



servir
le public

• 1 200 entreprises publiques locales en France
• 25 000 en Europe



Préface

L'Observatoire des Epl immobilières présente l'activité et les résultats financiers des Sociétés d'économie mixte possédant un parc de logements locatifs au titre de l'exercice 2016.

Avec un patrimoine de 561 155 logements, les Entreprises publiques locales sont parmi les principaux acteurs du logement, et en particulier du logement social.

En 2016, les 176 Epl qui interviennent dans ce secteur ont mis en chantier 18 573 logements et généré un peu plus de 4 milliards d'euros de chiffre d'affaires.

Les Epl confirment leur rôle d'acteur global du logement en contribuant à l'amélioration de la mixité urbaine et fonctionnelle des territoires.

En France métropolitaine, elles gèrent plus de 443 000 logements, auxquels s'ajoutent 14 100 logements actuellement en construction, dont 1 000 destinés à l'accession. Leur activité est principalement située dans les zones les plus tendues. Sur près de 13 000 logements locatifs mis en service sur l'exercice 2016, 70 % se situent en Île-de-France, Auvergne-Rhône-Alpes et Paca. Les Epl sont cependant présentes sur tous les territoires et sur toute la gamme du logement pour répondre aux besoins et offrir un réel parcours résidentiel.

Dans les Outre-mer, les Epl sont les principaux bailleurs sociaux. Elles jouent un rôle prédominant dans la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat et le développement des activités économiques. Sur ces territoires marqués par de forts besoins en logements et une occupation très sociale, elles ont mis en service près de 5 000 nouveaux logements en 2016 et mis en chantier 4 500 autres. Leur parc immobilier s'élève à près de 122 000 logements, soit une progression avoisinant 4,4 % sur l'année.

Les Epl trouvent des solutions innovantes pour maintenir une production soutenue, tout en réhabilitant leur parc. Les équilibres d'exploitation se tendent en raison des forts investissements dans le parc et des nouvelles normes qui pèsent sur les bailleurs sociaux, notamment en termes de diagnostics à réaliser sur le patrimoine. De même, le coût des impayés progresse, comme celui de la vacance, du fait de la réduction des délais de préavis et de la vacance technique liées à des opérations de travaux. Cependant, leur situation financière est dans l'ensemble satisfaisante : 63 % des Epl présentent une bonne, voire une excellente santé financière.

Les Epl confirment qu'elles ont la capacité d'apporter des réponses complètes et sur mesure aux besoins en logement des territoires et des habitants et plus largement, de contribuer à bâtir la ville dans son ensemble et sa complexité. L'évolution financière du logement social devrait à l'avenir les encourager à poursuivre et développer la diversification de leurs activités.

*Frédérique Calandra
Présidente de la Commission logement de la Fédération des Epl,
Maire du 20^e arrondissement de Paris*

Contexte	5
Synthèse générale	6

Bilan d'activité des Epl immobilières *Exercice 2016* 8

1 Activité et patrimoine <i>des Epl immobilières en 2016</i>	9
1.1 Production de logements	9
1.2 Patrimoine et évolution du parc : chiffres cumulés	10
1.3 Patrimoine et évolution du parc : patrimoine moyen	12
1.4 Autres éléments constitutifs du parc locatif des Epl immobilières	12
1.5 Diversité des sociétés	13
2 Les Epl immobilières : état des lieux fin 2016	14
2.1 Nombre d'Epl immobilières	14
2.2 Effectifs moyens et cumulés des Epl immobilières fin 2016	14
2.3 Représentativité des Epl du dispositif d'autocontrôle sur l'exercice 2016	15
3 Activité locative	16
3.1 Conventionnement et logement aidé	16
3.2 Loyers et quittancement	17
3.3 Vacance et mobilité	18
3.4 Progression des impayés en 2016 à 1,8 % du quittancement	20
4 Analyse financière <i>exercice 2016</i>	21
4.1 Structure bilantielle	21
4.1.1 Les principaux ratios de la structure financière	21
4.1.2 Fonds de roulement à long terme	24
4.1.3 Le niveau de trésorerie à la fin de l'exercice 2016	26
4.2 Exploitation : le compte de résultat	27
4.2.1 Charges et produits cumulés	27
4.2.2 Évolution de l'autofinancement	28
4.2.3 Les coûts locatifs	29
4.2.4 Différenciation des Epl en fonction de l'âge du parc	31
4.2.5 L'activité agréée	32
4.2.6 Impact des activités complémentaires à la gestion locative	33
4.2.7 Santé financière globale des Epl étudiées	34
Conclusion sur les Epl immobilières	35

Les Epl immobilières ultramarines 36

1 Activité et patrimoine <i>des Epl immobilières dans les Outre-mer</i>	37
1.1 Une production toujours importante	37
1.2 Patrimoine et évolution du parc des Epl immobilières dans les Outre-mer	38
2 Les Epl immobilières dans les Outre-mer : état des lieux 2016	39
2.1 Patrimoine et évolution du parc des Epl immobilières dans les Outre-mer	39
2.2 Activités	40
3 Le secteur locatif	42
3.1 État du parc locatif des Epl immobilières dans les Outre-mer	42
3.2 Vacance, mobilité et impayés	43
4 Analyse financière 2016 <i>des Epl immobilières ultramarines</i>	45
4.1 Structure financière	45
4.2 Exploitation	48
4.3 Les ratios d'exploitation	50
4.4 L'activité agréée	51
Conclusion sur les Epl immobilières d'Outre-mer	52

Annexes 54

Méthodologie de l'analyse financière	55
Structure financière et exploitation	56
Santé financière des Epl du DA	60
Glossaire	61

Contexte

Le dispositif d'autocontrôle de la Fédération des Epl collecte chaque année des informations destinées à assurer une meilleure connaissance des Sociétés d'économie mixte (Sem) de logement et de leurs activités.

Ce document présente la situation économique et financière des Epl de logement pour l'exercice 2016. Il s'appuie sur les données issues du dispositif d'autocontrôle.

Fin 2016, 176 Epl ont été recensées comme possédant et/ou gérant un parc locatif de logements. L'Observatoire permet donc d'apprécier de façon précise le poids économique de ces Epl ainsi que leur évolution.

La majorité d'entre elles participent au dispositif d'autocontrôle. Depuis sa mise en place en 1992, il permet à chaque Sem immobilière adhérente :

- de bénéficier chaque année d'un diagnostic personnalisé et confidentiel sur sa situation économique et financière ;*
- de se situer par rapport à des Sem de même typologie sur la base de ratios et de données physiques ;*
- d'observer l'évolution de ces ratios sur cinq exercices comptables ;*
- de s'inscrire dans une démarche préventive des risques.*

Aujourd'hui, sur les 176 Epl possédant et/ou gérant un parc locatif (logements et immobilier d'entreprises), 136 Epl propriétaires de logements sociaux participent à cette analyse, ce qui représente 77,3 % du total des Epl du secteur. Elles réalisent plus de 3 milliards d'euros de chiffre d'affaires global et gèrent 73,5 % du parc locatif. Seules les Epl adhérentes de la Fédération bénéficient de cette analyse.

Pour l'établissement des moyennes, 8 Epl participant au dispositif d'autocontrôle n'ont pas été prises en compte en raison de leurs spécificités : parc inférieur à 50 logements, parc exclusivement composé de foyers, activité d'aménagement largement prédominante.