

Observatoire des Epl immobilières

2022

Production, analyse et statistiques



Collection
Observatoire

Observatoire
des Epl immobilières

2022

© 2022

Fédération des élus des Entreprises publiques
locales - Département immobilier
14 rue de la Tombe-Issoire - 75014 PARIS

Achevé d'imprimer : novembre 2022

Création graphique : O tempora

Crédit photos : FedEpl, Assemblia, Seminor, Sic,
Pau Béarn Habitat, Sadev, DR

ISBN : 978-2-35655-084-2





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 2020.

Avec un patrimoine de près de 657 000 logements dont 446 561 logements conventionnés, les Entreprises publiques locales sont parmi les principaux acteurs du logement, et en particulier du logement social. En 2020, les 150 Epl, dont 110 agréées comme bailleurs sociaux, qui interviennent dans ce secteur ont mis en chantier quelque 8 300 logements et généré 4,7 milliards d'euros de chiffre d'affaires, sachant que le volume d'entrée dans le parc (mise en chantier et acquisition) progresse de 75 % à près de 24 000 logements supplémentaires en 2020.

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

Dans l'Hexagone, elles gèrent plus de 500 000 logements. Leur activité est principalement située dans les zones les plus tendues. Sur 6 800 logements locatifs mis en service sur l'exercice, 50 % se situent en Ile-de-France, 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 2 870 nouveaux logements et mis en chantier plus de 2 000 autres. Leur parc immobilier s'élève à près de 147 000 logements.

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.

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 à 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 2020* 8

1 Activité et patrimoine <i>des Epl immobilières en 2020</i>	9
1.1 Production de logements	9
1.2 Patrimoine et évolution du parc locatif : chiffres cumulés	10
1.3 Situation du parc locatif	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 2020	14
2.1 Nombre d'Epl immobilières	14
2.2 Effectifs moyens et cumulés des Epl immobilières fin 2020	14
2.3 Représentativité des Epl du dispositif d'autocontrôle sur l'exercice 2020	15
3 Activité locative des Epl immobilières	16
3.1 Conventionnement et logement aidé : hausse du taux de conventionnement	16
3.2 Loyers et quittancement	17
3.3 Vacance et mobilité	18
3.4 Légère hausse des impayés en 2020	20
4 Analyse financière 2020 <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 2020	26
4.2 Exploitation : le compte de résultat	27
4.2.1 Produits et charges cumulés	27
4.2.2 Évolution de l'autofinancement	28
4.2.3 Les coûts locatifs	29
4.2.4 Différenciation des Epl immobilières 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 : maîtrise d'ouvrage, prestations de services, promotion immobilière, aménagement	33
4.2.7 Santé financière globale des Epl étudiées : diminution des Epl en moyenne ou bonne situation	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 en baisse mais toujours importante	37
1.2 Patrimoine des Epl immobilières dans les Outre-mer	38
2 Les Epl immobilières dans les Outre-mer : état des lieux	39
2.1 Patrimoine et évolution du parc	39
2.2 Activités des Epl immobilières ultramarines	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 2020 <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