2019

OPH
LA FÉDÉRATION

ACTIVITÉ ET STATISTIQUES FINANCIÈRES

DES OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT

SOMMAIRE

LES RÉSULTATS DE 2019 3

1. LES OFFICES EN 2019 6
   1. Les offices : un fort ancrage territorial 8
   2. Des logements sur tous les territoires 9
   3. Un patrimoine représentant près de la moitié du parc HLM 12

2. L'ACTIVITÉ DES OPH EN 2019 18
   1. Construire et améliorer : deux missions essentielles pour les OPH 20
   2. Évolution du patrimoine 22
   3. Les OPH, maîtres d'ouvrage pour produire les logements 23
   4. Un patrimoine géré, entretenu et amélioré 26
   5. Près de 231 000 logements mis en location cette année 30
   6. Les investissements 37

3. LES STATISTIQUES FINANCIÈRES 39
   1. L'analyse de l'exploitation 41
   2. Le bilan 64

4. LES COMPTES DES OPH EN 2019 75

Crédits photos
P. 6 - Habitats de Haute-Alsace - © Dorian Rollin
P. 18 - Tarn Habitat
P. 39 - ACM Habitat - © Olivier Octobre
P. 75 - Néotoa RA FOPH - © Caroline Ablain

Édition mai 2021

LES RÉSULTATS DE 2019

Contexte économique de l'année 2019

La croissance poursuit sa décélération : après une hausse de 2,3 % en 2017 puis de 1,8 % en 2018, elle s'établit à 1,5 % en 2019. Cela est dû essentiellement à un net ralentissement de la production. Les dépenses de consommation des ménages connaissent une hausse plus soutenue qu'en 2018, +1,5 % contre 0,9 %. L'investissement est dynamique, notamment, comme cela est souvent le cas en année pré-électorale, l'investissement public affiche une hausse de 7,7 % contre 3,3 % l'année précédente. Le pouvoir d'achat des ménages accélère en raison d'une baisse de l'inflation portée essentiellement par un fort ralentissement des prix énergétiques. En 2019, l'inflation s'est établie à 1,1 % contre 1,8 % en 2018.

Dépenses consacrées au logement et activité immobilière

La dépense en logement, de consommation et d'investissement confondues, a progressé de 3 % en 2019 après une hausse de 2,2 % en 2018 et 3,8 % en 2017. L'année 2018 était marquée par un net ralentissement des dépenses d'investissement (+2,8 % contre +10,2 % l'année précédente). On assiste en 2019 à un léger rebond avec une progression de 4,6 %. La dépense totale s'est établie à 522 Md€, dont 147 Md€ de dépenses d'investissement et 375 Md€ de dépenses courantes.

L'activité immobilière, qui comprend l'investissement en logements neufs, les travaux d'amélioration, ainsi que les transactions sur les logements d'occasion, connaît un net rebond, avec une augmentation de 8,2 % contre 3,9 % l'année précédente, qui s'explique essentiellement par le niveau record des transactions réalisées dans l'ancien (supérieur à un million).

Le logement est le premier poste de la consommation des ménages. La part qu'il représente dans leur dépense totale de consommation s'est accrue régulièrement depuis les années 60 : de 11 % à 27 %, alors que, dans la même période, les dépenses d'alimentation ont vu leur part divisée par deux. Mais, depuis 2013, il est à noter que le poids des dépenses en logement dans les dépenses de consommation des ménages a cessé d'augmenter et a même légèrement reculé.

Les aides au logement ont poursuivi leur repli en 2019 (-4 %), soit une baisse du même niveau que celle constatée en 2018. Dans leur globalité, les aides représentent 38,5 Md€, soit 1,6 % du PIB (contre 1,7 % en 2018). 57 % des aides sont versées aux consommateurs afin de réduire leur dépense et 43 % sont versées aux producteurs afin de favoriser leur investissement. Les aides aux consommateurs sont au même niveau qu'en 2018 (22 Md€), avec des aides personnelles au logement en diminution de 300 M€ (baisse progressive des aides à l'accession et application de la RLS sur

12 mois au lieu de 11 l'année précédente) mais d'autres prestations sont en augmentation, comme l'aide sociale à l'hébergement (ASH), l'allocation de logement temporaire (ALT), les aides des fonds de solidarité logement (FSL) ou les subventions d'Action Logement aux personnes physiques. Les aides aux producteurs sont en baisse, notamment les avantages de taux en diminution de 700 M€, qui sont moins opérants compte tenu de la baisse des taux sur le marché, et les avantages fiscaux (- 900 M€).

En 2019, les prélèvements relatifs au logement (TVA, taxes, ...) sont estimés à 80,6 Md€ et progressent de 4,8 % par rapport à 2018. Ce sont les prélèvements sur les mutations (15,6 Md€) qui contribuent le plus à cette augmentation (1,7 % sur 4,8 %)[1].

Principales mesures concernant le logement social en 2019

La dotation budgétaire globale pour le Ministère de la Cohésion des territoires qui avait fortement baissé en loi de finances pour 2018, a poursuivi sa diminution en loi de finances pour 2019 (-6 % en autorisations d'engagement). La principale mesure votée en loi de finances consistait en une prise en compte plus rapide des évolutions des ressources des bénéficiaires des aides au logement. Plutôt que de calculer les aides avec une fréquence annuelle sur la base des revenus fiscaux perçus en année N-2, la loi dispose de modifier le calcul des aides tous les trimestres en prenant en compte les revenus des douze derniers mois glissants. Compte tenu des évolutions favorables des chiffres du chômage et de la masse salariale sur la période 2017-2018, l'impact annoncé de la réforme était une baisse des dépenses d'aides personnelles au logement de 1,2 Md€ pour l'année 2019. Cette réforme a finalement été reportée en raison de difficultés techniques et informatiques.

L'État, les Fédérations HLM et l'Union sociale pour l'habitat, Action Logement et la Caisse des dépôts et consignations ont signé en avril 2019 un protocole présentant une « clause de revoyure » pour le logement social ainsi que les engagements des différentes parties sur la période 2020-2022. Les acteurs du logement social se sont engagés dans ce protocole sur une production annuelle de 110 000 logements sociaux, dont 40 000 PLAI ainsi que sur une accélération des rénovations thermiques avec des objectifs portés à 125 000 rénovations annuelles. En contrepartie, des mesures financières ont été arrêtées sur 3 ans, notamment, pour l'État, la stabilisation à 1,3 Md€ du montant d'économie d'APL consécutive à l'application de la RLS, pour Action Logement, la prise en charge d'une partie des cotisations des bailleurs à la CGLLS à hauteur de 300 M€ par an et, pour la CDC, la mise en place de remises commerciales d'intérêts à hauteur de 50 M€ chaque année. Des mesures de soutien à l'investissement ont également été programmées sur la période 2020-2022 dans le cadre de ce protocole d'accord. Le taux du livret A a été diminué à 0,5 % le 1er février 2020, le taux de TVA a été passé à nouveau à 5,5 % pour les opérations de constructions de logements financés en PLAI, ou en PLUS pour les opérations d'acquisition amélioration, ainsi que pour toutes les opérations financées dans le cadre du NPNRU. Action Logement a

1. *Source : Rapport du compte du logement 2019*

prévu de mobiliser sur trois ans une enveloppe de dotations en fonds propres à destination des ESH ou des coopératives HLM hors du groupe AL et une enveloppe de quasi-fonds propres (titres participatifs) pour les OPH. Une enveloppe de 250 M€ destinée au financement des démolitions en zones détendues est également prévue. La Banque des Territoires s'est engagée pour sa part sur plusieurs mesures d'accompagnement du secteur, notamment une enveloppe de 800 M€ sur trois ans de titres participatifs, prioritairement au bénéfice des OPH, mais également la mise à disposition d'une enveloppe de 4 Md€ de prêts à taux fixe, l'allongement de la maturité des prêts fonciers jusqu'à 80 ans en zone tendue, le renforcement de l'éco prêt, ainsi que la mise en place d'une plateforme d'intermédiation qui favorisera l'accès des bailleurs sociaux aux fonds européens.

En parallèle, Action Logement a signé une convention d'application d'un plan d'investissement volontaire (PIV) s'ajoutant aux engagements de sa convention quinquennale. La mobilisation financière au titre du PIV représente 9 Md€ supplémentaires, notamment sous forme de subventions aux propriétaires pour la rénovation énergétique des logements, de primes à la mobilité au bénéfice des salariés pour accompagner un rapprochement entre le logement et le lieu de travail, d'une subvention aux travaux d'adaptation au vieillissement, de la création d'une foncière dédiée à la rénovation des EHPAD publics et d'une foncière pour transformer des bâtiments de bureaux en logements en zone tendue, sous la forme également d'investissements au profit du logement Outremer, ainsi que d'un soutien financier au Mouvement HLM et la mise en place d'une enveloppe spécifique pour la démolition de logements sociaux en zones détendues.

Financement et activité du logement social en 2019

L'activité immobilière des organismes HLM a atteint 14,5 Md€, soit -10 % par rapport à 2018, selon la méthode du compte du Logement. La construction de logements neufs est en baisse de près de 7 % à 9,6 Md€, alors que les acquisitions dans l'ancien et les travaux sur les immeubles existants affichent une diminution de près de 16 % par rapport à 2018. Le taux du livret A s'est maintenu à 0,75 % tandis que les prêts directs au logement social ont représenté plus de 10 Md€.

En 2019, 85 % des décisions de financement ont été accordées aux organismes HLM (90 000 sur 105 500 tous opérateurs confondus). Ces logements se répartissent en 26 000 PLAI, 43 000 PLUS et 21 000 PLS.

Source : Direction des Études – L'Union sociale pour l'habitat

1

LES OFFICES EN 2019

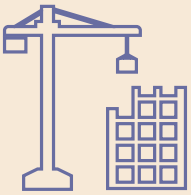
1. Les offices : un fort ancrage territorial
2. Des logements sur tous les territoires
3. Un patrimoine représentant près de la moitié du parc HLM

CHIFFRES CLÉS

2,4 millions
de logements

Près de 5 millions
de personnes logées

44,1 %
du parc des OPH constitué de logements économes en énergie, classés A, B ou C



En 2019, les OPH ont amélioré
266 570
logements et équivalents
(en ont construit 21 710, démoli 5 070 et vendu 3 300 aux locataires)

35 %
des logements gérés par les offices sont situés dans les Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV)

1 Les offices : un fort ancrage territorial

Au 31 décembre 2019, on compte 232 Offices Publics de l'Habitat (OPH), des établissements publics locaux ayant le statut d'EPIC (établissements publics à caractère industriel et commercial).

La particularité des OPH est d'être rattachés obligatoirement à une collectivité territoriale :

- 85 offices sont rattachés à des conseils départementaux.
- 147 autres sont rattachés très majoritairement à des EPCI, métropoles, communautés urbaines, communautés d'agglomérations, communautés de communes, établissements publics territoriaux, syndicats mixtes. Quelques-uns sont encore, en 2019, rattachés à des communes.

PATRIMOINE LOCATIF DES 232 OPH AU 31 DÉCEMBRE 2019

	Nombre de logements collectifs	Nombre de logements individuels	Nombre d'équivalent-logements en foyer	Nombre total de logements	Médiane 2019 taille du patrimoine
232 Offices Publics de l'Habitat	**1 954 510**	**306 120**	**141 300**	**2 401 930**	**7 600**
dont 85 départementaux	907 050	230 960	81 950	**1 219 960**	11 400

Les offices possèdent 2 260 630 logements locatifs et 141 300 équivalent-logements en foyer, soit un patrimoine total proche de 2 401 930 logements.

2 Des logements sur tous les territoires

1. Le tissu des offices et leur patrimoine en 2019

UNE TYPOLOGIE VARIÉE

Les 232 Offices Publics de l'Habitat sont répartis sur l'ensemble du territoire. Parmi eux, 65 possèdent plus de 12 000 logements.

RÉPARTITION DES OFFICES SELON LA TAILLE DU PATRIMOINE

Offices possédant (en logements)	Nombre d'offices		Nombre de logements*	
Moins de 3 000	38	167	69 570	971 780
3 001 à 6 000	53		237 490	
6 001 à 9 000	42		307 330	
9 001 à 12 000	34		357 390	
12 001 à 15 000	19	65	253 110	1 430 150
15 001 à 20 000	23		391 760	
20 001 et plus	23		785 280	
	232		**2 401 930**	

**équivalent-logements compris*

Les 65 offices de plus de 12 000 logements possèdent 1 430 150 logements soit 59,5 % du patrimoine.

Parmi eux, les 23 offices de plus de 20 000 logements représentent près d'un tiers du patrimoine des OPH.

La région Île-de-France comporte le plus grand nombre d'offices avec 44 organismes (19 % du nombre total).

La taille moyenne du patrimoine locatif est de 10 350 logements ou équivalent-logements.

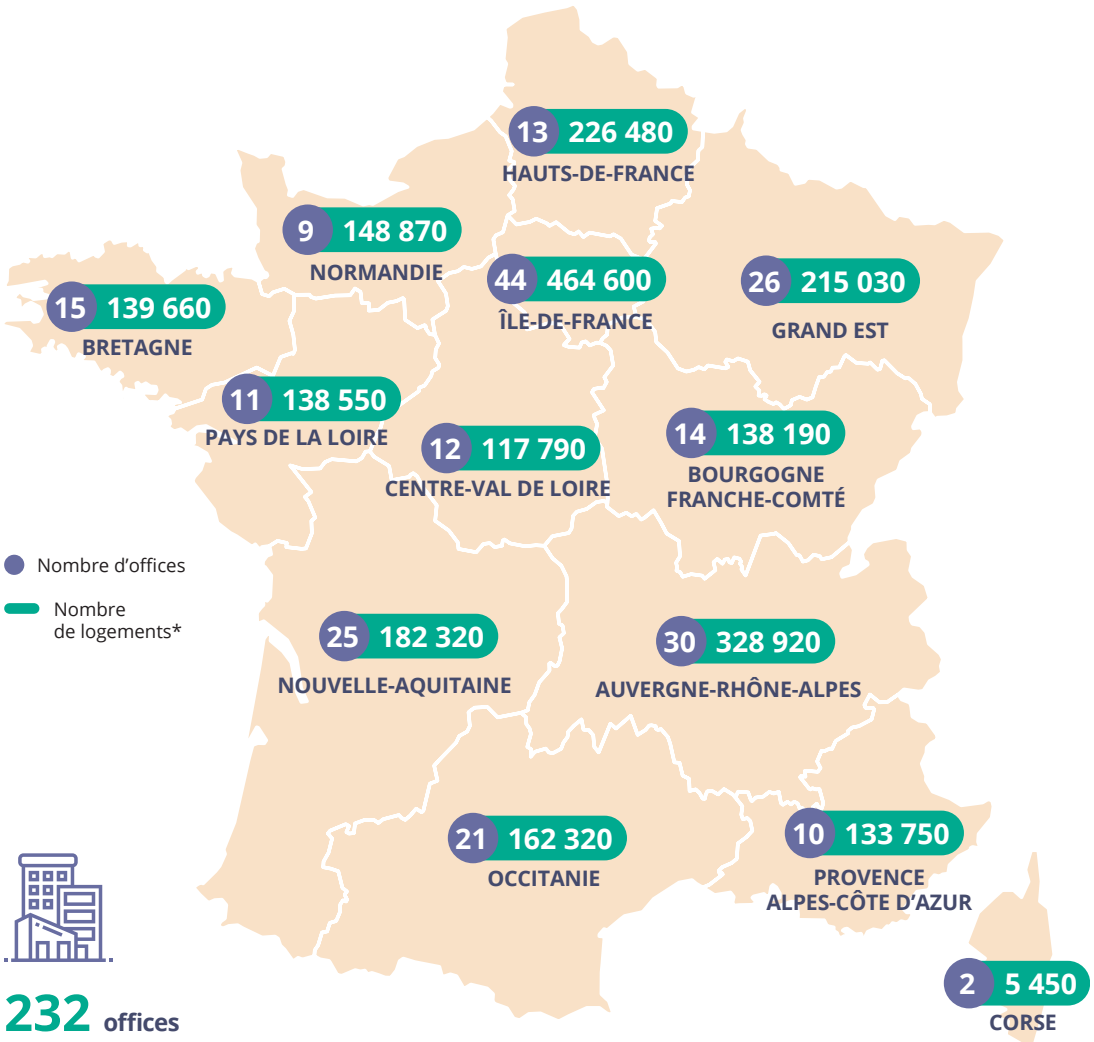
COOPÉRATIONS ENTRE ORGANISMES D'HLM

53 offices
participent à un GIE

11 offices
gèrent 15 025 logements pour le compte d'autres organismes d'HLM

2. La répartition régionale des OPH

LES OFFICES ET LEURS LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

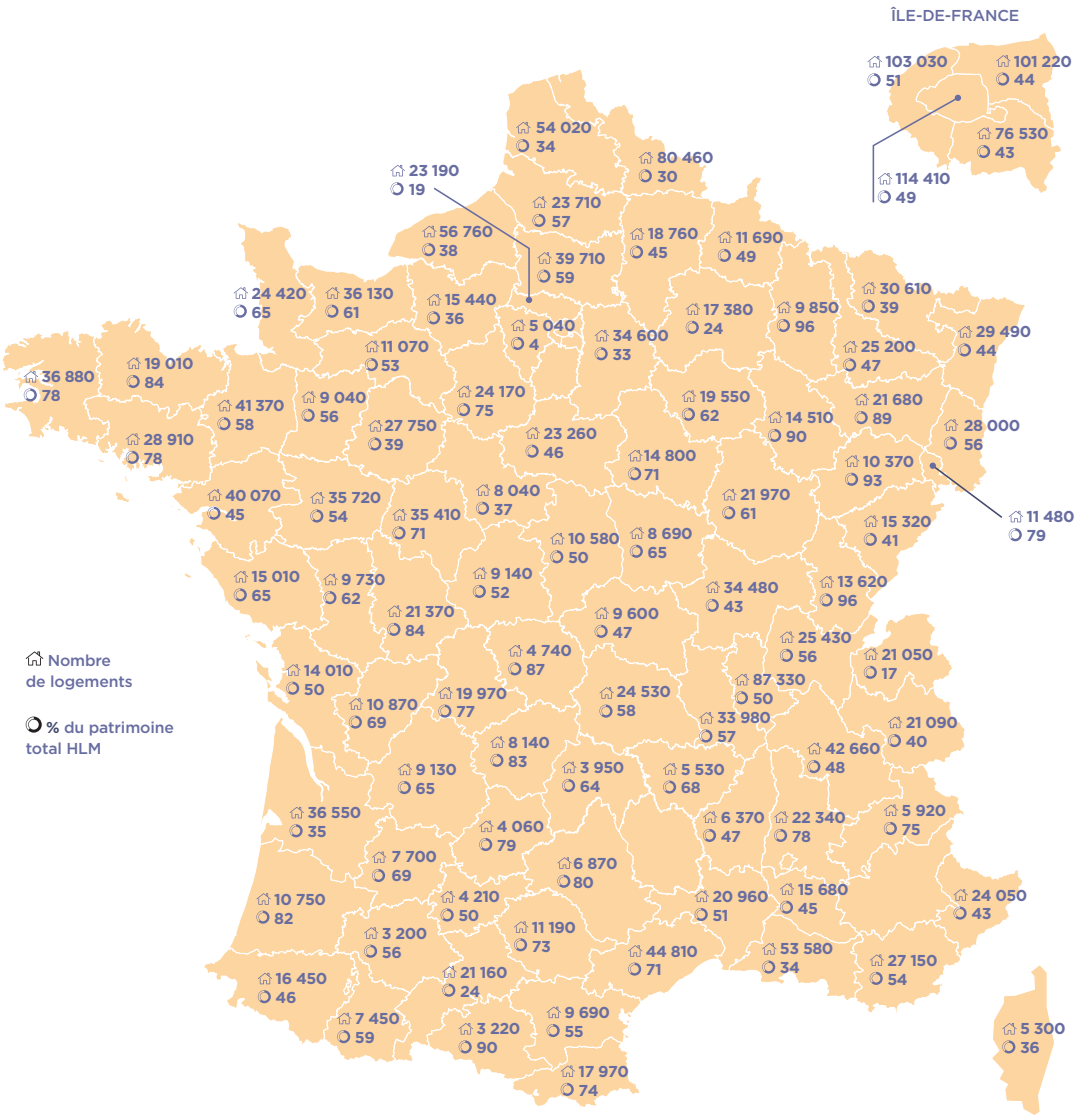


232 offices
2 401 930 logements

sur la France entière

** équivalent-logements compris*

3. La répartition départementale des logements des OPH



Les 85 offices départementaux possèdent 50 % du patrimoine. Les Alpes-de-Haute-Provence, la Lozère, l'Essonne n'ont pas d'Office Public de l'Habitat, de même que les DOM.

3 Un patrimoine représentant près de la moitié du parc HLM

Les offices possèdent 2 260 630 logements locatifs et 141 300 équivalent-logements en foyers, ainsi que 813 900 parkings ou garages et 23 510 locaux commerciaux.

En outre, 96 offices gèrent 20 310 logements pour le compte de tiers. Parmi eux, 83 offices gèrent un total de 4 300 logements pour des collectivités locales et 11 offices gèrent 15 020 logements pour d'autres organismes d'HLM.

Une majorité de logements familiaux

Les 2 260 630 logements locatifs des offices, dont 87 % sont en collectif, représentent 45 % du patrimoine HLM. Les deux tiers des logements des offices sont situés dans les unités urbaines de grandes tailles :

- **en Île-de-France (zone 1) : 434 980 logements (19 %),**
- **dans les secteurs de plus de 100 000 habitants (zone 2) : 945 010 logements (42 %),**
- **autres (zone 3) : 880 640 logements (39 %).**

Un patrimoine quadragénaire en moyenne

L'âge moyen estimé du patrimoine est de 40,7 ans. En effet, le patrimoine de logements locatifs a été principalement construit avant 1980 (62 %) et particulièrement dans la période de forte construction de logements sociaux entre 1948 et 1975 (48 %).

Les QPV

807 370 logements familiaux et 12 180 équivalent-logements en foyers sont situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), soit 35 % du patrimoine des offices. Ils sont gérés par 206 OPH.

LE PATRIMOINE SELON L'ANNÉE DE MISE EN SERVICE

	% du patrimoine	Nombre de logements
De 2016 à 2019	4,1	93 000
De 2011 à 2015	6,1	137 140
De 2006 à 2010	4,4	100 310
De 2001 à 2005	3,3	74 500
De 1996 à 2000	4,4	99 490
De 1991 à 1995	5,1	115 730
De 1986 à 1990	4,9	110 880
De 1981 à 1985	5,5	123 600
De 1976 à 1980	9,0	204 630
De 1971 à 1975	12,8	288 630
De 1961 à 1970	23,0	519 590
De 1948 à 1960	12,1	273 470
Avant 1948	5,3	119 660
	100	**2 260 630**

Un patrimoine quasi entièrement conventionné

98 % des logements sont conventionnés. Les conventions résultent des financements PLA/PLUS/PLAI (39,2 %) et PALULOS, ainsi que de la signature d'accords-cadres sans travaux d'amélioration.

À noter que le patrimoine locatif est entièrement conventionné dans 48 offices.

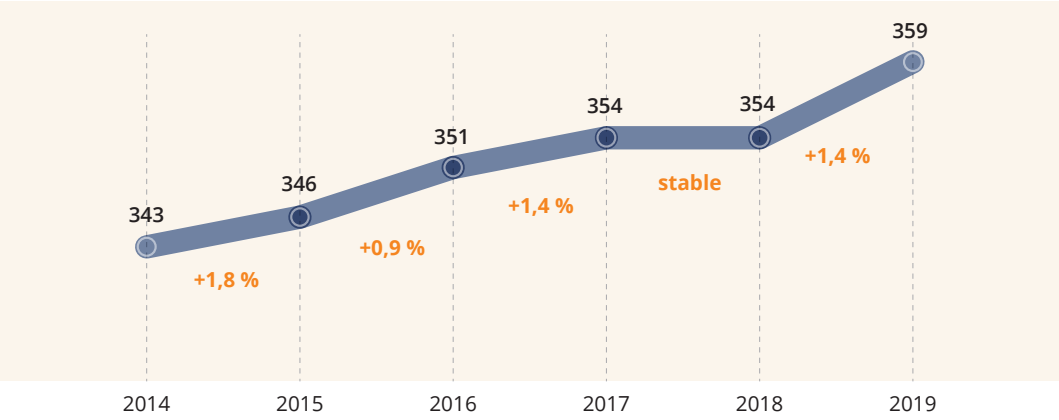
211 offices possèdent des logements intermédiaires.

Les 42 160 logements non conventionnés (2 % du parc) dont 70 % sont situés en région Île-de-France, se répartissent en 20 950 logements aidés antérieurement à la loi de 1977, 9 240 logements intermédiaires (PLI) et 11 970 autres logements.

RÉPARTITION DES LOGEMENTS FAMILIAUX PAR FINANCEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2019

	Nombre de logements
Logements HLM antérieurs à 1977 (HLMO)	1 289 460
Logements HLM après 1977 (PLA, PLUS…)	779 560
Logements HLM très sociaux (PLATS, PLAI…)	107 510
PLS	47 280
Logements intermédiaires (PLI)	9 240
Autres	27 580
Totaux	**2 260 630**

ÉVOLUTION DU LOYER MENSUEL MOYEN DES LOGEMENTS FAMILIAUX EN EUROS PAR LOGEMENT



Il s'agit de l'évolution du loyer mensuel moyen en fonction de l'IRL sur le parc existant et de l'évolution du patrimoine (nouvelles constructions, réhabilitations...).

Des niveaux de loyers les plus bas du secteur HLM

Le loyer théorique mensuel moyen est de 359 euros par logement. Il faut toutefois relever des disparités suivant les régions.

LOYER MENSUEL MOYEN DES LOGEMENTS FAMILIAUX EN EUROS PAR LOGEMENT

Régions	Loyer mensuel moyen*
AUVERGNE-RHÔNE-ALPES	363
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ	331
BRETAGNE	338
CENTRE-VAL DE LOIRE	329
CORSE	330
GRAND EST	344
HAUTS-DE-FRANCE	358
ÎLE-DE-FRANCE	405
NORMANDIE	341
NOUVELLE-AQUITAINE	353
OCCITANIE	357
PAYS DE LA LOIRE	340
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR	347
France entière	**359**

**quittancement de décembre 2019 hors charges locatives, hors loyers annexes, hors SLS*

Les foyers : un autre type de patrimoine social

Les offices sont aussi propriétaires de 3 613 foyers proposant 174 780 places (141 300 équivalent-logements) principalement destinées à des personnes âgées (57 980), des étudiants (35 480), des jeunes travailleurs (11 120) et des personnes handicapées (11 570).

FOYERS-RÉSIDENCES : LES PLACES ET LES ÉQUIVALENT-LOGEMENTS

	Nombre de foyers	Nombre de lits	Nombre d'équivalent-logements
Foyers ou résidences			
Résidences personnes âgées	1 375	70 400	57 980
dont en EHPAD	561	30 280	22 720
Foyers pour jeunes travailleurs	300	16 170	11 120
Foyers pour travailleurs migrants	120	11 570	7 020
Résidences pour personnes handicapées	501	15 340	11 570
Résidences sociales	226	7 880	6 450
Résidences universitaires et internats	371	43 920	35 480
Pensions de familles ou maisons-relais	136	2 380	2 010
Résidences personnes handicapées psychiques	90	2 270	1 790
Hébergements			
CHRS	68	1 670	1 070
CADA	12	740	630
CHU	26	430	310
Autres	56	1 640	850
Formules hôtelières			
Résidences hôtelières à vocation sociale	4	320	160
Hôtels sociaux	3	50	20
Autres			
Logements dédiés à des corps professionnels	325	—	4 840
TOTAL	**3 613**	**174 780**	**141 300**

Un patrimoine de plus en plus performant énergétiquement

Le classement énergétique du patrimoine des offices porte, à fin 2019, sur 97 % de l'ensemble du patrimoine soit 2 135 300 logements.

CLASSEMENT ÉNERGÉTIQUE DU PATRIMOINE DES OFFICES

En kWh/m²/an en énergie primaire *Logements économes*	2010			2019		
	Ensemble des logements classés	en % du nombre total de logements		Ensemble des logements classés	en % du nombre total de logements	
≤ 50 A	2 730	0,2 %	28 %	63 140	3,0 %	44,1 %
50 à 90 B	39 060	2,7 %		201 610	9,4 %	
91 à 150 C	364 520	25,1 %		676 130	31,7 %	
151 à 230 D	695 230	47,8 %	66,4 %	821 390	38,5 %	51,9 %
231 à 330 E	270 330	18,6 %		287 370	13,5 %	
331 à 450 F	68 460	4,7 %	5,6 %	69 910	3,3 %	4 %
> 450 G	13 270	0,9 %		15 750	0,7 %	
Logements énergivores	**1 453 600**	**100,0 %**		**2 135 300**	**100,0 %**	
	dont D/E/F/G	**72,0 %**		**dont D/E/F/G**	**55,9 %**	

44,1 % du patrimoine est classé en A, B, C donc très peu énergivore. Par comparaison, en 2010, 28 % avaient cette étiquette, soit une progression de +16,1 points en 9 ans. La proportion des classes D à G est en diminution.

La proportion des passoires énergétiques F et G a diminué et ne représente que 4 % des logements en 2019. À noter que la moitié de ces logements est dotée d'un chauffage électrique.

Parmi le patrimoine classé en F ou G, 6 % devraient être démolis et 50 % réhabilités d'ici 2027, les offices s'inscrivant dans une dynamique active d'éradication des passoires thermiques. Il est à noter l'exemplarité des offices sur cette question. En effet, 18,7 % du parc privé est classé en F et G contre seulement 7 % du parc social[2].

2 Source : https://www.lemonde.fr/argent/article/2020/11/12/qui-habite-les-cinq-millions-de-passoires-thermiques_6059425_1657007.html

Des émissions de gaz à effet de serre maîtrisées

DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE MAÎTRISÉES

en kg eq CO_2 par m^2 et par an	2010			2019		
Faible émission de GES	Ensemble des logements classés	en % du nombre total de logements		Ensemble des logements classés	en % du nombre total de logements	
≤ 5 A	18 330	1,8 %		75 600	3,9 %	
6 à 10 B	35 930	3,5 %	17,7 %	132 200	6,8 %	28,4 %
11 à 20 C	124 860	12,3 %		342 460	17,7 %	
21 à 35 D	309 730	30,6 %		645 300	33,3 %	
36 à 55 E	379 160	37,4 %	68 %	538 700	27,8 %	61,1 %
56 à 80 F	119 030	11,8 %		172 130	8,9 %	
> 80 G	25 590	2,5 %	14,3 %	32 480	1,7 %	10,6 %
Forte émission de GES	**1 012 630**	**100,0 %**		**1 938 870**	**100,0 %**	
	dont E/F/G	**51,7 %**		**dont E/F/G**	**38,3 %**	

28,4 % du parc des offices est classé en étiquettes A, B ou C, c'est-à-dire produisant peu de gaz à effet de serre, soit une amélioration de 10,7 points par rapport à 2010.

À l'inverse, entre 2010 et 2019, la part des logements générant les plus fortes émissions de gaz à effet de serre (classé E, F ou G) a diminué de 51,7 % à 38,4 % (-13,3 points en 9 ans).

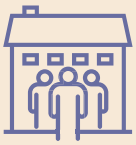
2

L'ACTIVITÉ DES OPH EN 2019

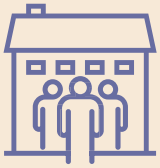
1. Construire et améliorer : deux missions essentielles pour les OPH
2. Évolution du patrimoine
3. Les OPH, maîtres d'ouvrage pour produire les logements
4. Un patrimoine géré, entretenu et amélioré
5. Près de 231 000 logements mis en location cette année
6. Les investissements

L'ACTIVITÉ DE 2019

21 710
logements et équivalent-logements **mis en chantier**

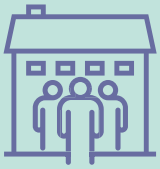


21 870
logements familiaux mis en service



10 660 logements achetés ou repris

3,8 %
part de logements vacants
(depuis plus de 3 mois)



3 300 logements vendus à des personnes physiques

8,9 % mobilité
(taux de rotation)

198 700
logements libérés dans l'année

7,1 Md€
investissement total des offices sur l'année

1 Construire et améliorer : deux missions essentielles pour les OPH

FIN 2019, LE PATRIMOINE DES 232 OPH ATTEINT 2 401 930 LOGEMENTS DONT 141 300 ÉQUIVALENT-LOGEMENTS EN FOYERS.

En 2019, les offices ont mis en chantier 20 160 logements familiaux (c'est-à-dire hors foyers) en neuf et en acquisition, dont 1 500 dans des opérations avec l'ANRU. La capacité d'accueil en foyers a été augmentée de 1 790 lits par la mise en chantier de 1 550 équivalent-logements. Au total, les mises en chantier de logements et d'équivalents (21 710 logements) sont en diminution de -8,3 % par rapport à l'année 2018.

Parmi les 20 160 mises en chantier de logements familiaux, 18 360 logements représentent la construction neuve et 1 800 logements ont été acquis avec ou sans amélioration (hors acquisition de patrimoine HLM ou SEM).

DES LOGEMENTS POUR LES PLUS MODESTES

Les opérations financées en PLUS et PLAI représentent 85 % des mises en chantier. Les PLI-PLS ont financé 2 430 logements familiaux et 890 équivalent-logements en foyers. Le recours à l'achat en VEFA a porté sur 8 130 logements et équivalent-logements soit 44 % de la construction neuve, en augmentation de 12 points en 5 ans (32 % en 2014).

Les offices ont mis en service 21 870 nouveaux logements familiaux et 2 890 équivalent-logements en foyers. Cette offre complétée par les 198 700 logements libérés à la suite d'un changement de locataire, ont permis la mise en location de 220 570 logements familiaux. On note une baisse de -0,3 % du taux de la mobilité résidentielle qui passe à 8,9 %. En complément, 9 330 logements ont été rachetés ou repris après fusion avec des organismes d'HLM ou avec des SEM et 1 330 logements rachetés à d'autres acteurs. Les offices ont vendu 3 300 logements à des personnes physiques et 16 780 logements ont été transférés par transmission universelle de patrimoine ou vendus à d'autres organismes d'HLM, SEM ou autres personnes morales.

UN EFFORT PERMANENT POUR AMÉLIORER LES LOGEMENTS

L'effort permanent d'amélioration du patrimoine a porté sur 249 330 logements familiaux et 17 250 équivalent-logements en foyers. Parmi ceux-ci, 44 070 ont fait l'objet de travaux d'un montant supérieur à 5 000 euros par logement, en diminution de 22,8 % par rapport à 2018.

Le nombre de démolitions a été de 5 070 (-2 210 par rapport à 2018) dont 42,8 % dans le cadre du PNRU.

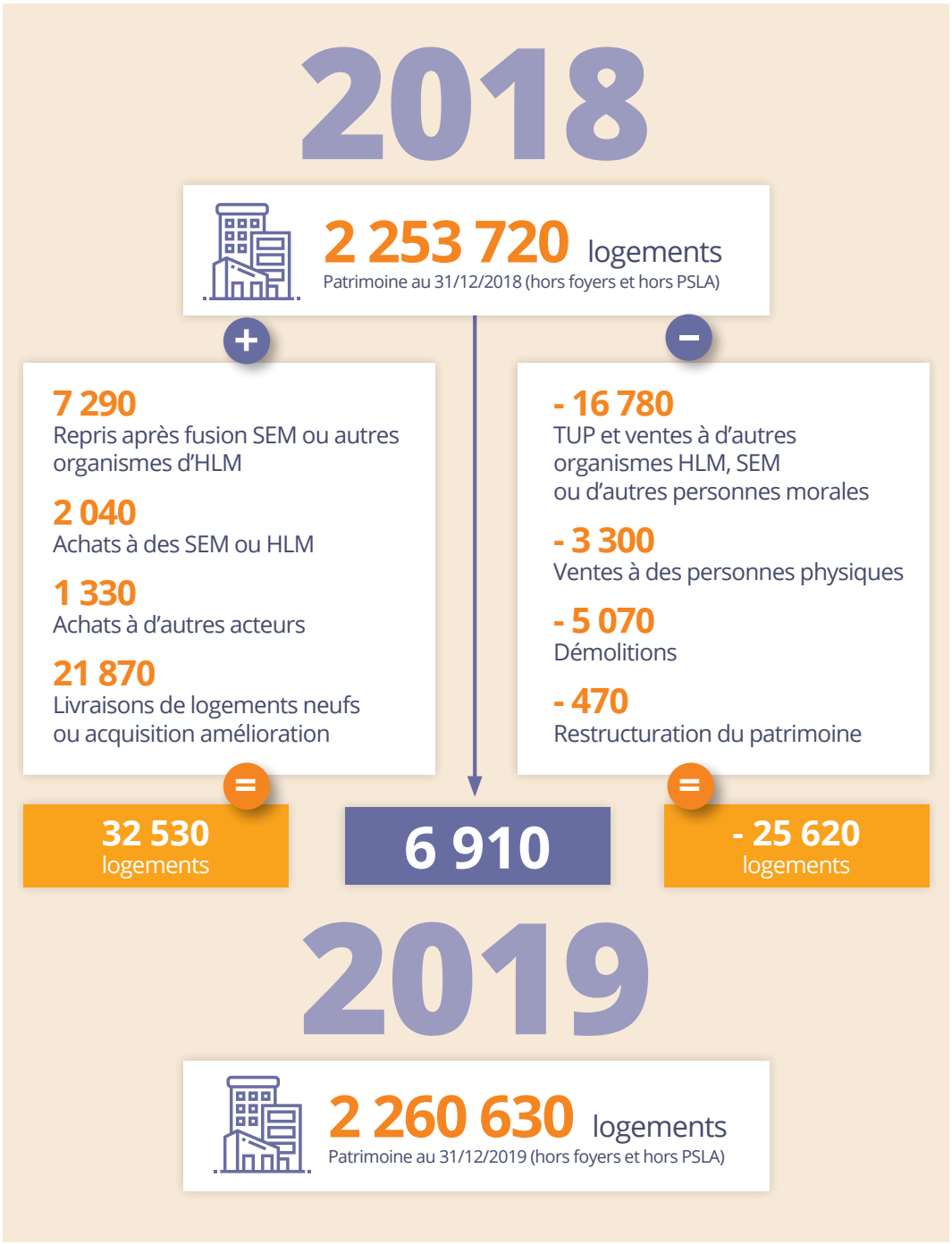
LA VACANCE RESTE STABLE

La vacance totale de logements diminue à 5,3 %. Parmi ces 119 800 logements, 62 900 font l'objet d'une vacance volontaire pour raisons techniques ; 30 100 logements (1,3 % du patrimoine) sont ou vont être en travaux de réhabilitation, 27 900 logements (1,2 %) en attente de démolition et 4 900 sont laissés vacants en prévision de vente. La vacance de longue durée (plus de 3 mois) hors vacance volontaire pour raisons techniques (désamiantage, amélioration énergétique, rénovation, prévision de vente, attente de démolition) ne représente que 1,5 %. Au total, cette vacance pour raisons techniques diminue de -0,1 % en 2019, et représente 2,5 % du patrimoine total.

La vacance de moins de 3 mois diminue à 1,5 %. Les situations sont différentes suivant les offices, reflétant l'accroissement des disparités dans l'attractivité des territoires.

35 % des logements des offices sont situés dans des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Dans ces quartiers, le niveau global de la vacance est de 7,1 %. La vacance de plus de 3 mois, 5,5 % en moyenne, est supérieure à celle constatée sur l'ensemble du patrimoine. Cependant, la vacance de moins de 3 mois est presque au même niveau que celle mesurée hors QPV avec 1,6 %. Le taux de mobilité (8,6 %) y est légèrement inférieur au taux relevé sur l'ensemble du patrimoine (8,9 %).

2 Évolution du patrimoine



3 Les OPH, maîtres d'ouvrage pour produire les logements

1. La construction de logements et foyers en 2019

LOGEMENTS FAMILIAUX : 20 160 MISES EN CHANTIER

20 160 logements familiaux ont été mis en chantier par 182 offices :

- 18 360 en construction neuve (- 1 960 par rapport à 2018),
- 1 800 en acquisition à améliorer hors HLM (- 560 par rapport à 2018).

Selon les politiques publiques :

- 18 660 logements hors PNRU,
- 1 500 logements dans le cadre du PNRU.

La part des 2 730 logements individuels dans les mises en chantier représente 13,5 %, part quasi identique à celle dans le patrimoine total.

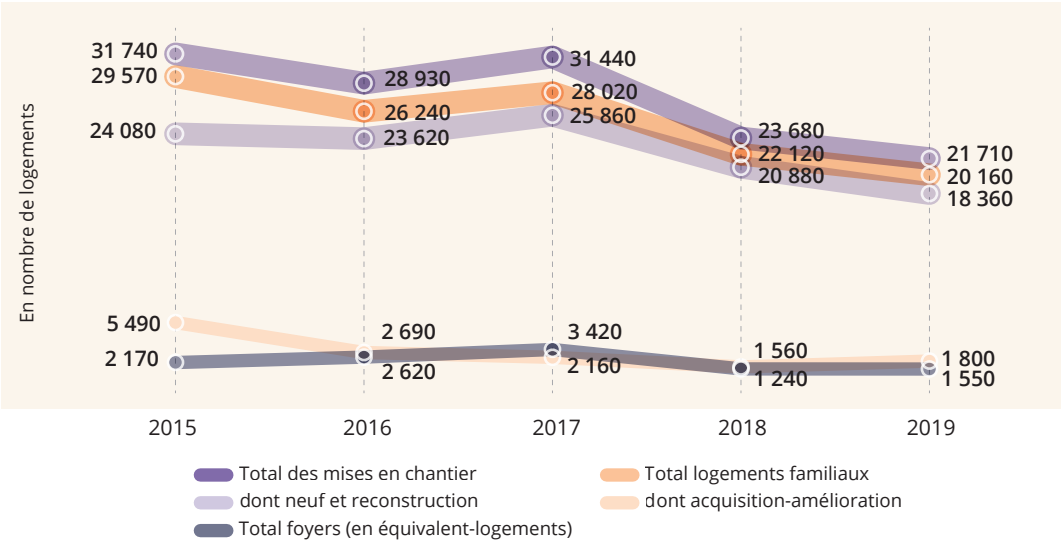
8 130 logements ont été réalisés en VEFA, soit 44 % de la production en neuf, en augmentation de 12 points en 5 ans (32 % en 2014).

FOYERS : 1 790 NOUVEAUX LITS MIS EN CHANTIER

Les offices ont mis en chantier 1 550 équivalent-logements en foyers, représentant une capacité d'accueil de 1 790 lits.

Au total, 21 710 logements et équivalent-logements ont été mis en chantier par 182 offices en 2019 (- 1 970 par rapport à 2018).

ÉVOLUTION DES MISES EN CHANTIER (LOGEMENTS FAMILIAUX ET FOYERS)



2. Des financements en PLUS et PLAI

L'essentiel des mises en chantier (85 %) a été financé en PLUS (13 280 logements) et en PLAI (6 750 logements) pour un total PLUS/PLAI de 20 030 logements. Parmi les autres mises en chantier, on compte 2 960 logements financés en PLS et 290 logements financés en PLI.

MISES EN CHANTIER PAR FINANCEMENT

	Logements familiaux	Foyers	Total OPH
PLA-I	6 110	310	6 420
PLUS	10 920	220	11 140
PLS	2 120	890	3 010
PLI	310	0	310
Autres financements	700	130	830
Total logements	**20 160**	**1 550**	**21 710**

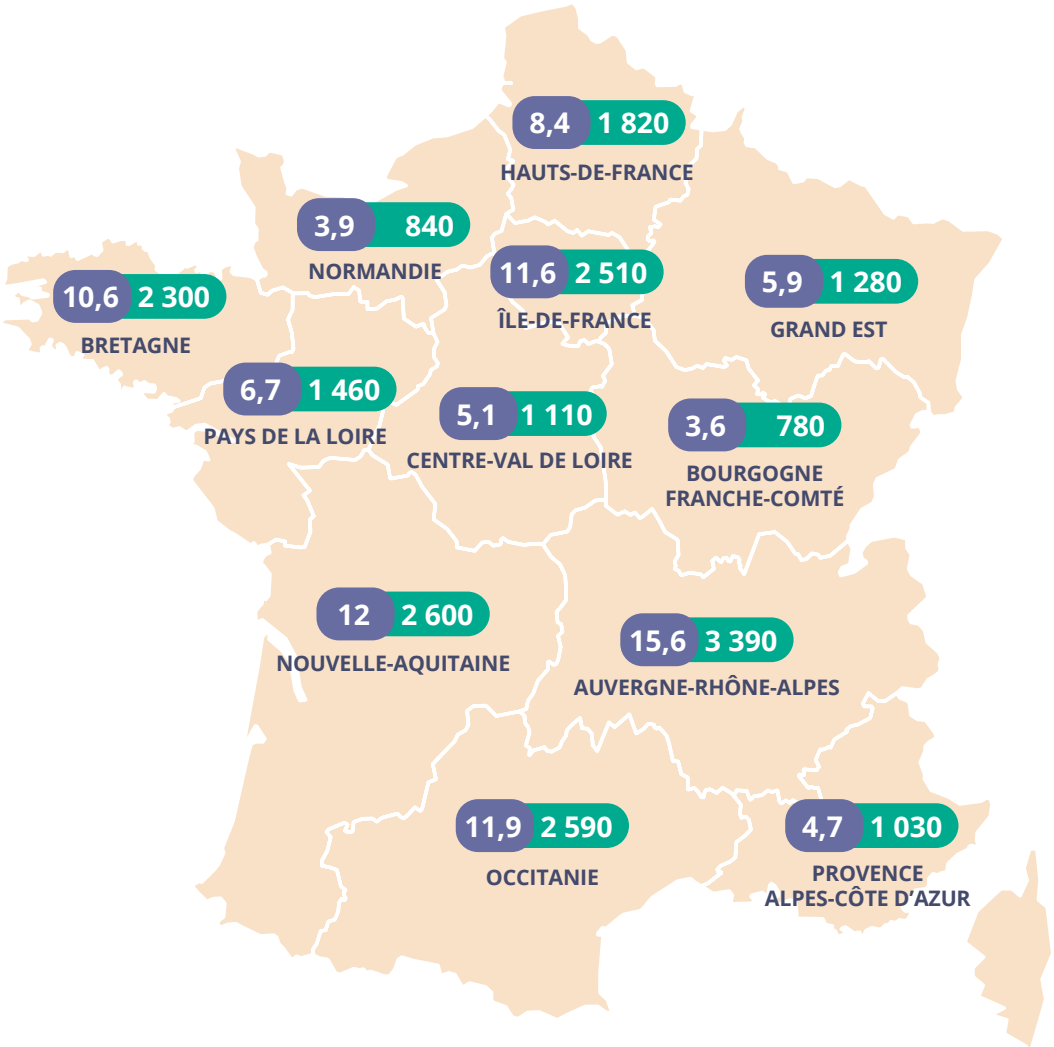
MISES EN CHANTIER ET TAUX DE CONSTRUCTION SELON LA TAILLE DU PATRIMOINE

Taille du patrimoine des OPH (en logements)*	Logements + équivalent-logements mis en chantier	Taux de construction moyen
moins de 1 500	-	-
1 501 à 3 000	400	1,26
3 001 à 5 000	1 380	1,50
5 001 à 10 000	4 890	1,15
10 001 à 15 000	5 120	1,06
15 001 à 20 000	4 380	1,12
plus de 20 000	5 540	0,70
	21 710	**0,98**

** équivalent-logements compris*

21 710 logements mis en chantier dont **1 550** équivalent-logements pour **182** offices constructeurs

LES MISES EN CHANTIER LOCATIVES EN 2019



Les régions les plus contributrices aux mises en chantier de la famille OPH sont : l'Auvergne-Rhône Alpes, la Nouvelle-Aquitaine, l'Occitanie, la Bretagne et l'Île-de-France, qui représentent plus de 10 % de la production nationale, et à elles cinq, 61,7 % du total.

4 Un patrimoine géré, entretenu et amélioré

En 2019, 249 320 logements locatifs et 17 250 équivalent-logements en foyers ont fait l'objet de travaux d'amélioration par 208 offices. Parmi ceux-ci, 3 710 logements et 240 équivalent-logements ont bénéficié d'une aide de l'ANRU.

LES TRAVAUX D'AMÉLIORATION DU PATRIMOINE (ORDRES DE SERVICE LANCÉS EN 2019)

Montant moyen TTC des travaux par logement ou équivalent-logement	Nombre de logements familiaux		Nombre d'équivalent-logements en foyer	Total	Travaux > 5 K€ / logt
Supérieur à 50 000 € / logement	Total	5 420	250	5 670	44 070
	dont ANRU	120	-		
30 000 à 50 000 € / logement	Total	8 540	190	8 730	
	dont ANRU	980	-		
15 000 à 30 000 € / logement	Total	11 110	240	11 350	
	dont ANRU	1 110	40		
5 000 à 15 000 € / logement	Total	16 630	1 690	18 320	
	dont ANRU	20	50		
Inférieur à 5 000 € / logement	Total	207 640	14 890	222 530	
	dont ANRU	1 480	150		
TOTAL	Tout	249 320	17 250	266 570	
	dont ANRU	3 710	240		

1. Le coût des travaux

Les ordres de service représentent un investissement de 1 324 millions d'euros comptabilisés sur l'exercice 2019 dont 78 millions ont bénéficié d'une aide de l'ANRU.

MONTANT TOTAL DES TRAVAUX EN MILLIONS D'EUROS (ORDRES DE SERVICE LANCÉS EN 2019)

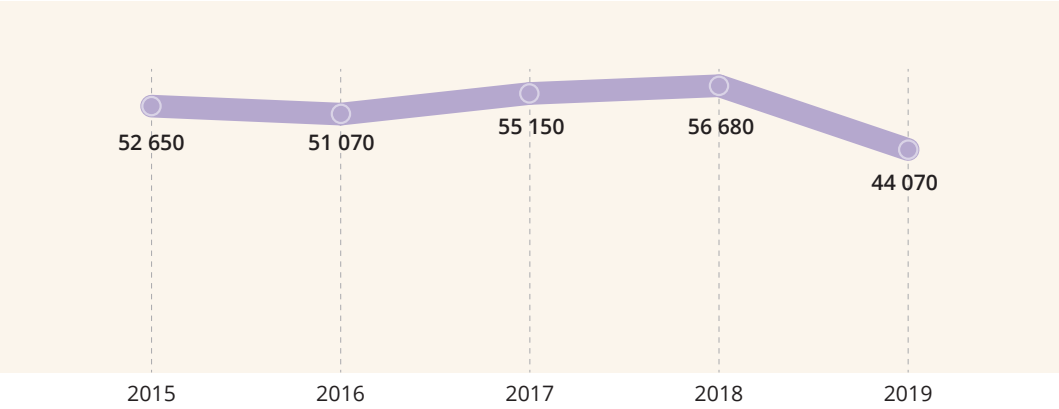
	Logements familiaux	Foyers	Total
TOTAL	1 264	60	1 324
dont PNRU	76	2	78

Certaines opérations d'amélioration nécessitent des montants importants de travaux par logement :

11 350 logements ont fait l'objet de travaux d'un montant compris entre 30 000 et 50 000 euros, et pour 5 670 autres, les coûts au logement ont même dépassé 50 000 euros.

Au total, 44 070 logements ont fait l'objet de travaux d'un montant supérieur à 5 000 euros au logement, en diminution de 22,2 % par rapport à l'année 2018.

LES ORDRES DE SERVICE DE TRAVAUX D'AMÉLIORATION SUPÉRIEURS À 5 000 €/LOGEMENT

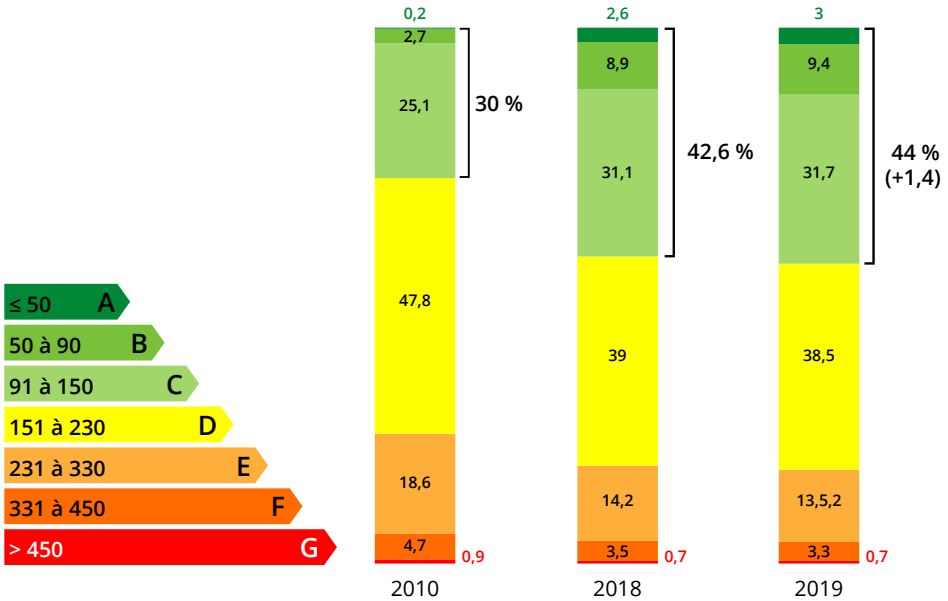


2. L'amélioration thermique du patrimoine avec un parc de logements de plus en plus économe

En 2019, outre la mise en service d'opérations neuves, le niveau d'effort d'amélioration thermique sur le patrimoine existant a permis de rendre le parc encore moins énergivore et de porter, sur cette année, 1,4 % du patrimoine classé préalablement en D,E,F ou G au moins en étiquette C dans le classement énergétique.

ÉVOLUTION DU CLASSEMENT ÉNERGÉTIQUE DU PATRIMOINE DES OFFICES

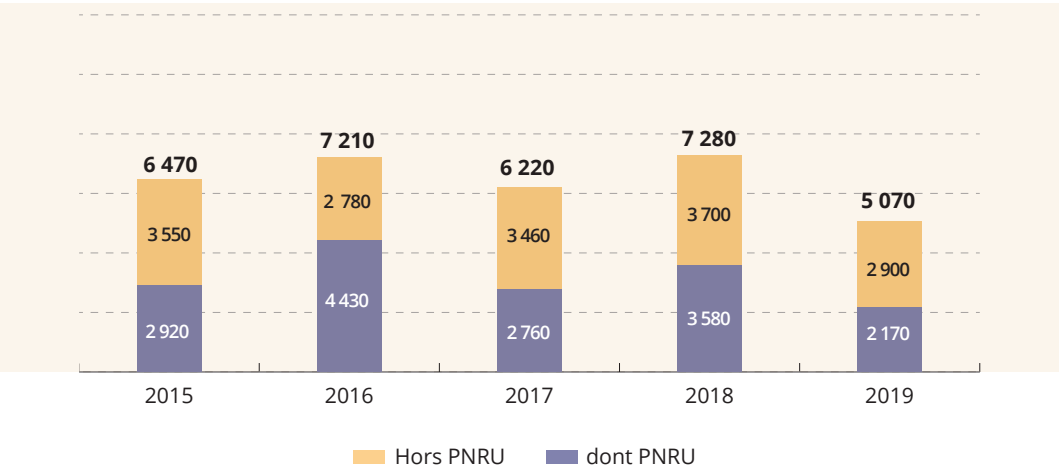
en % du patrimoine classé dans chacune des étiquettes



3. Les démolitions

5 070 logements ont été démolis dont 2 170 ont bénéficié d'une aide de l'ANRU.

DÉMOLITIONS (EN LOGEMENTS)

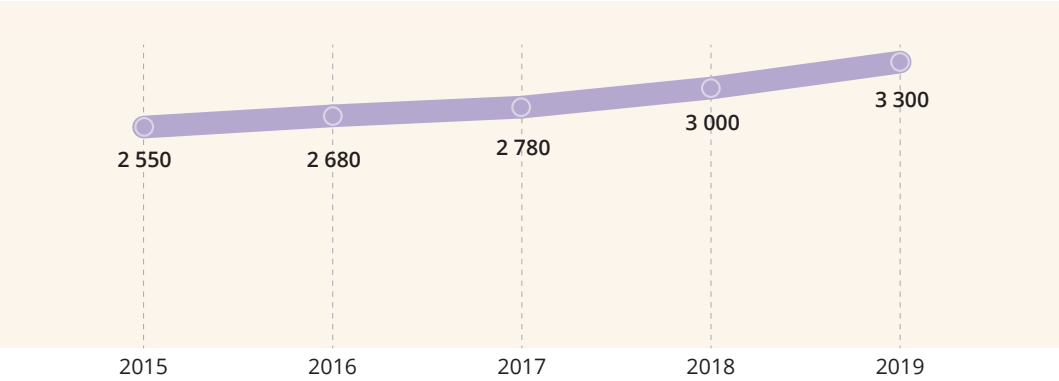


4. Les ventes à personnes physiques

En 2019, 3 300 logements ont été vendus à des personnes physiques parmi lesquelles 52 % étaient locataires.

Il s'agit de 1 960 maisons individuelles (59 %) et de 1 340 logements collectifs (41 %), vendus pour un prix moyen de cession de 100 K€. Les prix de vente du patrimoine présentent de grandes disparités selon les zones de tension : en moyenne 162 K€ par logement en zone A-Abis, *versus* 96 K€ en zone C.

VENTES À PERSONNES PHYSIQUES DE LOGEMENTS LOCATIFS (HORS PSLA) (EN NOMBRE)



5. L'accession à la propriété

717 logements ont été construits en accession à la propriété par 30 offices, et 1 083 logements ont été vendus dont 896 en PSLA. Par ailleurs, 649 logements ont été produits par 16 Sociétés Coopératives d'HLM, filiales de 17 offices.

- **Production directe par les offices : 717**
- **Production par les Sociétés Coopératives d'HLM filiales : 649**

	2015	2016	2017	2018	2019
Les offices en direct					
VEFA	435	143	268	267	194
(nb d'offices)	*(15)*	*(12)*	*(13)*	*(13)*	*(8)*
Location-accession (PSLA)	603	797	535	640	523
(nb d'offices)	*(33)*	*(29)*	*(25)*	*(27)*	*(24)*
Total	1 038	940	803	907	717
(nb d'offices)	*(45)*	*(39)*	*(38)*	*(34)*	*(30)*
Les filiales d'offices	1 187	674	731	608	649
PRODUCTION TOTALE	2 225	1 614	1 534	1 515	1 366

6. Autres activités

- **28 maisons individuelles** produites en prestation de service (CCMI) par 3 offices.
- En lotissement, **596 lots aménagés** par 20 offices.
- En ZAC, **60 opérations d'aménagement** en cours de réalisation par 24 offices.
- **43 570 lots de copropriétés** dans 1 760 copropriétés sont gérés par 82 offices comme syndics. Les offices sont propriétaires de 27 680 de ces lots.
- **20 offices ont fourni des prestations de service** aux collectivités territoriales et/ou à d'autres commanditaires pour des équipements publics.
- **24 offices ont conduit des opérations de prestation de service en maîtrise d'ouvrage déléguée** pour des logements locatifs ou hébergements ou en équipements locaux d'intérêt général.
- **4 offices bénéficient de subventions de l'ANAH** pour l'animation d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) et/ou au titre d'une opération RHI (Opération de résorption de l'habitat insalubre).

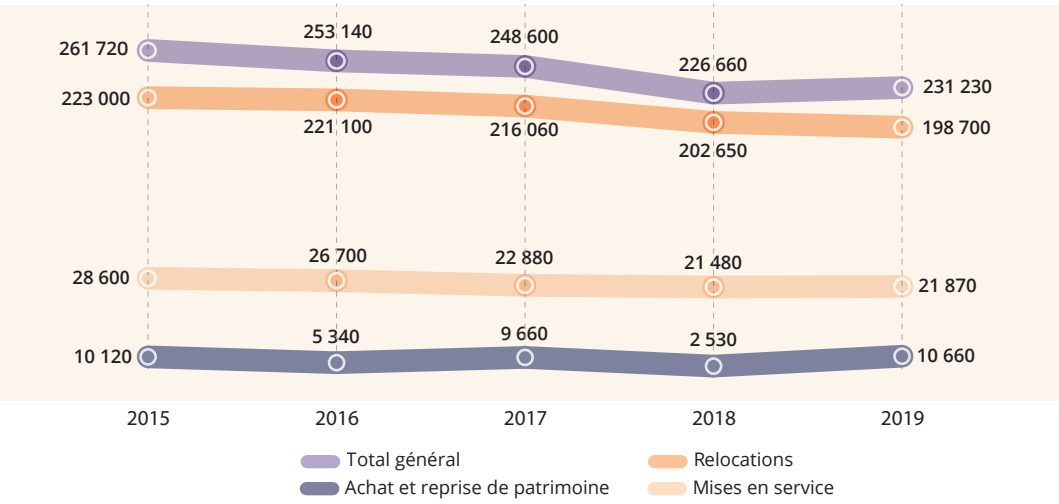
5 Près de 231 000 logements mis en location cette année

L'offre annuelle de logements est constituée de l'offre résultant de la mobilité locative, des mises en service de logements nouvellement construits, des logements repris à la suite d'une fusion et des logements achetés à des SEM, organismes d'HLM ou autres acteurs publics ou privés.

231 230 logements ont été mis en location dans l'année, soit :

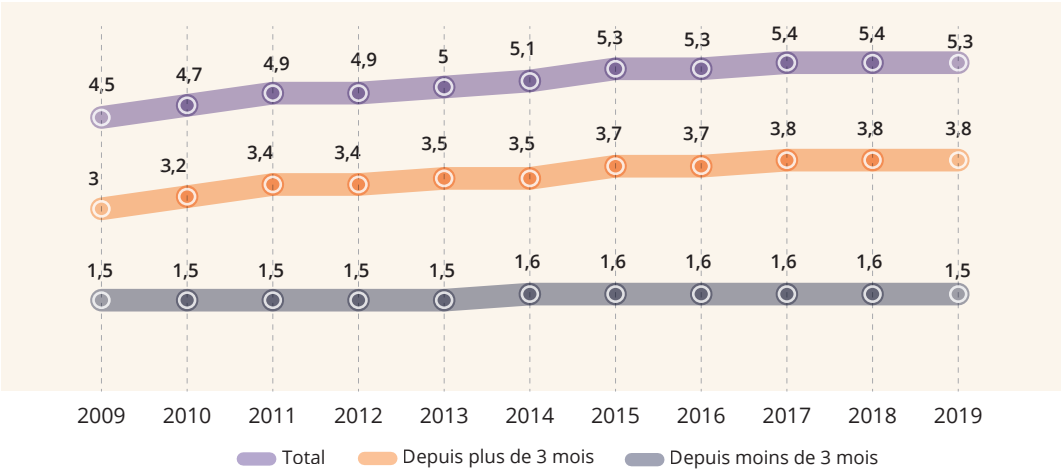
- 198 700 à la suite d'un changement de locataire. L'offre due à la mobilité locative représente 8,9 % du parc locatif en 2019.
- 21 870 par des mises en service de logements nouvellement construits. Cette offre est en augmentation sur un an (+390 logements).
- 10 660 logements ont été repris ou acquis en 2019 :
  - 9 330 à des SEM ou des organismes d'HLM.
  - 1 130 à d'autres acteurs.

L'OFFRE ANNUELLE DE LOGEMENTS



1. La vacance totale diminue légèrement

TAUX DE VACANCE AU 31 DÉCEMBRE EN % DU PATRIMOINE



La vacance totale au 31 décembre 2019 diminue à 5,3 %.

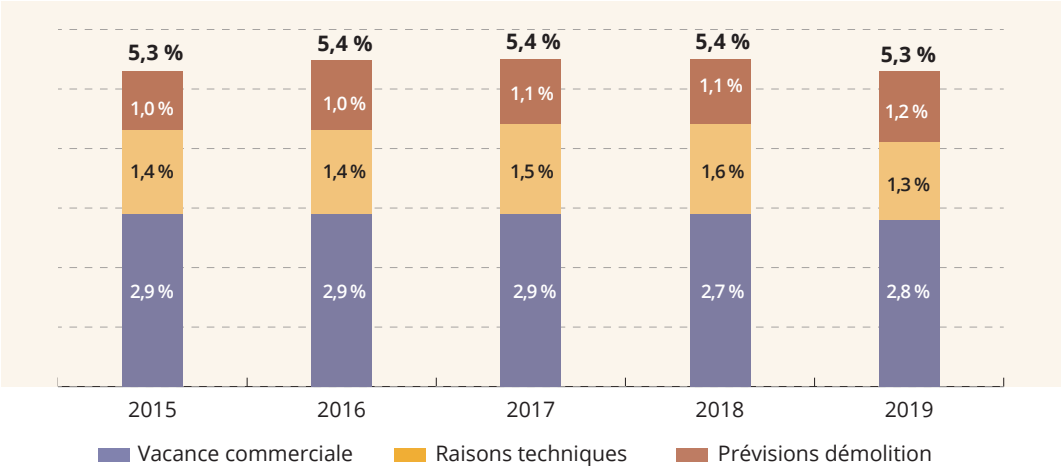
Le niveau de la vacance et sa décomposition par origine évoluent assez peu depuis 2015.

La moitié des logements non loués sont laissés volontairement vacants pour des raisons techniques :

- **1,3 % des logements du patrimoine sont** ou vont être en travaux de réhabilitation (désamiantage, amélioration énergétique, rénovation).
- **1,2 % du patrimoine est** en attente de démolition.
- **0,2 % du patrimoine est** laissé vacant en prévision de vente.

Au total, cette vacance pour raisons techniques représente 2,7 % du patrimoine total en 2019.

RÉPARTITION DE LA VACANCE EN % DU PATRIMOINE



Le taux de logements vacants depuis plus de 3 mois hors vacance volontaire pour raisons techniques diminue à 1,5 %. (- 0,1 % par rapport à 2018).

Les situations sont différentes suivant les offices. La dispersion des taux de vacance de plus de 3 mois est forte : ainsi la vacance est de 0,8 % pour le 1er décile et de 9,3 % pour le 9e décile, en lien avec la zone de tension des offices.

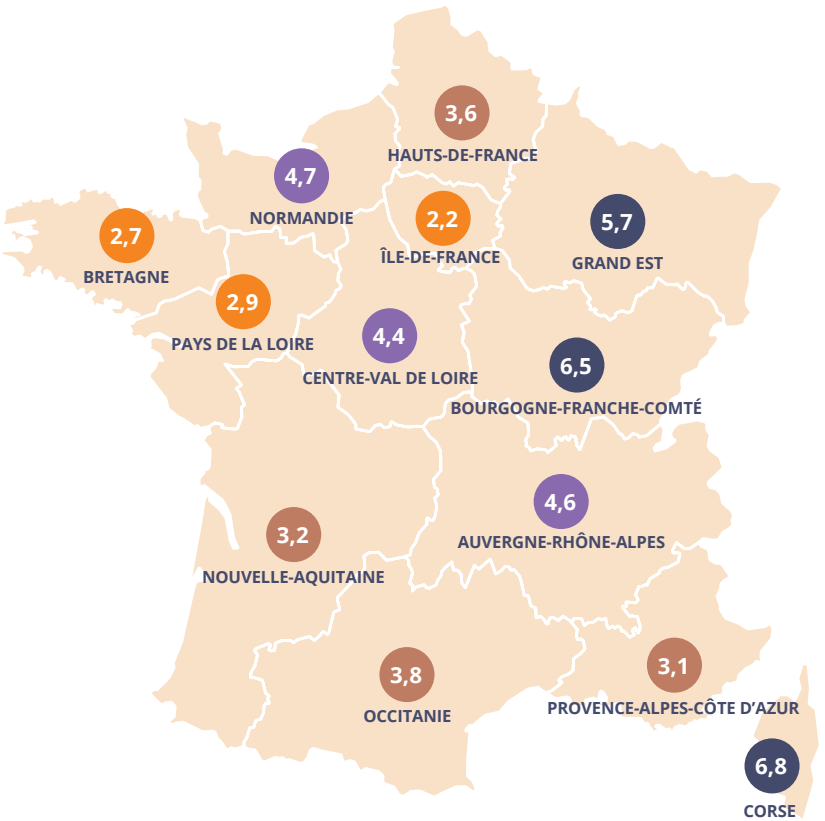
Les évolutions annuelles ne sont pas homogènes. En effet, 54 % des offices représentant 54 % du patrimoine connaissent une augmentation de la vacance qui passe en moyenne de 5,4 % à 6,1 %, entre 2018 et 2019. Le mouvement est inversé pour les autres offices (46 %) pour lesquels la vacance moyenne diminue de 5,4 % à 4,5 % entre les deux années.

Dans les QPV, la vacance reste stable à 7,1 % des logements. La vacance de plus de 3 mois est supérieure à celle constatée sur l'ensemble du patrimoine (en moyenne 5,5 % en QPV contre 3,8 %). En revanche, la vacance de moins de trois mois, avec 1,6 %, est presque au même niveau que dans le reste du patrimoine hors QPV.

2. La vacance de logements par région

TAUX DE VACANCE DE LOGEMENTS DE PLUS DE 3 MOIS

3,8 %
sur la France entière

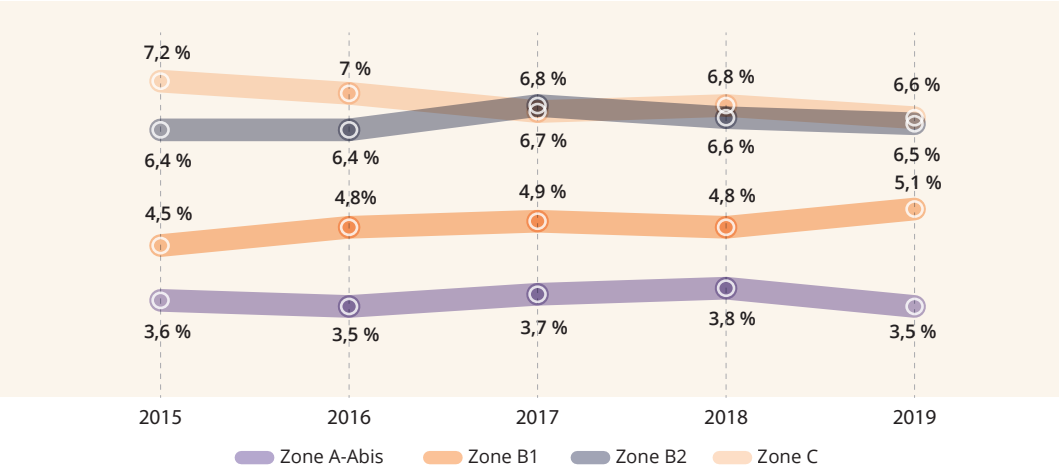


- Vacance < 3 %
- 3 % ≤ Vacance < 4 %
- 4 % ≤ Vacance < 5 %
- Vacance > 5 %

3. La vacance de logements par zone de tension

L'analyse par zone de tension fait ressortir des évolutions intéressantes : le taux de vacance des zones A-Abis est relativement stable. Le taux de vacance dans la zone B1 augmente. Les taux de vacance dans les zones B2 et C, bien différenciés en 2015, ont tendance à se rapprocher progressivement depuis 2016.

TAUX DE VACANCE AU 31/12 EN % DU PATRIMOINE PAR ZONE DE TENSION



Il est à noter une plus forte proportion de logements vacants en vue de leur démolition dans les zones B1, B2 et C :

% DE LOGEMENTS VACANTS EN ATTENTE DE DÉMOLITION PAR ZONE DE TENSION

Zone de tension	2015	2016	2017	2018	2019
Zone A-Abis	0,6 %	0,5 %	0,5 %	0,7 %	0,7 %
Zone B1	0,6 %	0,7 %	0,9 %	0,9 %	1,2 %
Zone B2	1,2 %	1,3 %	1,4 %	1,4 %	1,7 %
Zone C	1,3 %	1,3 %	1,7 %	1,6 %	1,6 %

4. La mobilité résidentielle diminue

Le taux de rotation national baisse à 8,9 % en 2019 (- 0,3 % par rapport à 2018). La mobilité résidentielle diminue sur toutes les zones de financement. Toutefois, les taux de rotation ne sont pas homogènes et reflètent la tension des marchés locatifs.

Dans les QPV, le taux de mobilité, 8,6 %, est légèrement inférieur au taux relevé sur l'ensemble du patrimoine.

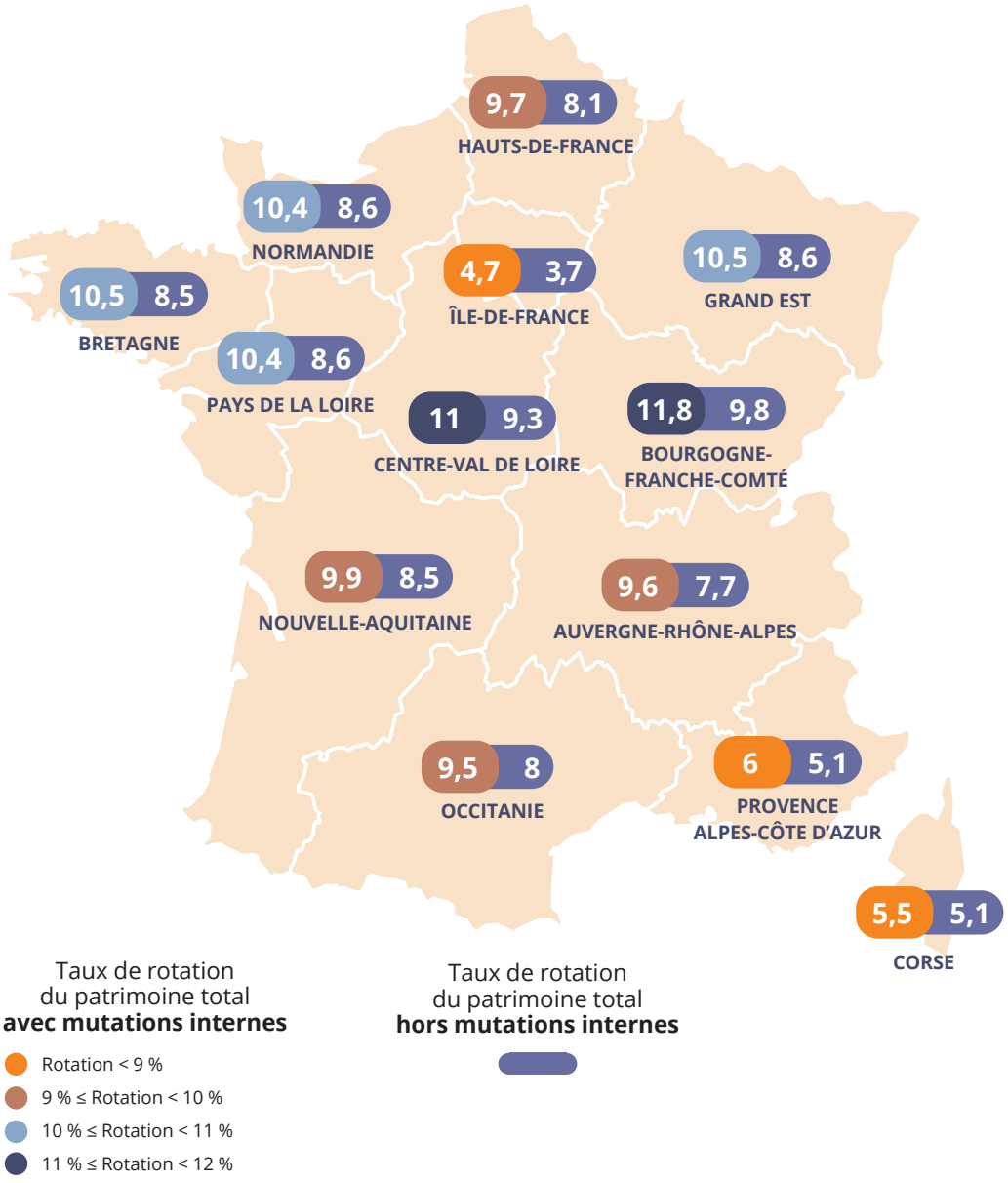
TAUX DE ROTATION EN %

Zone de financement	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Zone 1	5,3	5,4	5,5	5,5	5,1	4,6
Zone 2	10,2	10,3	10,1	9,9	9,5	9,1
Zone 3	12,7	12,4	12,2	12,1	11,6	11,4
France entière	**9,7**	**9,8**	**9,7**	**9,6**	**9,2**	**8,9**

LA MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE

8,9 % de rotation globale **avec mutations internes**

7,4 % de rotation **hors mutations internes**



INVESTISSEMENTS EN 2019

7,1 Md€
investissement total et gros entretien
des offices sur l'année

4,3 Md€
constructions et terrains

1,9 Md€
additions et remplacements de composants
(810 € / logement)

0,9 Md€
gros entretien
(373 € / logement)

6 Les investissements

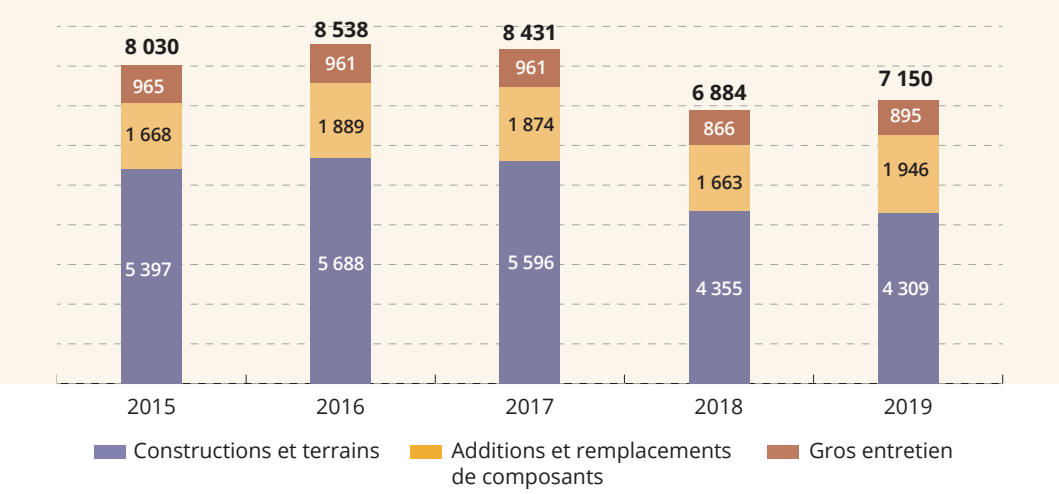
Les investissements réalisés en 2019 et décrits dans le présent chapitre contribuent à l'activité et donc au maintien, voire au développement de l'emploi sur l'ensemble des territoires.

Les investissements en terrains et constructions s'élèvent à 4,3 milliards d'euros en 2019, au même niveau que l'année précédente. Ceux réalisés sur le patrimoine existant atteignent 1,95 milliard d'euros (810 € par logement). En ajoutant le gros entretien, les offices ont consacré 1 183 € par logement aux travaux sur leur patrimoine. Au total, plus de 7,1 milliards d'euros ont été engagés en 2019 gros entretien compris.

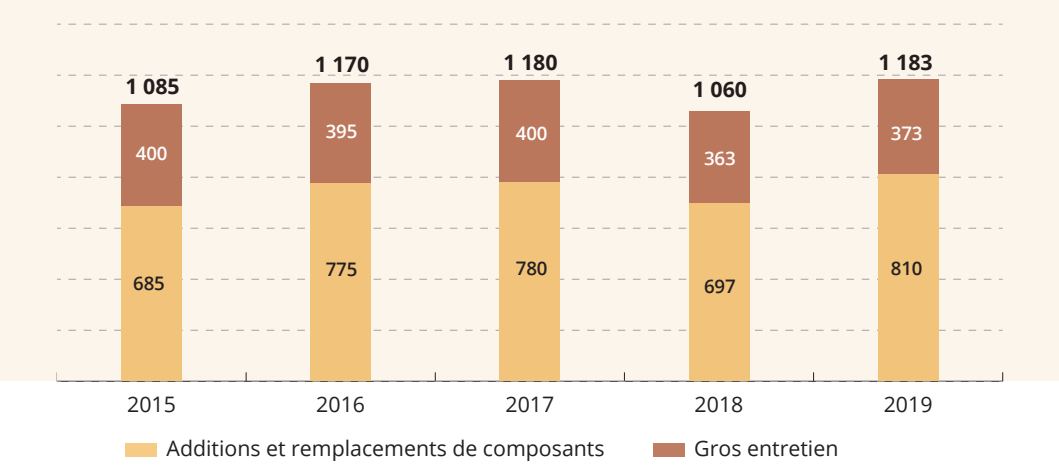
Le fléchissement des investissements entre 2017 et 2018 était dû principalement aux conséquences de la mise en œuvre de la première année de RLS (baisse des APL) qui a conduit les OPH à prioriser les natures d'investissements en fonction de la physionomie de leur patrimoine et de la tension de leur zone d'intervention.

En 2019, les travaux sur le patrimoine hors entretien courant (gros entretien et additions et remplacements de composants) atteignent 2,8 Md€, soit un niveau équivalent à 2017. En revanche, les investissements dans la construction neuve des OPH sont en recul, équivalent à 2018 et en baisse de 1,3 Md€ par rapport à 2017. La stratégie des OPH, au niveau global, en réponse aux conséquences de la RLS qui diminue les capacités d'investissement futures, est de prioriser la qualité du patrimoine existant, en moyenne plus âgé que les autres familles HLM, et de diminuer le niveau de constructions neuves, très consommatrices de fonds propres.

TOTAL INVESTISSEMENTS ET GROS ENTRETIEN (EN MILLIONS D'EUROS)



EFFORT SUR LE PATRIMOINE EXISTANT (EN EUROS PAR LOGEMENT)



3

LES STATISTIQUES FINANCIÈRES

1. L’analyse de l’exploitation
2. Le bilan

GRANDS INDICATEURS 2019

8,4 Md€
Loyers des logements conventionnés
(81,2 % des recettes courantes)

358 € par mois
Loyer moyen pour les logements familiaux
Autres loyers 1,5 milliard d'euros

449 M€
RLS brute et RLS nette après lissage de 401 millions d'euros

3,52 Md€
Annuités des emprunts
(1 501 €/logement)

TFPB de 1,17 Md€
(488 €/logement)

2,57 Md€
Frais de fonctionnement
(frais de personnel et autres charges 1 072 €/logement)

918 M€
Autofinancement de l'exploitation courante
(382 €/logement)

1,3 Md€
Résultat net comptable

2,75 Md€
Potentiel financier au 31/12 (1 147 €/logement)

Après un exercice 2018 marqué par des reculs de l'autofinancement de l'exploitation courante et des produits locatifs consécutifs à la mise en place de la baisse des APL, dite « Réduction de Loyer de Solidarité » (RLS), l'exercice 2019 voit la tendance de ces deux indicateurs s'inverser. La conclusion de la clause de revoyure, signée en avril 2019 entre le gouvernement et les représentants des fédérations HLM, a permis de donner de la visibilité aux OPH. Les coûts de gestion sont maîtrisés, en particulier pour ce qui concerne la masse salariale.

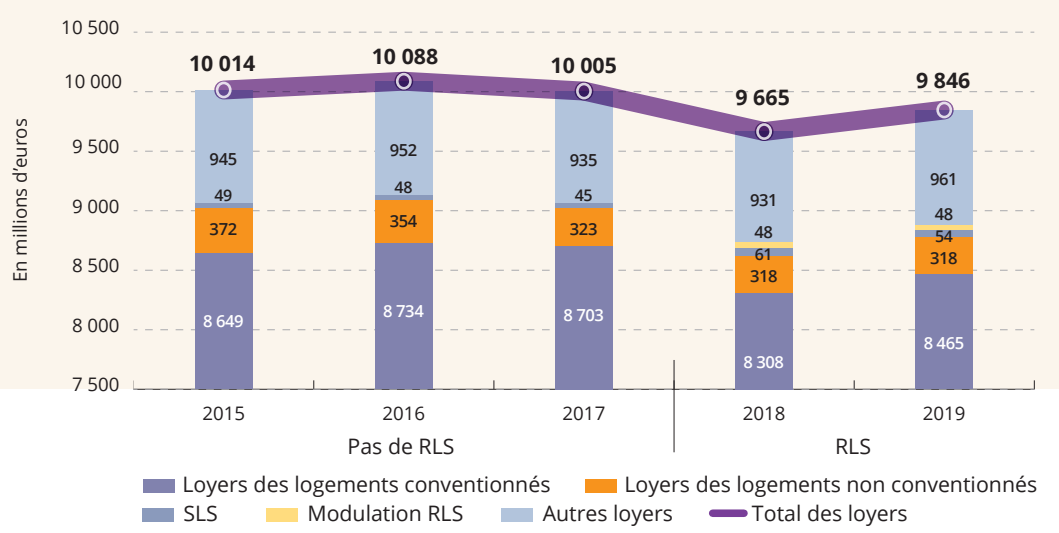
1 L'analyse de l'exploitation

1. Les produits locatifs et analyses de l'exploitation liées

LES PRODUITS LOCATIFS (LOYERS)

Les produits locatifs, de 9,8 milliards en 2019, représentent 95,6 % des recettes courantes des OPH. Ils se composent de l'ensemble des loyers principaux quittancés (logements conventionnés et non conventionnés, commerces, places de stationnement), hors récupération des charges auprès des locataires. Il est à noter que les loyers des logements conventionnés sont prépondérants. Ils atteignent 8,4 milliards d'euros, soit plus des trois quarts des produits locatifs de 2019.

ÉVOLUTION DES PRODUITS LOCATIFS EN MILLIONS D'EUROS

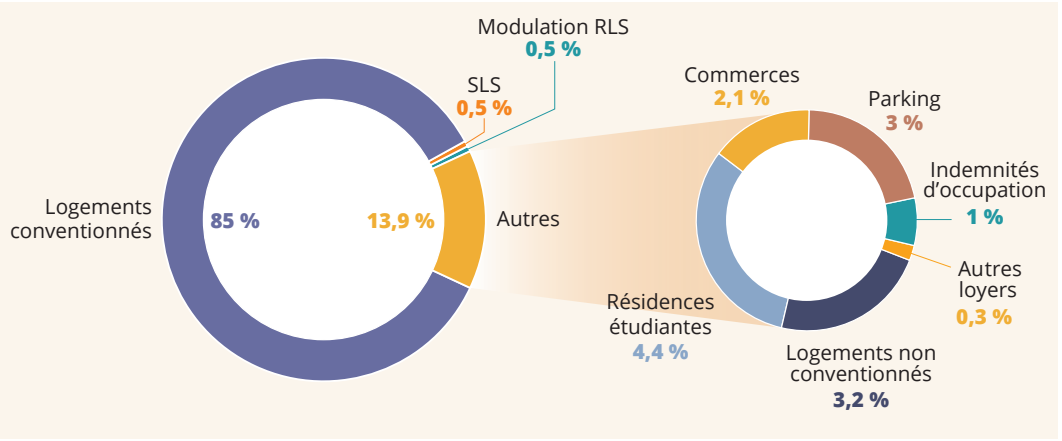


En 2019, deuxième année d'application de la Réduction du Loyer de Solidarité (RLS), les produits locatifs, après une contraction de 3,4 % entre 2017 et 2018, progressent de 1,9 % entre 2018 et 2019. Par rapport à 2019, les produits locatifs restent inférieurs à leur niveau de 2017 avec une baisse globale de 1,6 %. Les différentes composantes ont connu des évolutions contrastées avec principalement deux tendances :

- les loyers des logements conventionnés ont progressé de 158 millions d'euros en 2019, soit +3,7 % alors que le patrimoine a augmenté de 1,1 % entre 2018 et 2019. Une part de la hausse s'explique par l'impact des hausses de loyers à la relocation et la mise en service de nouveaux logements. En 2019, le niveau des loyers conventionnés demeure inférieur de 238 millions d'euros à celui de 2017, soit l'année précédent la mise en place de la RLS.
- Les loyers des logements non conventionnés sont en baisse continue de 2015 à 2018. Ils sont d'un montant équivalent entre 2018 et 2019, soit de 318 millions d'euros.
- Le montant du SLS s'établit à 53,8 millions d'euros (contre 45 millions d'euros en 2017 et 60,5 millions d'euros en 2018). Ce mouvement de baisse est très marqué pour les OPH dont le parc est situé dans les grands centres urbains. Le SLS ne représente que 0,6 % des produits locatifs, ce qui met en exergue les ressources modestes des locataires des OPH, en cohérence avec la fonction première du logement social.

Les autres produits locatifs (commerces, places de stationnement, résidence étudiants) sont en augmentation de 22 millions d'euros en 2019 (soit + 1,6 % par rapport à 2018), les OPH étant à la recherche de diversification de l'activité.

RÉPARTITION DES PRODUITS LOCATIFS EN 2019



LA RÉDUCTION DU LOYER DE SOLIDARITÉ (RLS)

Les logements conventionnés proposés par les bailleurs sociaux ouvrent droit à l'Aide Personnalisée au Logement (APL) pour les locataires. Depuis le 1er février 2018, une disposition de la Loi de Finances impose aux bailleurs sociaux d'appliquer une remise de loyer aux locataires du parc social conventionné – sous condition de ressources –, sans toutefois diminuer le montant contractuel du loyer prévu dans le bail (Article L. 442-2-1 du CCH). Ce dispositif a pris la forme d'une remise de loyers financée par les bailleurs sociaux, pour les locataires éligibles sous condition de ressources, en contrepartie d'une baisse concomitante et quasi équivalente (comprise entre 90 et 98 % du montant de la RLS) des aides personnalisées au logement versées à ces mêmes locataires. Ce dispositif est donc neutre pour les locataires et revient à faire prendre en charge, par le bailleur, la diminution de l'APL dans le budget de l'État. Les logements-foyers ne sont pas concernés par ce dispositif.

Pour l'ensemble des bailleurs sociaux, l'effort financier demandé a atteint :

- 830 millions d'euros en 2018 sur 11 mois, pour une économie budgétaire pour l'État de l'ordre de 800 millions d'euros (car une fraction de la RLS concerne les locataires non éligibles aux APL),
- 890 millions d'euros en 2019,
- 1,3 milliard d'euros pour les années 2020 à 2022. (Source rapport Commission des finances Assemblée Nationale pour la loi de finances 2021, annexe Cohésion des Territoires).

Tous les bailleurs sociaux n'ont pas la même proportion de locataires bénéficiant de l'APL. Aussi pour ne pas pénaliser ceux qui présentent une forte proportion de locataires bénéficiant de l'APL et avantager en contrepartie ceux qui en ont une moindre proportion, un mécanisme de lissage de la RLS été mis en place. Ce mécanisme de lissage a été détaillé par l'arrêté du 4 juin 2018 fixant les modalités de calcul et de paiement de la cotisation due à la CGLLS et à l'ANCOLS. Il consiste en une modulation de la cotisation principale à la CGLLS, qui se traduit d'une part par une minoration de la cotisation d'un montant qui se veut équivalent à la RLS brute, annulant ainsi l'impact de celle-ci dans les résultats, et d'autre part par une majoration de la cotisation d'un pourcentage s'appliquant aux loyers quittancés des logements conventionnés (hors foyers).

Pour 2018, la minoration a été calculée à partir d'un montant forfaitaire de 353 euros par locataire bénéficiant de l'APL et la majoration avec un taux de 4,19 %. Pour 2019, la minoration est calculée sur la base de la RLS de 2018 et la majoration avec un taux de 4,69 %.

Ce mécanisme de compensation (RLS brute/ minoration de la cotisation), a pour but de faire peser sur les résultats le même pourcentage de RLS, appliqué aux loyers quittancés des logements conventionnés, par la majoration (ou minoration) de la cotisation CGLLS.

Conséquences pour la lecture et l'analyse des comptes :

- le montant réel de la RLS n'apparaît pas en lecture directe dans le compte de résultat ;
- le solde de la minoration et de la majoration consiste économiquement en un échange de loyers entre tous les bailleurs ; ce flux de trésorerie transite par la CGLLS ;
- dans l'analyse du Dossier Individuel de Situation des OPH pour 2018, ce solde est analysé avec les loyers, et les cotisations CGLLS excluent la modulation.

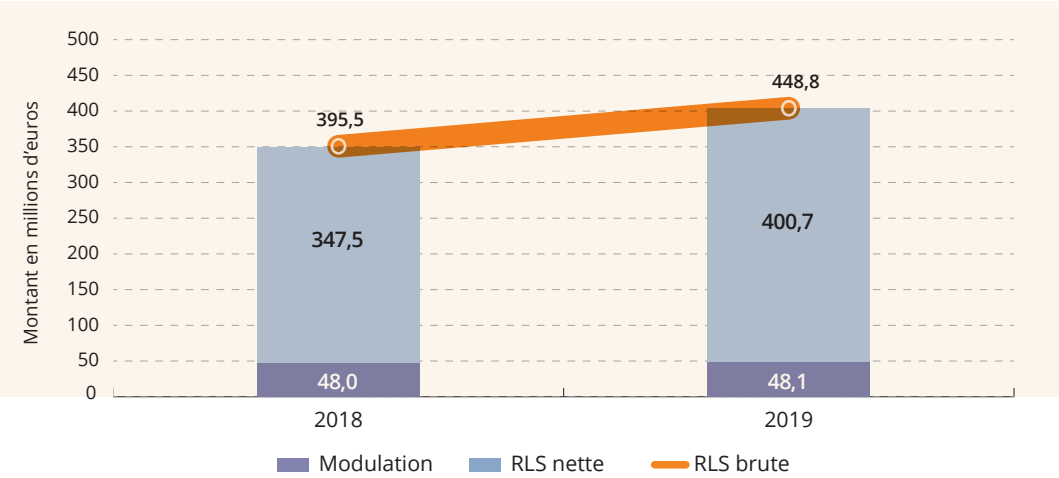
Pour 2019, pour les OPH, le montant de la **RLS nette après lissage** est de **400,7 millions d'euros, soit :**

- la RLS brute (baisse des loyers des logements conventionnés) de 448,8 millions d'euros ;
- Le montant du lissage de 48,1 millions d'euros, soit 10 % de la RLS brute, restitué aux OPH. *Ce lissage, diminuant globalement pour les OPH l'impact de la RLS brute à hauteur de 48 millions d'euros, signifie que les OPH, dans leur globalité, logent davantage de populations à revenus modestes, que les autres familles HLM.*

La réduction du loyer de solidarité représente une baisse de 4,2 % des loyers en 2018 et 4,7 % en 2019.

Il est à noter que, dans le présent document, les loyers sont présentés nets de la RLS brute et du lissage (qui vise à rééquilibrer l'impact de la RLS pour tous les bailleurs).

MÉCANISME DE LA RLS



UN PRODUIT QUI N'EN EST PAS UN : LES CHARGES LOCATIVES, CHARGES RÉCUPÉRÉES AUPRÈS DES LOCATAIRES

Les charges locatives, récupérées auprès des locataires[1], apparaissent en produits d'exploitation, et sont comprises dans le chiffre d'affaires ; elles s'élèvent à 2,51 milliards d'euros en 2019, en augmentation de 1,25 % entre 2018 et 2019 en cohérence avec l'inflation. Il est à noter que ces charges sont également comprises, au compte des résultats des OPH, dans les charges d'exploitation, dans la colonne « charges récupérables » ; en 2019, l'écart sur le résultat des OPH entre les récupérations de charges (produits) et les charges récupérables est de 128,5 millions d'euros. Il est principalement dû à la vacance (85 %), cette dernière ne permettant pas la récupération effective des charges, théoriquement récupérables. Il est à noter que les charges locatives représentent 20 % de la quittance payée par les locataires.

1. Cette liste est limitative et est régie par l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation.

LES RISQUES LOCATIFS

Le « manque à gagner » pour les OPH provient principalement de deux éléments :

- les impayés de loyers des locataires,
- la vacance des logements engendrant une perte de loyers et une perte de récupération de charges.

LE COÛT DU RISQUE LOCATIF : LES IMPAYÉS DES LOCATAIRES

La sinistralité des créances locataires constitue l'un des principaux risques des OPH mais il demeure faible. Le risque est notamment limité par deux effets :

- les créances par locataire sont peu élevées (quittances émises mensuellement) ; seul un nombre significatif d'impayés entraine un volume important, en montant, de sinistralité ;
- le système du tiers payant pour l'APL permet de réduire l'effort des locataires les plus fragiles économiquement (effet « solvabilisateur » de l'APL).

Le coût du risque se calcule en prenant à la fois, les variations de la dépréciation sur créances locataires douteuses (dotations et reprises), les pertes sur créances locataires irrécouvrables et les effacements de dettes dans les procédures de surendettement. Ce coût du risque est apprécié soit au nombre de logements gérés, soit au montant réellement quittancé au locataire (loyer et charges locatives) par mois ou par année.

En 2019, pour la deuxième année consécutive, la sinistralité des produits locatifs progresse. Le coût du risque progresse de 6,9 millions d'euros entre 2018 et 2019 pour atteindre 142,5 millions d'euros en 2019. Ce sont les pertes sur créances irrécouvrables qui représentent la part prépondérante du risque avec 93 millions d'euros, soit 10 millions d'euros de plus qu'en 2018.

Il est à noter que le changement de régime comptable (passage public à commercial) induit en 2019, pour les 21 OPH concernés une multiplication moyenne de 1,4 du coût du risque. Cela est principalement dû au passage en pertes des créances anciennes. Les OPH à comptabilité commerciale ne disposent plus du pouvoir exorbitant de recouvrement du droit commun des organismes en comptabilité publique, notamment la possibilité d'« avis à tiers détenteur » pour les créances locatives.

Le seul changement de régime comptable ne suffit pas à expliquer la hausse du coût du risque, puisqu'il augmente, également, dans des proportions moindre (+ 3 %) pour les organismes ne changeant pas de régime comptable. Les éléments suivants concernant l'APL ont affaibli la solvabilité des locataires [2]:

- la baisse de 5 euros des APL effective depuis le 1er octobre 2017,
- leur non-revalorisation exceptionnelle le 1er octobre 2018 et,
- la sous-indexation par rapport à l'indice d'évolution des loyers (+1,53 %) des paramètres de calcul des aides au taux forfaitaire de 0,3 % (-67 M€ d'économie[3]) en 2019, ce qui conduit à une revalorisation des aides à 0,3 %.

2. Notons la mise en extinction de l'APL accession.
3. Cour des Comptes, mission d'analyse d'exécution budgétaire Cohésion des Territoires, 2019

Les effacements de dettes liés à des procédures de surendettement de particuliers (procédure de rétablissement personnel) sont passés de 39,7 millions d'euros en 2018 à 34,2 millions d'euros en 2019.

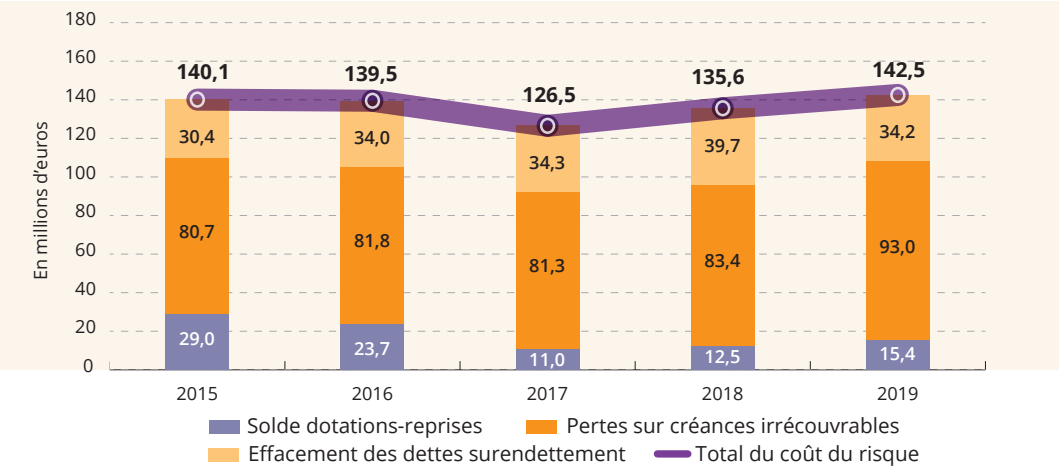
Le coût du risque représente 5,2 euros par logement et par mois en 2019, soit 1,2 % du montant des loyers et charges depuis 2018.

Les OPH sont destinataires de fonds reçus dans le cadre de la lutte contre les impayés.

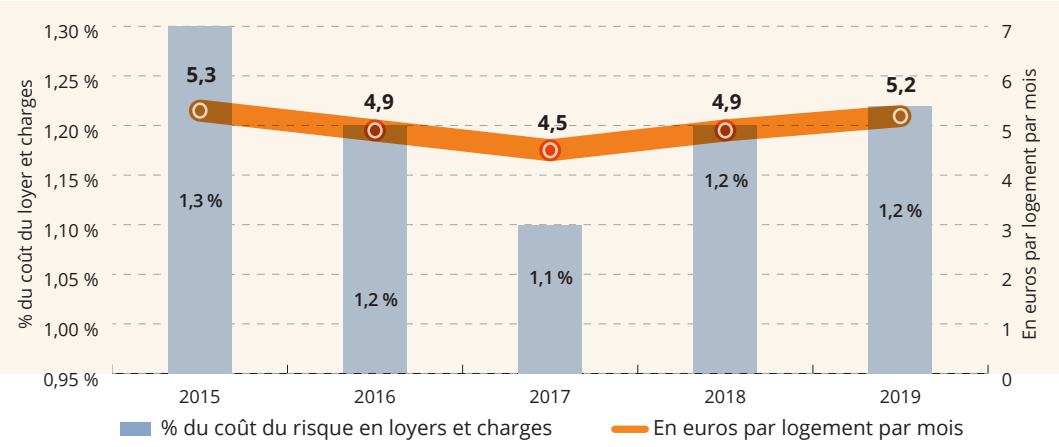
Le LOCA-PASS représentait une contribution de 8 millions d'euros en 2015 pour décroître à 4,8 millions d'euros en 2018 et à 3,9 millions d'euros en 2019. Depuis juillet 2019, Action Logement ne prend plus en charge les créances locatives via le dispositif LOCA-PASS. Le produit VISALE, se substituant au LOCA-PASS, est destiné uniquement aux locataires de moins de 30 ans. Les fonds reçus ont concerné trois OPH, pour 49 000 euros.

En 2019, le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL), dispositif départemental, représente 14,4 millions d'euros reçus, contre 5,2 millions d'euros versés pour le fonctionnement du dispositif, soit un solde net de 9,2 millions d'euros. Il s'agit d'un montant inférieur à celui de 2018, de 10,2 millions d'euros.

ÉVOLUTION DU COÛT DU RISQUE LOCATIF



RISQUE LOCATIF MENSUEL PAR LOGEMENT



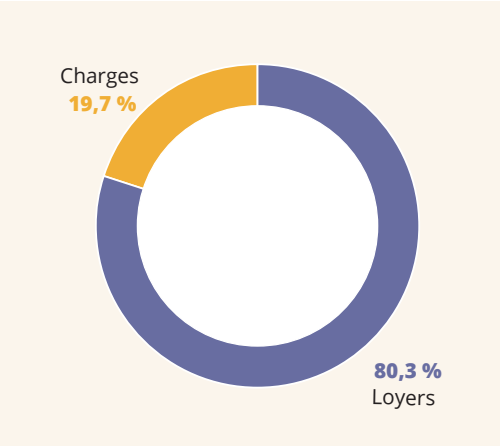
LE COÛT ESTIMÉ DE LA VACANCE LOCATIVE

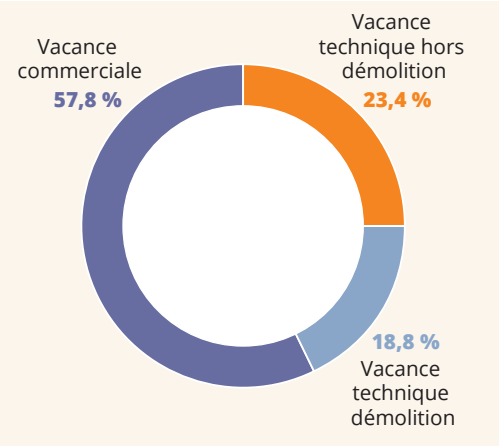
En 2019, les pertes liées à la vacance locative sont estimées à 611,9 millions d'euros, soit une hausse de 1,9 % par rapport à 2018, identique à celle des produits locatifs. En valeur relative les pertes liées à la vacance stagnent. Ces pertes sont principalement issues de la perte de loyers (491,4 millions d'euros), et dans une moindre mesure de pertes sur récupérations de charges locatives (120,5 millions d'euros).

Les pertes de loyers représentent 5,1 % des loyers théoriques et sont assez stables depuis 2015. La quasi-stabilité du coût de la vacance est cohérente avec la stabilité du taux de logement vacant présenté précédemment. Le taux de logements vacants (en nombre au 31/12), de 5,3 % en 2019, s'infléchit de 0,1 % par an depuis 2017. En effet, le coût de la vacance en zone B2 et C est proportionnellement plus important (respectivement 7,9 % et 7,7 % de logements vacants), alors qu'il n'est que de 4,3 % en zone A-Abis.

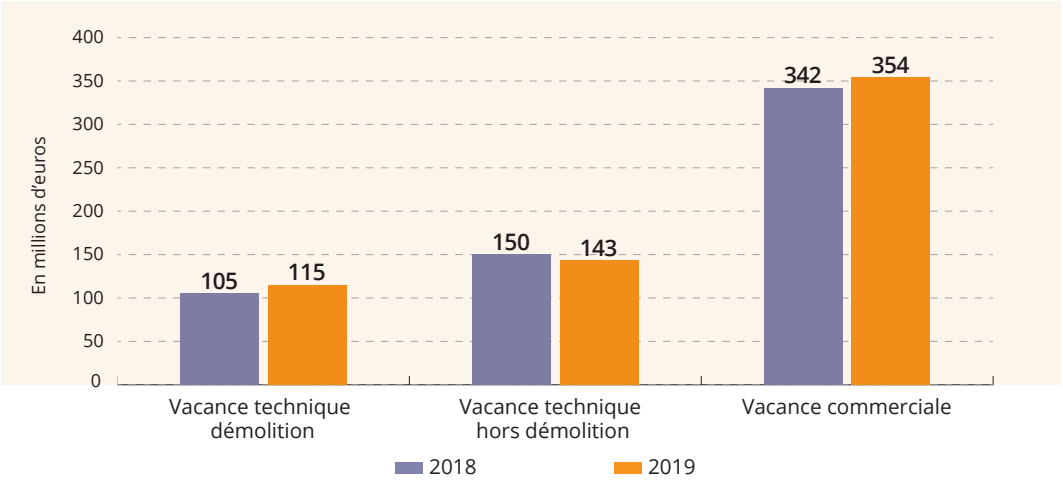
En 2019, la vacance liée à la démolition représente 18,8 %, celle liée aux travaux sur le patrimoine 23,4 % et la vacance commerciale 57,8 %. Le coût de la vacance représente 6,2 % des loyers. En valeur absolue, la vacance liée à la démolition augmente car les opérations NPNRU démarrent effectivement.

RÉPARTITION DES PERTES ESTIMÉES DE LA VACANCE LOCATIVE EN 2019 PAR TYPOLOGIE ET PAR NATURE





RÉPARTITION DES PERTES ESTIMÉES DE LA VACANCE LOCATIVE EN 2019 EN MILLIONS D'EUROS

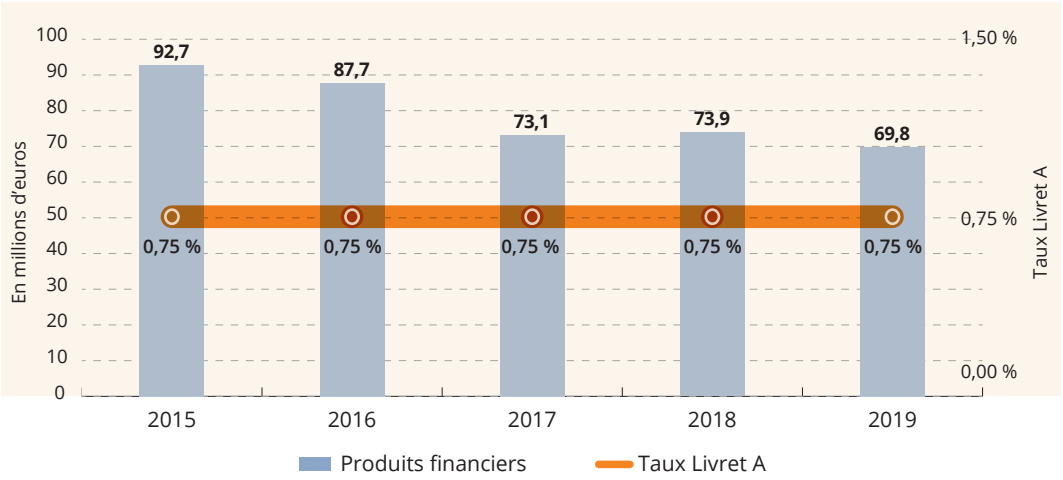


2. Les produits financiers

Les produits financiers sont composés des revenus des participations, des Valeurs Mobilières de Placement (VMP) et des comptes de placement de court terme. Les possibilités de placement sont très limitées et sont orientées uniquement sur des titres souverains.

De 69,8 millions d'euros en 2019, en diminution de 4,1 millions d'euros par rapport à 2018, leur niveau historiquement bas s'explique par l'évolution orientée à la baisse depuis 10 ans du taux de rémunération des prêts réglementés.

ÉVOLUTION DES PRODUITS FINANCIERS



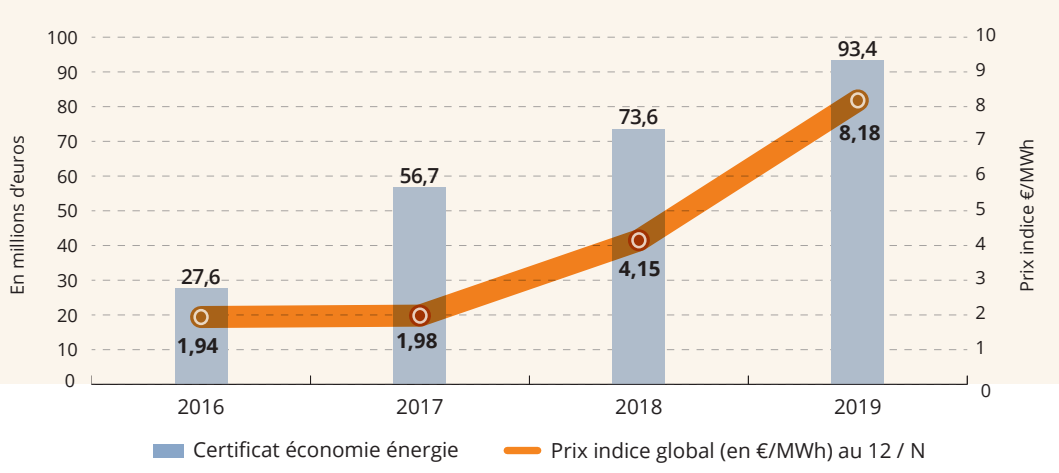
3. Les principaux autres produits

LES AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION

Les autres produits d'exploitation, bien que restants marginaux au regard de l'activité locative (3,3 % des loyers totaux), sont en forte augmentation (+41 % en 5 ans); ils sont principalement constitués des éléments suivants :

- les prestations de services s'élèvent à 37 millions d'euros en 2019. Elles sont en progression constante depuis 2015, et incluent les prestations de maitrise d'ouvrage et de commercialisation, les syndics de copropriété et la gestion d'immeubles pour le compte de tiers.
- Les produits d'activités annexes s'élèvent à 81,2 millions d'euros en 2019 contre 76 millions d'euros en 2018, un mouvement de hausse récente car ils étaient stables entre 2015 et 2018. Ils comprennent la location de toits pour les opérateurs de téléphonie mobile ou d'emplacements publicitaires (42,3 millions d'euros en 2019), la vente d'électricité produite par les OPH (2,9 millions d'euros en 2018), la contribution du locataire au partage des économies d'énergie dite « 3ème ligne de quittance » (2 millions d'euros en 2019), la récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM (1,1 million d'euros en 2019), et d'autres activités annexes (32,7 millions d'euros en 2019).
- Les transferts de charges d'exploitation (charges afférentes aux salaires, remboursements frais de contentieux) sont en constante progression depuis 2015 pour s'élever à 28,2 millions d'euros en 2019.
- Les produits de cession des Certificats d'Économie d'Énergie s'élèvent en 2019 à 93,4 millions d'euros perçus. Ils ont quasiment quadruplé depuis 2016, première année de leur recensement dans les états financiers de la Fédération. La forte hausse du cours du CEE depuis 2017 explique en grande partie cette évolution positive. Les cours sont restés stables en 2020.

ÉVOLUTION DES PRODUITS LIÉS AUX CERTIFICATS D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

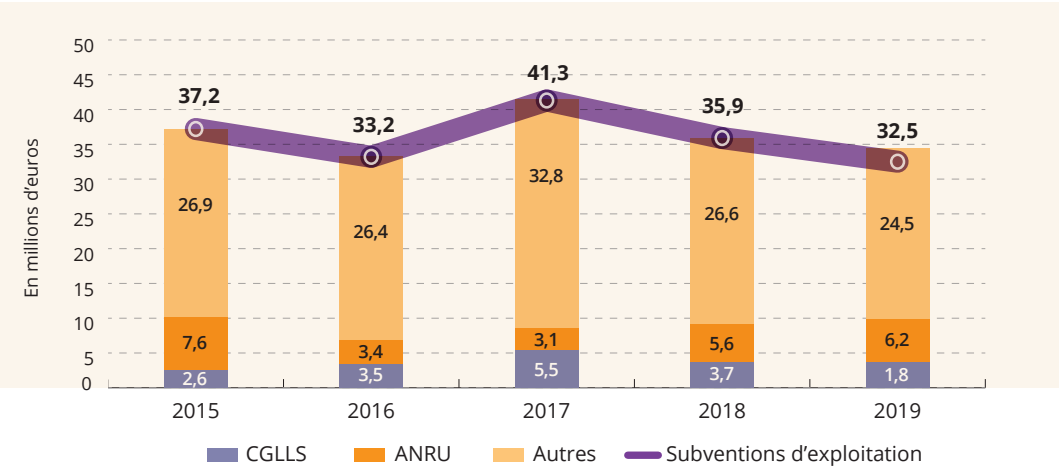


LES SUBVENTIONS D'EXPLOITATION

Les subventions d'exploitation suivent une tendance baissière, après un rebond en 2017, pour s'établir à 32,5 millions d'euros en 2019. 51 organismes déclarent ne percevoir aucune subvention d'exploitation en 2019, contre 59 en 2018. Les subventions versées par l'ANRU dans le cadre du NPNRU sont en augmentation depuis 2017, à la suite de la signature des conventions d'engagement. La part des subventions versées dans le cadre de protocoles CGLLS atteint son niveau le plus bas, à 1,8 millions d'euros en 2019. Ces subventions correspondent à des aides dans le cadre des projets de regroupement et de réorganisation, de financement de chefs de projets ANRU, de rétablissement à la suite de difficultés financières structurelles et dans le cadre de certaines actions de modernisation ou d'innovation.

Les autres subventions concernent les subventions accordées essentiellement par les collectivités territoriales, les subventions accordées au titre des opérations en accession et les indemnités d'inoccupation reçues dans le cadre de conventions de réservation.

ÉVOLUTION DES SUBVENTIONS D'EXPLOITATION



4. Les dépenses d'exploitation

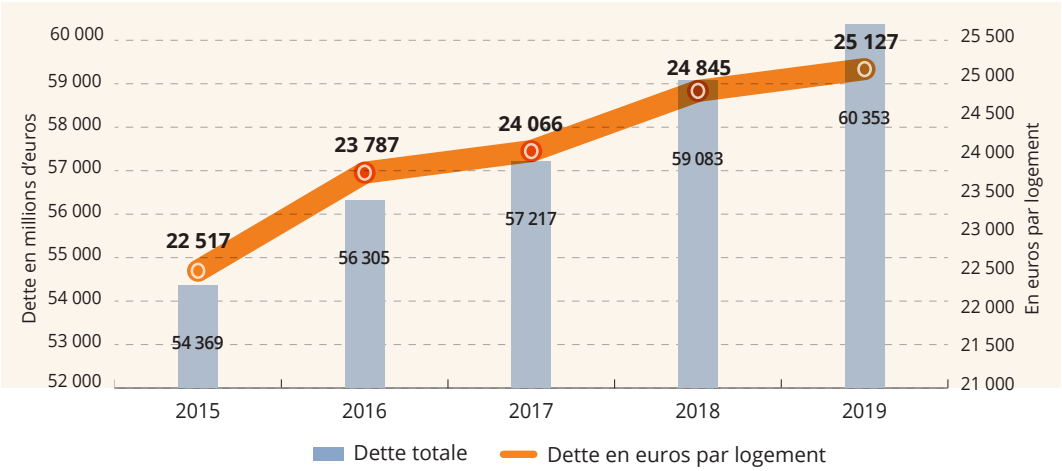
LES ANNUITÉS D'EMPRUNT

Les organismes HLM se financent très majoritairement par l'emprunt. Pour qu'un logement soit conventionné APL, la quotité minimale de prêt réglementé est fixée à 50 % (les prêts Haut de Bilan et BEI, prêts in fine, ne sont pas éligibles à cette quotité).

Comme le montre le graphique ci-dessous, la dette totale (dette et concours bancaires courants) progresse de façon continue depuis 2015. Elle atteint 60,3 milliards d'euros au 31 décembre 2019 pour un parc de logements et foyers de 2 401 930 logements.

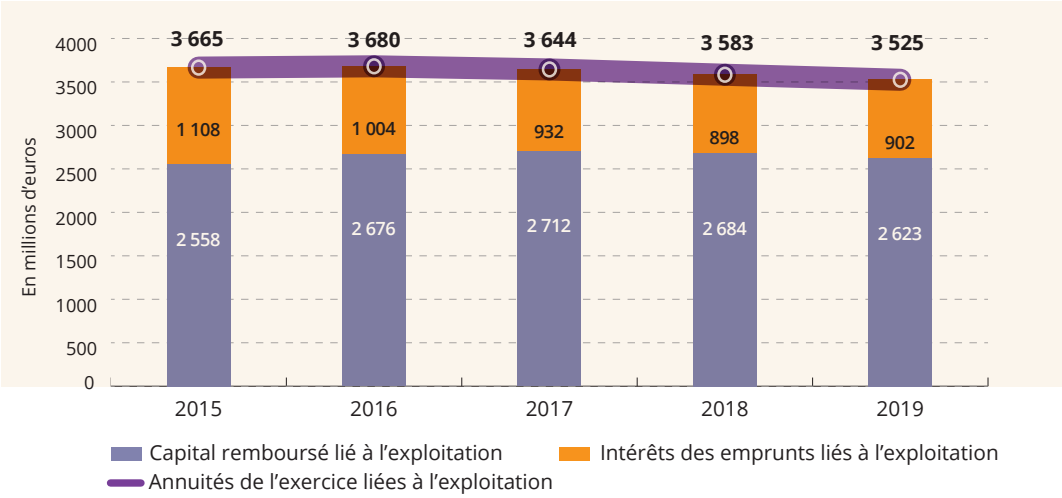
En 2019, les prêts Haut de Bilan, distribués par la CDC, atteignent un encours de 382 millions d'euros, soit 63 millions d'euros de plus qu'en 2018.

ÉVOLUTION DE LA DETTE TOTALE



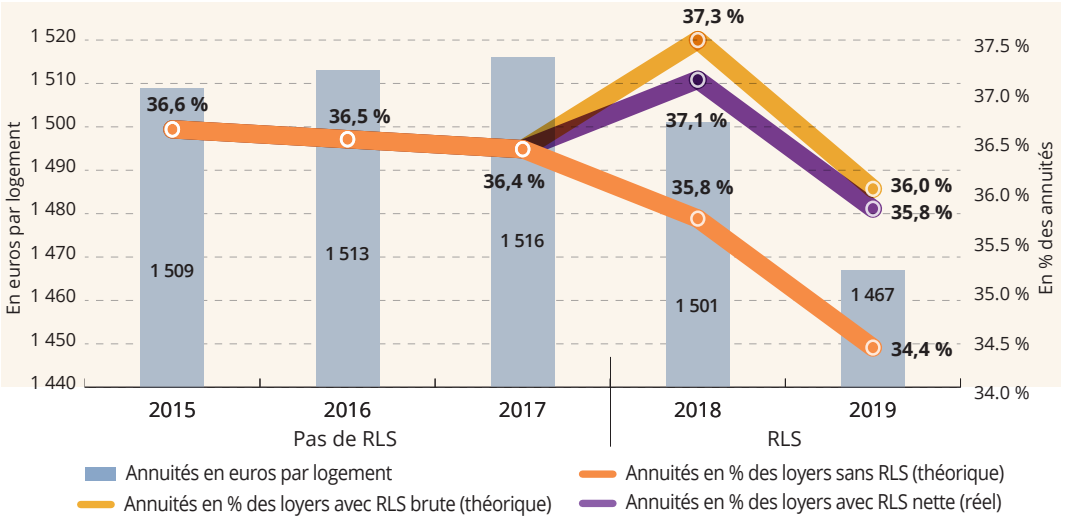
Les annuités liées à l'exploitation courante sont en baisse continue depuis 2016 et atteignent 3,5 milliards d'euros en 2019.

ÉVOLUTION DES ANNUITÉS D'EMPRUNT LIÉES À L'EXPLOITATION



Sans la RLS depuis 2018, la part des annuités dans les loyers aurait poursuivi sa baisse, pour s'établir à 34,4 % en 2019. La part réelle des annuités est supérieure de 1,4 point entre 2017 et 2018 pour atteindre 35,8 % en 2019.

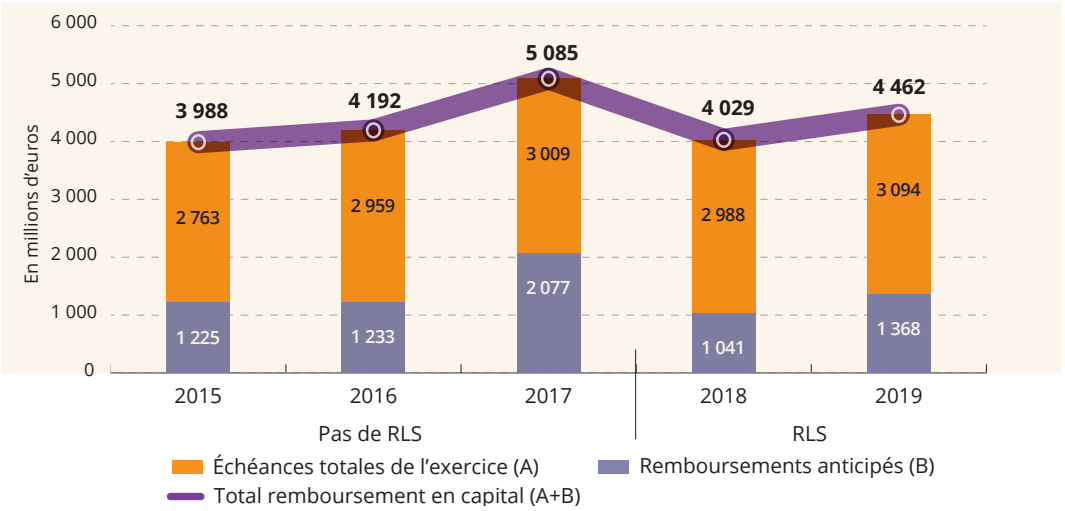
ÉVOLUTION DE L'ANNUITÉ DE REMBOURSEMENT EN EUROS ET EN % DES LOYERS



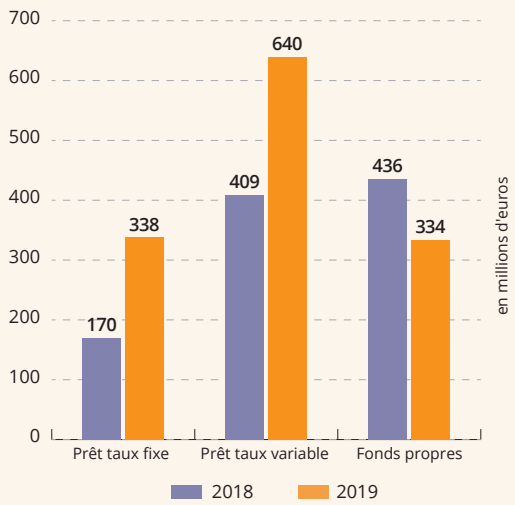
Les remboursements anticipés, après avoir été divisés par 2 entre 2017 et 2018 pour atteindre 1 milliard d'euros en 2018, s'élèvent à 1,4 milliard d'euros en 2019. Les organismes ont renégocié leurs dettes depuis 2015 sous l'effet de la baisse des taux d'intérêt, et cette phase de renégociation semble s'achever. La renégociation de dettes, bien qu'allégeant dans l'immédiat le niveau d'annuités au logement, est susceptible d'entraîner un coût d'emprunt plus important à terme ; il est à noter que la dette globale par logement passe de 24 845 euros par logement en 2018 à 25 127 euros par logement en 2019. Par ailleurs, la souscription d'un prêt haut de bilan (qui a commencé en 2017) est conditionnée par la non renégociation des encours auprès de la CDC.

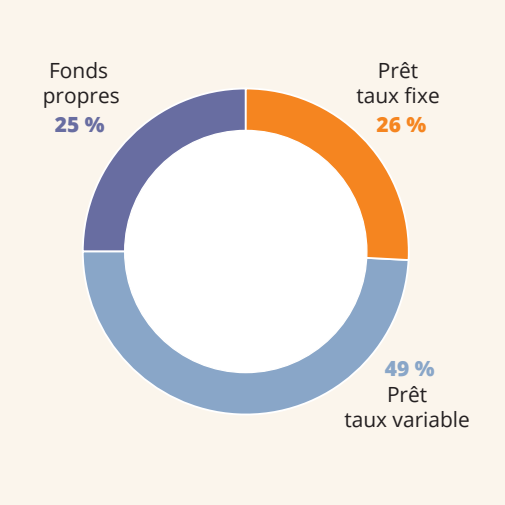
Si les remboursements à l'échéance sont relativement stables, les remboursements anticipés montrent plus de volatilité, liée à la renégociation des emprunts. Les remboursements anticipés en 2019 donnent lieu à des refinancements à taux fixe pour 26 %, à taux variable pour 49 % (ce qui pourrait les exposer à une remontée des taux) et à des remboursements secs sur fonds propres pour 25 %.

ÉVOLUTION DU REMBOURSEMENT EN CAPITAL TOTAL



ÉVOLUTION DES MODALITÉS DE REFINANCEMENT DEPUIS 2018





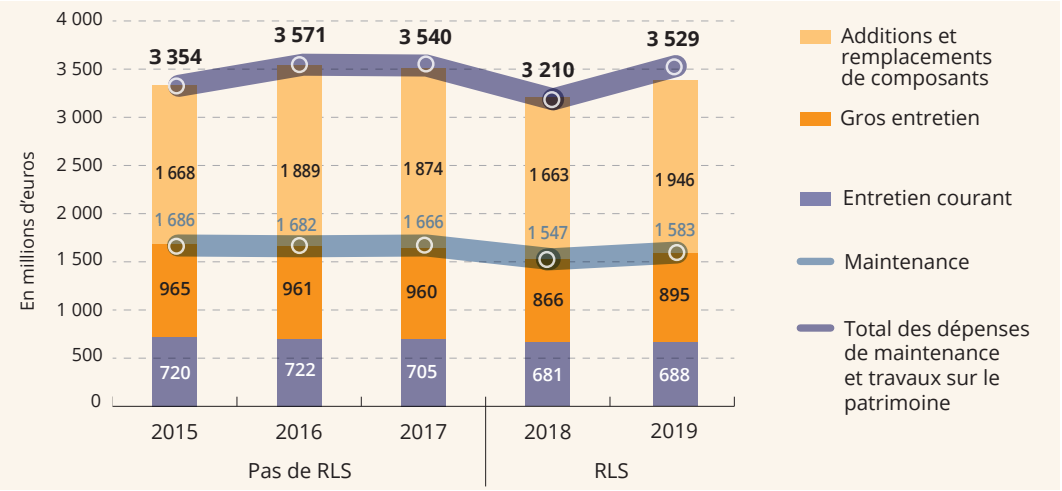
Les organismes ont donc allégé leur flux annuel de remboursement de dette immédiat, en allongeant la durée de la dette et en augmentant le montant à rembourser *in fine*.

LA MAINTENANCE

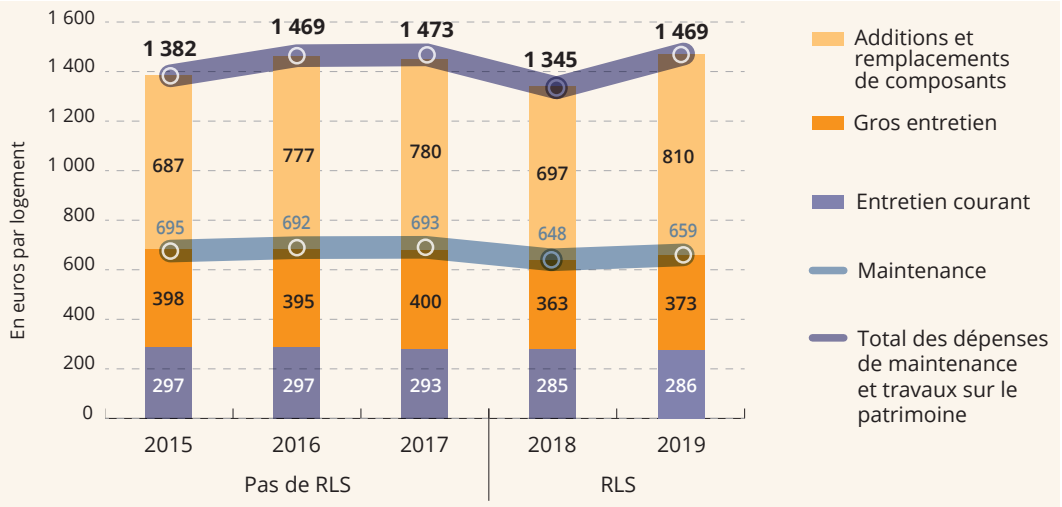
La maintenance (y compris la régie) en exploitation s'élève à 1,59 milliard d'euros en 2019, soit une hausse de 36 millions d'euros par rapport à 2018. Les additions et remplacements de composants augmentent de 283 millions entre 2018 et 2019, pour s'établir à 1,95 milliard d'euros. Au total, l'intervention sur le parc existant s'élève à 3,53 milliards d'euros, soit 1 469 euros par logement en 2019. Cette orientation à la hausse marque une rupture par rapport au mouvement de baisse observé entre 2016 et 2018.

Le montant des travaux sur le patrimoine existant retrouve ainsi son niveau de 2017. Après une baisse en 2018 de 330 millions d'euros d'un niveau comparable à celui de la RLS nette (345 millions d'euros), les OPH ont pris en compte les mesures issues de la clause de revoyure et ont augmenté leur intervention sur le patrimoine, principalement par les additions et remplacements de composants (+283 millions d'euros en 2019, 55 % de l'investissement).

DÉPENSES DE MAINTENANCE ET TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE EN MILLIONS D'EUROS



DÉPENSES DE MAINTENANCE ET TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE EN EUROS PAR LOGEMENT



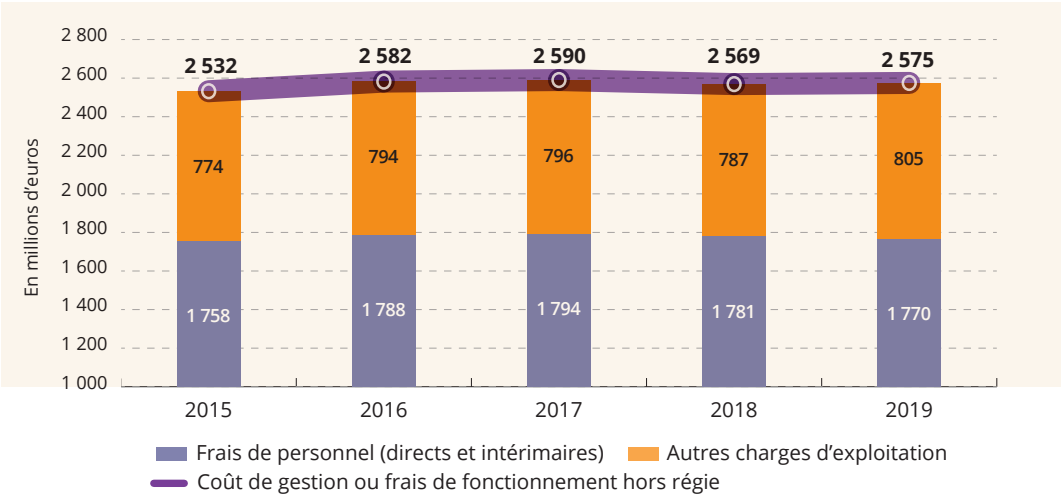
LES COÛTS DE GESTION OU FRAIS DE FONCTIONNEMENT HORS RÉGIE

Les coûts de gestion correspondent aux frais liés à l'exploitation courante de l'organisme et non récupérables auprès des locataires. Ces frais sont de deux natures : d'une part la rémunération du personnel, d'autre part les autres dépenses d'exploitation (assurance, déplacements, honoraires, etc..).

Les coûts de gestion s'élèvent à 2,67 milliards d'euros en 2019, en augmentation de 0,2 % par rapport à 2018. Entre 2018 et 2019, la masse salariale est en baisse de 0,7 % et les autres charges d'exploitation en hausse de 2,3 %. Cette évolution est la même que celle constatée l'année précédente.

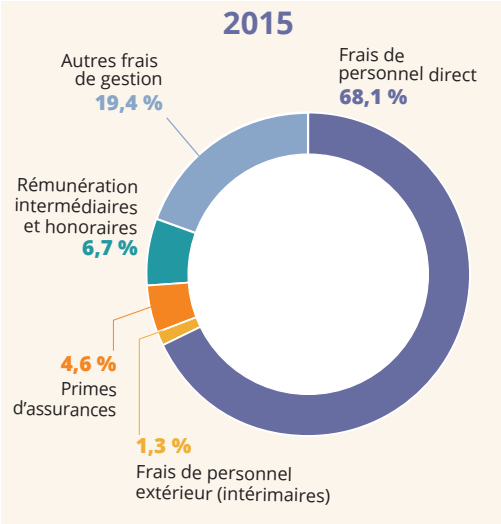
D'une part, les OPH font des efforts conséquents sur la modération de la masse salariale, d'autre part ils engagent des restructurations opérationnelles qui induisent dans un premier temps des coûts supplémentaires (refonte des systèmes d'information, expertises liées aux fusions et rapprochements dans le cadre de société de coordination, digitalisation, ...).

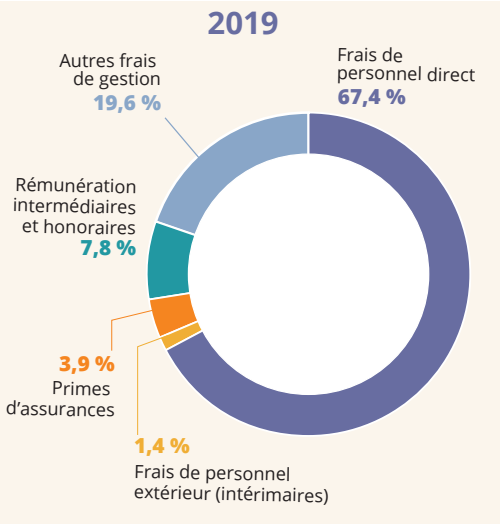
ÉVOLUTION DES COÛTS DE GESTION (OU FRAIS DE FONCTIONNEMENT HORS RÉGIE)



Entre 2015 et 2019, la répartition des postes de dépenses affiche une hiérarchie stable, et on note de légères évolutions sur la période. La masse salariale (directe et indirecte) représente 68,8 % des dépenses en 2019, contre 69,4 % en 2015. Les rémunérations d'intermédiaires et d'honoraires constituent en 2019, 7,8 % de l'ensemble contre 6,7 % en 2015.

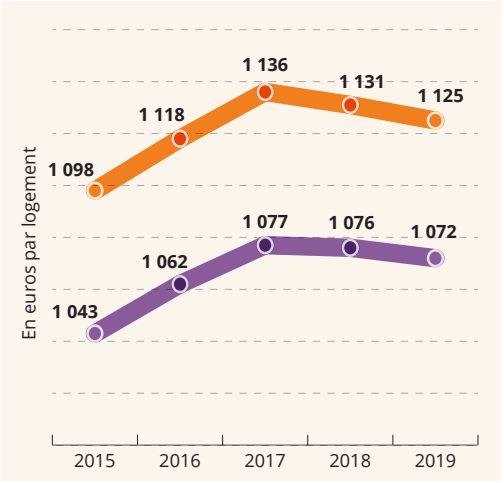
RÉPARTITION DES POSTES DE DÉPENSES PAR GRANDE CATÉGORIE

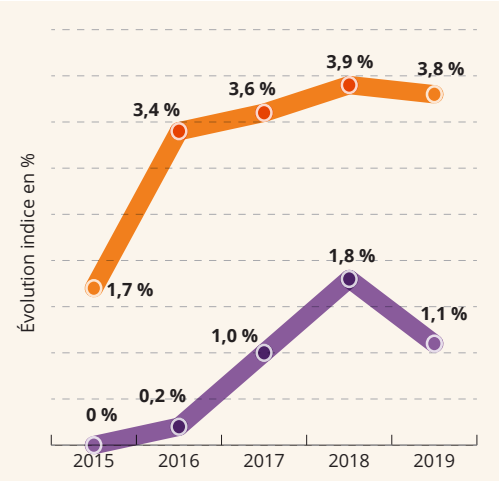




En 2019, les coûts de gestion[4] (ou frais de fonctionnement hors régie) s'établissent à 1 125 euros par logement géré et à 1 072 euros par logement en propriété. Ces deux indicateurs suivent une tendance croissante jusqu'en 2017 pour décroître ensuite. Les dépenses des OPH pour leur fonctionnement apparaissent très contenues. Leur évolution est en effet inférieure à l'inflation (IPC Indice des Prix à la Consommation) et à l'évolution du coût horaire du travail dans les activités immobilières (division sectorielle qui inclue les organismes HLM).

ÉVOLUTION DU COÛT DE GESTION AU LOGEMENT PAR RAPPORT AUX INDICES DE RÉFÉRENCE INSEE





5. La fiscalité

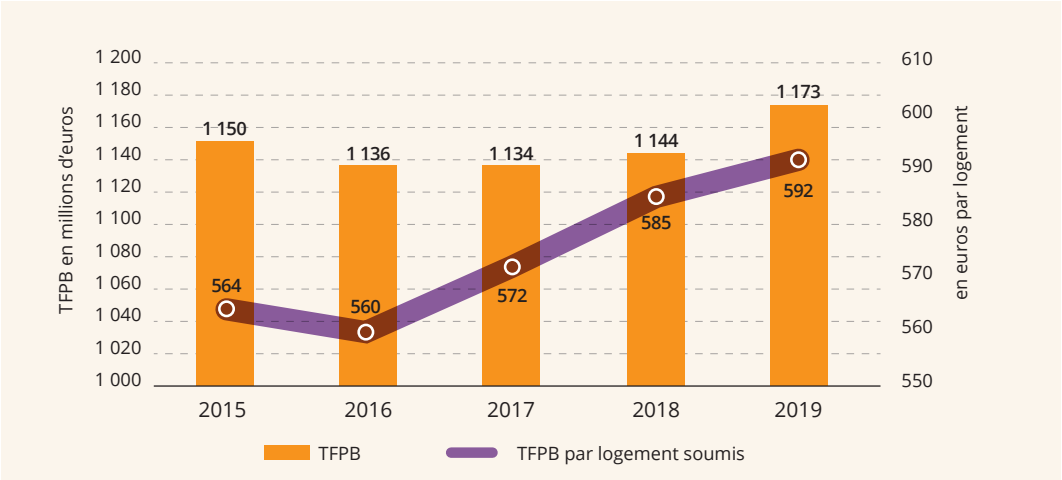
LA TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES (TFPB)

La TFPB s'élève à 1,17 milliard d'euros en 2019, et elle concerne 82,8 % du parc locatif des OPH. Le montant de TFPB est de 592 euros par logement soumis, en progression de 7 euros par rapport à 2018.

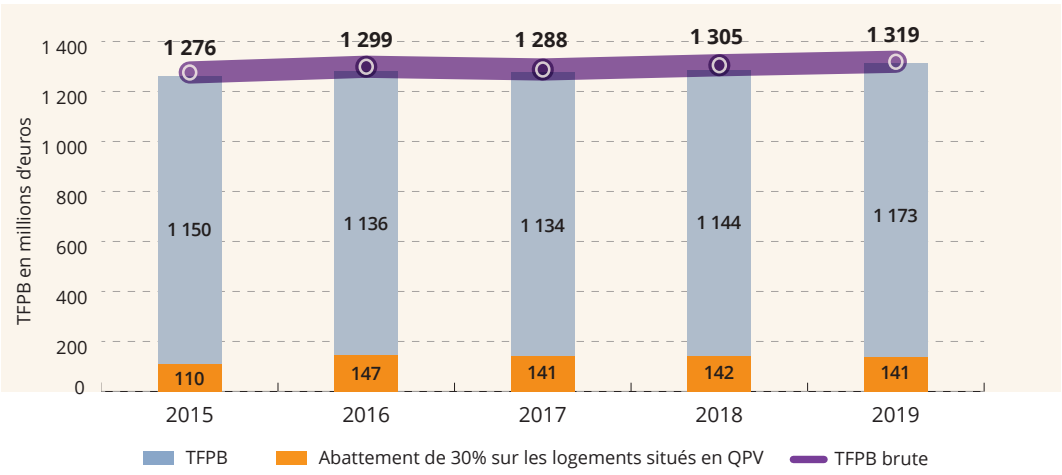
4. Dans la CUS, le décret n°2019-801 du 26 juillet 2019 introduit en 2019 l'indicateur G1 « Coût de gestion au logement, hors dépense de maintenance et cotisations mentionnées au L452-4, 452-4-1 et 342-21 du CCH », à calculer sur l'année civile. Il est appuyé d'une note portant sur l'ambition de qualité de service ainsi que sur la stratégie en matière d'optimisation des coûts de gestion et des actions entreprises pour les réduire. Il est mesuré à l'échelle de l'organisme.

La TFPB réellement versée représente 89 % de la TFPB théorique (1,31 milliard d'euros), le total des abattements s'élevant à 141 millions d'euros en 2019. L'abattement lié aux logements situés en QPV représente 10,7 % de l'ensemble. 90 % des dégrèvements sont liés à des travaux d'économie d'énergie (46 % du total) et des travaux pour l'adaptation des logements aux situations de handicap (44 % du total).

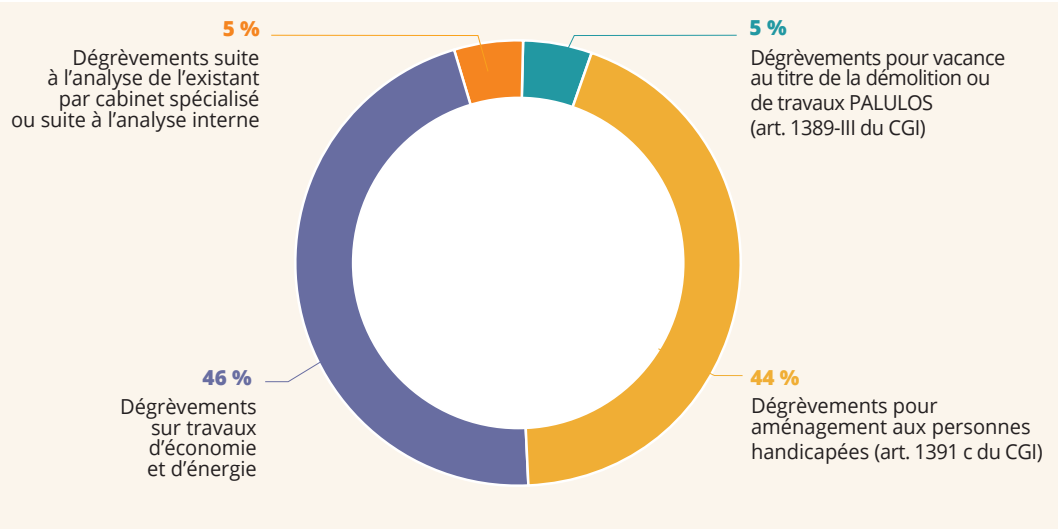
ÉVOLUTION DE LA TFPB EN MONTANT ET EN EUROS PAR LOGEMENT



ÉVOLUTION DE LA TFPB BRUTE DEPUIS 2015



RÉPARTITION DES DÉGRÈVEMENTS CONSTATÉS EN 2019



L'IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES

Les organismes sont redevables d'impôts sur les sociétés pour les activités ne relevant pas du Service d'Intérêt Economique Général (SIEG). Il s'agit des locations de locaux commerciaux, d'antennes relais, de places de stationnement non rattachés à la location d'un logement conventionné. Certaines de ces activités hors SIEG bénéficient pour partie d'exonérations fiscales (franchise de 10 % pour les logements non conventionnés jusqu'à fin 2019). L'impôt s'élève à 2,6 millions d'euros en 2019 contre 3,1 millions d'euros en 2018.

LES COTISATIONS CGLLS

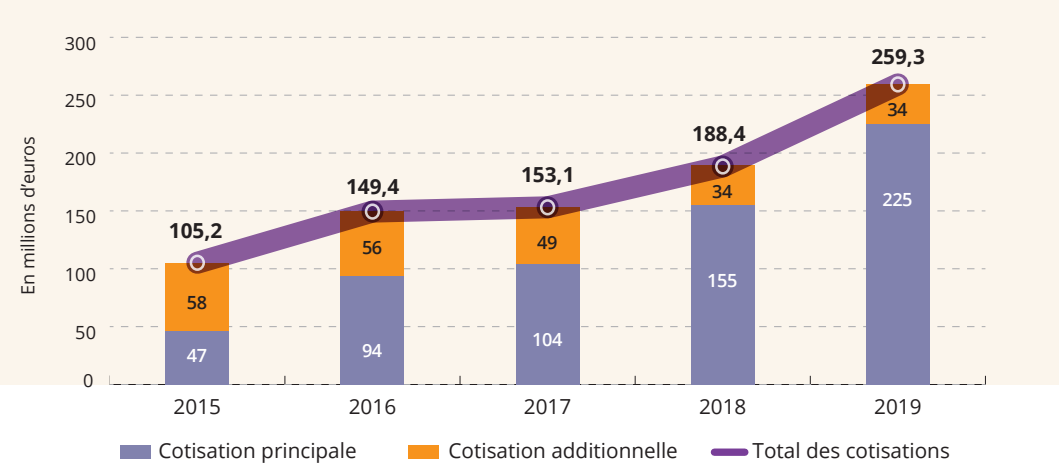
Les cotisations CGLLS ont été multipliées par 2,5 depuis 5 ans, passant de 105,2 millions d'euros en 2015 à 259,3 millions d'euros en 2019. La hausse est de 71 millions d'euros entre 2018 et 2019.

Les facteurs d'explication des hausses sont les suivants :

- entre 2017 et 2018, le montant du financement du FNAP via la CGLLS à hauteur de 270 millions d'euros en 2017 à 375 millions d'euros en 2018 (montant maintenu en 2019).
- Entre 2018 et 2019, deux principales évolutions :
  - la contribution de la CGLLS à l'ANRU, qui a été augmentée de 154 M€, et qui s'élève désormais à 184 M€ au lieu de 30 M€,
  - dans le cadre de la Commission de Péréquation et de Réorganisation (CPR), le volume des aides qui sont portées à 100 M€ (à savoir 50 M€ d'aides traditionnelles et 50 M€ d'aides supplémentaires au titre de la loi ELAN).

La cotisation principale représente, en 2019, 86 % de la contribution des OPH contre 45 % en 2015, conséquence de la participation des OLS au financement du FNAP et de l'ANRU. Il est à noter que ces montants excluent la modulation de la RLS opérée par la CGLLS qui est impactée sur la RLS brute (donc sur les loyers) afin d'apporter une vision économique de ces deux agrégats.

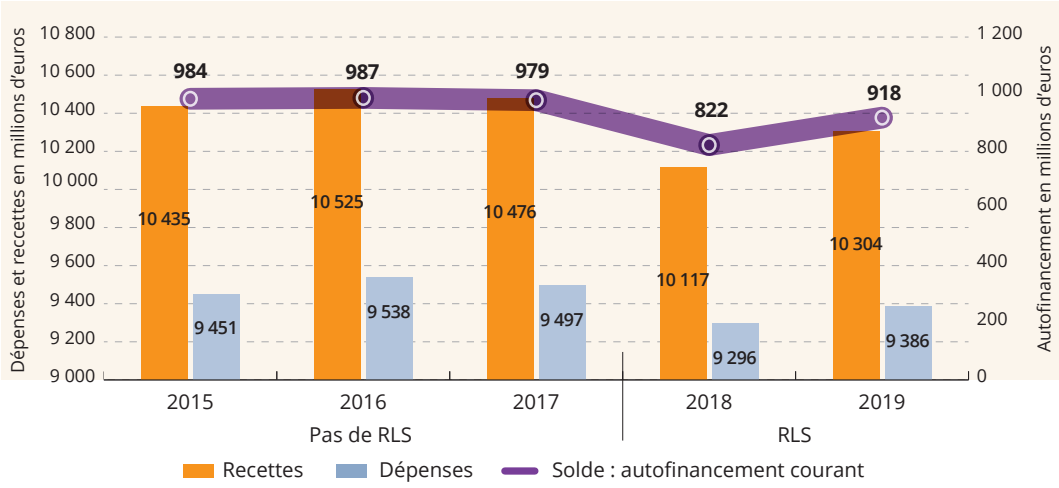
ÉVOLUTION DE LA COTISATION CGLLS



6. L'autofinancement de l'exploitation courante

L'autofinancement de l'exploitation courante correspond au solde des flux réels d'exploitation courante y compris la part de capital des emprunts locatifs. Il donne l'excédent (ou l'insuffisance) économique de l'activité la plus régulière de l'OPH. Sur la dernière année observée, les recettes progressent de 1,8 %, à un rythme supérieur à celui des dépenses qui augmentent de 0,9 %. Sur la période, l'autofinancement de l'exploitation courante connait une tendance globalement baissière depuis 2016.

ÉVOLUTION DE L'AUTOFINANCEMENT COURANT SUR 5 ANS



Afficher un autofinancement de l'exploitation courante négatif signifie que l'activité courante ne génère pas suffisamment de recettes pour couvrir les dépenses et que les offices sont contraints de recourir à des cessions exceptionnelles pour équilibrer leur compte de résultat. En 2019, 23 organismes (représentant 5,7 % du parc locatif social détenu par les OPH) ont un autofinancement de l'exploitation courante négatif, contre 29 à iso périmètre en 2018. 14 OPH ont un autofinancement de l'exploitation négatif sur les deux années de façon consécutive, en 2018 et en 2019 ; il s'agit principalement d'organismes sous protocole CGLLS. En 2020, 3 d'entre eux vont être absorbés, les autres rejoignent des sociétés de coordination. Pour l'exercice 2019, l'autofinancement de l'exploitation courante s'établit :

- en pourcentage des loyers à une moyenne de 9,3 % et à une médiane de 9 %,
- par logement à une moyenne de 382 € et à une médiane de 358 €. Pour 60 OPH, ce montant est supérieur à 500 €.

FORMATION DE L'AUTOFINANCEMENT DE L'EXPLOITATION COURANTE

	Montant en millions d'euros		Écart	En euros / logement	
	2018	2019	2019/2018	2018	2019
Loyers des logements	8 625,5	8 783,1	↑ 157,6	3 841	3 885
Supplément de loyer de solidarité	60,5	53,8	↓ -6,7	25	22
Autres loyers	931,3	961,1	↑ 29,8	390	400
Modulation RLS	47,9	48,1	↑ 0,2		
Marge sur accession	40,8	28,9	↓ -11,9	17	12
Autres recettes d'exploitations	406,1	424,1	↑ 18,0	126	134
Recettes courantes (A)	**10 112,1**	**10 299,0**	**186,9**		
Amortissements financiers	2 684,1	2 622,6	↓ -61,5	1 125	1 092
Charges d'intérêt	898,5	902,2	↑ 3,7	377	376
Taxes foncières sur les propriétés bâties	1 143,5	1 171,3	↑ 27,8	479	488
Coût de la maintenance	1 541,4	1 577,9	↑ 36,5	646	657
Frais de personnel (hors régie)	1 746,2	1 734,4	↓ -11,8	732	722
Autres dépenses d'exploitation	822,3	840,4	↑ 18,1	345	350
Cotisations CGLLS	188,4	259,3	↑ 70,9	79	108
Pertes de charges récupérables dûes à la vacance	129,9	129,7	↓ -0,2	55	54
Coût des impayés	136,0	143,3	↑ 7,3	57	60
Dépenses courantes (B)	**9 290,3**	**9 381,0**	↑ **90,7**		
Autofinancement exploitation courante (A) - (B)	**821,7**	**918,0**	↑ **96,2**	**344**	**382**

L'AUTOFINANCEMENT NET HLM

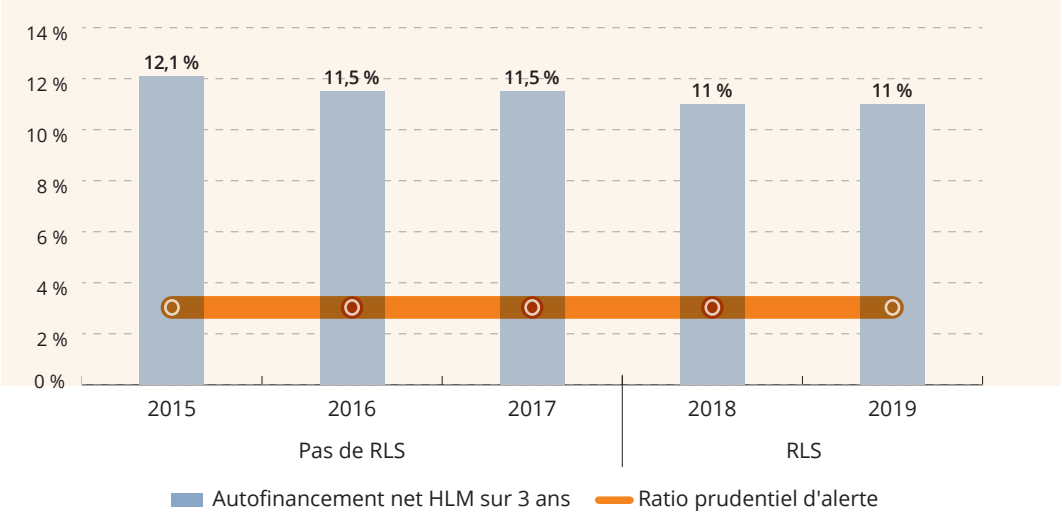
L'autofinancement net ajoute principalement à l'autofinancement courant, le résultat exceptionnel issu des dégrèvements de taxe foncière ou les dépenses et indemnités issus de sinistres, le coût de la vacance et le solde des dotations et reprises de la provision pour créances locataires.

L'autofinancement net permet d'identifier l'épargne que l'office est à même de constituer au cours d'un exercice donné et qu'il pourra mobiliser pour financer une partie de ses dépenses d'investissement. Dans le secteur HLM, c'est également un indicateur associé à un dispositif d'alerte, qui est déclenché si l'autofinancement net passe en-dessous d'un seuil défini réglementairement[5].

La moitié des organismes ont un autofinancement net HLM compris entre 7 % (niveau du 1er quartile) et 15,6 % (niveau du 3e quartile), proportion stable sur 5 ans. Il est à noter qu'il demeure néanmoins de grandes disparités, la moyenne 2019 étant de 11,5 % pour une médiane de 11,2 %. L'autofinancement net HLM moyen sur 3 ans des organismes est stable, les moyennes et médianes se situant respectivement à 11 % et à 10,8 %.

L'autofinancement net HLM sur 3 ans se maintient à 11 % depuis l'instauration effective de la RLS en février 2019, grâce au niveau élevé du solde des autres charges et produits exceptionnels (+158 M€ en 2017, +122 M€ en 2018, + 195 M€ en 2019). Sont compris dans ce solde les éléments sur opérations de gestion, les mandats et titres annulés et les autres éléments exceptionnels (boni et mali d'indexation, dépenses liées à des sinistres et indemnités).

ÉVOLUTION DE L'AUTOFINANCEMENT NET HLM SUR 3 ANS



5. *Depuis le décret n° 2014-1151 du 7 octobre 2014 (art. R. 423-1-4 du CCH), dans le cadre d'un dispositif de gestion prudentielle, l'autofinancement net moyen des 3 derniers exercices, est comparé à un seuil de fragilité déterminé par arrêté du 10 décembre 2014 et fixé à 3 %.*

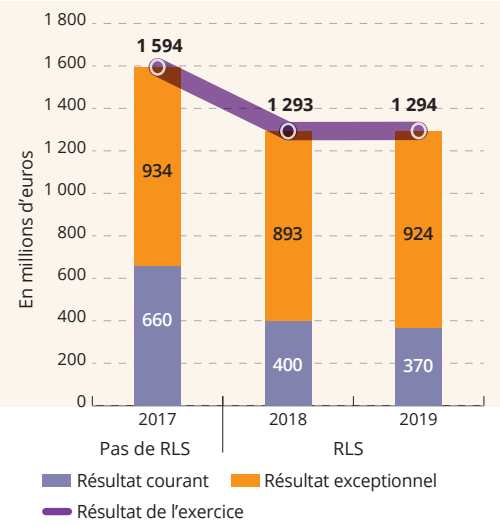
7. Le résultat de l'exercice

DE L'AUTOFINANCEMENT AU RÉSULTAT

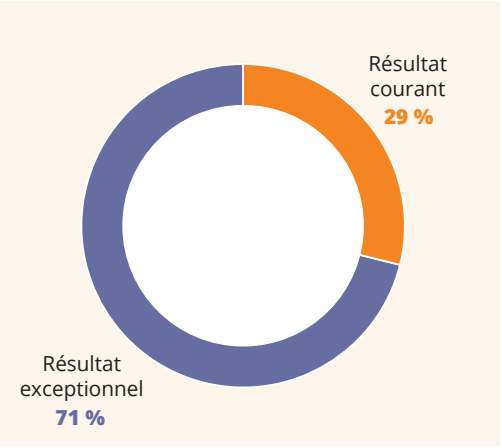
		Montant en millions d'euros		Écart	En euros / logement	
		2018	2019	2019/2018	2018	2019
Autofinancement de l'exploitation courante		821,7	918,0	↑ 96,2	344	382
Autofinancement net HLM	**+**	**1 002,9**	**1 181,5**	**↑ 178,6**	**375**	**492**
Imputation Provisions Gros Entretien	+	0,3	6,7	↑ 6,4	0	3
Remboursement des emprunts locatifs	+	2 596,8	2 544,6	↓ -52,2	1 088	1 059
Dotations aux amortissements locatifs	−	2 853,3	2 921,4	↑ 68,1	-1 196	-1 196
Subventions d'investissement virées au résultat	+	575,9	571,1	↓ -4,8	241	241
Autres dotations nettes	−	234,5	313,4	↑ 78,9	-98	-130
Plus-values sur ventes à personnes physiques	+	212,2	253,0	↑ 40,8	89	105
Résultats sur autres cessions et sorties d'actifs	+	-7,6	-27,6	↓ -20,0	-3	-12
Résultat net comptable	**=**	**1 292,9**	**1 294,5**	**↑ 1,8**	**542**	**539**

Le résultat de l'exercice s'élève à 1,294 milliard d'euros en 2019, un niveau quasi-identique à celui de 2018, et une contraction de 300 millions d'euros par rapport à 2017. La cession de logements locatifs sociaux à des personnes physiques (dite « vente HLM »), comptabilisée dans la partie exceptionnelle du compte de résultat, permet de compenser la baisse du résultat d'exploitation. Ces cessions ont été simplifiées depuis la promulgation de la loi ELAN en novembre 2018 (liberté des prix, fin de l'autorisation de la collectivité territoriale, ...), mais ces opérations demeurent marginales (moins de 4 000 cessions) si on les compare au stock de logements des OPH (plus de 2 millions).

ÉVOLUTION DU RÉSULTAT NET COMPTABLE DEPUIS 2017



DÉCOMPOSITION DU RÉSULTAT EN 2019



La part du résultat courant s'amoindrit depuis 2017, pour atteindre en 2019, 29 % du résultat net comptable, ce qui laisse une place prépondérante au résultat exceptionnel de 71 %. Le résultat courant (qui cumule le résultat d'exploitation et le résultat financier) se contracte sur un an de 30 millions d'euros, tandis que le résultat exceptionnel augmente symétriquement de 31 millions d'euros. Cette contraction est contrebalancée par une hausse des plus-values de cessions relatives aux ventes à personnes physiques de 41 millions d'euros en 2019.

2 Le bilan

Les quatre caractéristiques du bilan d'un OPH :

1. absence de capital social induisant une possibilité de renforcement des fonds propres exclusivement par le résultat et l'émission de titres participatifs ;
2. des investissements (et donc des actifs) très importants ;
3. le recours massif à l'emprunt pour financer les investissements (plus des trois quarts des plans de financement) ;
4. la contribution positive à la trésorerie des opérations à court terme.

Il est à noter que le montant moyen d'un logement financé s'établit à 140 K€ en 2019 contre 128 K€ en 2015 (soit une hausse de 8,9 % sur 4 ans)[6].

L'ACTIF ET LE PASSIF

	Actif net					Passif				
	2018	2019	Évolution		Part 2019		2018	2019	Évolution	Part 2019
Immobilisations incorporelles	252	259	↑	7	0,3%	Capitaux propres	35 855	37 171	↑ 1 315	35,9%
Immobilisations de structure	1 105	1 154	↑	48	1,1%	Provisions pour risques et charges	1 385	1 385	→ -1	1,3%
Immobilisations locatives	86 659	89 228	↑	2 569	86,2%	Dettes financières	58 412	59 875	↑ 1 463	57,8%
Sous-total Actif immobilisé	**88 017**	**90 641**	↑	**2 624**	**87,5%**					
Opérations préliminaires et réserves foncières	1 042	1 095	↑	52	1,1%	Opérations préliminaires et réserves foncières	943	962	↑ 19	0,9%
Immobilisations financières	399	391	↓	-8	0,4%					
Stocks	794	840	↑	46	0,8%					
Valeurs réalisables à court terme	4 050	4 190	↑	140	4,0%	Autres dettes à court terme	4 075	4 146	↑ 71	4,0%
Sous-total Actif circulant	**6 285**	**6 516**	↑	**231**	**6,3%**					
Trésorerie	6 369	6 381	↑	12	6,2%					
Total Actif	**100 671**	**103 538**	↑	**2 867**	**100%**	**Total Passif**	**100 671**	**103 538**	**2 867**	**100%**

En 2019, le total du bilan s'élève à 103,5 milliards d'euros contre 100,7 milliards d'euros en 2018.

6. Source : SISAL, Bilan des logements aidés, rapports annuels, http://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/bilan-des-logements-aides-2019-a2051.html

1. Actif immobilisé

L'actif net se répartit entre 87,5 % d'actifs immobilisés et 6,3 % d'actif circulant, le passif est à 35,9 % issu de capitaux propres et à 57,8 % de dettes financières.

L'actif brut total est de 157,5 milliards d'euros, les amortissements et dépréciations de 54 milliards d'euros.

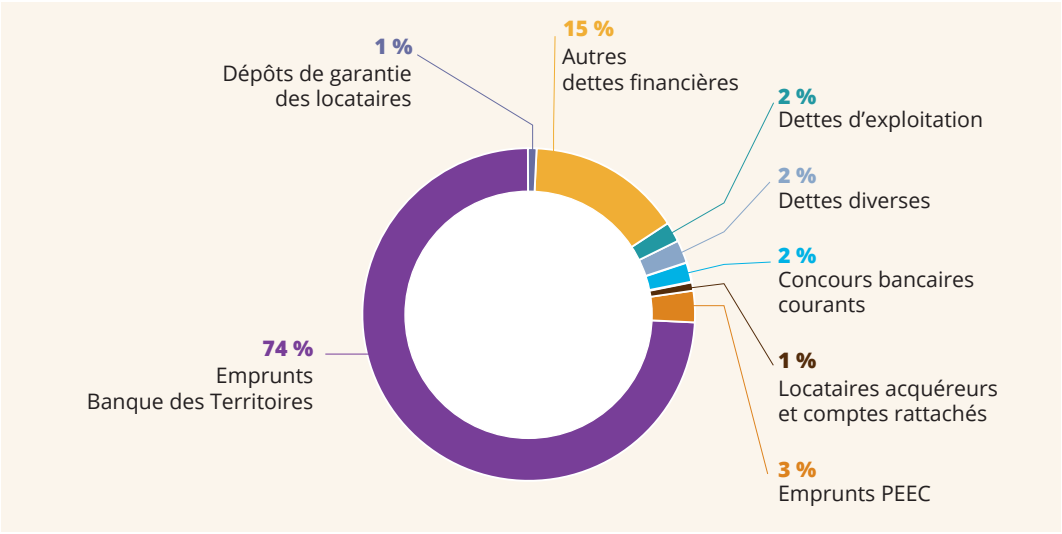
L'actif immobilisé brut s'élève à 144,2 milliards d'euros et 91,5 milliards d'euros net des amortissements. Les immobilisations corporelles en constituent le principal poste, avec les immeubles appartenant à l'organisme d'HLM et destinés à la location, qui sont enregistrées à leur valeur comptable (et non à leur valeur vénale). Le coût des immeubles neufs ou réhabilités est amorti par composant à compter de la date de mise en service de l'immeuble. Ces immeubles sont amortis de façon linéaire selon leur décomposition par composant et la durée d'utilisation de ce dernier, à titre d'exemple de 12 ans minimum pour le chauffage à 60 ans maximum pour la structure. Les immeubles sont en général amortis sur une durée allant de 40 à 45 ans. L'ancienneté du parc, en moyenne de 40,7 ans en 2019, explique le montant conséquent des amortissements et dépréciations pour les immobilisations corporelles, de 52,3 milliards d'euros.

2. Dettes

Au passif, le total des dettes (long terme et court terme) est de 64 milliards en 2019 contre 63,4 milliards en 2018, soit une très légère hausse de 0,1 %. Les dettes à court terme sont en diminution (excédent de trésorerie en provenance du court terme comme commenté précédemment). À l'inverse, les dettes à long terme, de 60 milliards en 2019, soit 92 % du total des dettes, sont en augmentation (cf. commentaire précédent en page 52 sur les annuités d'emprunt). Les emprunts sur fonds d'épargne auprès de la Banque des Territoires représentent 74 % du stock de dettes, conséquence de la quotité minimale de 50 % de prêts auprès de cet établissement dans le financement des constructions neuves pour conventionner les logements à l'APL. Par ailleurs, les emprunts auprès des autres établissements représentent 15 %[7] et les emprunts PEEC auprès d'Action Logement Services, 3 % des dettes. Il s'agit d'emprunts long terme, entre 40 et 50 ans, et d'une durée comparable à l'utilisation des immeubles. Les conditions sont fixées par voie législative (prêts PLUS, PLAI, PLS).

7. Pour l'exercice 2019, les prêts sur fonds d'épargne suivants sont distribués par la CDC et par les établissements de crédit : PLI (1/3 CDC et 2/3 Crédit Mutuel)
PLS (40 % CDC et 60 % Groupe BPCE)
PSLA (100 % Crédit Agricole SA et Crédit Mutuel)
Source : http://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/les-prets-pli-pls-et-psla-en-2019-etablissements-a2050.html

RÉPARTITION DES DETTES EN 2019



3. Les provisions

LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN (PGE)

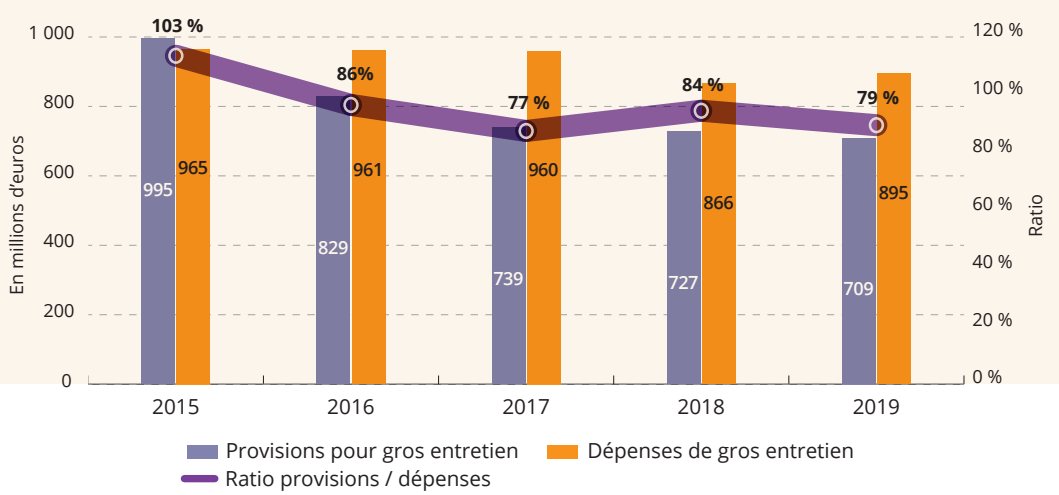
Le règlement 2015-04 de l'ANC relatif aux comptes annuels des organismes de logement social a modifié la comptabilisation de la PGE, ce changement étant effectif à partir de l'exercice 2016. La provision pour gros entretien est facultative, sachant que la majeure partie des interventions est désormais comptabilisée en investissement (notion de composant), le gros entretien ne concerne plus que la partie des interventions ne revalorisant pas le patrimoine.

Les provisions pour dépenses de gros entretien sont justifiées par un plan pluriannuel d'entretien (par exemple ravalement de façade, peinture des parties communes). La durée du plan pluriannuel d'entretien est généralement de deux à cinq ans et ce plan est actualisé à chaque clôture d'exercice et le montant de la PGE est ajusté en conséquence.

Les dépenses récurrentes telles que celles relatives aux contrats d'entretien ou aux remises en état des logements à la suite du départ des locataires n'entrent pas dans la PGE.

Comme le montre le graphique ci-dessous, l'année 2016 marque une rupture (changement de méthode comptable) : le niveau des provisions devient inférieur aux dépenses réelles de gros entretiens. La PGE baisse depuis 2015, et passe de 727 millions d'euros en 2018 à 709 millions d'euros en 2019. Le ratio provisions/dépenses de gros entretien s'établit à 79 % en 2019, ce qui témoigne d'un bon ajustement de la provision.

ÉVOLUTION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN



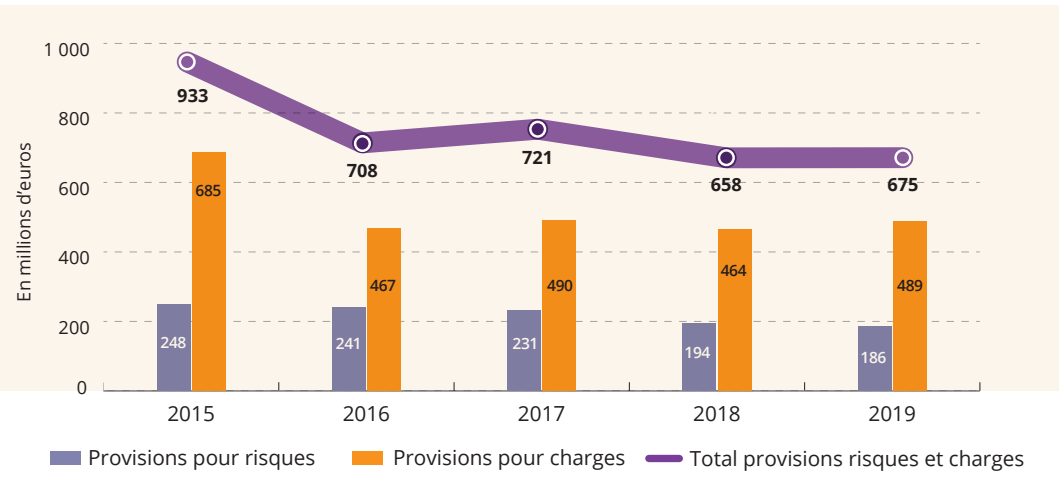
LES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Les provisions pour risques (destinées à couvrir les risques identifiés inhérents à l'activité de l'OPH) et charges (remise en état de biens, charges sur opérations immobilières, engagements sociaux) s'élèvent à 675 millions d'euros en 2019, elles progressent par rapport à 2018 de 2,6 %.

Les provisions pour risques incluent les risques financiers dont celles sur emprunts complexes et instruments de couverture incluant une composante de prise de risque significatif au regard du taux de marché. Elles représentent 24,7 millions d'euros en 2019, contre 25,6 millions d'euros en 2018. Cette modalité, uniquement réservée aux organismes à comptabilité publique, doit s'éteindre au 1er janvier 2021 avec l'obligation d'une comptabilité de commerce pour les OPH.

La répartition des provisions est d'un tiers pour les risques et deux tiers pour les charges.

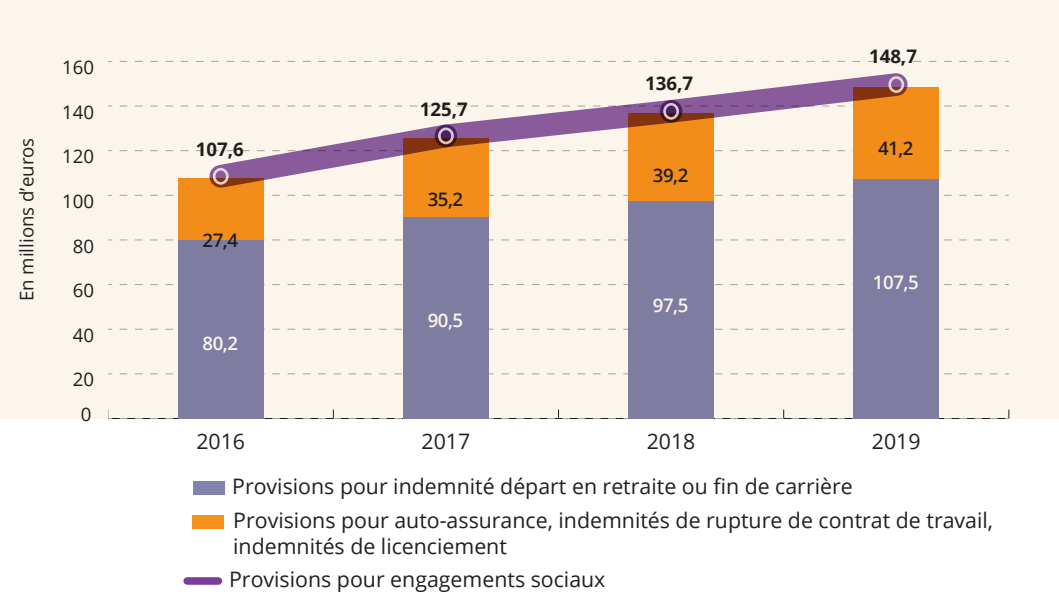
ÉVOLUTION DES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES



Composants des provisions pour charges, les engagements sociaux comprennent en 2019, en hausse de 38 % par rapport à 2016 :

- les provisions pour indemnité départ en retraite ou fin de carrière de 107,5 millions d'euros
- les provisions pour auto-assurance, indemnités de rupture de contrat de travail, indemnités de licenciement de 41,2 millions d'euros.

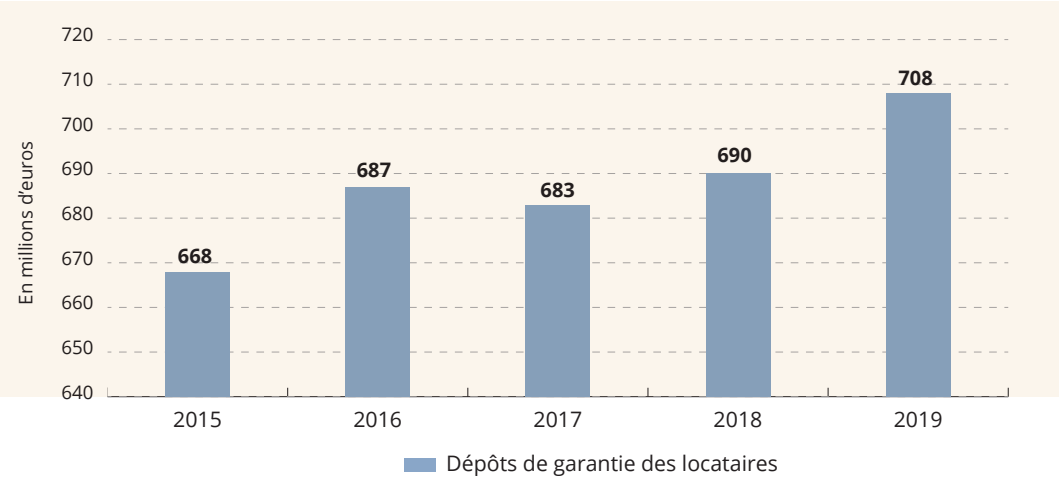
DÉCOMPOSITION DE L'ÉVOLUTION DES PROVISIONS POUR ENGAGEMENTS SOCIAUX



LES DÉPÔTS DE GARANTIE

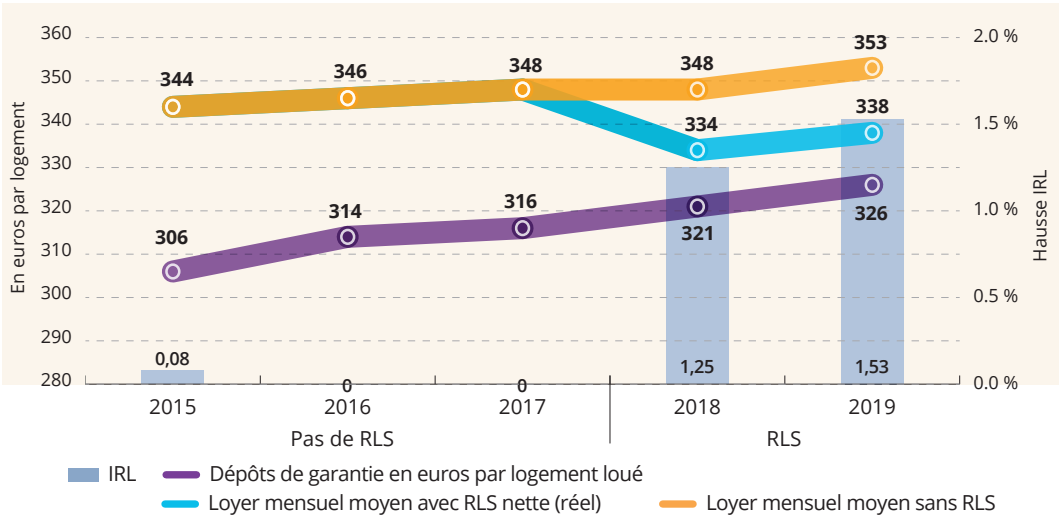
Le dépôt de garantie représente un mois de loyer en principal, c'est-à-dire hors charges. Le montant du dépôt de garantie ne peut pas être augmenté (révisé) en cours de bail ou lors du renouvellement de bail. En fin de bail, le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximal de 1 mois, son montant pouvant être amputé de retenues ou provisions. Il s'agit donc d'une trésorerie non mobilisable pour les organismes HLM, car elle est exigible dès le départ du locataire après son état des lieux.

ÉVOLUTION DES DÉPÔTS DE GARANTIE



En 2019, le montant des dépôts de garantie est de 326€ par logement loué, soit légèrement inférieur au loyer mensuel principal avant RLS de 334€. Toutes choses égales par ailleurs, sans RLS, le montant moyen du loyer serait de 353 euros. Les dépôts de garantie représentent 96 % des loyers mensuels moyens avec RLS.

DÉPÔTS DE GARANTIE ET LOYER



4. La trésorerie

Les trois notions de fonds de roulement, besoin en fonds de roulement et trésorerie sont liées :
Trésorerie = Fonds de Roulement – Besoin en Fonds de Roulement

LE FONDS DE ROULEMENT

Le fonds de roulement, qui s'élève à 4,8 milliards d'euros en 2019, représente la part de ressources à long terme dont l'organisme dispose à moyen et long terme pour financer son activité. Il est aussi appelé FRNG pour Fonds de roulement Net Global.

Il mesure l'équilibre à long terme, représentant l'excédent entre les éléments suivants :

- Capitaux permanents : constitués des capitaux propres, des provisions et des dettes à long terme (emprunts et dépôts de garantie), à savoir l'ensemble des ressources à long terme du bilan ;
- Actifs immobilisés : la valeur nette des immobilisations, en dehors de dépenses sur les opérations préliminaires.

La mobilisation d'un emprunt à long terme, avant le 31 décembre, aura pour effet d'augmenter le FRNG, notamment dans le cas où la trésorerie provenant de cet emprunt n'est pas encore utilisée pour payer les travaux qu'il finance : ce décalage entre l'encaissement de l'emprunt et son utilisation pour payer les travaux, est susceptible d'afficher facialement de la trésorerie lors de la photographie au 31 décembre, qui sera en réalité consommée.

LE BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

Pour les OPH et contrairement à d'autres secteurs d'activité, le « besoin en fonds de roulement », constitue un excédent, qui alimente la trésorerie, à hauteur de 1,5 milliard au 31 décembre 2019 (proportions analogues à la moyenne des exercices précédents). Cet excédent est lié à un décalage entre les encaissements et décaissements à court terme, liés à l'activité. En effet, le volume d'actifs circulants au 31 décembre (principalement stocks accession et créances locataires, quittancés à terme échus) est inférieur aux passifs circulants (dettes non financières à court terme) et aux annuités d'emprunt courus non échus qui seront décaissées prochainement.

LA TRÉSORERIE

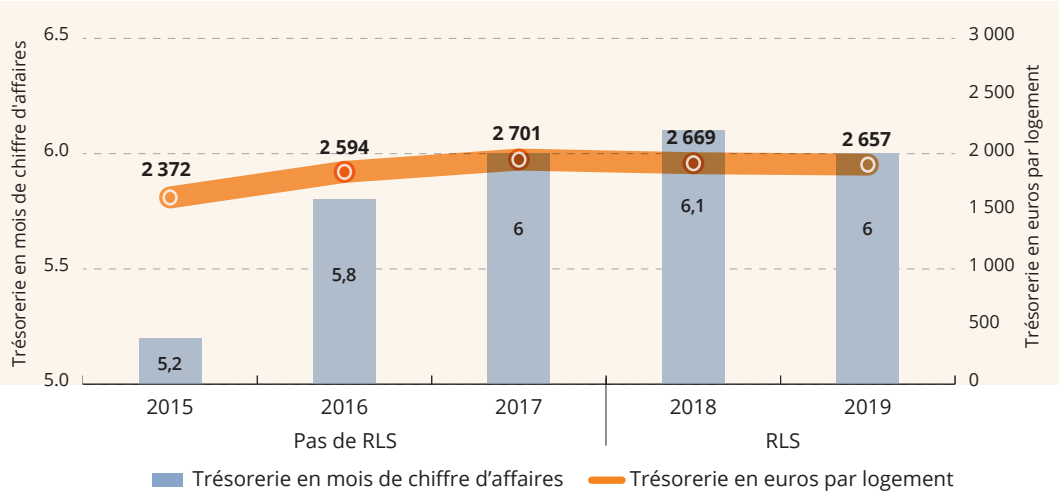
La trésorerie nette est quasiment stable entre 2018 et 2019 (+12 millions d'euros) à un niveau de 6,4 milliards d'euros, principalement du fait de la diminution des excédents court terme lié notamment au calendrier de paiement des fournisseurs (il s'agit d'une photographie au 31 décembre). La part du fonds de roulement net global progresse de 3 points entre 2018 et 2019, pour s'établir à 76 % en 2018.

Rubrique	2015	2016	2017	2018	2019
Fonds de Roulement Net Global (FRNG)	**4 211**	**4 541**	**4 554**	**4 646**	**4 847**
Besoins en Fonds de Roulement (BFR)	-1 450	-1 768	-1 938	-1 723	-1 534
Trésorerie Nette = (FRNG)-(BFR)	**5 660**	**6 310**	**6 493**	**6 369**	**6 381**

Tous les OPH ont une trésorerie brute positive, et 10 OPH affichent une trésorerie nette négative pour un montant total de 55 millions d'euros (contre 54 en 2018). Cette trésorerie déficitaire est le fait de concours bancaires courants pour un montant de 174 millions d'euros en 2019 (contre 140 millions d'euros en 2018).

En mois de chiffre d'affaires la trésorerie stagne depuis 2017, au niveau de 6 mois. Aussi, en proportion de l'activité, la trésorerie est stable.

ÉVOLUTION DE LA TRÉSORERIE



En complément de l'analyse classique de fonds roulement et besoin en fonds de roulement, la provenance de la trésorerie peut s'expliquer par les éléments détaillés dans le graphique présenté au prochain paragraphe : l'évolution du potentiel financier, ratio propre au secteur HLM, l'excédent à court terme (BFR négatif, mentionné précédemment), les provisions (dont gros entretien), et les dépôts de garanties des locataires.

Il est à noter que la hausse du potentiel financier entre 2015 et 2016 s'explique par l'impact sur les capitaux propres (à la hausse) :

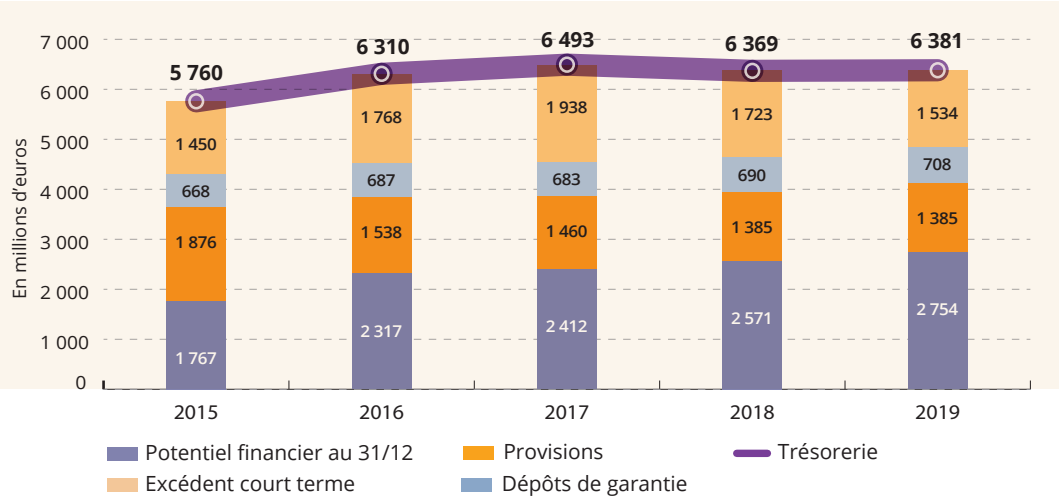
- De changements de méthodes comptables concernant la dépréciation des créances douteuses et la provision pour gros entretien. Les comptes de l'exercice 2016 intègrent pour la première fois les nouvelles dispositions résultant du règlement ANC 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social, qui ont conduit globalement à une diminution des niveaux de provision : la provision pour dépréciation des créances locataires douteux, comptabilisée en cas d'indices de perte de valeur de créances, la provision pour gros entretien, mise à jour à chaque fin d'exercice pour chaque immeuble en fonction de programmes pluriannuels de gros entretien.

Les organismes de logements sociaux ne peuvent plus appliquer de dispositions sectorielles particulières mais les principes généraux.

- De changements de méthodes concernant la comptabilisation de subventions à recevoir : à la notification et non à l'encaissement, en cohérence avec les recommandations de l'ANCOLS lors de contrôles.

Le graphique ci-dessous présente l'évolution de la trésorerie en fin d'exercice. Les disponibilités, apparemment importantes au 31/12, ne reflètent pas la trésorerie moyenne en court d'exercice, quand la trésorerie est mobilisée pour financer les investissements ou payer la taxe foncière (octobre).

ÉVOLUTION DE LA TRÉSORERIE ET DU POTENTIEL FINANCIER



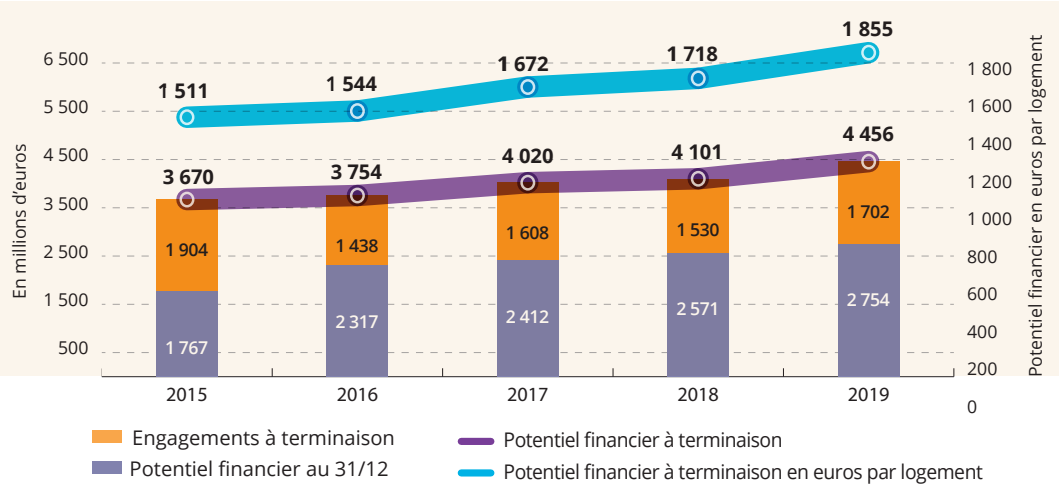
5. Focus sur l'indicateur HLM : le potentiel financier au 31 décembre et à terminaison

Le potentiel financier[8] permet d'apprécier, plus précisément, la capacité financière dont dispose l'office pour assurer ses investissements futurs, s'agissant de développement ou de réhabilitations de son patrimoine (capacité à investir en fonds propres). Il est calculé à partir du fonds de roulement, retranché des provisions pour risques et charges (dont les provisions pour gros entretien) et des dépôts de garantie des locataires, qui n'ont pas vocation à financer le patrimoine.

Le potentiel financier au 31 décembre peut être modifié par les décalages de trésorerie sur les opérations en cours (mobilisation tardive ou anticipée des financements, par rapport aux dépenses comptabilisées). Ainsi, **l'analyse du potentiel financier** à terminaison, permet de déterminer les fonds propres disponibles pour de nouveaux investissements, après prises en compte des opérations lancées, non livrées. Cette analyse, donne la capacité de réinvestissement en ressources propres, et s'appuie sur une comptabilité analytique d'investissement (fiches de situation financière et comptable).

8 Le potentiel financier correspond au fonds de roulement, retranché des provisions pour risques et charges (dont les provisions pour gros entretien) et les dépôts de garantie des locataires.

LE POTENTIEL FINANCIER AU 31/12 ET À TERMINAISON



Le potentiel financier à terminaison est impacté à la baisse, par la part de fonds propres prévue dans les opérations engagées dans l'année, et impacté à la hausse par les ressources dégagées par l'activité (principalement l'autofinancement net HLM) et les produits de cession de patrimoine. La contribution au potentiel financier des ventes de patrimoine aux personnes physiques, nette des remboursements anticipés correspondants, est de 334 millions d'euros en 2019, soit un niveau nettement supérieur à celui de l'année précédente (283 millions d'euros).

De 2015 à 2019, le total des ressources dégagées par l'activité[9] est de 6,3 milliards. Sur la même période, le potentiel financier à terminaison a augmenté de 786 millions d'euros, soit 12 % des ressources dégagées. Les offices dans leur ensemble sur la période 2015-2019 ont donc globalement réinvesti 88 % des ressources dégagées par leur activité.

2019 constitue le premier exercice complet « post loi ELAN », qui constitue un changement de paradigme pour les opérateurs de logement social.

Les mesures prises par les OPH pour restreindre les dépenses d'exploitation et accroître les produits (afin d'atténuer la ponction que constitue la RLS) produisent pleinement leurs effets.

Les renégociations de dette, grâce à un niveau très avantageux de taux d'intérêt, ont des effets positifs à court terme (réduction des annuités sur les premières années) mais génèrent des surcoûts sur le long terme (augmentation du coût de la dette globale).

Les effets de la conclusion de la clause de revoyure signée en avril 2019 (en particulier l'enveloppe de titres participatifs ouverte par la CDC avec priorité aux OPH) seront visibles sur les exercices 2020 et 2021.

9 Autofinancement net HLM + ventes à personnes physiques nettes de remboursement d'emprunt – remboursement d'emprunts hors locatifs

La réorganisation imposée aux OLS avec l'obligation de regroupement dans une entité ou un groupe gérant plus de 12 000 logement induit réorganisation des entités, fusions-absorptions, création de sociétés de coordination. Ces mutations sont très chronophages, et implique une conduite du changement importante dans les organismes concernés.

L'épidémie de Covid-19 survenue au début de l'année 2020 a conduit à un ralentissement important de l'activité économique nationale. S'agissant d'un événement postérieur à la clôture, les comptes arrêtés au 31 décembre 2019 ne font l'objet d'aucun ajustement ou provision à ce titre. Les effets de cette crise sanitaire, inédite dans sa dureté et sa durée, auront néanmoins des répercussions sur la réalisation budgétaire 2020, principalement sur le décalage des dépenses et des recettes :

- le décalage dans la réalisation d'opérations de constructions ou de réhabilitations (de quelques mois), la mise en sécurité des chantiers et de leurs intervenants, ainsi qu'une reprise en mode dégradé, qui vont générer un surcoût vraisemblable,
- le décalage dans les mises en services des nouvelles opérations neuves, impliquant un manque de chiffre d'affaires,
- le retard dans le plan d'entretien du patrimoine,
- le possible effet de déport de cessions de logements (accession sociale et vente à l'occupant, dite vente HLM) de l'exercice 2020 sur l'exercice 2021,
- la progression des difficultés financières des ménages, entraînant hausse des créances locatives et baisse de la rotation dans le parc locatif social. Les OPH sont très attentifs aux encaissements locataires qui ont été impactés pour partie et ont engagé des actions permettant de rétablir la situation sur plusieurs mois.

Des mesures, tant internes que liées au dispositif de soutien des pouvoirs publics, et destinées à amortir les effets de cette crise, ont été mises en œuvre, tel que le recours au chômage partiel ou le prêt haut de bilan. Le reliquat des tranches 1 et 2 de PHBB, enveloppe de 400 M€, a été proposé en novembre 2020 par la Banque des Territoires pour financer la reprise des chantiers de construction et de réhabilitation ayant subi des arrêts ou des retards liés à la crise sanitaire du Covid-19.

Il demeure des incertitudes macro-économiques concernant la temporalité et les modalités de sortie de cette crise sanitaire, à la date de parution de ce rapport.

4

LES COMPTES DES OPH EN 2019

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2019

N° de compte	ACTIF	Exercice 2019			2018	Évolution
		Brut	Amort. et Dépr.	Net	Net	2019-2018
20	**IMMOBILISATIONS INCORPORELLES**	**2 070 789**	**670 712**	**1 400 077**	**1 289 519**	**110 558**
201	Frais d'établissement	2 657	1 992	665	1 241	-576
2082-2083-2084	Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	1 382 762	225 658	1 157 104	1 055 033	102 071
203-205-206-2085-2088	Autres	677 255	443 062	234 193	222 821	11 372
232-237	Immobilisations incorporelles en cours / avances et acomptes	8 115	0	8 115	10 424	-2 309
21	**IMMOBILISATIONS CORPORELLES**	**134 849 208**	**52 315 583**	**82 533 625**	**80 106 590**	**2 427 035**
2111	Terrains nus	316 590	27 106	289 484	313 521	-24 037
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	9 546 120	10 661	9 535 459	9 018 778	516 681
212	Agencements et aménagements de terrains	245 767	132 118	113 649	13 552	100 097
213 (sauf 21315,2135 et 21318)	Constructions locatives (sur sol propre)	109 036 469	45 605 248	63 431 221	61 613 863	1 817 358
214 (sauf 21415, 2145 et 21418)	Constructions locatives (sur sol d'autrui)	7 676 764	3 292 571	4 384 193	4 403 746	-19 553
21315-2135-21415-2145	Bâtiments administratifs	1 513 187	591 570	921 617	903 380	18 237
21318-21418	Autres ensembles immobiliers	5 814 946	2 104 067	3 710 879	3 692 831	18 048
215-218	Instal. Tech., matériel et outillage et autres immo. corporelles	699 365	552 242	147 123	146 919	204
22	**Immeubles en loc.-vente, en loc.-attri. ou reçus en affectation**	**4 320**	**3 917**	**403**	**412**	**-9**
23	**Immobilisations corporelles en cours**	**6 714 874**	**23 771**	**6 691 103**	**6 602 943**	**88 160**
2312	Terrains	871 166	2 302	868 864	846 002	22 862
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	5 721 292	21 469	5 699 823	5 658 799	41 024
238	Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles	122 416	0	122 416	98 142	24 274
26-27	**IMMOBILISATIONS FINANCIERES**	**531 919**	**4 486**	**527 433**	**483 175**	**44 258**
261-266-267 (sauf 2678)	Participations et créances rattachées à des participations	181 818	4 181	177 637	167 165	10 472
2741	Prêts participatifs	2 663	0	2 663	2 628	35
272	Titres immobilisés (droits de créances)	133 800	19	133 781	136 743	-2 962
2781-2782	Prêts pour accession	12 370	2	12 368	13 713	-1 345
271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	196 959	284	196 675	157 874	38 801
2678-2768	Intérêts courus	4 309	0	4 309	5 052	-743
	TOTAL I	**144 171 110**	**53 018 469**	**91 152 641**	**88 482 639**	**2 670 002**
	STOCKS ET EN-COURS	**863 908**	**23 887**	**840 021**	**23 887**	**816 134**
31 (net de 319)	Terrains à aménager	118 858	7 221	111 637	95 166	16 471
33	Immeubles en cours	491 781	7 947	483 834	406 722	77 112
	Immeubles achevés :					
35 sauf 358 (net du 359)	Disponibles à la vente	44 223	5 255	38 968	69 185	-30 217
358	Temporairement loués	189 119	2 883	186 236	203 236	-17 000
37	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	811	0	811	262	549
32	Approvisionnements	19 116	581	18 535	19 676	-1 141
409	**FOURNISSEURS DEBITEURS**	**69 981**	**604**	**69 377**	**57 973**	**11 404**
	CREANCES D'EXPLOITATION	**4 261 438**	**929 553**	**3 331 885**	**3 269 522**	**62 363**
411 (sauf 4113)	Locataires et organismes payeurs d'APL	778 898	64 462	714 436	699 352	15 084
412-4113	Créances sur acquéreurs	82 275	142	82 133	81 414	719
413-414-417	Clients - autres activités et autres	17 532	68	17 464	21 102	-3 638
415	Emprunteurs et locataires - acquéreurs	225	16	209	496	-287
416	Clients douteux ou litigieux	1 109 857	863 244	246 613	224 254	22 359
418	Produits non encore facturés	90 819	67	90 752	75 453	15 299
42-43-44 (sauf 441)	Autres	291 510	1 292	290 218	308 807	-18 589
441	État et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	1 890 322	262	1 890 060	1 858 644	31 416
	CREANCES DIVERSES	**425 961**	**13 272**	**412 689**	**446 781**	**-34 092**
454-458	Avances à SCI ou SCCC / Opérations faites en commun et en GIE	14 658	0	14 658	14 138	520
46 (sauf 461)	Débiteurs divers	308 482	12 179	296 303	328 395	-32 092
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	20 201	529	19 672	17 041	2 631
4615	Opérations d'aménagement	70 233	546	69 687	68 898	789
47 (sauf 476-4781)	Comptes transitoires ou d'attente	12 387	18	12 369	18 309	-5 940
50	**VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT**	**77 014**	**514**	**76 500**	**119 330**	**-42 830**
	DISPONIBILITES	**7 553 929**		**7 553 929**	**7 389 104**	**164 825**
511	Valeurs à l'encaissement	21 983		21 983	43 044	-21 061
515	Compte au Trésor	187 556		187 556	261 886	-74 330
516	Comptes de placement court terme	4 859 910		4 859 910	4 785 953	73 957
5188	Intérêts courus à recevoir	12 125		12 125	12 253	-128
Autres 51	Comptes courants - Autres que le Trésor	2 467 445		2 467 445	2 282 442	185 003
53-54	Caisse, régies d'avances et accréditifs	4 910		4 910	3 526	1 384
486	**Charges constatées d'avance**	**58 394**	**0**	**58 394**	**52 924**	**5 470**
	TOTAL II	**13 310 625**	**967 830**	**12 342 795**	**12 129 881**	**212 914**
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices TOTAL III	**42 867**		**42 867**	**58 686**	**-15 819**
169	Primes de remboursement des obligations TOTAL IV	**0**		**0**	**0**	**0**
476-4781	Différences de conversion ou d'indexation - Actif TOTAL V	**0**		**0**	**0**	**0**
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	**157 524 602**	**53 986 299**	**103 538 303**	**100 671 206**	**2 867 097**

N° de compte	PASSIF AVANT AFFECTATION DU RÉSULTAT		Exercice		Évolution
			2019	2018	2019-2018
10	**DOTATIONS ET RÉSERVES**		**13 517 621**	**12 639 159**	**878 462**
102	Dotations		1 006 612	1 010 649	-4 037
103	Autres fonds propres - Autres compléments de dotation, dons et legs en capital		425 574	291 282	134 292
106	**Réserves :**				
1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement		7 294 222	6 908 598	385 624
10685	Plus-values nettes sur cessions immobilières		3 268 740	2 995 898	272 842
10688	Réserves diverses		1 522 473	1 432 732	89 741
11	**REPORT À NOUVEAU (A)**		**8 412 175**	**7 853 097**	**559 078**
12	**RÉSULTAT DE L'EXERCICE (A)**		**1 294 493**	**1 292 857**	**1 636**
13	**SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT**			**14 070 654**	**14 293 980**
	Montant brut	Inscrit au résultat			
	22 633 571	8 687 243	13 946 328	14 070 654	-124 326
		TOTAL I	**37 170 617**	**35 855 767**	**1 314 850**
15	**PROVISIONS**				
151-152	Provisions pour risques		186 295	193 658	-7 363
1572	Provisions pour gros entretien		709 286	727 259	-17 973
153-158	Autres provisions pour charges		489 023	464 437	24 586
		TOTAL II	**1 384 604**	**1 385 354**	**-750**
16	**DETTES FINANCIÈRES**		**60 541 662**	**59 088 500**	**1 453 162**
162	Participation des employeurs à l'effort de construction		1 940 560	1 937 003	3 557
163	Emprunts obligataires		5 190	5 182	8
164	**Emprunts auprès des Etablissements de Crédit :**				
1641	Caisse des Dépôts et Consignations		48 041 758	46 855 921	1 185 837
1642	C.G.L.L.S.		188 654	416 413	-227 759
1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM		370 925	289 247	81 678
1648	Autres établissements de crédit		8 500 275	8 144 413	355 862
165	**Dépôts et cautionnements reçus :**				
1651	Dépôts de garantie des locataires		707 556	690 129	17 427
1654	Redevances (location-accession)		1 495	1 652	-157
1658	Autres dépôts		2 390	2 228	162
	Emprunts et dettes financières diverses :				
166	Participation des salariés aux résultats		0	0	0
167 sauf 1677	Emprunts assortis de conditions particulières		118 299	121 389	-3 090
1677	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts		0	21	-21
168 sauf 1688	Autres emprunts et dettes assimilées		238 919	184 013	54 906
16881	Intérêts courus non échus		396 950	395 934	1 016
16882	Intérêts courus capitalisables		1 301	2 318	-1 017
16883	Intérêts compensateurs		27 390	42 637	-15 247
5181-519	**CRÉDITS ET LIGNES DE TRESORERIE**		**1 185 714**	**1 041 710**	**144 004**
229	**DROITS DES LOCATAIRES-ACQUÉREURS, DES LOCAT. ATTRIBUTAIRES OU DES AFFECTANTS**		**380**	**377**	**3**
419	**LOCATAIRES, ACQUÉREURS, CLIENTS ET COMPTES RATTACHES CRÉDITEURS**		**267 706**	**278 052**	**-10 346**
4195	Locataires - excédents d'acomptes		222 554	230 559	-8 005
4191-4197-4192	Autres comptes créditeurs		45 152	47 493	-2 341
	DETTES D'EXPLOITATION		**1 530 540**	**1 658 269**	**-127 729**
401-4031-4081-40711 (b)- 40721 (b)	Fournisseurs		916 544	984 858	-68 314
402-4032-4082-40712 (b)-40722 (b)	Fournisseurs de stocks immobiliers		36 950	36 912	38
42-43-44	Dettes fiscales, sociales et autres		577 046	636 499	-59 453
	DETTES DIVERSES		**1 072 939**	**1 051 613**	**21 326**
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :				
404-405-4084-40714 (b)- 40724 (b)	Fournisseurs d'immobilisations		782 446	713 497	68 949
269	Versements restants à effectuer sur titres de participation non libérés		0	20 727	-20 727
	Autres dettes :				
454-458	Avances à SCI ou SCCC / Opérations faites en commun et en GIE		36	101	-65
4088-46 (sauf 461)	Créanciers divers		119 385	119 889	-504
461(sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers		66 525	53 780	12 745
4615	Opérations d'aménagement		48 784	51 027	-2 243
47 (sauf 477 et 4782)	Comptes transitoires ou d'attente		55 763	92 592	-36 829
487	**PRODUITS CONSTATES D'AVANCE**		**384 138**	**311 554**	**72 584**
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres		191 298	154 994	36 304
4872	Produits des ventes sur lots en cours		190 173	152 704	37 469
4873	Rémunération des frais de gestion PAP		2 667	3 856	-1 189
		TOTAL III	**64 983 079**	**63 430 075**	**1 553 004**
477-4782	Différences de conversion ou d'indexation - Passif	**TOTAL IV**	**6**	**7**	**-1**
		TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)	**103 538 306**	**100 671 203**	**2 867 103**

(a) Stock initial - Stock final = montant de la variation négative entre parenthèse

(b) À l'exception des valeurs mobilières de placement

COMPTE DE RÉSULTAT 2019

N° de compte	CHARGES	Exercice 2019			2018	Évolution
		Charges récupérables	Charges non récupérables	Totaux	Totaux	2019-2018
	CHARGES D'EXPLOITATION			**12 350 958**	**12 090 861**	**260 097**
60-61-62	**Consommations de l'exercice en provenance de tiers**			**4 783 069**	**4 612 289**	**170 780**
60 (net du 6092)	**Achats stockés :**			**80 053**	**84 885**	**-4 832**
601	Terrains		50 680	50 680	54 991	-4 311
602 net du 6092	Approvisionnements	7 849	20 713	28 562	29 538	-976
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		811	811	356	455
603	**Variation des stocks (a) :**			**1 218 629**	**1 184 089**	**34 540**
6031	Terrains	0	-3 416	-3 416	-4 329	913
6032	Approvisionnements	184	1 409	1 593	-213	1 806
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		-529	-529	62	-591
604-605-608 (net de 6094, 6095 et 6098)	Achats liés à la production de stocks immobiliers	0	205 591	205 591	178 252	27 339
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures	930 233	85 157	1 015 390	1 010 317	5 073
61-62 (nets de 619 et 629)	**Services extérieurs :**			**3 484 387**	**3 343 315**	**141 072**
611	Sous-traitance générale (travaux relatifs à l'exploitation)	864 097	219 110	1 083 207	1 059 502	23 705
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	108 141	381 040	489 181	470 473	18 708
6152	Gros entretien sur biens immobiliers locatifs	12 468	878 004	890 472	861 868	28 604
6156	Maintenance	1 873	59 784	61 657	57 021	4 636
6158	Autres travaux d'entretien	4 432	14 621	19 053	19 718	-665
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	60	16 941	17 001	23 868	-6 867
616	Primes d'assurance		101 295	101 295	104 275	-2 980
621	Personnel extérieur à l'organisme	16 257	35 266	51 523	52 720	-1 197
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	13 699	200 027	213 726	202 712	11 014
623	Publicité, publications, relations publiques		24 839	24 839	24 094	745
625	Déplacements, missions et réceptions		20 100	20 100	18 931	1 169
6285	Redevances		23 893	23 893	22 294	1 599
Autres comptes 61 et 62 (net du 619 et 629)	Autres	56 647	431 793	488 440	425 839	62 601
63 (net de 6319, 6339 et 6359)	**Impôts, taxes et versements assimilés**			**1 735 453**	**1 694 056**	**41 397**
631-633 (net de 6319,6339)	Sur rémunérations	21 310	164 430	185 740	178 892	6 848
63512	Taxes foncières	1 406	1 174 416	1 175 822	1 146 721	29 101
Autres 635-637 (net de 6359)	Autres	333 239	40 652	373 891	368 443	5 448
64 (net de 6419,6459, 6479 et 6489)	**Charges de personnel**			**1 938 291**	**1 977 758**	**-39 467**
641-6481 (net de 6419 et 64891)	Salaires et traitements	209 977	1 202 019	1 411 996	1 405 182	6 814
645-647-6485 (net de 6459, 6479 et 64895)	Charges sociales	56 880	469 415	526 295	572 576	-46 281
681	**Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions**			**3 750 418**	**3 668 583**	**81 835**
	Dotations aux amortissements :			**3 408 031**	**3 316 339**	**91 692**
68111 (sf 681118), 681122 à 681124 (sf 68112315, 68112318, 6811235, 68112415, 68112418 et 6811245)	Immobilisations locatives		2 921 396	2 921 396	2 853 332	68 064
Autres 6811	Autres immobilisations		268 526	268 526	243 689	24 837
6812	Charges d'exploitation à répartir		1 976	1 976	1 544	432
6816	Dotations aux dépréciations des immo. Incorporelles et corporelles		14 337	14 337	21 878	-7 541
6817	Dotations aux dépréciations des actifs circulants		201 796	201 796	195 896	5 900
6815	**Dotations aux provisions d'exploitation :**			**342 387**	**352 244**	**-9 857**
68157	Provisions pour gros entretien		257 111	257 111	260 242	-3 131
Autres 6815	Autres provisions		85 276	85 276	92 002	-6 726
65 (sauf 655)	**Autres charges de gestion courante**			**143 701**	**138 119**	**5 582**
654	Pertes sur créances irrécouvrables		131 591	131 591	126 714	4 877
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	326	11 784	12 110	11 405	705
655	**Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun**		**26**	**26**	**56**	**-30**
66 (net du 669)	**CHARGES FINANCIÈRES**			**929 820**	**928 309**	**1 511**
6863	Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir		15 122	15 122	20 430	-5 308
Autres 686	Autres dotations aux amortissements et aux provisions - Charges financières		5 655	5 655	4 129	1 526
	Charges d'intérêts :			**875 538**	**873 103**	**2 435**
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits-relais et avances		2 558	2 558	3 601	-1 043
661122 (net de 6691)	Intérêts sur opérations locatives - financements définitifs		847 304	847 304	838 810	8 494
661123	Intérêts compensateurs		349	349	745	-396
661124	Intérêts de préfinancement consolidables		3 775	3 775	7 425	-3 650
66114	Accession à la propriété - crédits-relais et avances		2 497	2 497	2 469	28
66115	Gestion de prêts - Accession		71	71	153	-82
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		18 984	18 984	19 900	-916
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		2	2	3	-1
666-668	Autres charges financières		33 503	33 503	30 644	2 859
67	**CHARGES EXCEPTIONNELLES**			**797 015**	**779 314**	**17 701**
671	Sur opérations de gestion		52 027	52 027	47 624	4 403
673	Titres annulés (sur exercices antérieurs)	720	10 722	11 442	19 790	-8 348
6731	Hors réduction de récupération des charges locatives		2 785	2 785	6 945	-4 160
6732	Réduction de récupération des charges locatives		7 937	7 937	10 650	-2 713
	Sur opérations en capital :					
675	**Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés (b) :**			**288 077**	**252 996**	**35 081**
6751	Immobilisations incorporelles		2 379	2 379	2 210	169
6752	Immobilisations corporelles		275 089	275 089	240 820	34 269
6756	Immobilisations financières		10 609	10 609	9 966	643
678	Autres	285 206	285 206	310 330	-25 124	262 936
687	**Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions**		**160 263**	**148 574**	**11 689**	**147 617**
6871	Dotations aux amortissements des immobilisations	30 137	30 137	23 906	6 231	
Autres 687	Dotations aux dépréciations et autres provisions exceptionnelles	130 126	130 126	124 668	5 458	
69	**PARTICIPATION DES SALARIÉS AUX RÉSULTATS - IMPÔTS SUR LES BÉNÉF. ET ASSIMILÉS**			**15 018**	**14 268**	**750**
691	Participations des salariés aux résultats		12 451	12 451	11 208	1 243
695	Impôts sur les bénéfices		2 567	2 567	3 060	-493
	TOTAL DES CHARGES	**2 639 798**	**11 453 013**	**14 092 811**	**13 812 752**	**280 059**
	Solde créditeur = Excédent			1 307 437	1 339 622	-32 185
	TOTAL GÉNÉRAL			**15 400 248**	**15 152 374**	**247 874**

(a) Stock initial - Stock final = montant de la variation négative entre parenthèse

(b) À l'exception des valeurs mobilières de placement

N° de compte	PRODUITS	Exercice		Évolution
		2019	2018	2019-2018
	PRODUITS D'EXPLOITATION	**13 571 345**	**13 332 610**	**238 735**
70	**PRODUITS DES ACTIVITÉS**	**12 684 824**	**12 534 052**	**150 772**
701	**Ventes d'immeubles :**	**249 538**	**319 539**	**-70 001**
7011	Ventes de terrain lotis	88 333	138 786	-50 453
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	153 643	162 047	-8 404
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	3 646	9 532	-5 886
7017-7018	Ventes d'autres immeubles et terrains	3 916	9 174	-5 258
703	Récupération des charges locatives	2 511 242	2 480 239	31 003
704	**Loyers :**	**9 805 247**	**9 624 131**	**181 116**
7041	Loyers des logements non conventionnés	318 302	317 695	607
7042	Suppléments de loyers	53 769	60 508	-6 739
7043	Loyers des logements conventionnés	8 368 348	8 208 921	159 427
7046	Résidences pour étudiants, foyers résidences sociales	429 801	421 718	8 083
7047	Logements en location-accession et invendu	7 312	6 891	421
Autres 704	Autres	627 715	608 398	19 317
706	**Prestations de services :**	**36 975**	**110 143**	**-73 168**
7061-7062-7063	Activité de gestion de prêt et d'accession, location-attribution et location-vente	4 991	551	4 440
Autres 706	Autres	31 984	34 353	-2 369
708	Produits des activités annexes	81 822	75 239	6 583
71	**PRODUCTION STOCKÉE (OU DESTOCKAGE) (a)**	**12 732**	**-73 380**	**86 112**
72	**PRODUCTION IMMOBILISÉE**	**93 143**	**104 645**	**-11 502**
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	4 608	7 566	-2 958
72232	Transferts d'éléments de stocks en immobilisation	13 512	22 997	-9 485
Autres 72	Autres productions immobilisées	75 023	74 082	941
74	**SUBVENTIONS D'EXPLOITATION**	**38 783**	**38 928**	**-145**
742	Primes à la construction	2 386	3 014	-628
743	Subventions d'exploitation	31 618	30 687	931
744	Subventions pour travaux de gros entretien	4 779	5 227	-448
781	**REPRISES SUR AMORTISSEMENTS, DÉPRECIATIONS ET PROVISIONS**	**573 727**	**573 032**	**695**
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	263 840	260 592	3 248
78174	Reprises sur dépréciations des créances	182 791	180 424	2 367
Autres 781	Autres reprises	127 096	132 016	-4 920
791	**TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION**	**28 279**	**27 484**	**795**
75 sauf 755	**AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE**	**139 661**	**127 825**	**11 836**
755	**QUOTES-PARTS DE RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FAITES EN COMMUN**	**196**	**24**	**172**
76	**PRODUITS FINANCIERS**	**79 618**	**86 203**	**-6 585**
761	Produits de participations	612	468	144
762	**D'autres immobilisations financières :**	**4 944**	**5 444**	**-500**
76261-76262	Revenus des prêts accession	85	109	-24
Autres 762	Autres	4 859	5 335	-476
763-764	**D'autres créances et revenus de VMP**	**64 257**	**66 109**	**-1 852**
765-766-768	**Autres**	**2 886**	**4 670**	**-1 784**
786	Reprises sur dépréciations et provisions	6 067	4 953	1 114
796	**Transferts de charges financières :**	**220**	**3 691**	**-3 471**
7963	Intérêts compensateurs	179	774	-595
7961	Pénalités de renégociation de la dette	41	2 917	-2 876
767	**Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement**	**632**	**868**	**-236**
77	**PRODUITS EXCEPTIONNELS**	**1 736 343**	**1 686 797**	**49 546**
771	Sur opérations de gestion	309 093	310 632	-1 539
773	Mandats annulés (sur exercices antérieurs) ou atteints par la déchéance quadriennale	7 475	9 423	-1 948
7731	Mandats hors charges récupérables	5 713	6 947	-1 234
7732	Mandats relatifs aux charges récupérables	1 762	2 476	-714
	Sur opérations en capital :	**1 309 836**	**1 210 738**	**99 098**
775	Produits des cessions d'éléments d'actif (b)	513 418	457 590	55 828
7751	- Immobilisations incorporelles	3 980	2 807	1 173
7752	- Immobilisations corporelles	498 651	446 660	51 991
7756	- Immobilisations financières	10 787	8 123	2 664
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	571 073	575 911	-4 838
778	Autres	225 345	177 237	48 108
787	**Reprises sur dépréciations et provisions exceptionnelles**	**108 474**	**155 859**	**-47 385**
797	**Transferts de charges exceptionnelles**	**1 465**	**145**	**1 320**
	TOTAL DES PRODUITS	**15 387 306**	**15 105 610**	**281 696**
	Solde débiteur = déficit	**12 943**	**46 765**	**-33 822**
	TOTAL GÉNÉRAL	**15 400 249**	**15 152 375**	**247 874**

(a) Stock initial - Stock final = montant de la variation négative entre parenthèse

(b) À l'exception des valeurs mobilières de placement

Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat
14 rue Lord Byron • 75008 Paris

www.foph.fr

Réalisation : Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat

Conception / exécution : Obea