

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

Achévé 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

Contexte

Le dispositif d'autocontrôle de la Fédération des élus 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 2020 des Epl de logement. Il s'appuie sur les données issues du dispositif d'autocontrôle.

Fin 2020, 150 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, ce dispositif permet à chaque Sem immobilière adhérente de :

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

Aujourd'hui, sur les 150 Epl possédant et/ou gérant un parc locatif (logements et immobilier d'entreprises), 110 Epl propriétaires de logements sociaux participent à cette analyse, ce qui représente 73 % du total des Epl du secteur. Elles réalisent plus de 4 milliards d'euros de chiffre d'affaires global. Seules les Epl adhérentes de la Fédération bénéficient de cette analyse.

Pour l'établissement des moyennes, 21 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 trois 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
656 887 logements gérés
par **150** Epl

8 299
logements
mis en chantier

11 671
salariés
(en équivalents
temps plein)

Malgré le contexte de crise, l'effort de construction est resté important

■ En 2020, les Epl ont baissé leurs mises en chantier pour atteindre 8 299 logements du fait de la crise du Covid-19 et des effets de la RLS (réduction du loyer de solidarité).

■ Les régions Ile-de-France, Paca, 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. 8 056 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 2020. Elle reste très concentrée sur quelques Epl avec 243 logements mis en chantier.

Un parc de 656 887 logements gérés par les Epl

■ 150 Epl possèdent des logements à fin 2020. 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'Ile-de-France et l'Outre-mer représentent plus de 79 % du parc national.

■ 6 782 logements ont été mis en service sur l'exercice, soit 1 % du parc total. Le parc locatif est conventionné à 85,6 % (ou a bénéficié de prêts aidés par l'État pour les Epl des départements d'Outre-mer) et 48,7 % des ménages logés ont perçu l'APL (AL dans les Dom). En moyenne, le parc est âgé de 24 ans.

Les indicateurs de la gestion locative sont maîtrisés

■ La vacance physique moyenne représente 4,5 % des logements. En fin d'exercice, 1,9 % des logements sont vacants depuis plus de trois mois. Le coût de la vacance financière reste stable à 3,6 % du quittancement. Les principales raisons expliquant ce taux sont la baisse des délais des travaux de réhabilitation, ainsi que la diminution du taux de rotation.

■ Le taux d'impayés augmente légèrement en 2020 et s'élève à 1,6 % du quittancement, contre 1,4 % en 2019.

Le nombre d'Epl ayant un taux d'impayés supérieur à 2 % continue à baisser pour atteindre 23,6 %. 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 baisse, est de 5,7 % en 2020 contre 7,6 % en 2019, en lien direct avec les différentes périodes de confinement.

Une bonne structure financière et une exploitation qui s'améliore

■ Le fonds de roulement à terminaison des opérations en cours s'établit à 2,02 mds€ en 2020. Son niveau reste ainsi confortable, à 3 235 € par équivalent-logement. La situation nette cumulée des Epl augmente également (+11,1 %), restant à un niveau confortable du fait des décalages dans le lancement d'opérations (moins de mises en chantier du fait de la crise sanitaire). Cependant, la hausse des prix des matériaux aura certainement des répercussions sur la situation financière des Epl en 2021. La bonne situation nette cumulée des Epl s'explique par les regroupements des bailleurs suite à la loi Elan et les opérations de recapitalisations et également par des résultats nets cumulés positifs de 420 M€. La situation nette s'élève ainsi à 7,6 milliards d'euros. En cumulé, la trésorerie au bilan augmente pour atteindre 2,4 Mds€. En moyenne, la trésorerie

couvre 6,2 mois de quittancement contre 6,7 mois en 2019. La trésorerie en mois de quittancement diminue légèrement en raison de l'augmentation du décalage défavorable de trésorerie sur la construction de logements locatifs.

■ Les marges d'autofinancement augmentent en 2020, en lien essentiellement avec la hausse des loyers et la maîtrise des annuités d'emprunts. L'autofinancement net moyen s'élève à 12,4 % des produits, contre 12,9 % en 2019. L'autofinancement courant corrigé de l'effort de maintenance et des plus-values réalisées sur les ventes de patrimoine est de 1 129 € par équivalent-logement. Enfin, l'effort de maintenance et le coût des aléas de la gestion locative restent relativement stables par rapport à 2019.

Des annuités locatives et un effort de maintenance en baisse

■ Les annuités d'emprunts baissent légèrement sur la période à 42,9 % des loyers, contre 45 % en 2019.

■ 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 pour atteindre 653 € 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) augmente à 8,6 % des loyers. Ceci s'explique par une diminution des mises en service dans les zones QPV (quartier prioritaire de la ville, donc faible exonération de TFPB).

■ Les charges de fonctionnement au titre du secteur locatif baissent. Elles s'élèvent en moyenne à 1 395€ par équivalent-logement, avec des différences notables selon les régions administratives. C'est en Ile-de-France qu'elles sont les plus élevées, suivie par la région Grand Est et l'Outre-mer.

Plus de la moitié des Epl présente une bonne situation financière

■ Une bonne partie des Epl présentent une situation financière équilibrée. 70 % des Epl ont une situation financière bonne, voire excellente, et 11,8 % ont une situation financière moyenne.

■ 18,2 % des Epl du dispositif d'autocontrôle présentent une situation financière fragile ou difficile. Ces Epl peuvent bénéficier d'un accompagnement spécifique de la Fédération des élus des Epl.

Bilan d'activité des Epl immobilières

Exercice 2020



1

Activité et patrimoine

des Epl immobilières en 2020

1.1 Production de logements

Une baisse globale des mises en chantier

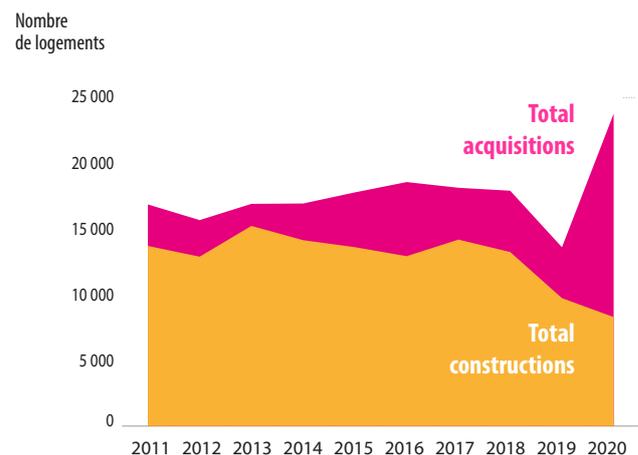
■ En 2020, les Epl ont baissé leurs mises en chantier pour atteindre 8 299 logements. Depuis 2007, les mises en chantier ont dépassé les 10 000 logements pour atteindre 18 308 logements en 2010, année record. Cette baisse peut se justifier par la crise du Covid-19 et les effets propres liés à la RLS.

■ Les mises en chantier de logements locatifs, représentent 8 056 logements, en baisse par rapport à 2019.

■ Les logements construits avec des financements PLUS (ou LLS dans les Outre-mer) augmentent en 2020 pour atteindre 3 884 logements. Ils représentent 48 % de la production totale en 2020. Les logements construits avec les autres financements, principalement PLA-I, et logement intermédiaires et libres, représentent 4 172 logements.

■ La production pour l'accession (sociale ou libre) diminue de 27,9 % pour atteindre 243 logements en 2020 contre 337 logements en 2019. Très peu d'organismes produisent en accession, expliquant en partie le chiffre limité. Cette activité est localisée dans quelques territoires, notamment

Évolution des mises en chantier



les régions Paca, Auvergne-Rhône-Alpes et dans les Outre-mer, qui représentent la quasi-totalité de la production en accession. En Métropole, ces logements sont principalement construits dans le cadre d'opérations mixtes.

Typologie des mises en chantier

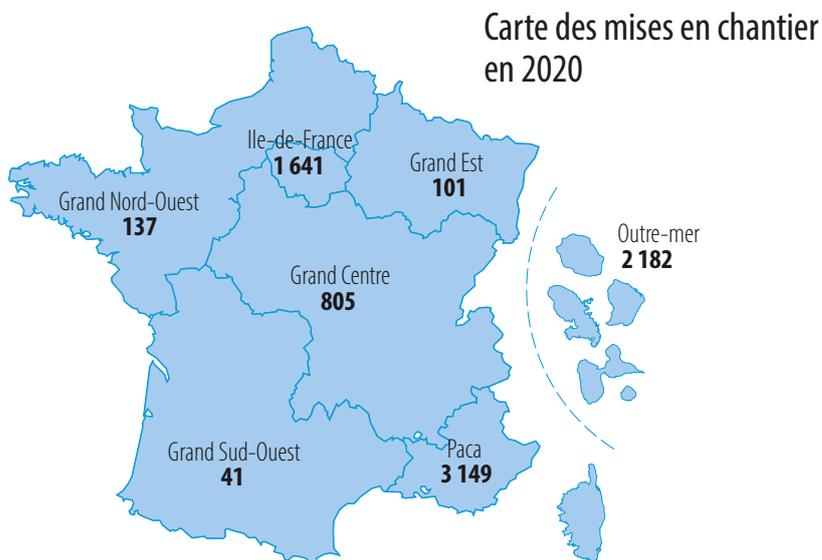
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Mise en chantier logements locatifs	12 316	11 676	14 008	12 093	12 099	12 065	13 422	11 946	9 739	8 056
Mise en chantier logements accession	1 396	1 218	1 228	2 057	1 520	867	772	895	337	243
Total constructions locatives	13 712	12 894	15 236	14 150	13 619	12 932	14 194	12 841	10 076	8 299
Acquisition avec ou sans amélioration	3 159	2 785	1 678	2 793	4 169	867	4 664	5 072	3 537	15 476
TOTAL	16 871	15 679	16 914	16 943	17 788	13 799	18 858	17 913	13 613	23 775

Évolution des mises en chantier locatives et types de financements

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Mises en chantier locatives N	12 316	11 676	14 008	14 886	16 268	17 706	18 086	17 018	13 276	8 056
- dont PLUS et LLS	6 330	7 136	6 188	3 624	3 451	5 675	4 959	4 666	3 274	3 884
- dont autres financements	5 986	4 540	7 820	11 262	12 817	12 031	13 127	12 352	10 002	4 172

Des mises en chantier concentrées sur certains territoires dits « zones tendues »

■ En 2020, la région Paca arrive en tête des mises en chantier locatives hors accession avec 3 149 mises en chantier, suivie par l'Outre-mer, 2 182. Ces deux régions réunies représentent plus de 66 % des mises en chantier de l'exercice.



Une diminution des mises en service

■ Les mises en service sont en recul par rapport à 2019. Il y a eu 6 782 nouveaux logements mis en service en 2020 contre 10 957 en 2019, soit une baisse de 61,6 %.

Mises en service depuis 2011

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nombre de logements mis en service	14 527	13 117	12 945	14 408	16 249	17 837	16 764	15 875	10 957	6 782
Variation N/N-1	18,8 %	-9,7 %	-1,3 %	11,3 %	12,8 %	9,8 %	-6 %	-5,6 %	-44,9 %	-61,6 %

1.2 Patrimoine et évolution du parc locatif : chiffres cumulés

Répartition du parc locatif des Epl du DA en fonction de l'âge

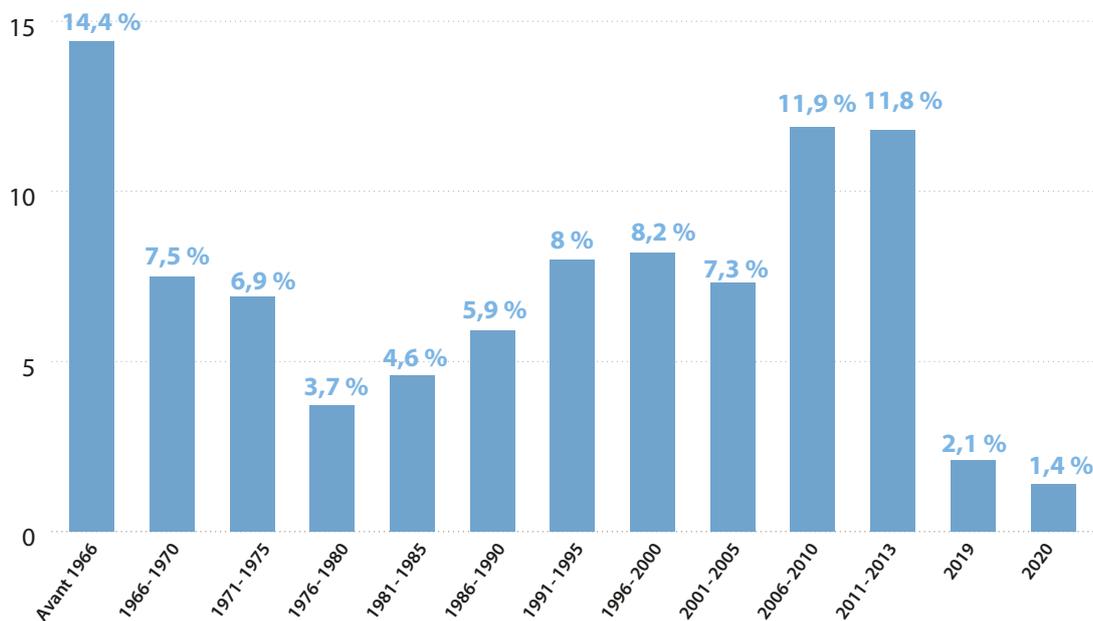
■ Le parc locatif est âgé en moyenne de 24 ans. Il tient compte des logements mis en service en 2020 auxquels s'ajoutent des sorties de patrimoine ancien.

■ Plus de la moitié du parc des Epl immobilières du dispositif d'autocontrôle (DA) a été mis en service après 1991. 14,4 % du parc date d'avant 1966.

■ Pour rappel, la réforme de 1977 a permis aux Epl immobilières d'accéder aux financements locatifs sociaux. Après une décennie de construction faible entre 1980 et 1990, les livraisons ont repris à partir de 1991 pour atteindre une croissance régulière et stable jusqu'en 2005. Par période de cinq ans entre 1991 et 2005, les mises en service ont représenté 9,2 % du parc actuel. Depuis 2005, la dynamique de construction s'est accentuée, surtout avec les regroupements liés à la loi Elan.

Répartition du parc locatif des Epl du DA par tranche d'âge

% du parc total



Évolution du parc de logements locatifs des Epl

■ À la fin de l'exercice 2020, les Epl possèdent ou gèrent un parc locatif de 656 887 logements, dont 630 858 sont possédés et 446 561 sont conventionnés.

■ Fin 2020, 26 029 logements sont gérés par des Epl pour le compte d'autrui (chiffre hors autres Epl), soit 8 845 logements de plus que l'année précédente.

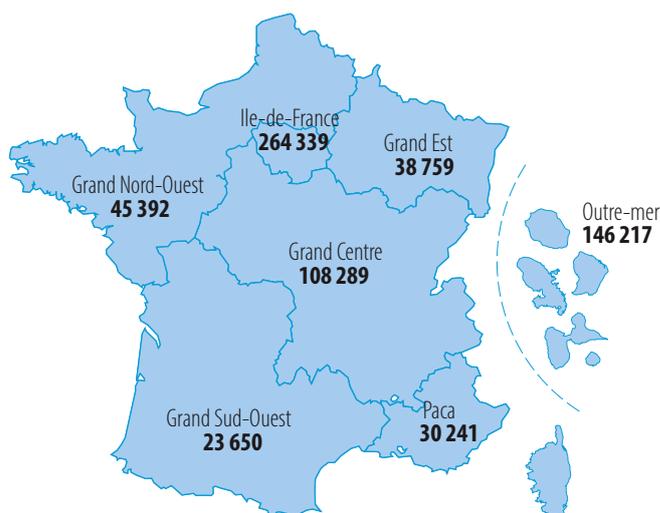
■ Le patrimoine moyen par Epl continue de progresser. En 2020, il s'élève à 5 005 logements, contre 3 680 en 2019.

Évolution du patrimoine possédé et/ou géré

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nombre d'Epl	205	201	192	188	184	176	176	161	154	150
Patrimoine possédé	509 706	519 978	518 678	527 034	533 557	541 633	558 758	588 527	584 511	630 858
- dont patrimoine conventionné	353 515	362 913	368 859	373 059	393 941	399 725	422 126	384 288	395 432	446 561
Patrimoine géré pour le compte d'autrui (hors parc Epl)	19 497	17 815	15 447	21 615	19 890	19 522	18 879	17 882	17 184	26 029
Patrimoine moyen par Epl	2 581	2 676	2 782	2 909	2 987	3 188	3 282	3 297	3 680	5 005
Patrimoine total possédé et/ou géré	529 203	537 793	534 125	548 649	553 447	561 155	577 637	606 409	601 695	656 887

Répartition géographique du parc de logements locatifs des Epl

■ Avec 264 339 logements et foyers, la région Ile-de-France concentre 40,2 % du parc total national. Elle est suivie par la région Outre-mer, qui avec 146 217 logements et foyers, représentent 22,3 % du parc total. On constate que le parc de logements des Epl est principalement situé dans les zones tendues. Leur poids devrait progresser dans les années à venir, puisque ces régions administratives concentrent la plus grande part des mises en chantier et disposent de dispositifs de financement incitatifs et parfois innovants comme en Ile-de-France avec la transformation des surfaces de bureaux en logements.



1.3 Situation du parc locatif

Âge moyen du parc par région

■ Nationalement, le parc est âgé de 24 ans.

■ Pour des raisons de calcul et de représentativité, nous avons regroupé plusieurs régions administratives et délimité ainsi 7 zones afin d'établir des moyennes régionales significatives. Les régions Ile-de-France, Grand Est et Paca correspondent aux régions administratives du même nom. L'Outre-mer englobe les Dom et la Nouvelle-Calédonie. Le Grand Nord-Ouest rassemble la Normandie, les Hauts-de-France, la Bretagne et les Pays de la Loire ; le Grand Sud-Ouest, la Nouvelle-Aquitaine et l'Occitanie ; le Grand Centre, l'Auvergne-Rhône-Alpes, la Bourgogne-Franche-Comté et le Centre-Val de Loire.

■ Le Grand Est détient le patrimoine le plus âgé : 32,1 ans en moyenne. La région Grand Nord-Ouest a également un parc âgé de 31,8 ans. En Métropole, la région Grand Centre et la région Ile-de-France possèdent un parc plus jeune, 25,5 ans et 25,8 respectivement. C'est dans la région Outre-mer que le parc demeure le plus jeune : 17,9 ans.

Âge moyen du parc par région

Grand Centre	Grand Est	Grand Nord-Ouest	Grand Sud-Ouest	Ile-de-France	Outre-mer	Paca
25,5	32,1	31,8	29,2	25,8	17,9	25,1

Taille moyenne des Epl

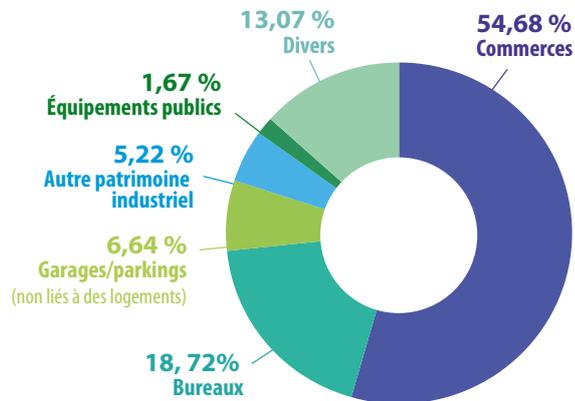
■ Sur les 110 Epl étudiées dans le cadre du dispositif d'autocontrôle, on constate un patrimoine moyen de 5 005 logements gérés et/ou possédés. 23,6 % des Epl gèrent un parc supérieur à 3 000 logements, et 29,1 % des Epl gèrent

un parc restreint (moins de 500 logements). On note une forte concentration du patrimoine des Epl car 12,7 % des Epl gèrent 61,7 % du patrimoine.

1.4 Autres éléments constitutifs du parc locatif des Epl immobilières

Sur l'échantillon du dispositif d'autocontrôle (110 sociétés), plus de 90 % d'entre elles possèdent et/ou gèrent de façon complémentaire d'autres types de locaux : locaux professionnels, commerces, équipements publics, etc.

Les commerces sont largement majoritaires à 54,68 % et augmentent de 2,4 points, viennent ensuite les bureaux à 18,72 %, chiffre qui reste stable par rapport à 2019. Le poids des équipements publics s'établit pour sa part à 1,67 %, en baisse de 0,7 point.

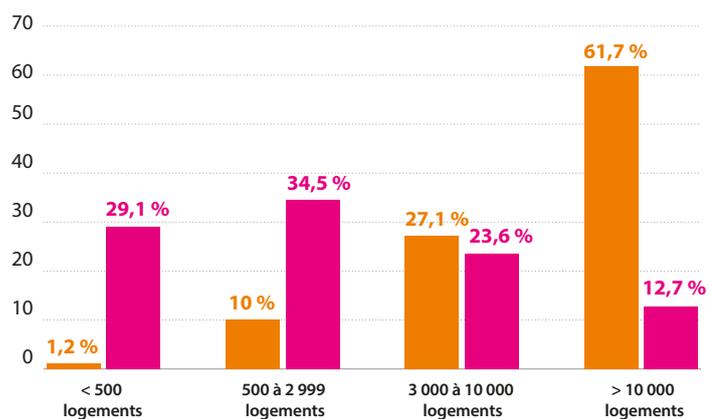


1.5 Diversité des sociétés

Inégalité de patrimoine entre les Epl

En 2020, 26 Epl immobilières possèdent un parc de plus de 3 000 logements chacune, représentant ainsi à elles seules 27,1 % du parc locatif global des Epl. Cette concentration se constate encore davantage au niveau des Epl les plus importantes : 14 Epl ont un patrimoine supérieur à 10 000 logements et représentent 61,7 % du parc total. À l'inverse, les Epl de moins de 500 logements représentent 29,1 % des sociétés, et 1,2 % du parc.

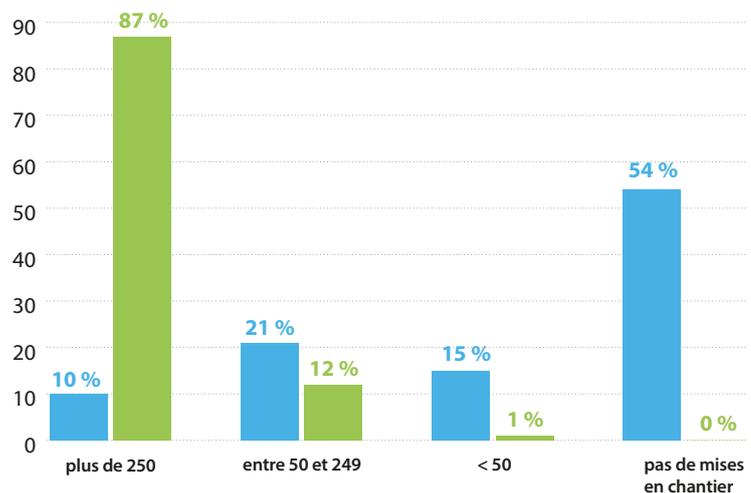
■ % du patrimoine total
■ % du nombre d'Epl



Inégale contribution des Epl immobilières dans les mises en chantier de l'exercice

De même, la contribution des Epl aux mises en chantier est très inégale. 10 % des Epl ont mis en chantier 87 % des logements, tandis que 54 % des Epl n'en ont lancé aucun sur l'exercice (contre 53 % en 2019). Il ressort qu'une grande partie des Epl participent à l'effort de construction, quelle que soit la taille de leur parc.

■ % du nombre d'Epl
■ % des mises en chantier (constructions + acquisitions)



2

Les Epl immobilières :

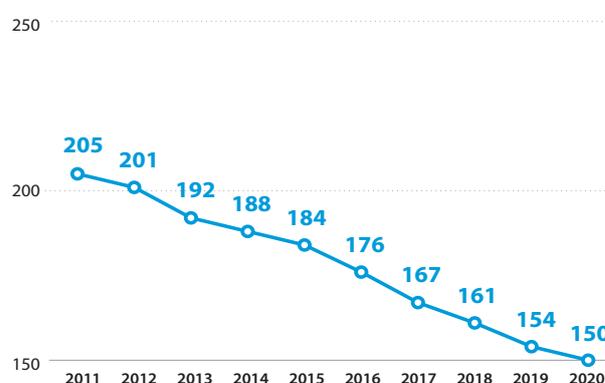
état des lieux fin 2020

2.1 Nombre d'Epl immobilières

Depuis la création des Sociétés d'économie mixte, l'immobilier a constitué leur premier secteur d'intervention. On a assisté à une forte progression du nombre d'Epl dans le secteur jusqu'à atteindre le niveau le plus haut en 1993 avec 330 Epl immobilières. Depuis 2011, leur nombre diminue pour diverses raisons : regroupement de bailleurs sociaux, cessions du parc immobilier d'Epl dont ce n'est pas l'activité prépondérante, arbitrage d'actionnaires, etc. Par ailleurs, on assiste à une diversification de l'activité des Epl de logement social vers des activités connexes : l'aménagement et la promotion immobilière en premier lieu.

Fin 2020, 150 Epl possèdent ou gèrent un parc de logements locatifs.

Nombre d'Epl immobilières de 2011 à 2020



2.2 Effectifs moyens et cumulés des Epl immobilières fin 2020

Les Epl immobilières qui participent au dispositif d'autocontrôle emploient 12 671 salariés. Elles représentent 21 % de l'effectif total du mouvement des Entreprises publiques locales (un peu plus de 60 000 emplois).

En 2020 sur les 12 671 salariés travaillant pour les Epl, 7 843 sont du personnel administratif. La régie augmente, passe de 665 à 673 personnes. Le nombre de gardiens et le personnel d'immeubles représente pour sa part 33 % des effectifs.

L'effectif moyen des Epl immobilières du dispositif d'autocontrôle est de 115,2 salariés.

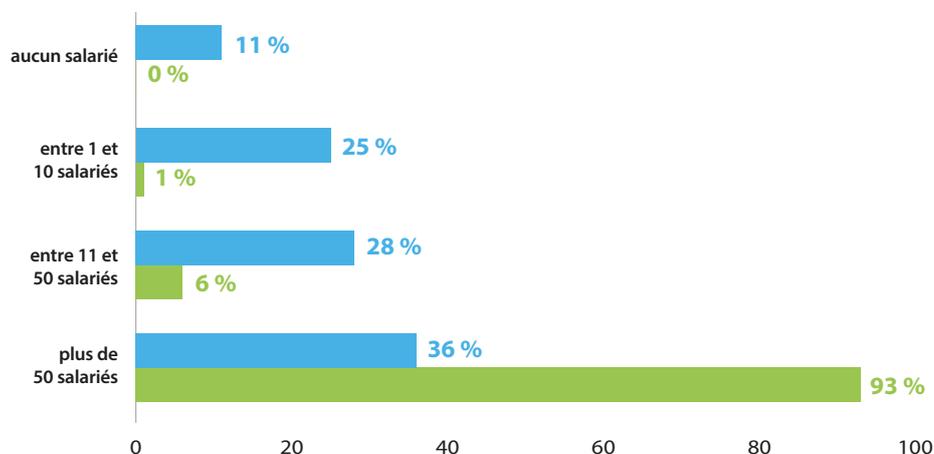
Nombre de salariés 2020	12 671
Personnel administratif	7 843
Gardiens, personnel d'immeubles et agents d'entretien	4 155
Régie d'entretien	673

La disparité entre les sociétés en termes de nombre de salariés évolue :

- 11 % des Epl n'ont pas de salariés (contre 6,4 % en 2019). Leur patrimoine est géré par un prestataire.
- Plus d'un quart (36 %) des Epl ont plus de 50 salariés.
- 53 % des Epl ont entre 1 et 50 salariés.

Inégalités dans la répartition des effectifs

■ % des Epl
■ % de salariés



2.3 Représentativité des Epl du dispositif d'autocontrôle sur l'exercice 2020

■ En 2020, 110 Epl ont participé au dispositif d'autocontrôle, soit 4 de moins qu'en 2020.

■ Les Epl du dispositif d'autocontrôle représentent 73 % des Epl possédant ou gérant des logements sociaux. Elles représentent 91 % du parc total, soit 599 129 logements et un chiffre d'affaires total de plus de 4 milliards d'euros.

■ La représentativité du parc reste satisfaisante. En cumulé, le patrimoine reste stable, tandis que les mises en chantier des Epl du DA diminuent :

- Le parc possédé et/ou géré progresse de 10 %, passant de 543 937 à 599 129 logements.
- Les mises en chantier baissent, ainsi que les logements en accession.
- Le chiffre d'affaires progresse de 5 %.

Représentativité des Epl du dispositif d'autocontrôle (DA) sur les exercices 2019 et 2020

	Epl possédant ou gérant des logements locatifs fin 2020	Epl possédant ou gérant des logements locatifs fin 2019	Variation 2020/2019	dont Epl participant au DA 2020	dont Epl participant au DA 2019	Variation 2020/2019
Nombre d'Epl	150	154	-3 %	110	114	-4 %
Parc de logement possédé et/ou géré	656 887	550 456	19 %	599 129	543 937	10 %
Chiffre d'affaires annuel (M€)	4 771 415	4 564 509	5 %	4 604 159	4 397 253	5 %
Nombre de logements mis en chantier ou acquis	29 410	19 154	54 %	23 532	13 276	77 %
En accession	243	337	-28 %	243	337	-28 %
Locatif (acquisitions + constructions)	29 653	19 491	52 %	23 775	13 613	75 %

Activité locative des Epl immobilières

3.1 Conventionnement et logement aidé

Hausse du taux de conventionnement

■ Le taux de conventionnement sur l'exercice 2020 ressort à 85,6 %, en hausse par rapport à 2019 où il était à 75 %.

■ On constate une baisse du nombre de logements conventionnés dans certaines sociétés suite à la mise en vente de logements aux locataires, et parallèlement, une augmentation du parc conventionné des Epl, suite au conventionnement de logements libres et aux nouvelles livraisons qui sont conventionnées, puisque 48 % des mises en chantier locatives font l'objet d'un financement aidé (PLUS et LLS).

■ En termes de diversité de patrimoine, la grande majorité des Epl (96 %) gèrent un parc mixte composé de logements conventionnés et de logements libres. Néanmoins, 3 Epl dont 2 situées dans les territoires ultramarins (Nouvelle-Calédonie) n'ont pas de logements conventionnés dans leur patrimoine. Les Epl de Nouvelle-Calédonie disposent de logements aidés, mais non soumis à la cotisation CGLLS (Caisse de garantie du logement locatif social).

Évolution du taux de conventionnement

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Taux de conventionnement	75,3 %	75,4 %	75,6 %	79,1 %	79,5 %	79,3 %	80,2 %	81,2 %	75 %	85,6 %

■ Les moyennes régionales ont été calculées selon le regroupement en 7 grandes régions présentées en 1.3.

■ Le Grand Nord-Ouest et le Grand Sud-Ouest prennent la tête des régions ayant le plus fort taux de conventionnement : 100 % du parc. Suivent les régions du Grand-Est à 87,50 % et le Grand-Centre à 85,80 %. La région Paca enfin, avec un taux de 83,20 %.

■ Les Outre-mer présentent une spécificité car leur parc n'est pas juridiquement conventionné. Les logements

construits avec des financements aidés dans les départements d'Outre-mer sont cependant soumis aux cotisations CGLLS comme les logements conventionnés en Métropole. Mayotte est un département depuis 2011, la construction de logements soumis aux cotisations CGLLS est donc très récente. Dans les collectivités d'Outre-mer (ex-Tom), la situation est différente et les logements aidés ne sont pas soumis aux cotisations de la CGLLS. En rattachant la notion de parc aidé à celle de parc soumis aux cotisations CGLLS, on obtient un pourcentage de parc aidé élevé à 82,30 % dans les Outre-mer.

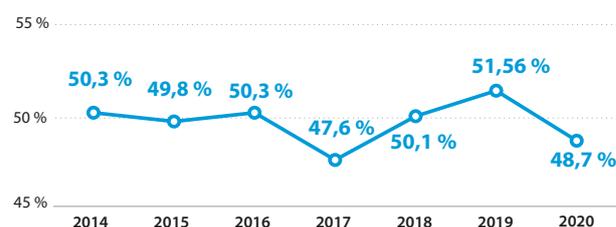
Taux de conventionnement par région

Grand Centre	Grand Est	Grand Nord-Ouest	Grand Sud-Ouest	Ile-de-France	Outre-mer	Paca
85,80 %	87,50 %	100 %	100 %	78 %	82,30 %	83,20 %

■ Le taux de locataires percevant l'aide personnalisée au logement ou l'allocation logement en Outre-mer est de 48,70 % contre 51,56 % en 2019.

■ L'Île-de-France présente toujours le taux de locataires éligibles à l'APL le plus faible, à 32,3 % en 2020, en légère baisse par rapport à 2019 qui était à 33 %. À l'inverse, l'Outre-mer présente une situation atypique avec un niveau de locataires éligibles à l'AL très élevé, de l'ordre de 64,6 % en 2020.

Évolution du pourcentage des bénéficiaires de l'APL ou de l'AL dans le parc conventionné



Pourcentage des bénéficiaires de l'APL ou de l'AL du parc conventionné par région

Grand Centre	Grand Est	Grand Nord-Ouest	Grand Sud-Ouest	Île-de-France	Outre-mer	Paca
42,8 %	48,2 %	48,1 %	44,6 %	32,3 %	64,6 %	50,3 %

Poids des logements situés en QPV

■ Les Epl du dispositif d'autocontrôle gèrent 446 561 logements conventionnés. 121 241 d'entre eux sont situés en QPV (quartiers prioritaires de la politique de la ville), soit

27,1 %. Le poids des logements situés en QPV est plus élevé en Outre-mer qu'en Métropole (respectivement 33,3 % et 25,1 %).

Poids des logements situés en QPV des Epl du DA

	Total au DA	dont Métropole	dont Outre-mer
Nombre de logements	446 561	334 354	112 207
Nombre de logements QPV (logements et foyers)	121 241	83 846	37 395
En % des logements conventionnés	27,1 %	25,1 %	33,3 %

3.2 Loyers et quittancement

Évolution de la quittance moyenne

■ Pour rappel, la quittance moyenne est égale à la somme du loyer moyen et des charges moyennes. La comparaison du quittancement entre 2009 et 2010 n'est pas significative du fait d'un changement de méthode de calcul. En effet, les charges calculées avant 2010 incluaient les autres patrimoines possédés et non uniquement les logements gérés.

■ En 2020, le loyer moyen des 110 Epl du dispositif d'autocontrôle est de 80,6 € par m² de surface habitable (SH), soit un loyer mensuel de 6,72 € par m² de SH contre 8,37 € en 2019.

■ Le montant annuel des charges récupérables auprès des locataires s'établit à 15,1 €/m² de SH, soit une baisse de 2,5 € par m² de SH par rapport à 2019. Le quittancement annuel moyen ressort donc à 95,7 € par m² de SH.

Évolution du quittance

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Loyer des logements en € par m ² de SH	69,3	70,6	72,2	72,5	73,2	78,1	80,8	75,9	100,5	80,6
Charges en € par m ² de SH	13,3	14,9	15,4	14,5	14,0	14,8	14,1	14,8	17,6	15,1
Loyer + charges en € par m ² de SH	82,6	85,5	87,6	87,0	87,2	92,9	94,9	90,7	118,1	95,7

■ Selon les régions, il existe des contrastes importants en termes de quittance. Sans surprise, les zones les plus tendues affichent les montants les plus élevés. Le grand centre, l'île de France et le grand nord ouest arrivent en tête.. Dans ces régions les loyers sont élevés (zone tendue). À l'opposé, les régions Grand Est et Outre-mer présentent le niveaux de quittance le plus faible à 67,7 et 83,3 € par m² de SH.

Loyers, charges et quittance en €/m² de SH par région

	Loyer	Charges	Quittance
Grand Centre	71,70	15,20	267,8
Grand Est	65,40	16,20	67,1
Grand Nord-Ouest	74,60	14,20	359,1
Grand Sud-Ouest	64	11,60	125,2
Ile-de-France	106,70	22,70	175,1
Outre-mer	72,60	8,50	83,3
Paca	92	15,20	135,3

3.3 Vacance et mobilité

Stabilité de la vacance financière

■ À la fin de l'exercice 2020, 4,5 % des logements sont vacants (contre 4,4 % en 2019), dont 1,9 % depuis plus de trois mois. Le niveau de vacance physique moyenne reste élevé, en lien avec la vacance commerciale dans certaines zones

détendues et sur certains lots, notamment des PLS, et du fait d'importants plans de réhabilitation menés par quelques Epl, notamment en Ile-de-France.

Évolution de la vacance physique

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
% moyen de logements vacants	3,3 %	2,3 %	2,5 %	3,4 %	3,1 %	3,6 %	3,7 %	3,8 %	4,4 %	4,5 %
dont % vacants depuis plus de trois mois	0,9 %	0,9 %	1,1 %	1,9 %	1,7 %	2,1 %	2,4 %	1,5 %	1,9 %	1,9 %

■ Les taux de vacance physique constatés s'apprécient au regard de la difficulté à louer certains lots, des réhabilitations, des livraisons, ainsi que de la réduction du préavis à un mois. En effet, on constate que les sociétés qui ont un rythme de livraisons soutenu enregistrent une hausse de la vacance financière du fait des délais d'entrée des locataires dans les nouvelles livraisons et de la mobilisation des équipes de la gestion locative sur ces nouvelles locations, au détriment parfois de la location des autres lots.

■ En 2020, la vacance financière reste stable et s'établit à 3,6 %. Il est à noter que notre calcul de la vacance financière prend en compte la vacance de l'immobilier d'entreprise et des parkings, ce qui explique aussi en partie son niveau élevé.

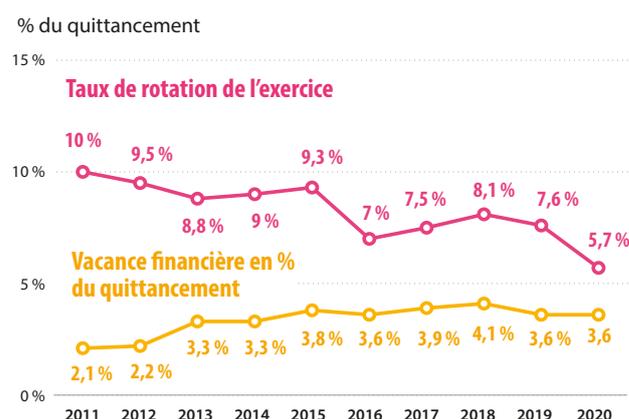
■ Comme pour le précédent exercice, certaines régions ont un taux de vacance financière supérieur ou égal à la moyenne nationale de 3,6 %. Six régions sont dans ce cas, avec des taux allant de 3,7 % à 5,6 %. La région Grand Centre présente des spécificités avec un parc en partie occupé par des saisonniers, d'où de fortes variations de la vacance.

■ Les Outre-mer voient la vacance financière s'établir à 5,6 % du quittancement en 2020. Il convient dans tous les cas d'apprécier les ratios de l'Outre-mer au regard des contextes locaux. À savoir, une conjonction de facteurs endémiques, qui allie vacance organisée pour les réhabilitations de logement, délais de location des nouvelles mises en service, etc.

■ L'Ile-de-France se distingue toujours par une vacance financière faible, en légère baisse par rapport à 2019. Elle s'établit à 1,1 % du quittancement, alors que le taux de rotation pour sa part baisse à 3,9 %.

■ La part des Epl ayant une vacance financière inférieure à 1,5 % du quittancement diminue sur la période 2018-2020 à 34,19 % du quittancement. Dans le même temps, la part de celles qui ont une vacance comprise entre 1,5 % et 3 % du quittancement baisse à 13,68 % du quittancement. La part des Epl ayant plus de 3 % de vacance financière s'établit à 52,14 %.

Évolution de la vacance financière et de la mobilité



Répartition géographique de la vacance financière

Région	Vacance financière (%)
Grand Centre	4,7 %
Grand Est	3,7 %
Grand Nord-Ouest	4,8 %
Grand Sud-Ouest	5 %
Ile-de-France	1,1 %
Outre-mer	5,6 %
Paca	4,1 %

Ventilation du nombre d'Epl en fonction de la vacance financière (2018-2020)

	2018		2019		2020	
	en nombre	en %	en nombre	en %	en nombre	en %
< 1,5 % du quittancement	52	42,98 %	45	39,47 %	33	34,19 %
Compris entre 1,5 % et 3 % du quittancement	19	15,70 %	20	17,54 %	16	13,68 %
> 3 % du quittancement	50	41,32 %	49	42,98 %	61	52,14 %

Diminution du taux de rotation

■ Le taux de rotation baisse et s'établit à 5,7 % en 2020, contre 7,6 % en 2019.

■ Les contrastes sont très marqués entre les régions. Le Grand-Est et la région Ile-de-France ont les niveaux les plus bas avec respectivement 4 % et 3,9 %.

■ À l'inverse, ce taux reste très élevé dans les zones détendues du territoire national : le Grand Sud-Ouest est en tête avec un taux de 7,2 %, suivi de la région Grand-Centre avec un taux de 6,3 %.

■ Le taux de rotation est de 9 % en Outre-mer.

Taux de rotation par région

Région	Taux de rotation (%)
Grand Centre	6,3 %
Grand Est	4 %
Grand Nord-Ouest	4,8 %
Grand Sud-Ouest	7,2 %
Ile-de-France	3,9 %
Outre-mer	9 %
Paca	4,9 %

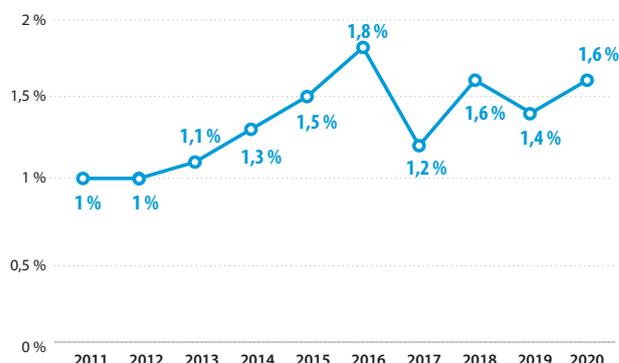
3.4 Légère hausse des impayés en 2020

Le taux d'impayés mesure le coût des impayés sur l'exercice. Il se calcule ainsi : dotations aux provisions pour créances douteuses auxquelles s'ajoutent les pertes sur créances irrécouvrables, moins les reprises de provisions sur les créances douteuses de l'exercice.

Depuis 2011, le taux des impayés a atteint le seuil de 1 % et a poursuivi sa progression jusqu'en 2016 où il a atteint 1,8 % du quittance-ment avant de s'établir à 1,4 % en 2019. En 2020, le taux des impayés est de 1,6 % du quittance-ment.

Le stock de créances exigibles ressort à 42,6 jours de quittance-ment, en augmentation de 5,3 jours par rapport à l'exercice 2019.

Évolution des impayés en % du quittance-ment



Créances supérieures à un mois

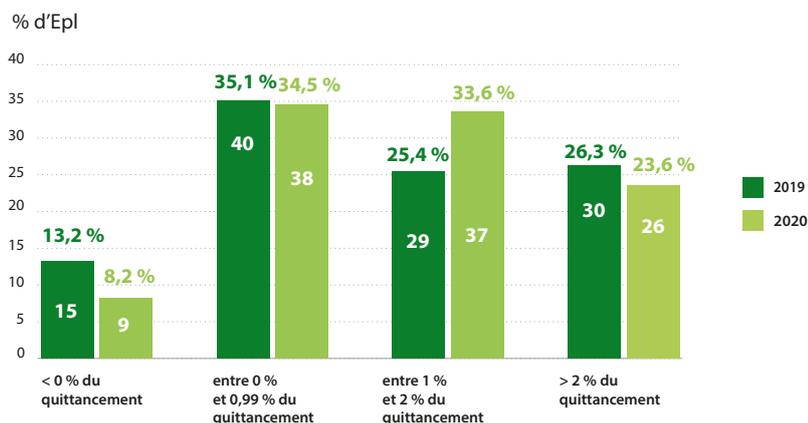


Évolution des impayés en % du quittance-ment par région

Les taux des impayés varient en fonction des régions, sur une fourchette comprise entre 0,8 % et 2,2 %. C'est en Outre-mer que ressort le taux le plus élevé à 2,2 % du quittance-ment. À l'inverse, les taux les moins élevés sont en région Grand Sud-Ouest à 0,8 %, en Grand-Est à 1,1 % et en Ile-de-France à 1,3 %

Région	Impayés (%)
Grand Centre	1,7
Grand Est	1,1
Grand Nord-Ouest	1,8
Grand Sud-Ouest	0,8
Ile-de-France	1,3
Outre-mer	2,2
Paca	1,5

Ventilation du nombre d'Epl en fonction des impayés



En 2020, 34,5 % des Epl ont un taux d'impayés inférieur à 1 % du quittance-ment contre 35,1 % en 2019. Le pourcentage d'Epl ayant plus de 2 % d'impayés a diminué à 23,6 % au lieu de 26,3 % en 2019.

4

Analyse financière 2020

des Epl immobilières

4.1 Structure bilantielle

4.1.1 Les principaux ratios de la structure financière

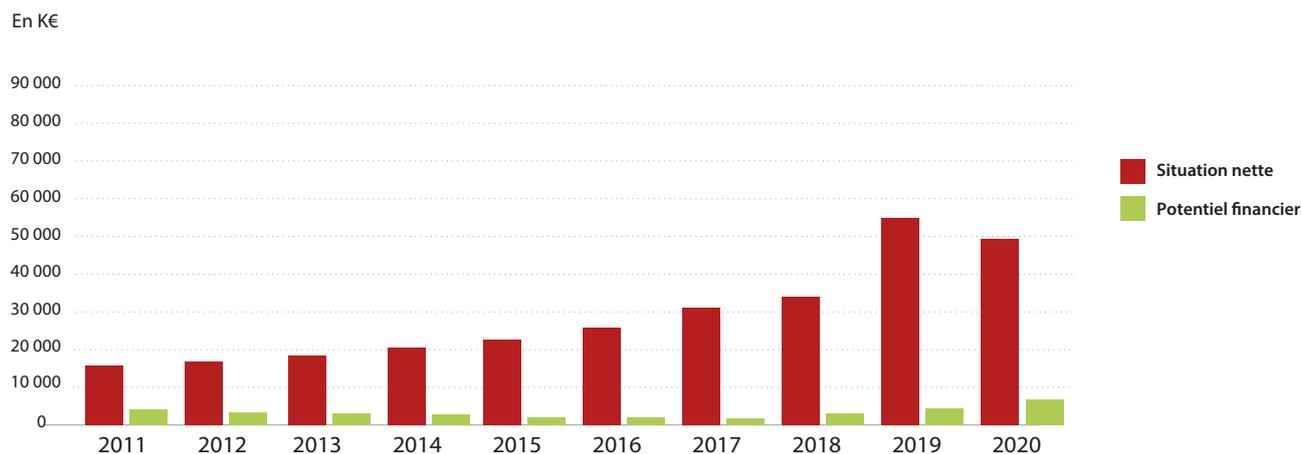
■ Les données cumulées de l'exercice 2020 concernent 110 Epl suivies dans le cadre du dispositif d'autocontrôle. L'arrivée ces dernières années d'acteurs importants issus des regroupements (loi Elan) a eu un impact très important

sur la structure financière cumulée des Epl immobilières : la situation nette est en progression, et le potentiel financier a fortement augmenté.

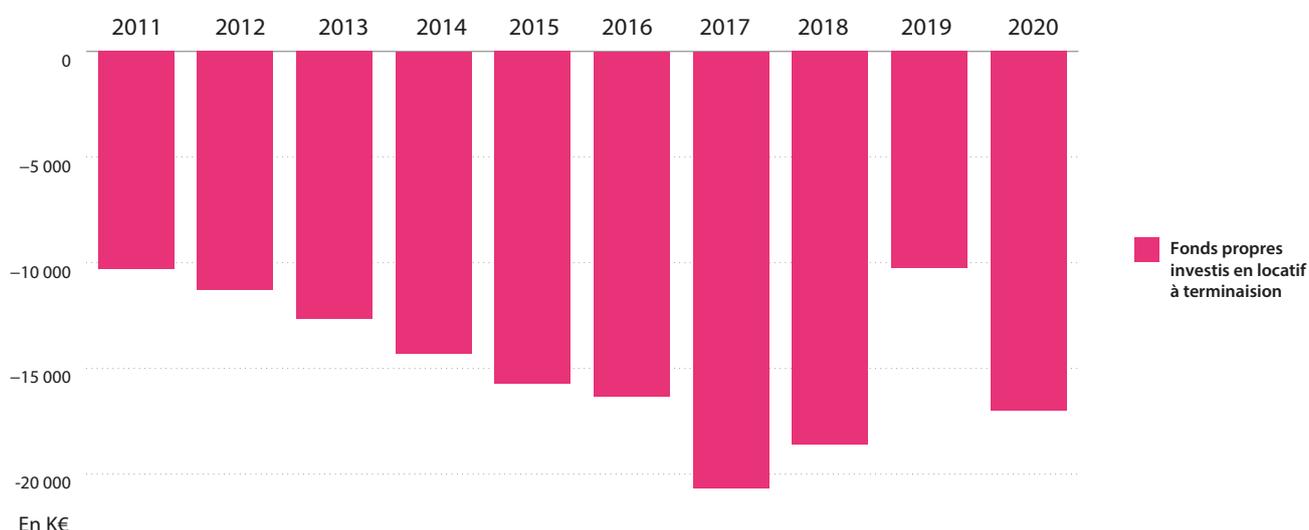
Structure financière cumulée des Epl immobilières

En K€	Cumul 2020	Cumul 2019	Variation en K€
Situation nette	7 609 199	6 849 179	760 020
Fonds propres investis en locatif à terminaison	- 1 871 065	- 1 169 535	- 701 530
Excédent des amortissements techniques sur les amortissements financiers	- 3 091 836	- 2 774 563	- 317 273
Autres fonds propres investis	- 1 917 908	- 2 411 909	494 001
Potentiel financier	728 390	493 172	235 218
Provision pour gros entretien (PGE)	346 739	349 946	- 3 207
Dépôts de garantie des locataires	288 078	271 523	16 555
Autres ressources à long terme	402 440	560 376	- 157 936
Fonds de roulement à long terme (FRLT)	2 022 792	1 675 017	347 775
Insuffisance de financement des opérations préliminaires	- 12 779	- 110 487	97 708
Accession promotion	- 150 695	- 105 844	- 44 851
Fonds de roulement d'exploitation (FRE) et divers	1 177 843	1 040 845	136 998
Décalage de trésorerie de la construction locative	- 804 468	- 639 984	- 164 484
Trésorerie (K€)	2 442 093	2 154 595	287 498

Évolution moyenne des fonds propres



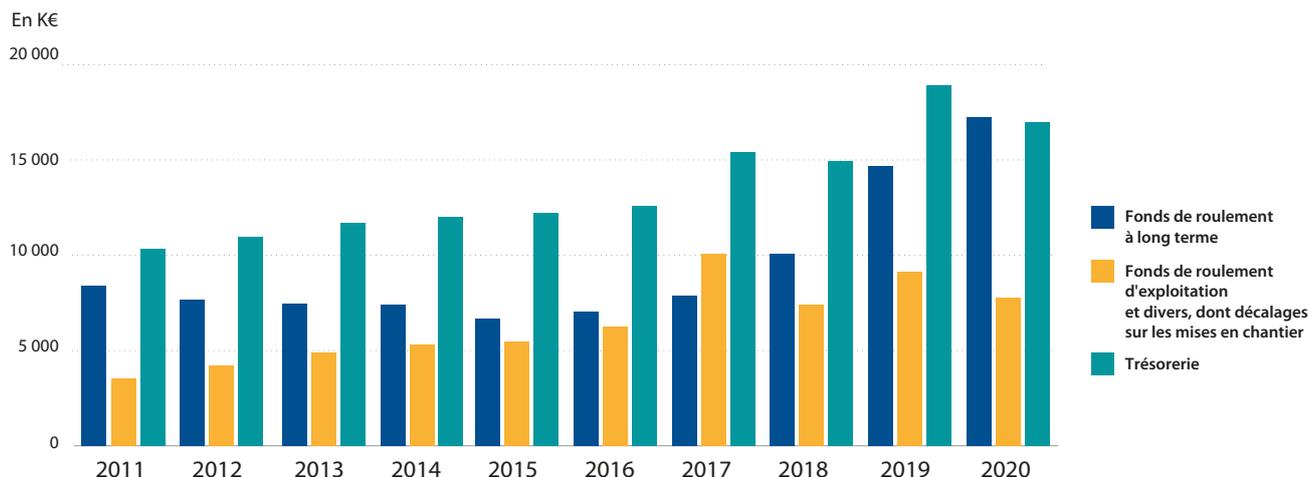
Évolution moyenne des fonds propres investis en locatif à terminaison



■ Les principales variations des chiffres agrégés de la structure financière sont les suivantes :

- Une situation nette cumulée des sociétés participant au dispositif qui s'est améliorée de 760 M€ (+11,1 %), en comparaison avec celle de 2019. Elle s'établit à 7 609 M€. Cette situation résulte des opérations de recapitalisation engendrées par le regroupement des bailleurs imposés par la loi Elan et également à un résultat net cumulé de 420 M€.
- Des résultats cumulés nettement bénéficiaires et en augmentation de 32 M€.
- Un potentiel financier à terminaison des opérations locatives cumulées (fonds propres disponibles) en hausse de quelque 235 M€ pour atteindre plus de 728 M€ en 2020. Le potentiel financier correspond au montant des fonds propres disponibles pour assurer le développement des sociétés et pour financer le portage de leurs différentes activités.
- Un fonds de roulement à long terme qui s'établit à plus de 2 022 M€, contre 1 675 M€ en 2019.
- Une trésorerie nette d'ensemble des Epl immobilières en hausse à 2 442 M€, contre 2 154 M€ en 2019. Les décalages ponctuels de trésorerie sur les opérations de construction et de réhabilitation locatives en cours évoluent de manière très hétérogène depuis quelques exercices. Cet indicateur est très difficile à interpréter sur un ensemble global car le financement en défiscalisation du logement social en Outre-mer, et en particulier les apports investisseurs, impactent fortement sa significativité.

Évolution moyenne du FRLT, du FRE et de la trésorerie



Alors que le fonds de roulement à long terme moyen des Sem a progressé en 2020 pour atteindre 17 217 K€ (+17,2 %), les ratios moyens de bas de bilan, à savoir le fonds de roulement d'exploitation et la trésorerie, suivent une même tendance à la baisse par rapport à 2019. Ainsi, le financement provenant du fonds de roulement d'explo-

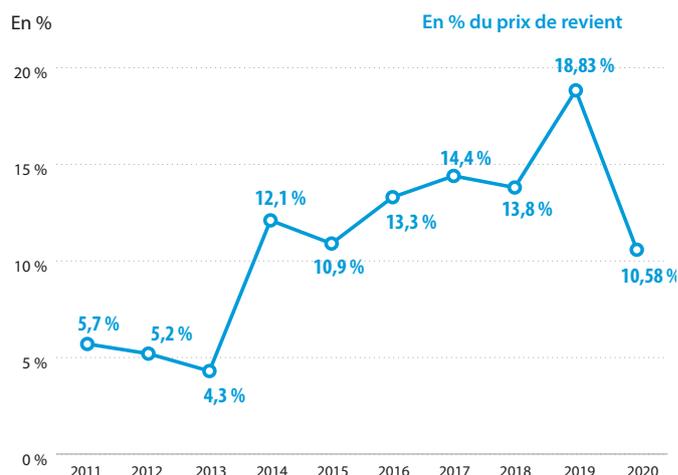
tation a en moyenne baissé à 7 777 K€. Enfin, la trésorerie moyenne, qui s'élève en 2020 à 16 961 K€, baisse de 10 % par rapport à 2019.

En 2020, les fonds propres investis sur opérations nouvelles, s'élève à 286 M€, soit 10,58 % du prix de revient.

On observe toujours des écarts de taux de fonds propres investis au niveau territorial mais également en fonction des opérations financées : programme de logements sociaux, de logements libres, locaux d'activités (commerces et/ou bureaux) et surtout, travaux d'amélioration et de réhabilitation (où les fonds propres engagés sont habituellement beaucoup plus importants). Sur le plan territorial, deux régions présentent des situations particulières, les Outre-mer et l'Île-de-France :

- Depuis 2009, les Epl ultramarines bénéficient du régime de défiscalisation et depuis peu du dispositif de crédit d'impôts pour leurs programmes de logements sociaux, ce qui leur permet de limiter la mise de fonds propres, voire de ne pas en mettre compte tenu des apports des investisseurs. Pour cette région, le niveau de fonds propres investis sur opérations nouvelles ressort à 58 M€ des coûts prévisionnels en construction neuve. À noter que les Epl antillaises doivent mener des investissements lourds en fonds propres sur des opérations de confortement sismique.

Taux de fonds propres investis sur les opérations nouvelles



- En Île-de-France, le niveau de fonds propres investis dans les opérations de constructions neuves en cours est de 92 M€.

4.1.2 Fonds de roulement à long terme

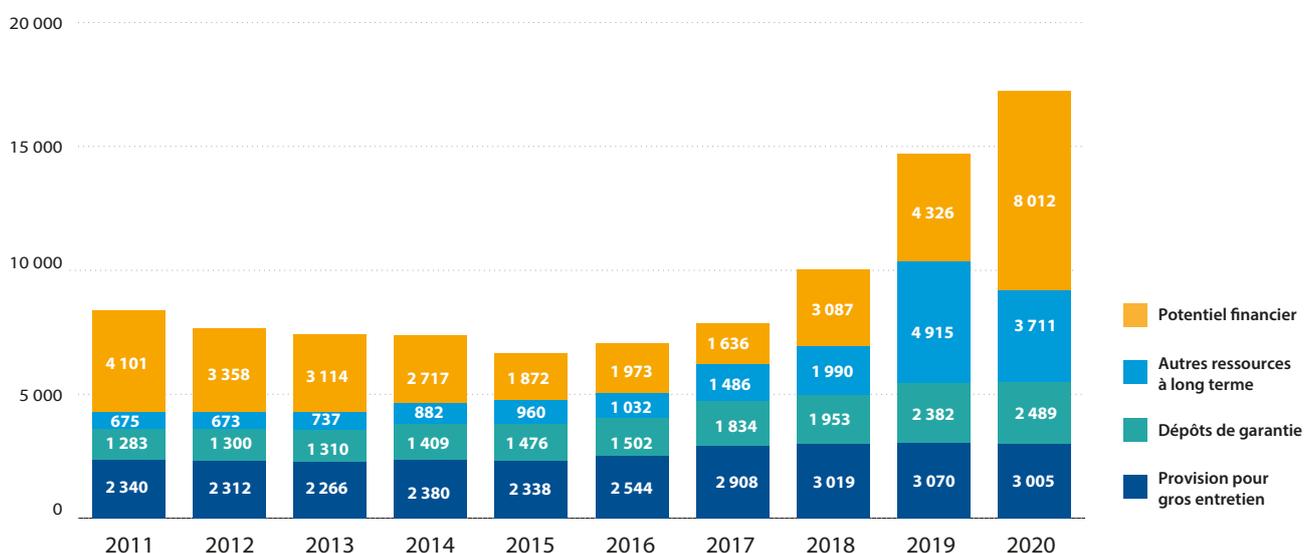
Hausse du fonds de roulement à long terme

Le fonds de roulement à long terme (FRLT) continue sa progression grâce principalement aux autres ressources à long terme. Son niveau s'établit à 17 217 K€. Le potentiel financier est en très forte hausse et ressort à 8 012 K€ contre 4 326 K€ en 2019, en raison de l'effet conjugué des augmentations de capital et de résultats globalement en amélioration.

Les fonds propres disponibles à terminaison, ou potentiel financier, représentent désormais environ 46,5 % du FRLT. Les autres composantes du FRLT suivent des tendances haussières variées rapportées au FRLT : la provision pour gros entretien (PGE) représente 17,5 % du FRLT, et les dépôts de garantie, 14,5 %. Enfin, les autres ressources semi-permanentes représentent 21,6 % du FRLT.

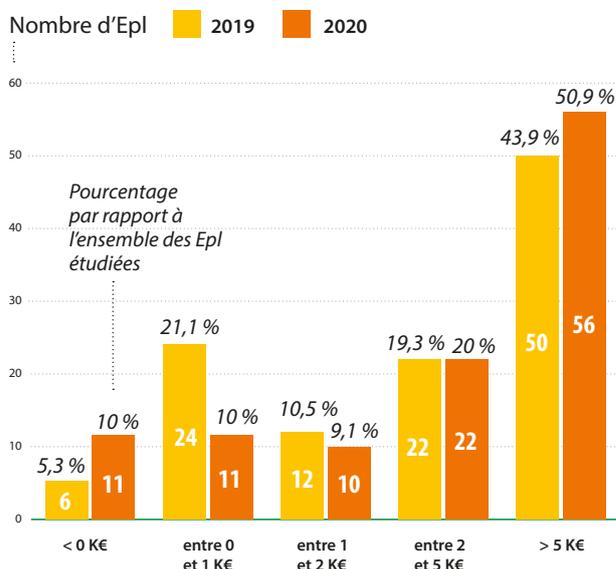
Composantes du fonds de roulement à long terme

En K€



Le nombre d'Epl présentant un FRLT négatif augmente à 11 sociétés contre 6 en 2019. La catégorie la plus haute, dont le FRLT supérieur à 5 000 € est le signe d'une excellente situation financière, gagne 6 Epl, pour compter 56 Epl en 2020, soit 50,9 % des Epl. Les catégories supérieures de plus de 2 000 € représentent 20 % contre 19,3 % de la totalité des Epl étudiées en 2019.

Répartition des Epl en fonction de leur FRLT

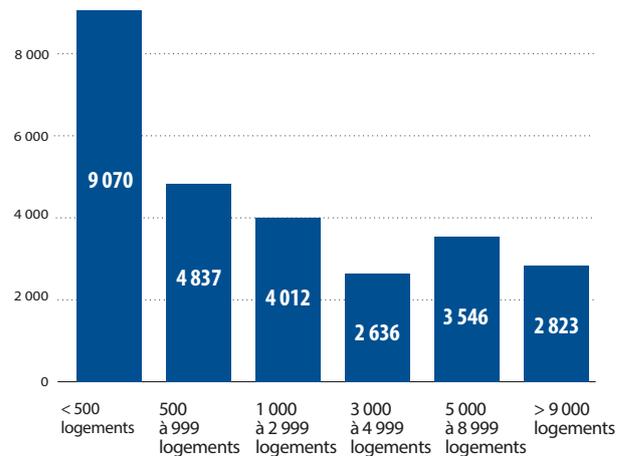


■ Le FRLT cumulé des Epl de petite taille, de moins de 500 logements (32 Epl), est beaucoup plus élevé que celui des Epl de plus grande taille, de plus de 9 000 logements (16 Epl) pour les plus importantes (écart de plus de 3 fois entre ces deux catégories, les plus éloignées).

■ En revanche, rapporté au nombre de logements, on observe une corrélation inverse, c'est-à-dire un FRLT moyen en € par équivalent-logement qui diminue avec la taille des sociétés : de 9 070 € par équivalent-logement pour les Epl de moins de 500 logements, jusqu'à 2 823 € pour les Epl de plus de 9 000 logements.

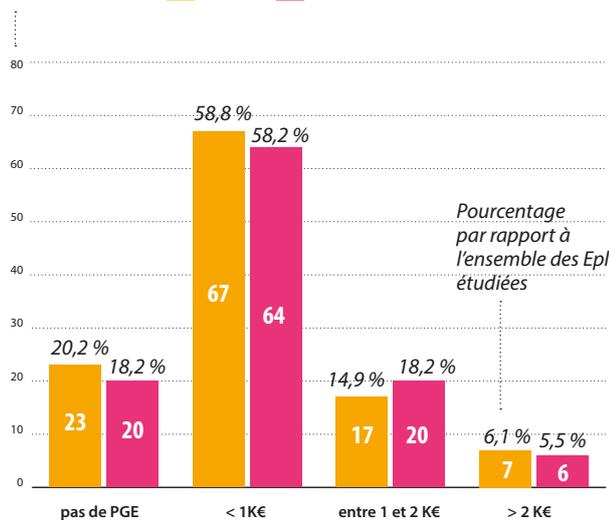
FRLT moyen des Epl en fonction de la taille de leur patrimoine

En €/équivalent-logement



Répartition des Epl en fonction de leur niveau de PGE

Nombre d'Epl 2019 2020



■ Le potentiel financier moyen (fonds propres à terminaison des opérations en cours dont l'OS était lancé en 2019) en euros par équivalent-logement augmente en 2020 pour atteindre 3 126 € par équivalent-logement contre 2 403 € en 2019.

■ Le FRLT reste satisfaisant à 3 235 € par équivalent-logement, son niveau est en hausse de 0,7 % en 2019.

■ Lors de la réforme comptable de 2005, la possibilité a été laissée aux bailleurs sociaux de constituer une provision pour gros entretien (PGE) plus limitative dans sa définition que l'ancienne provision pour grosses réparations (PGR).

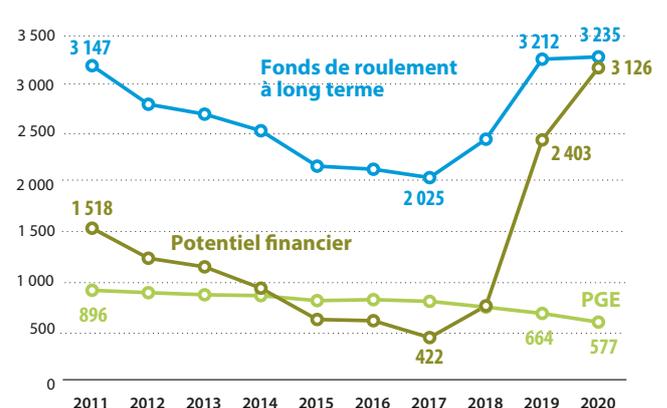
■ Il existe 20 Epl sans PGE. Elles représentent 18,2 % de l'ensemble des Epl étudiées en 2020.

■ Pour celles ayant choisi de constituer une PGE, soit la grande majorité (81,8 %), on constate sur 2020 une diminution du montant moyen par logement, soit 577 € contre 664 € en 2019.

■ Pour rappel, les plans pluriannuels de travaux de gros entretien sont basés sur les trois à cinq prochaines années de programmation et sont actualisés tous les ans de manière précise et fiable. La liste des travaux inclus dans le gros entretien est limitative et fait l'objet d'un point spécifique dans le nouveau règlement de l'ANC, repris dans le nouveau guide comptable des Epl immobilières.

Évolution du potentiel financier, de la PGE et du FRLT

En €/équivalent-logement



Évolution comparée de la trésorerie et du FRLT

En €/équivalent-logement



La trésorerie en euros par équivalent-logement ressort en hausse en 2020 à 5 087 € contre 3 739 € en 2019. La part du FRLT dans la trésorerie atteint 63,6 % contre 77 % l'année précédente. Le fonds de roulement d'exploitation,

c'est-à-dire des ressources à court terme, continue d'être une composante importante de la trésorerie.

4.13 Le niveau de trésorerie à la fin de l'exercice 2020

Le montant moyen de la trésorerie nette au bilan, c'est-à-dire hors soldes créditeurs en banque ou trésorerie négative, est en légère baisse en 2020 pour atteindre 16 961 K€ contre 18 900 K€ en 2019.

S'agissant des ressources en provenance du cycle d'exploitation à plus ou moins court terme, les annuités courues non échues des emprunts locatifs baissent à 50,5 % du FRLT en 2020.

Les indicateurs de trésorerie en mois de quittance, ou encore en mois de dépenses d'exploitation restent stables en 2020.

Évolution de la trésorerie

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Trésorerie en €/équivalent-logement	3 818	3 980	4 194	4 051	3 936	3 769	3 962	3 585	3 739	5 087
Trésorerie en mois de dépenses d'exploitation	11,8	12,5	12,3	12,6	12,3	11,4	12,3	11,2	10	10
Trésorerie en mois de quittance	7,6	7,8	7,6	7,8	7,6	7,2	7,7	6,9	6,7	6,2
% des annuités courues (ICNE* + amort. courus) dans le fonds de roulement d'exploitation	84,1 %	81,5 %	70,2 %	66,2 %	62,9 %	63,2 %	42,9 %	53,8 %	71,5 %	50,5 %

*intérêts courants non échus

4.2 Exploitation : le compte de résultat

4.2.1 Produits et charges cumulés

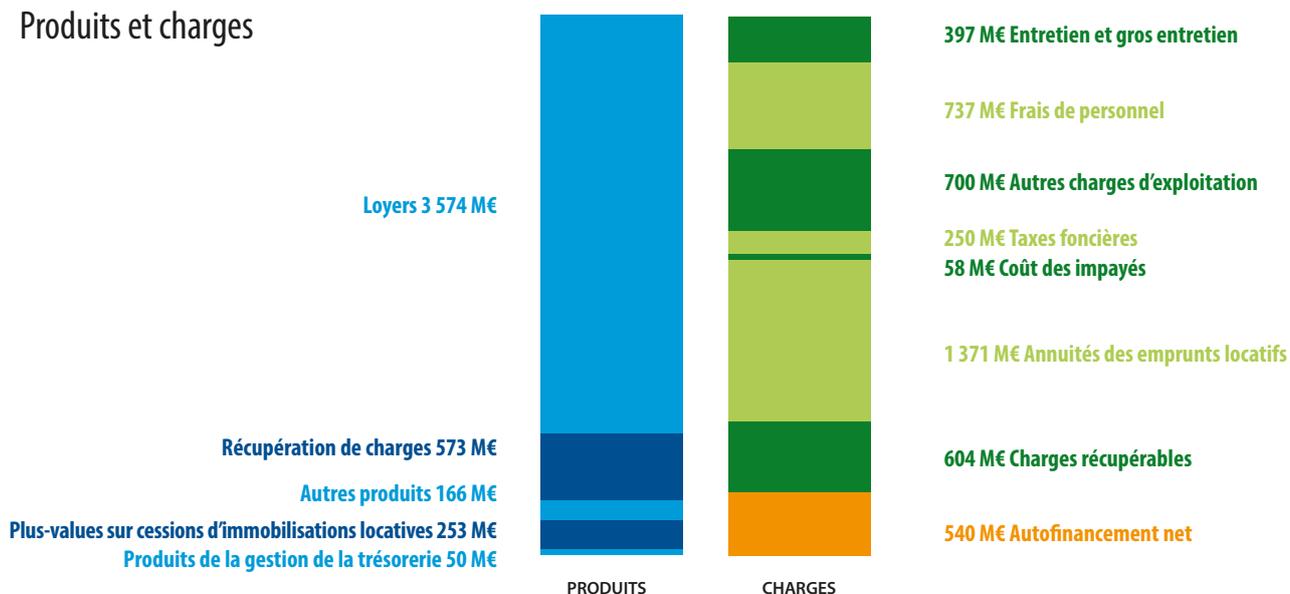
Les 110 Epl participant au dispositif d'autocontrôle ont réalisé sur l'exercice 2020 un chiffre d'affaires cumulé de 4 604 M€, en progression de 5 % par rapport à l'exercice précédent.

En cumul, le résultat net des 110 Epl ressort à 420 M€. Cette légère augmentation du résultat provient essentiellement de la hausse des loyers, et de la baisse du niveau des annuités d'emprunts cumulés locatifs à 42,9 % des loyers contre 45 % en 2019.

Résultats cumulés en M€

Résultat d'exploitation	382
Résultat financier	-375
Résultat exceptionnel	471
Impôt sur les sociétés et participation	58
Résultat net	420

Produits et charges



L'analyse qui suit porte sur les différents produits des Epl immobilières. Une partie du chiffre d'affaires est diminuée de certaines charges. Il en est ainsi pour les opérations d'aménagement (où les ventes de charges foncières sont diminuées des achats et des variations de stocks correspondants) ou pour les ventes liées aux activités d'accession sociale et de promotion immobilière. Seules les rémunérations et les marges brutes sont prises en compte. En revanche, d'autres recettes sont intégrées, telles que les plus-values comptables sur les ventes de patrimoine locatif ou les produits financiers. Une fois ces opérations effectués, le total des revenus des 110 Epl s'élève à 4 482 M€ en 2020.

Le quittancement est le principal produit. Il représente 92,8 % du total des recettes. La part du quittancement

dans le total des recettes tend à augmenter. En 2019, il était de 87,4 % du total des recettes. Les loyers représentent 3 574 M€, soit 79,7 % des recettes et les charges récupérables, 604 M€, soit 13,5 % du total. Les autres produits – marge brute sur accession, rémunérations sur opérations d'aménagement, différentes prestation de services – demeurent marginaux puisqu'ils ne comptent que pour 7 % du total.

Le cumul des loyers progresse de 6 % par rapport à 2019.

4.2.2 Évolution de l'autofinancement

■ L'autofinancement net correspond au solde entre d'une part les produits des Epl (loyers, différentes marges et rémunérations, prestations de services, plus-values sur cessions de patrimoine et produits financiers) et d'autre part, les charges d'exploitation (maintenance, taxes, coût de fonctionnement, coût des impayés), ainsi que les annuités locatives (intérêt et capital) et la dotation nette à la PGE.

■ L'autofinancement net cumulé est en hausse et s'élève à 3 778 K€ en moyenne. Dans le même temps, les Epl immobilières accusent une augmentation de 1,3 point de TFPB par rapport à l'exercice 2019. L'autofinancement net moyen des Epl immobilières représente ainsi 13,9 % des loyers contre 12,79 % en 2019 et gagne ainsi 1,1 point.

Évolution de l'autofinancement net et de l'autofinancement courant*

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Autofinancement net moyen en K€	1 310	1 414	1 955	1 894	1 764	1 843	2 300	1 840	4 535	3 778
Autofinancement net moyen hors plus-values sur cessions en K€	879	1 076	1 386	1 410	1 341	1 372	1 459	1 252	2 163	2 534
Autofinancement courant en % des produits	8,6 %	8,7 %	11,8 %	11 %	9,6 %	9,6 %	9,9 %	7 %	12,6 %	12 %
Autofinancement net en % des produits	8,7 %	8,8 %	12,1 %	11 %	9,9 %	9,4 %	10,1 %	7,8 %	12,9 %	12,4 %
Autofinancement courant corrigé hors effort de maintenance en €/équivalent-logement	1 054	1 072	1 206	1 193	1 141	1 167	1 091	946	914	1 129

* À compter de 2010, l'effort de maintenance comprend également les dépenses en régie.

■ Les plus-values sur cessions du patrimoine locatif sont intégrées à l'autofinancement net. Elles représentent en moyenne 253 M€, soit 46,9 % de l'autofinancement net contre 52 % en 2019. Elles représentent ainsi un élément essentiel de l'exploitation des Epl immobilières.

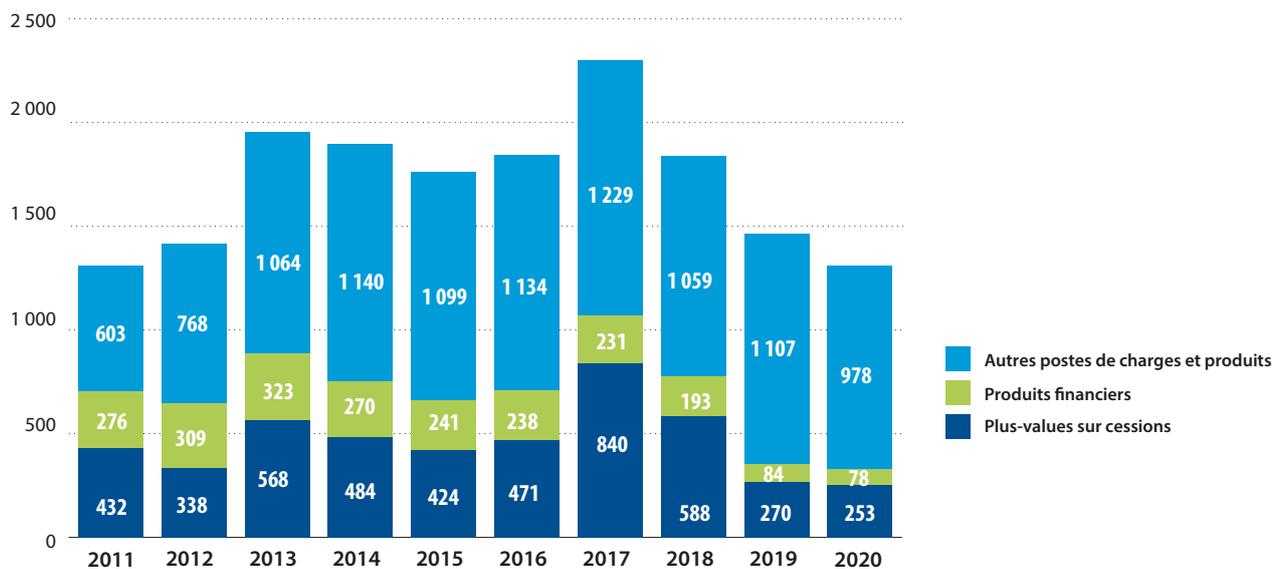
■ Les produits financiers sont également importants dans le modèle économique des Epl, même si leur proportion a tendance à s'amenuiser dans la détermination des marges d'autofinancement. Ils ne représentent en effet plus que 14,4 % de l'autofinancement contre 16,3 % en 2019. Ils sont évidemment très sensibles aux variations des taux, celui du livret A notamment, sur lequel sont indexés un grand nombre de placements des Epl immobilières. Le montant moyen de la trésorerie influe également directement sur le niveau des produits financiers.

■ En moyenne, les produits financiers représentent près de 2 % des loyers. Les Epl d'Outre-mer ont une trésorerie plus importante qu'en Métropole, car le mécanisme de la défiscalisation génère de la trésorerie.

■ Afin d'observer l'évolution de l'autofinancement dégagé par les Epl indépendamment des plus-values de cessions réalisées et des choix faits en termes de comptabilisation des dépenses d'entretien, il est intéressant d'observer l'autofinancement courant, corrigé des plus-values sur cessions et déterminé avant coûts de maintenance. Il augmente, passant de 914 € en 2019 à 1 129 € par équivalent-logement en 2020.

Composantes de l'autofinancement net

En K€



en K€	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Plus-values sur cessions	432	338	568	484	424	471	840	588	270	253
En % de l'autofinancement net	32,9 %	23,9 %	29,1 %	25,5 %	24 %	25,6 %	36,6 %	32 %	52,2 %	46,9 %
En % des produits	2,4 %	1,7 %	3,5 %	2,8 %	2,4 %	2,2 %	3,1 %	2,5 %	6,8 %	6 %
Produits financiers	276	309	323	270	241	238	231	193	84	78
En % de l'autofinancement net	21 %	21,8 %	16,5 %	14,3 %	13,7 %	12,9 %	10 %	10,5 %	16,3 %	14,4 %
En % des produits	1,9 %	1,8 %	2 %	1,6 %	1,4 %	1,2 %	0,9 %	0,8 %	2,1 %	1,9 %
Autres postes de charges et produits	603	768	1 064	1 140	1 099	1 134	1 229	1 059	1 107	978
En % de l'autofinancement net	46 %	54,3 %	54,4 %	60,2 %	62,3 %	61,5 %	53,4 %	57,6 %	24,41 %	25,88 %

4.2.3 Les coûts locatifs

L'effort de maintenance

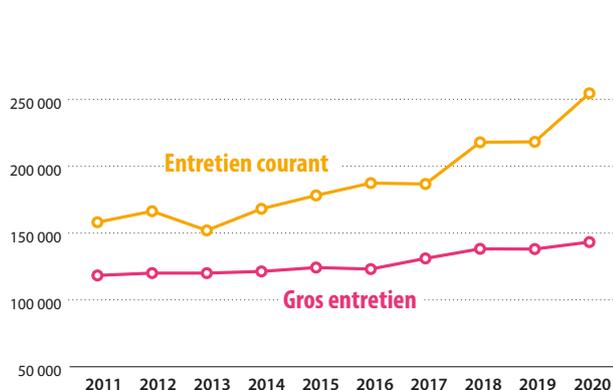
■ Sur les 110 Epl participant au dispositif d'autocontrôle, le montant des charges consacrées à la maintenance du patrimoine et non récupérables auprès des locataires est de 398 M€. Elle augmente par rapport à 2018, avec 255 M€ pour l'entretien courant et 143 M€ pour le gros entretien.

■ L'effort de maintenance du patrimoine est obtenu en ajoutant à ces charges la dotation nette à la provision pour gros entretien. Une reprise nette de provision vient ainsi diminuer l'effort de maintenance. Il reste délicat de comparer l'évolution des affectations à la PGE compte tenu du fait que le règlement 2015-04 du 4 juin 2015 de l'Autorité des normes comptables a proposé un nouveau mode de calcul de la PGE plus restrictif.

■ En moyenne, l'effort global de maintenance du patrimoine s'élève à 653 € par équivalent-logement, en baisse par rapport à 2019 où il était de 677 €. L'entretien courant représente 455 € par équivalent-logement et le gros entretien, 236 €.

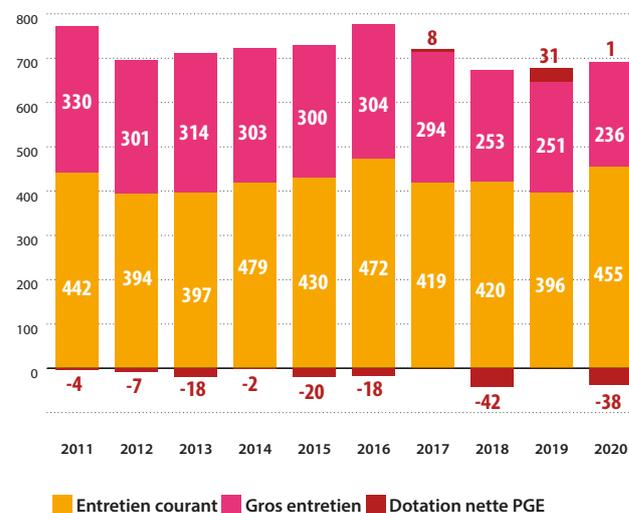
Maintenance : entretien courant/gros entretien

En K€



Composantes de l'effort de maintenance en €/équivalent-logement

En €/équivalent-logement



Évolution de l'effort de maintenance

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Entretien courant en % des loyers	8,5 %	7,9 %	7,7 %	7,8 %	8 %	8,4 %	8,1 %	6,7 %	6,5 %	7,1 %
Gros entretien en % des loyers	6,4 %	6 %	6,1 %	5,9 %	5,8 %	5,5 %	5,7 %	4,3 %	4,1 %	4 %
Effort de maintenance en €/équivalent-logement	735	703	709	780	709	758	721	645	677	653

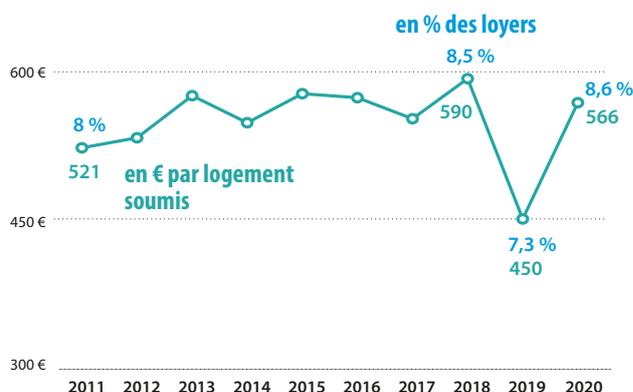
La taxe foncière sur les propriétés bâties

La taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) constitue une charge significative dans l'exploitation des Epl immobilières malgré les exonérations dont elles peuvent bénéficier (exonération pendant les quinze ou vingt-cinq années suivant la livraison d'un logement social, dégrèvement suite aux travaux d'accessibilité ou d'économies d'énergie et abattement dans les QPV). Son montant moyen par logement soumis est de 566 €, en hausse de +25,7 % par rapport à 2019.

La TFPB pèse sur l'exploitation des Epl à hauteur de 8,6 % des loyers en 2020. Ce niveau se situe dans la moyenne des dix dernières années.

Évolution de la TFPB

En €/logement soumis



Évolution des annuités d'emprunts locatifs

■ En cumul, les annuités locatives pour l'année 2020 des Epl participant au dispositif d'autocontrôle s'élèvent à quelque 1 372 M€, en progression de 12 M€ par rapport à l'exercice précédent.

■ Le remboursement des emprunts contractés pour la construction et la réhabilitation du parc locatif est la première charge des Epl. L'endettement est contenu. Les annuités d'emprunt locatifs représentent en moyenne 42,9 % des loyers contre 45 % en 2019.

■ Les annuités locatives représentent 2 200 € par équivalent-logement, soit une baisse de 25,6 % par rapport à 2019.

■ Les variations du taux du livret A influent directement sur le poids des annuités d'emprunts locatifs avec un effet légèrement différé dans le temps.

Évolution des annuités d'emprunts locatifs

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Annuités d'emprunts en % des loyers	47,1 %	47,4 %	44,7 %	44,3 %	44,2 %	43,3 %	44,4 %	46,1 %	45 %	42,9 %
Annuités d'emprunts en K€ (cumul)	876 439	968 048	883 401	923 364	949 617	972 001	1 038 286	1 339 197	1 360 797	1 372 833
Annuités d'emprunts en €/équivalent-logement	2 313	2 356	2 292	2 287	2 275	2 260	2 306	2 366	2 472	2 200
Frais financiers sur l'endettement moyen	2,5 %	2,7 %	2,4 %	2 %	1,7 %	1,6 %	1,5 %	1,5 %	1,6 %	1,4 %

4.2.4 Différenciation des Epl immobilières en fonction de l'âge du parc

Ratios d'exploitation moyens en fonction de l'âge du parc

Tranche d'âge du parc	Nombre d'Epl	Autofinancement net en % des produits	Autofinancement courant corrigé en €/équivalent-logement	Effort de maintenance en €/équivalent-logement	TFPB en % des loyers	Charges de fonctionnement en €/équivalent-logement	Annuités des emprunts locatifs en % des loyers
Moins de 17 ans	20	9,5 %	677	485	6,3 %	1361	55,35 %
De 17 à moins de 25 ans	16	11,1 %	1 070	647	7,7 %	1391	41,55 %
De 25 à moins de 30	14	13,6 %	1 610	899	10,4 %	1216	42,06 %
De 30 à moins de 35 ans	16	13 %	1 218	649	10,5 %	1242	37,59 %
Plus de 35 ans	44	14,8 %	1 192	631	13,2 %	1241	33,28 %
Total	110	12,4 %	1 099	653	8,6 %	1395	42,1 %

■ Le niveau d'autofinancement n'est pas le même selon l'âge du parc. Habituellement, un parc jeune dégage peu d'autofinancement en raison d'une charge de la dette plus lourde. À l'inverse, les parcs plus âgés ont un autofinancement plus élevé.

■ Cette tendance se confirme. Sur l'exercice 2020, les Epl qui ont le parc le plus jeune (moins de 25 ans en moyenne) ont également l'autofinancement net le plus faible.

4.2.5 L'activité agréée

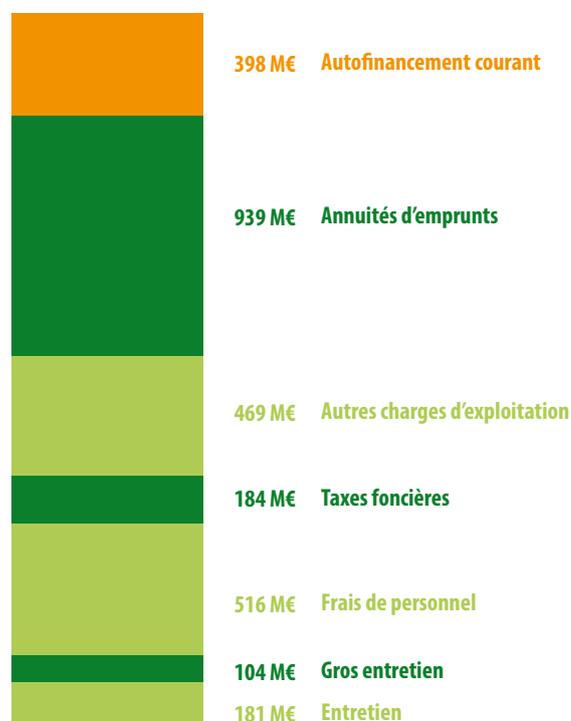
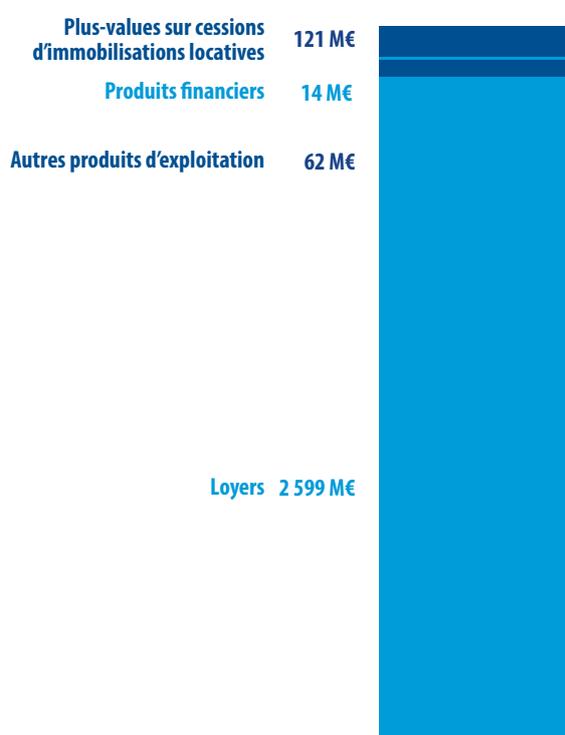
■ La loi Alur énonce que les Epl de logement social doivent présenter une comptabilité distincte des comptes de produits et de charges de l'activité relevant de l'agrément. Ces activités correspondent à celles du service d'intérêt général décrit à l'article L 411-2 du Code de la construction et de l'habitat :

- la construction, l'acquisition, l'amélioration, l'attribution, la gestion et la cession de logements locatifs sociaux ;
- la réalisation d'opérations d'accession ;

- la gestion ou l'acquisition de logements situés dans des copropriétés dégradées ;
- les services accessoires aux opérations susmentionnées.

■ Pour les 110 Epl étudiées, le total des produits agréés est de 2,9 Mds€. C'est 64 % du total des produits contre 60 % en 2019.

Produits et charges agréés non récupérables cumulés



■ En cumulé pour les 110 Epl étudiées, l'autofinancement net des activités agréées est de 406 M€. Toutes activités confondues, ces Epl ont dégagé un autofinancement net de 540 M€. Celui des seules activités agréées représente 75,2 % de l'autofinancement total. Pour ces activités, les marges d'autofinancement net correspondent à 12,3 % des produits agréés ou 13,6 % des loyers agréés.

■ L'effort de maintenance représente 11,5 % des loyers et 689 € par équivalent-logement. Ces chiffres sont relativement stables par rapport à 2019.

■ Les charges de fonctionnement s'élèvent à 26,8 % des produits. Si l'on s'intéresse aux charges de la seule activité locative, en retranchant des charges de fonctionnement les recettes des autres activités (production immobilisée, prestations de services et rémunération en accession et aménagement), le coût de fonctionnement au logement et équivalent-logement est de 1 381 €. Il représente 27,2 % des loyers.

Charges de fonctionnement du secteur locatif agréé

	En €/équivalent logement
Ile-de-France	1 848
Métropole hors Ile-de-France	1 137
Outre-mer	1 399
France entière	1 381

■ La TFPB reste stable par rapport à l'exercice précédent et représente 7,8 % des loyers en 2020.

■ Les annuités d'emprunts baissent à 35,9 % des loyers. Elles représentaient 37,1 % des loyers en 2019.

4.2.6 Impact des activités complémentaires à la gestion locative : maîtrise d'ouvrage, prestations de services, promotion immobilière et aménagement

■ La gestion locative est l'activité principale des Epl immobilières – les loyers représentent 80 % de l'ensemble de leurs revenus, contre 87,4 % en 2019. Cependant, elles interviennent également dans des domaines d'activités complémentaires à la gestion locative.

■ Elles mènent une activité de maîtrise d'ouvrage locative en premier lieu pour développer et réhabiliter leur parc locatif. Les Epl comptabilisent de la production immobilisée qui vient rémunérer les coûts internes affectés à la construction et à la réhabilitation. Au total, pour 2020, la production immobilisée ressort à plus de 48 M€.

■ Les Epl interviennent aussi dans divers secteurs et activités annexes qui leur permettent de générer quelque 40 M€ de prestations de services. Sont incluses dans les prestations de services les rémunérations perçues dans le cadre de la gestion des syndicats de copropriétés et les rémunérations en mandats.

■ Les deux autres activités significatives pour les Epl immobilières sont la promotion immobilière, dont l'accès à la propriété, et l'aménagement.

Accession et promotion : Les Epl sont nombreuses à avoir une activité d'accession. Cette activité permet de diversifier les parcours résidentiels, au-delà de la vente aux occupants du parc social. Elle permet également de générer des fonds propres indispensables à la construction locative.

En 2020, elles sont 48 sur 110, soit plus du tiers des Epl participant au dispositif d'autocontrôle, contre 50 sur 114 en 2019, à avoir une activité de promotion et/ou d'accession. Elles ont réalisé au total une marge de 14,5 M€ contre 13,4 M€ en 2019. La marge correspond à la différence entre le prix de vente réalisé et le coût de production du stock. Elle est très variable d'un exercice à l'autre. L'activité de promotion reste une activité porteuse de risques en cas de lots difficiles à vendre.

Aménagement : Le nombre de sociétés exerçant une activité d'aménagement est relativement stable. 26 Epl ont perçu une rémunération d'aménageur contre 27 en 2019. Les collectivités locales lancent moins d'opérations d'aménagement en ZAC. Certaines Epl font donc le choix de stopper cette activité quand leurs dernières opérations se terminent. L'activité est néanmoins indispensable pour certaines Epl, notamment en Outre-mer, afin de produire du foncier nécessaire à la construction de logements sociaux. Elle permet également aux Epl d'agir pour la mixité urbaine et fonctionnelle des territoires. La rémunération d'aménageur représente, en cumulé, 15,2 M€.

Une analyse approfondie de l'activité d'aménagement est réalisée sur 9 Epl pour lesquelles cette activité est relativement significative. Ces Epl représentent 83 % de la rémunération d'aménagement et de mandat perçue au total. Cette analyse montre que l'activité d'aménagement demeure très secondaire, et toujours au service de la construction de logements ou de la réhabilitation du parc. Elle met en évidence la complexité croissante des opérations d'aménagement et de résorption de l'habitat insalubre (RHI) en Outre-mer, qui ne s'accompagne pas toujours d'une augmentation des taux de rémunération. On constate également des stratégies de diversification : les opérations en propre, quoiqu'encore peu nombreuses, se développent. De même, les modes d'intervention auprès des collectivités locales évoluent. De nouveaux montages apparaissent :

- Construction de nouveaux types d'équipements tels que les hôpitaux ou les réseaux de transports en site propre. Ces opérations sont plus techniques et moins soumises à une concurrence exacerbée. Elles peuvent éventuellement être menées en partenariat avec des sociétés spécialisées.
- Portage d'équipements économiques, locaux d'entreprises, pépinières, via la création de filiales *ad hoc* avec des partenaires financiers.

Composantes du revenu total des Epl immobilières en K€

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Quittancement de l'exercice	2 262 587	2 643 587	2 407 422	2 505 412	2 568 503	2 679 674	2 760 737	3 788 961	3 917 176	4 157 316
Marge sur promotion	28 024	32 205	19 858	24 027	13 112	31 137	12 173	11 991	13 452	13 250
Marge sur aménagement	19 770	21 488	22 346	19 297	14 574	16 596	15 953	12 236	19 045	6 747
Production immobilisée	44 365	45 134	40 543	44 450	64 152	55 022	54 631	57 171	58 723	48 387
Prestations de services	42 652	93 502	38 671	40 571	40 017	30 944	42 569	32 275	34 998	40 451
Produits de gestion de la trésorerie	40 249	44 365	44 521	36 742	32 583	30 781	26 658	44 377	42 751	49 622
Autres produits	56 276	82 003	91 729	84 910	82 896	111 399	155 294	323 701	394 670	166 322
Total des revenus	2 493 923	2 962 284	2 665 090	2 755 409	2 815 837	2 955 553	3 068 015	4 270 712	4 480 815	4 482 095

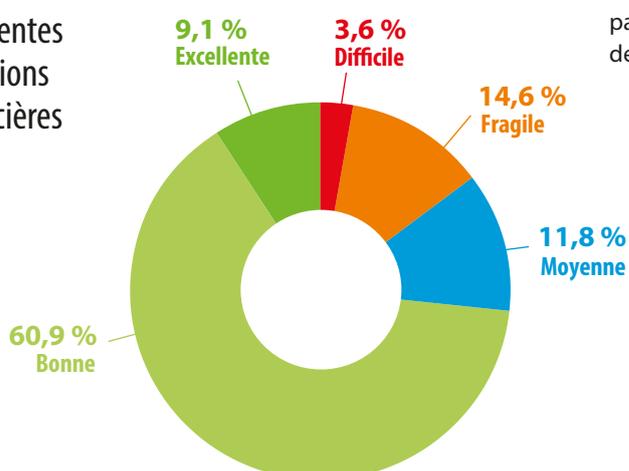
4.2.7 Santé financière globale des Epl étudiées : diminution des Epl en moyenne ou bonne situation

■ Tous les ans, à l'issue de la campagne d'autocontrôle, la Fédération des élus des Epl positionne l'ensemble des Epl immobilières du dispositif croisant un indicateur de structure financière – le fonds de roulement à long terme en euros par équivalent-logement –, avec un indicateur concernant l'exploitation – l'autofinancement courant corrigé en euros par équivalent-logement. Ce positionnement permet de détecter les sociétés dont la situation financière présente des facteurs de risques.

■ Les Epl qui présentent des signes de fragilité importants peuvent bénéficier d'un accompagnement adapté de la Fédération des élus des Epl.

■ Globalement, on note la bonne santé financière du mouvement puisque 70 % des Epl présentent une situation financière bonne ou excellente. En augmentation par rapport à 2019 (36,9 %). 11,8 % des Epl présentent une situation financière moyenne et 18,2 % d'entre elles présentent une situation difficile ou fragile, en diminution par rapport à 2019 (33,3 %).. Ces dernières bénéficient d'une attention particulière du dispositif d'auto-contrôle de la Fédération des élus des Epl.

Différentes situations financières



Conclusion *sur les Epl immobilières*

En 2020, les Epl ont un rythme de production qui baisse, mais qui reste à un niveau important avec près de 8 299 logements mis en chantier. Ce niveau a été maintenu malgré un contexte parfois difficile, marqué par les nouvelles normes et obligations qui pèsent sur les bailleurs sociaux. Les Epl de logement présentent globalement une situation financière bien équilibrée, ainsi qu'une exploitation qui s'améliore.

■ Un parc de 656 887 logements gérés et/ou possédés.

■ Le patrimoine moyen par Epl continue de progresser. Il s'élève à 5 005 logements, contre 3 680 logements en 2019. L'âge moyen du parc n'évolue que faiblement pour s'établir à 24 ans en 2020.

■ Le niveau de production s'établit à près de 8300 mises en chantier.

■ Fin 2020, 85,6 % des logements sont conventionnés (ou ont été financés par des prêts aidés pour les Epl ultramarines), un niveau qui reste relativement stable. Sur le parc conventionné, 48,7 % des locataires bénéficient de l'APL (ou AL pour les locataires ultramarins).

■ Le FRLT (déterminé à terminaison des opérations de construction et de réhabilitation locatives en cours) enregistre à nouveau une augmentation. Il représente 3 235 € par équivalent-logement contre 3 212 € en 2019. Le montant de la provision pour travaux de gros entretien (PGE) diminue légèrement en 2019 pour atteindre 577 € par logement.

■ Sur l'exercice 2020, les marges d'autofinancement continuent de s'améliorer. L'autofinancement net ressort à 12,4 % des produits. L'autofinancement courant corrigé des plus-values sur cessions et de l'effort de maintenance représente désormais 1 129 € par équivalent-logement en 2020.

■ L'entretien courant cumulé augmente pour l'exercice 2020, à 255 M€. Cependant, du fait de la politique de PGE, l'effort de maintenance par équivalent-logement est en légère hausse à 653 € par équivalent-logement contre 677 € en 2018.

■ Les annuités d'emprunts baissent à 42,9 % des loyers. Les Epl continuent de bénéficier d'un taux du livret A bas. Ainsi, le taux des frais financiers sur l'endettement moyen reste particulièrement faible, à 1,4 %, contre 1,6 % en 2019.

■ Le coût des aléas de la gestion locative sont maîtrisés. La vacance physique moyenne augmente très légèrement à 4,5 % des logements, et le nombre de logements vacants depuis plus de trois mois reste stable à 1,9 %. Le coût de la vacance financière reste stable également à 3,6 % du quittancement. Les impayés augmentent légèrement pour atteindre 1,6 % du quittancement, contre 1,4 % en 2019. Le stock de créances supérieures à un mois d'ancienneté est de 42,6 jours de quittancement.

Des Epl globalement en bonne santé financière et moins de sociétés en situation fragile ou difficile

■ Sur les 110 Epl participantes au dispositif d'autocontrôle en 2020, on constate que 70 % des Epl sont en bonne ou en excellente situation financière. 18,2 % des sociétés présentent des signes avérés de fragilité financière.

Les Epl immobilières *ultramarines*



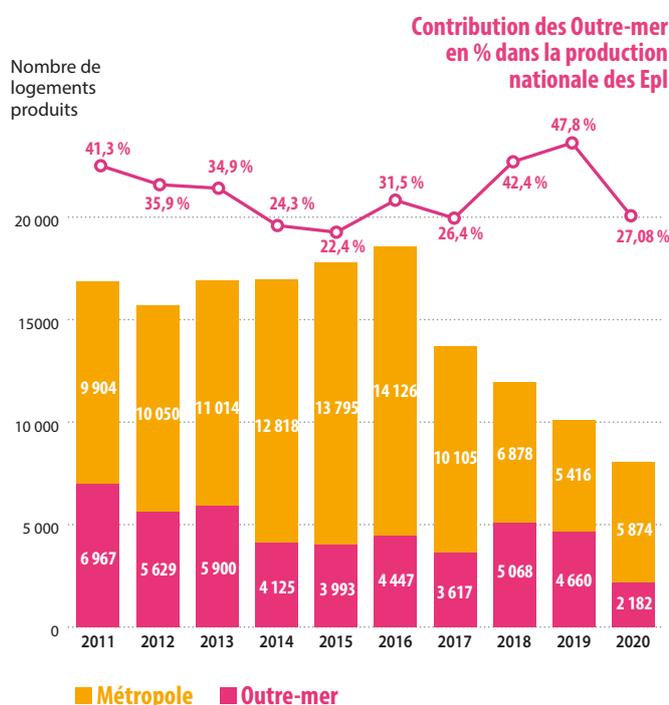
Activité et patrimoine

des Epl immobilières dans les Outre-mer

1.1

Une production en baisse mais toujours importante

Cumul des mises en chantier en Outre-mer et Métropole (locatif)



■ Depuis la mise en place du système de défiscalisation pour le logement social en Outre-mer, la production a fortement augmenté dans ces régions. Puis elle a connu une progression en dents de scie, alternant années de baisses (2015 et 2017) et de hausses (2016 et 2018). Depuis 2019, la production en ultramarine ne cesse de baisser, pour atteindre 4 660 logements mis en chantier sur cet exercice (contre 5 068 en 2018). Cette baisse continue en 2020 avec 2 182 logements mis en chantier.

■ L'apparition des fonds de défiscalisation a poussé certaines entreprises à construire avec uniquement 1 € de LBU (ligne budgétaire unique, subvention d'État dans les Outre-mer). Cette pratique tend à disparaître. L'enveloppe maximale de LBU vient donc aussi limiter le nombre de logements mis en chantier.

■ Le nombre moyen de logements mis en chantier par Epl est bien supérieur à la moyenne de Métropole. Dans les Outre-mer, il est de 145 logements : 223 pour les Sidom et 202 pour les Epl locales de La Réunion. Si toutes les Epl ultramarines utilisent la défiscalisation et le crédit d'impôt, le volume de mises en chantier est très variable d'une Epl à l'autre, en fonction de leurs capacités financières et logistiques, mais également du degré de recours à la Vefa, qui permet d'augmenter le nombre de logements produits.

■ L'essentiel des logements construits sont destinés au locatif. Des difficultés demeurent dans le montage des opérations d'accession, que ce soit pour les équilibrer ou pour trouver des ménages éligibles à ces produits au regard du contexte économique et de la frilosité des banques à prêter.

■ La production des Sidom a baissé, les mises en chantier sont passés de 2 852 logements en 2019 à 1 539 logements en 2020. Toutefois, les Sidom restent encore les grosses contributrices des mises en chantier en Outre-mer.

■ Les Epl locales de La Réunion ont une production en hausse par rapport à 2019, soit 605 logements. On constate qu'en Outre-mer, la durée moyenne des chantiers est supérieure à la Métropole.

Mises en chantier par zone

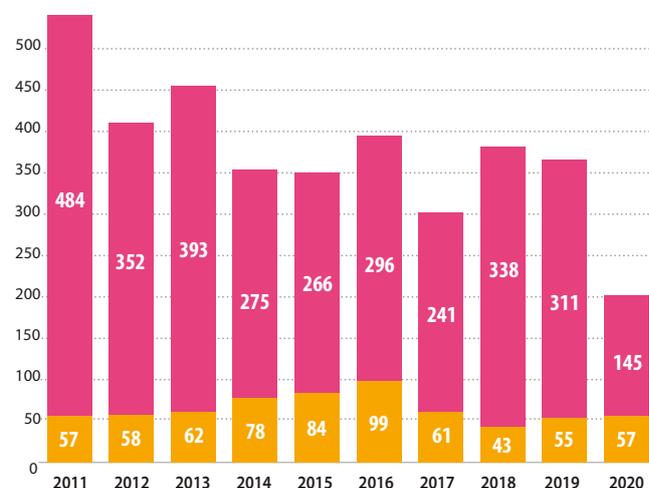
	Outre-mer	Sidom	La Réunion hors Sidom
Total locatif	2 182	1 558	605
Moy locatif MEC/Sem	145	223	202

Variation des mises en chantier entre 2019 et 2020 par zone

	Outre-mer	Sidom	La Réunion hors Sidom
MEC locatif	-53,1%	-45,1%	9,4%

Moyenne des mises en chantier par Epl en Outre-mer et en Métropole

Nombre de logements ■ Métropole ■ Outre-mer



1.2 Patrimoine des Epl immobilières dans les Outre-mer

■ En cumulé, les Epl ultramarines possèdent ou gèrent un parc de 133 325 logements, y compris les logements possédés par les sociétés de portage créées dans le cadre de la défiscalisation. En effet, par mesure de simplification, ces logements ont été considérés comme la propriété du bailleur puisque ce dernier a l'obligation de les racheter à la société de portage au bout de cinq ans, à un prix convenu dès le montage de l'opération.

■ Les Sidom possèdent 65,58 % du parc dans les Outre-mer, soit 87 434 logements.

■ Les Epl ultramarines possèdent également l'équivalent de 2 095 logements en « autre patrimoine », composé en grande partie de commerces et de bureaux.

Parc cumulé par région

	Outre-mer	Sidom	La Réunion hors Sidom
Nombre de logements	133 325	87 434	13 821
Autre patrimoine en équivalents-logements	2 095	1 305	569

2

Les Epl immobilières d'Outre-mer : état des lieux

■ Fin 2020, 15 Epl immobilières opèrent dans les Outre-mer. Elles se répartissent en 8 Sidom, sociétés dont CDC Habitat est devenu l'actionnaire principal en 2017, et 7 Epl locales. Pour rappel, le périmètre des Sidom a été modifié en 2020 et leur nombre est passé de 7 à 8, ce qui a entraîné des modifications dans les ratios.

■ Toutes adhèrent au dispositif d'autocontrôle. Deux focus ont été faits : un sur les Sidom (8 sociétés) et l'autre sur les Epl locales de La Réunion (3 sociétés).

■ Le parc total des Epl dans les Outre-mer est de 133 325 logements, soit 1 786 logements supplémentaires par rapport à 2019.

Population étudiée

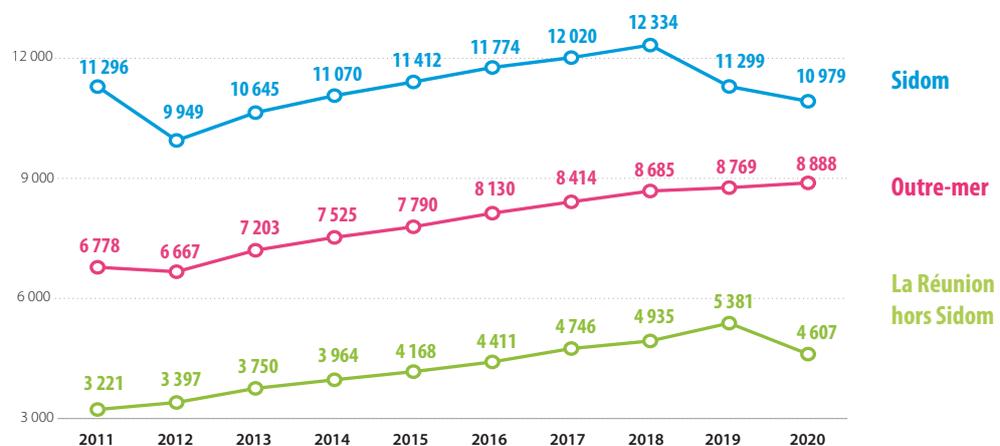
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	dont	Sidom	La Réunion hors Sidom
Nombre d'Epl Outre-mer	15	15	15	15	15	15		8	3
Nombre de logements Outre-mer	116 856	121 951	126 204	130 279	131 539	133 325		87 834	13 821

2.1 Patrimoine et évolution du parc

■ Fin 2020, le patrimoine moyen d'une Epl ultramarine est de 8 888 logements. Ce patrimoine moyen progresse de 119 logements.

■ Les Sidom sont les sociétés les plus importantes avec 10 979 logements en moyenne. Les Epl locales de La Réunion sont plus petites, avec 4 607 logements en moyenne.

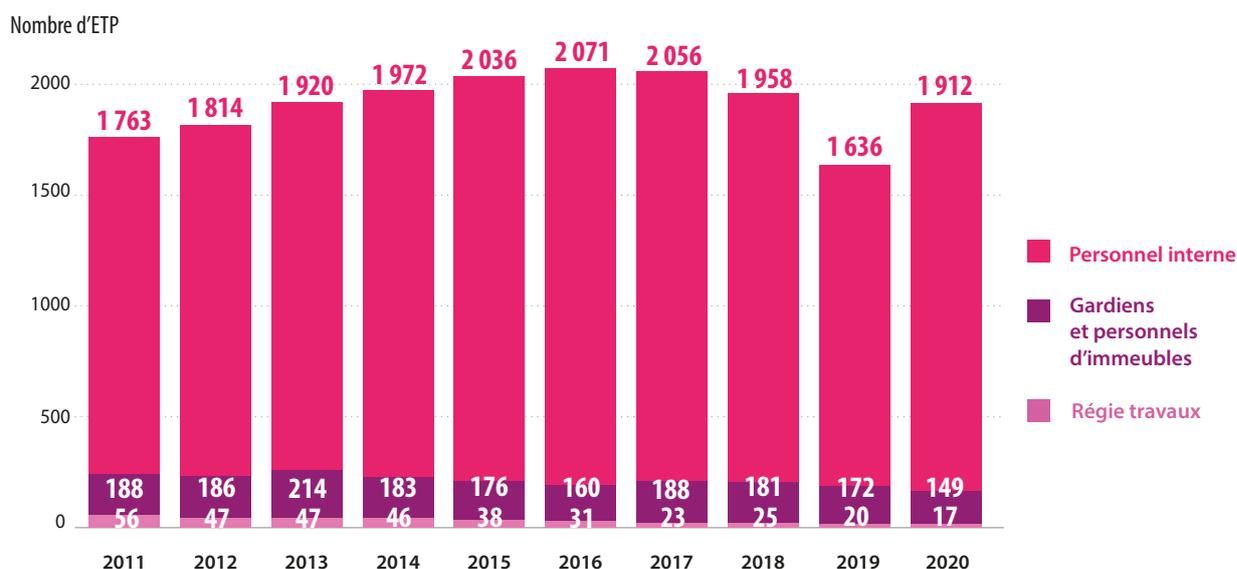
Évolution du patrimoine moyen des Epl ultramarines



■ En 2020, les Epl immobilières ultramarines emploient 2 078 équivalents temps plein (ETP), soit 250 ETP de plus que lors du précédent exercice.

■ Les Sidom emploient plus de 1 227 équivalents temps plein, soit 155 ETP de plus que l'exercice précédent. Les Epl locales de La Réunion comptent 248 ETP contre 436 ETP en 2019. Au global, le personnel en régie, passe à 17 ETP en 2020 contre 20 en 2019. Le nombre de gardiens a diminué sur cet exercice de 13,4 % et passe à 149 ETP en 2020. Le personnel administratif suit par contre une tendance haussière, passant de 1 636 ETP en 2019 à 1 912 ETP en 2020.

Effectifs Outre-mer



2.2 Activités des Epl immobilières ultramarines

■ L'activité principale des Epl immobilières dans les Outre-mer est d'assurer la gestion et le développement de leur parc locatif dans des zones où la demande en logement social est particulièrement forte. Le quittancement représente ainsi 90,2 % du revenu total (il perd 2,1 points par rapport à 2019).

■ Le pourcentage du quittancement dans le revenu global reste plus faible dans les Outre-mer que sur le plan national (90,2 % contre 92,75 %). Les Epl ultramarines développent toutes des activités complémentaires à la gestion locative et les moins bons résultats sur les activités de promotion ont inversé la tendance.

Composantes du revenu cumulé des Epl d'Outre-mer en K€

	2015	2016	2017	2018	2019	2020		dont Sidom		dont La Réunion hors Sidom	
							en % du total		en % du total		en % du total
Quittancement de l'exercice	639 967	668 143	690 429	734 894	763 132	793 895	90,2 %	526 182	92,0 %	75 821	89,9 %
Marge sur promotion	5 038	10 976	5 319	9 569	- 15 056	- 798	- 0,1 %	1 688	0,3 %	171	0,2 %
Marge sur aménagement	8 172	10 204	7 855	8 100	15 342	6 851	0,8 %	4 319	0,8 %	1 545	1,8 %
Production immobilisée	25 317	28 863	28 311	30 019	32 466	18 758	2,1 %	10 029	1,8 %	2 870	3,4 %
Prestations de services	19 143	14 613	22 467	9 839	9 473	10 069	1,1 %	3 792	0,7 %	594	0,7 %
Produits de gestion de la trésorerie	13 207	14 659	13 639	10 479	5 520	6 919	0,8 %	3 725	0,7 %	1 004	1,2 %
Autres produits	23 534	28 356	32 874	28 984	43 095	44 773	5,1 %	22 505	3,9 %	2 300	2,7 %
Total des revenus	734 378	775 814	790 256	812 746	853 972	880 467	100 %	572 240	100 %	84 305	100 %

■ Les Epl immobilières ont une activité de construction soutenue qui leur permet de comptabiliser des montants importants en production immobilisée de 18,7 M€, soit 2,1 % du total des revenus.

■ La plupart interviennent en aménagement (concessions ou conventions publiques d'aménagement, mandats et résorption de l'habitat insalubre), dans des proportions qui peuvent être importantes. Dans un contexte de pénurie de foncier aménagé et de forte concurrence entre les opérateurs, les opérations d'aménagement permettent aux Epl de produire le foncier nécessaire aux futures opérations de logements et de contribuer à la création de mixité dans les quartiers.

■ Les rémunérations liées aux opérations d'aménagement en concessions et/ou en CPA (convention publique d'aménagement) baissent fortement. Elles s'élèvent à 6,8 M€, contre 15,3 M€ en 2019, et représentent 0,8 % de l'ensemble des revenus de l'exercice 2020. Les difficultés financières des collectivités locales ultramarines font que peu de grands projets d'aménagement sont lancés. Les Epl rencontreront donc des difficultés à renouveler leur portefeuille d'opérations.

■ Les Epl peuvent habituellement compenser d'éventuelles pertes sur activité par des prestations de services, d'opérations d'accession ou de promotion. Ces prestations de services ont légèrement augmenté cette année en passant de quelque 9,4 M€ en 2019 à 10 M€ en 2020. Les marges sont variables d'une année sur l'autre mais peuvent être intéressantes, même si certaines Epl dégagent une

perte sur activité. Les 15 sociétés ultramarines ont une activité de promotion immobilière. Cette activité a deux objectifs principaux : construire des logements destinés à l'accession à la propriété, produire et vendre des lotissements et de l'immobilier d'entreprise.

■ Les produits issus de la gestion de la trésorerie enregistrent une hausse de 25 %, par rapport à 2019. Le mécanisme de la défiscalisation permettait aux Epl de générer de la trésorerie car elles recevaient les fonds des investisseurs avant la fin des travaux. Par ailleurs, les Epl qui ont une activité d'aménagement en concession peuvent rémunérer les fonds propres investis pour le portage de trésorerie des opérations.

■ Les autres produits représentent 44,8 M€ et représentent 5,1 % du total des revenus. Ils comprennent les plus-values sur cessions de patrimoine, qui s'élèvent en 2020 à 8,5 M€.

3

Le secteur locatif

3.1

État du parc locatif des Epl immobilières dans les Outre-mer

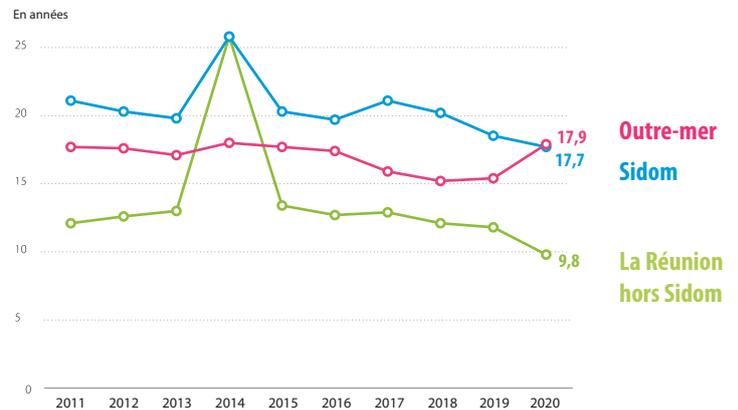
■ Dans les Outre-mer, le parc est plus jeune qu'en Métropole, car les Epl sont de création plus récente et que la production y est importante. Le parc est âgé en moyenne de 17,9 ans. Les Sidom étant plus anciennes, elles ont un parc plus âgé que celui des Epl locales de La Réunion : 17,7 ans contre 9,8 ans en moyenne.

■ Le parc étant plutôt récent, il est faiblement réhabilité, à 20,9 %. Les réhabilitations se concentrent sur quelques Sidom aux parcs plus anciens. Ainsi, le taux de réhabilitation moyen des Sidom est de 18,5 %, alors qu'il n'est que de 3,9 % pour les Epl locales de La Réunion. Il est à noter que les zones ultramarines connaissent une dégradation accélérée du bâti pour des raisons climatiques. La question des réhabilitations et de leur financement commence à se poser et va devenir plus prégnante dans les prochaines années.

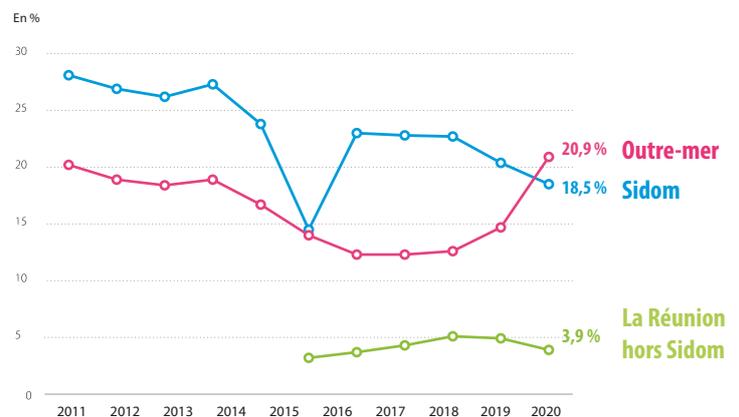
■ Outre-mer, le parc social n'est pas conventionné. Les logements construits avec des financements aidés dans les départements sont cependant soumis aux cotisations de la CGLLS comme les logements conventionnés en Métropole. Dans les collectivités ultramarines, la situation est différente et les logements aidés ne sont pas soumis à la cotisation de la CGLLS. En rattachant la notion de parc aidé à celle de parc soumis à cotisation CGLLS, on obtient un pourcentage de parc social très élevé : 71,9 % dans les Outre-mer, 85,5 % dans les Sidom et 100 % pour les Epl locales de La Réunion.

État du parc des Epl d'Outre-mer

Âge moyen du parc



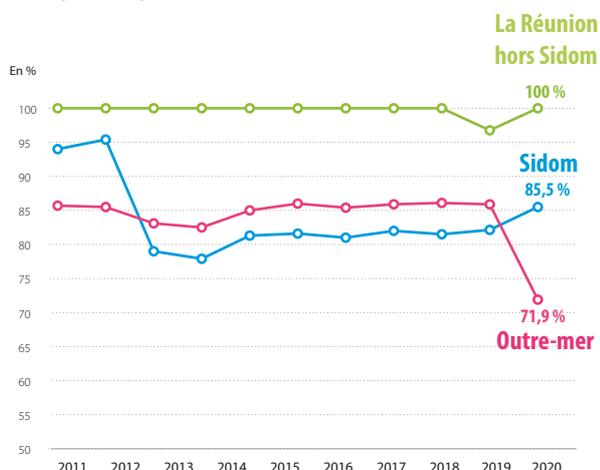
% du parc réhabilité*



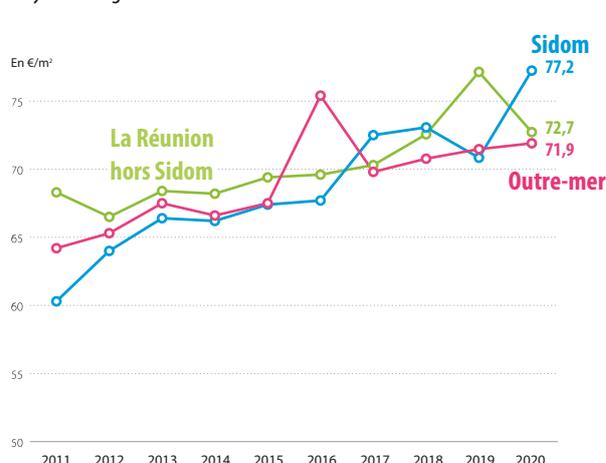
* Les chiffres pour La Réunion hors Sidom ne sont pas disponibles avant 2015.

État du parc des Epl d'Outre-mer (suite)

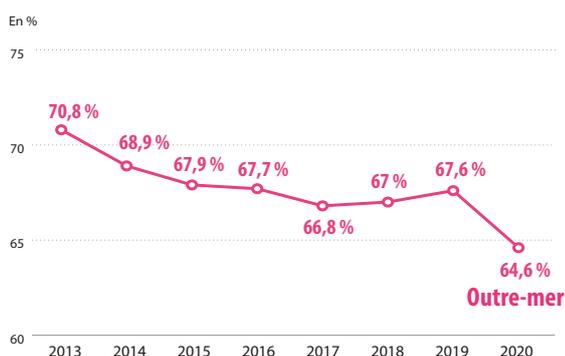
% du parc aidé par l'État



Loyer des logements en €/m² de SH



Locataires percevant l'AL en % du parc conventionné



■ Outre-mer, les loyers connaissent une hausse régulière depuis 2001. En 2020, le taux de loyer moyen par m² de surface habitable (SH) est de 71,9 € par an. Il est en hausse de 0,6 %. Les Sidom, dont le parc est plus ancien, proposent un taux de loyer moyen légèrement inférieur à celui des Epl locales de La Réunion : 77,2 € par m² SH contre 77,7 €. Ces taux de loyer restent inférieurs à la moyenne nationale.

■ Dans le parc social, le taux de locataires percevant l'aide au logement (AL) est en baisse de 3 points à 64,6 %.

3.2 Vacance, mobilité et impayés

Principaux indicateurs de gestion locative

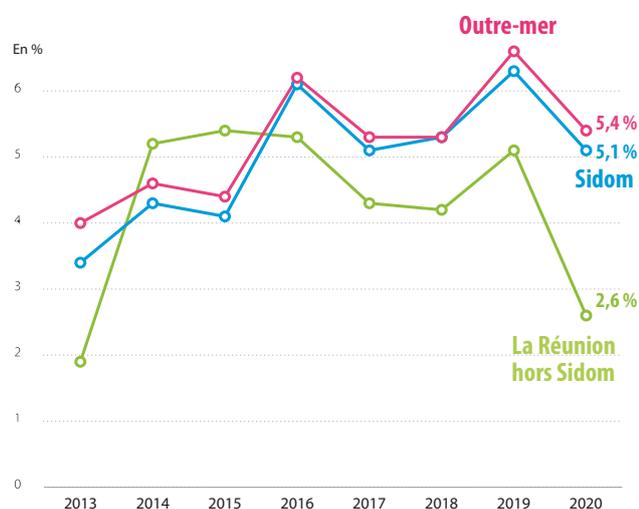
	Outre-mer 2020	Sidom 2020	La Réunion hors Sidom 2020	Moyenne Epl du DA 2020
Créance >1 mois en jours de quittancement	50,5	45,9	65	42,6
Impayés en % du quittancement	2 %	2,1 %	2,7 %	1,6 %
% moyen de logements vacants	4,9 %	4,4 %	2 %	3,7 %
dont % vacants depuis plus de trois mois	1,4 %	1,6 %	1 %	1,9 %
Vacance financière en % du quittancement	5,4 %	5,1 %	2,6 %	3,6 %
Taux de rotation de l'exercice	9,7 %	9,6 %	8,8 %	5,7 %

■ La vacance financière est élevée dans les Outre-mer. Sur l'exercice 2020, elle augmente à 5,4 % du quittance-ment, contre 6,6 % en 2019. Avant 2012, la vacance financière n'avait jamais dépassé les 2 %. Comme l'an dernier, elle est plus élevée en Outre-mer qu'au niveau national. Les Sidom présentent un taux élevé de 5,1 % du quittance-ment. La vacance financière des Epl de La Réunion atteint 2,6 % en 2020. Plusieurs facteurs expliquent le niveau de vacance élevé en Outre-mer : nombreuses livraisons gé-nérant de la vacance du fait des délais de location et de la rotation sur le parc, les locataires privilégiant les loge-ments neufs au parc le plus ancien ; difficulté croissante à louer les logements les plus chers de type PLI, voire PLS ;

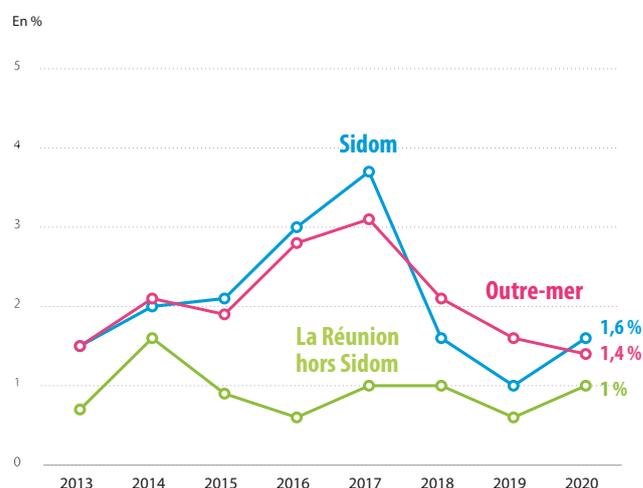
contexte particulier à Mayotte. Des mesures ont été prises afin de réduire ces vacances en signant des conventions avec les fournisseurs des réseaux.

■ La vacance physique est importante : 4,9 % des loge-ments. La vacance physique de plus de trois mois diminue légèrement, passant de 1,6 % en 2019 à 1,4 % en 2020. Elle est cependant concentrée sur quelques sociétés engagées dans des projets de réhabilitation ou ayant un large parc libre. Sur les autres Epl, le taux de vacance de plus de trois mois reste faible, ce qui témoigne du besoin de logements dans les Outre-mer.

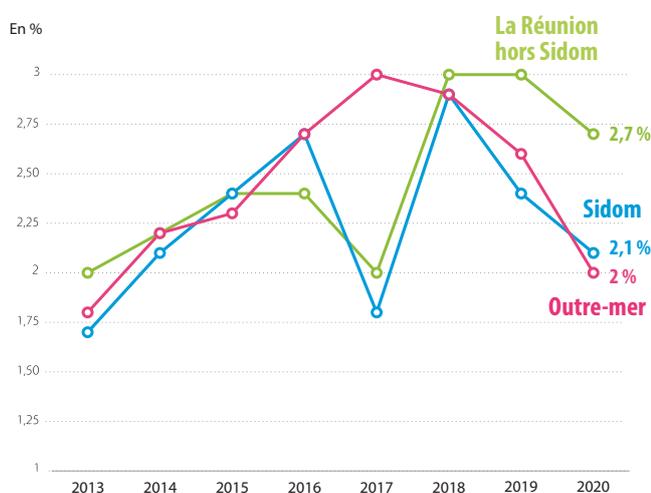
Vacance financière en % du quittance-ment



% de logements vacants depuis plus de trois mois



Impayés en % du quittance-ment



■ Le taux d'impayés baisse légèrement dans les Outre-mer. Il est de 2 % du quittance-ment contre 2,6 % en 2019. Pour rappel, en 2011, 3 Epl ultramarines avaient repris le parc d'une SA HLM. Cela avait eu pour effet de faire bondir le taux d'impayés à 2 % du quittance-ment. Depuis 2012, le taux d'impayés s'était rétabli à 1,4 % mais il est reparti à la hausse dès 2013 et reste supérieur à la moyenne nationale (1,6 % en 2020).

■ Le taux de rotation est en légère diminution sur l'exercice et s'établit à 9,7 % (-0,5 point). Le taux de rotation des Sidom diminue légèrement, il passe de 11 % en 2019 à 9,6 % en 2020. Celui des Epl locales de La Réunion connaît également une baisse, passant de 9,8 % en 2019 à 8,8 % en 2020.

4

Analyse financière 2020

des Epl immobilières ultramarines

4.1 Structure financière

Évolution de la structure financière cumulée (en K€)

	Cumul Outre-Mer 2020	Cumul Outre-Mer 2019	Variation 2020/2019
Situation nette	1 020 585	923 447	10,52 %
Potentiel financier	179 440	245 773	- 27 %
Fonds de roulement LT net	510 546	554 943	- 8 %
- dont PGE	59 212	63 805	- 7,2 %
Trésorerie	352 798	374 353	- 5,8 %

■ En données cumulées sur les 15 Epl, l'évolution de la structure bilantielle s'explique par :

- **La hausse de la situation nette cumulée des Epl ultramarines** de 10,52%, qui passe de 923 M€ en 2019 à 1,02 Md€. Certaines Sidom ont procédé à une augmentation de capital en 2019, d'environ 13 M€, par incorporation des réserves disponibles et augmentation de capital avec apports externes des actionnaires. Il apparaît donc un transfert des réserves et du report à nouveau vers le capital social, ce qui permet d'afficher un montant de capital plus en phase avec les niveaux de production et le développement des différentes activités des Epl Outre-mer.
- **Une hausse du résultat net** dégagé par les Epl ultramarines. Le résultat cumulé des Epl ultramarines s'élève à 69,5 M€ en 2020.
- La diminution du potentiel financier (**fonds propres disponibles**) à terminaison des opérations. Les fonds propres investis à terminaison des opérations sont de 202 M€ sur un total de 1,8 Md€ au niveau national. Le taux de fonds propres investis sur les opérations neuves en locatif social passe de 1,28 % à 2,58 % en 2020. Malgré le mécanisme de défiscalisation, le taux de fonds propres investis moyen apparaît élevé. En fait, cela cache une spécificité régionale des Antilles, pour lesquelles les Epl doivent faire face à d'importants travaux de confortement sismique qui augmentent

leurs besoins en fonds propres. Des aides sont apparues sur les confortements sismiques et certaines Epl sont relativement avancées dans leur réhabilitation.

- Une diminution de la PGE de 4,6 M € en cumul à 59,2 M€, soit - 7,2 %.
- **Une baisse du FRLT de 8 %** à 510 M€ contre 555 M€ en 2019. Le potentiel financier suit la même tendance avec une baisse de 27 % par rapport à l'année 2019. C'est en partie la variation du potentiel financier qui explique l'évolution du FRLT en 2020.
- **La trésorerie baisse également** de 5,8 %. Elle se décompose comme suit :
 - Le décalage de trésorerie sur les opérations en cours ressort défavorable en passant de - 113 M€ à - 143 M€ en 2020. Pour rappel, il était de 84 M€ en 2017. Il s'agit principalement de la mobilisation anticipée des financements sur la réalisation des travaux des nouveaux programmes.
 - Les autres activités exercées par les Epl ultramarines, telles que la promotion immobilière, présentent des besoins de portage de 61 M€.
 - Les ressources en provenance du fonds de roulement d'exploitation s'établissent à - 160 M€ en 2020.

Évolution de la structure financière moyenne (en K€)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Situation nette	44 858	44 201	49 380	47 255	53 311	55 709	57 690	59 129	61 563	68 039
Fonds de roulement LT net	23 128	21 394	22 703	12 410	14 511	19 477	20 366	30 113	36 996	34 036
- dont PGE	4 117	3 704	3 893	4 680	3 954	5 018	5 083	4 899	4 254	3 947
Trésorerie	29 289	31 116	34 115	30 758	32 058	28 009	28 835	24 839	24 957	23 520

Décomposition du FRLT par catégorie d'Epl

■ Le potentiel financier, c'est-à-dire les fonds propres disponibles pour poursuivre le développement des Epl immobilières en Outre-mer, baisse. En effet, le potentiel financier agrégé s'établit désormais à 179,44 M€, contre 245,67 M€ en 2019. Le potentiel financier moyen ressort à 12 M€. La part du potentiel financier à terminaison dans le FRLT augmente, et s'établit à 35,1 % en 2020 contre 44,3 %

en 2019. Concernant les autres composantes du FRLT, les PGE diminuent, passant de 63 M€ en 2019 à 59 M€ en 2020. Les dépôts de garantie et les autres ressources à long terme quant à elles, restent stables ou sont en légère augmentation.

Cumul 2020 et moyennes de 2017 à 2019 en Outre-mer

En K€	Cumul Outre-mer 2020	Moyenne Outre-mer 2020	Outre-mer 2020 (en % du FRLT)	Moyenne Outre-mer 2019	Outre-mer 2019 (en % du FRLT)	Moyenne Outre-mer 2018	Outre-mer 2018 (en % du FRLT)	Moyenne Outre-mer 2017	Outre-mer 2017 (en % du FRLT)
Potentiel financier	179 440	11 963	35,1 %	16 385	44,3 %	11 040	36,7 %	6 011	29,5 %
PGE	59 212	3 947	11,6 %	4 254	11,5 %	4 900	16,3 %	5 083	25 %
Dépôts de garantie	75 392	5 026	14,8 %	5 026	13,6 %	4 430	14,7 %	4 507	22,1 %
Autres ressources à long terme	196 502	13 100	38,5 %	11 332	30,6 %	9 743	32,4 %	4 765	23,4 %
FRLT	510 546	34 036	100 %	36 996	100 %	30 113	100 %	20 366	100 %

■ Le potentiel financier cumulé des Sidom ressort désormais à près de 169 M€, contre 172 M€ en 2019.

■ La structure du FRLT analysée à travers le prisme de ses composantes est caractérisée par une part plus importante des fonds propres disponibles et des autres ressources à long terme (43,7 % et 34,3 %).

Cumul 2020 et moyennes de 2017 à 2019 des Sidom

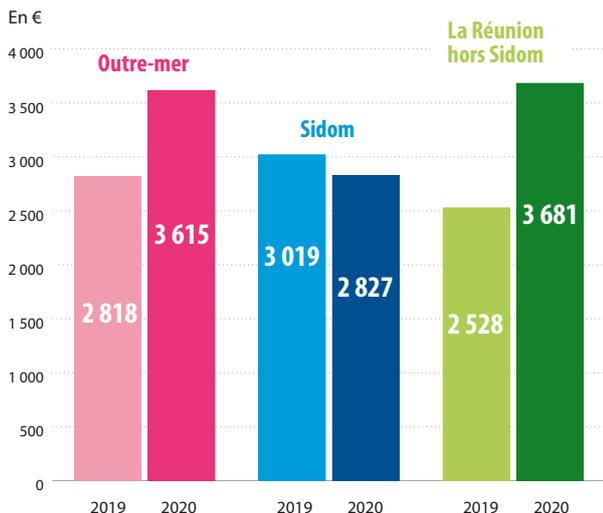
En K€	Cumul Sidom 2020	Moyenne Sidom 2020	Sidom 2020(en % du FRLT)	Moyenne Sidom 2019	Sidom 2019 (en % du FRLT)	Moyenne Sidom 2018	Sidom 2018 (en % du FRLT)	Moyenne Sidom 2017	Sidom 2017 (en % du FRLT)
Potentiel financier	168 871	21 109	43,7 %	24 588	43,1 %	20 169	39 %	7 320	25,3 %
PGE	37 429	4 679	9,7 %	5 017	8,8 %	5 977	11,6 %	6 178	21,4 %
Dépôts de garantie	47 343	5 918	12,3 %	6 034	10,6 %	6 246	12,1 %	6 551	22,6 %
Autres ressources long terme	132 705	16 588	34,3 %	21 457	37,6 %	19 263	37,3 %	8 883	30,7 %
FRLT	386 348	48 294	100 %	57 096	100 %	51 653	100 %	28 932	100 %

■ Pour les 3 Epl locales de La Réunion, la situation s'améliore nettement. Le FRLT passe de 81 M€ à 88 M€ et se reconstitue en partie en fonds propres avec 74,2 % en 2020. Le potentiel financier à terminaison des opérations en cours (fonds de roulement net global hors PGE et dépôts de garantie des locataires) représente 74,2 % contre 45,1 % en 2019 du FRLT.

Cumul 2020 et moyennes de 2017 à 2019 de La Réunion hors Sidom

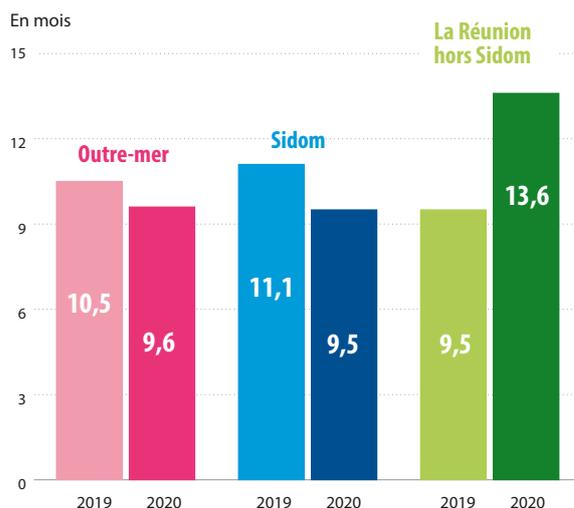
	Cumul Réunion hors Sidom 2020	Moyenne Réunion hors Sidom 2020	Réunion hors Sidom 2020 (en % du FRLT)	Moyenne Réunion hors Sidom 2019	Réunion hors Sidom 2019 (en % du FRLT)	Réunion hors Sidom 2018	Réunion hors Sidom 2018 (en % du FRLT)	Réunion hors Sidom 2017	Réunion hors Sidom 2017 (en % du FRLT)
Potentiel financier	65 366	21 789	74,2 %	9 133	45,1 %	1 404	15,7 %	-4 227,4	-140 %
PGE	14 506	4 835	16,5 %	4 535	22,4 %	4 025	45,1 %	3 942,6	131 %
Dépôts de garantie	5 652	1 884	6,4 %	2 417	11,9 %	2 495	27,9 %	2 370,6	79 %
Autres ressources à long terme	2 552	170	2,9 %	4 184	20,6 %	1 002	11,2 %	928,4	31 %
FRLT	88 076	29 359	100 %	20 269	100 %	8 927	100 %	3 014,2	100 %

Trésorerie en €/équivalent-logement



■ La trésorerie des Epl ultramarines augmente. Elle équivaut à 3 615 € par équivalent-logement contre 2 818 € en 2019 et s'établit à 9,6 mois de dépenses d'exploitation.

Trésorerie en mois de dépenses d'exploitation



■ Les Sidom présentent fin 2020 un niveau de trésorerie en léger recul par rapport à celui de l'exercice précédent (- 6 %), passant de 3 019 € par équivalent-logement en 2019 à 2 827 € en 2020. Les Epl locales de la Réunion voient leur trésorerie moyenne passer de 2 528 € en 2019 à 3 681 € par équivalent-logement en 2020. En mois de dépense d'exploitation elle passe de 9,5 mois à 13,6 mois.

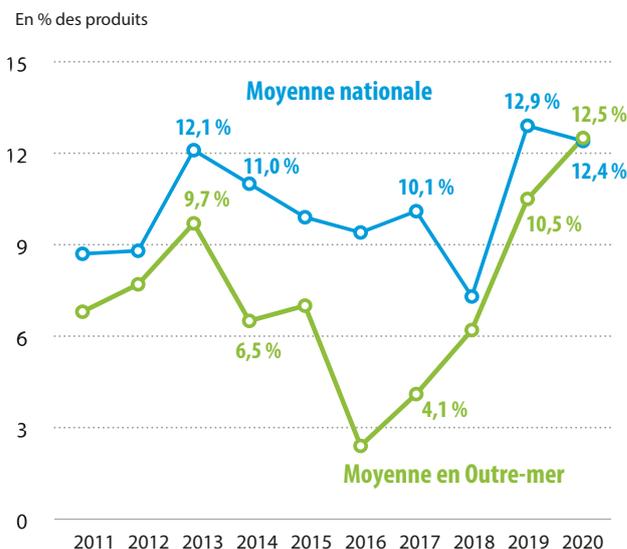
4.2 Exploitation

■ Au préalable, il convient d'indiquer que dans les Outre-mer, le mécanisme de financement de la construction neuve en défiscalisation impacte les comptes des sociétés depuis 2010. L'analyse qui suit est réalisée en effectuant des retraitements comptables qui permettent de comparer les Epl d'Outre-mer à celles de Métropole. Les constructions neuves sont logées dans des sociétés de portage, et le bailleur consent un prêt participatif (ou un gage espèce) à la société de portage du montant du prêt CDC et de la subvention LBU. La société de portage met ensuite les immeubles à la disposition du bailleur via un contrat de crédit-bail. La redevance de crédit-bail diminuée des produits financiers perçus en contrepartie des avances consenties par l'Epl bailleur social est traitée, dans l'analyse, comme une dotation aux immobilisations locatives. Ce dispositif est remplacé par celui du crédit d'impôt, plus souple à mettre en place.

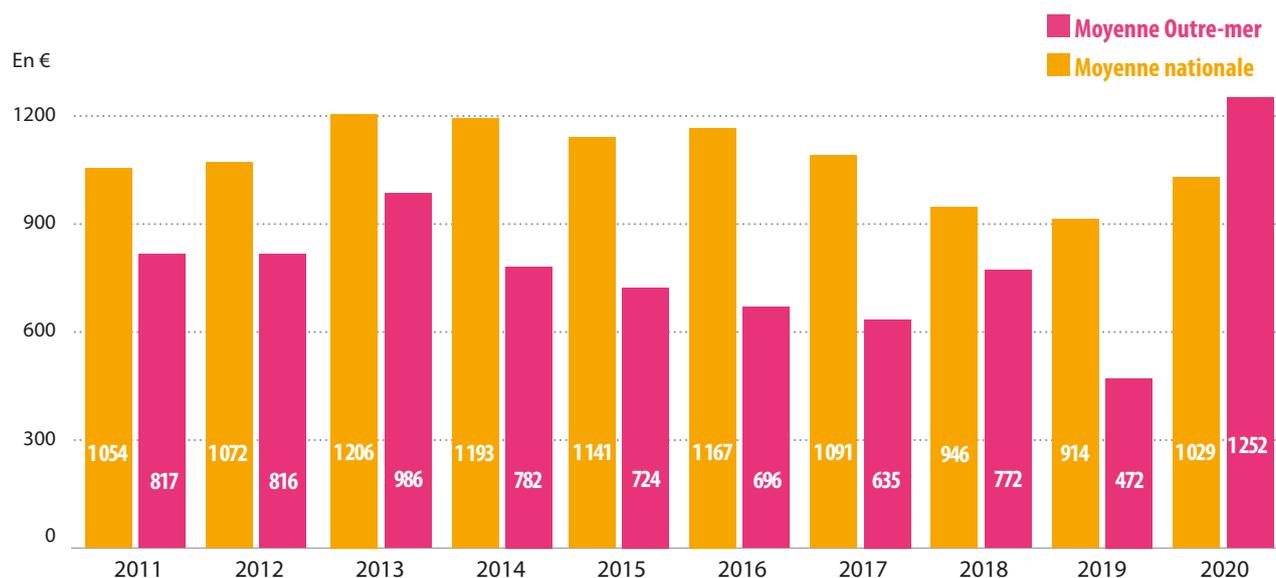
■ Comme chaque année depuis 2010, qui est la date de début du système de la défiscalisation et de la forte hausse de la production, les marges d'exploitation des Epl ultramarines sont plus faibles par rapport au niveau national. Cette tendance ne se confirme pas pour l'exercice 2020. L'autofinancement net en % des produits qui est de 12,5 %, est quasi identique à la moyenne nationale de 12,4 %. L'autofinancement courant corrigé en € par équivalent-logement est supérieur à la moyenne nationale de plus de 200 €.

■ L'autofinancement net s'améliore par rapport à 2019 (10,5 %) pour atteindre 12,5 % des produits. En cumulé, il représente 70 M € en 2020. Cette amélioration s'explique par des loyers et des subventions d'investissement en augmentation +2 M€ ; +3 M€). À cela s'ajoute une baisse des annuités en % des loyers (44,7 % contre 49,3 % en 2019).

Comparaison entre l'autofinancement net Outre-mer et national



Comparaison entre l'autofinancement courant corrigé hors effort de maintenance en €/équivalent-logement entre les moyennes d'Outre-mer et nationales



■ L'autofinancement en Outre-mer s'améliore. On notera :

- **La baisse des annuités d'emprunts en % des produits** qui se confirme encore en 2020. Certaines Epl d'Outre-mer sont concernées par des retards de chantiers qui peuvent être significatifs et faire que les annuités d'une opération neuve démarrent avant que les logements soient mis en service, ce qui explique un taux d'annuité plus important qu'au niveau national. Des conventions ont été signées avec les concessionnaires afin de raccourcir les délais de mise en service.
- **La baisse de la rémunération d'aménageur** par rapport à 2019 pour s'établir à 6,8 M€.

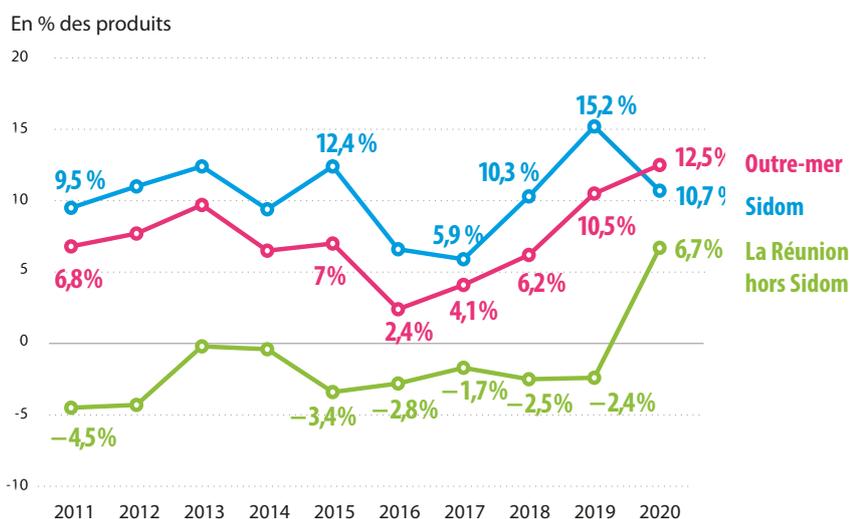
- **La moindre progression des charges de fonctionnement.** Nous constatons que les autres charges d'exploitation non récupérables poursuivent leur diminution. Le niveau des charges de fonctionnement en pourcentage des loyers est plus important au niveau national qu'en Outre-mer. Il est de 30,6 % des loyers au niveau national, contre 28,4 % en Outre-mer. Les charges de fonctionnement au titre du secteur locatif sont de 1 395 € par équivalent-logement.
- **La baisse de la vacance financière concernant la gestion locative** à 5,4 % du quittancement (mais elle reste toujours élevée) et la diminution des impayés à 2 % du quittancement (-0,6 point).

Analyse par catégorie d'Epl

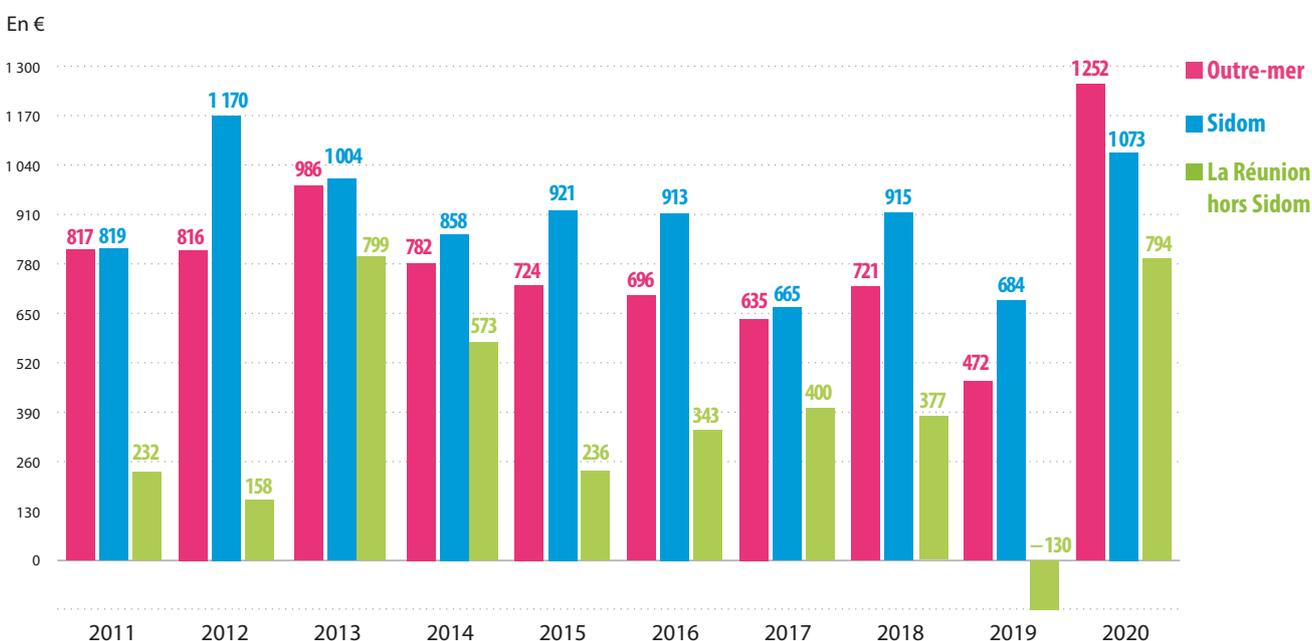
■ Les Sidom voient une baisse de leur autofinancement moyen. En net, il passe de 15,2 % en 2019 à 10,7 % en 2020 des produits (en dessous du niveau national). L'autofinancement courant corrigé de l'effort de maintenance et des plus-values sur cessions augmente et passe de 684 € à 1 073 € par équivalent-logement.

■ Les marges d'autofinancement des Epl de La Réunion hors Sidom s'établissent quant à elle à 6,7 % des produits. Elles redeviennent positives pour la première fois depuis 2010. Les loyers progressent plus rapidement sur cette catégorie d'Epl, ce qui témoigne de leur dynamisme de production. Les charges de fonctionnement baissent comparativement à l'exercice précédent : l'effort de maintenance diminue, passant de 597 € par équivalent-logement en 2019 à 560 € en 2020. L'annuité en % des loyers baisse de 3,6 points par rapport à l'année 2019.

Évolution de l'autofinancement net par catégorie d'Epl



Évolution de l'autofinancement courant corrigé par catégorie d'Epl



4.3 Les ratios d'exploitation

■ L'effort de maintenance baisse à 587 € par équivalent-logement en 2020 contre 608 € en 2019 en raison des dépenses d'entretien. Les dépenses d'entretien et de gros entretien sont respectivement de 424 € et 145 € par équivalent-logement. L'effort de maintenance dans l'Outre-mer est plus faible qu'au niveau national. Le jeune âge du parc en Outre-mer et la RLS expliquent en partie de cet écart.

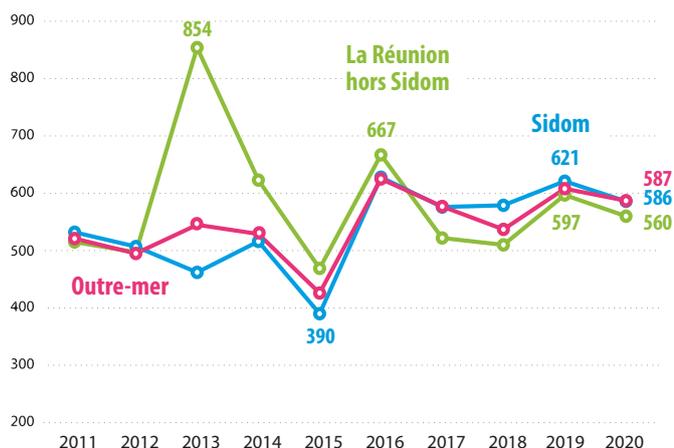
■ L'effort de maintenance est un peu plus élevé pour les Sidom (qui disposent d'un parc plus ancien) que pour les Epl de La Réunion. Il est de 586 € par équivalent-logement,

contre 560 € pour les Epl locales de La Réunion. Globalement en 2020, on assiste plutôt à une dotation de PGE qu'à une reprise pour les Epl d'Outre-mer. Cette dotation est supérieure pour les Epl locales (53 € par équivalent-logement). En revanche, les Sidom dépensent 14 € de moins pour l'entretien en € par équivalent-logement.

■ En moyenne, les Epl ultramarines dépensent 407 € par équivalent-logement en entretien et 100 € en gros entretien en 2020.

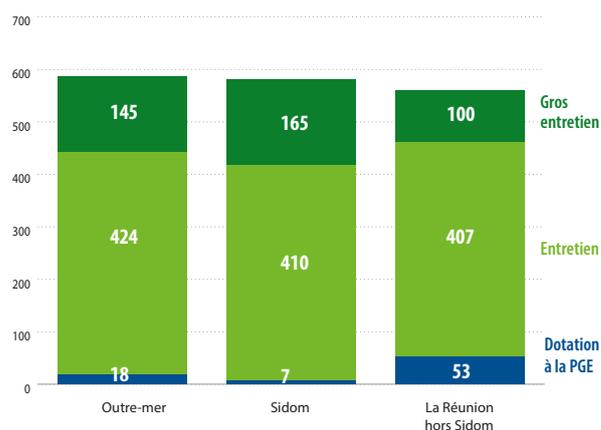
Évolution de l'effort de maintenance

En €/équivalent-logement



Composantes de l'effort de maintenance 2020

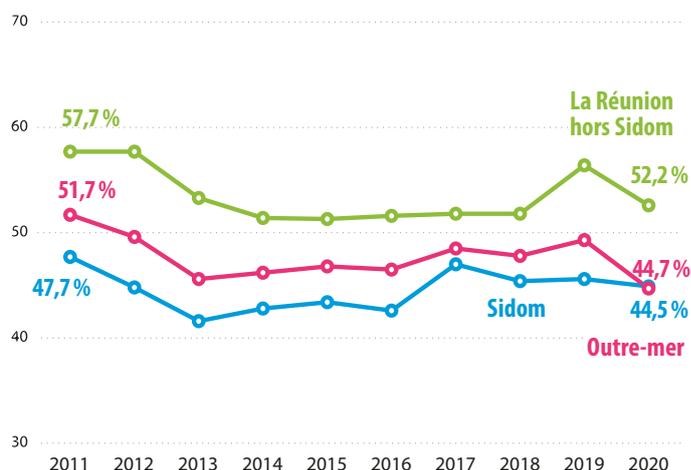
En €/équivalent-logement



■ Le poids des annuités des emprunts locatifs des Epl ultramarines semble se stabiliser. Cependant, elles représentent 44,7 % des loyers, contre 49,3 % en 2019. Leur niveau est 1,8 point au-dessus de la moyenne nationale. En effet, en Outre-mer, le parc est plus récent et la production nouvelle plus soutenue même si elle marque le pas à cause des retards de livraison. Dans le passé, les Epl ultramarines s'endettaient sur des durées plus courtes qu'en Métropole et remboursait à un rythme plus élevé pour certaines.

■ La situation observée reste très différente entre les Sidom et les Epl locales de La Réunion. La charge de la dette est plus modérée pour les premières, 44,95 % des loyers, et plus pénalisante pour les secondes, 52,62 % des loyers. Les Sidom ont bénéficié des réaménagements de dette et ont des niveaux de loyers beaucoup plus importants.

Annuités d'emprunts en % des loyers



4.4 L'activité agréée

■ L'analyse porte sur l'activité agréée de 13 Epl ultramarines. L'activité agréée est prédominante puisque le total des produits agréés est de 645 M€, soit 81,8 % du total des produits.

■ L'autofinancement net agréé cumulé est de 59,2 M€ (56,8 M€ en 2018) alors que globalement il est de 70 M€. La marge d'autofinancement net agréée est passé de 9,2 % à 13,5 % des produits agréés, à un niveau au-dessus du niveau national. Cependant, les situations sont très contrastées d'une Epl à l'autre. L'annuité agréée représente 47 % des loyers agréés (contre 48,6 % en 2019) et les charges de fonctionnement au titre du secteur locatif, 1 399 € par équivalent-logement.

■ Les situations sont aussi contrastées entre les Sidom, qui ont un parc plus ancien, et Epl locales de La Réunion

■ Les trois Epl locales des départements d'Outre-mer présentent une situation qui s'améliore par rapport aux exercices précédents. L'autofinancement net moyen s'établit à 8,05 %. L'annuité qui était de 56,3 % des loyers en 2019 passe à 54,2 % des loyers.

■ Pour les 8 Sidom des départements d'Outre-mer, l'autofinancement net moyen agréé passe de 13,6 % à 7,34 % des produits. L'annuité agréée des emprunts locatifs est limitée à 47,8 % des loyers agréés et 45,2 % des loyers.

Conclusion

sur les Epl immobilières d'Outre-mer

■ Les sociétés ultramarines représentent une part importante du patrimoine des Epl : 133 325 logements gérés dont 2 095 pour le compte de tiers. Le parc a progressé de plus de 1 800 logements encore sur l'exercice 2020.

■ Le par des Epl immobilières se caractérise par son jeune âge : 17,9 ans en moyenne.

Les 8 Sidom possèdent 87 834 logements, soit 65,6 % du parc locatif des Epl ultramarines.

■ Après avoir fortement augmenté en 2010 où 6 236 logements ont été mis en chantier, la production dans les Outre-mer a diminué. Elle est de 2 182 logements en 2020. La production provient essentiellement du logement locatif social (2 163 lots).

■ Les Epl de logement dans les Outre-mer emploient 1 912 équivalents temps plein.

■ Le total des revenus des 15 Epl ultramarines du DA s'élève à 823 M€. Le quittance est la première source de revenu. Il représente 89,5 % du total des revenus.

Dans les Outre-mer, les Epl immobilières interviennent sur toutes les activités complémentaires à la gestion locative. La plupart interviennent en aménagement, mais l'activité est en repli du fait des difficultés financières des collectivités locales et de l'émergence de nouveaux acteurs. Néanmoins, dans un contexte de pénurie du foncier aménagé et de forte concurrence entre les opérateurs, les opérations d'aménagement sont indispensables pour produire le foncier nécessaire aux futures opérations de logements et contribuer à la création de mixité dans les quartiers.

L'accession à la propriété et la promotion d'immobilier d'entreprise sont des activités exercées par 13 des 15 Epl ultramarines.

■ La structure bilantielle moyenne se stabilise et reste de bon niveau.

Le potentiel financier cumulé s'élève à plus de 179 M€. Cependant, les fonds propres des organismes restent très sollicités par le rythme de production, le besoin de réhabilitation sur le parc qui commence à apparaître et les opérations de confortement sismique aux Antilles.

La provision pour gros entretien diminue du fait d'importantes reprises. Elle est de 59 M€, contre 63 M€ en 2019. Le fonds de roulement à long terme baisse et atteint 510 M€.

Le niveau de trésorerie en mois de dépenses d'exploitation diminue légèrement, à 5,3 mois de quittance. Ceci grâce au système de la défiscalisation, où une partie des fonds issus des investisseurs peut être perçue par le bailleur dès le début des travaux.

■ L'exploitation s'améliore et se situe dans la moyenne nationale.

L'autofinancement net s'améliore pour atteindre 12,5 % des produits. Cette amélioration sensible s'explique par des loyers qui augmentent et des cessions qui restent stables par rapport à l'exercice précédent.

L'exploitation des Epl ultramarines a été longtemps caractérisée par une progression des annuités, parfois liée aux retards de chantiers. Depuis 2017, le niveau d'annuité a tendance à se stabiliser en dessous des 50 %. L'effort de maintenance est plus limité qu'au niveau national à 587 € par équivalent-logement.

Les charges de fonctionnement au titre du secteur locatif agréé s'établissent à 1 399 € par équivalent-logement.

■ Concernant les indicateurs de gestion locative, on constate des niveaux moyens pénalisants pour l'exploitation :

- Le niveau d'impayés élevé diminue pour s'établir à 2 % du quittance.
- La vacance financière reste élevée, même si elle est en baisse et représente 5,4 % du quittance. Ce niveau encore élevé sur des territoires où les besoins en logement social demeurent importants s'explique par les délais de mise en location des logements achevés du fait des difficultés de raccordement, et par des difficultés à louer certains lots plus chers (type PLI et PLS). Le taux de vacance physique s'établit à 4,9 %, et la vacance de plus de trois mois s'établit à 1,4 %.

Annexes



Méthodologie de l'analyse
financière

Structure financière et
exploitation

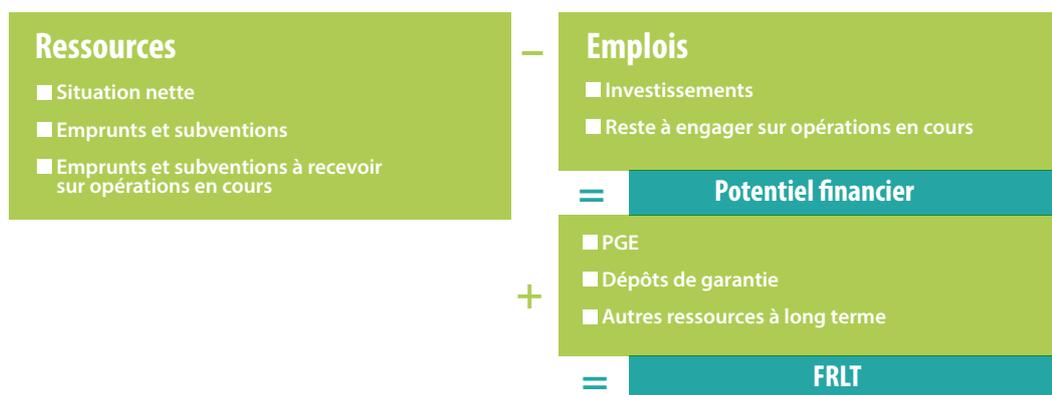
Santé financière des Epl du DA

Glossaire

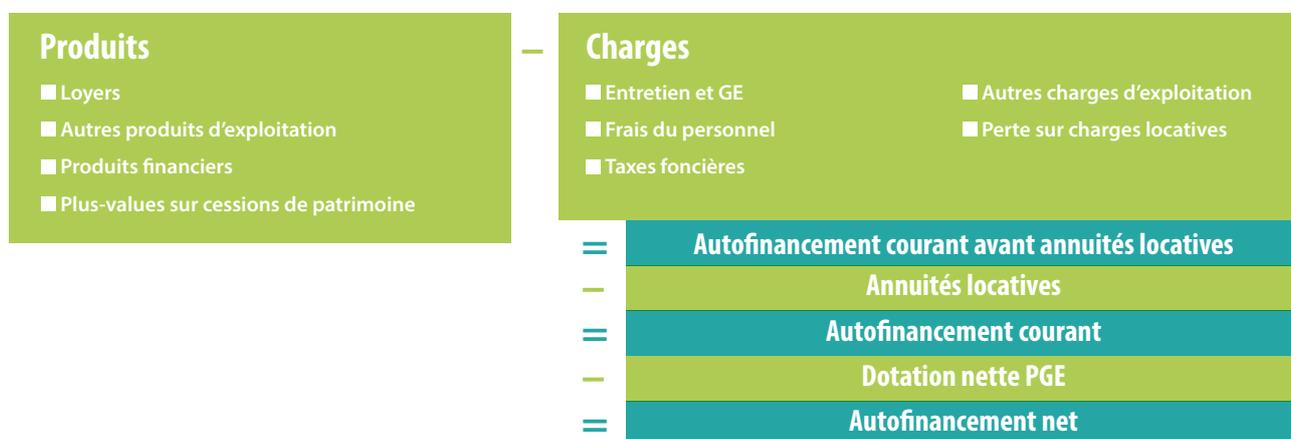
Méthodologie

de l'analyse financière

Détermination du fonds de roulement à long terme



Détermination de l'autofinancement



Détermination des coûts de fonctionnement



Structure

financière et exploitation

Tableau de synthèse de la structure financière Cumuls des 110 Epl du DA (dispositif d'autocontrôle)

		Sous-totaux en K€	Totaux en K€
I	SITUATION NETTE		7 609 193
	<i>Capital social</i>	2 809 554	
	<i>Réserves et report à nouveau</i>	4 379 223	
	<i>Résultat de l'exercice</i>	420 416	
II	EXCÉDENT (INSUFFISANCE) DE FINANCEMENT		- 3 788 964
	<i>Immobilisations de structure</i>	- 2 315 642	
	<i>Gestion des prêts</i>	0	
	<i>Réserves foncières</i>	- 96 446	
	<i>Immobilisations en concession</i>	- 9 344	
	<i>Immobilisations locatives (hors préliminaires et abandonnées)</i>	- 1 417 480	
	<i>Emprunts et subventions non affectés</i>	49 948	
III	EXCÉDENT (INSUFFISANCE) DES AMORTISSEMENTS TECHNIQUES SUR LES AMORTISSEMENTS FINANCIERS		- 3 091 836
	<i>Dont ACNE (montant estimé ou réel)</i>	485 588	
IV	POTENTIEL FINANCIER		728 393
V	AUTRES RESSOURCES SEMI-PERMANENTES		1 294 397
	<i>Provision pour gros entretien</i>	346 739	
	<i>Autres provisions à caractère de réserve</i>	221 866	
	<i>Avances des associés</i>	35 274	
	<i>Autres ressources</i>	402 440	
	<i>Dépôts de garantie des clients</i>	288 078	
VI	FONDS DE ROULEMENT LONG TERME		2 022 790
VII	EXCÉDENT (INSUFFISANCE) DE FINANCEMENT DES OPÉRATIONS PRÉLIMINAIRES ET ABANDONNÉES		- 12 779
VIII	EXCÉDENT (INSUFFISANCE) DE FINANCEMENT ACCESSION/PROMOTION		- 150 695
IX	EXCÉDENT (INSUFFISANCE) DE FINANCEMENT CONCESSIONS D'AMÉNAGEMENT		197 065
X	EXCÉDENT (INSUFFISANCE) DE FINANCEMENT OPÉRATIONS POUR COMPTE-MANDATS		13 369
XI	RESSOURCES (BESOIN) EN PROVENANCE DU FONDS DE ROULEMENT D'EXPLOITATION		1 177 843
XII	SOLDE DES COMPTES « COLLECTIVITÉS LOCALES »		- 1 032
XIII	EXCÉDENT (INSUFFISANCE) DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ(E) PAR L'ACTIVITÉ DE CONSTRUCTION LOCATIVE		- 804 468
XIV	TOTAL TRÉSORERIE AU 31/12/2019		2 442 093

Tableau de synthèse de l'analyse de l'exploitation

Cumuls des 110 Epl du DA

		Valeurs Epl en K€
I	PRODUITS	
	<i>Loyers</i>	3 573 520
	<i>Marge brute sur promotion immobilière</i>	13 250
	<i>Concessions d'aménagement</i>	6 747
	<i>Marge sur activité de marchand de biens</i>	0
	<i>Marge financière (gestion des prêts)</i>	0
	<i>Production immobilisée (coûts internes)</i>	48 387
	<i>Prestations de services</i>	40 451
	<i>Subventions d'exploitation</i>	52 941
	<i>Solde des engagements conventionnels : excédent (déficit)</i>	- 556
	<i>Plus (moins) -values sur cession de patrimoine immobilisé</i>	252 966
	<i>Autres produits d'exploitation</i>	166 322
	<i>Produits de la gestion financière</i>	49 622
	<i>Excédent des récupérations de charges sur les charges récupérables</i>	6 421
	Total produits	4 210 068
II	CHARGES	
	<i>Entretien courant</i>	254 580
	<i>Gros entretien</i>	143 271
	<i>Frais de personnel</i>	737 061
	<i>Taxe foncière sur les propriétés bâties</i>	250 450
	<i>Autres impôts et taxes</i>	55 278
	<i>Coût des impayés (pertes sur créances + dotations – reprises)</i>	58 431
	<i>Autres charges d'exploitation</i>	700 523
	<i>Charges financières diverses</i>	80 312
	<i>Insuffisance des récupérations de charges sur les charges récupérables</i>	31 638
	Total charges	2 311 538
III	AUTOFINANCEMENT COURANT AVANT ANNUITÉS (I – II)	1 898 527
IV	Annuités des emprunts locatifs	- 1 370 892
V	AUTOFINANCEMENT COURANT (III – IV)	527 626
VI	Affectation à la provision pour gros entretien (PGE) (Dotations – Reprises)	12 280
VII	AUTOFINANCEMENT NET (V + VI)	539 909
VIII	Autres dotations (dotations – reprises)	- 31 751
IX	Impôts sur les sociétés & intéressement	- 58 152
X	Résultat exceptionnel (hors cession de patrimoine)	- 13 959
XI	Excédent (Insuffisance) des amortissements techniques	- 15 632
XII	RÉSULTAT NET (VII à XI) AU 31/12/2019	420 416

Tableau de synthèse de la structure financière

Moyenne 2020 : 96 Epl

		Sous-totaux en K€	Totaux en K€
I	SITUATION NETTE		49 308
	<i>Capital social</i>	17 857	
	<i>Réserves et report à nouveau</i>	28 081	
	<i>Résultat de l'exercice</i>	3 370	
II	EXCÉDENT (INSUFFISANCE) DE FINANCEMENT		- 26 943
	<i>Immobilisations de structure</i>	- 2 544	
	<i>Gestion des prêts</i>	0	
	<i>Réserves foncières</i>	- 713	
	<i>Immobilisations en concession</i>	- 54	
	<i>Immobilisations locatives (hors préliminaires et abandonnées)</i>	- 24 137	
	<i>Emprunts et subventions non affectés</i>	504	
III	EXCÉDENT (INSUFFISANCE) DES AMORTISSEMENTS TECHNIQUES SUR LES AMORTISSEMENTS FINANCIERS		- 14 353
	<i>Dont ACNE (montant estimé ou réel)</i>	3 964	
IV	POTENTIEL FINANCIER		8 012
V	AUTRES RESSOURCES SEMI-PERMANENTES		9 205
	<i>Provision pour gros entretien</i>	3 005	
	<i>Autres provisions à caractère de réserve</i>	1 586	
	<i>Avances des associés</i>	351	
	<i>Autres ressources</i>	3 711	
	<i>Dépôts de garantie des clients</i>	2 489	
VI	FONDS DE ROULEMENT LONG TERME		17 217
VII	EXCÉDENT (INSUFFISANCE) DE FINANCEMENT DES OPÉRATIONS PRÉLIMINAIRES ET ABANDONNÉES		- 141
VIII	EXCÉDENT (INSUFFISANCE) DE FINANCEMENT PROMOTION IMMOBILIÈRE		- 1 427
IX	EXCÉDENT (INSUFFISANCE) DE FINANCEMENT CONCESSIONS D'AMÉNAGEMENT		2 296
X	EXCÉDENT (INSUFFISANCE) DE FINANCEMENT OPÉRATIONS POUR COMPTE-MANDATS		264
XI	RESSOURCES (BESOIN) EN PROVENANCE DU FONDS DE ROULEMENT D'EXPLOITATION		7 777
XII	SOLDE DES COMPTES « COLLECTIVITÉS LOCALES »		- 11
XIII	EXCÉDENT (INSUFFISANCE) DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ(E) PAR L'ACTIVITÉ DE CONSTRUCTION LOCATIVE		- 9 013
XIV	TOTAL TRÉSORERIE AU 31/12/2019		16 961

Tableau de synthèse de l'analyse de l'exploitation

Moyenne 2020 : 96 Epl

		Valeurs Epl en K€
I	PRODUITS	
	Loyers	27 234
	Marge brute sur promotion immobilière	74
	Concessions d'aménagement	139
	Marge sur activité de marchand de biens	0
	Marge financière (gestion des prêts)	0
	Production immobilisée (coûts internes)	461
	Prestations de services	278
	Subventions d'exploitation	326
	Solde des engagements conventionnels : excédent (déficit)	- 6
	Plus (Moins) values sur cession de patrimoine immobilisé	1 244
	Autres produits d'exploitation	500
	Produits de la gestion financière	181
	Excédent des récupérations de charges sur les charges récupérables	63
	Total produits	30 494
II	CHARGES	
	Entretien courant	2 285
	Gros entretien	1 258
	Frais de personnel	4 760
	Taxe foncière sur les propriétés bâties	2 103
	Autres impôts et taxes	122
	Coût des impayés (pertes sur créances + dotations – reprises)	531
	Autres charges d'exploitation	3 626
	Charges financières diverses	196
	Insuffisance des récupérations de charges sur les charges récupérables	267
	Total charges	15 148
III	AUTOFINANCEMENT COURANT AVANT ANNUITÉS (I – II)	15 346
IV	Annuités des emprunts locatifs	- 11 685
V	AUTOFINANCEMENT COURANT (III – IV)	3 660
VI	Affectation à la Provision pour gros entretien (PGE) (Dotations – Reprises)	118
VII	AUTOFINANCEMENT NET (V + VI)	3 778
VIII	Autres dotations (Dotations – Reprises)	- 173
IX	Impôts sur les sociétés & intéressement	- 274
X	Résultat exceptionnel (hors cession de patrimoine)	- 60
XI	Excédent (Insuffisance) des amortissements techniques	99
XII	RÉSULTAT NET (VII à XI) AU 31/12/2019	3 370

Santé financière

des Epl du DA

Positionnement des Epl immobilières en fonction de leur situation financière à la fin de l'exercice 2020

Autofinancement courant en €/équivalent-logement

		négatif	entre 0 et 500 € par logement	entre 500 et 800 € par logement	entre 800 et 1 300 € par logement	entre 1 300 et 1 600 € par logement	supérieur à 1 600 € par logement	Total
FRLT en €/équivalent-logement	négatif	1	3		5		2	11
	entre 0 et 500 € par logement			2				2
	entre 500 et 1 300 € par logement	1		2	1	1	2	7
	entre 1 300 et 2 000 € par logement	1			8		1	10
	entre 2 000 et 5 000 € par logement		2	5	15	9	6	37
	supérieur à 5 000 € par logement	5	3	5	10	10	10	43
Total	8	8	14	39	20	21	110	

■ Difficile 4 soit 3,6 %	■ Fragile 16 soit 14,6 %	■ Moyenne 13 soit 11,82 %	■ Bonne 67 soit 60,91 %	■ Excellente 10 soit 9,09 %
---	--	---	---	--

Glossaire

AL	Allocation logement. Aide versée par la CAF pour des logements non conventionnés.
ANRU	Agence nationale pour la rénovation urbaine. Elle a pour rôle de contribuer à la réalisation des objectifs du Programme national de rénovation urbaine (PNRU) en apportant son soutien financier. Le PNRU vise à restructurer les quartiers qui présentent un caractère prioritaire dans le cadre de la politique de la ville et qui sont généralement situés en zone urbaine sensible.
APL	Aide personnalisée au logement. Aide versée par la Caf pour des logements conventionnés en location ou en accession.
Autofinancement courant corrigé	Il s'agit de l'autofinancement corrigé des éventuelles plus-values sur cessions de patrimoine réalisées et déterminé avant coûts de maintenance (entretien courant + GE). Il est calculé en € par équivalent-logement. L'évolution de cet indicateur dans le temps donne une information intéressante sur la structure de l'exploitation, car il est indépendant de la politique de maintenance de la Sem qui peut être très différente d'une société à l'autre et d'une année sur l'autre. Il permet en outre de mesurer les ressources pouvant être consacrées à l'effort global de maintenance.
Autofinancement net	Il s'agit de l'autofinancement courant après déduction de la dotation nette (dotation moins reprise) à la PGE.
Capacité d'autofinancement/ l'autofinancement courant	La « capacité d'autofinancement » propre aux Sem ou autofinancement courant avant annuités locatives est la différence entre l'ensemble des produits de la Sem (loyers, différentes marges et rémunérations, prestations de services et produits financiers) et les charges d'exploitation. Les charges regroupent principalement les coûts de maintenance du patrimoine (entretien courant et gros entretien), la taxe foncière, le coût des impayés, les coûts de fonctionnement (frais de personnel non récupérables et autres charges d'exploitation), les pertes sur charges récupérables. Cette différence entre produits et charges doit permettre de couvrir les annuités des emprunts locatifs. Le solde après annuités correspond à l'autofinancement courant.
CGLLS	Caisse de garantie du logement locatif social. Établissement public ayant comme missions principales : garantir les prêts réglementés accordés par la CDC aux bailleurs sociaux (en l'absence d'une garantie des collectivités territoriales) et prévenir les difficultés financières des OLS et leur proposer des procédures d'aides adaptées.
Écart amortissements techniques/ amortissements financiers (AT/AF)	Il s'agit de comparer le cumul de l'amortissement pour dépréciation pratiqué sur les immobilisations locatives et la somme des reprises de subventions et des remboursements d'emprunts. Cet indicateur permet de mesurer si la politique d'amortissement pratiquée permet à la Sem de préserver sa capacité d'endettement.
Effort de maintenance/ coût de maintenance	Le coût de maintenance représente le total des charges d'entretien courant et de gros entretien et, s'il existe une régie d'entretien, des coûts de régie. Il suffit ensuite de rajouter la dotation nette, reprise déduite, à la PGE pour obtenir l'effort global de maintenance.
Entretien courant/gros entretien	L'entretien courant concerne les menus travaux effectués régulièrement pour assurer le bon fonctionnement des équipements des logements. Les dépenses de gros entretien sont quant à elles prévues dans le cadre d'un plan pluri-annuel de travaux (cf : PGE). Une liste des différentes dépenses possibles de gros entretien est donnée à titre indicatif dans le guide comptable professionnel des Sem immobilières.
ETP	Équivalent temps plein.

Fonds de roulement à long terme (FRLT)	Le FRLT résulte de l'excédent, ou de l'insuffisance, des ressources sur les emplois à long terme. Il est déterminé à terminaison des opérations de construction locative en cours. Il intègre également les ressources que l'on peut qualifier de semi-permanentes, telles que la PGE ou les dépôts de garantie des locataires.
IRL	Indice de revalorisation des loyers. Pour les Sem, il correspond à la variation de l'indice du 2 ^e trimestre de chaque année et est applicable depuis 2011 au 1 ^{er} janvier de chaque année au lieu du 1 ^{er} juillet précédemment.
LBU	La ligne budgétaire unique est une dotation de l'État regroupant l'ensemble des aides à la construction et à l'amélioration de l'habitat, ainsi qu'à la résorption de l'habitat insalubre.
LLS	Sigle pour « logement locatif social » comprenant les différents financements aidés par l'État (subventions, aides fiscales : TVA à taux réduit et période d'exonération de TFPB) suivants : PLUS, PLA-I, PLS.
OLS	Organismes de logement social (bailleurs sociaux) : il s'agit principalement des Sem de logement social, des OPH (Offices publics de l'habitat) et des ESH (Entreprises sociales de l'habitat).
PGE	Provision pour gros entretien.
PLA-I	Prêt locatif aidé d'intégration. Il permet de financer des logements destinés à des ménages précarisés (plafond de ressources inférieur à celui du PLUS). Avec le PLA-LM (PLA à loyer minoré), il remplace les PLA-TS (très social) depuis le 1 ^{er} janvier 1998.
PLI	Prêt locatif intermédiaire. Ce type de prêt finance des logements dont les loyers se situent entre le logement locatif social et le marché libre.
PLS	Prêt locatif social : dispositif mis en place depuis le 6 mars 2001. Les logements financés sont destinés à accueillir des ménages qui rencontrent des difficultés pour trouver un logement, notamment dans des zones de marché tendu. Les plafonds de ressources du PLS sont supérieurs à ceux du PLUS (30 % actuellement).
PLUS	Prêt locatif à usage social : remplace le PLA (prêt locatif aidé) depuis septembre 1999. Il permet de financer la construction de logements sociaux pour des ménages dont les revenus sont modestes (plafond de ressources à respecter).
Potentiel financier	Composante du FRLT, le potentiel financier représente l'excédent, ou l'insuffisance, de fonds propres disponibles. En effet, il permet de déterminer le montant disponible pour poursuivre le développement de la structure et/ou la réhabilitation des immeubles existants (besoins en fonds propres des nouvelles opérations ou des travaux d'amélioration programmés) et pour assurer le portage de ses autres activités (promotion immobilière, aménagement, maîtrise d'ouvrage directe...).
QPV	Quartier prioritaire de la politique de la ville. Les QPV représentent les « quartiers en difficulté » qui doivent faire l'objet de cibles prioritaires dans le cadre de la politique de la ville. Ils remplacent les ZUS.
RHI	Résorption de l'habitat insalubre. Les opérations de résorption de l'habitat insalubre sont des opérations publiques, sous maîtrise d'ouvrage locale, bénéficiant de financements substantiels de l'État (70 à 100 %). Ce dispositif a pour objectif le traitement de l'insalubrité irrémédiable par acquisition publique – principalement sous forme de déclaration d'utilité publique – de terrains ou d'immeubles impropres à l'habitation, dans une optique de protection, de relogement et d'amélioration des conditions de vie des occupants. Les opérations de RHI sont donc d'abord l'expression d'un projet social. Elles visent non seulement à trouver une solution de logement pérenne aux occupants, mais aussi à répondre, en tant que de besoin, à leurs difficultés d'insertion sociale.
Sidom	Société immobilière d'Outre-mer dont l'État est actionnaire directement ou via une agence de l'État, en l'occurrence l'Agence française de développement (AFD).
TFPB	Taxe foncière sur les propriétés bâties. Les logements locatifs sociaux bénéficient d'une exonération de TFPB pendant une durée de quinze ou de vingt-cinq ans.
Vefa	Vente en l'état futur d'achèvement. L'acquéreur devient propriétaire du bien au fur et à mesure de l'avancement des travaux.
ZAC	Zone d'aménagement concerté.



Observatoire des Epl immobilières

2022

*Toute reproduction intégrale ou partielle, faite sans le
consentement de la Fédération des élus des Entreprises
publiques locales, est illicite (loi du 11 mars 1957).
Cette reproduction, par quelque procédé que ce soit,
constituerait une contrefaçon sanctionnée par les articles
425 et suivants du Code pénal.*



Fédération des élus des Entreprises publiques locales
14 rue de la Tombe Issoire - 75014 Paris
Tél. : 01 53 32 22 00 - Fax : 01 53 32 22 22
contact@lesepl.fr

lesepl.fr



@FedEpl



Fédération des Entreprises
publiques locales

Éditeur : Fédération des élus des Entreprises publiques locales, Paris, 2022

Prix : 79 € HT

ISBN : 978-2-35655-084-2



9 782356 550842