

The logo for OPH (Offices Publics de l'Habitat) features the letters 'OPH' in a bold, sans-serif font. The 'O' and 'P' are dark blue, while the 'H' is orange. A thin blue horizontal line is positioned below the letters.

OPH

LA FÉDÉRATION



# ACTIVITÉ ET STATISTIQUES FINANCIÈRES

DES OFFICES  
PUBLICS  
DE L'HABITAT

# 2020



# SOMMAIRE

## LES RÉSULTATS DE 2020

Contexte économique de l'année 2020	5
Dépenses consacrées au logement et activité immobilière	5
Principales mesures concernant le logement social en 2020	6
Financement et activité du logement social en 2020	7

## 1. LES OFFICES EN 2020 8

### 1. Les Offices : un fort ancrage territorial 10

### 2. Des logements sur tous les territoires 11

1. Le tissu des Offices et leur patrimoine en 2020	11
2. La répartition régionale des OPH	12
3. La répartition départementale des logements des OPH	13

### 3. Un patrimoine représentant près de la moitié du parc HLM 14

1. Une majorité de logements locatifs familiaux	14
2. Un patrimoine quadragénaire en moyenne	14
3. Les quartiers prioritaires de la politique de la ville	14
4. Un patrimoine quasi entièrement conventionné	15
5. Des niveaux de loyers les plus bas du secteur HLM	16
6. Les foyers : un autre type de patrimoine social	17
7. Un patrimoine de plus en plus performant énergétiquement...	18
8. ... et des émissions de gaz à effet de serre maîtrisées	19

## 2. L'ACTIVITÉ DES OPH EN 2020 20

### 1. Construire et améliorer : deux missions essentielles pour les OPH 22

### 2. Évolution du patrimoine 24

### 3. Les OPH, maîtres d'ouvrage pour produire les logements 25

1. La construction de logements et foyers en 2020	25
2. Des financements en PLUS et PLAI	26

<b>4.</b>	<b>Un patrimoine géré, entretenu et amélioré</b>	<b>28</b>
1.	Le coût des travaux	28
2.	L'amélioration thermique du patrimoine	29
3.	Les démolitions	30
4.	Les ventes à personnes physiques	30
5.	L'accession à la propriété	31
6.	Autres activités	31
<b>5.</b>	<b>Près de 191 000 logements mis en location cette année</b>	<b>32</b>
1.	La vacance totale augmente pour des raisons techniques	33
2.	La vacance de logements par région	35
3.	La vacance de logements par zone de tension	36
4.	La mobilité résidentielle diminue	36
<b>6.</b>	<b>Les investissements</b>	<b>38</b>
<b>3.</b>	<b>LES STATISTIQUES FINANCIÈRES</b>	<b>40</b>
<b>1.</b>	<b>L'analyse de l'exploitation</b>	<b>42</b>
1.	Les produits locatifs et analyses de l'exploitation liées	42
2.	Les produits financiers	49
3.	Les principaux autres produits	49
4.	Les dépenses d'exploitation	52
5.	La fiscalité	59
6.	L'autofinancement	63
7.	Le résultat de l'exercice	66
<b>2.</b>	<b>Le bilan</b>	<b>67</b>
1.	L'actif immobilisé	68
2.	Les dettes	69
3.	Les provisions	70
4.	Les titres participatifs	72
5.	Les dépôts de garantie	72
6.	La trésorerie	73
7.	Focus sur l'indicateur HLM : le potentiel financier au 31 décembre et à terminaison	76
<b>4.</b>	<b>LES COMPTES DES OPH EN 2020</b>	<b>79</b>

# LES RÉSULTATS DE 2020

## Contexte économique de l'année 2020

En 2020, l'activité affiche un recul historique en raison du contexte de crise sanitaire : le produit intérieur brut (PIB) en euros constants diminue de 7,9 %, après avoir augmenté de 1,8 % en 2019. Après une année 2019 dynamique, les dépenses de consommation des ménages sont en net recul (-7,1 %), tout comme l'investissement. Face à la crise sanitaire et à ses conséquences économiques, le Gouvernement a déployé des mesures

d'urgence, dédiées à la protection des entreprises et des salariés dès 2020 sur trois lois de finances rectificatives successives. Malgré la pandémie, le pouvoir d'achat des ménages enregistre une légère hausse, qui, combinée avec la baisse des dépenses, se traduit par une forte augmentation de l'épargne.

En 2020, l'inflation s'est établie à 0,5 % contre 1,1 % en 2019 et 1,8 % en 2018.

## Dépenses consacrées au logement et activité immobilière

La crise sanitaire a eu pour effet de faire fortement baisser la dépense en logement, si on analyse le cumul consommation et investissement. La dépense totale enregistre une évolution de -2,9 % après +2,7 % en 2019. Elle s'établit à 504 milliards d'euros (Mds €), dont 126 Mds € de dépenses d'investissement (-13 % par rapport à 2019) et 378 Mds € (+0,9 % par rapport à 2019) 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, a connu une nette diminution, à hauteur de -6,4 %, liée à la chute exceptionnelle de la production de logements neufs. L'année a été marquée par une période de confinement, synonyme d'arrêt des chantiers, puis par une reprise handicapée par les mesures sanitaires mises en place et par l'indisponibilité de certains matériaux.

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 au cours des dernières décennies : de 11 % dans les années 60 à 28,5 % en 2020 (+1,9 point par rapport à 2019). Les restrictions sanitaires appliquées en 2020 ont eu pour effet d'impacter

plus fortement les autres dépenses des ménages comme les loisirs ou les transports.

Les aides au logement ont poursuivi leur repli en 2020 (-2,4 %), après des baisses d'environ 4 % constatées en 2019 et 2018. Dans leur globalité, les aides représentent 37,6 Mds €, soit 1,6 % du PIB (avec un PIB en net recul). Près de 59 % des aides sont versées aux consommateurs afin de réduire leur dépense et 41 % sont versées aux producteurs afin de favoriser leur investissement. Les aides aux consommateurs sont stables par rapport à 2019 (22,1 Mds €, soit -0,2 %). Les prestations sociales qui comprennent les trois aides personnelles au logement connaissent des évolutions contrastées : baisse de l'APL de près de 4 % consécutivement à la hausse de la RLS et hausse de près de 3 % de l'Allocation Logement (Allocation de Logement Familial et Allocation Logement Social). À noter que l'entrée en vigueur de la réforme de contemporanéisation des ressources prises en compte pour le calcul des aides a été repoussée à 2021 en raison du contexte de crise sanitaire. Les aides aux producteurs sont en diminution à l'exception des subventions (+300 M€). Les baisses portent sur les avantages de taux (-350 M€), qui sont moins opérants compte tenu de la baisse des taux sur le marché et sur les avantages fiscaux (-800 M€).

## Principales mesures concernant le logement social en 2020

La loi de finances pour 2020 affichait, à l'instar des deux lois de finances précédentes, une diminution des crédits affectés au logement, avec un montant global en baisse de 1,4 Md€ en autorisations d'engagement. Les objectifs de baisse se concentraient essentiellement sur la contribution de l'État au financement des aides personnelles au logement. La principale mesure consistait à prendre plus rapidement en compte les évolutions des ressources des bénéficiaires. Plutôt que de calculer les aides avec une fréquence annuelle sur la base des revenus fiscaux perçus deux années auparavant, la loi dispose désormais de modifier le calcul des aides tous les trimestres en prenant en compte les revenus des douze derniers mois glissants. Cette réforme qui devait être mise en œuvre en 2019 a finalement été reportée en 2020 en raison des difficultés rencontrées pour adapter les outils informatiques, puis, en raison de la crise sanitaire ; l'entrée en vigueur de la mesure a finalement été repoussée au 1<sup>er</sup> janvier 2021.

D'autres mesures d'économie ont été décidées pour réduire la dépense de l'État en aides personnelles au logement. Les montants de RLS (réduction de loyer de solidarité) ont été augmentés en 2020 pour atteindre un total de 1,3 Md€, soit une économie supplémentaire pour l'État de 400 M€ par rapport à 2019, conformément à ce qui était prévu dans la « clause de revoyure » signée en avril 2019. Celle-ci comprenait en contrepartie, des mesures financières d'accompagnement, notamment la prise en charge par Action Logement d'une partie des cotisations des bailleurs à la CGLLS (300 M€ par an) et la mise en place par la CDC de remises commerciales d'intérêts à hauteur de 50 M€ chaque année, en plus de plusieurs mesures de soutien à l'investissement (baisse du taux de TVA pour certaines opérations de construction, titres participatifs, mobilisation d'enveloppes de prêts bonifiés...).

Après la baisse uniforme de cinq euros décidée en 2017, puis le gel des barèmes décidé en 2018, la sous-indexation des aides personnelles au logement s'est poursuivie avec des revalorisations limitées à +0,3 % en octobre 2019 et 2020. Il s'agit de mesures qui concernent un ensemble de prestations sociales et qui s'inscrivent dans le cadre d'une stratégie globale de maîtrise de la dépense publique. Par dérogation à la règle d'indexation automatique à l'IRL, les barèmes ont été augmentés de 0,3 %, au lieu de respectivement 1,53 % puis 0,66 % prévus aux 1<sup>ers</sup> octobre 2019 et 2020. Enfin, l'État a réduit sa participation au financement des APL, en demandant, pour 2020, une contribution exceptionnelle d'Action Logement à hauteur de 500 M€.

La rénovation des logements privés a fait l'objet d'une augmentation de sa dotation budgétaire pour 2020. Par rapport à 2019, les crédits permettant de financer le programme « Habiter mieux » de l'ANAH ont augmenté de 60 M€ dans le but de rénover les « passoires » thermiques, en priorité pour les logements des propriétaires les plus modestes.

Le député Lagleize a déposé une proposition de loi en novembre 2019 reprenant une partie des propositions de son rapport, réalisé dans le cadre d'une mission confiée par le Premier Ministre sur la maîtrise des coûts du foncier dans les opérations de construction. Le rapport relève cinq grands enjeux : casser l'engrenage de la hausse du foncier, libérer le foncier et améliorer la constructibilité, optimiser le foncier disponible, attirer les investisseurs dans le logement locatif et, enfin, stopper définitivement la spéculation foncière. Cette proposition de loi « visant à réduire le coût du foncier et à augmenter l'offre de logements accessibles aux Français » a fait l'objet de séances publiques à l'Assemblée Nationale puis au Sénat mais n'a pas été adoptée à ce jour et n'est donc jamais entrée en application, même si plusieurs mesures ont été reprises depuis dans d'autres textes comme la loi 3DS.

## Financement et activité du logement social en 2020

L'activité immobilière des organismes HLM enregistre une baisse en 2020 avec un total de 13,8 Mds €, soit -4,2 % par rapport à 2019, selon la méthode du compte du Logement. La construction de logements neufs est en baisse de 8,5 % à 8,8 Mds €, alors que les acquisitions dans l'ancien et les travaux sur les immeubles existants affichent en revanche une hausse de plus de 4 % par rapport à l'année précédente. Une nouvelle formule de calcul du taux du livret A est entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> février 2020 qui a entraîné une baisse du taux à 0,5 %, alors que celui-ci était « gelé » sur les deux années précédentes et maintenu à 0,75 %. Le taux du Livret A est désormais égal à la moyenne semestrielle du taux d'inflation et des taux de marché court terme, avec un arrondi au

dixième de point le plus proche assorti d'un taux plancher de 0,5 %. Les prêts directs au logement social ont représenté près de 9,3 Mds € en 2020.

En 2020, plus de 85 % des décisions de financement ont été accordées aux organismes HLM sur un total en net recul compte tenu du contexte très particulier lié à la crise sanitaire (près de 75 000 logements sur 87 500 tous opérateurs confondus). Ces logements se répartissent en 22 300 PLAI, 33 800 PLUS et 18 600 PLS.

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





# LES OFFICES EN 2020

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

## CHIFFRES CLÉS



**2,3 millions**  
de logements



Près de **5 millions**  
de personnes logées



**45,1 %**  
du parc des OPH constitué de  
logements économes en énergie,  
classés A, B ou C



**34 %**  
des logements gérés par les  
Offices sont situés  
dans les Quartiers Prioritaires de  
la politique de la Ville (QPV)



En 2020, les OPH ont amélioré  
**239 030**  
logements et équivalents

(en ont construit 19 740, démolit 5 340 et vendu 3 060 à des personnes physiques  
dont 46 % étaient locataires)

## 1. Les Offices : un fort ancrage territorial

Au 31 décembre 2020, on compte 212 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 :

■ 81 Offices sont rattachés à des conseils départementaux,

■ 131 autres sont rattachés très majoritairement à des EPCI (métropoles, communautés urbaines, communautés d'agglomérations, communautés de communes, établissements publics territoriaux, syndicats mixtes, seuls quelques-uns restant encore rattachés à des communes en 2020).

### PATRIMOINE LOCATIF DES 212 OPH AU 31 DÉCEMBRE 2020

	Nombre de logements collectifs	Nombre de logements individuels	Nombre d'équivalent-logements en foyers	Nombre total de logements	Médiane 2020 Taille du patrimoine
<b>212 Offices Publics de l'Habitat</b>	<b>1 875 770</b>	<b>298 480</b>	<b>137 400</b>	<b>2 311 650</b>	<b>8 280</b>
<b>dont 81 départementaux</b>	887 840	225 320	79 380	1 192 540	11 870

Les Offices possèdent 2 174 250 logements locatifs et 137 400 équivalent-logements en foyer, soit un patrimoine total proche de 2 311 650 logements.

## 2. Des logements sur tous les territoires

### 1. Le tissu des Offices et leur patrimoine en 2020

#### UNE TYPOLOGIE VARIÉE

Les 212 Offices Publics de l'Habitat sont répartis sur l'ensemble du territoire. Parmi eux, 64 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	32	59 730
3 001 à 6 000	48	214 010
6 001 à 9 000	37	272 190
9 001 à 12 000	31	328 500
12 001 à 15 000	18	239 660
15 001 à 20 000	20	342 380
20 001 et plus	26	855 180
<b>Total</b>	<b>212</b>	<b>2 311 650</b>

\*Équivalent-logements compris.

Les 64 Offices de plus de 12 000 logements possèdent 1 437 220 logements soit 62,2 % du patrimoine.

Parmi eux, les 26 Offices de plus de 20 000 logements représentent près d'un tiers du patrimoine des OPH.

La région Île-de-France est la région qui compte le plus grand nombre d'Offices avec 38 organismes (18 % du nombre total).

La taille moyenne du patrimoine locatif est de 10 900 logements ou équivalent-logements.

#### COOPÉRATIONS ENTRE ORGANISMES D'HLM



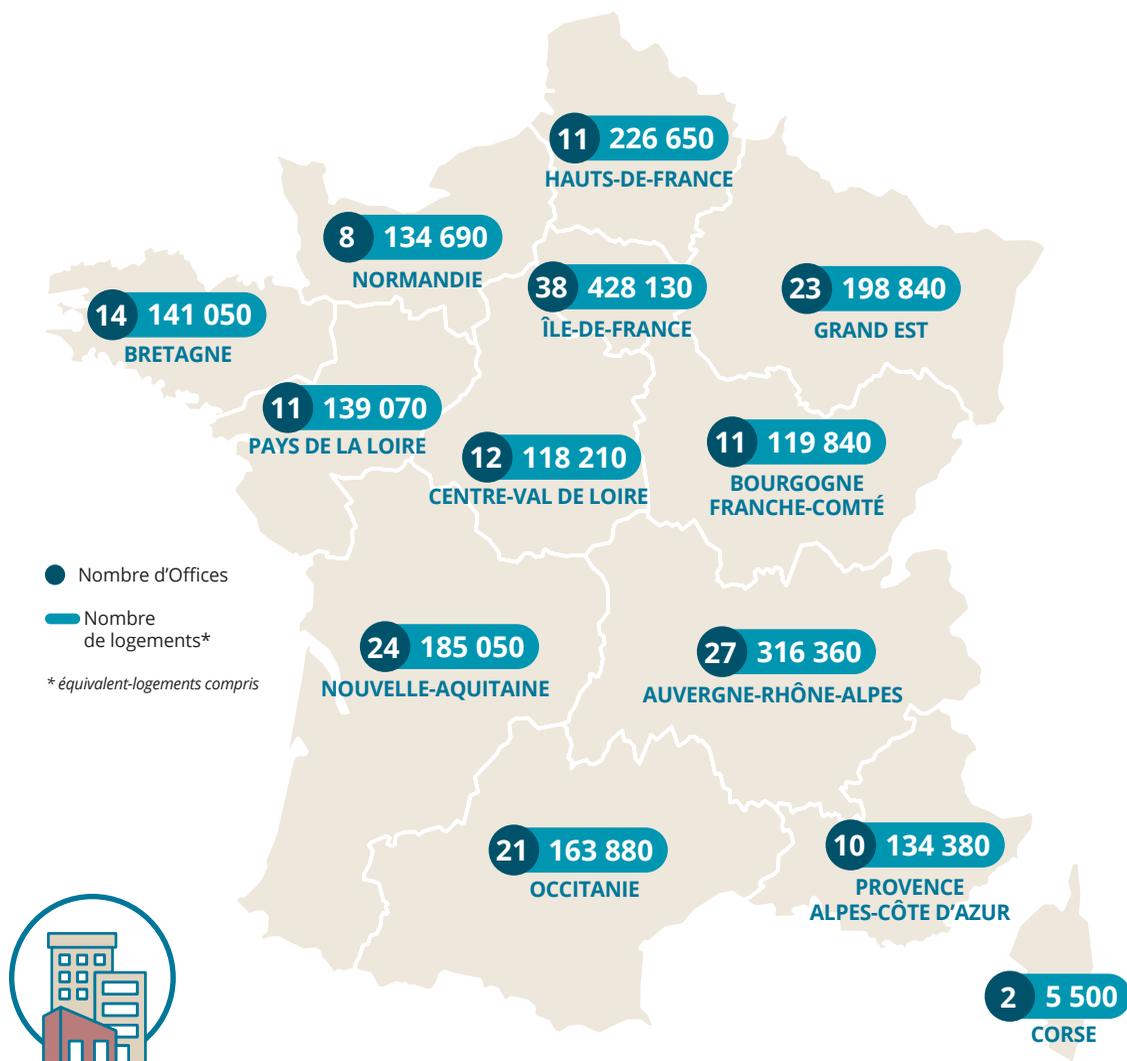
**54 Offices**  
participent à un GIE



**10 Offices**  
gèrent 14 940 logements  
pour le compte d'autres  
organismes d'HLM

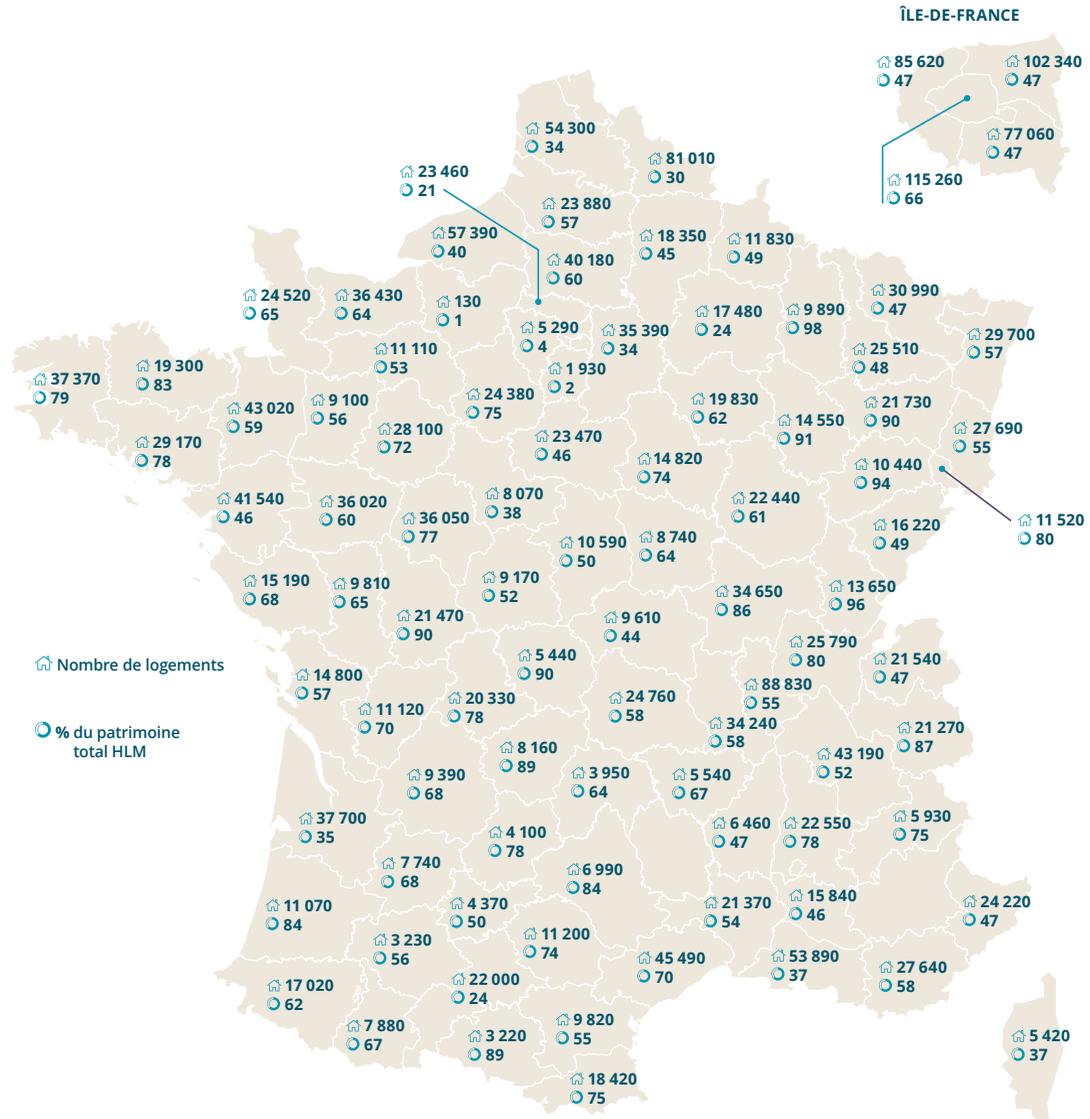
## 2. La répartition régionale des OPH

### LES OFFICES ET LEURS LOGEMENTS LOCATIFS



**212** Offices  
**2 311 650** logements  
 sur la France entière

### 3. La répartition départementale des logements des OPH



Les 81 Offices départementaux détiennent 50 % du patrimoine en propriété. Les Alpes de Haute-Provence, l'Eure, 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

### 1. Une majorité de logements locatifs familiaux

Les Offices possèdent 2 174 250 logements locatifs et 137 400 équivalent-logements en foyers, ainsi que 789 140 parkings ou garages et 22 730 locaux commerciaux.

En outre, 90 Offices gèrent 20 040 logements pour le compte de tiers. Parmi eux, 78 Offices gèrent un total de 4 240 logements pour des collectivités locales et 10 Offices gèrent 14 940 logements pour d'autres organismes d'HLM.

Les 2 174 250 logements locatifs familiaux des Offices dont 86 % sont en collectif, représentent 45 % du patrimoine HLM.

Les deux tiers des logements locatifs familiaux des Offices sont situés dans les unités urbaines de grandes tailles

Les logements locatifs familiaux des Offices sont répartis sur tous les territoires. Près de la moitié du patrimoine des Offices (45,5 %) est situé en territoires détendus avec respectivement, 23,5 % construits en zone B2 et 22 % en zone C, zones de tension immobilière les plus faibles.

#### LOGEMENTS LOCATIFS FAMILIAUX PAR ZONE DE TENSION

Zone de tension	Nombre de Logements locatifs familiaux	
Zone A	325 900	15 %
Zone A bis	255 630	11,8 %
Zone B1	602 810	27,7 %
Zone B2	511 990	23,5 %
Zone C	477 920	22 %
<b>Total</b>	<b>2 174 250</b>	<b>100 %</b>

### 2. Un patrimoine quadragénaire en moyenne

L'âge moyen estimé du patrimoine est de 41,4 ans. En effet, le patrimoine de logements locatifs a été principalement construit avant 1980 (61,8 %)

et particulièrement dans la période de forte construction de logements sociaux entre 1948 et 1975 (47,3 %).

### 3. Les quartiers prioritaires de la politique de la ville

770 740 logements locatifs familiaux et 11 750 équivalent-logements en foyers sont situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville

(QPV), soit 34 % du patrimoine des Offices où interviennent 191 OPH.

## LE PATRIMOINE SELON L'ANNÉE DE MISE EN SERVICE

		% du patrimoine	Nombre de logements
De 2016 à 2020		4,9	107 400
De 2011 à 2015		6	130 840
De 2006 à 2010		4,4	96 140
De 2001 à 2005		3,3	71 160
De 1996 à 2000		4,3	93 530
De 1991 à 1995		5	108 010
De 1986 à 1990		4,9	106 070
De 1981 à 1985		5,4	118 680
De 1976 à 1980		9	196 170
De 1971 à 1975		12,6	273 280
De 1961 à 1970		22,8	495 680
De 1948 à 1960		11,9	258 650
Avant 1948		5,5	118 640
		<b>100</b>	<b>2 174 250</b>

#### 4. Un patrimoine quasi entièrement conventionné

98 % des logements sont conventionnés. Les conventions résultent des financements PLA/PLUS/PLAI (39,9 %) et PALULOS, ainsi que de la signature d'accords-cadres sans travaux d'amélioration.

À noter que le patrimoine locatif est entièrement conventionné dans 37 Offices.

191 Offices possèdent des logements intermédiaires.

Les 42 740 logements non conventionnés (2 % du parc) dont 64 % sont situés en région Île-de-France, se répartissent en 23 270 logements aidés antérieurement à la loi de 1977, 8 920 logements intermédiaires (PLI) et 10 550 autres logements.

#### RÉPARTITION DES LOGEMENTS FAMILIAUX PAR FINANCEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2020

	Nombre de logements
Logements HLM antérieurs à 1977 (HLMO)	1 222 330
Logements HLM après 1977 (PLA, PLUS...)	759 100
Logements HLM très sociaux (PLATS, PLAI...)	108 770
PLS	49 560
Logements intermédiaires (PLI)	8 920
Autres (dont PAP locatifs, PC)	25 570
<b>Totaux</b>	<b>2 174 250</b>

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



Il s'agit de l'évolution du loyer mensuel moyen. Le loyer peut être impacté à la hausse par les possibilités offertes par la réglementation (augmentation à l'IRL au maximum, augmentation après travaux, ainsi que par les nouvelles constructions).

## 5. Des niveaux de loyers les plus bas du secteur HLM

Le loyer théorique mensuel moyen est de 366 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	376
BOURGOGNE - FRANCHE-COMTÉ	336
BRETAGNE	348
CENTRE - VAL DE LOIRE	335
CORSE	342
GRAND EST	348
HAUTS-DE-FRANCE	357
ÎLE-DE-FRANCE	411
NORMANDIE	346
NOUVELLE-AQUITAINE	360
OCCITANIE	367
PAYS DE LA LOIRE	346
PROVENCE - ALPES - CÔTE D'AZUR	355
<b>FRANCE ENTIÈRE</b>	<b>366</b>

\*Quittancement de décembre 2020 hors charges locatives, hors loyers annexes, hors SLS.

Pour information, le loyer mensuel médian des Offices au 1<sup>er</sup> janvier 2020, qui s'élevait à 350 euros, était inférieur de 20 euros à la médiane de celui

de l'ensemble du secteur HLM (370 euros -source RPLS 2020).

## 6. Les foyers : un autre type de patrimoine social

Les Offices sont aussi propriétaires de 3 316 foyers proposant 167 250 places (137 400 équivalent-logements) principalement destinées à des

personnes âgées (55 080), des étudiants (36 460), des jeunes travailleurs (10 730) et des personnes handicapées (10 700).

### FOYERS-RÉSIDENCES : LES PLACES ET LES ÉQUIVALENT-LOGEMENTS

	Nombre de foyers	Nombre de lits	Nombre d'équivalent-logements
<b>Foyers ou résidences</b>			
Résidences personnes âgées	1 186	66 490	55 080
dont en EHPAD	439	29 650	22 670
Foyers pour jeunes travailleurs	285	15 140	10 730
Foyers pour travailleurs migrants	113	11 390	7 170
Résidences pour personnes handicapées	482	14 370	10 700
Résidences sociales	223	7 150	5 720
Résidences universitaires et internats	356	43 150	36 460
Pensions de familles ou maisons-relais	132	2 660	2 200
Résidences personnes handicapées psychiques	91	2 250	1 830
<b>Hébergements</b>			
CHRS	69	1 620	1 030
CADA	12	660	550
CHU	26	420	300
Autres	57	1 580	860
<b>Formules hôtelières</b>			
Résidences hôtelières à vocation sociale	4	320	160
Hôtels sociaux	3	50	30
<b>Autres</b>			
Logements dédiés à des corps professionnels	277		4 580
<b>TOTAL</b>	<b>3 316</b>	<b>167 250</b>	<b>137 400</b>

## 7. Un patrimoine de plus en plus performant énergétiquement...

Le classement énergétique du patrimoine des Offices porte à fin 2020, sur 95 % de l'ensemble du patrimoine soit 2 054 920 logements.

### CLASSEMENT ÉNERGÉTIQUE DU PATRIMOINE DES OFFICES EN KWH PAR M<sup>2</sup> ET PAR AN EN ÉNERGIE PRIMAIRE

	2010			2020		
	Ensemble des logements classés 2010	en % du nombre total de logements		Ensemble des logements classés 2020	en % du nombre total de logements	
<i>Logements économes</i>						
≤ 50 <b>A</b>	2 730	0,2 %	28 %	69 190	3,3 %	45,1 %
50 à 90 <b>B</b>	39 060	2,7 %		207 280	9,9 %	
91 à 150 <b>C</b>	364 520	25,1 %		668 020	31,9 %	
151 à 230 <b>D</b>	695 230	47,8 %	47,8 %	808 670	38,6 %	38,6 %
231 à 330 <b>E</b>	270 330	18,6 %	24,2 %	264 420	12,6 %	16,2 %
331 à 450 <b>F</b>	68 460	4,7 %		60 760	2,9 %	
> 450 <b>G</b>	13 270	0,9 %		14 650	0,7 %	
<i>Logements énergivores</i>						
	<b>1 453 600</b>	<b>100 %</b>		<b>2 054 920</b>	<b>100 %</b>	
	<b>dont E/F/G</b>	<b>24,2 %</b>		<b>dont E/F/G</b>	<b>16,3 %</b>	

45,1 % du parc des Offices est constitué de logements économes classés A, B ou C donc très peu énergivores.

Par comparaison, en 2010, seulement 28 % avaient cette étiquette.

Sur la période 2010-2020, la proportion des logements plus énergivores classés D à G a diminué de -17,1 points en 10 ans.

Parmi ceux-ci, la proportion des passoires énergétiques, F et G, a aussi diminué et ne représente plus que 3,6 % des logements en 2020. Il est à noter que la moitié de ces logements est dotée d'un chauffage électrique.

Parmi le patrimoine classé en F ou G, 5 % des logements familiaux devraient être démolis et 48 % réhabilités d'ici 2027, les Offices s'inscrivant dans une dynamique active d'éradication des passoires thermiques.

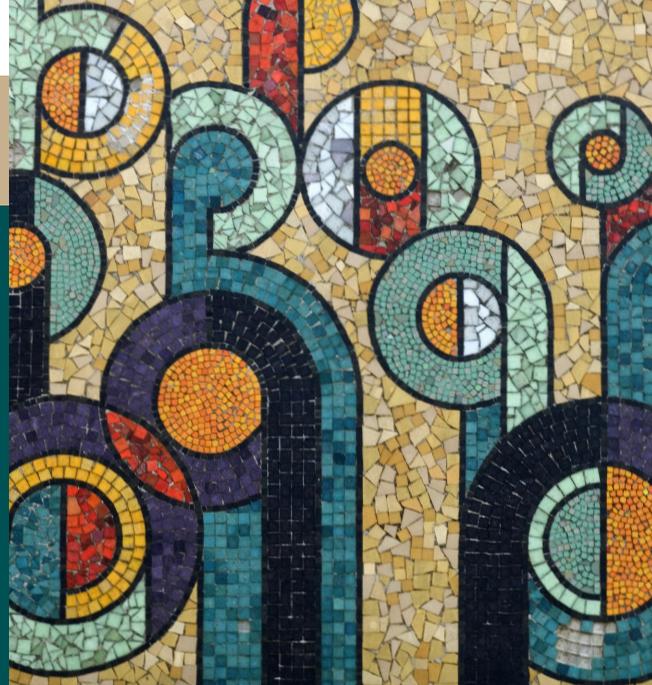
## 8. ... et des émissions de gaz à effet de serre maîtrisées

### ÉMISSION DE GAZ A EFFET DE SERRE MAÎTRISÉES

Faible émission de GES	2010		2020			
	Ensemble des logements classés 2010	en % du nombre total de logements	Ensemble des logements classés 2020	en % du nombre total de logements		
En kg eq CO <sub>2</sub> par m <sup>2</sup> et par an						
≤ 5 <b>A</b>	18 330	1,8 %	85 450	4,4 %	17,7 %	30,5 %
6 à 10 <b>B</b>	35 930	3,5 %	138 990	7,2 %		
11 à 20 <b>C</b>	124 860	12,3 %	367 660	18,9 %		
21 à 35 <b>D</b>	309 730	30,6 %	649 110	33,4 %	30,6 %	33,4 %
36 à 55 <b>E</b>	379 160	37,4 %	515 270	26,5 %		
56 à 80 <b>F</b>	119 030	11,8 %	158 780	8,2 %	51,7 %	
> 80 <b>G</b>	25 590	2,5 %	26 410	1,4 %		
<b>Forte émission de GES</b>	<b>TOTAL 1 012 630</b>	<b>100 %</b>	<b>1 941 670</b>	<b>100 %</b>		
	<b>dont E/F/G</b>	<b>51,7 %</b>	<b>dont E/F/G</b>	<b>36,1 %</b>		

30,5 % 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 12,8 points par rapport à 2010.

À l'inverse, entre 2010 et 2020, 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 36,1 % (-15,6 points en 10 ans).



# L'ACTIVITÉ DES OPH EN 2020

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 191 000 logements mis en location cette année
6. Les investissements

## L'ACTIVITÉ DE 2020



**19 740**

logements et équivalent-logements  
mis en chantier



**17 100**

logements familiaux  
mis en service



**3 740**

logements  
achetés ou repris



**4 %**

part de logements vacants  
(depuis plus de 3 mois)



**3 060**

logements vendus  
à personnes physiques



**7,9 %**

mobilité  
(taux de rotation)



**170 040**

logements libérés



**6 Mds €**

investissement total  
des Offices sur l'année

## 1. Construire et améliorer : deux missions essentielles pour les OPH

L'année 2020 a été marquée par une crise sanitaire qui a fortement impacté l'activité des Offices, entraînant notamment retards et reports de chantier (constructions neuves, réhabilitations lourdes, démolitions), freins à la mobilité des locataires et augmentation de la vacance.

### FIN 2020, LE PATRIMOINE DES 212 OPH ATTEINT 2 311 650 LOGEMENTS DONT 137 400 ÉQUIVALENT-LOGEMENTS (FOYERS)

En 2020, les Offices ont mis en chantier 18 110 logements familiaux (c'est-à-dire hors foyers) en neuf et en acquisition, dont 1 660 dans des opérations avec l'ANRU. La capacité d'accueil en foyers a été augmentée de 1 780 lits par la mise en chantier de 1 630 équivalent-logements. Au total, les mises en chantiers de 19 740 logements ou équivalents en foyers, sont en diminution de -8,3 % par rapport à l'année 2019, en lien direct avec les suspensions et reports de chantier dus à la crise sanitaire.

Parmi les 18 110 mises en chantier de logements familiaux, 16 860 logements représentent la construction neuve et 1 250 logements ont été acquis avec ou sans amélioration (hors acquisition de patrimoine HLM ou SEM).

### DES LOGEMENTS POUR LES MÉNAGES À REVENUS MODESTES

Les opérations financées en PLUS et PLAI représentent 82 % des mises en chantier en 2020. Les PLI-PLS ont financé 2 120 logements familiaux et 580 équivalent-logements en foyers. Le recours à l'achat en VEFA a porté sur 8 280 logements et équivalent-logements soit 49 % de la construction neuve, en augmentation de 17 points en six ans (32 % en 2014).

Les Offices ont mis en service 17 100 nouveaux logements familiaux et 1 550 équivalent-logements en foyers. Cette offre complétée par les 170 040 logements libérés à la suite d'un changement de locataire, ont permis la mise en location de 187 140 logements familiaux. On note une baisse d'un point du taux de la mobilité résidentielle qui passe à 7,9 % notamment suite au confinement. En complément, 1 700 logements ont été rachetés ou repris après fusion avec des organismes d'HLM ou avec des SEM et 2 040 logements rachetés à d'autres acteurs. Les Offices ont vendu 3 060 logements à des personnes physiques et 98 460 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 227 250 logements familiaux et 11 780 équivalent-logements en foyers. Parmi ceux-ci, 41 900 ont fait l'objet de travaux d'un montant supérieur à 5 000 euros par logement, en diminution de 5 % par rapport à 2019.

Le nombre de démolitions a été de 5 340 (+270 par rapport à 2019) dont 44 % dans le cadre du renouvellement urbain (RU).

## LA VACANCE AUGMENTE

La vacance totale de logements augmente et atteint 5,6 %. Parmi ces 120 980 logements, 65 580 font l'objet d'une vacance volontaire pour raisons techniques ; 32 420 logements (1,5 % du patrimoine) sont ou vont être en travaux de réhabilitation, 28 190 logements (1,2 %) en attente de démolition et 4 980 sont laissés vacants en prévision de vente. La vacance de longue durée (plus de trois 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 augmente de 0,3 % point en 2020, et représente 2,8 % du patrimoine total.

La vacance de moins de trois mois augmente à 1,6 %. Les situations sont différentes suivant les Offices, reflétant l'accroissement des disparités dans l'attractivité des territoires.

34 % 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 7,4 %. La vacance de plus de trois mois, 5,8 % en moyenne, est supérieure à celle constatée sur l'ensemble du patrimoine. Cependant, la vacance de moins de trois mois est au même niveau que celui mesuré hors QPV avec 1,6 %. Le taux de mobilité (7,4 %) y est légèrement inférieur au taux relevé sur l'ensemble du patrimoine (7,9 %).



## 2. Évolution du patrimoine



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

#### 1. La construction de logements et foyers en 2020

##### LOGEMENTS FAMILIAUX

✓ **18 110** logements familiaux ont été mis en chantier par 169 Offices

■ **16 860** en construction neuve (-1 500 par rapport à 2019),

■ **1 250** en acquisition à améliorer hors HLM (-550 par rapport à 2019).

■ **Selon les politiques publiques :**

- 16 450 logements hors RU,
- 1 660 logements dans le cadre du RU.

La part des 2 670 logements individuels dans les mises en chantier représente 14,7 %, quasi identique à celle dans le patrimoine total.

8 280 logements ont été réalisés en VEFA, soit 49 % de la production en neuf, en augmentation de cinq points par rapport à l'année précédente (pour rappel, 32 % en 2014 soit +17 points en six ans).

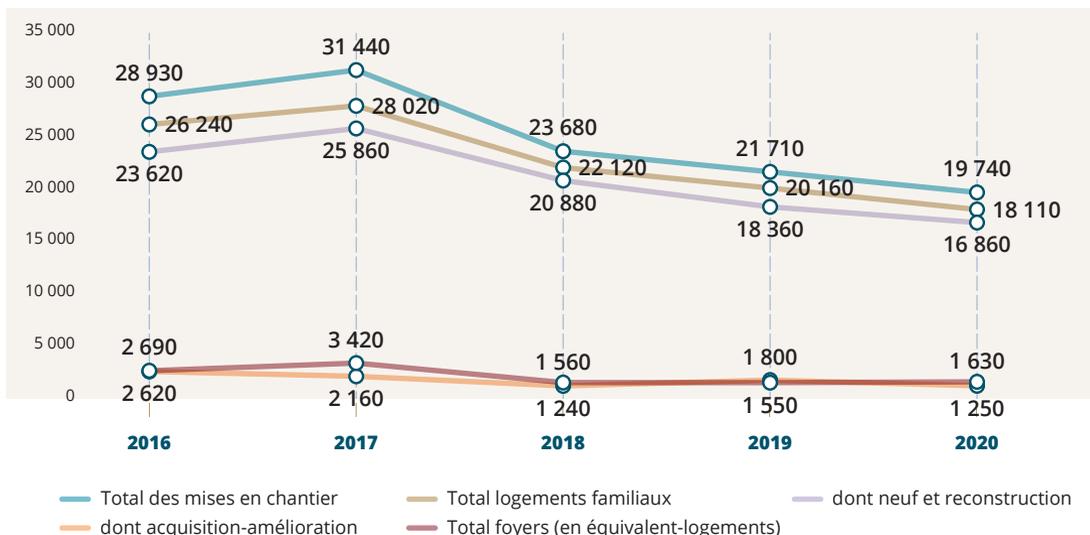
##### FOYERS

✓ **1 780** nouveaux lits mis en chantier

Les Offices ont mis en chantier 1 630 équivalent-logements en foyers, représentant une capacité d'accueil de 1 780 lits.

Au total, 19 740 logements et équivalent-logements ont été mis en chantier par 169 Offices en 2020 (-1 970 par rapport à 2019).

##### ÉVOLUTION DES MISES EN CHANTIER (LOGEMENTS FAMILIAUX ET FOYERS) EN NOMBRE DE LOGEMENTS



## 2. Des financements en PLUS et PLAI

L'essentiel des mises en chantier (82 %) ont été financées en PLUS (9 990 logements) et en PLAI (6 240 logements) pour un total PLUS/PLAI de 16 230 logements. Parmi les autres mises en chantier, on compte 2 470 logements financés en PLS et 230 logements financés en PLI.

### MISES EN CHANTIER PAR FINANCEMENT

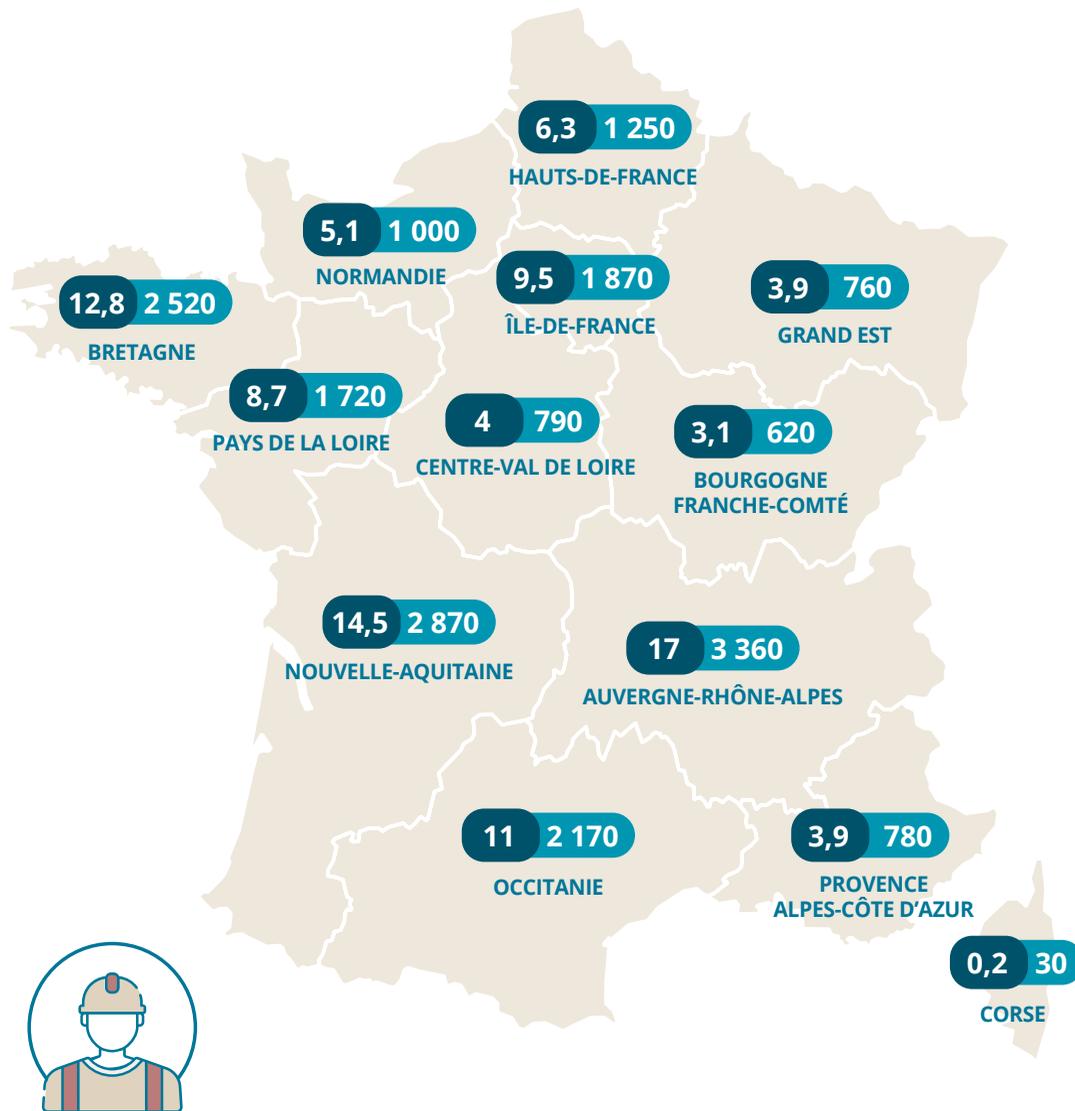
	Logements familiaux	Foyers	Total OPH
<b>PLAI</b>	5 700	540	6 240
<b>PLUS</b>	9 670	320	9 990
<b>PLS</b>	1 890	580	2 470
<b>PLI</b>	230	-	230
<b>Autres financements</b>	620	190	810
<b>Total logements</b>	<b>18 110</b>	<b>1 630</b>	<b>19 740</b>

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

Offices possédant (en logements)*	Logements + équivalent-logements mis en chantier	Taux de construction moyen
moins de 1 500	30	0,8
1 501 à 3 000	200	0,82
3 001 à 5 000	1 080	1,24
5 001 à 10 000	3 670	1,01
10 001 à 15 000	4 940	1,06
15 001 à 20 000	3 640	1,12
plus de 20 000	6 180	0,72
<b>Total</b>	<b>19 740</b>	<b>0,93</b>

\*équivalent-logements compris

## LES MISES EN CHANTIER LOCATIVES EN 2020



**19 740** logements  
mis en chantier dont  
**1 630** équivalent-logements

- Nombre de logements mis en chantier
- Part en pourcentage de la production nationale des OPH

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, qui représentent plus de 10 % de la production nationale, et à elles quatre, 55,3 % du total.

## 4. Un patrimoine géré, entretenu et amélioré

En 2020, 227 250 logements locatifs et 11 780 équivalent-logements en foyers ont fait l'objet de travaux d'amélioration. Parmi ceux-ci, 10 250 logements et 300 équivalent-logements ont bénéficié d'une aide de l'ANRU.

### LES TRAVAUX D'AMÉLIORATION DU PATRIMOINE (ORDRES DE SERVICE LANCÉS EN 2020)

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
<b>Supérieur à 50 000 € / logement</b>	Total	4 290	120	4 410	41 900
	dont ANRU	980	30		
<b>30 000 à 50 000 € / logement</b>	Total	8 310	150	8 460	
	dont ANRU	2 640	-		
<b>15 000 à 30 000 € / logement</b>	Total	10 500	240	10 740	
	dont ANRU	2 140	-		
<b>5 000 à 15 000 € / logement</b>	Total	17 560	730	18 290	
	dont ANRU	270	20		
<b>Inférieur à 5 000 € / logement</b>	Total	186 590	10 540	197 130	
	dont ANRU	4 220	250		
<b>TOTAL</b>	<b>Tout</b>	<b>227 250</b>	<b>11 780</b>	<b>239 030</b>	
	<b>dont ANRU</b>	<b>10 250</b>	<b>300</b>		

### 1. Le coût des travaux

Les ordres de service représentent un investissement de près de 1 224 millions d'euros de travaux engagés sur l'exercice 2020, dont 243 millions ont bénéficié d'une aide de l'ANRU.

### MONTANT TOTAL DES TRAVAUX EN MILLIONS D'EUROS (ORDRES DE SERVICE LANCÉS EN 2020)

	Logements familiaux	Foyers	Total
<b>TOTAL</b>	<b>1 186</b>	<b>38</b>	<b>1 224</b>
<b>dont RU</b>	<b>241</b>	<b>2</b>	<b>243</b>

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

8 460 logements ont fait l'objet de travaux d'un montant compris entre 30 000 et 50 000 euros, les coûts ont même dépassé 50 000 euros au logement pour 4 410 autres.

Au total, 41 900 logements ont fait l'objet de travaux d'un montant supérieur à 5 000 euros au logement, en diminution de 5 % par rapport à l'année 2019.

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



## 2. L'amélioration thermique du patrimoine

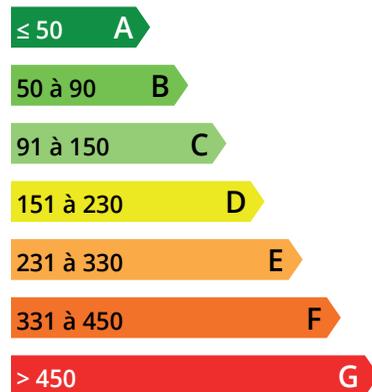
### UN PARC DE LOGEMENTS DE PLUS EN PLUS ÉCONOME

En 2020, la mise en service d'opérations neuves et le niveau d'effort d'amélioration thermique sur le patrimoine existant ont permis de rendre le parc encore moins énergivore. La proportion des logements économes, classés A, B, C a augmenté de 17,1 points en 10 ans.

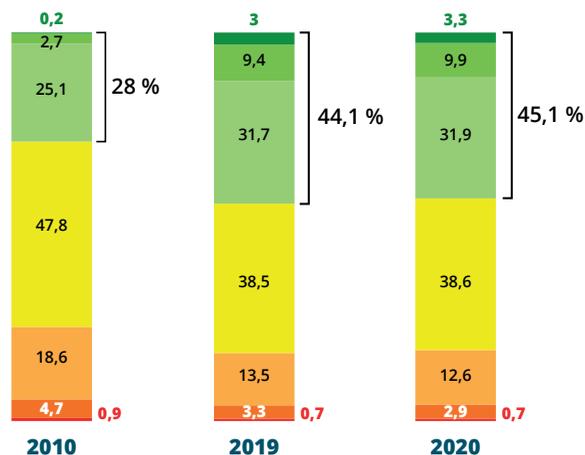
#### ÉVOLUTION DU CLASSEMENT ÉNERGÉTIQUE DU PATRIMOINE DES OFFICES

en % du patrimoine classé dans chacune des étiquettes

Logement économe



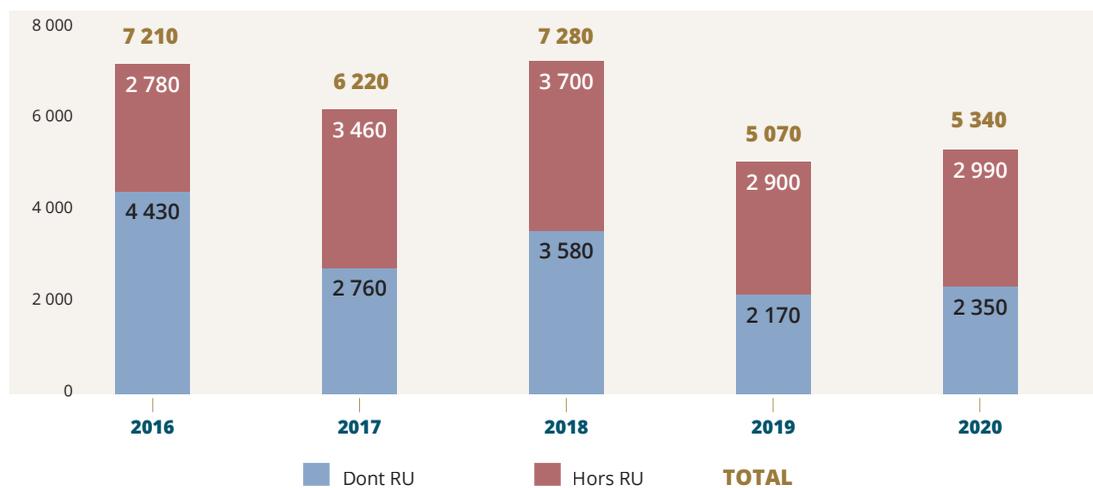
Logement énergivore



### 3. Les démolitions

5 340 logements ont été démolis dont 2 350 ont bénéficié d'une aide de l'ANRU.

#### DÉMOLITION (EN LOGEMENTS)

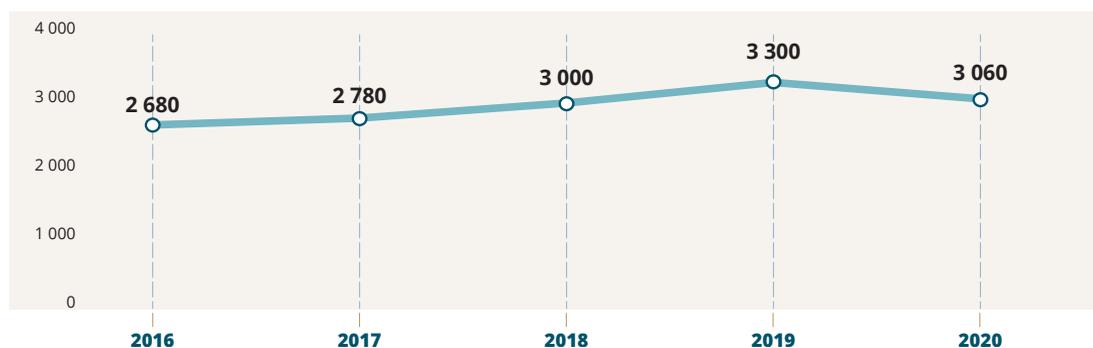


### 4. Les ventes à personnes physiques

En 2020, 3 060 logements ont été vendus à des personnes physiques parmi lesquelles 46 % étaient locataires. La baisse du nombre de ventes est due aux reports de signature en lien avec la crise sanitaire et le confinement.

Il s'agit de 1 760 maisons individuelles (58 %) et de 1 300 logements collectifs (41 %), vendus pour un prix moyen de cession de 104 K€. Le prix de vente du patrimoine présente de grandes disparités selon les zones de tension : en moyenne 174 K€ par logement en zone A Abis, *versus* 87 K€ en zone C.

#### VENTES À PERSONNES PHYSIQUES DE LOGEMENTS LOCATIFS (HORS PSLA)



## 5. L'accèsion à la propriété

992 logements ont été construits en accèsion à la propriété par 31 Offices, et 1 220 logements ont été vendus dont 769 en PSLA. Par ailleurs, 471 logements ont été produits par 13 Sociétés Coopératives d'HLM, filiales de 14 Offices.

- Production directe par les Offices : 992
- Production par les Sociétés Coopératives d'HLM filiales : 471

	2016	2017	2018	2019	2020
<b>PRODUCTION TOTALE</b>	<b>1 614</b>	<b>1 534</b>	<b>1 515</b>	<b>1 366</b>	<b>1 463</b>
<b>Les Offices en direct</b>					
<b>VEFA</b>	<b>143</b>	<b>268</b>	<b>267</b>	<b>194</b>	<b>353</b>
<i>(nb d'Offices)</i>	<i>(12)</i>	<i>(13)</i>	<i>(13)</i>	<i>(8)</i>	<i>(16)</i>
<b>BRS</b>					<b>114</b>
<i>(nb d'Offices)</i>					<i>(8)</i>
<b>Location-accesion</b>	<b>797</b>	<b>535</b>	<b>640</b>	<b>523</b>	<b>525</b>
<i>(nb d'Offices)</i>	<i>(29)</i>	<i>(25)</i>	<i>(27)</i>	<i>(24)</i>	<i>(25)</i>
<b>Total</b>	<b>940</b>	<b>803</b>	<b>907</b>	<b>717</b>	<b>992</b>
<i>(nb d'Offices)</i>	<i>(39)</i>	<i>(38)</i>	<i>(34)</i>	<i>(30)</i>	<i>(31)</i>
<b>Les filiales d'Offices</b>	<b>674</b>	<b>731</b>	<b>608</b>	<b>649</b>	<b>471</b>

## 6. Autres activités

- **29 maisons individuelles** produites en prestation de services (CCMI) par 3 Offices.
- En lotissement, **445 lots aménagés** par 23 Offices.
- En ZAC, **59 opérations d'aménagement** en cours de réalisation par 23 Offices.
- **47 830 lots de copropriétés** sur 1 700 copropriétés sont gérés par 76 Offices comme syndics. Les Offices sont propriétaires de 30 260 de ces lots.
- **24 Offices ont fourni des prestations de service** aux collectivités locales et/ou à d'autres commanditaires pour des équipements publics.
- **21 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.

## 5. Près de 191 000 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.



**190 880** logements ont été mis en location dans l'année, soit :

■ **170 040** à la suite d'un changement de locataire.  
L'offre due à la mobilité locative représente 7,9 % du parc locatif en 2020.

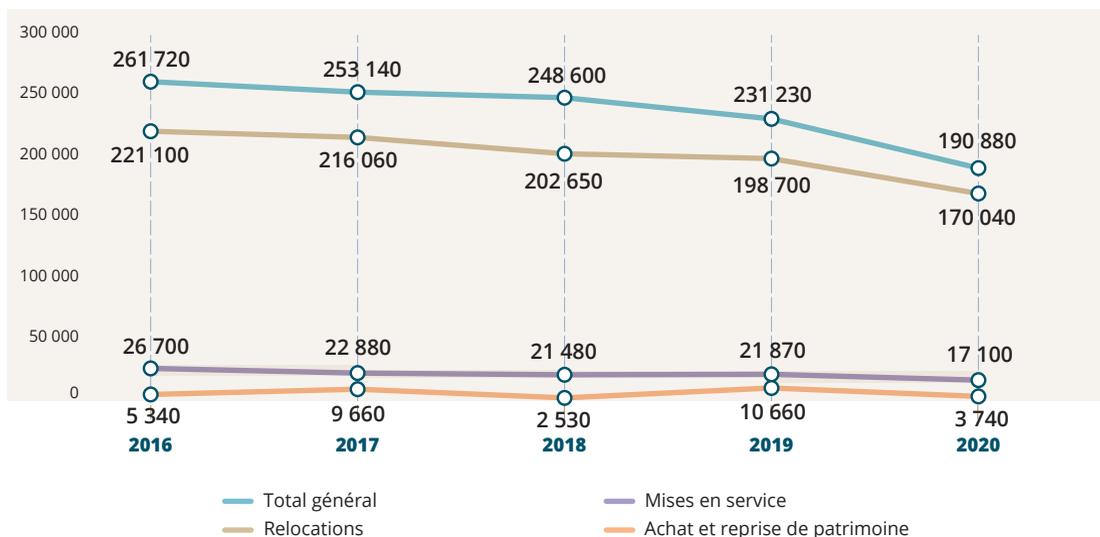
■ **17 100** par des mises en service de logements nouvellement construits.

Cette offre est en diminution sur un an (-4 770 logements).

**3 740** logements ont été repris ou acquis en 2020 :

- 1 700 à des SEM ou des organismes d'HLM.
- 2 040 à d'autres acteurs.

L'OFFRE ANNUELLE DE LOGEMENTS



## 1. La vacance totale augmente pour des raisons techniques

La vacance totale augmente à 5,6 %, notamment du fait de la vacance technique, augmentée par les retards et reports de chantier (réhabilitations lourdes, démolitions), conséquence directe de la crise sanitaire.

TAUX DE VACANCE AU 31 DÉCEMBRE EN % DU PATRIMOINE



Cette hausse (+0,3 point par rapport à 2019) est essentiellement due à des interventions sur le patrimoine. La moitié des logements non loués sont laissés volontairement vacants pour des raisons techniques :

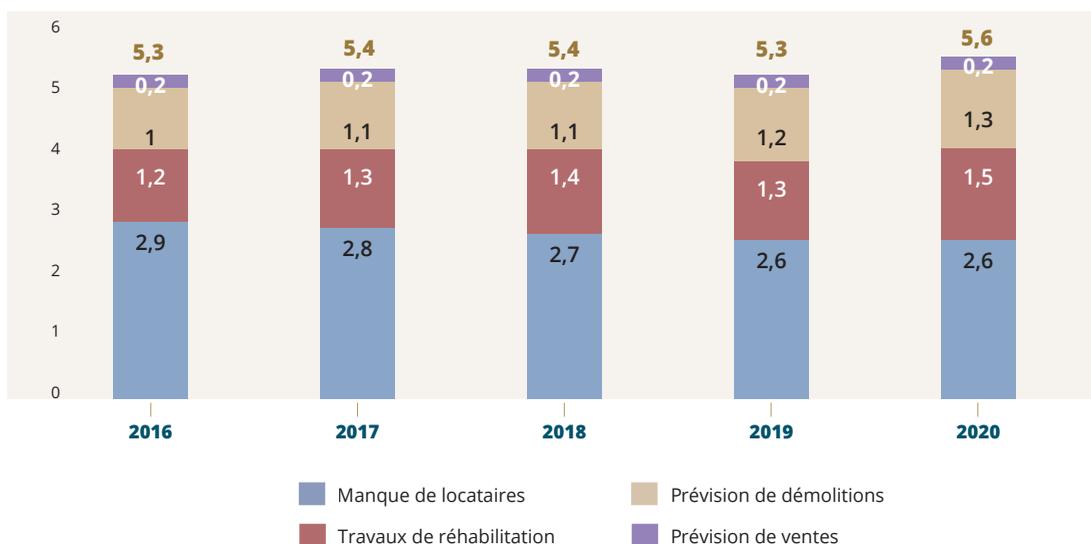
■ **1,5 % des logements du patrimoine** sont ou vont être **en travaux de réhabilitation** (désamiantage, amélioration énergétique, rénovation). Ce taux augmente de +0,2 point par rapport à 2019 ;

■ **1,3 % du patrimoine** est **en attente de démolition** (+0,1 point par rapport à 2019) ;

■ **0,2 % de patrimoine** est laissé **vacant en prévision de vente**.

Au total, cette vacance pour raisons techniques représente 3 % du patrimoine total en 2020. La vacance due au manque de locataires, 2,6 % en 2020, a baissé de -0,3 point depuis 2016.

## RÉPARTITION DE LA VACANCE EN % DU PATRIMOINE



Les situations sont différentes suivant les Offices et la zone de tension sur laquelle ils sont implantés. La dispersion des taux de vacance de plus de 3 mois est forte : ainsi la vacance est de 0,9 % pour le 1<sup>er</sup> décile et de 9 % pour le 9<sup>e</sup> décile.

Les évolutions annuelles ne sont pas homogènes. En effet, 68 % des Offices représentant 75 % du patrimoine, connaissent une augmentation de la vacance qui passe en moyenne de 5 % à 5,6 %, entre 2019 et 2020. Le mouvement est inversé pour

les autres Offices (32 %) où la vacance moyenne diminue de 6,3 % à 5,5 % entre les deux années.

Dans les QPV, la vacance reste stable à 7,4 % des logements. La vacance de plus de 3 mois est supérieure à celle constatée sur l'ensemble du patrimoine (en moyenne 5,8 % en QPV contre 4 %). En revanche, la vacance de moins de trois mois, avec 1,6 %, est située 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



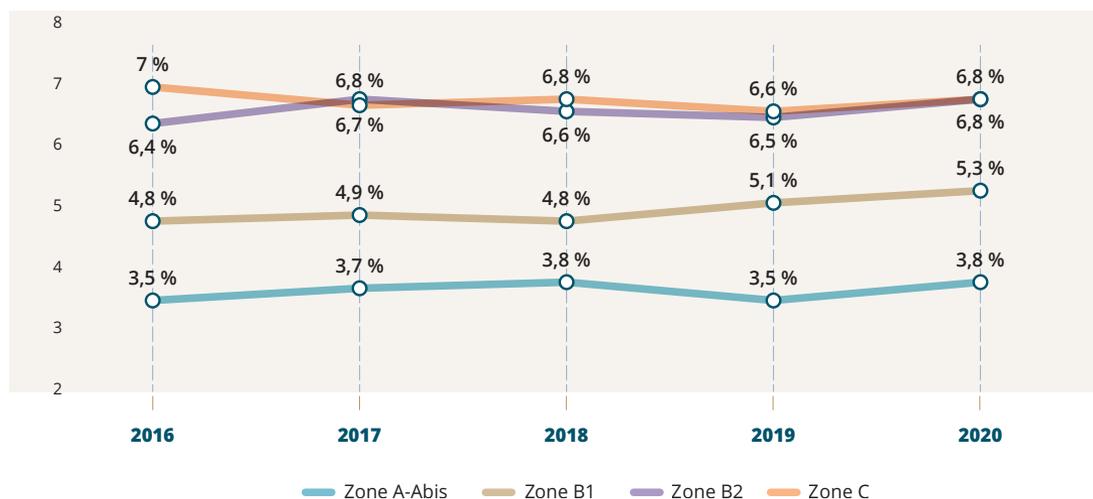
**4%**  
sur la France  
entière

- 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 confirme les différences de niveaux suivant les tensions des marchés locaux. En 2020, l'ensemble des territoires a été impacté à la hausse par la crise sanitaire.

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



Depuis 2019, 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

	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Zone A-Abis</b>	0,5 %	0,5 %	0,7 %	0,7 %	0,7 %
<b>Zone B1</b>	0,7 %	0,9 %	0,9 %	1,2 %	1,2 %
<b>Zone B2</b>	1,3 %	1,4 %	1,4 %	1,7 %	1,8 %
<b>Zone C</b>	1,3 %	1,7 %	1,6 %	1,6 %	1,6 %

### 4. La mobilité résidentielle diminue

La mobilité résidentielle diminue sur toutes les zones de financement, conséquence directe de la crise sanitaire et du confinement. Le taux de rotation national baisse à 7,9 % en 2020 (-1 point par rapport à 2019). Toutefois, les taux de rotation

ne sont pas uniformes et reflètent la tension des marchés locatifs.

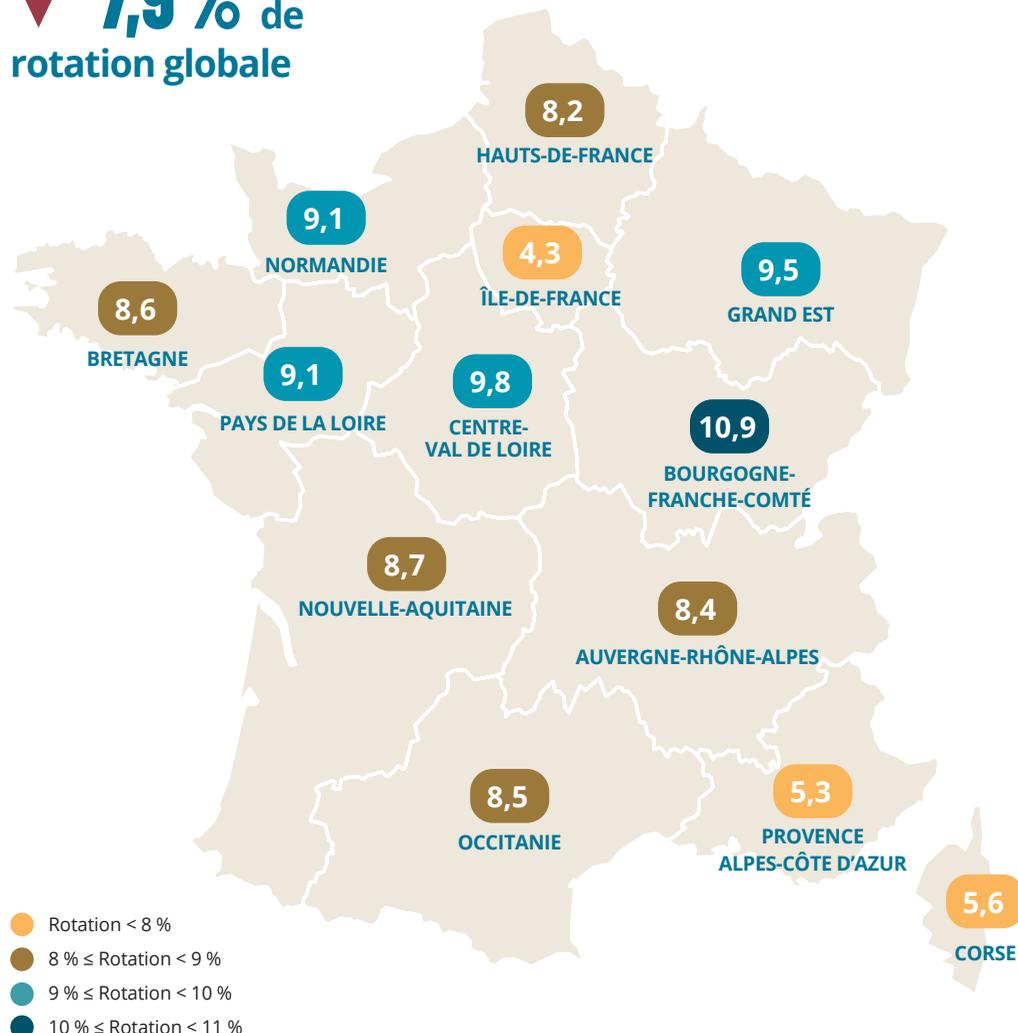
Dans les QPV, le taux de rotation moyen a diminué à 7,4 % (-1,2 point par rapport à 2019).

## TAUX DE ROTATION EN %

Taux de rotation en %	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Zone 1	5,4	5,5	5,5	5,4	4,6	4,2
Zone 2	10,3	10,1	9,9	9,6	9,1	8,1
Zone 3	12,4	12,2	12,1	11,6	11,4	10,1
<b>France entière</b>	<b>9,8</b>	<b>9,7</b>	<b>9,6</b>	<b>9,3</b>	<b>8,9</b>	<b>7,9</b>

## LA MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE

 **7,9%** de rotation globale



## INVESTISSEMENTS EN 2020



**6 Mds €**  
investissement total  
et gros entretien



**3,4 Mds €**  
constructions et terrains



**1,8 Md€** additions et  
remplacements de composants  
(781 €/logement)



**0,9 Md€**  
gros entretien  
(376 €/logement)

### 6. Les investissements

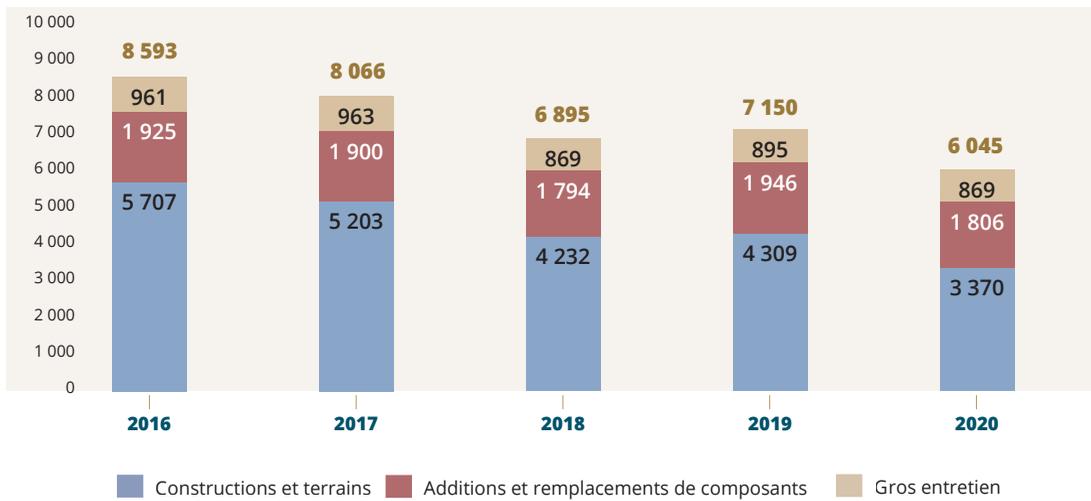
L'année 2020 a été marquée par une crise sanitaire qui a temporairement réduit le niveau des investissements des Offices dans l'économie de la construction notamment à cause de reports et retards dans les projets des opérations de construction. Les investissements en terrains et constructions ne s'élèvent qu'à 3,4 milliards d'euros en 2020 en baisse de 939 millions par rapport à 2019.

Soucieux de la qualité de service offerte aux locataires, les Offices ont réussi à maintenir un niveau élevé d'investissements sur le patrimoine

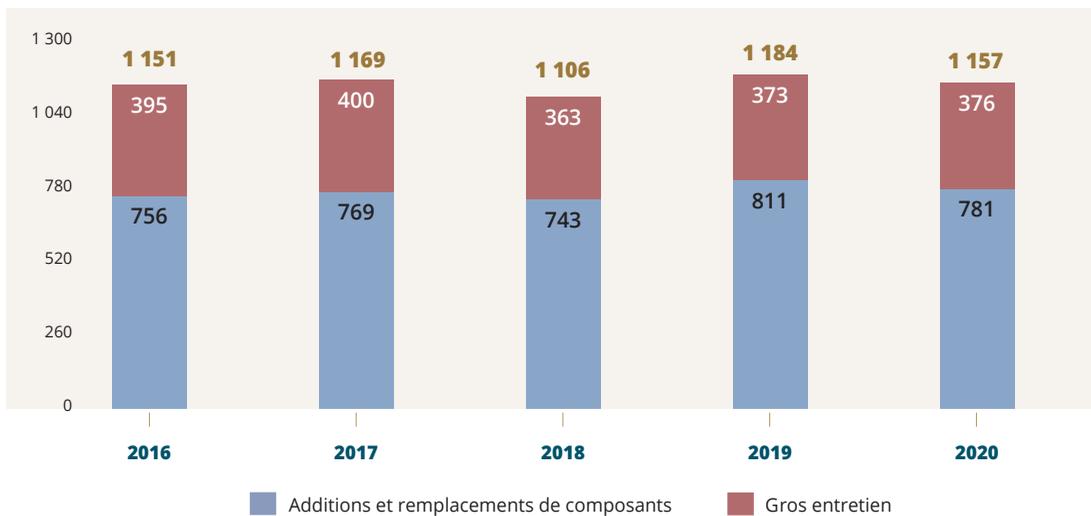
existant qui atteint 1,8 milliard d'euros (781 €/logement). En ajoutant le gros entretien, les Offices ont consacré 1 157 € par logement aux travaux sur leur patrimoine niveau proche de celui de l'année 2019 et supérieur à celui de 2018

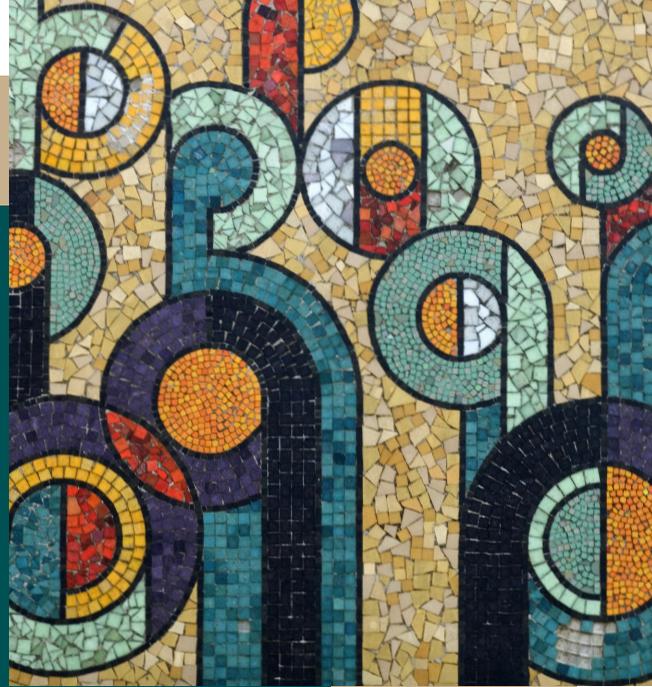
Au total, plus de 6 milliards d'euros d'investissements ont été réalisés en 2020 gros entretien compris.

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



## EFFORT SUR LE PATRIMOINE EXISTANT (EN EUROS PAR LOGEMENT)





# LES STATISTIQUES FINANCIÈRES

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

## GRANDS INDICATEURS 2020



**8 Mds €**  
de loyers des logements  
conventionnés  
(79,2 % des recettes courantes)



**917 M€**  
de loyers hors logements  
conventionnés



**405,5 M€**  
de RLS nette après lissage



**3 328 M€**  
d'annuités des emprunts  
(1 440 euros par logement)



**1,14 Md€**  
de TFPB (600 euros par logement)



**2,4 Mds €**  
de frais de fonctionnement  
(frais de personnel et autres charges  
1 068 euros par logement)



**1 Md€**  
d'autofinancement de l'exploitation  
courante  
(433 euros par logement)



**1,37 Md€**  
de résultat en 2020



**150 M€**  
de titres participatifs



**5,1 Mds €**  
de potentiel financier à terminaison  
(2 218 euros par logement)

## LES FAITS MARQUANTS EN 2020

Les mesures gouvernementales ont déclaré l'état d'urgence sanitaire assorti d'un premier confinement du 17 mars au 10 mai 2020, puis d'un deuxième du 29 octobre au 14 décembre 2020. Cette crise a obligé les OPH à se réinventer et à apporter des solutions pour maintenir les activités essentielles envers les locataires et partenaires, et continuer à assurer leurs missions de service public tout en assurant la sécurité du personnel. La crise a eu pour effet de suspendre les chantiers, particulièrement durant le premier confinement. Les impayés ont fait l'objet d'un suivi régulier par la Fédération. Au niveau macro, la forte hausse des défauts de paiement constatée entre avril et mai 2020, s'est en grande partie résorbée dès la sortie du confinement en juin après la résolution des difficultés techniques.

2020 constitue le dernier exercice possible pour le droit d'option des OPH entre comptabilité publique ou privée. À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2021 ne subsistera

qu'un seul régime, celui de la comptabilité de commerce (article L413 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH)). 2020 a connu les premières émissions de titres participatifs pour les OPH. La Banque des Territoires a lancé au printemps 2020 sa première campagne de souscription, d'une enveloppe de 400 M€, réévaluée à 700 M€ devant l'afflux de demande, souscrits prioritairement au bénéfice des OPH, en cohérence avec l'engagement pris dans la conclusion de la clause de revoyure 2019-2022. À l'initiative de la Fédération des OPH, la Loi de Finances rectificative du 30 juillet 2020 a permis aux collectivités de rattachement des OPH de souscrire des titres participatifs que ces derniers émettent ; cette nouvelle modalité de financement permet ainsi un apport complémentaire de financement en quasi-fonds propres, pour renforcer la capacité d'intervention des OPH sur leur territoire en cohérence avec les besoins de la collectivité.

## 1. L'analyse de l'exploitation

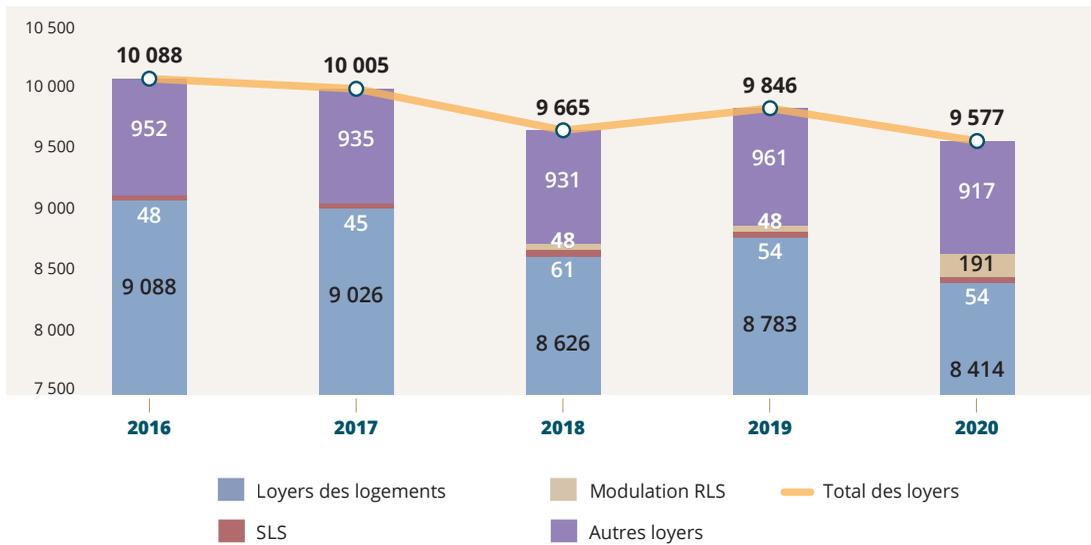
### 1. Les produits locatifs et analyses de l'exploitation liées

#### LES PRODUITS LOCATIFS (LOYERS)

Les produits locatifs, de 9,6 milliards d'euros en 2020, représentent 95,4 % 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 8,1 milliards d'euros, soit 4/5<sup>e</sup> des produits locatifs de 2020.

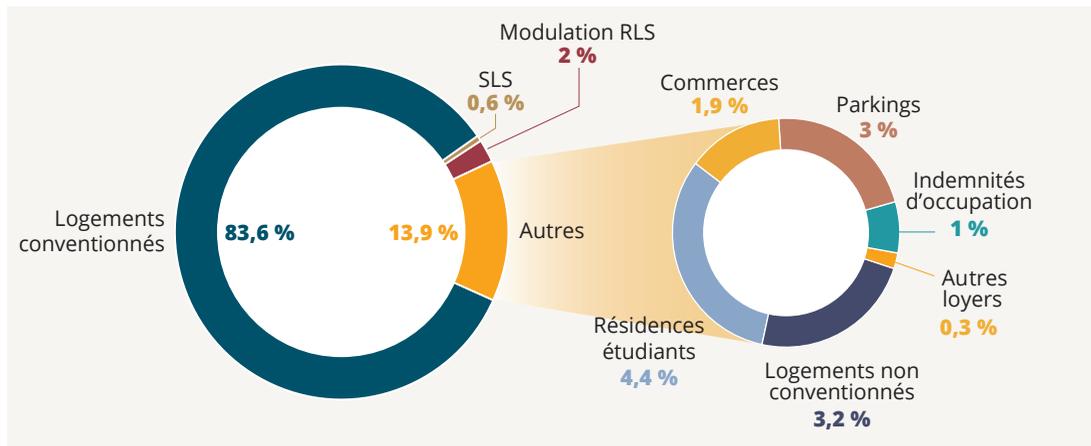
ÉVOLUTION DES PRODUITS LOCATIFS (EN MILLIONS D'EUROS)



Les produits locatifs se contractent de 2,7 % entre 2019 et 2020, alors que la réduction du parc en propriété est de 3,7 %. Si l'on raisonne en proforma (les organismes sont les mêmes en 2019 et 2020), alors le niveau des produits locatifs est stable.

La tendance épouse celle des loyers des logements conventionnés, qui diminuent de 364 millions d'euros pour s'établir à 8 milliards d'euros en 2020. Le montant issu du supplément de loyer de solidarité (SLS) est stable, à 54 millions d'euros.

RÉPARTITION DES PRODUITS LOCATIFS EN 2020



## LA RÉDUCTION DU LOYER DE SOLIDARITÉ

Les logements conventionnés proposés par les bailleurs sociaux ouvrent droit à l'Aide Personnalisée au Logement (APL) pour les locataires. Depuis le 1<sup>er</sup> février 2018, une disposition de la Loi de Finances impose aux bailleurs sociaux d'appliquer une remise de loyers 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.

L'effort financier demandé aux bailleurs sociaux a atteint pour l'ensemble des bailleurs sociaux :

- 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,
- 1,25 milliard d'euros pour l'année 2020,
- 1,3 milliard d'euros pour les années 2021 à 2022<sup>1</sup>.

Dans le cadre de la conclusion de la clause de revoyure signée le 25 avril 2019, Action Logement se substitue aux bailleurs sociaux pour financer le FNAP pour un montant de 300 millions d'euros de 2020 à 2022. Après cette substitution, l'impact net de RLS est de 1 milliard d'euros pour les organismes. À cela vient s'ajouter la remise d'intérêt de 50 millions d'euros de la Banque 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 en présentent une forte proportion et avantage en contrepartie ceux qui en ont une moindre proportion, un mécanisme de lissage de la RLS a 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.

À partir de l'exercice 2020, la CGLLS<sup>2</sup> a modifié le calcul de la modulation pour prendre en compte les 300 millions d'euros versés par Action Logement au FNAP en lieu et place de la CGLLS via les cotisations. « *La modulation n'est donc plus à somme nulle entre bailleurs comme en 2018 et 2019, mais négative de 300 M€* ».

### ■ 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 ;

<sup>1</sup> Source : Rapport Commission des finances Assemblée Nationale pour la loi de finances 2022, annexe Cohésion des Territoires

<sup>2</sup> Source : Rapport d'activité CGLLS 2020

- le solde de la minoration et de la majoration consiste économiquement en un échange de loyers entre tous les bailleurs, ce flux de trésorerie transitant par la CGLLS ;
- dans l'analyse du Dossier Individuel de Situation (DIS) des OPH depuis 2018, ce solde est analysé avec les loyers, et les cotisations CGLLS excluent la modulation.

Pour l'exercice 2020, l'impact net de la RLS pour les OPH est de 405,5 millions d'euros, soit :

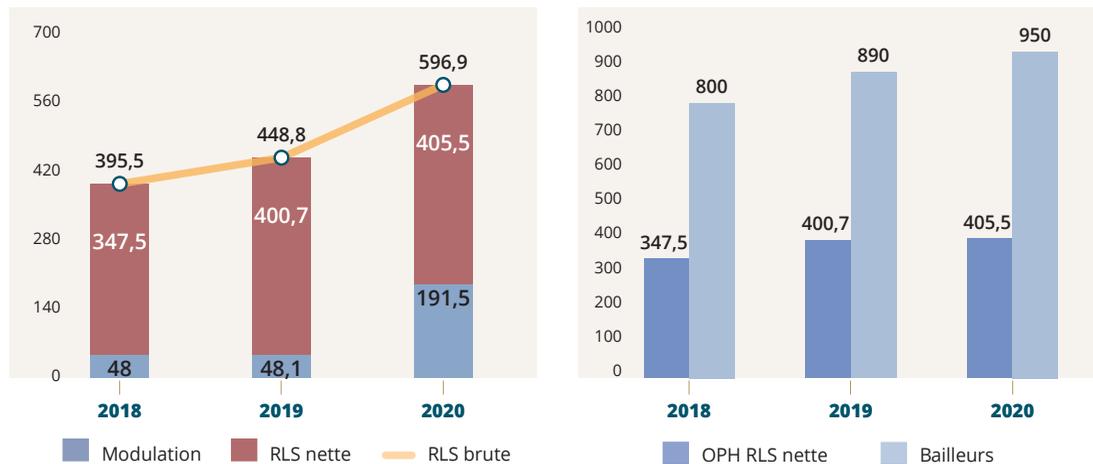
- la RLS brute (baisse des loyers des logements conventionnés) de 596,9 millions d'euros ;
- le montant du lissage est de 191,5 millions d'euros, soit 32 % de la RLS brute, restituée aux

OPH. Ce lissage, diminuant globalement pour les OPH l'impact de la RLS brute à hauteur de 191,5 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 pour des loyers conventionnés de 4,2 % en 2018, 4,7 % en 2019 et 5,1 % en 2020.

Il est à noter que, dans le présent document, les loyers sont présentés nets de la RLS brute (qui vise à rééquilibrer l'impact de la RLS pour tous les bailleurs). La RLS nette totale pour les bailleurs est de 950 millions d'euros en 2020, la part des OPH représente 43 %.

### MÉCANISME DE LA RLS (EN MILLIONS D'EUROS)



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

Les charges locatives, récupérées auprès des locataires, apparaissent en produits d'exploitation, et sont comprises dans le chiffre d'affaires ; elles s'élèvent à 2,32 milliards d'euros en 2020, en contraction de 7,7 % entre 2019 et 2020. Cette évolution serait de -2,9 % si l'on raisonne à isopérimètre (en proforma 2020). Il est à noter que ces charges sont également comprises, au

compte de résultat des OPH, dans les charges d'exploitation, dans la colonne « charges récupérables » ; en 2020, l'écart sur le résultat des OPH entre les récupérations de charges (produits) et les charges récupérables est de 133,5 millions d'euros. Il est principalement dû à la vacance (pour 87 % de cet écart en 2020), cette dernière ne permettant pas la récupération effective des charges, théoriquement récupérables. Il est à noter que les charges locatives représentent 24,2 % de la quittance payée par les locataires.

## 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.

### a. Le coût du risque locatif : les impayés des locataires

La sinistralité des créances locataires constitue l'un des principaux risques des bailleurs sociaux 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 entraîne un volume important, en montant, de sinistralité ;
- le système du tiers payant obligatoire pour l'APL permet de réduire l'effort des locataires les plus fragiles économiquement (effet « solvabilisateur » de l'APL)<sup>3</sup>.

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.

Depuis 2017, la sinistralité des produits locatifs progresse. Le coût du risque progresse de 19,1 millions d'euros entre 2019 et 2020 pour atteindre 161,6 millions d'euros en 2020. Ce sont les pertes sur créances irrécouvrables qui représentent la part prépondérante du risque avec 83,8 millions d'euros, soit un niveau comparable à celui de 2018.

Cette hausse significative s'explique principalement par une nette augmentation des dotations et d'une moindre reprise de provisions pour les

créances douteuses. Plusieurs effets sont à l'origine d'impayés, notamment :

- le contexte sanitaire : les mesures de confinement ont ralenti le recouvrement des créances, les procédures de relance, le contentieux (fonctionnement dégradé des tribunaux...);
- et le contexte économique : dégradation des ressources de certains locataires personnes physiques, locaux d'activité non loués, créances sur les locaux commerciaux abandonnées ou rééchelonnées.

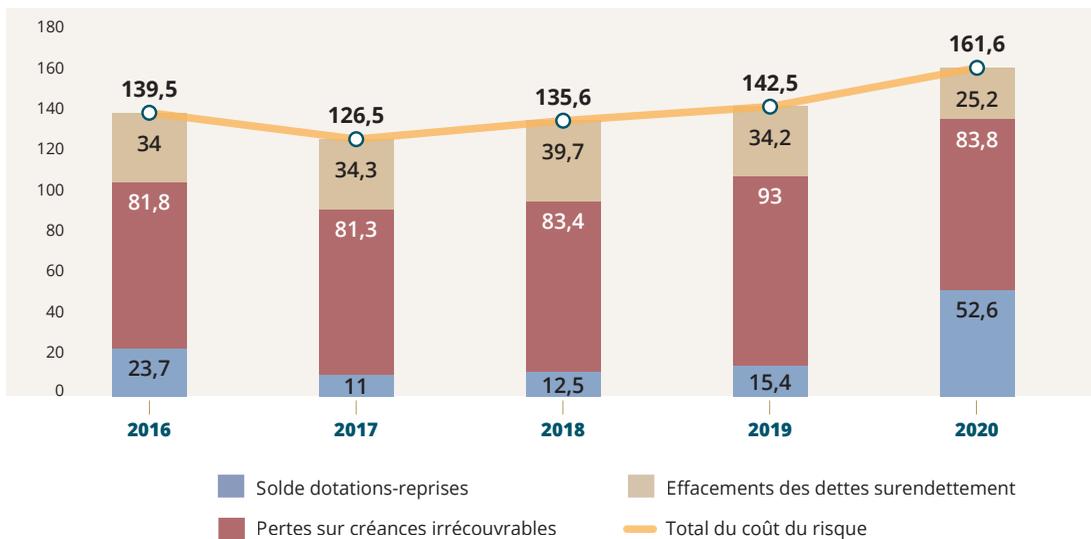
Ce phénomène est accentué chez certains OPH par des cyber-attaques, beaucoup plus fréquentes depuis le premier confinement, qui paralysent temporairement le fonctionnement global de l'organisme (et qui génèrent également des frais de prestation de services informatiques non prévus).

Autre paramètre conjoncturel, 2020 constitue l'ultime exercice en comptabilité publique pour les OPH n'ayant pas encore opté pour le changement. 23 OPH ont changé de régime comptable entre 2019 et 2020, et 23 autres OPH demeurent en comptabilité publique en 2020. Cette transition implique des changements de méthodes comptables et l'enregistrement d'écritures correctives d'ajustement. Les OPH à comptabilité commerciale ne disposent plus du pouvoir important de recouvrement du droit commun des organismes sous le régime de la comptabilité publique, notamment la possibilité d'« avis à tiers détenteur » pour les créances locatives. Dans le cadre de cette transition, les créances les plus anciennes sont passées en pertes sur créances irrécouvrables ; le coût du risque pour ces organismes est multiplié par 1,6 en moyenne en 2020.

Les effacements de dettes liés à des procédures de surendettement de particuliers (Procédure de Rétablissement Personnel - PRP) sont passés de 34,2 millions d'euros en 2019 à 25,2 millions d'euros en 2020, la fermeture des tribunaux entraînant un report des procédures contentieuses.

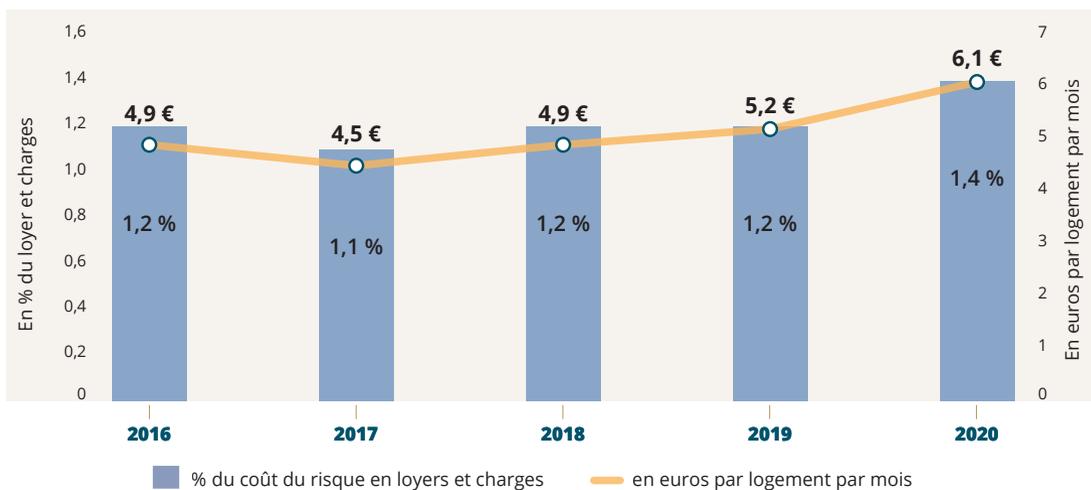
3 Le bénéfice du tiers payant implique pour le bailleur l'obligation de signaler à la CAF, dans les deux mois, les impayés de loyers de son locataire, c'est-à-dire quand la dette s'élève à une somme égale à au moins 2 fois le montant mensuel net du loyer (hors charges).

## ÉVOLUTION DU COÛT DU RISQUE LOCATIF (EN MILLIONS D'EUROS)



Le coût du risque représente 6,1 euros par logement et par mois en 2020, soit 1,5 % du montant des loyers et charges depuis 2018.

## ÉVOLUTION DU COÛT DU RISQUE LOCATIF MENSUEL PAR LOGEMENT



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

Plusieurs dispositifs existent pour aider les locataires à rembourser leurs impayés. Dans le cadre d'Action Logement :

■ le LOCA-PASS, apporte une contribution de 8 millions d'euros en 2015, de 3,9 millions d'euros en 2019 et de 2,9 millions d'euros en 2020 (pour 68 OPH concernés). 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. En 2020, les fonds reçus ont concerné trois OPH, pour 37 000 euros.

Le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) est un dispositif national géré au niveau départemental. Loyers, factures de fluides et parfois dépôts de garantie, frais de déménagement peuvent être pris en charge. En 2020, les FSL ont versé 12,9 millions d'euros à 155 OPH, et 137 OPH ont contribué pour 4,9 millions d'euros pour le fonctionnement du dispositif (les Conseils Départementaux étant les premiers financeurs), soit un solde net de 8 millions d'euros. Il s'agit d'un montant inférieur à ceux de 2018, de 10,2 millions d'euros, et de 2019, de 9,2 millions d'euros.

**b. Le coût estimé de la vacance locative**

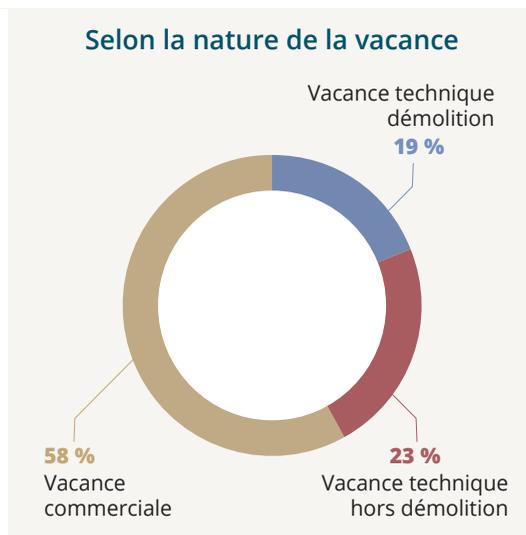
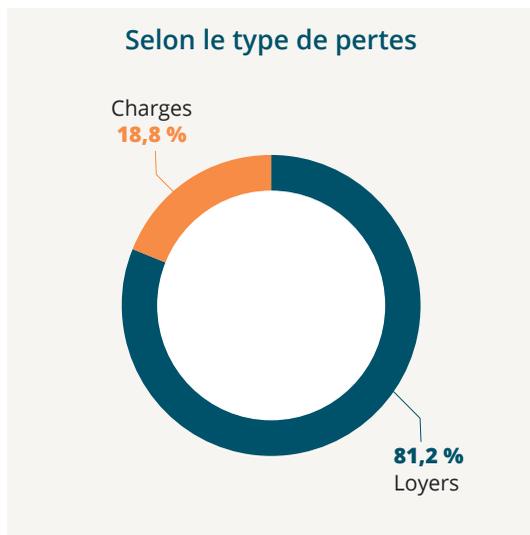
En 2020, les pertes liées à la vacance locative sont estimées à 615,4 millions d'euros, soit une hausse de 0,7 % par rapport à 2019. Cette évolution est inverse à celle des produits locatifs. En valeur relative, les pertes liées à la vacance stagnent. Ces

pertes sont principalement issues de la perte de loyers (500 millions d'euros), et dans une moindre mesure de pertes sur récupérations de charges locatives (115,4 millions d'euros).

Les pertes de loyers représentent 5,3 % des loyers théoriques et sont légèrement en hausse en 2020. La quasi-stabilité du coût de la vacance est cohérent avec la stabilité du taux de logement vacant présenté précédemment. Le taux de logements vacants (en nombre au 31/12) passe de 5,3 % en 2019 à 5,6 % en 2020. En effet, selon le zonage ABC<sup>4</sup>, le coût de la vacance en zone B2 et C est proportionnellement plus important (8,1 % de logements vacants), alors qu'il n'est que de 4,4 % en zone A-Abis et de 6,1 % en zone B1.

En 2020, la vacance liée à la démolition représente 19 %, celle liée aux travaux sur le patrimoine 23,2 % et la vacance commerciale 57,7 %. 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 opérationnellement.

**RÉPARTITION DES PERTES ESTIMÉES DE LA VACANCE LOCATIVE EN 2020**



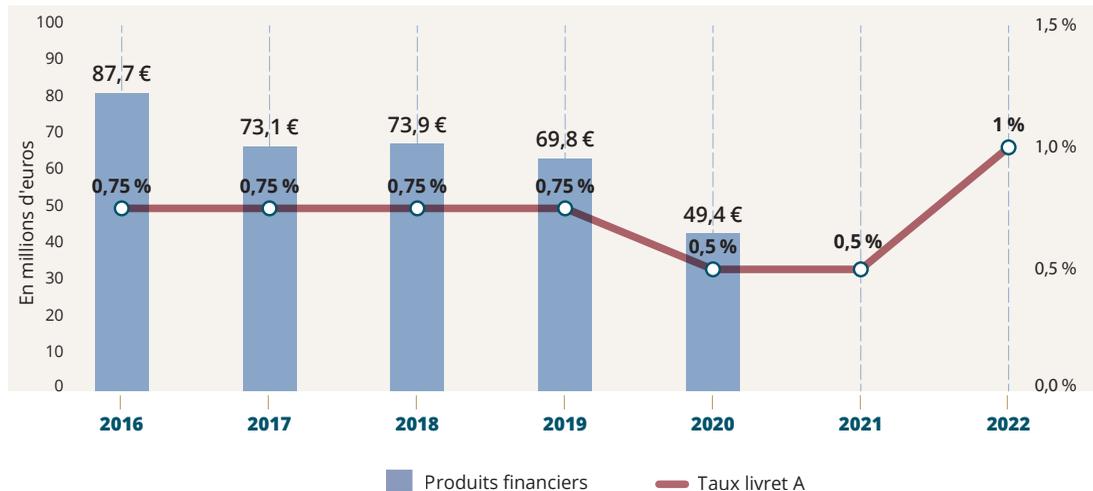
4 Source : Ministère de la Transition Écologique, <https://www.ecologie.gouv.fr/zonage-b-c>

## 2. Les produits financiers

Les produits financiers sont composés des revenus des participations, des Valeurs Mobilières de Placement (VMP) et des comptes de placement à court terme. Les possibilités de placement sont très limitées et sont orientées uniquement sur des titres souverains. De 49,4 millions d'euros en 2020, en diminution de 20,3 millions d'euros par rapport à 2019, leur niveau historiquement bas s'explique par l'évolution orientée à la baisse depuis 10 ans du

taux de rémunération des prêts réglementés. Du 1<sup>er</sup> février 2020 au 31 janvier 2022, le taux plancher s'est appliqué, soit un taux d'intérêt annuel de rémunération de 0,5 % (appliqué sur 11 mois en 2020 et toute l'année en 2021). Une revalorisation du taux d'intérêt est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> février 2022 ; ce taux est fixé à 1 % jusqu'au 31 juillet de cette année.

### ÉVOLUTION DES PRODUITS FINANCIERS



## 3. Les principaux autres produits

### LES PRODUITS D'EXPLOITATION AUTRES QUE LES LOYERS

Les autres produits d'exploitation, bien que restants marginaux au regard de l'activité locative (3,2 % des loyers totaux), sont en forte augmentation (+36 % en 5 ans) et s'élèvent à 337,3 millions d'euros en 2020. Cette hausse globale ne signifie pas que toutes les composantes suivent cette tendance. Parmi les éléments orientés à la baisse :

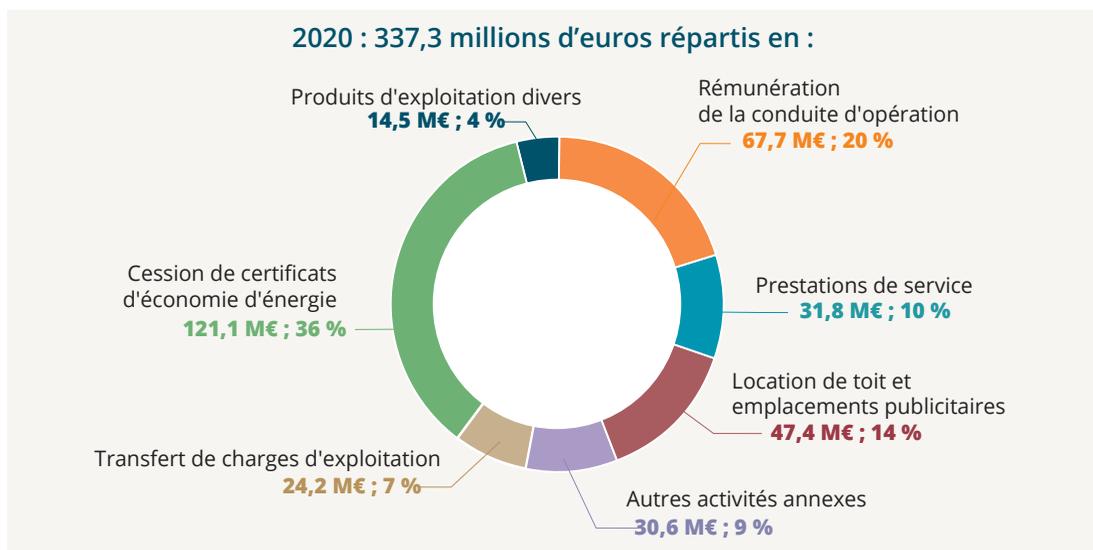
■ les prestations de services s'élèvent à 31 millions d'euros en 2020 contre 37 en 2019. La moitié de ce montant concerne les activités de syndicat de copropriété et la gestion d'immeubles pour le compte de tiers. Les prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation sont en recul en 2020, de même que les produits des activités d'accession ;

■ les produits d'activités annexes s'élèvent à 77,9 millions d'euros en 2020 contre 81,2 millions d'euros en 2019. Ils comprennent la location de toits pour les opérateurs de téléphonie mobile ou d'emplacements publicitaires (47,4 millions d'euros), la vente d'électricité produite par les OPH (2,5 millions d'euros), la contribution du locataire au partage des économies d'énergie dite « 3<sup>e</sup> ligne de quittance » (2,9 millions d'euros), et d'autres activités annexes (25 millions d'euros en 2020) ;

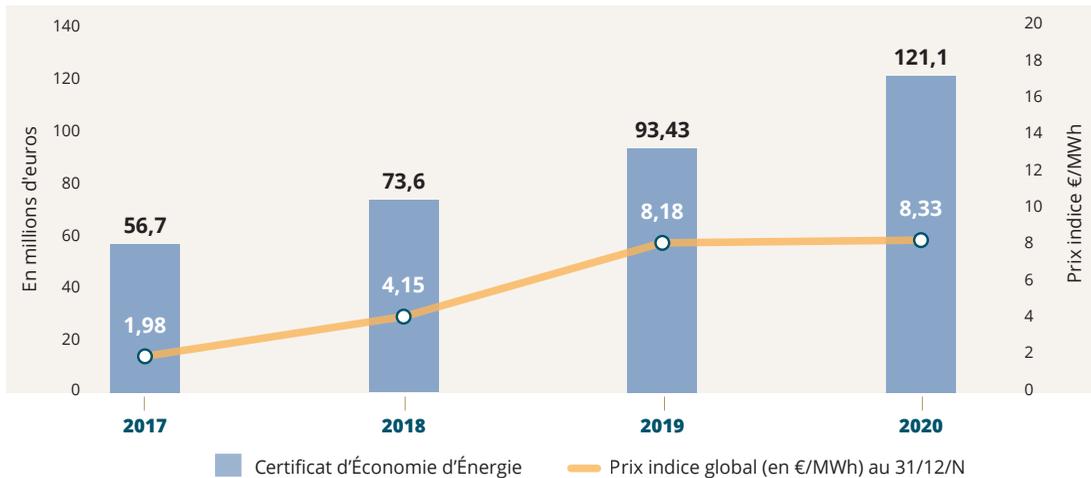
■ les transferts de charges d'exploitation (charges afférentes aux salaires, remboursements frais de contentieux) s'élèvent à 24,1 millions d'euros en 2020 contre 28,2 millions d'euros en 2019.

Les cessions de certificats d'économie d'énergie constituent l'élément en forte croissance : de 93,4 millions d'euros en 2019, les ventes se hissent à 121,1 millions d'euros en 2020. Ils financent des travaux réalisés dans les opérations de réhabilitation, participant à l'isolation des bâtiments et à l'économie des charges de chauffage. Plusieurs facteurs expliquent cette hausse, alors que le cours du MWh se stabilise : la prise en compte de comptabilisation selon le règlement 2014-03 de l'ANC (ce qui a entraîné certains OPH à modifier pour 2020 leurs écritures comptables) et le niveau élevé des cours. Pour 2021, les cours sont en repli à 7,38 €/MWh.

**RÉPARTITION DES PRODUITS D'EXPLOITATION (AUTRES QUE LOCATIFS)**



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



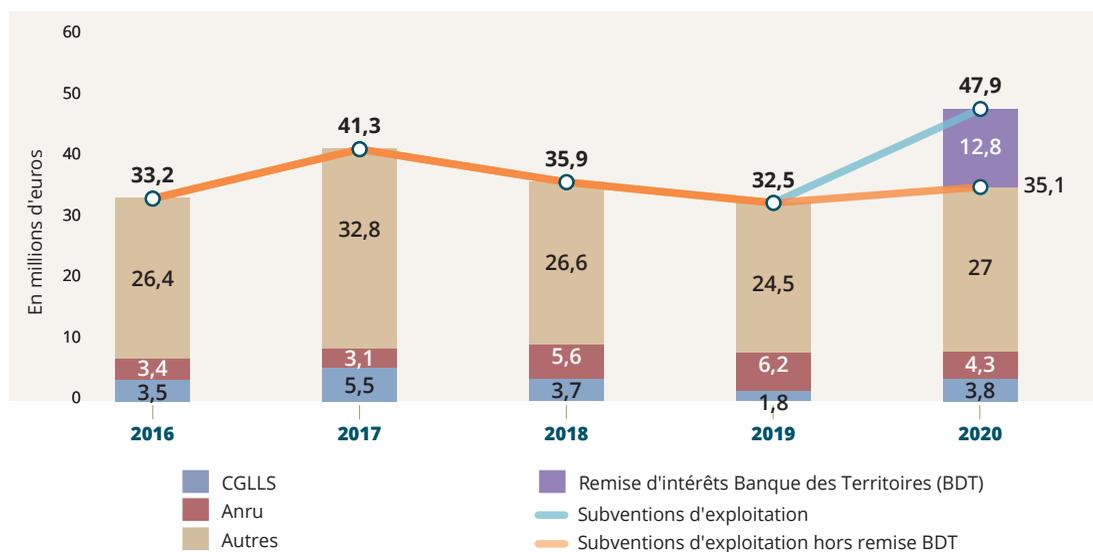
## LES SUBVENTIONS D'EXPLOITATION

Depuis l'exercice 2020, sont incluses dans les subventions d'exploitation les remises de charges d'intérêt d'emprunts contractés auprès de la Banque des Territoires, obtenues en compensation de la RLS dans le cadre de la clause de revoyure 2019-2022. Cette remise n'étant pas fléchée sur un emprunt particulier, mais constituant une mesure corrective pour les bailleurs, est inscrite en comptabilité en 743 – Subventions d'exploitation. En 2020, 121 OPH déclarent avoir reçu cette remise d'intérêts, qui s'élève à 12,7 millions d'euros.

Hormis cette remise d'intérêts, les subventions d'exploitation suivent une tendance baissière, après un rebond en 2017, pour s'établir à 35,1 millions d'euros en 2020. 42 organismes déclarent ne percevoir aucune subvention d'exploitation en 2020, contre 51 en 2019. Les subventions versées par l'ANRU dans le cadre du NPNRU s'élèvent à 4,3 millions d'euros, elles sont décaissées par

l'ANRU après la notification de la Déclaration Attributive de Subvention (DAS), dans le cadre de la contractualisation entre le maître d'ouvrage et l'ANRU. Côté CGLLS, les subventions reçues dans le cadre de protocoles d'aides s'élèvent à 2,3 millions d'euros en 2020, alors que le montant hors protocole (réorganisation ou Fonds Social Innovation, aides reçues dans le cadre d'une opération ANRU) est de 1,5 million d'euros. Les autres subventions, contingent le plus important, versées par les collectivités territoriales ou l'État, sont enregistrées pour 27 millions d'euros. Elles peuvent être accordées au titre d'opérations en accession, d'indemnités d'inoccupation reçues dans le cadre de conventions de réservation, d'indemnisation de l'OPH pour compenser des réductions de loyers faites aux locataires subissant les nuisances relatives à des travaux d'aménagement, ou encore le fonds friches (dans le cadre de France Relance).

## ÉVOLUTION DES SUBVENTIONS D'EXPLOITATION



## 4. Les dépenses d'exploitation

## LES ANNUITÉS D'EMPRUNT

Les bailleurs sociaux se financent très majoritairement par l'emprunt. Pour bénéficier des exonérations de longue durée de TFPB au regard du financement des opérations (décrites à l'article 1384 du Code Général des Impôts), les conditions de financement sont les suivantes :

- pour les opérations d'acquisition-amélioration, l'article 1384 C du CGI impose un financement par un prêt réglementé (PLS, PLUS ou PLAI) mais sans imposer de quotité minimum ;

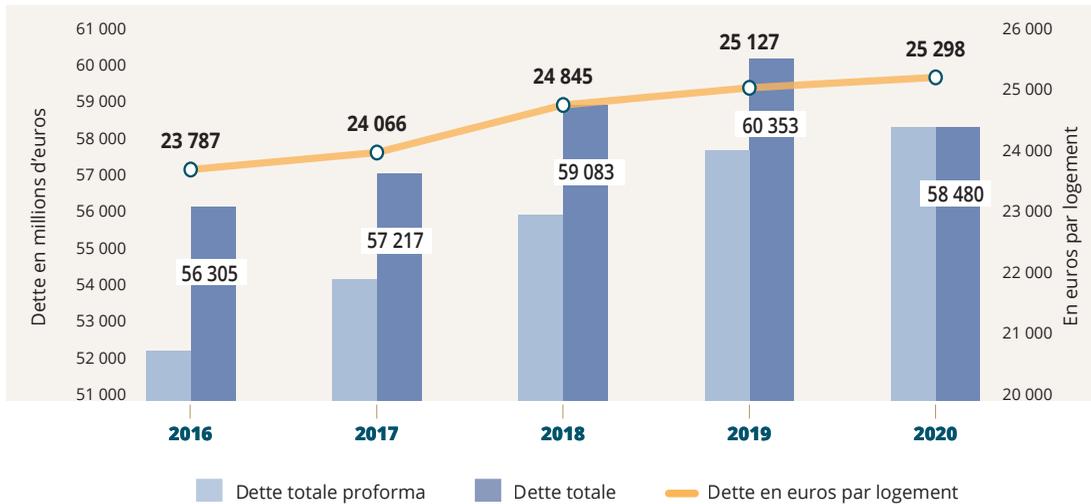
- pour les constructions neuves, l'article 1384 A du CGI indique que :

- pour le PLS, seul le prêt PLS lui-même est pris en compte pour atteindre 50 % du montant ;
- pour le PLUS et le PLAI, la loi prévoit que sont pris en compte non seulement le prêt réglementé mais aussi les subventions publiques et les subventions ou prêts consentis au titre de la PEEC.

Comme le montre le graphique ci-dessous, la dette totale (dette et concours bancaires courants) recule de 3,1 % entre 2019 et 2020, dans les mêmes proportions que la contraction du nombre de logements en propriété (-3,7 %). Ainsi, si l'on raisonne à isopérimètre, elle progresse de 1,1 % sur le dernier exercice. Elle atteint 58,5 milliards d'euros au 31 décembre 2020 pour un parc de logements et foyers de 2 311 600 logements. Rapportée au logement, la dette est de 25 298 euros en 2020, soit 171 euros de plus qu'en 2019.

En 2020, les encours de Prêts Haut de Bilan (PHB), distribués par la Banque des Territoires, atteignent un encours de 409 millions d'euros, soit 27 millions d'euros de plus qu'en 2019.

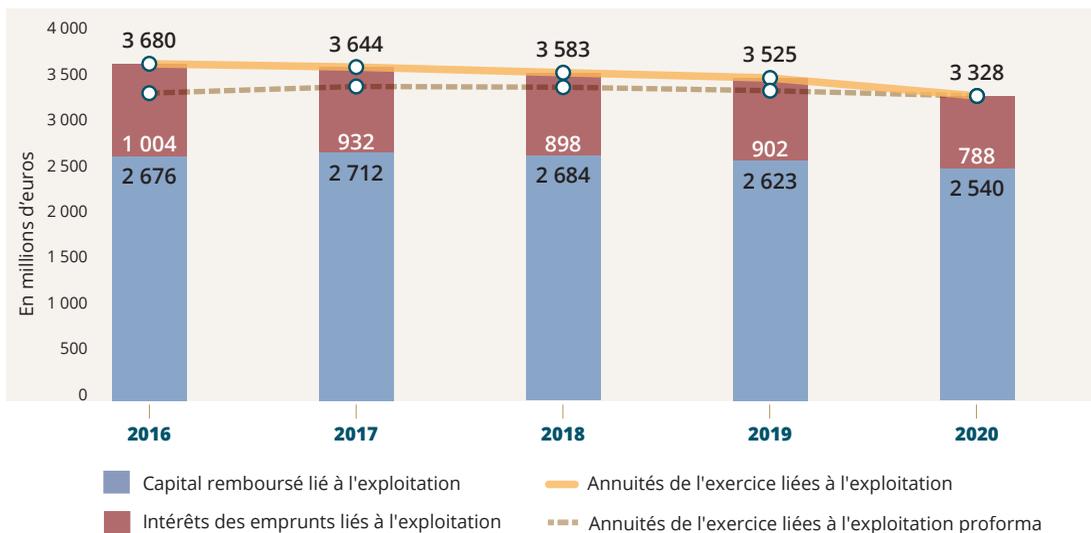
## ÉVOLUTION DE LA DETTE TOTALE



Les annuités liées à l'exploitation courante sont en baisse continue depuis 2016. Entre 2019 et 2020, les intérêts des emprunts se contractent de 12,6 %, sous l'effet de la baisse du taux de rémunération de l'épargne réglementée de 0,75 % à 0,5 % au 1<sup>er</sup> février 2020. De même, le capital remboursé

reclue de 3,1 %, un mouvement comparable à celui du recul du nombre de logements en propriété (-3,7 %). En montant, les annuités s'élèvent à 3,3 milliards d'euros en 2020, dont 2,54 milliards d'euros pour le capital et 800 millions d'euros pour les intérêts.

## ÉVOLUTION DES ANNUITÉS D'EMPRUNT LIÉES À L'EXPLOITATION



À isopérimètre, les annuités de l'exercice sont en recul de 1,71 % sur le dernier exercice.

## LA GESTION DE LA DETTE

### a. Les remboursements anticipés

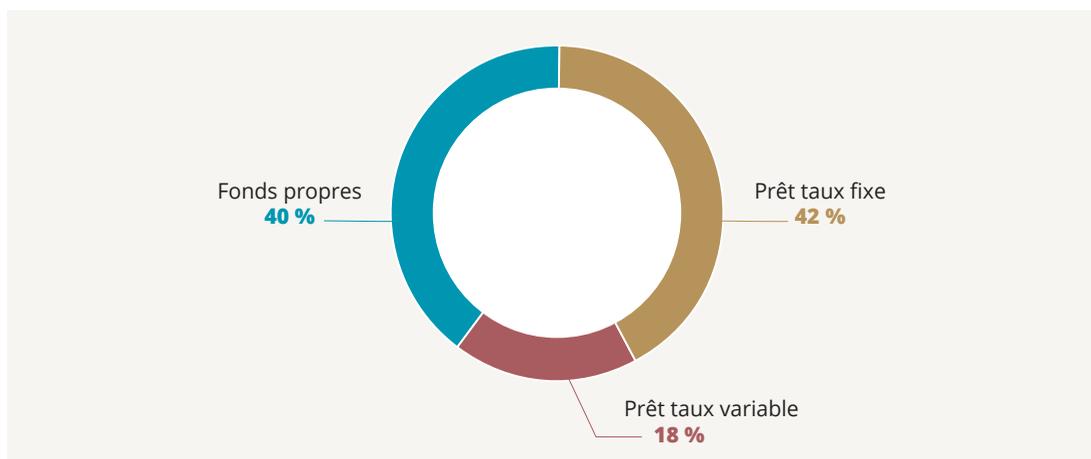
Les remboursements anticipés s'élèvent à 1,1 milliard d'euros en 2020, soit un montant deux fois inférieur à celui de 2017. Depuis 2015, les organismes ont renégocié leurs dettes sous l'effet de la baisse des taux d'intérêt. Cette phase s'achève, sous l'effet de plusieurs facteurs :

- la renégociation est susceptible d'entraîner un coût supérieur de l'emprunt à long terme ;
- concernant les emprunts souscrits auprès de la Banque des Territoires, la souscription d'un emprunt haut de bilan bonifié (émis à partir de 2017) est conditionnée à la non-renégociation

de l'ensemble des encours auprès de cet établissement. De même depuis 2019, toute souscription d'un emprunt sur fonds réglementé est assortie des pénalités dites actuarielles de remboursement anticipé pour les prêts.

Les remboursements anticipés sont dans les faits fréquemment effectués lors de la disparition de l'actif (démolition ou cession). En 2020, 42 % des remboursements anticipés d'encours de prêts sont refinancés à l'aide d'emprunt à taux fixe compte tenu du niveau bas des taux d'intérêt. La modalité de refinancement par un prêt à taux variable est passée de 49 % en 2019 à 18 % en 2020. Les fonds propres constituent la troisième modalité, avec 41 % en 2020.

### MODALITÉS DE REFINANCEMENT DES REMBOURSEMENTS ANTICIPÉS EN 2020



### b. Les réaménagements de la dette

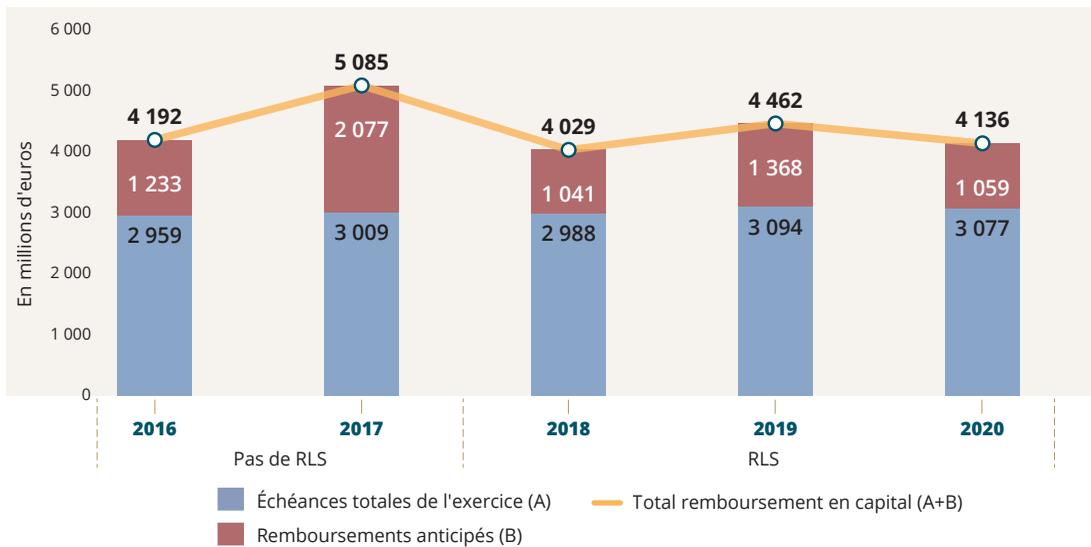
36 OPH ont déclaré avoir réaménagé leurs encours d'emprunts en 2020. Le montant des encours ayant fait l'objet de réaménagements de dettes s'élève à 1,86 milliard d'euros, dont 1,7 milliard auprès de la Banque des Territoires (29 OPH). Dans ce montant sont inclus 200 millions d'euros d'encours réaménagés dans le cadre des mesures de compensation de la RLS, se traduisant par un allongement de la maturité des prêts sur 10 ans (cinq OPH). six organismes ont réaménagé leurs

dettes pour 132 millions d'euros auprès d'autres établissements financiers.

### c. Les échéances de la dette

D'une vue globale, le remboursement en capital en 2020 représente 4,1 milliards d'euros, soit 3 milliards d'euros d'échéances de l'exercice et 1,1 milliard d'euros de remboursements anticipés. Si le niveau des échéances totales demeure relativement stable sur cinq ans, le niveau des remboursements anticipés fluctue du simple au double sur la période, au gré de l'évolution des taux.

## ÉVOLUTION DU REMBOURSEMENT DU CAPITAL



## LA MAINTENANCE

L'intervention sur le parc existant s'élève à 3,35 milliards d'euros en 2020. Ce montant est donc en recul de 182 millions d'euros, une tendance qui s'explique par l'impact, sur l'activité, de la crise sanitaire :

- interruption de chantier,
- retard dans la réalisation des diagnostics techniques dans les logements,

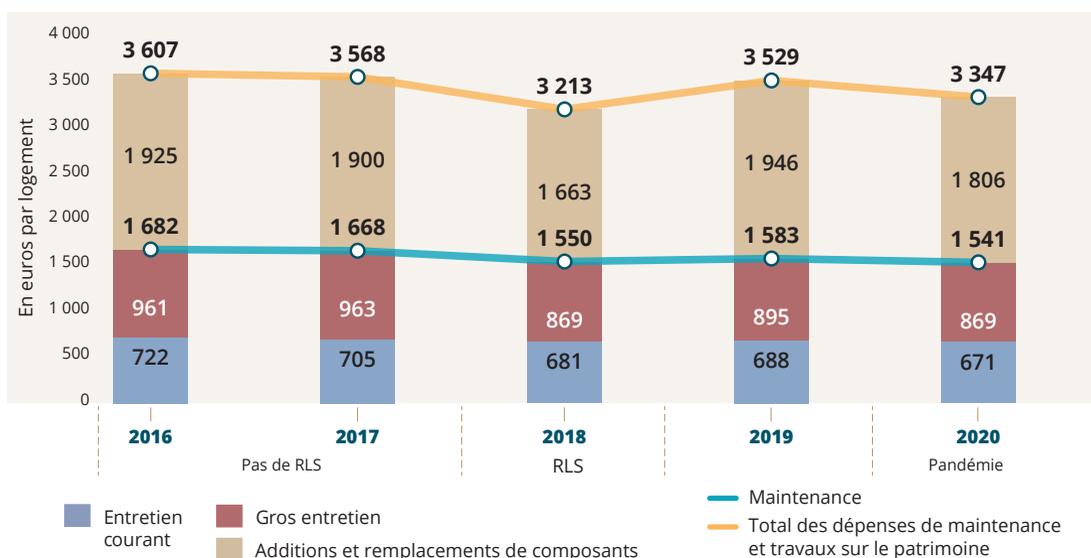
■ retard dans la réalisation du plan d'entretien du patrimoine,

■ moins de relocations et un taux de rotation des locataires dans le parc très inférieur<sup>5</sup>.

Les proportions entre les additions et remplacements de composants (amélioration des bâtiments et/ou allongement de la durée de vie) par rapport à la maintenance (gros entretien et entretien courant) sont stables sur la période : 53 % en 2016, 54 % en 2020.

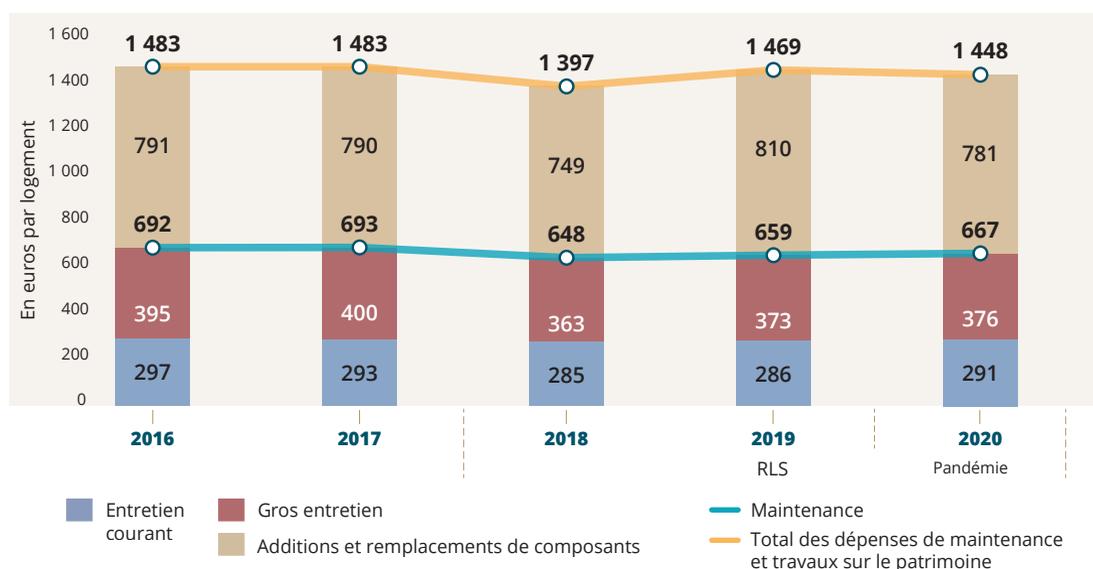
<sup>5</sup> « Le taux de mobilité est en légère baisse au 1<sup>er</sup> janvier 2021 et s'élève à 7,5 % (9 % au 1<sup>er</sup> janvier 2020). Cette différence pourrait être due aux contraintes sanitaires de l'année 2020 qui ont été peu propices, notamment au deuxième trimestre, aux mobilités résidentielles (tableau 2) ». Source RPLS, 2021, Data Lab

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



Rapporté au nombre de logements, les dépenses en maintenance et travaux sur le patrimoine sont de 1 448 euros en 2020, soit un niveau très proche des cinq dernières années (hors 2018, année de mise en place de la RLS).

### 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'élevaient à 2,4 milliards d'euros en 2020, en diminution de 4,1 % par rapport à 2019 :

- la masse salariale en repli de 2,4 % ;
- les autres charges d'exploitation en baisse de 8 %.

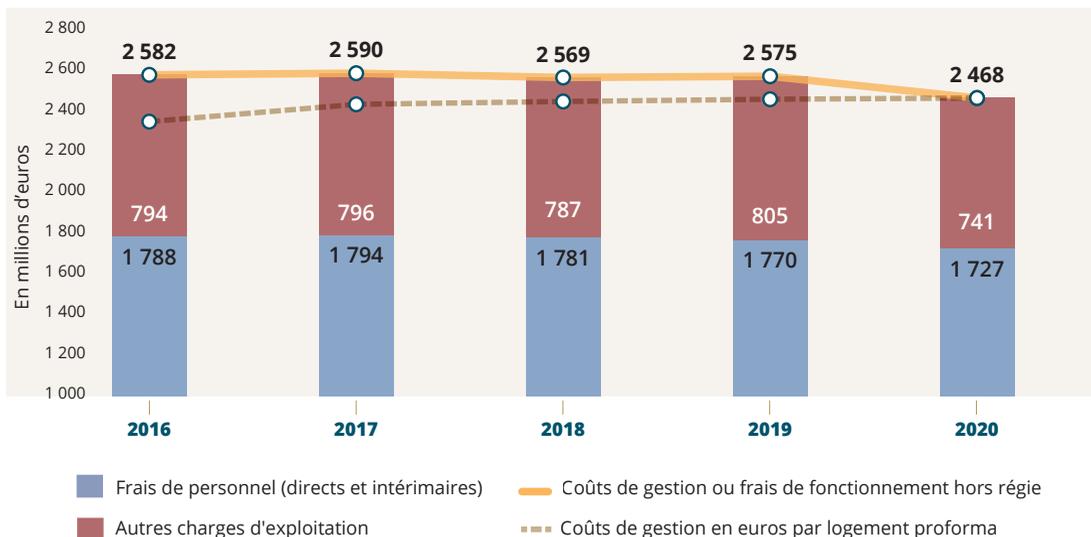
La lecture des coûts de gestion en 2020 s'avère particulière. De façon conjoncturelle, la crise sanitaire a entraîné des réductions de charges comme :

- les arrêts maladie et les arrêts pour garde d'enfants ;
- le chômage partiel indemnisé pour certains OPH ;
- l'annulation de certaines dépenses de frais de missions et déplacements (inaugurations, poses première pierre, événements).

Mais elle a imposé d'autres dépenses (masques, équipements de désinfection, ordinateurs portables, équipements de visio-conférence).

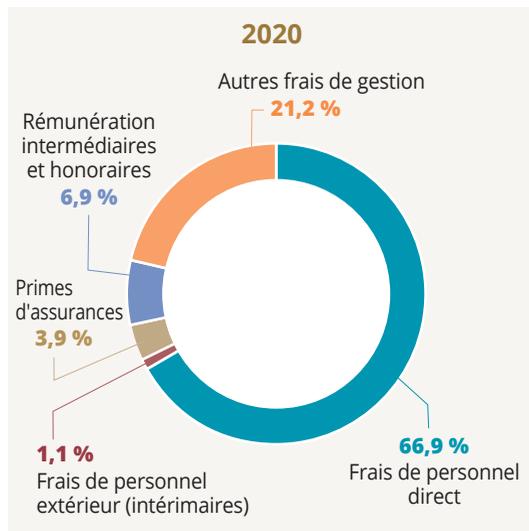
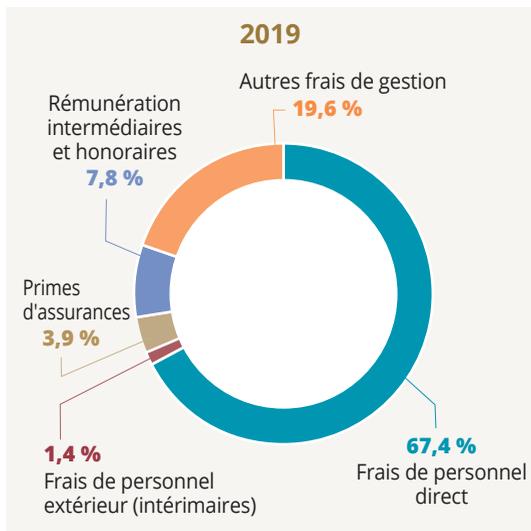
Plus structurellement, les OPH réalisent des efforts conséquents sur la modération de la masse salariale, d'autre part ils engagent des restructurations opérationnelles qui induisent dans un premier temps des coûts supplémentaires (refonte des systèmes d'information, expertises liées aux fusions et rapprochements dans le cadre de société de coordination, digitalisation...). À isopérimètre, les coûts de gestion progressent de 0,24 %, un niveau inférieur à celui de l'inflation.

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



Entre 2019 et 2020, d'après les graphiques ci-dessous, la part relative des autres frais de gestion est la seule qui augmente.

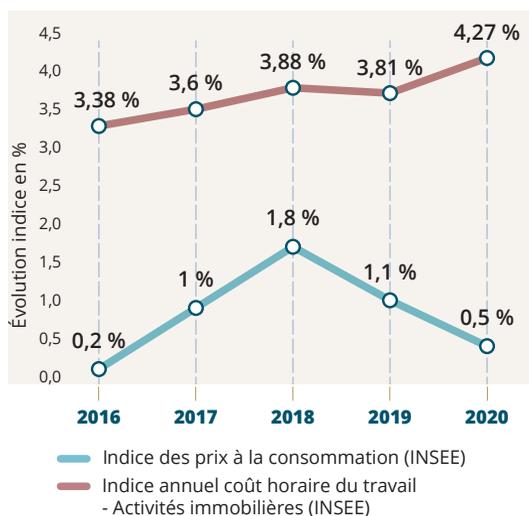
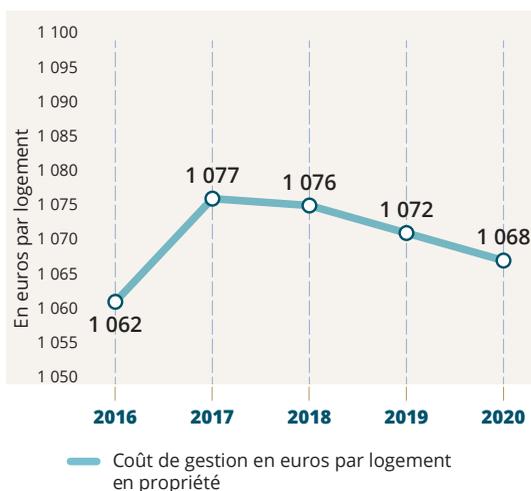
### RÉPARTITION DES POSTES DE DÉPENSES PAR GRANDE CATÉGORIE



En 2020, les coûts de gestion (ou frais de fonctionnement hors régie) s'établissent à 1 068 euros par logement en propriété. 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 inclut les organismes HLM). Pour information, l'indice des prix est de 1,6 % en 2021, et sera très nettement supérieur en 2022.

### 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)

Comme tous les propriétaires ou ayant un droit équivalent (usufruitier) au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition, les organismes de logement social sont assujettis à la TFPB. Cette taxe fait partie des quatre principales taxes perçues par les collectivités territoriales. Cette créance est due le 15 octobre de chaque année.

La TFPB versée par les Offices s'élève à 1,14 milliard d'euros en 2020, et elle concerne 82,5 % de leur parc locatif. En effet, cette imposition ne concerne pas 100 % du parc car :

- le droit commun prévoit une exonération de 15 ans pour les logements financés selon le régime propre aux HLM ou au moyen de prêts aidés à plus de 50 %. Cette durée peut être étendue à 25 ans si la décision d'octroi de la subvention est prise entre 2004 et 2022, sauf pour les logements en accession ou en location-accession ;

- l'exonération de 20 ans concerne les logements locatifs sociaux qui respectent un certain nombre de critères environnementaux ; elle peut être portée à 30 ans si la décision d'octroi du prêt a été prise entre 2004 et 2022.

Le montant de TFPB versée est de 600 euros par logement soumis, en progression de 8 euros par rapport à 2019.

Cette taxe peut faire l'objet, sous conditions :

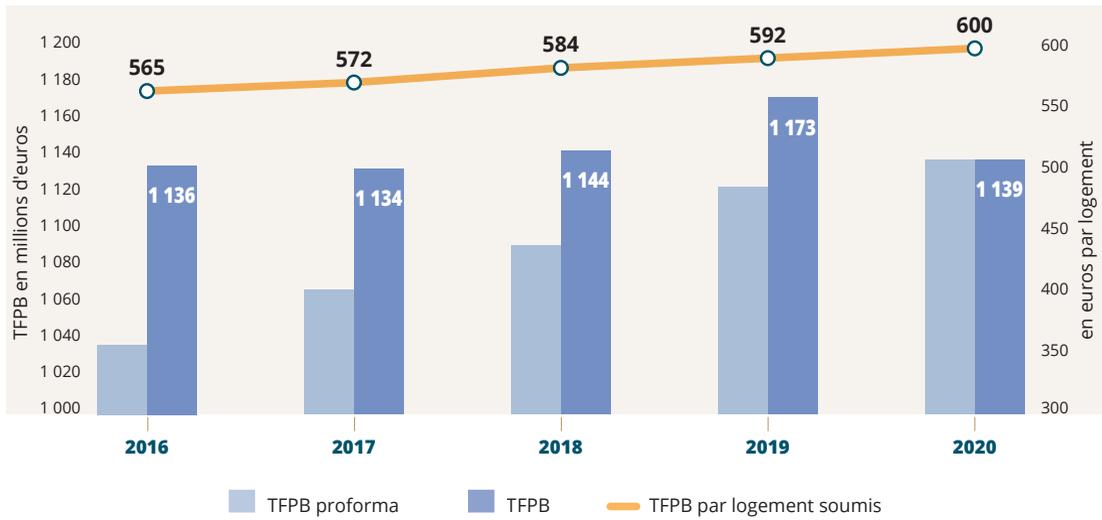
- d'abattement. Calculé *ex ante* sur l'avis d'imposition, un abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties de 30 % pour les organismes HLM dans les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville, s'applique aux impositions établies au titre des années 2016 à 2022 ;

- de dégrèvement. Calculée *ex post*, cette diminution partielle ou totale d'un impôt dû est à demander à l'administration fiscale.

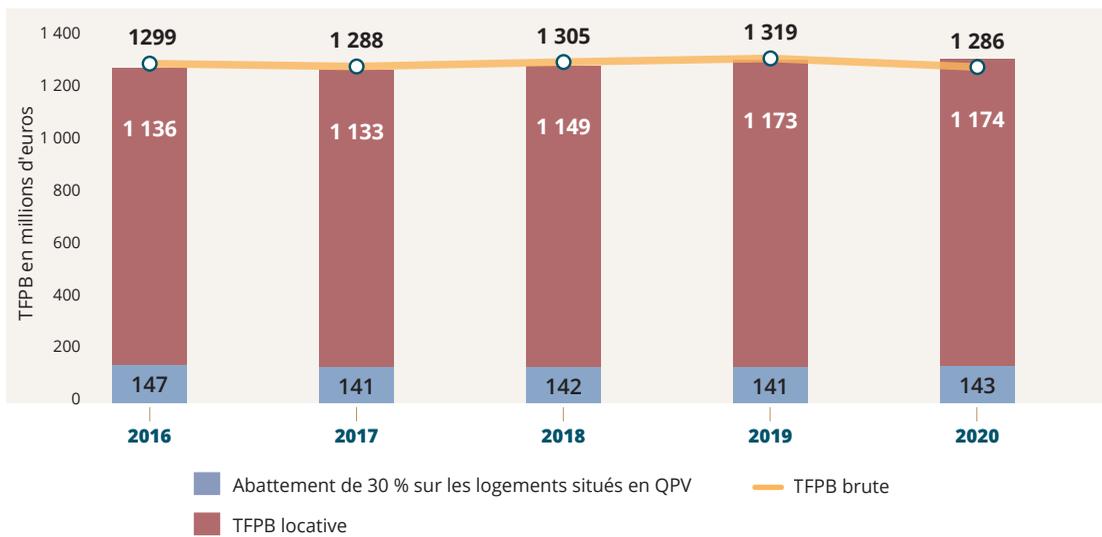
Ainsi, la TFPB réellement versée (1,14 milliard d'euros) représente 88 % de la TFPB théorique (1,29 milliard d'euros) sur le parc assujetti, le total des abattements s'élevant à 143 millions d'euros en 2020. L'abattement lié aux logements situés en QPV représente 12 % de l'ensemble.

Les logements locatifs sociaux sont susceptibles de bénéficier, comme tous les logements, d'un dégrèvement en cas de vacance locative « involontaire ». À cette disposition de droit commun, se sont ajoutés plusieurs dispositifs de dégrèvements spécifiques aux logements sociaux : logements destinés à être démolis, travaux d'adaptation aux personnes handicapées, travaux d'économie d'énergie... La ventilation des dégrèvements constatés en 2020 fait ressortir deux types d'amélioration différents, 45 % pour les travaux liés à l'économie d'énergie et 47 % pour l'adaptation des logements aux situations de handicap.

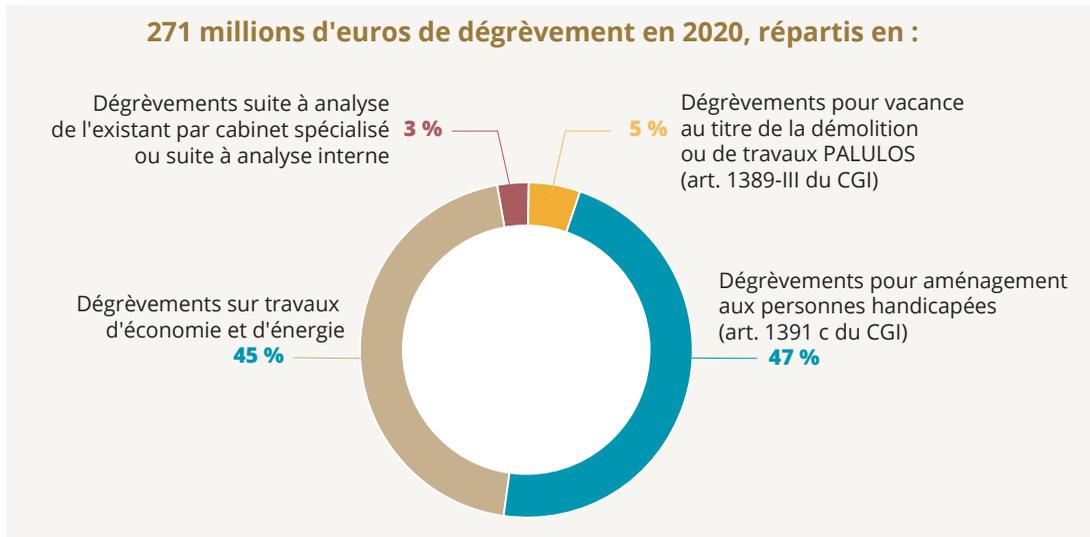
### ÉVOLUTION DE LA TFPB EN MONTANT ET EN EUROS PAR LOGEMENT



### ÉVOLUTION DE LA TFPB BRUTE



### RÉPARTITION DES DÉGRÈVEMENTS CONSTATÉS EN 2020



### L'IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES (IS)

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 principalement des locations de locaux commerciaux, d'opérations immobilières type casernes<sup>6</sup>, d'antennes relais, de places de stationnement non rattachées à la location d'un logement conventionné. Certaines de ces activités hors mission d'intérêt général bénéficient pour partie d'exonérations fiscales (franchise de 10 % pour les logements non conventionnés jusqu'à fin 2019). Cet impôt s'élève à 2 millions d'euros en 2020 contre 2,6 millions d'euros en 2019.

### LES COTISATIONS CGLLS

La cotisation globale s'élève à 275,2 millions d'euros en 2020, en progression de 6,5 % par rapport à 2019. La cotisation principale représente 88 % de l'ensemble en 2020.

La cotisation principale est prévue à l'article L. 452-4 du code de la construction et de l'habitation et a pour assiette les loyers et redevances appelés. En 2020, elle est en hausse de 8,3 %, sous l'effet de l'augmentation du taux principal de cotisation. Ce taux est fixé chaque année par arrêté, il était de 2,2 % en 2018, 2,88 % en 2019, de 3,19 % en 2020 et sera de 3,03 % en 2021. La cotisation ayant pour assiette le produit du supplément de loyer de solidarité mentionné à l'article L. 441-3 du même code, applique un taux inchangé depuis plusieurs années de 85 %.

Les facteurs d'explication des hausses sont les suivants :

■ en 2018, le montant du financement du FNAP via la CGLLS à hauteur de 270 millions d'euros en 2017 passe à 375 millions d'euros (montant maintenu en 2019) ;

<sup>6</sup> Décret 2016-1884 du 26 décembre 2016 relatif aux conditions de réalisation et de financement d'opérations immobilières par les Offices Publics de l'Habitat et les sociétés d'habitations à loyer modéré financées par des prêts garantis par les collectivités territoriales et leurs groupements, destinées aux unités de gendarmerie nationale, aux forces de police nationale, aux services départementaux d'incendie et de secours et aux services pénitentiaires

- en 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) ;

■ entre 2019 et 2020, la cotisation augmente légèrement du fait de 15 M€ versés au Fonds National d'Accompagnement Vers et Dans le Logement FNAVDL (nouvelle mesure en 2020). Pour mémoire, dans le cadre des mesures de compensation de la RLS, Action Logement a pris en charge 300 M€ de subventions au FNAP, antérieurement intégré au budget de la CGLLS, servant de base à l'appel de cotisations. S'agissant d'une mesure de compensation de la RLS, elle a été restituée au bailleur, non pas par une baisse de la cotisations CGLLS, mais via le dispositif de lissage/modulation, négatif à hauteur de 300 M€ en 2020 ; c'est pourquoi cette mesure n'entraîne pas facialement la baisse brute de la cotisation

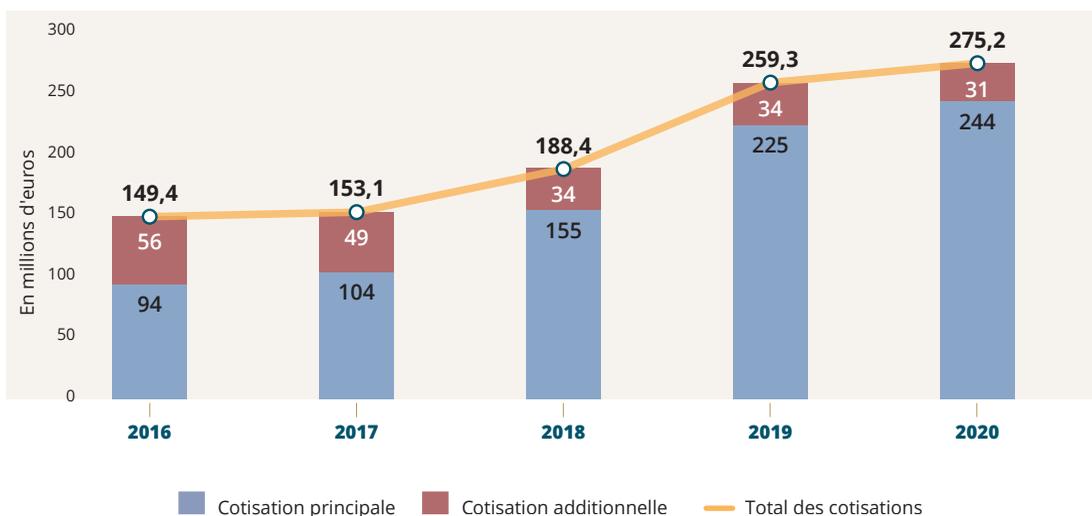
CGLLS hors modulation de la RLS. Par contre, la modulation de la RLS a fortement augmenté en 2020 : les OPH ont reçu 191,5 M€ dans le cadre de la modulation en 2020, contre 48,1 M€ en 2019, soit +143,4 M€. Cela équivaut à une petite moitié de 300 M€.

Depuis 2017, 11 millions d'euros sont versés annuellement à l'ANCOLS pour assurer son fonctionnement.

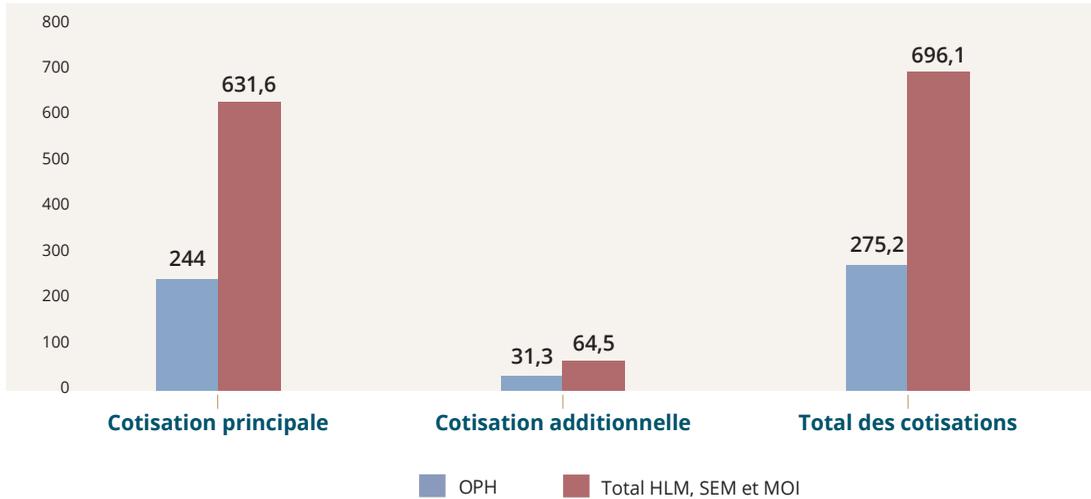
Les modalités de calcul du montant de la cotisation additionnelle sont également fixées annuellement par un arrêté. Elle se compose d'une part fixe (en 2020, 3,5 euros par logement et logement-foyers) et d'une part variable calculée à partir de l'autofinancement net.

D'après le rapport de la CGLLS, le montant de la cotisation principale des organismes de logements sociaux s'élève à 631,6 millions d'euros en 2020, en augmentation de 13,8 % par rapport à 2019. La cotisation annexe baisse de 76,5 millions d'euros en 2019 à 64,5 millions d'euros en 2020. Au total, les OPH contribuent pour 40 % aux actions de la CGLLS.

### ÉVOLUTION DE LA COTISATION CGLLS



## RÉPARTITION ENTRE LES DIFFÉRENTS CONTRIBUTEURS DE LA COTISATION CGLLS



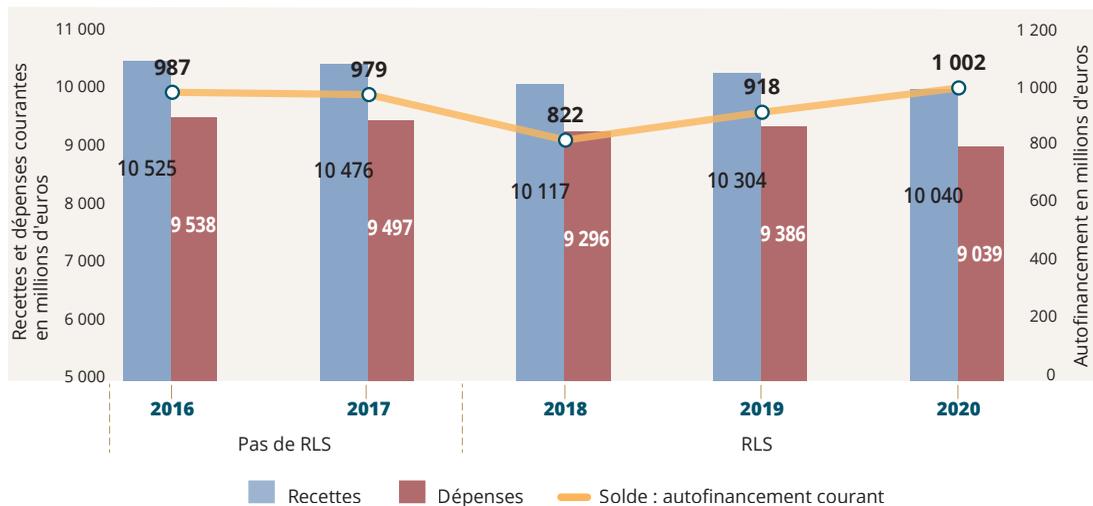
## 6. L'autofinancement

### 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 diminuent de 2,6 %, à un rythme inférieur à celui des dépenses qui se contractent de 3,7 %. En 2020, l'autofinancement de l'exploitation courante retrouve les niveaux de 2016 et 2017, avant la mise en place de la RLS.

### ÉVOLUTION DE L'AUTOFINANCEMENT COURANT



Afficher un autofinancement de l'exploitation courante négatif signifie que l'activité courante ne génère pas de richesse et que les Offices sont contraints de recourir à des cessions exceptionnelles pour équilibrer leur compte de résultat. En 2020, 18 organismes (représentant 5,3 % du parc locatif social détenu par les OPH) ont un autofinancement de l'exploitation courante négatif, contre 20 à isopérimètre en 2019. 10 OPH ont un autofinancement de l'exploitation négatif sur les trois derniers exercices ; il s'agit

principalement d'organismes sous protocole CGLLS. En 2021, l'ensemble de ces organismes ont rejoint des sociétés de coordination. Pour l'exercice 2020, l'autofinancement de l'exploitation courante s'établit :

- en pourcentage des loyers à une moyenne de 10,4 % et à une médiane de 10,5 % ;

- par logement à une moyenne de 433 euros et à une médiane de 419 euros. Pour 78 OPH ce montant est supérieur à 500 euros.

### FORMATION DE L'AUTOFINANCEMENT DE L'EXPLOITATION COURANTE

	Montant en millions d'euros		Écart 2020/2019	En euros / logement	
	2019	2020		2019	2020
<b>Loyers des logements</b>	8 783,1	8 414,4	↓ -368,7	3 885	3 870
<b>Supplément de loyer de solidarité</b>	53,8	54,1	↑ 0,4	22	23
<b>Autres loyers</b>	961,1	917,2	↓ -43,9	400	397
<b>Modulation RLS</b>	48,1	191,5	↑ 143,4		
<b>Marge sur accession</b>	28,9	38,7	↑ 9,8	12	17
<b>Autres recettes d'exploitations</b>	428,9	420,8	↓ -8,1	134	182
<b>Recettes courantes (A)</b>	<b>10 303,8</b>	<b>10 036,7</b>	<b>↓ -267,1</b>		
<b>Amortissements financiers</b>	2 622,6	2 539,9	↓ -82,7	1 092	1 099
<b>Charges d'intérêt</b>	902,2	788,2	↓ -114	376	341
<b>Taxes foncières sur les propriétés bâties</b>	1 171,3	1 137,5	↓ -33,8	488	492
<b>Coût de la maintenance</b>	1 582,9	1 537,5	↓ -45,4	657	665
<b>Frais de personnel (hors régie)</b>	1 734,4	1 699,5	↓ -34,9	722	735
<b>Autres dépenses d'exploitation</b>	840,4	768,4	↓ -72	350	332
<b>Cotisations CGLLS</b>	259,3	275,2	↑ 15,9	108	119
<b>Pertes de charges récupérables dues à la vacance</b>	129,7	124,9	↓ -4,8	54	54
<b>Coût des impayés</b>	143,3	164,2	↑ 20,9	60	71
<b>Dépenses courantes (B)</b>	<b>9 386</b>	<b>9 035,3</b>	<b>↓ -350,7</b>		
<b>Autofinancement exploitation courante (A) - (B)</b>	<b>917,8</b>	<b>1 001,4</b>	<b>83,6</b>	<b>382</b>	<b>433</b>

### 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 issues 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<sup>7</sup>.

L'analyse de l'évolution de ce ratio à isopérimètre sur cinq années souligne de grandes disparités entre organismes. En 2020, 16 organismes ont un ratio annuel inférieur à 0 %, premier seuil de fragilité<sup>8</sup>. À l'opposé, une quarantaine d'OPH ont un autofinancement net HLM supérieur à 20 %.

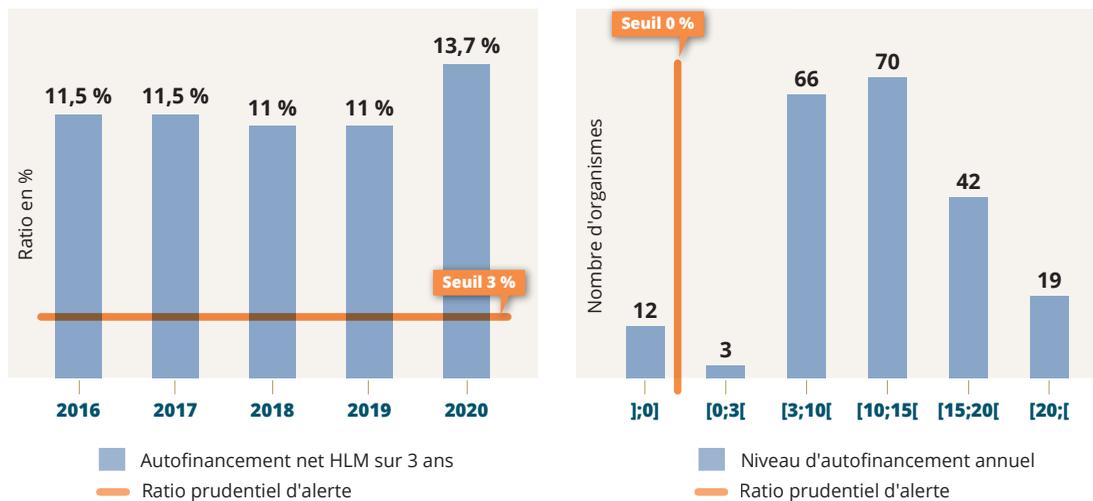
Le niveau de l'autofinancement net HLM est de 1,4 milliard d'euros en 2020, soit 611 euros

par logement. Sa croissance s'explique par l'augmentation du solde des autres charges et produits exceptionnels (+122 M€ en 2018, +195 M€ en 2019, +315 M€ en 2020). 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).

Pour ce dernier exercice, le ratio s'établit en moyenne à 13,7 % des loyers, pour une médiane proche de 13,5 %.

Deuxième seuil de fragilité, le niveau de 3 % est fixé pour le ratio annuel moyen pour trois exercices consécutifs. Un niveau inférieur à 3 % entraîne les mêmes conséquences<sup>9</sup> qu'un niveau annuel inférieur à 0 %. 12 OPH sont concernés en 2020.

### AUTOFINANCEMENT NET HLM MOYEN SUR 3 ANS



7 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 trois derniers exercices, est comparé à un seuil de fragilité déterminé par arrêté du 10 décembre 2014 et fixé à 3 %.

8 Article R423-9 du CCH : « Lorsque, au titre d'un exercice donné, le ratio mentionné au premier alinéa est inférieur à l'un des taux de référence précités, le directeur général rend compte de cette situation et propose, s'il y a lieu, des mesures internes à mettre en œuvre pour redresser la situation financière de l'Office de manière pérenne. Les mesures proposées sont intégrées dans le rapport d'activité précité et font l'objet d'une délibération spécifique du conseil d'administration ».

9 Article R 423-9 du CCH : « Il en va de même lorsque la moyenne sur trois années consécutives du ratio mentionné au premier alinéa est inférieure à l'un des taux de référence fixés par l'arrêté précité ».

D'après la distribution de l'autofinancement net HLM moyen sur 3 ans, selon ce ratio prudentiel, 12 Offices se situent en dessous du seuil d'alerte.

Dix de ces organismes sont en protocole d'aide CGLLS, et leur situation s'est améliorée entre 2019 et 2020<sup>10</sup>.

## 7. Le résultat de l'exercice

Le résultat de l'exercice s'élève à 1,37 milliard d'euros en 2020 et est constitué pour presque les trois quarts du résultat exceptionnel. Il a augmenté de 79 millions d'euros par rapport à 2019, soit 6,1 % de plus que l'exercice précédent. Cette année, le résultat courant (qui cumule résultat d'exploitation et financier) des OPH augmente pour la première fois depuis 2017. Cet indicateur s'était contracté en 2018 lors de la mise en place de la RLS, conséquence de la baisse des produits locatifs. À l'inverse, il augmente sur le dernier exercice, sous l'effet des réaménagements de dettes et du niveau historiquement bas des taux directeurs, qui se traduisent dans la réduction des charges financières de 105 millions entre 2019 et 2020, soit un recul de 11,2 %. En 2020, le résultat courant (qui contribue pour un tiers au résultat global) et le résultat exceptionnel progressent au même

rythme. Dans une perspective de remontée des taux d'intérêt, l'impact à la baisse sur le résultat courant sera évident, risquant d'amplifier la forte proportion de résultat net dégagé par l'exceptionnel. En effet, 83,3 % de l'encours des emprunts des Offices sont à taux variable, principalement indexés sur le livret A (pour 75,9 %).

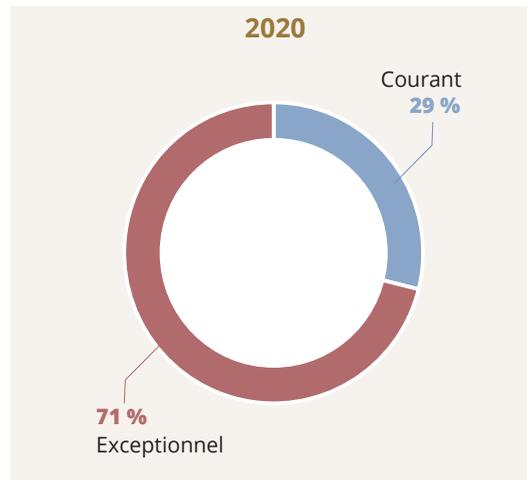
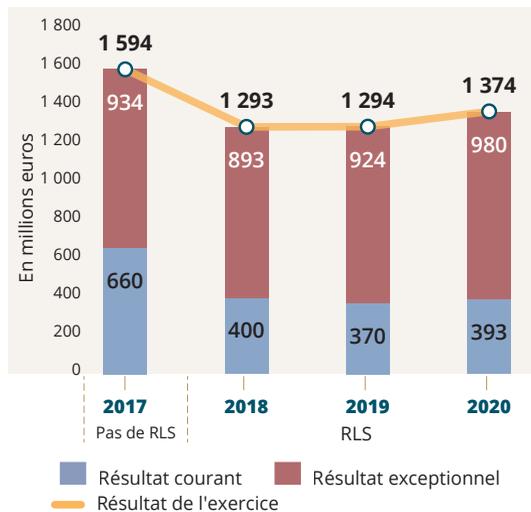
La cession de logements locatifs sociaux à des personnes physiques (dite « vente HLM »), comptabilisée dans la partie exceptionnelle du compte de résultat, est en recul en 2020, du fait des deux confinements qui ont ralenti les procédures de vente. Ces cessions ont été simplifiées depuis la promulgation de la loi ELAN en novembre 2018 (liberté des prix, fin de l'autorisation de la collectivité territoriale...).

### DE L'AUTOFINANCEMENT AU RÉSULTAT

	Montant en millions d'euros		Écart 2020/2019	En euros / logement	
	2019	2020		2019	2020
<b>Autofinancement de l'exploitation courante</b>	918	1 001,4	↑ 83,4	382	433
<b>Autofinancement net HLM</b>	<b>+ 1 181,5</b>	<b>1 412,1</b>	<b>↑ 230,6</b>	<b>492</b>	<b>611</b>
<b>Imputation Provisions Gros Entretien</b>	+ 6,7	12,7	↑ 5,9	3	5
<b>Remboursement des emprunts locatifs</b>	+ 2 544,6	2 468,2	↓ -76,4	1 059	1 068
<b>Dotations aux amortissements locatifs</b>	- 2 921,4	2 879,2	↓ -42,2	-1 196	-1 246
<b>Subventions d'investissement virées au résultat</b>	+ 571,1	535,6	↓ -35,4	241	232
<b>Autres dotations nettes</b>	- 313,4	361	↑ 47,6	-130	-156
<b>Plus-values sur ventes à personnes physiques</b>	+ 253	237,1	↓ -15,9	105	103
<b>Résultats sur autres cessions et sorties d'actifs</b>	+ -27,6	-51,9	↓ -24,3	-12	-22
<b>Résultat net comptable</b>	<b>= 1 294,5</b>	<b>1 373,6</b>	<b>↑ 79,1</b>	<b>539</b>	<b>594</b>

<sup>10</sup> Voir le descriptif des [aides](#) de la CGLLS

## LE RÉSULTAT NET COMPTABLE



## 2. Le bilan

Les quatre caractéristiques du bilan d'un OPH :

- absence de capital social, mais dotation des collectivités, et des réserves uniquement alimentées par le résultat. Depuis 2019, les OPH peuvent émettre des titres participatifs ;
- des investissements (et donc des actifs) très importants ;

- le recours massif à l'emprunt pour financer les investissements (plus des trois quarts des plans de financement) ;
- la contribution positive à la trésorerie des opérations à court terme.

Il est à noter que le montant moyen d'un logement financé, tous types d'opérations confondus, s'établit à 139 K€ en 2020<sup>11</sup>.

<sup>11</sup> Source : SISAL, Bilan des logements aidés 2020 : <http://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/bilan-des-logements-aides-2020-a2051.html>

## L'ACTIF ET LE PASSIF

	Actif net					Passif			
	2019	2020	Évolution	Part 2020		2019	2020	Évolution	Part 2020
Immobilisations incorporelles	259	267	↑ 7	0,3 %	Fonds propres	37 171	36 828	↓ -343	36,4 %
Immobilisations de structure	1 154	1 114	↓ -40	1,1 %	Quasi-fonds propres	0	150	↑ 150	0,1 %
Immobilisations locatives	89 228	86 380	↓ -2 848	85,4 %	<b>Sous-total Capitaux propres</b>	<b>37 171</b>	<b>36 978</b>	<b>↓ -193</b>	<b>36,5 %</b>
<b>Sous-total Actif immobilisé</b>	<b>90 641</b>	<b>87 760</b>	<b>↓ -2 881</b>	<b>86,7 %</b>	Provisions pour risques et charges	1 385	1 339	↓ -45	1,3 %
					Dettes financières	59 875	58 007	↓ -1 868	57,3 %
Opérations préliminaires et réserves foncières	1 095	1 132	↑ 37	1,1 %	Opérations préliminaires et réserves foncières	962	1 226	↑ 264	1,2 %
Immobilisations financières	391	398	↑ 7	0,4 %					
Stocks	840	819	↓ -21	0,8 %					
Valeurs réalisables à court terme	4 190	4 193	→ 3	4,1 %	Autres dettes à court terme	4 146	3 645	↓ -501	3,6 %
<b>Sous-total Actif circulant</b>	<b>6 516</b>	<b>6 542</b>	<b>↑ 26</b>	<b>6,5 %</b>					
<b>Trésorerie</b>	<b>6 381</b>	<b>6 894</b>	<b>↑ 513</b>	<b>6,8 %</b>					
<b>Total Actif</b>	<b>103 538</b>	<b>101 196</b>	<b>↓ -2 342</b>	<b>100 %</b>	<b>Total Passif</b>	<b>103 538</b>	<b>101 196</b>	<b>-2 342</b>	<b>100 %</b>

En 2020, le total du bilan s'élève à 101,2 milliards d'euros contre 103,5 milliards d'euros en 2019, soit une contraction de 2,2 % inférieure à celle de 3,7 % du nombre de logements. La baisse de 2,3 milliards d'euros s'explique par la baisse de 3 milliards d'euros du total de bilan des OPH ayant

changé de statut en 2020. En effet, à périmètre constant, le total du bilan augmente de 0,6 % entre 2019 et 2020.

Les OPH étant des structures centenaires, les agrégats font preuve d'une grande stabilité.

## 1. L'actif immobilisé

L'actif net se répartit entre 86,7 % d'actifs immobilisés et 6,5 % d'actif circulant, le passif est à 36,5 % issu de capitaux propres et à 57,3 % de dettes financières.

L'actif brut total est de 155,2 milliards d'euros, les amortissements et dépréciations de 54 milliards d'euros.

L'actif immobilisé brut s'élève à 141,3 milliards d'euros et 88,2 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 41,4 ans en 2020 (sept mois de plus qu'en 2019), explique le montant conséquent des amortissements et dépréciations pour les immobilisations corporelles, de 53 milliards d'euros.

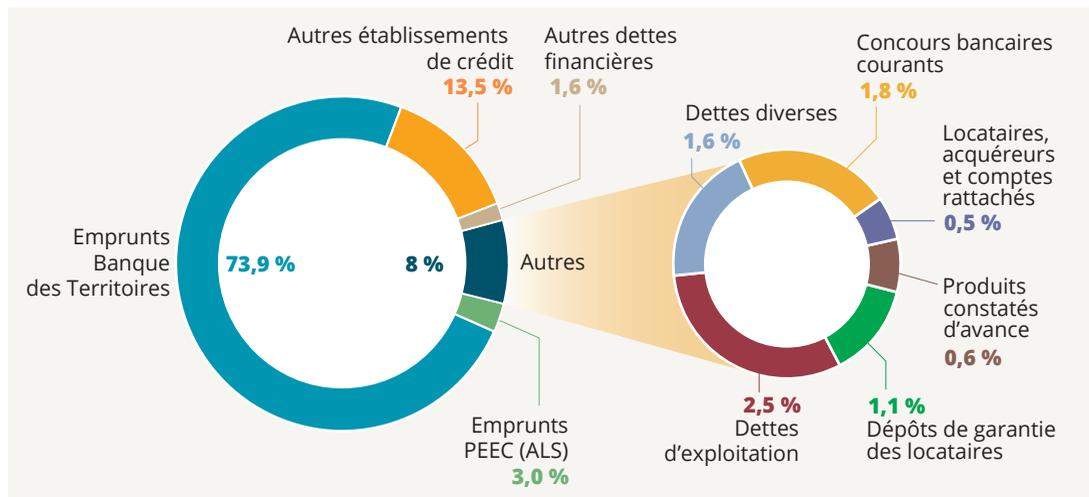
## 2. Les dettes

Au passif, en 2020, le total des dettes (long terme et court terme) est de 62,9 milliards d'euros. Les dettes financières à long terme représentent 92 % des dettes, ce qui traduit le temps long du rythme des investissements des OPH.

Les emprunts sur fonds d'épargne auprès de la Banque des Territoires représentent 74 % du stock de dettes, conséquence des niveaux de quotité minimale décrite au II.D.1 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 13,5 %<sup>12</sup> 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). Les concours bancaires courants sont en recul.

### VENTILATION DES DETTES



12 <http://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/les-prets-pli-pls-et-psla-en-2020-etablisements-a2102.html>  
 Pour l'exercice 2020, 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 et Crédit Agricole)  
 PLS (40 % CDC et 60 % Groupe BPCE, Groupe BPCE \*, Crédit Agricole, Crédit Mutuel, Banque Postale)  
 PSLA (100 % Crédit Agricole SA et Crédit Mutuel)

### 3. Les provisions

#### LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN (PGE)

Le règlement ANC 2015-04 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.

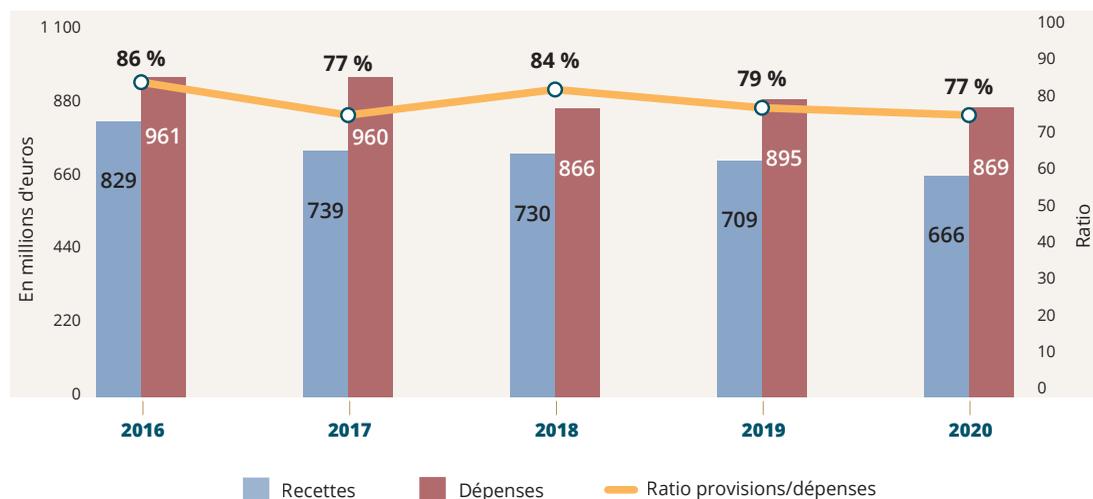
Les provisions pour dépenses de gros entretien sont justifiées par un plan pluriannuel d'entretien (par exemple ravalement de façade, peinture des parties communes). La durée du plan pluriannuel d'entretien est généralement de deux à cinq ans,

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.

Depuis 2016, le niveau des provisions reste inférieur aux dépenses réelles de gros entretien. La PGE baisse régulièrement 2016, et passe de 829 millions d'euros en 2016 à 666 millions d'euros en 2020. Le ratio provisions/dépenses de gros entretien s'établit à 77 % en 2020, ce qui témoigne d'un bon ajustement de la provision.

#### LA PROVISION ET LES DÉPENSES POUR GROS ENTRETIEN (PGE)



## LES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

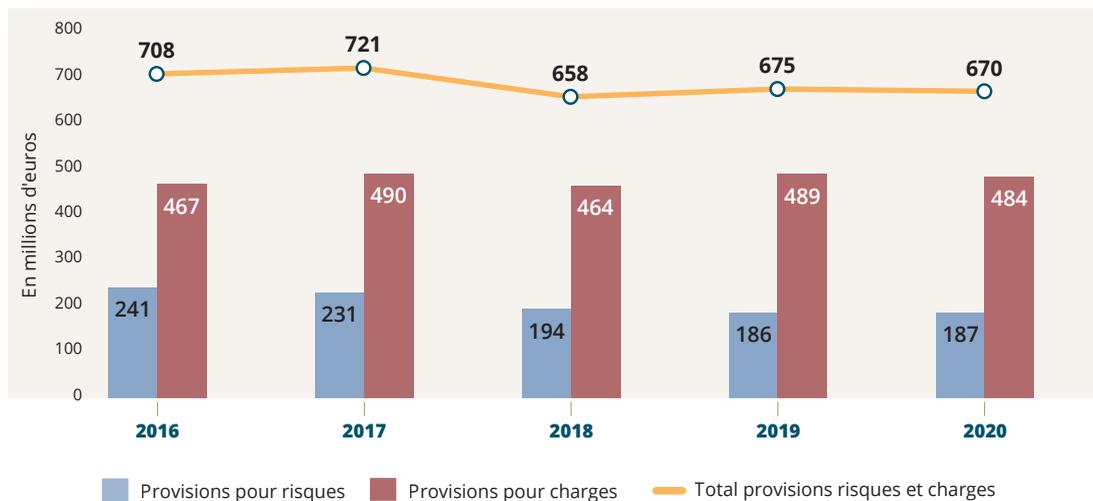
Les provisions pour risques (destinées à couvrir les risques identifiés inhérents à l'activité de l'OPH) et charges (remise en état de biens, charges sur opérations immobilières, engagements sociaux) s'élèvent à 671 millions d'euros en 2020, elles fléchissent par rapport à 2019 de 0,6 %.

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 20,7 millions d'euros en 2020, contre 24,8 millions d'euros en 2019. Cette modalité, uniquement réservée aux organismes à comptabilité publique, s'est éteinte au 1<sup>er</sup> janvier 2021 avec l'obligation d'une comptabilité de commerce pour les OPH.

La répartition des provisions est de 28 % pour les risques et 72 % pour les charges en 2020. À noter que les provisions pour démolitions s'élèvent à 168 millions d'euros en 2020.

### LES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES



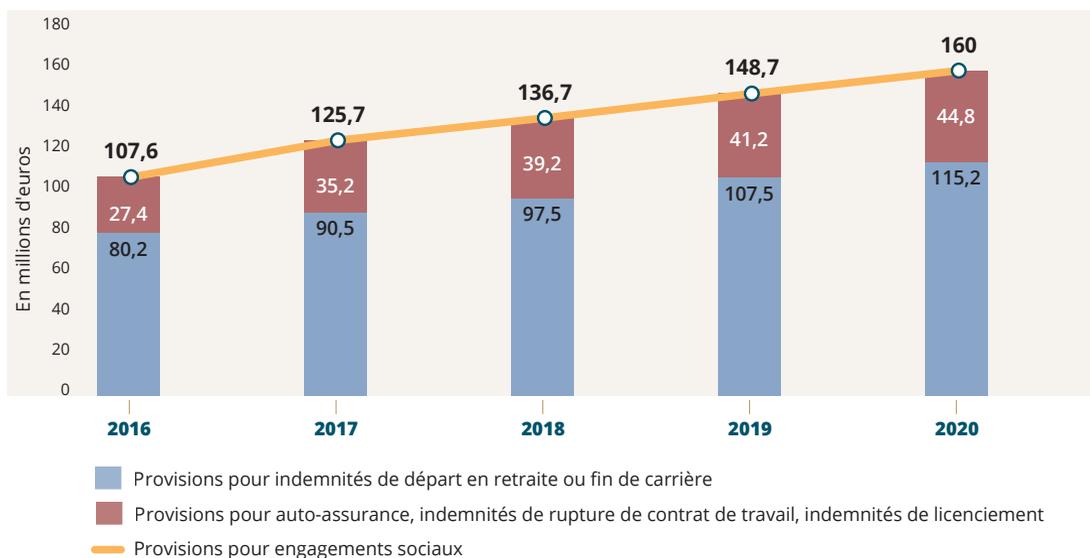
Composants des provisions pour charges, les engagements sociaux comprennent en 2020, en hausse de 50 % par rapport à 2016 :

■ selon le Rapport de branche 2020<sup>13</sup>, si la tendance au vieillissement des effectifs constatée depuis 2012 semble se ralentir, la proportion des effectifs de plus de 60 ans continue de croître (10,5 % de cette population en 2020 contre 7,3 % en 2014). Ceci se traduit dans le niveau des provisions pour indemnité de départ en retraite ou de fin de carrière, qui atteint 115,2 millions d'euros en 2020 ;

■ les provisions pour auto-assurance, indemnités de rupture de contrat de travail, indemnités de licenciement de 44,8 millions d'euros.

13 Source : Rapport de branche, édition 2021, « Statistiques, emploi et formation des Offices Publics de l'Habitat en 2020 »

## DÉTAIL DES PROVISIONS POUR ENGAGEMENTS SOCIAUX



#### 4. Les titres participatifs

2020 constitue le premier exercice pour lequel des titres participatifs peuvent être inscrits au bilan des OPH. Ces quasi-fonds propres, inclus dans les capitaux propres, sont remboursés à l'initiative de l'émetteur. Sept OPH ont émis des

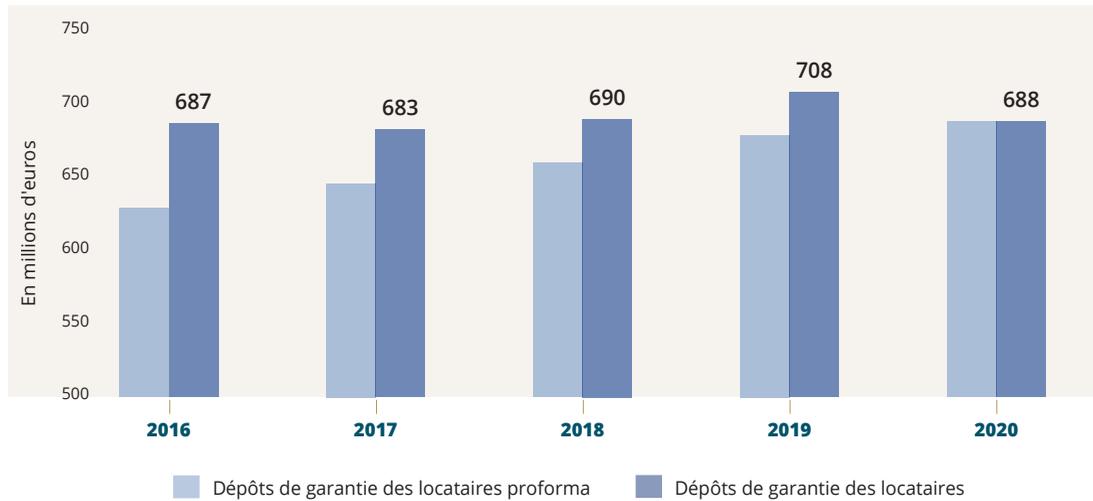
titres participatifs pour 150,1 millions d'euros en 2020. Deux OPH ont vu leurs titres souscrits par des collectivités territoriales, et six par la Banque des Territoires (un OPH a émis vers les deux catégories).

#### 5. 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 d'un mois, son montant pouvant être amputé de retenues ou provisions. Il s'agit donc d'une trésorerie fictive pour les organismes HLM, car elle est exigible dès le départ du locataire après l'état des lieux. Les dépôts de garantie retrouvent les niveaux de 2018, soit 688 M€ ; il est à noter qu'à périmètre

constant entre 2019 et 2020, les dépôts sont en augmentation de 10 M€, la baisse étant due à des changements de statut d'OPH.

### LES DÉPÔTS DE GARANTIE DES LOCATAIRES



## 6. La trésorerie

Les trois notions 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 5,4 milliards d'euros en 2020, 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 (qui comprennent depuis 2020 les titres participatifs), 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 fonds de roulement, 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 faiblement 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 »<sup>14</sup>, constitue un excédent, qui alimente la trésorerie, à hauteur de 1,4 milliard au 31 décembre 2020 (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 telles que les dettes auprès de fournisseurs concernant l'exploitation de l'OPH ou ses investissements). Le montant des amortissements d'emprunts courus non échus (donc dus, mais non payés car décaissés l'année suivante), de 1,2 milliard d'euros, explique en grande partie ce décalage.

## LA TRÉSORERIE NETTE

Après avoir connu un niveau stable entre 2016 et 2019 autour de 6,3 milliards d'euros, la trésorerie nette augmente de 505 millions d'euros entre 2019 et 2020, pour atteindre le montant de 6,9 milliards d'euros. La trésorerie est impactée positivement

par la souscription de 150 millions d'euros de titres participatifs, et la pandémie de Covid-19 qui a mis à l'arrêt les chantiers et retardé les investissements (décaissement des fonds propres alloués aux opérations retardées).

### ÉVOLUTION DE LA TRÉSORERIE NETTE

Rubriques	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Fonds de Roulement Net Global (FRNG)</b>	4 541	4 554	4 646	4 847	5 432
<b>Besoin en Fonds de Roulement (BFR)</b>	-1 768	-1 938	-1 723	-1 535	-1 454
<b>Trésorerie Nette = (FRNG)-(BFR)</b>	<b>6 310</b>	<b>6 493</b>	<b>6 369</b>	<b>6 381</b>	<b>6 886</b>

Tous les OPH ont une trésorerie brute positive, et huit OPH affichent une trésorerie nette négative pour un montant total de 42 millions d'euros (contre 10 OPH avec 54 millions en 2019 pour les mêmes organismes). Cette trésorerie déficitaire est le fait de concours bancaires courants pour un montant de 98 millions d'euros en 2020 (contre

174 millions d'euros en 2019 pour les mêmes organismes).

En mois de chiffre d'affaires la trésorerie stagne de 2016 à 2019, au niveau de six mois, puis croît fortement en 2020 du fait principalement du report de chantiers lié à la crise sanitaire. Aussi, en proportion de l'activité, la trésorerie représente 6,8 mois de chiffre d'affaires en 2020.

<sup>14</sup> Le besoin en fonds de roulement est issu des décalages de trésorerie liés au cycle d'exploitation. Il correspond à l'écart entre les actifs circulants et les dettes à court terme. Lorsqu'il est positif, il mobilise de la trésorerie. Lorsqu'il est négatif, il constitue une ressource en fonds de roulement.

## ÉVOLUTION DE LA TRÉSORERIE



Le graphique ci-après 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.

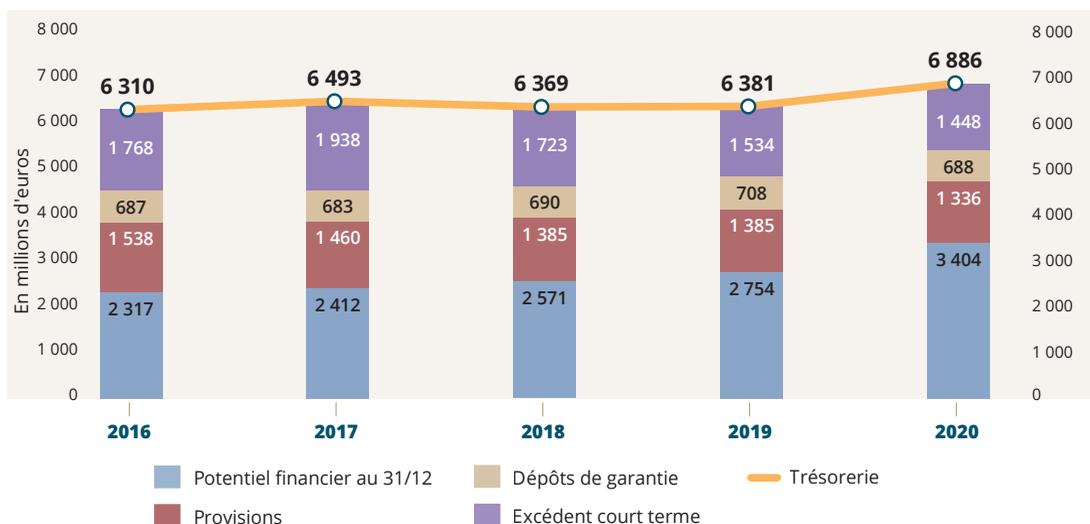
Les trois composants suivants sont orientés à la baisse sur la période :

- le niveau des provisions est impacté par le changement 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. L'ajustement s'est réalisé sur plusieurs exercices ;

- l'excédent court terme ;
- les dépôts de garantie.

## LA TRÉSORERIE ET LE POTENTIEL FINANCIER AU 31/12



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

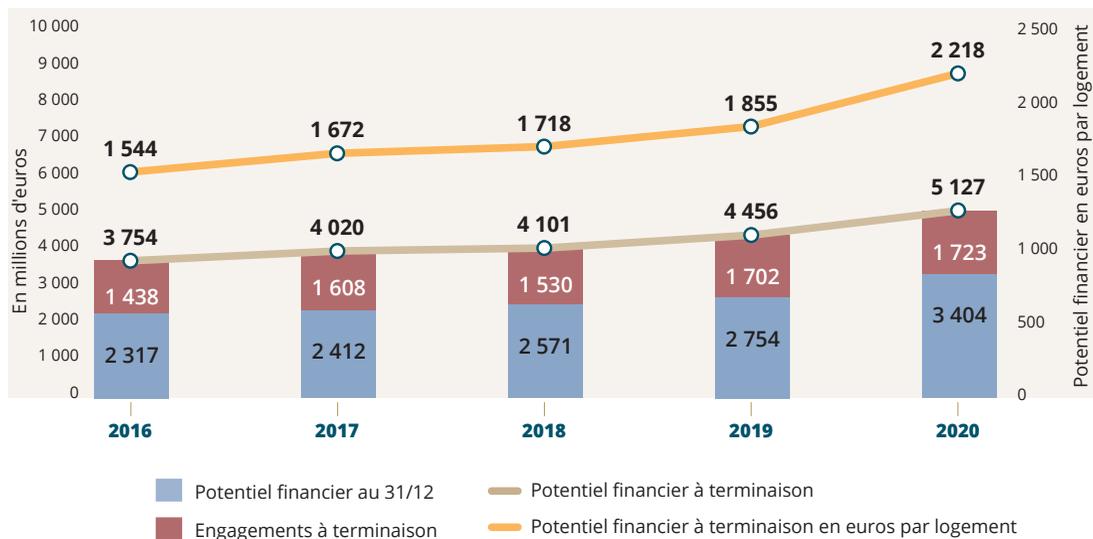
Le potentiel financier<sup>15</sup> permet d'apprécier, plus précisément, la capacité financière dont dispose l'Office pour assurer ses investissements futurs, s'agissant de développement ou de réhabilitations de son patrimoine (capacité à investir en fonds propres). Il est calculé à partir du fonds 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).

<sup>15</sup> 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 DÉCEMBRE ET À TERMINAISON



Le potentiel financier à l'expiration 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. Différents éléments de l'activité contribuent au potentiel financier dont les principaux sont :

- l'autofinancement net HLM pour 1,4 milliard d'euros ;
- les ventes de patrimoine aux personnes physiques, nettes des remboursements anticipés correspondants, sont de 313 millions d'euros en 2020 ;
- les ventes à personnes morales pour 91 millions d'euros (contre 32 millions d'euros en 2019) ;
- d'autres éléments viennent le diminuer, comme le solde net des provisions (-44 millions d'euros) et le remboursement d'emprunt hors locatif (-66 millions d'euros).

De 2016 à 2020, le total des ressources dégagées par l'activité<sup>16</sup> est de 7,2 milliards d'euros. Sur la même période, le potentiel financier à l'expiration a augmenté de 1 386 millions d'euros, soit 19 % des ressources dégagées. Les Offices dans leur ensemble sur la période 2016-2020 ont donc globalement réinvesti 81 % des ressources dégagées par leur activité.

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, réaménagement de l'encours

<sup>16</sup> Autofinancement net HLM + ventes à personnes physiques nettes de remboursement d'emprunt + ventes à personnes morales - remboursement d'emprunts hors locatifs

d'emprunt) sont effectifs sur l'exercice 2020 et contribuent à augmenter la trésorerie. Ils serviront à l'augmentation des investissements futurs (décalage encaissement des titres participatifs / décaissement après le lancement des opérations).

La réorganisation imposée aux OLS avec l'obligation de regroupement dans une entité ou un groupe gérant plus de 12 000 logements induit réorganisation des entités, fusions-absorptions, création de sociétés de coordination. Ces mutations sont très chronophages, et impliquent 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. 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 :

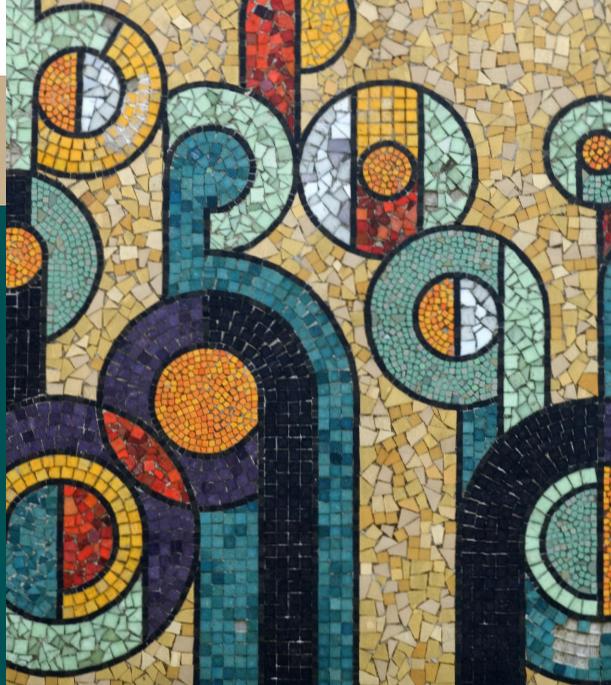
- le décalage dans la réalisation d'opérations de constructions ou de réhabilitations (de quelques mois), mise en sécurité des chantiers et de leurs intervenants, ainsi qu'une reprise en mode dégradé, qui a généré un surcoût ;
- le décalage dans les mises en services des nouvelles opérations neuves, impliquant un manque de chiffre d'affaires ;
- le retard dans le plan d'entretien du patrimoine ;
- le possible effet de déport de cession 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, 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. Il est vraisemblable que la hausse des taux d'intérêt et notamment du livret A, ainsi qu'une reprise importante de l'inflation, dégradent, dans les années futures, la situation financière des Offices et leur capacité à générer de l'autofinancement.

Le coût prévisionnel des projets NPNRU est estimé à près de 15 milliards d'euros à fin 2020 ; cette phase d'investissements importante devrait entraîner une réduction du potentiel financier à terminaison du fait de la consommation des fonds propres. Ceci va de pair avec l'amélioration de la performance énergétique du parc locatif des Offices, un enjeu majeur pour les années à venir.



# LES COMPTES DES OPH EN 2020

1. Le bilan au 31 décembre
2. Le compte de résultat au 31 décembre

## BILAN AU 31 DÉCEMBRE

N° de compte	ACTIF	Exercice 2020			2019	Évolution	
		Brut	Amort. et Dépr.	Net	Net	2020-2019	
<b>20</b>	<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>2 160 472</b>	<b>719 378</b>	<b>1 441 094</b>	<b>1 400 077</b>	<b>41 017</b>	
201	Frais d'établissement	3 327	1 968	1 359	665	694	
2082-2083-2084	Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	1 440 366	248 698	1 191 668	1 157 104	34 564	
203-205-206-2085-2088	Autres	709 473	468 712	240 761	234 193	6 568	
232-237	Immobilisations incorporelles en cours / avances et acomptes	7 306	0	7 306	8 115	-809	
<b>21</b>	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>132 282 217</b>	<b>52 283 613</b>	<b>79 998 604</b>	<b>82 533 625</b>	<b>-2 535 021</b>	
2111	Terrains nus	353 998	31 739	322 259	289 484	32 775	
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	9 414 869	7 971	9 406 898	9 535 459	-128 561	
212	Agencements et aménagements de terrains	33 854	20 917	12 937	113 649	-100 712	
213 (sauf 21315, 2135 et 21318)	Constructions locatives (sur sol propre)	106 707 037	45 504 680	61 202 357	63 431 221	-2 228 864	
214 (sauf 21415, 2145 et 21418)	Constructions locatives (sur sol d'autrui)	7 757 245	3 436 631	4 320 614	4 384 193	-63 579	
21315-2135-21415-2145	Bâtiments administratifs	1 503 527	581 536	921 991	921 617	374	
21318-21418	Autres ensembles immobiliers	5 825 910	2 158 884	3 667 026	3 710 879	-43 853	
215-218	Instal. Tech., matériel et outillage et autres immo. corporelles	685 777	541 255	144 522	147 123	-2 601	
<b>22</b>	<b>Immeubles en loc.-vente, en loc.-attri. ou reçus en affectation</b>	<b>3 759</b>	<b>3 759</b>	<b>0</b>	<b>403</b>	<b>-403</b>	
<b>23</b>	<b>Immobilisations corporelles en cours</b>	<b>6 326 019</b>	<b>22 717</b>	<b>6 303 302</b>	<b>6 691 103</b>	<b>-387 801</b>	
2312	Terrains	774 879	3 165	771 714	868 864	-97 150	
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	5 388 667	19 552	5 369 115	5 699 823	-330 708	
238	Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles	162 473	0	162 473	122 416	40 057	
<b>26-27</b>	<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	<b>500 645</b>	<b>4 979</b>	<b>495 666</b>	<b>527 433</b>	<b>-31 767</b>	
261-266-267 (sauf 2678)	Participations et créances rattachées à des participations	192 663	4 657	188 006	177 637	10 369	
2741	Prêts participatifs	2 586	0	2 586	2 663	-77	
272	Titres immobilisés (droits de créances)	105 966	29	105 937	133 781	-27 844	
2781-2782	Prêts pour accession	11 155	2	11 153	12 368	-1 215	
271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	185 029	291	184 738	196 675	-11 937	
2678-2768	Intérêts courus	3 246	0	3 246	4 309	-1 063	
	<b>TOTAL I</b>	<b>141 273 112</b>	<b>53 034 446</b>	<b>88 238 666</b>	<b>91 152 641</b>	<b>-2 913 975</b>	
	<b>STOCKS ET EN-COURS</b>	<b>843 845</b>	<b>24 891</b>	<b>818 954</b>	<b>840 021</b>	<b>-21 067</b>	
31 (net de 319)	Terrains à aménager	126 055	6 296	119 759	111 637	8 122	
33	Immeubles en cours	495 538	10 583	484 955	483 834	1 121	
	<b>Immeubles achevés :</b>						
35 sauf 358 (net du 359)	Disponibles à la vente	22 517	4 949	17 568	38 968	-21 400	
358	Temporairement loués	182 022	1 784	180 238	186 236	-5 998	
37	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0	377	-377	811	-1 188	
32	Approvisionnements	17 713	902	16 811	18 535	-1 724	
<b>409</b>	<b>FOURNISSEURS DÉBITEURS</b>	<b>72 685</b>	<b>744</b>	<b>71 941</b>	<b>69 377</b>	<b>2 564</b>	
	<b>CRÉANCES D'EXPLOITATION</b>	<b>4 299 193</b>	<b>936 282</b>	<b>3 362 911</b>	<b>3 331 885</b>	<b>31 026</b>	
411 (sauf 4113)	Locataires et organismes payeurs d'APL	769 228	47 873	721 355	714 436	6 919	
412-4113	Créances sur acquéreurs	79 685	550	79 135	82 133	-2 998	
413-414-417	Clients - autres activités et autres	23 022	72	22 950	17 464	5 486	
415	Emprunteurs et locataires - acquéreurs	229	12	217	209	8	
416	Clients douteux ou litigieux	1 127 645	884 852	242 793	246 613	-3 820	
418	Produits non encore facturés	71 609	2	71 607	90 752	-19 145	
42-43-44 (sauf 441)	Autres	323 169	2 676	320 493	290 218	30 275	
441	État et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	1 904 606	245	1 904 361	1 890 060	14 301	
	<b>CREANCES DIVERSES</b>	<b>582 136</b>	<b>13 293</b>	<b>568 843</b>	<b>412 689</b>	<b>156 154</b>	
454-458	Avances à SCI ou SCCC / Opérations faites en commun et en GIE	10 898	0	10 898	14 658	-3 760	
46 (sauf 461)	Débiteurs divers	282 296	12 471	269 825	296 303	-26 478	
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	157 456	395	157 061	19 672	137 389	
4615	Opérations d'aménagement	106 420	427	105 993	69 687	36 306	
47 (sauf 476-4781)	Comptes transitoires ou d'attente	25 066	0	25 066	12 369	12 697	
<b>50</b>	<b>VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT</b>	<b>71 463</b>	<b>502</b>	<b>70 961</b>	<b>76 500</b>	<b>-5 539</b>	
	<b>DISPONIBILITÉS</b>	<b>7 967 315</b>	<b>0</b>	<b>7 967 315</b>	<b>7 553 929</b>	<b>413 386</b>	
511	Valeurs à l'encaissement	11 213	0	11 213	21 983	-10 770	
515	Compte au Trésor	98 802	0	98 802	187 556	-88 754	
516	Comptes de placement court terme	5 547 288	0	5 547 288	4 859 910	687 378	
5188	Intérêts courus à recevoir	9 080	0	9 080	12 125	-3 045	
Autres 51	Comptes courants - Autres que le Trésor	2 300 285	0	2 300 285	2 467 445	-167 160	
53-54	Caisse, régies d'avances et accreditifs	647	0	647	4 910	-4 263	
<b>486</b>	<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>61 186</b>	<b>0</b>	<b>61 186</b>	<b>58 394</b>	<b>2 792</b>	
	<b>TOTAL II</b>	<b>13 897 823</b>	<b>975 712</b>	<b>12 922 111</b>	<b>12 342 795</b>	<b>579 316</b>	
<b>481</b>	<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>	<b>TOTAL III</b>	<b>35 151</b>	<b>35 151</b>	<b>42 867</b>	<b>-7 716</b>	
<b>169</b>	<b>Primes de remboursement des obligations</b>	<b>TOTAL IV</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>476-4781</b>	<b>Différences de conversion ou d'indexation - Actif</b>	<b>TOTAL V</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	
	<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>(I + II + III + IV + V)</b>	<b>155 206 087</b>	<b>54 010 158</b>	<b>101 195 929</b>	<b>103 538 303</b>	<b>-2 342 374</b>

N° de compte	PASSIF AVANT AFFECTATION DU RÉSULTAT	Exercice		Évolution
		2020	2019	2020-2019
<b>10</b>	<b>DOTATIONS ET RÉSERVES</b>	<b>13 679 227</b>	<b>13 517 621</b>	<b>161 606</b>
102	Dotations	1 003 549	1 006 612	-3 063
103	Autres fonds propres - Autres compléments de dotation, dons et legs en capital	393 827	425 574	-31 747
<b>106</b>	<b>Réserves :</b>			
1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	7 431 265	7 294 222	137 043
10685	Réserves sur cessions immobilières	3 385 082	3 268 740	116 342
10688	Réserves diverses	1 465 504	1 522 473	-56 969
<b>11</b>	<b>REPORT À NOUVEAU (a)</b>	<b>8 508 974</b>	<b>8 412 175</b>	<b>96 799</b>
<b>12</b>	<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (a)</b>	<b>1 373 596</b>	<b>1 294 493</b>	<b>79 103</b>
<b>13</b>	<b>SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>13 266 881</b>	<b>13 946 328</b>	<b>-679 447</b>
<b>14</b>	<b>PROVISIONS RÉGLEMENTÉES</b>			
145	Amortissements dérogatoires	0	0	0
<b>1671</b>	<b>TITRES PARTICIPATIFS</b>	<b>150 114</b>	<b>0</b>	<b>150 114</b>
	<b>TOTAL I</b>	<b>36 978 792</b>	<b>37 170 617</b>	<b>-191 825</b>
<b>15</b>	<b>PROVISIONS</b>			<b>0</b>
151-152	Provisions pour risques	189 981	186 295	3 686
1572	Provisions pour gros entretien	665 665	709 286	-43 621
153-158	Autres provisions pour charges	483 565	489 023	-5 458
	<b>TOTAL II</b>	<b>1 339 211</b>	<b>1 384 604</b>	<b>-45 393</b>
<b>16</b>	<b>DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>58 514 151</b>	<b>60 541 662</b>	<b>-2 027 511</b>
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	1 877 339	1 940 560	-63 221
163	Emprunts obligataires	20 374	5 190	15 184
<b>164</b>	<b>Emprunts auprès des Établissements de Crédit :</b>			
1641	Caisse des Dépôts et Consignations (Banque des territoires)	46 452 125	48 041 758	-1 589 633
1642	C.G.L.L.S.	103 138	188 654	-85 516
1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	221 468	370 925	-149 457
1648	Autres établissements de crédit	8 493 009	8 500 275	-7 266
<b>165</b>	<b>Dépôts et cautionnements reçus :</b>			
1651	Dépôts de garantie des locataires	688 472	707 556	-19 084
1654	Redevances (location-accession)	1 469	1 495	-26
1658	Autres dépôts	2 300	2 390	-90
	<b>Emprunts et dettes financières diverses :</b>			
166	Participation des salariés aux résultats	0	0	0
167 (sauf 1677 et 1671)	Emprunts assortis de conditions particulières	116 782	118 299	-1 517
1677	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts	70	0	70
168 sauf 1688	Autres emprunts et dettes assimilées	185 155	238 919	-53 764
16881	Intérêts courus non échus	332 562	396 950	-64 388
16882	Intérêts courus capitalisables	1 363	1 301	62
16883	Intérêts compensateurs	18 525	27 390	-8 865
<b>5181-519</b>	<b>CRÉDITS ET LIGNES DE TRÉSORERIE</b>	<b>1 137 330</b>	<b>1 185 714</b>	<b>-48 384</b>
229	DROITS DES LOCATAIRES-ACQUÉREURS, DES LOCAT. ATTRIBUTAIRES OU DES AFFECTANTS	0	380	-380
<b>419</b>	<b>LOCATAIRES, ACQUÉREURS, CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS CRÉDITEURS</b>	<b>308 502</b>	<b>267 706</b>	<b>40 796</b>
4195	Locataires - excédents d'acomptes	249 740	222 554	27 186
4191-4197-4192	Autres comptes créditeurs	58 762	45 152	13 610
	<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>	<b>1 548 844</b>	<b>1 530 540</b>	<b>18 304</b>
401-4031-4081-40711 (b)- 40721 (b)	Fournisseurs	946 263	916 544	29 719
402-4032-4082-40712 (b)-40722 (b)	Fournisseurs de stocks immobiliers	51 268	36 950	14 318
42-43-44	Dettes fiscales, sociales et autres	551 313	577 046	-25 733
	<b>DETTES DIVERSES</b>	<b>1 003 053</b>	<b>1 072 939</b>	<b>-69 886</b>
	<b>Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :</b>			
404-405-4084-40714 (b)- 40724 (b)	Fournisseurs d'immobilisations	747 025	782 446	-35 421
269	Versements restants à effectuer sur titres de participation non libérés	2 609	0	2 609
	<b>Autres dettes :</b>			
454-458	Avances à SCI ou SCCC / Opérations faites en commun et en GIE	1 225	36	1 189
4088-46 (sauf 461)	Créanciers divers	106 588	119 385	-12 797
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	48 596	66 525	-17 929
4615	Opérations d'aménagement	80 053	48 784	31 269
47 (sauf 477 et 4782)	Comptes transitoires ou d'attente	16 957	55 763	-38 806
<b>487</b>	<b>PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE</b>	<b>366 043</b>	<b>384 138</b>	<b>-18 095</b>
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	205 494	191 298	14 196
4872	Produits des ventes sur lots en cours	158 686	190 173	-31 487
4873	Rémunération des frais de gestion PAP	1 863	2 667	-804
	<b>TOTAL III</b>	<b>62 877 923</b>	<b>64 983 079</b>	<b>-2 105 156</b>
<b>477-4782</b>	<b>Différences de conversion ou d'indexation - Passif</b>	<b>TOTAL IV</b>	<b>0</b>	<b>6</b>
	<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>(I + II + III + IV)</b>	<b>101 195 926</b>	<b>103 538 306</b>
				<b>-2 342 380</b>

## COMpte DE Résultat AU 31 DÉCEMBRE

N° de compte	CHARGES	Exercice 2020			2019	Évolution
		Charges récupérables	Charges non récupérables	Totaux	Totaux	2020-2019
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		<b>2 450 918</b>	<b>9 384 386</b>	<b>11 835 304</b>	<b>12 350 958</b>	<b>-515 654</b>
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers	1 867 793	2 575 363	4 443 156	4 783 069	-339 913
60 (net de 6092)	Achats stockés :	3 957	92 039	95 996	80 053	15 943
601	Terrains		74 002	74 002	50 680	23 322
602 net de 6092	Approvisionnements	3 957	18 037	21 994	28 562	-6 568
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0	0	811	-811
603	Variation des stocks (a) :	872 732	261 566	1 134 298	1 218 629	-84 331
6031	Terrains	0	-15 115	-15 115	-3 416	-11 699
6032	Approvisionnements	160	-114	46	1 593	-1 547
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		192	192	-529	721
604-605-608 (net de 6094, 6095 et 6098)	Achats liés à la production de stocks immobiliers	0	186 764	186 764	205 591	-18 827
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures	872 572	89 839	962 411	1 015 390	-52 979
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs :	991 104	2 221 758	3 212 862	3 484 387	-271 525
611	Sous-traitance générale (travaux relatifs à l'exploitation)	798 770	222 899	1 021 669	1 083 207	-61 538
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	100 862	366 899	467 761	489 181	-21 420
6152	Gros entretien sur biens immobiliers locatifs	8 884	855 341	864 225	890 472	-26 247
6156	Maintenance	1 930	61 018	62 948	61 657	1 291
6158	Autres travaux d'entretien	2 523	14 841	17 364	19 053	-1 689
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	67	10 534	10 601	17 001	-6 400
616	Primes d'assurance		97 793	97 793	101 295	-3 502
621	Personnel extérieur à l'organisme	13 896	27 896	41 792	51 523	-9 731
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	10 427	175 230	185 657	213 726	-28 069
623	Publicité, publications, relations publiques		21 150	21 150	24 839	-3 689
625	Déplacements, missions et réceptions		12 332	12 332	20 100	-7 768
6285	Redevances		21 488	21 488	23 893	-2 405
Autres comptes 61 et 62 (net de 619 et 629)	Autres	53 745	334 337	388 082	488 440	-100 358
63 (net de 6319, 6339 et 6359)	Impôts, taxes et versements assimilés	343 339	1 329 314	1 672 653	1 735 453	-62 800
631-633 (net de 6319,6339)	Sur rémunérations	19 774	154 700	174 474	185 740	-11 266
63512	Taxes foncières	1 779	1 139 999	1 141 778	1 175 822	-34 044
Autres 635-637 (net de 6359)	Autres	321 786	34 615	356 401	373 891	-17 490
64 (net de 6419,6459, 6479 et 6489)	Charges de personnel	239 508	1 638 060	1 877 568	1 938 291	-60 723
641-6481 (net de 6419 et 64891)	Salaires et traitements	188 978	1 178 454	1 367 432	1 411 996	-44 564
645-647-6485 (net de 6459, 6479 et 64895)	Charges sociales	50 530	459 606	510 136	526 295	-16 159
681	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		3 717 124	3 717 124	3 750 418	-33 294
	Dotations aux amortissements :		3 378 597	3 378 597	3 408 031	-29 434
68111 (sf 681118), 681122 à 681124 (sf 68112315, 68112318, 6811235, 68112415, 68112418 et 6811245)	Immobilisations locatives		2 879 236	2 879 236	2 921 396	-42 160
Autres 6811	Autres immobilisations		255 815	255 815	268 526	-12 711
6812	Charges d'exploitation à répartir		1 707	1 707	1 976	-269
6816	Dotations aux dépréciations des immo. Incorporelles et corporelles		22 948	22 948	14 337	8 611
6817	Dotations aux dépréciations des actifs circulants		218 891	218 891	201 796	17 095
6815	Dotations aux provisions d'exploitation :		338 527	338 527	342 387	-3 860
68157	Provisions pour gros entretien		238 435	238 435	257 111	-18 676
Autres 6815	Autres provisions		100 092	100 092	85 276	14 816
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante	278	123 476	123 754	143 701	-19 947
654	Pertes sur créances irrécouvrables		113 675	113 675	131 591	-17 916
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	278	9 801	10 079	12 110	-2 031
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		1 049	1 049	26	1 023
66 (net du 669)	CHARGES FINANCIÈRES		825 781	825 781	929 820	-104 039
6863	Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir		7 593	7 593	15 122	-7 529
Autres 686	Autres dotations aux amortissements et aux provisions - Charges financières		2 538	2 538	5 655	-3 117
	Charges d'intérêts :		780 997	780 997	875 538	-94 541
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits-relais et avances		2 662	2 662	2 558	104
661122 (net de 6691)	Intérêts sur opérations locatives - financements définitifs		754 776	754 776	847 304	-92 528
661123	Intérêts compensateurs		579	579	349	230
661124	Intérêts de préfinancement consolidables		3 530	3 530	3 775	-245
66114	Accession à la propriété - crédits-relais et avances		2 222	2 222	2 497	-275
66115	Gestion de prêts - Accession		13	13	71	-58
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		17 215	17 215	18 984	-1 769
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		1	1	2	-1
666-668	Autres charges financières		34 652	34 652	33 503	1 149
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 121	1 318 734	1 319 855	797 015	522 840
671	Sur opérations de gestion		48 377	48 377	52 027	-3 650
673	Titres annulés (sur exercices antérieurs)	1 121	5 135	6 256	11 442	-5 186
6731	Hors réduction de récupération des charges locatives		234	234	2 785	-2 551
6732	Réduction de récupération des charges locatives		4 901	4 901	7 937	-3 036
	Sur opérations en capital :					0
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés (b) :		868 038	868 038	288 077	579 961
6751	Immobilisations incorporelles		5 512	5 512	2 379	3 133
6752	Immobilisations corporelles		859 346	859 346	275 089	584 257
6756	Immobilisations financières		3 180	3 180	10 609	-7 429
678	Autres		272 525	272 525	285 206	-12 681
687	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		124 659	124 659	160 263	-35 604
6871	Dotations aux amortissements des immobilisations		23 451	23 451	30 137	-6 686
Autres 687	Dotations aux dépréciations et autres provisions exceptionnelles		101 208	101 208	130 126	-28 918
69	PARTICIPATION DES SALARIÉS AUX RÉSULTATS - IMPÔTS SUR LES BÉNÉF. ET ASSIMILÉS		14 850	14 850	15 018	-168
691	Participations des salariés aux résultats		12 802	12 802	12 451	351
695	Impôts sur les bénéfices		2 048	2 048	2 567	-519
	<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>2 452 039</b>	<b>11 543 751</b>	<b>13 995 790</b>	<b>14 092 811</b>	<b>-97 021</b>
	<b>Solde créditeur = Excédent</b>			<b>1 422 372</b>	<b>1 307 437</b>	<b>114 935</b>
	<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>			<b>15 418 162</b>	<b>15 400 248</b>	<b>17 914</b>

N° de compte	PRODUITS	Exercice		Évolution
		2020	2019	2020-2019
	<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>12 995 205</b>	<b>13 571 345</b>	<b>-576 140</b>
<b>70</b>	<b>PRODUITS DES ACTIVITÉS</b>	<b>12 127 118</b>	<b>12 684 824</b>	<b>-557 706</b>
<b>701</b>	<b>Ventes d'immeubles :</b>	<b>306 514</b>	<b>249 538</b>	<b>56 976</b>
7011	Ventes de terrain lotis	165 403	88 333	77 070
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	127 800	153 643	-25 843
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	7 830	3 646	4 184
7017-7018	Ventes d'autres immeubles et terrains	5 481	3 916	1 565
703	Récupération des charges locatives	2 318 883	2 511 242	-192 359
<b>704</b>	<b>Loyers :</b>	<b>9 391 970</b>	<b>9 805 247</b>	<b>-413 277</b>
7041	Loyers des logements non conventionnés	310 611	318 302	-7 691
7042	Suppléments de loyers	54 142	53 769	373
7043	Loyers des logements conventionnés	8 003 428	8 368 348	-364 920
7046	Résidences pour étudiants, foyers résidences sociales	417 876	429 801	-11 925
7047	Logements en location-accession et invendu	6 230	7 312	-1 082
Autres 704	Autres	599 683	627 715	-28 032
<b>706</b>	<b>Prestations de services :</b>	<b>31 765</b>	<b>36 975</b>	<b>-5 210</b>
7061-7062-7063	Activité de gestion de prêt et d'accession, location-attribution et location-vente	262	4 991	-4 729
Autres 706	Autres	31 503	31 984	-481
708	Produits des activités annexes	77 986	81 822	-3 836
<b>71</b>	<b>PRODUCTION STOCKÉE (OU DÉSTOCKAGE) (a)</b>	<b>-43 571</b>	<b>12 732</b>	<b>-56 303</b>
<b>72</b>	<b>PRODUCTION IMMOBILISÉE</b>	<b>90 281</b>	<b>93 143</b>	<b>-2 862</b>
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	3 586	4 608	-1 022
72232	Transferts d'éléments de stocks en immobilisation	18 952	13 512	5 440
Autres 72	Autres productions immobilisées	67 743	75 023	-7 280
<b>74</b>	<b>SUBVENTIONS D'EXPLOITATION</b>	<b>53 818</b>	<b>38 783</b>	<b>15 035</b>
742	Primes à la construction	3 496	2 386	1 110
743	Subventions d'exploitation	46 871	31 618	15 253
744	Subventions pour travaux de gros entretien	3 451	4 779	-1 328
<b>781</b>	<b>REPRISES SUR AMORTISSEMENTS, DÉPRÉCIATIONS ET PROVISIONS</b>	<b>524 902</b>	<b>573 727</b>	<b>-48 825</b>
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	251 096	263 840	-12 744
78174	Reprises sur dépréciations des créances	162 619	182 791	-20 172
Autres 781	Autres reprises	111 187	127 096	-15 909
<b>791</b>	<b>TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>24 177</b>	<b>28 279</b>	<b>-4 102</b>
<b>75 sauf 755</b>	<b>AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE</b>	<b>217 423</b>	<b>139 661</b>	<b>77 762</b>
<b>755</b>	<b>QUOTES-PARTS DE RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FAITES EN COMMUN</b>	<b>1 057</b>	<b>196</b>	<b>861</b>
<b>76</b>	<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>59 067</b>	<b>79 618</b>	<b>-20 551</b>
761	Produits de participations	1 004	612	392
<b>762</b>	<b>D'autres immobilisations financières :</b>	<b>3 029</b>	<b>4 944</b>	<b>-1 915</b>
76261-76262	Revenus des prêts accession	65	85	-20
Autres 762	Autres	2 964	4 859	-1 895
<b>763-764</b>	<b>D'autres créances et revenus de VMP</b>	<b>44 751</b>	<b>64 257</b>	<b>-19 506</b>
<b>765-766-768</b>	<b>Autres</b>	<b>2 983</b>	<b>2 886</b>	<b>97</b>
<b>786</b>	<b>Reprises sur dépréciations et provisions</b>	<b>6 824</b>	<b>6 067</b>	<b>757</b>
<b>796</b>	<b>Transferts de charges financières :</b>	<b>99</b>	<b>220</b>	<b>-121</b>
7963	Intérêts compensateurs	33	179	-146
7961	Pénalités de renégociation de la dette	66	41	25
<b>767</b>	<b>Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement</b>	<b>377</b>	<b>632</b>	<b>-255</b>
<b>77</b>	<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>2 315 117</b>	<b>1 736 343</b>	<b>578 774</b>
771	Sur opérations de gestion	427 679	309 093	118 586
773	Mandats annulés (sur exercices antérieurs) ou atteints par la déchéance quadriennale	1 086	7 475	-6 389
7731	Mandats hors charges récupérables	348	5 713	-5 365
7732	Mandats relatifs aux charges récupérables	738	1 762	-1 024
	<b>Sur opérations en capital :</b>	<b>1 800 628</b>	<b>1 309 836</b>	<b>490 792</b>
775	Produits des cessions d'éléments d'actif (b)	1 053 230	513 418	539 812
7751	- Immobilisations incorporelles	6 851	3 980	2 871
7752	- Immobilisations corporelles	1 043 232	498 651	544 581
7756	- Immobilisations financières	3 147	10 787	-7 640
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	535 635	571 073	-35 438
778	Autres	211 763	225 345	-13 582
<b>787</b>	<b>Reprises sur dépréciations et provisions exceptionnelles</b>	<b>85 001</b>	<b>108 474</b>	<b>-23 473</b>
<b>797</b>	<b>Transferts de charges exceptionnelles</b>	<b>723</b>	<b>1 465</b>	<b>-742</b>
	<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>15 369 389</b>	<b>15 387 306</b>	<b>-17 917</b>
	<b>Solde débiteur = déficit</b>	<b>48 776</b>	<b>12 943</b>	<b>35 833</b>
	<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>15 418 165</b>	<b>15 400 249</b>	<b>17 916</b>











Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat

14 rue Lord Byron • 75008 Paris

[www.foph.fr](http://www.foph.fr)



Réalisation : Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat - Coordination FOPH : Axelle Lebigot-Dymon - Juin 2022

Conception/exécution : [obe](#) - Crédits photos couverture : ©Musée de Bretagne / Les Champs Libres, ©Odorico et ©Archipel Habitat