

des *Observatoire*
Epl immobilières
2021

Production, analyse et statistiques



Collection
Observatoire





Observatoire
des
Epl immobilières
2021

© 2021
Fédération des élus des Entreprises publiques
locales - Département immobilier
95, rue d'Amsterdam - 75008 Paris

Achevé d'imprimer : septembre 2021

Création graphique : O tempora

Crédit photos : X. Dumoulin, Quodam, DR

ISBN : 978-2-35655-084-2





Préface

L'Observatoire des Epl immobilières 2021 présente l'activité et les résultats financiers des Sociétés d'économie mixte possédant un parc de logements locatifs au titre de l'exercice 2019.

Avec un patrimoine de 601 695 logements, les Entreprises publiques locales sont parmi les principaux acteurs du logement, et en particulier du logement social.

En 2019, les 154 Epl qui interviennent dans ce secteur ont mis en chantier 13 613 logements et généré 4,5 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.

L'année 2019 se caractérise par une application pleine de la réduction de loyer de solidarité, soit 35 M€, les études et les premières mises en œuvre concernant les prescriptions de la loi ELAN. C'est aussi l'année de préparation des élections municipales de 2020.

Dans l'Hexagone, les Epl gèrent plus de 460 000 logements, auxquels s'ajoutent 8 467 logements actuellement en construction. Leur activité est principalement située dans les zones les plus tendues. Sur 10 957 logements locatifs mis en service sur l'exercice, 67 % 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 plus de 3 626 nouveaux logements et mis en chantier plus de 4 800 autres. Leur parc immobilier s'élève à 131 539 logements, soit une progression de 0,96 % sur l'année.

*Les Epl trouvent des solutions innovantes pour maintenir une production soutenue, tout en réhabilitant leur parc. **L'exploitation s'améliore 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.** Le coût des impayés diminue, comme celui de la vacance, du fait de la réduction de la vacance physique et commerciale. De façon générale, leur situation financière est satisfaisante : 37 % 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 du secteur du logement social devrait à l'avenir les encourager à poursuivre et développer la diversification de leurs activités.

*Josy Poueyto
Présidente de la Commission logement de la Fédération
des élus des Entreprises publiques locales,
Députée des Pyrénées-Atlantiques*

Contexte	5
Synthèse générale	6

Bilan d'activité des Epl immobilières *Exercice 2019* 8

1 Activité et patrimoine <i>des Epl immobilières en 2019</i>	9
1.1 Production de logements	9
1.2 Patrimoine et évolution du parc locatif : chiffres cumulés	10
1.3 Patrimoine et évolution du parc locatif : patrimoine moyen	12
1.4 Autres éléments constitutifs du parc locatif des Epl immobilières	13
1.5 Diversité des sociétés	13
2 Les Epl immobilières : état des lieux fin 2019	14
2.1 Nombre d'Epl immobilières	14
2.2 Effectifs moyens et cumulés des Epl immobilières fin 2019	14
2.3 Représentativité des Epl du dispositif d'autocontrôle sur l'exercice 2019	15
3 Activité locative	16
3.1 Conventionnement et logement aidé : stabilité du taux de conventionnement	16
3.2 Loyers et quittancement	17
3.3 Vacance et mobilité	18
3.4 Diminution des impayés en 2019	20
4 Analyse financière 2019 <i>des Epl immobilières</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 2019	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 : aménagement, promotion immobilière, prestations de services	33
4.2.7 Santé financière globale des Epl étudiées : diminution des Epl en situation moyenne ou bonne	34
Conclusion sur les Epl immobilières	35

Les Epl immobilières ultramarines 36

1 Activité et patrimoine <i>des Epl immobilières dans les Outre-mer en 2019</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 2019	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 2019 <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 élus des Entreprises publiques locales 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 2019 des Epl de logement. Il s'appuie sur les données issues du dispositif d'autocontrôle.

Fin 2019, 154 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 154 Epl possédant et/ou gérant un parc locatif (logements et immobilier d'entreprises), 114 Epl propriétaires de logements sociaux participent à cette analyse, ce qui représente 74 % du total des Epl du secteur. Elles réalisent plus de 4,5 milliards d'euros de chiffre d'affaires global. Seules les Epl adhérentes de la Fédération bénéficient de cette analyse.

Pour l'établissement des moyennes, 15 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.



Les Epl (Entreprises publiques locales) regroupent 3 statuts sous une même appellation : les Sem (Sociétés d'économie mixte), les SemOp (Sociétés d'économie mixte à opération unique) et les Spl (Sociétés publiques locales). La Fédération des élus des Entreprises publiques locales a pour vocation d'accompagner les élus locaux dans leur rôle de président d'Epl, de valoriser la gamme Epl auprès des pouvoirs publics et des administrations centrales ainsi que de promouvoir le modèle Epl auprès des élus locaux.



Synthèse générale

Chiffres clés

Un patrimoine de
601 695 logements possédés et/ou gérés
par **154** Epl

13 613
logements
mis en chantier

11 679
salariés
(en équivalents
temps plein)

Malgré une baisse, l'effort de construction est resté important, avec près de 13 613 logements mis en chantier en 2019

■ En 2019, les Epl ont vu leurs mises en chantier baisser pour atteindre 13 613 logements. Cette baisse s'explique par l'anticipation de la période pré-électorale et aussi par les effets de la réduction du loyer de solidarité (RLS).

■ Les régions Île-de-France, Auvergne-Rhône-Alpes, ainsi que l'Outre-mer se démarquent par leur productivité, en lien avec les besoins sur ces territoires respectifs.

■ La production reste majoritairement de type locatif et essentiellement social. 13 276 logements locatifs ont été mis en chantier.

■ L'activité d'accession à la propriété, sensible à la conjoncture économique, est en recul sur l'année 2019. Elle reste très concentrée sur quelques Epl.

Un parc de 601 695 logements gérés ou possédés par les Epl

■ 154 Epl possèdent des logements à fin 2019. Elles agissent dans toute la gamme du logement et de l'immobilier : gestion locative sociale et construction, mais aussi accession, activité d'aménagement du territoire, ou encore immobilier d'entreprise.

■ Les Epl sont dans une réflexion de diversification de leurs activités ces dernières années, tout en poursuivant la construction et la gestion de leurs logements. La loi ELAN a impulsé ces réflexions, les Epl devant alors s'inscrire dans les objectifs fixés par le gouvernement.

■ Les Epl de logements locatifs sont inégalement réparties sur le territoire national et majoritairement dans les zones dites tendues. Globalement, le Grand Centre, l'Île-de-France, et l'Outre-mer représentent plus de 81 % du parc national.

■ 10 957 logements ont été mis en service sur l'exercice, soit 2 % du parc total. Le parc locatif est conventionné à 75 % (ou a bénéficié de prêts aidés par l'État pour les Epl des départements d'Outre-mer) et 51,56 % des ménages logés ont perçu l'APL (AL dans les Dom). En moyenne, le parc est âgé de 23 ans.

Les indicateurs de la gestion locative sont maîtrisés

■ La vacance physique moyenne représente 3,1 % des logements. En fin d'exercice, 1,9 % des logements sont vacants depuis plus de trois mois. Le coût de la vacance financière diminue légèrement à 3,6 % du quittancement contre 4,1 % en 2018. Les principales raisons expliquant ce taux sont la baisse des délais des travaux de réhabilitation, ainsi que la diminution des délais de relocation.

■ Le taux d'impayés, en augmentation depuis les cinq dernières années, baisse légèrement en 2019 et s'élève à

1,4 % du quittancement contre 1,6 % en 2018. Le nombre d'Epl ayant un taux d'impayés supérieur à 2 % continue à baisser pour atteindre 26,3 %. Les premiers effets, associés aux mesures prises par les Epl afin de réduire les impayés, se font sentir et devraient se poursuivre dans les années à venir.

■ Le taux de rotation, en légère baisse, est de 7,6 % en 2019 contre 8,1 % en 2018.

Une structure financière satisfaisante et une exploitation qui s'améliore

■ Le fonds de roulement à terminaison des opérations en cours augmente de 25 % sur l'exercice. Son niveau reste ainsi confortable, à 3 212 € par équivalent-logement. La situation nette cumulée des Epl connaît une croissance forte. Cette situation s'explique par les regroupements des bailleurs suite à loi ELAN et les opérations de recapitalisations, et également par des résultats nets cumulés bénéficiaire de 388 M€. La situation nette s'élève ainsi à 6,84 milliards d'euros. En cumulé, la trésorerie au bilan augmente de 21 % (+3 947 M€) pour atteindre 18,9 Mds€. En moyenne, la trésorerie couvre 6,7 mois de quittancement contre 6,9 mois en 2018, elle diminue légèrement en raison de la forte augmentation du décalage défavorable de trésorerie sur la construction locative.

■ Les marges d'autofinancement augmentent en 2019, en lien essentiellement avec la diminution des plus-values de cession de patrimoine immobilisé et de la baisse des annuités d'emprunts. L'autofinancement net moyen s'élève à 12,9 % des produits, contre 7,8 % en 2018. L'autofinancement courant corrigé de l'effort de maintenance et des plus-values réalisées sur les ventes de patrimoine est de 914 € par équivalent-logement. Enfin, l'effort de maintenance et le coût des aléas de gestion locatives restent relativement stable par rapport à 2018.

Des annuités d'emprunt en % des loyers qui baissent, et un effort de maintenance qui augmente

■ Les annuités d'emprunt en % des loyers diminuent sur la période à 40,3 % des loyers, contre 46,1 % en 2018, avec un endettement global des Epl en baisse. Cette situation s'explique par les opérations de réaménagement de dettes effectuées par certaines Sem.

■ Les dépenses d'entretien restent stables sur l'exercice. L'effort de maintenance, en lien avec l'application des nouvelles règles comptables relatives à la comptabilisation de la PGE, augmente légèrement par rapport à 2018, pour atteindre 678 € par équivalent logement. Les organismes continuent d'afficher leur volonté d'améliorer l'attractivité de leur parc.

■ La taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) diminue légèrement, à 7,3 % des loyers. Ceci s'explique par une augmentation des mises en service dans les zones QPV (quartiers prioritaires de la ville, donc exonération de TFPB).

■ Les charges de fonctionnement au titre du secteur locatif augmentent considérablement. Elles s'élèvent en moyenne à 1 737 € par équivalent-logement, avec des différences notables selon les régions administratives. C'est en Île-de-France qu'elles sont les plus élevées, suivie par la région Grand Est et l'Outre-Mer.

Plus d'un tiers des Epl présente une bonne situation financière

■ Une bonne partie des Epl présentent une situation financière équilibrée. 36,8 % des Epl ont une situation financière bonne, voire excellente, et 29,8 % ont une situation financière moyenne.

■ 33,3 % des Epl du dispositif d'autocontrôle présentent une situation financière fragile ou difficile. C'est 8,4 points de plus par rapport à 2018. Ces Epl peuvent bénéficier d'un accompagnement spécifique de la Fédération des élus des Entreprises publiques locales.