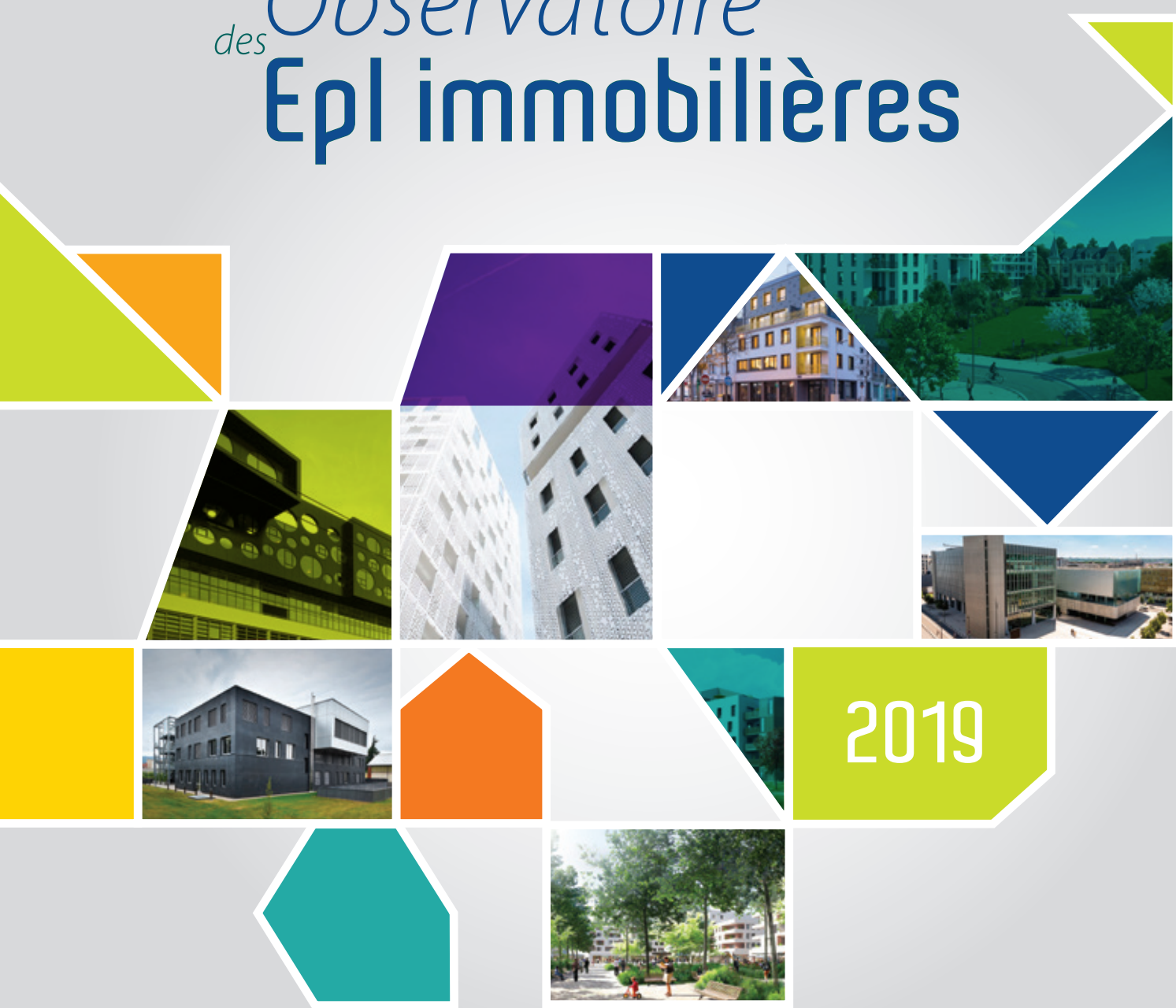


des Observatoire Epl immobilières



2019

Production, analyse et statistiques



Collection
Observatoire





© 2019
Fédération des Epl - Département immobilier
95, rue d'Amsterdam - 75008 Paris

Achévé d'imprimer : juillet 2019

Création graphique : O tempora

Crédit photos : Serm - MC Lucat, RIVP - Roland Halbe, SEAu - Atelier4/Joël Damase, La Fab, Destination Nancy - Nicolas Dohr, Citallios - Atelier Castro Denissof & associés, Oppidéa - Ateliers Lion, Sonadev - F. Dantard

ISBN : 9978-2-35655-061-3





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 2017.

Avec un patrimoine de 577 637 logements accueillant 1,4 million de personnes, les Entreprises publiques locales sont parmi les principaux acteurs du logement, et en particulier du logement social.

En 2017, les 167 Epl qui interviennent dans ce secteur ont mis en chantier près de 18 858 logements et généré 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 451 000 logements, auxquels s'ajoutent 13 800 logements actuellement en construction. Leur activité est principalement située dans les zones les plus tendues. Sur plus de 13 000 logements locatifs mis en service sur l'exercice, 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.

En 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 plus de 4 700 nouveaux logements et mis en chantier plus de 4 500 autres dont 1 000 en acquisition avec ou sans amélioration. Leur parc immobilier s'élève à 126 204 logements, soit une progression de près de 3,5 % 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. Les mesures inscrites par la loi de finances 2018, au premier rang desquelles la réduction de loyer de solidarité (RLS) et la hausse de la TVA, applicable en métropole, ont eu un impact non négligeable sur la situation financière et l'exploitation des organismes de logement social. Ces dispositions, en lien avec celles prévues par la loi ELAN, conduisent les Epl à s'interroger sur leur stratégie d'alliance et les encouragent à diversifier leur activité.

Les Epl sont confirmées dans leur capacité à 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.

*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 2017* 8

1 Activité et patrimoine <i>des Epl immobilières en 2017</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 2017	14
2.1 Nombre d'Epl immobilières	14
2.2 Effectifs moyens et cumulés des Epl immobilières fin 2017	14
2.3 Représentativité des Epl du dispositif d'autocontrôle sur l'exercice 2017	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 2017 à 1,2 % du quittancement	20
4 Analyse financière <i>exercice 2017</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 2017	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 2017	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 2017 <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 pour l'exercice 2017 des Epl de logement. Il s'appuie sur les données issues du dispositif d'autocontrôle.

Fin 2017, 167 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 167 Epl possédant et/ou gérant un parc locatif (logements et immobilier d'entreprises), 127 Epl propriétaires de logements sociaux participent à cette analyse, ce qui représente 72,1 % du total des Epl du secteur. Elles réalisent plus de 4 milliards d'euros de chiffre d'affaires global et gèrent 74,3 % du parc locatif. Seules les Epl adhérentes de la Fédération bénéficient de cette analyse.

Pour l'établissement des moyennes, 10 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.