

# ACTIVITÉ ET STATISTIQUES FINANCIÈRES DES OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT EN 2018

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

2020



# SOMMAIRE

<b>LES RÉSULTATS DE 2018</b>	<b>4</b>
<b>LES OFFICES EN 2018</b>	<b>6</b>
<b>1. Les offices : un fort ancrage territorial</b>	<b>8</b>
<b>2. Des logements sur tous les territoires</b>	<b>9</b>
1. Le tissu des offices et leur patrimoine en 2018	9
2. La répartition régionale des OPH	10
3. La répartition départementale des logements des OPH	11
<b>3. Un patrimoine représentant près de la moitié du parc HLM</b>	<b>12</b>
<b>L'ACTIVITÉ DES OPH EN 2018</b>	<b>18</b>
<b>1. Construire et améliorer : deux missions essentielles pour les OPH</b>	<b>20</b>
<b>2. L'évolution du patrimoine en 2018</b>	<b>22</b>
<b>3. Les OPH, maîtres d'ouvrage pour produire les logements</b>	<b>23</b>
1. La construction de logements et foyers en 2018	23
2. Des financements en PLUS et PLAI	24
<b>4. Un patrimoine géré, entretenu et amélioré</b>	<b>26</b>
1. Le coût des travaux	26
2. L'amélioration thermique du patrimoine	27
3. Les démolitions	28
4. Les ventes aux personnes physiques	28
5. L'accession à la propriété	29
6. Autres activités	29

<b>5. Près de 227 000 logements mis en location cette année</b>	<b>30</b>
1. La vacance totale reste stable	31
2. La vacance de logements par région	32
3. La vacance de logements par zone de tension	33
4. La mobilité résidentielle diminue	34
<b>6. Les investissements</b>	<b>37</b>
<b>LES STATISTIQUES FINANCIÈRES</b>	<b>38</b>
<b>1. Les indicateurs financiers de 2018</b>	<b>40</b>
<b>2. L'analyse de l'exploitation</b>	<b>40</b>
1. Les produits locatifs (loyers)	40
2. La réduction du loyer de solidarité (RLS)	42
3. Le coût du risque locatif : les impayés des locataires	43
4. Le coût estimé de la vacance locative	45
5. Les produits financiers	45
6. Les dépenses d'exploitation	48
7. La fiscalité	54
8. L'autofinancement de l'exploitation courante	56
9. Le résultat de l'exercice	58
<b>3. Le bilan</b>	<b>60</b>
1. L'actif immobilisé	61
2. Les dettes	62
3. Les provisions	63
4. La trésorerie	66
5. Focus sur l'indicateur HLM : le potentiel financier au 31 décembre et à terminaison	69
<b>4. Les comptes des OPH en 2018</b>	<b>71</b>

# LES RÉSULTATS DE 2018

## Contexte économique de l'année 2018

La croissance a connu un ralentissement en 2018 : elle s'est établie à 1,7 %, après 2,3 % en 2017. Cela est dû essentiellement à une augmentation des investissements moins soutenue que l'année précédente et à un ralentissement des dépenses de consommation des

ménages. La branche de la construction a vu sa production augmenter de 1,8 % sur l'année. Le pouvoir d'achat des ménages reste en hausse en 2018 (+1,2 %, après une hausse de +1,4 % en 2017) malgré une augmentation de l'inflation (+1,8 % contre +1,0 % en 2017).

## Dépenses consacrées au logement et activité immobilière

La dépense en logement, de consommation et d'investissement confondues, a progressé en 2018 de 2,3 %, contre 3,9 % en 2017, sous l'effet d'un net ralentissement des dépenses d'investissement (+2,8 % en 2018 contre +10,2 % en 2017). La dépense totale s'est établie à 509 Md€, dont 142 Md€ de dépenses d'investissement et 367 Md€ de dépenses courantes.

Alors que les investissements augmentaient fortement en 2017, essentiellement sur les logements neufs (+14 %) et sur les investissements en terrain (+ 18 %), on a constaté en 2018 un net fléchissement sur l'évolution de ces deux postes de dépenses (+5 % environ).

Le logement est le premier poste de la consommation des ménages. La part qu'il représente dans leur dépense totale de consommation s'est accrue régulièrement depuis les années 60 : de 11 % à 27 %, alors que, dans la même période, les dépenses d'alimentation ont vu leur

part divisée par deux. Il est à noter cependant que, depuis 2013, le poids du logement dans les dépenses de consommation des ménages s'est stabilisé et a même légèrement reculé.

Les aides personnelles au logement, à hauteur de 21,7 Md€, ont pris en charge environ 6 % des dépenses courantes en logement en 2018.

Les aides au logement ont représenté, dans leur globalité, 39,6 Md€, soit 1,7 % du PIB. 56 % sont versées aux consommateurs afin de réduire leur dépense et 44 % sont versées aux producteurs afin de favoriser leur investissement. Les aides au logement ont diminué de 4,9 % en 2018, sous l'effet d'une diminution des aides fiscales (passage de la TVA de 5,5 % à 10 % pour le logement social) et de mesures d'économie sur les aides personnelles au logement versées dans le parc social. Les avantages de taux ont également été en repli : ils sont moins opérants compte tenu de la baisse des taux sur le marché.

## Principales mesures concernant le logement social en 2018

La dotation budgétaire globale pour le Ministère de la Cohésion des territoires a fortement baissé en loi de finances pour 2018, du fait de la diminution de la contribution de l'État au financement des aides personnelles au logement. La principale mesure a consisté en une réduction

de loyer de solidarité (RLS) à appliquer par les bailleurs sociaux avec baisse concomitante des prestations APL versées aux ménages pour une économie totale de 800 M€. Elle s'est accompagnée d'une augmentation de la TVA appliquée aux investissements des organismes

de logement social, avec un rendement attendu pour l'État de 700 M€.

De plus, la baisse de 5 euros décidée en octobre 2017 pour les APL a continué de s'appliquer sur l'année 2018, pour une économie de 400 M€ en année pleine. Les dépenses d'APL ont subi aussi la suppression de l'APL accession pour le flux des nouveaux accédants. L'État a économisé 100 M€ supplémentaires sur ses dépenses d'APL en ne revalorisant pas les barèmes au 1<sup>er</sup> octobre 2018 et en gelant les loyers du parc social au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Au-delà des deux principales mesures aux conséquences financières importantes (RLS et TVA pour plus de 1,5 milliard d'euros), les organismes de logement social ont également eu à subir l'impact du gel des loyers au 1<sup>er</sup> janvier (150 millions d'euros) et celui de la hausse de 105 millions d'euros de leur contribution au fonds national des aides à la pierre. Le FNAP peut désormais compter sur une contribution annuelle d'Action Logement de 50 M€, ce qui permet au final à l'État de se désengager progressivement.

Au global, si on ajoute les économies liées aux efforts demandés aux ménages modestes, bénéficiaires des aides personnelles, et le choc financier qu'ont subi les bailleurs sociaux, on dépasse largement les deux milliards d'euros d'impact sur l'année 2018.

En compensation, des mesures d'appui ont été développées par Action Logement et la CDC (gel

du taux du livret A, rallongement de la dette, prêt de haut de bilan...) afin d'éviter que les bailleurs ne soient plus en capacité sur les années à venir de maintenir un niveau d'investissement significatif, tant en constructions neuves qu'en interventions sur le parc existant.

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) avait comme grands objectifs de « *construire plus, mieux et moins cher, de restructurer et renforcer le secteur du logement social, de répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale et, enfin, d'améliorer le cadre de vie et renforcer la cohésion sociale* ». Pour ce qui concerne le secteur du logement social, les organismes qui gèrent moins de 12 000 logements devront se regrouper avant le 1<sup>er</sup> janvier 2021. Ces regroupements pourront se faire selon des modalités différentes : fusion, création de Société de coordination en mutualisant certaines fonctions, tout en conservant les structures et les liens territoriaux. La loi offre également aux bailleurs des outils spécialisés pour vendre plus facilement leurs logements, notamment à leurs occupants. Les bailleurs sociaux pourront également en parallèle développer des activités complémentaires pour répondre à des besoins précis sur leur territoire (ingénierie urbaine, services de gestion...). Concernant les attributions de logements sociaux, la cotation de la demande de logement social devra être généralisée ainsi que la gestion en flux des contingents.

## Financement et activité du logement social en 2018

L'activité immobilière des organismes Hlm a atteint 16 Md€ d'après le compte du Logement. Celle-ci est restée stable par rapport à 2017. Le taux du livret A s'est maintenu à 0,75 % tandis que les prêts directs au logement social ont représenté plus de 11 Md€.

En 2018, 85 % des décisions de financement ont été accordées aux organismes Hlm (92 000 logements sur 108 500 tous opérateurs confondus). Ces logements se répartissent en 26 500 PLAI, 46 500 PLUS et 19 000 PLS.

Source : DEEF – L'Union sociale pour l'habitat

# 1

## LES OFFICES EN 2018

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

# CHIFFRES CLÉS



**2,4 millions**  
de logements



Près de **5 millions**  
de personnes logées



**42,6%**  
du parc constitué de logements  
économiques en énergie,  
classés A, B ou C



En 2018, les OPH ont amélioré  
**294 570** logements améliorés  
(23 580 construits, 7 280 démolis,  
3 000 vendus aux locataires)



**35%**  
des logements gérés situés  
dans les quartiers prioritaires de la ville (QPV)

## 1. LES OFFICES : UN FORT ANCRAGE TERRITORIAL

Au 31 décembre 2018, on compte 243 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, de par leur statut, à une collectivité territoriale :

- 87 offices sont rattachés à des conseils départementaux
- 156 autres sont rattachés très majoritairement à des EPCI, métropoles, communautés urbaines, communautés d'agglomérations, communautés de communes, établissements publics territoriaux, syndicats mixtes. Quelques-uns sont encore, en 2018, rattachés à des communes.

### PATRIMOINE LOCATIF DES 243 OPH AU 31 DÉCEMBRE 2018

	Nombre de logements collectifs	Nombre de logements individuels	Nombre d'équivalent-logements en foyers	Nombre total de logements	Taille du patrimoine médiane 2018
<b>243 Offices Publics de l'Habitat</b>	<b>1 953 490</b>	<b>300 230</b>	<b>141 270</b>	<b>2 394 990</b>	<b>6 850</b>
dont <b>87 départementaux</b>	894 630	227 020	82 290	<b>1 203 940</b>	11 220

Les offices possèdent près de 2 253 720 logements locatifs et 141 270 équivalent-logements en foyers, soit un patrimoine total proche de 2 395 000 logements.

## 2. DES LOGEMENTS SUR TOUS LES TERRITOIRES

### 1. Le tissu des offices et leur patrimoine en 2018

#### Une typologie variée

Les 243 Offices Publics de l'Habitat sont répartis sur l'ensemble du territoire. Parmi eux, 63 possèdent plus de 12 000 logements.

#### RÉPARTITION DES OFFICES SELON LA TAILLE DU PATRIMOINE

Taille du patrimoine des offices*		Nombre d'offices	Nombre de logements*
Moins de 3 000		43	73 300
3 001 à 6 000		60	270 100
6 001 à 9 000		42	306 750
9 001 à 12 000		35	363 400
12 001 à 15 000		19	252 930
15 001 à 20 000		21	355 860
20 001 et plus		23	772 650
		<b>243</b>	<b>2 394 990</b>

\*équivalent-logements compris

Les 63 offices de plus de 12 000 logements possèdent 1 381 440 logements soit 57,7 % du patrimoine.

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

La région Île-de-France comporte le plus grand nombre d'offices avec 45 organismes (18 % du nombre total).

La taille moyenne du patrimoine locatif est de 9 855 logements ou équivalent-logements.

#### COOPÉRATIONS ENTRE ORGANISMES D'HLM



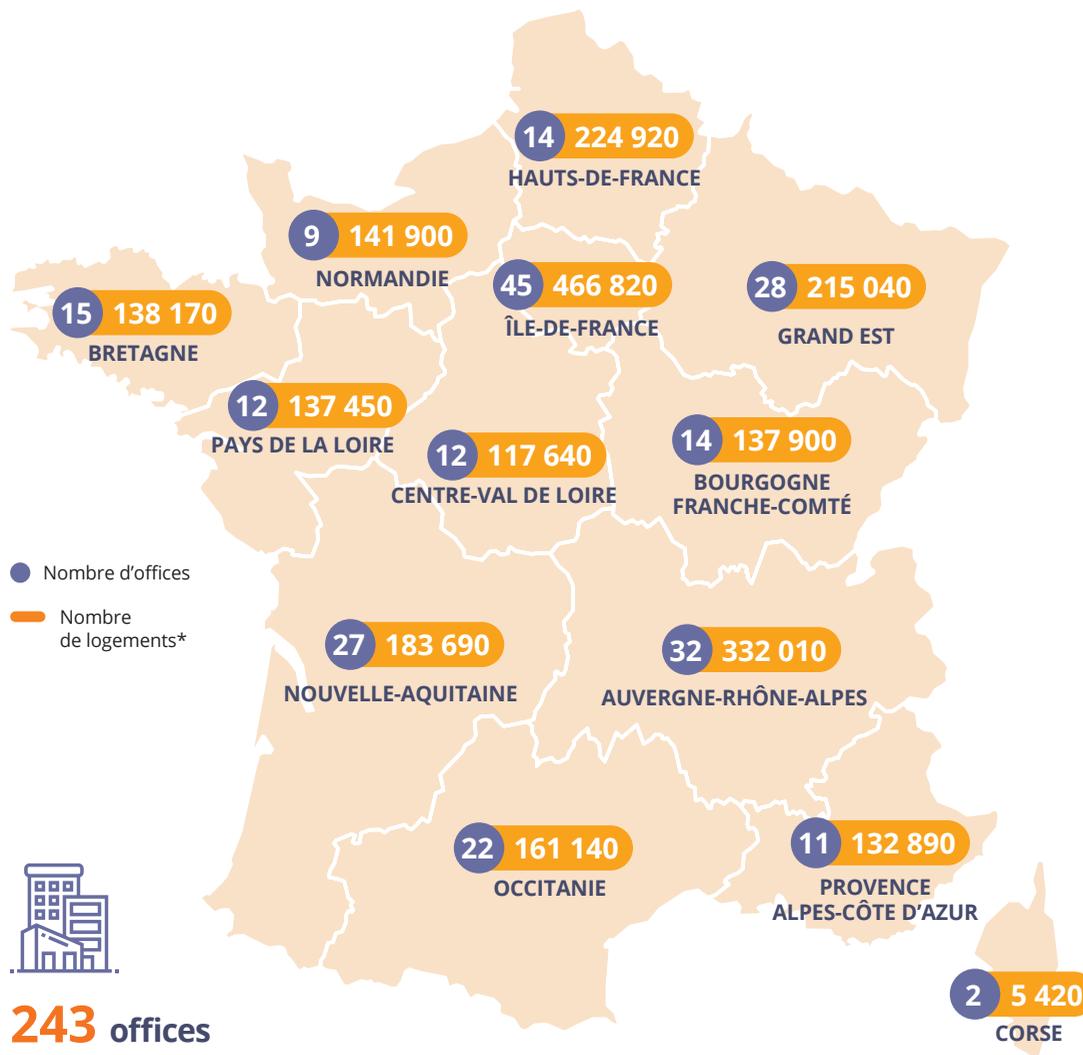
**50 offices**  
participent à un GIE



**13 offices**  
gèrent 15 785 logements pour  
le compte d'autres organismes  
d'HLM

## 2. La répartition régionale des OPH

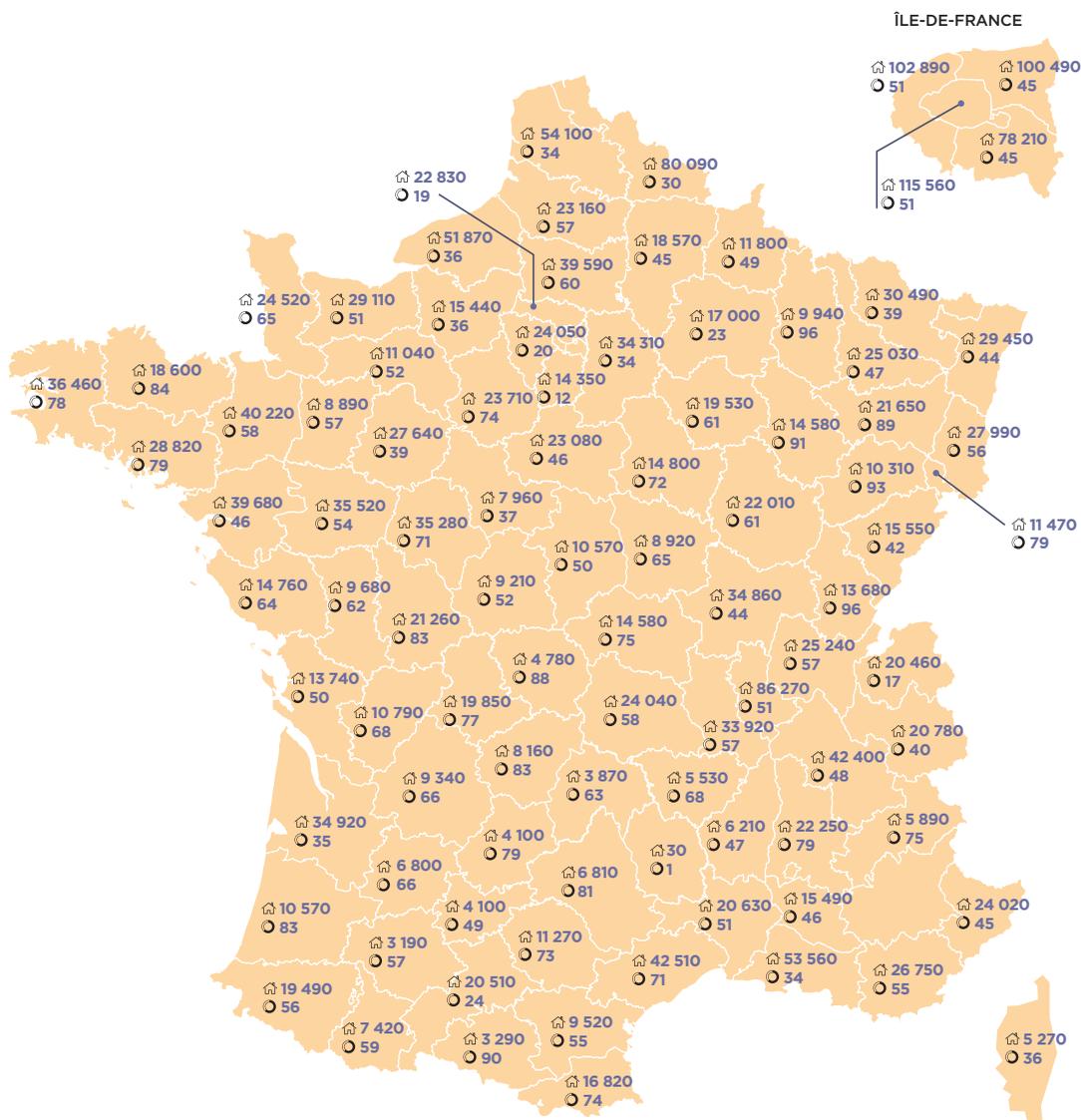
### LES OFFICES ET LEURS LOGEMENTS LOCATIFS



**243** offices  
**2 394 990** logements  
sur la France entière

\* équivalent-logements compris

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



🏠 Nombre de logements    🕒 % du patrimoine total HLM du département

**Les 87 offices départementaux possèdent 50 % du patrimoine.**

Les Alpes de Haute-Provence, la Lozère et l'Essonne n'ont pas d'Office Public de l'Habitat, de même que les DOM.

### 3. UN PATRIMOINE REPRÉSENTANT PRÈS DE LA MOITIÉ DU PARC HLM

Les offices possèdent 2 253 720 logements locatifs et 141 270 équivalent-logements en foyers, ainsi que 801 360 parkings ou garages et 23 230 locaux commerciaux.

En outre, 103 offices gèrent 21 150 logements pour le compte de tiers. Parmi eux, 84 offices gèrent un total de 4 350 logements pour des collectivités locales et 13 offices gèrent 15 780 logements pour d'autres organismes d'HLM.

#### Une majorité de logements familiaux

Les 2 253 720 logements locatifs des offices dont 87 % sont en collectif, représentent 46 % du patrimoine HLM. Les deux tiers des logements des offices sont situés dans les unités urbaines de grandes tailles :

- **En Île-de-France (zone 1) : 444 320 logements (19,7 %)**
- **Dans les secteurs de + 100 000 habitants (zone 2) : 936 860 logements (41,6 %)**
- **Autres (zone 3) : 872 540 logements (38,7 %)**

#### Un patrimoine quadragénaire en moyenne

L'âge moyen estimé du patrimoine est de 40,2 ans. En effet, le patrimoine de logements locatifs a été principalement construit avant 1980 (64 %) et particulièrement dans la période de forte construction de logements sociaux entre 1948 et 1975 (49 %).

#### Les QPV

815 050 logements familiaux et 12 200 équivalent-logements en foyers sont situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), soit 35 % du patrimoine des offices. Ils sont gérés par 212 OPH.

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

		% du patrimoine	Nombre de logements
De 2016 à 2018		2,2	70 400
De 2011 à 2015		6,1	137 480
De 2006 à 2010		4,5	101 060
De 2001 à 2005		3,3	74 010
De 1996 à 2000		4,4	98 950
De 1991 à 1995		5,2	116 660
De 1986 à 1990		5,0	111 610
De 1981 à 1985		5,6	124 630
De 1976 à 1980		9,3	204 830
De 1971 à 1975		13,1	291 990
De 1961 à 1970		23,5	526 020
De 1948 à 1960		12,5	277 180
Avant 1948		5,3	118 900
		<b>100,0</b>	<b>2 253 720</b>

### Un patrimoine presque entièrement conventionné

98 % des logements sont conventionnés. Les conventions résultent des financements PLA/PLUS/PLAI (38,8 %) et PALULOS, de la signature d'accords-cadres sans travaux d'amélioration.

À noter que le patrimoine locatif est entièrement conventionné dans 49 offices.

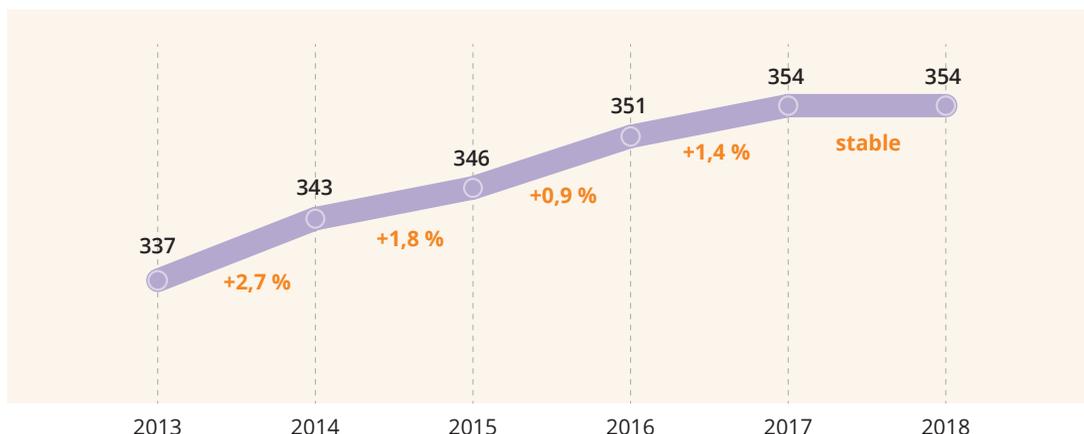
211 offices possèdent des logements intermédiaires.

Les 45 590 logements non conventionnés (2 % du parc) dont 70 % sont situés en région Île-de-France, se répartissent en 21 770 logements aidés antérieurement à la loi de 1977, 8 790 logements intermédiaires (PLI) et 15 030 autres logements.

### RÉPARTITION DES LOGEMENTS FAMILIAUX PAR FINANCEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2018

	Nombre de logements
Logements HLM antérieurs à 1977 (HLMO)	1 306 430
Logements HLM après 1977 (PLA, PLUS...)	765 960
Logements HLM très sociaux (PLATS, PLAI...)	98 720
PLS	43 430
Logements intermédiaires (PLI)	8 820
Autres	30 360
<b>Totaux</b>	<b>2 253 720</b>

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



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

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

Le loyer théorique mensuel moyen est de 354 € par logement. Il faut toutefois relever des disparités de niveaux moyens suivant les régions.

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

Région	Loyer mensuel moyen *
AUVERGNE-RHÔNE-ALPES	359
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ	327
BRETAGNE	330
CENTRE-VAL DE LOIRE	327
CORSE	330
GRAND EST	338
HAUTS-DE-FRANCE	353
ÎLE-DE-FRANCE	398
NORMANDIE	336
NOUVELLE-AQUITAINE	346
OCCITANIE	355
PAYS DE LA LOIRE	334
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR	347
<b>France entière</b>	<b>354</b>

\* quittancement de décembre 2018 hors charges locatives, hors loyers annexes, hors SLS

## Les foyers : un autre type de patrimoine social

Les offices sont aussi propriétaires de 3 588 foyers comportant 177 990 places (141 270 équivalent-logements) principalement destinées à des personnes âgées (59 380), des étudiants (35 050), des jeunes travailleurs (11 340) et des personnes handicapées (11 080).

### 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	1 401	72 530	59 380
dont en EHPAD	465	30 940	23 480
Foyers pour jeunes travailleurs	308	17 180	11 340
Foyers pour travailleurs migrants	107	11 230	6 330
Résidences pour personnes handicapées	496	14 870	11 080
Résidences sociales	229	8 270	6 700
Résidences universitaires et internats	369	44 660	35 050
Pensions de familles ou maisons-relais	132	3 030	2 210
Résidences personnes handicapées psychiques	87	2 440	1 850
<b>Hébergements</b>			
CHRS	58	1 390	810
CADA	11	730	620
CHU	18	350	240
Autres	54	940	700
<b>Formules hôtelières</b>			
Résidences hôtelières à vocation sociale	4	320	160
Hôtels sociaux	3	50	20
<b>Autres</b>			
Logements dédiés à des corps professionnels	311	—	4 780
<b>TOTAL</b>	<b>3 588</b>	<b>177 990</b>	<b>141 270</b>

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

Le classement énergétique du patrimoine des offices se répartit comme suit : 92,1 % de l'ensemble du patrimoine a déjà été classé soit 2 075 650 logements.

### CLASSEMENT ÉNERGÉTIQUE DU PATRIMOINE DES OFFICES

En kWh/m <sup>2</sup> /an en énergie primaire Logement économe	2008		2018	
	Ensemble des logements classés	en % du nombre total de logements	Ensemble des logements classés	en % du nombre total de logements
≤ 50 A	180	0,0 %	53 360	2,6 %
50 à 90 B	10 770	1,9 %	185 290	8,9 %
91 à 150 C	150 610	26,8 %	645 970	31,1 %
151 à 230 D	272 910	48,7 %	809 260	39,0 %
231 à 330 E	102 940	18,4 %	294 750	14,2 %
331 à 450 F	20 870	3,7 %	72 000	3,5 %
> 450 G	2 660	0,5 %	15 020	0,7 %
Logement énergivore				
<b>TOTAL</b>	<b>560 940</b>		<b>2 075 650</b>	

42,6 % du parc des offices est constitué de logements économes classés A, B ou C.

39 % du patrimoine est classée en D. Par comparaison, en 2008, 48,7 % des logements étaient classés en D.

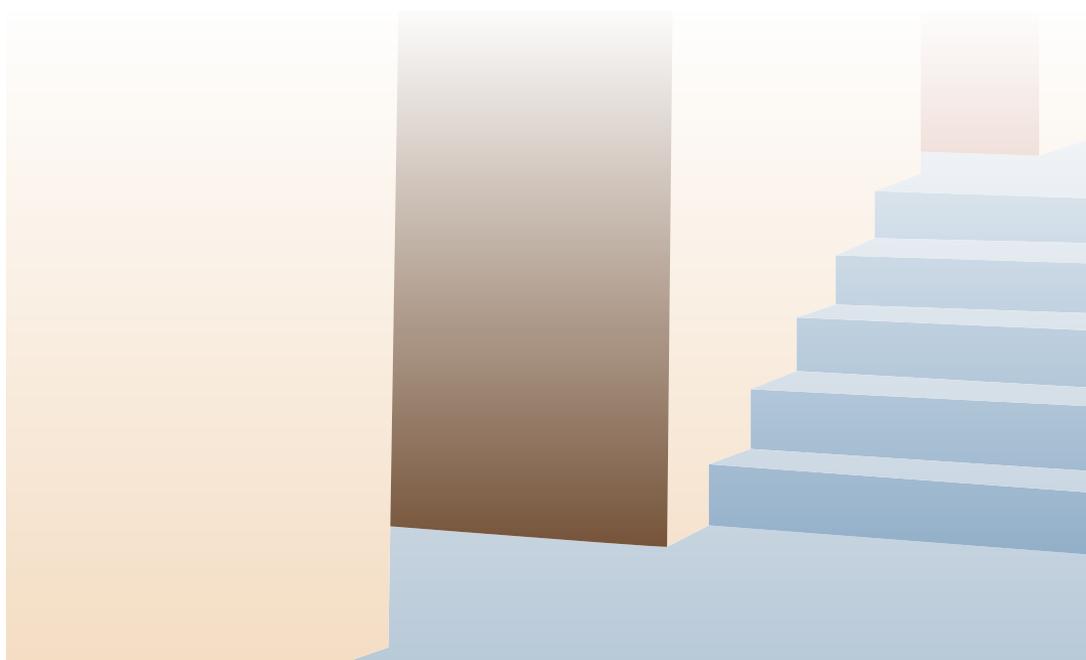
Entre les classements de 2008 et 2018, la part de logements économes a augmenté de 28,7 % à 42,6 % soit + 13,9 % en 10 ans.

En 2018, les logements avec chauffage électrique représentent 10,8 % du parc et, 48 % des logements sont classés énergétiquement en F ou G.

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

<i>En kg eq CO<sub>2</sub> par m<sup>2</sup> et par an</i> <i>Faible émission de GES</i>	Ensemble des logements classés	en % du nombre total de logements
≤ 5 <b>A</b>	52 680	2,8 %
6 à 10 <b>B</b>	111 490	5,9 %
11 à 20 <b>C</b>	298 680	15,9 %
21 à 35 <b>D</b>	611 560	32,5 %
36 à 55 <b>E</b>	592 220	31,5 %
56 à 80 <b>F</b>	179 870	9,5 %
> 80 <b>G</b>	35 650	1,9 %
<i>Forte émission de GES</i>		
<b>TOTAL</b>	<b>1 882 150</b>	<b>100 %</b>

**24,6 % du parc des offices est classé en étiquettes A, B ou C**, c'est-à-dire produisant peu de gaz à effet de serre.



# 2

## L'ACTIVITÉ DES OPH EN 2018

1. Construire et améliorer :  
deux missions essentielles pour les OPH
2. L'évolution du patrimoine
3. Les OPH, maîtres d'ouvrage pour produire  
les logements
4. Un patrimoine géré, entretenu et amélioré
5. Près de 227 000 logements mis en location  
cette année
6. Les investissements

# L'ACTIVITÉ DE 2018



**23 680**

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



**21 480**

**logements mis en service**



**2 530** logements  
**achetés ou repris**



**3,8%**

**part de logements vacants**  
(depuis plus de 3 mois)



**3 000** logements vendus  
à **personnes physiques**



**9,2%** **mobilité**  
(taux de rotation)



**202 650**  
**logements libérés**  
**dans l'année**



**6,9 Md€**  
**investissement total**  
**des offices sur l'année**

## 1. CONSTRUIRE ET AMÉLIORER : DEUX MISSIONS ESSENTIELLES POUR LES OPH

**Fin 2018, le patrimoine des 243 OPH atteint 2 394 990 logements dont 141 270 équivalent-logements en foyers.**

En 2018, les offices ont mis en chantier 22 120 logements familiaux (c'est-à-dire hors foyers) en neuf et en acquisition, dont 1 280 dans des opérations avec l'ANRU. La capacité d'accueil en foyers a été augmentée de 1 750 lits par la mise en chantier de 1 560 équivalent-logements. Au total, les mises en chantier de logements et d'équivalents (23 680 logements) sont en diminution de -24,7 % par rapport à l'année 2017.

Parmi les 22 120 mises en chantier de logements familiaux, 20 880 logements représentent la construction neuve et 1 240 logements ont été acquis avec ou sans amélioration (hors acquisition de patrimoine HLM ou SEM).

### Des logements pour les plus modestes

Les opérations financées en PLUS et PLAI représentent 85 % des mises en chantier. Les PLI-PLS ont financé 2 570 logements familiaux et 680 équivalent-logements en foyers. Le recours à l'achat en VEFA a porté sur 9 180 logements et équivalent-logements soit 44 % de la construction neuve.

Les offices ont mis en service 21 480 nouveaux logements familiaux et 2 300 équivalent-logements en foyers. Cette offre complétée par les 202 650 logements libérés à la suite d'un changement de locataire, ont permis la mise en location de 226 660 logements familiaux. On note une baisse de -0,4 % du taux de la mobilité résidentielle qui passe à 9,2 %. En complément, 1 740 logements ont été rachetés ou repris après fusion avec des organismes d'HLM ou avec des SEM et 790 logements rachetés à d'autres

acteurs. Les offices ont vendu 3 000 logements à des personnes physiques et 21 170 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 279 600 logements familiaux et 14 970 équivalent-logements en foyers. Parmi ceux-ci, 56 680 ont fait l'objet de travaux d'un montant supérieur à 5 000 € par logement, en augmentation de 2,8 % par rapport à 2017.

Le nombre de démolitions a été de 7 280 (+1 060 par rapport à 2017) dont 49 % dans le cadre du PNRU.

### La vacance reste stable

La vacance totale de logements reste stable à 5,4 %. Parmi ces 121 700 logements, 61 000 font l'objet d'une vacance volontaire pour raisons techniques ; 30 200 logements (1,3 % du patrimoine) sont ou vont être en travaux de réhabilitation, 25 100 logements (1,1 %) en attente de démolition et 5 300 sont laissés vacants en prévision de vente. La vacance de longue durée (plus de 3 mois) hors vacance volontaire pour raisons techniques (désamiantage, amélioration énergétique, rénovation, prévision de vente, attente de démolition) ne représente que 1,6 %. Au total, cette vacance pour raisons techniques augmente de + 0,1 % en 2018, et représente 2,7 % du patrimoine total.

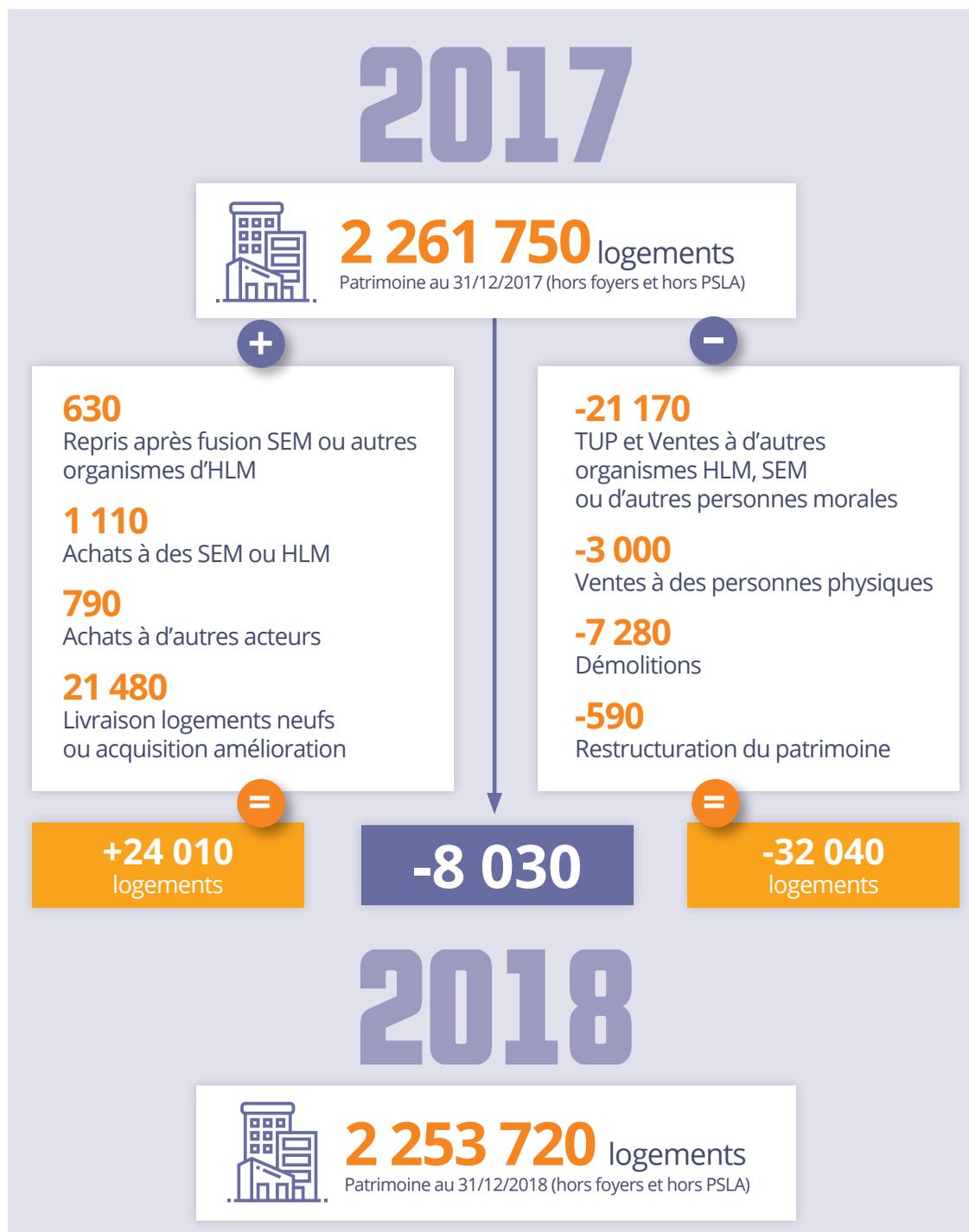
La vacance de moins de 3 mois reste stable à 1,6 %. Les situations sont différentes suivant les offices, reflétant l'accroissement des disparités dans l'attractivité des territoires.

35 % des logements des offices sont situés dans des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Dans ces quartiers, le niveau global de la vacance est de 7,1 %. La vacance de plus de 3 mois, en moyenne de 5,5 %, est supérieure à celle constatée sur l'ensemble du

patrimoine. Par contre, la vacance de moins de 3 mois est au même niveau que celle mesurée hors QPV avec 1,6 %. Le taux de mobilité (8,7 %) y est légèrement inférieur au taux relevé sur l'ensemble du patrimoine (9,2 %).



## 2. L'ÉVOLUTION DU PATRIMOINE EN 2018



### 3. LES OPH, MAÎTRES D'OUVRAGE POUR PRODUIRE LES LOGEMENTS

#### 1. La construction de logements et foyers en 2018

##### Logements familiaux : 22 120 mises en chantier

22 120 logements familiaux ont été mis en chantier par 192 offices :

- 20 880 en construction neuve (-4 980 par rapport à 2017),
- 1 240 en acquisition à améliorer hors HLM (-920 par rapport à 2017).

##### Selon les politiques publiques :

- 20 840 logements hors PNRU,
- 1 280 logements dans le cadre du PNRU.

La part des 2 630 logements individuels dans les mises en chantier représente 11,9 %, part quasi identique à celle dans le patrimoine total.

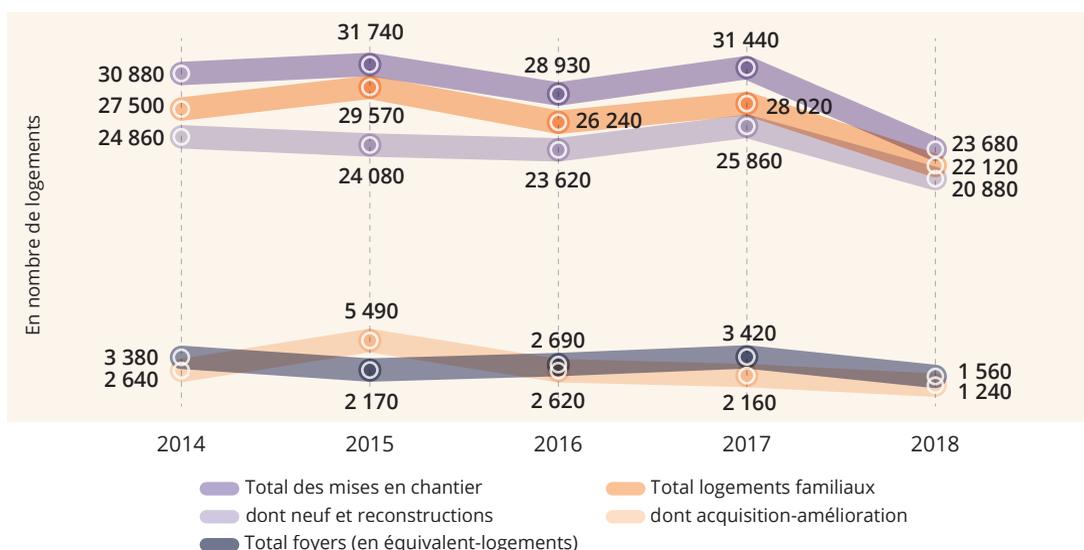
9 180 logements, soit 44 % de la production en neuf, ont été réalisés en VEFA comme en 2017.

##### Foyers : 1 750 nouveaux lits mis en chantier

Les offices ont mis en chantier 1 560 équivalent-logements en foyers, représentant une capacité d'accueil de 1 750 lits.

Au total, 23 680 logements et équivalent-logements ont été mis en chantier par 193 offices en 2018 (-7 760 par rapport à 2017).

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



## 2. Des financements en PLUS et PLAI

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

### MISES EN CHANTIER PAR FINANCEMENT

	Logements familiaux	Foyers	Total OPH
PLA-I	6 350	400	6 750
PLUS	12 960	320	13 280
PLS	2 280	680	2 960
PLI	290	0	290
Autres financements	240	160	400
<b>Total logements</b>	<b>22 120</b>	<b>1 560</b>	<b>23 680</b>

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

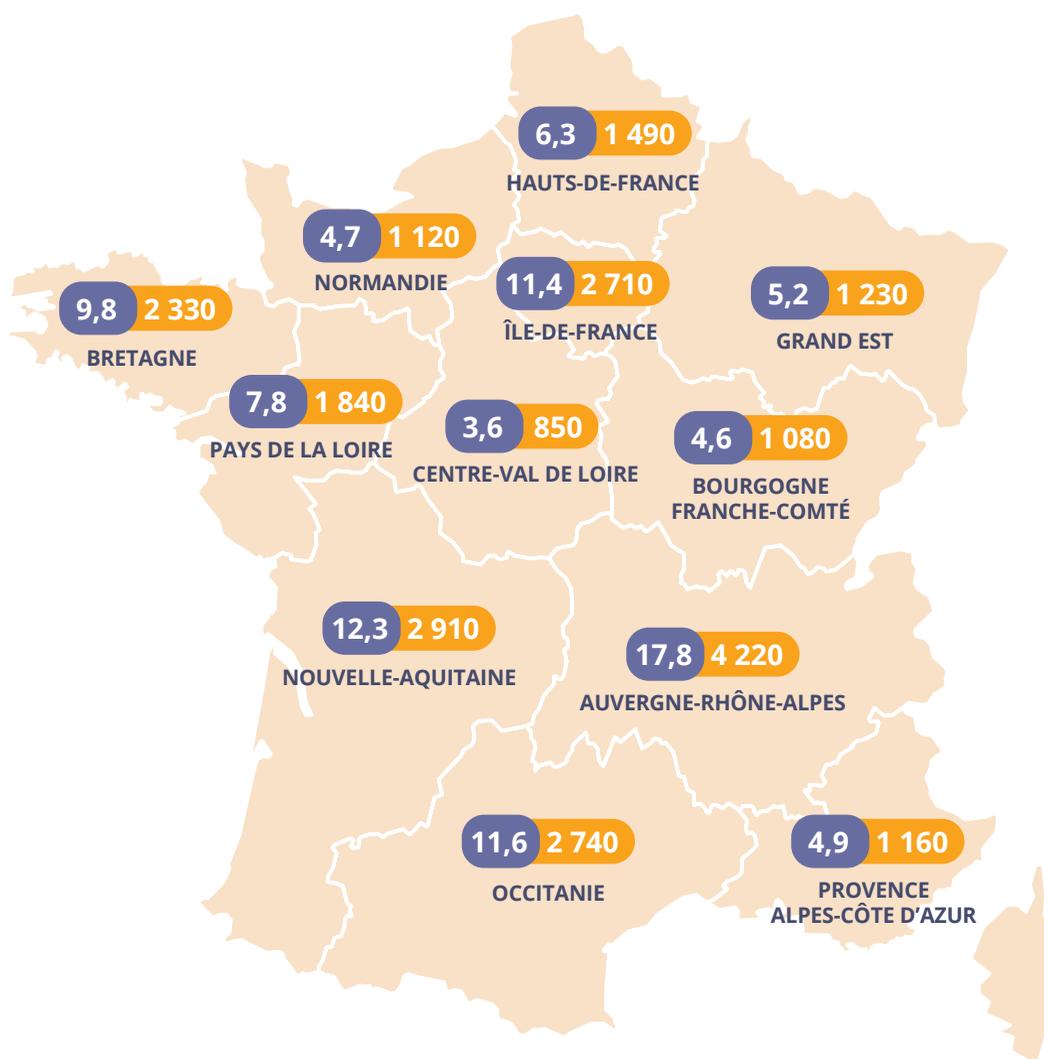
Taille du patrimoine des OPH (en logements)*	Logements + équivalent-logements mis en chantier	Taux de construction moyen
moins de 1 500	70	2,8
1 501 à 3 000	390	1,1
3 001 à 5 000	1 260	1,1
5 001 à 10 000	4 130	0,9
10 001 à 15 000	5 430	1,1
15 001 à 20 000	5 960	1,7
plus de 20 000	6 440	0,8
	<b>23 680</b>	<b>1,1</b>

\* équivalent-logements compris

## LES MISES EN CHANTIER LOCATIVES EN 2018



**23 680** logements mis en chantier dont **1 560** équivalent-logements pour **203** offices constructeurs



● Part en pourcentage de la production nationale des OPH

— Nombre de logements mis en chantier

## 4. UN PATRIMOINE GÉRÉ, ENTRETENU ET AMÉLIORÉ

En 2018, 279 600 logements locatifs et 14 970 équivalent-logements en foyers ont fait l'objet de travaux d'amélioration par 216 offices. Parmi ceux-ci, 7 610 logements et 1 390 équivalent-logements ont bénéficié d'une aide de l'ANRU.

### LES TRAVAUX D'AMÉLIORATION DU PATRIMOINE (ORDRES DE SERVICE LANCÉS EN 2018)

Montant moyen TTC des travaux par logement ou équivalent-logement	Nombre de logements familiaux		Nombre d'équivalent-logements en foyers	Total	Travaux > 5 K€ / logt
Supérieur à 50 000 € / logement	Total	5 160	240	5 400	56 680
	dont ANRU	720	-		
30 000 à 50 000 € / logement	Total	12 770	440	13 210	
	dont ANRU	1 120	80		
15 000 à 30 000 € / logement	Total	16 540	610	17 150	
	dont ANRU	2 230	-		
5 000 à 15 000 € / logement	Total	20 120	800	20 920	
	dont ANRU	900	-		
Inférieur à 5 000 € / logement	Total	225 010	12 880	237 890	
	dont ANRU	2 640	1 310		
TOTAL	Tout	279 600	14 970	294 570	
	dont ANRU	7 610	1 390		

### 1. Le coût des travaux

Les ordres de service représentent un investissement de 1 703 millions d'euros comptabilisés sur l'exercice 2018 dont 181 proviennent d'une aide de l'ANRU.

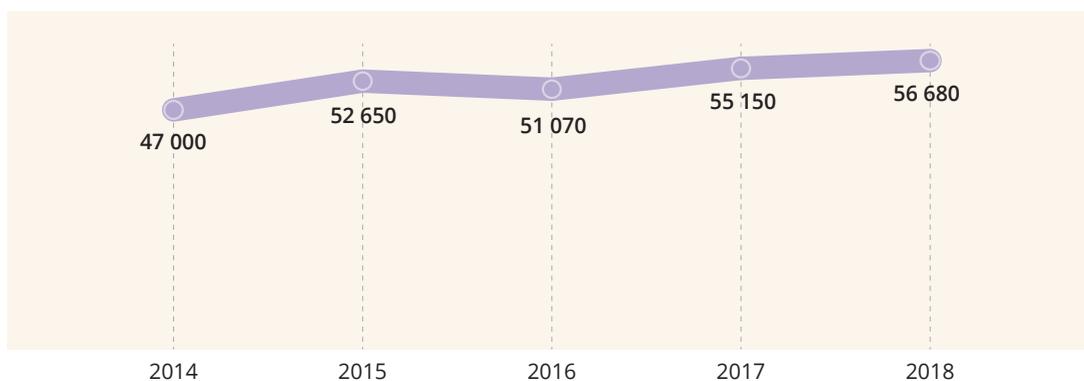
### MONTANT TOTAL DES TRAVAUX EN MILLIONS D'EUROS (ORDRES DE SERVICE LANCÉS EN 2018)

	Logements familiaux	Foyers	Total
TOTAL	1 600	103	1 703
dont PNRU	177	4	181

Certaines opérations d'amélioration nécessitent des montants importants de travaux par logement : 13 210 logements ont fait l'objet de travaux d'un montant compris entre 30 000 et 50 000 €, les coûts ont même dépassé 50 000 € au logement pour 5 400 autres.

Au total, 56 680 logements ont fait l'objet de travaux d'un montant supérieur à 5 000 € au logement, en augmentation de 2,8 % par rapport à l'année 2017.

## 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 2018, outre la mise en service d'opérations neuves, le niveau d'effort d'amélioration thermique sur le patrimoine existant a permis de rendre le parc encore moins énergivore et

de porter, sur l'année 2018, 2,6 % du patrimoine classé préalablement en D,E,F ou G au moins en étiquette C dans le classement énergétique.

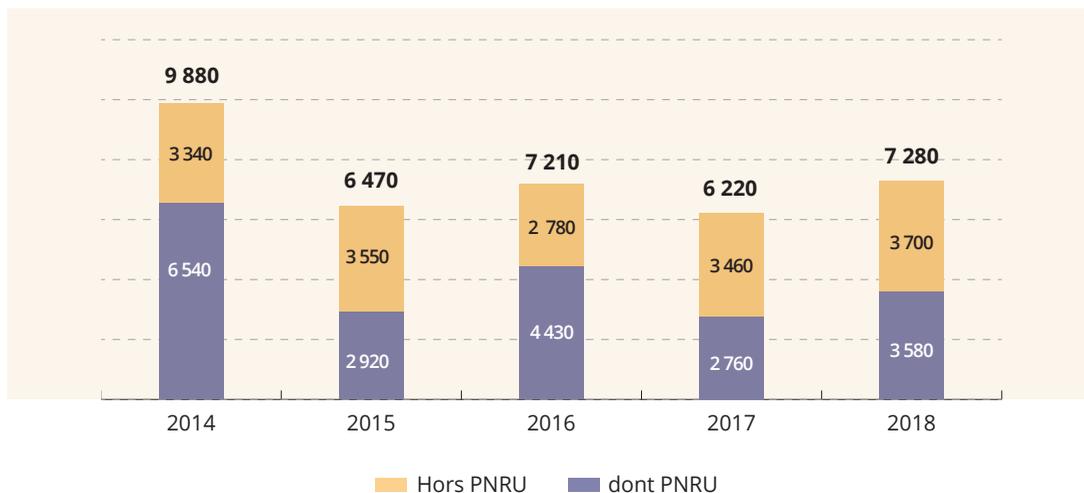
## CLASSEMENT ÉNERGÉTIQUE DU PATRIMOINE DES OFFICES

En kWh/m <sup>2</sup> /an en énergie primaire	2017		2018		Variation entre 2017 et 2018 sur les %	
	Ensemble des logements classés	en % du nombre total de logements	Ensemble des logements classés	en % du nombre total de logements		
<i>Logement économe</i>						
≤ 50 <b>A</b>	47 520	2,2	53 360	2,6	0,4	2,6
50 à 90 <b>B</b>	161 520	7,7	185 290	8,9	1,2	
91 à 150 <b>C</b>	633 660	30,1	645 970	31,1	1,0	
151 à 230 <b>D</b>	857 030	40,7	809 260	39,0	-1,7	-2,6
231 à 330 <b>E</b>	314 070	14,9	294 750	14,2	-0,7	
331 à 450 <b>F</b>	76 830	3,6	72 000	3,5	-0,1	
> 450 <b>G</b>	16 130	0,8	15 020	0,7	-0,1	
<i>Logement énergivore</i>						
<b>Total</b>	<b>2 072 210</b>		<b>2 075 650</b>			

### 3. Les démolitions

7 280 logements ont été démolis dont 3 580 ont bénéficié d'une aide de l'ANRU.

#### DÉMOLITION (EN LOGEMENTS)

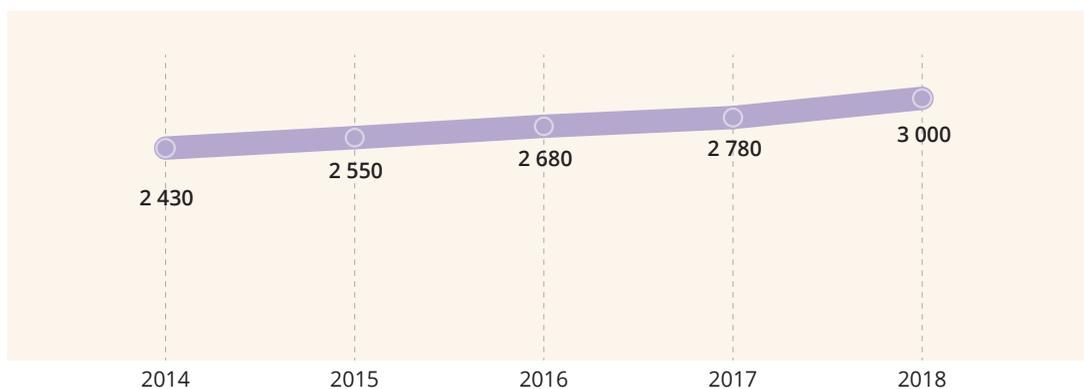


### 4. Les ventes aux personnes physiques

En 2018, 3 000 logements ont été vendus à des personnes physiques parmi lesquelles 52 % étaient locataires.

Il s'agit de 1 700 maisons individuelles (57 %) et de 1 300 logements collectifs (43 %), vendus pour un prix moyen de cession de 96 K€.

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



## 5. L'accession à la propriété

907 logements ont été construits en accession à la propriété par 34 offices, et 984 logements ont été vendus dont 588 en PSLA. Par ailleurs, 608 logements ont été produits par 15 Sociétés Coopératives d'HLM, filiales de 16 offices.

■ **Production directe par les offices : 907**

■ **Production par les Sociétés Coopératives d'HLM filiales : 608**

	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Les offices en direct</b>					
<b>VEFA</b>	409	435	143	268	267
<i>(nb d'offices)</i>	<i>(16)</i>	<i>(15)</i>	<i>(12)</i>	<i>(13)</i>	<i>(13)</i>
<b>Location-accession (PSLA)</b>	522	603	797	535	640
<i>(nb d'offices)</i>	<i>(26)</i>	<i>(33)</i>	<i>(29)</i>	<i>(25)</i>	<i>(27)</i>
<b>Total</b>	931	1038	940	803	907
<i>(nb d'offices)</i>	<i>(42)</i>	<i>(45)</i>	<i>(39)</i>	<i>(38)</i>	<i>(34)</i>
<b>Les filiales d'offices</b>	955	1187	674	731	608
<b>PRODUCTION TOTALE</b>	<b>1 886</b>	<b>2 225</b>	<b>1 614</b>	<b>1 534</b>	<b>1 515</b>

## 6. Autres activités

- **30 maisons individuelles** produites en prestation de service (CCMI) par un office.
- En lotissement, **802 lots aménagés** par 29 offices.
- En ZAC, **58 opérations d'aménagement** en cours de réalisation par 26 offices.
- **42 570 lots de copropriétés** sur 1 710 copropriétés sont gérés par 85 offices comme syndics.  
Les offices sont propriétaires de 28 210 de ces lots.
- **19 offices ont fourni des prestations de service** aux collectivités locales et/ou à d'autres commanditaires pour des équipements publics.
- **27 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.
- **Un office bénéficie de subventions de l'Anah** pour l'animation d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH).

## 5. PRÈS DE 227 000 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.

226 660 logements ont été mis en location dans l'année, soit :

- 202 650 suite à un changement de locataire.

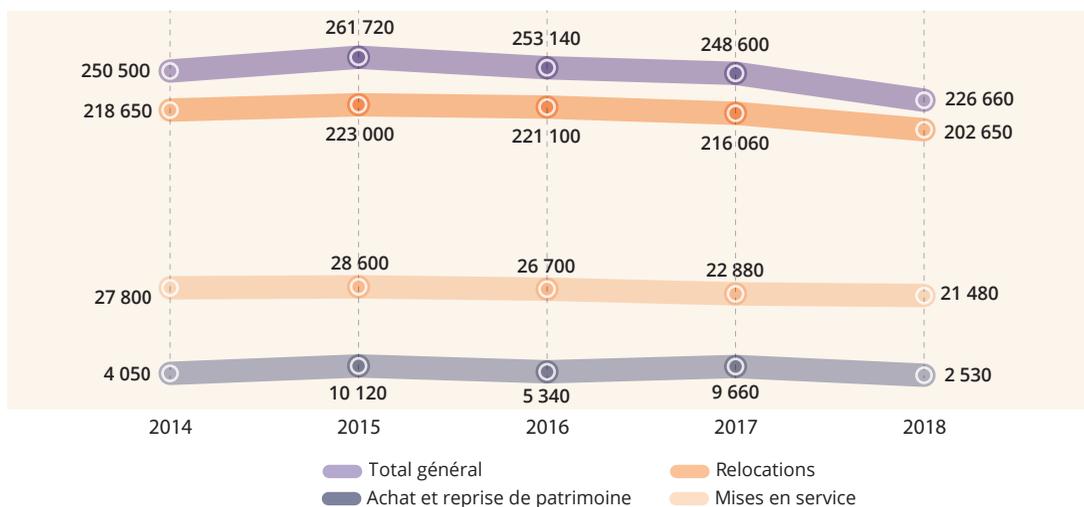
L'offre due à la mobilité locative représente 9,2 % du parc locatif en 2018.

- 21 480 par des mises en service de logements nouvellement construits.

Cette offre est en diminution sur un an (-1 400 logements).

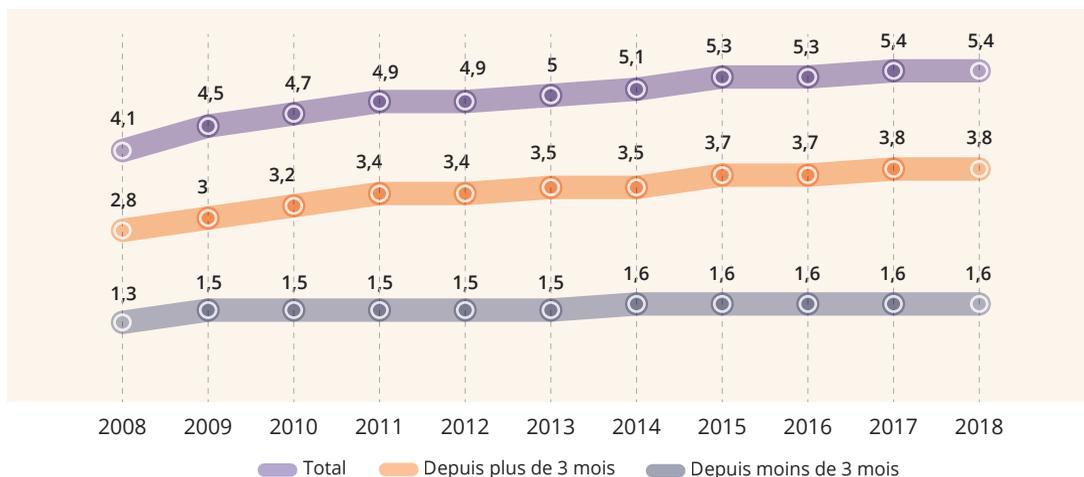
- 2 530 logements ont été repris ou acquis en 2018 :
  - 1 740 à des SEM ou des organismes d'HLM.
  - 790 à d'autres acteurs.

L'OFFRE ANNUELLE DE LOGEMENTS



## 1. La vacance totale reste stable

### TAUX DE VACANCE AU 31 DÉCEMBRE EN % DU PATRIMOINE

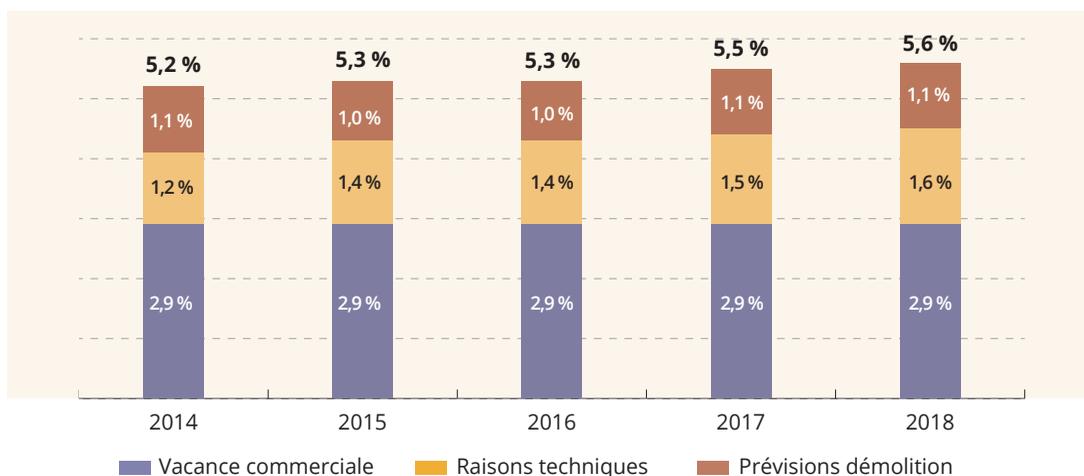


La vacance totale au 31 décembre 2018 reste stable à 5,4 %.

Le niveau de la vacance et sa décomposition par origine évoluent assez peu depuis 2015 : près de la moitié (49,9 %) des logements non loués sont laissés volontairement vacants pour des raisons techniques :

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

### RÉPARTITION DE LA VACANCE EN % DU PATRIMOINE



Le taux de logements vacants depuis plus de 3 mois hors vacance volontaire pour raisons techniques reste stable à 1,6 %.

Les situations sont différentes suivant les offices. La dispersion des taux de vacance de plus de 3 mois est forte : ainsi la vacance est de 1,9 % pour le 1<sup>er</sup> décile et de 11,3 % pour le 9<sup>e</sup> décile.

Les évolutions annuelles ne sont pas homogènes. En effet, une moitié des offices représentant 53 % du patrimoine connaît une

augmentation de la vacance qui passe en moyenne de 5,1 % à 5,8 %, entre 2017 et 2018. Pour l'autre moitié, la vacance moyenne diminue de 5,8 % à 5 % entre les deux années.

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

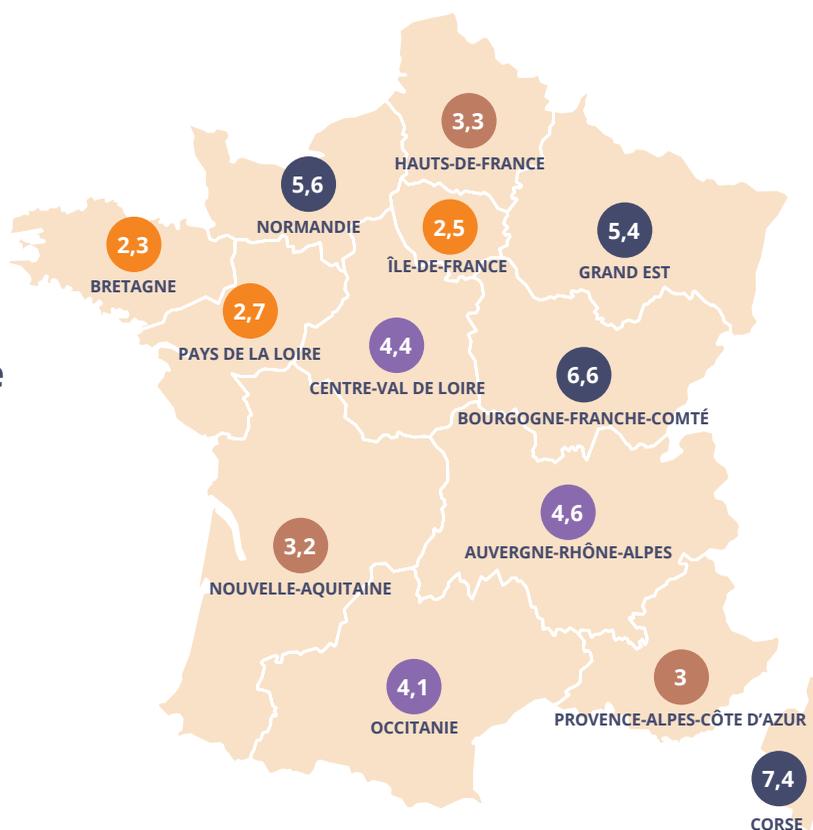
## 2. La vacance de logements par région

### TAUX DE VACANCE DE LOGEMENTS DE PLUS DE 3 MOIS



**3,8 %**  
sur la France  
entière

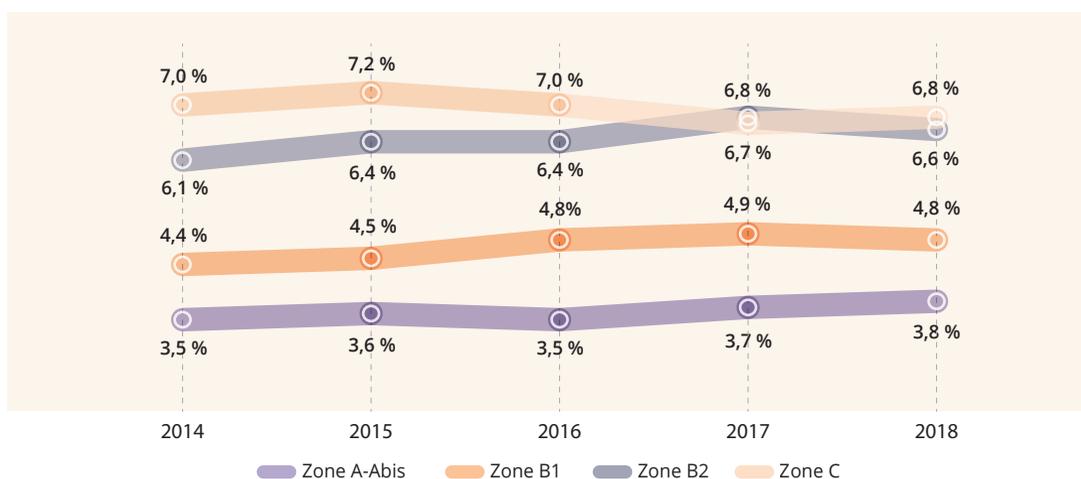
- Vacance < 3 %
- 3 % ≤ Vacance < 4 %
- 4 % ≤ Vacance < 5 %
- Vacance > 5 %



### 3. La vacance de logements par zone de tension

L'analyse par zone de tension fait ressortir des évolutions intéressantes. Les taux de vacance des zones A-Abis et B1 sont relativement stables. Les taux de vacance dans les zones B2 et C, bien différenciés en 2014, ont tendance à se rapprocher progressivement depuis 2016.

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



Fin 2018, le taux de vacance de la zone B2 (6,8 %) est même légèrement supérieur à celui de la zone C. Il est à noter que pour les zones B1, B2 et C, l'écart sur le nombre de logements vidés avant démolition, est significatif.

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

	2014	2015	2016	2017	2018
Zone A-Abis	0,7 %	0,6 %	0,5 %	0,5 %	0,7 %
Zone B1	0,7 %	0,6 %	0,7 %	0,9 %	0,9 %
Zone B2	1,2 %	1,2 %	1,3 %	1,4 %	1,4 %
Zone C	1,3 %	1,3 %	1,3 %	1,7 %	1,6 %

## 4. La mobilité résidentielle diminue

La mobilité résidentielle diminue à 9,2 % en 2018 (- 0,4 % par rapport à 2017).

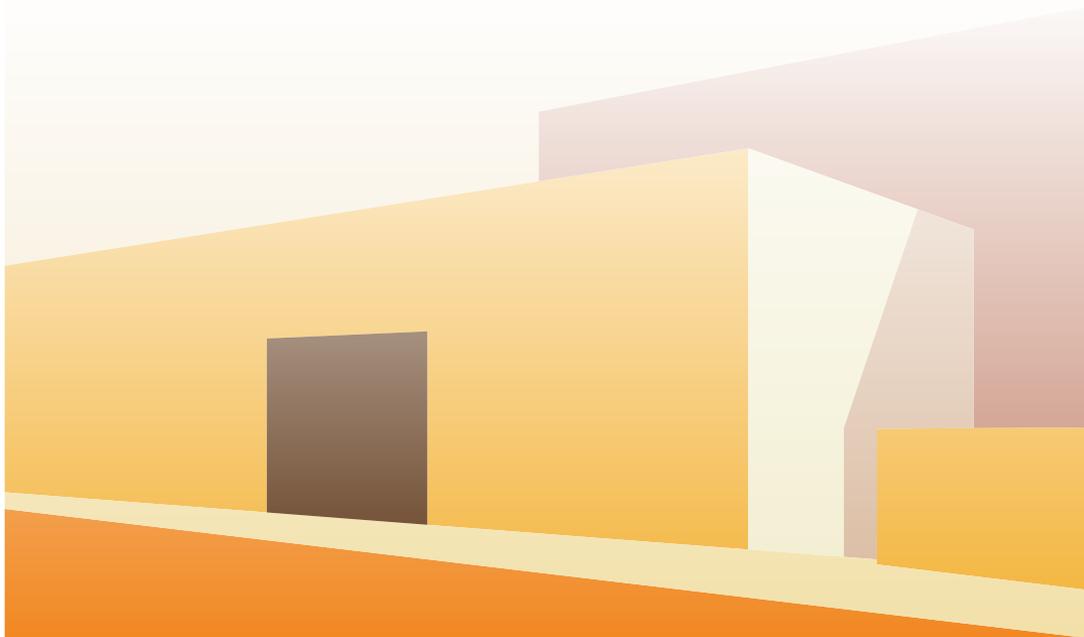
Elle n'est pas uniforme, reflétant la tension des marchés locatifs. Elle diminue de 0,4 % à 0,5 % sur l'ensemble des zones de financement

passant à 11,6 % en zone 3 (12,1 % en 2017), à 9,5 % en zone 2 et à 5,1 % en zone 1.

Dans les QPV, le taux de mobilité (8,7 %), est légèrement inférieur au taux relevé sur l'ensemble du patrimoine.

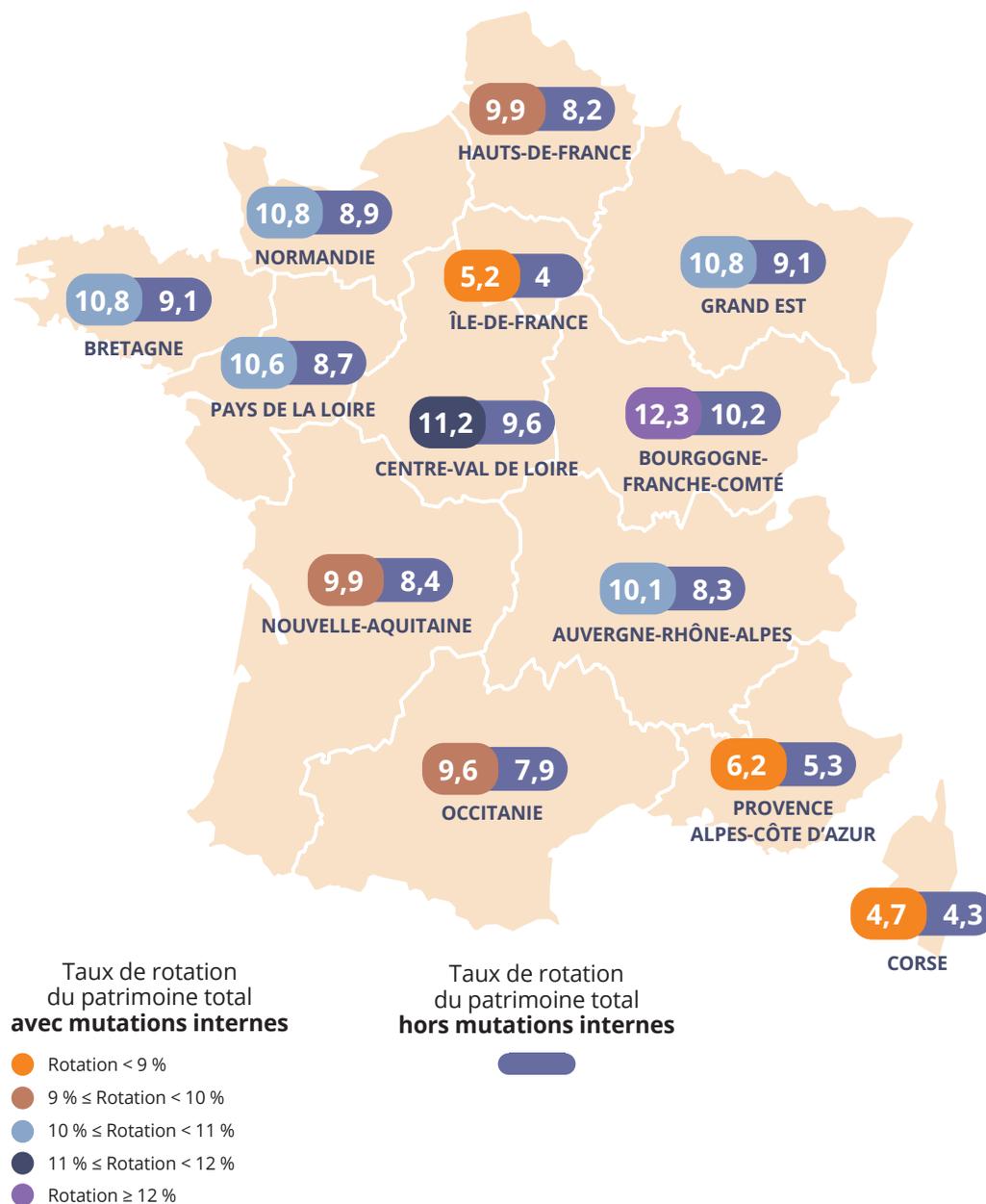
### TAUX DE ROTATION EN %

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Zone 1	5,4	5,3	5,4	5,5	5,5	5,1
Zone 2	10,3	10,2	10,3	10,1	9,9	9,5
Zone 3	12,8	12,7	12,4	12,2	12,1	11,6
France entière	9,9	9,7	9,8	9,7	9,6	9,2



## LA MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE

 **9,2%** de rotation globale **avec mutations internes**  
**7,7%** de rotation **hors mutations internes**



## INVESTISSEMENTS EN 2018



**6,9 Md€**

**investissement total  
et gros entretien**  
des offices sur l'année



**4,3 Md€**

**constructions et terrains**



**1,6 Md€**

**additions  
et remplacements  
de composants**  
(697 €/logement)



**0,9 Md€**

**gros entretien**  
(363 €/logement)

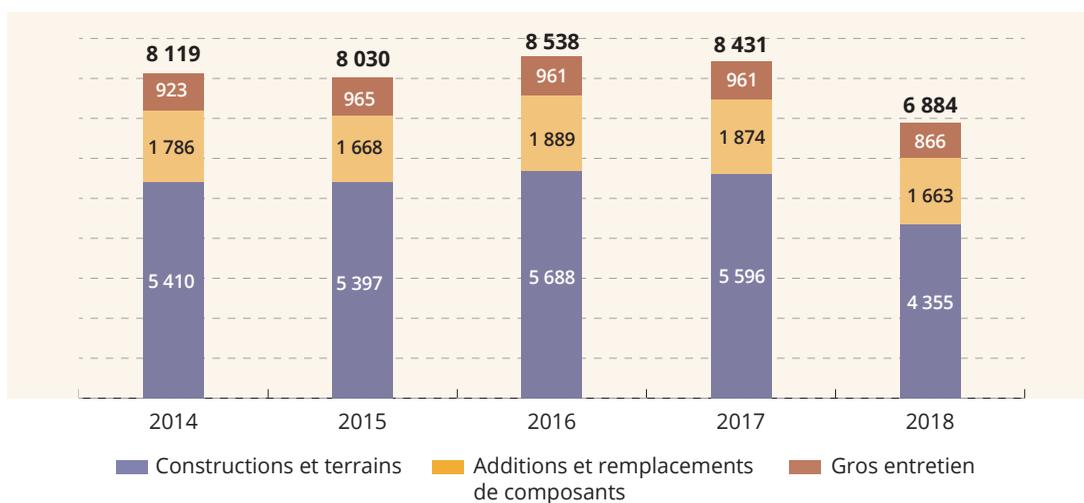
## 6. LES INVESTISSEMENTS

Les investissements réalisés en 2018 et décrits dans le présent chapitre contribuent à l'activité et donc au maintien, voire au développement de l'emploi sur l'ensemble des territoires.

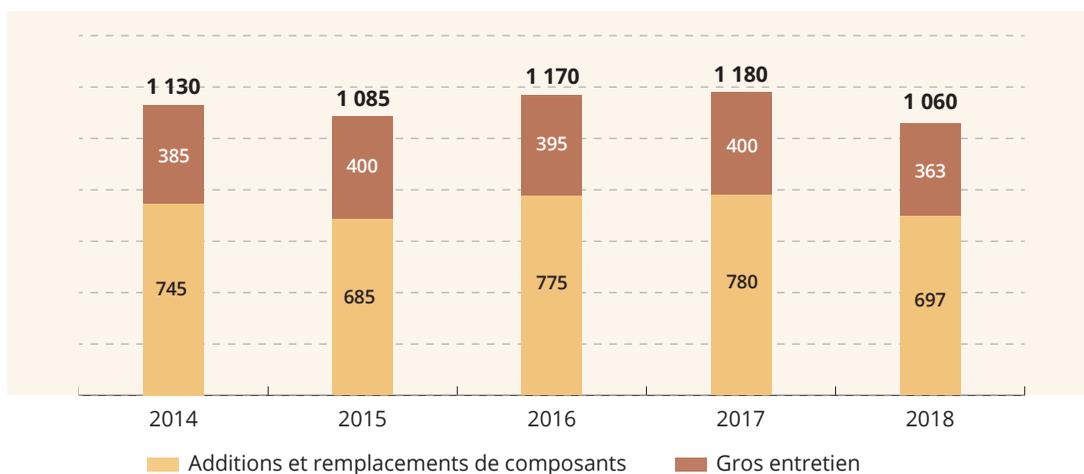
Les investissements en terrains et constructions s'élèvent à 4,3 milliards d'euros en 2018 contre 5,6 milliards d'euros l'année précédente. Ceux

réalisés sur le patrimoine existant atteignent 1,66 milliard d'euros (697 € par logement). En ajoutant le gros entretien, les offices ont consacré 1 060 € par logement aux travaux sur leur patrimoine. Au total, plus de 6,9 milliards d'euros ont été engagés en 2018 gros entretien compris.

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



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



# 3

## LES STATISTIQUES FINANCIÈRES

1. Les indicateurs financiers de 2018
2. L'analyse de l'exploitation
3. Le bilan
4. Les comptes des OPH en 2018

# GRANDS INDICATEURS 2018



**8,2 Md€**

**Loyers des logements conventionnés**  
(85,2 % des recettes courantes)



**353 € par mois**

**Loyer moyen pour les logements familiaux**  
Autres loyers 1,4 milliard d'euros



**395 M€**

**RLS brute et RLS nette après lissage**  
de 347 millions



**3,52 Md€**

**Annuités des emprunts**  
(1 501 €/logement)



**TFPB de 1,1 Md€**  
(479 €/logement)



**2,67 Md€**

**Frais de fonctionnement**  
(frais de personnel et autres charges  
1 076 €/logement)



**821,7 M€**

**Autofinancement de l'exploitation courante**  
(344 €/logement)



**1,3 Md€**

**Résultat net comptable**



**2,57 Md€**

**Potentiel financier au 31/12** (1 077 €/logement)

## 1. LES INDICATEURS FINANCIERS DE 2018

L'exercice 2018 constitue une année de transition marquée par la mise en place de la réduction du loyer de solidarité (RLS) qui entraîne un recul de l'autofinancement de l'exploitation courante (821,7 millions d'euros en 2018 contre 978,9 millions d'euros en 2017, soit une baisse de 157,2 millions d'euros). Pour la deuxième année consécutive, les loyers et redevances maximaux et pratiqués ne peuvent

faire l'objet d'aucune révision (disposition de l'article 126 de la loi de finances 2018 qui instaure la RLS), ce qui conduit à de moindres recettes sur les produits locatifs de l'ordre de 70 millions d'euros par an, l'IRL pour 2018 s'établissant à 0,75 %. Les coûts de gestion sont maîtrisés, en particulier en ce qui concerne la masse salariale.

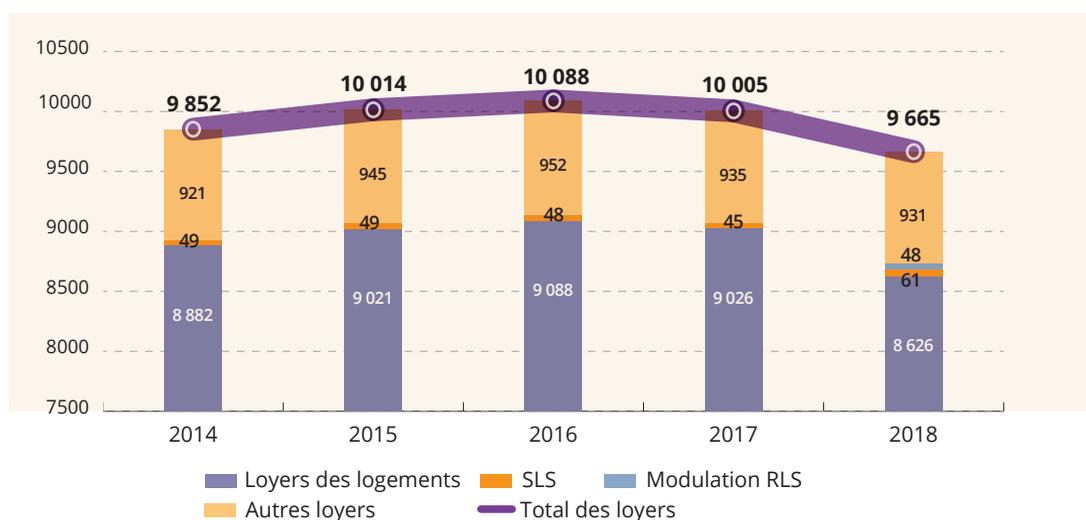
## 2. L'ANALYSE DE L'EXPLOITATION

### 1. Les produits locatifs (loyers)

Les produits locatifs, de 9,7 milliards en 2018, représentent 96 % 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 atteignant 8,2 milliards, soit plus des trois quarts des produits locatifs de 2018.

ÉVOLUTION DES PRODUITS LOCATIFS EN MILLIONS D'EUROS



En 2018, première année d'application de la réduction du loyer de solidarité (RLS), les produits locatifs sont globalement en baisse de 3,4 % par rapport à 2017. Les différentes composantes ont connu des évolutions contrastées avec principalement deux tendances :

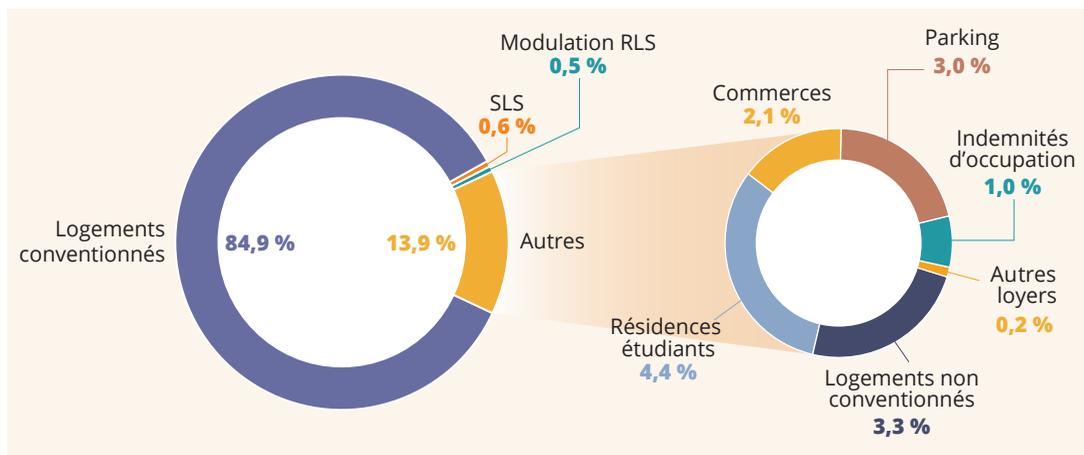
- les loyers des logements conventionnés ont reculé de 317 millions d'euros en 2018, soit -3,7 %, conséquence directe de la baisse des APL (RLS nette de lissage de 347 millions d'euros, commenté au paragraphe suivant). Il est à noter que le recul des produits lié à la baisse des APL a été partiellement compensé par l'impact des hausses de loyers à la relocation, et la mise en service de nouveaux logements avec une qualité de service rendu aux locataires supérieure.

- les autres produits locatifs, loyers des logements non conventionnés, SLS<sup>1</sup> et autres loyers, à l'inverse, sont en augmentation.

Le montant du SLS a augmenté de 15,5 millions (de 45 millions d'euros à 60,5 millions d'euros), mais il ne représente que 0,6 % des produits locatifs, ce qui met en exergue les ressources modestes des locataires des OPH, en cohérence avec la fonction première du logement social.

Les autres produits locatifs (commerces, places de stationnement, résidences étudiants) sont en augmentation de 5,9 millions d'euros entre 2017 et 2018, soit 0,7 %, les OPH étant à la recherche de diversification de l'activité.

### RÉPARTITION DES PRODUITS LOCATIFS EN 2018



1- La loi n°2017-86 relative à l'égalité et à la citoyenneté (LEC) du 27 janvier 2017 limite les possibilités de dérogations aux règles du Supplément de Loyer de Solidarité (SLS) acquitté par les ménages qui dépassent de beaucoup les plafonds de ressources. Elle modifie également le plafonnement du SLS. Le loyer ajouté au SLS n'est plus plafonné à 25 % des ressources d'un ménage mais à 30 %.

## 2. La réduction du loyer de solidarité (RLS)

Les logements conventionnés proposés par les bailleurs sociaux ouvrent droit à l'aide personnalisée au logement (APL) pour les locataires. Depuis le 1<sup>er</sup> février 2018, une disposition de la loi de finances impose aux bailleurs sociaux d'appliquer une remise de loyer aux locataires du parc social – sous condition de ressources –, sans toutefois diminuer le montant contractuel du loyer prévu dans le bail (Article L. 442-2-1 du CCH). Cette réduction de loyers de solidarité permet ainsi de réduire le montant de l'APL perçu par ces locataires d'un montant identique. 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.

Le montant global de la RLS est de 800 millions d'euros en 2018 et de 890 millions d'euros en 2019 pour l'ensemble des bailleurs sociaux.

Tous les bailleurs sociaux n'ont pas la même proportion de locataires bénéficiant de l'APL. Aussi pour ne pas pénaliser ceux qui présentent une forte proportion de locataires bénéficiant de l'APL et avantager en contrepartie ceux qui en ont une moindre proportion, un mécanisme de lissage de la RLS 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.

### ■ Conséquences pour la lecture et l'analyse des comptes :

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

Pour 2018, pour les OPH, le montant de **la RLS nette après lissage** est de **347 millions d'euros**, soit :

- la RLS brute (baisse des loyers des logements conventionnés) de 395 millions d'euros ;
- le montant du lissage de 48 millions d'euros, soit 12 % de la RLS brute, restitué aux OPH. *Ce lissage, diminuant globalement pour les OPH l'impact de la RLS brute à hauteur de 48 millions d'euros, signifie que les OPH, dans leur globalité, logent davantage de populations à faibles revenus, que les autres familles HLM.*

La réduction du loyer de solidarité représente une baisse de 4,2 % des loyers.

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

## Un produit qui n'en est pas un : les charges locatives, charges récupérées auprès des locataires

Les charges locatives, récupérées auprès des locataires<sup>2</sup>, apparaissent en produits d'exploitation ; elles s'élèvent à 2,5 milliards d'euros en 2018, en augmentation de 1,5 % entre 2017 et 2018 en cohérence avec l'inflation. 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 2018, l'écart sur le résultat des OPH entre les récupérations de charges (produits) et les charges récupérables est de 139,1 millions d'euros. Il est principalement dû à

la vacance (85 %), cette dernière ne permettant pas la récupération effective des charges, théoriquement récupérables. Il est à noter que les charges locatives représentent 21 % de la quittance payée par les locataires.

### Les risques locatifs

Le « manque à gagner » pour les OPH provient principalement de 2 éléments :

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

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

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

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

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

En 2018, après 4 années de baisse continue, la sinistralité des produits locatifs progresse, d'une part par la hausse en valeur absolue des pertes sur créances et d'autre part par la baisse des produits locatifs (baisse des APL). Le coût du risque progresse de 9 millions d'euros entre 2017 et 2018 pour atteindre 135,6 millions d'euros en 2018. Ce sont les pertes sur créances irrécouvrables qui représentent la part prépondérante du risque avec 83 millions d'euros.

Il est à noter que le changement de régime comptable (passage de comptabilité publique à comptabilité commerciale) induit, pour les 19 OPH concernés une multiplication moyenne de 1,8 du coût du risque. Cela est principalement dû au changement de méthode comptable induit et notamment au passage en pertes des créances anciennes la première année de passage en comptabilité commerciale (non récurrent). Les OPH à comptabilité commerciale ne disposent plus du pouvoir important de recouvrement du droit commun des organismes en comptabilité publique, notamment la possibilité d'avis à tiers détenteur pour les créances locatives.

<sup>2</sup> Cette liste est limitative et est régie par l'article L. 442-3 du Code de la Construction et de l'Habitat.

### 3. Statistiques financières

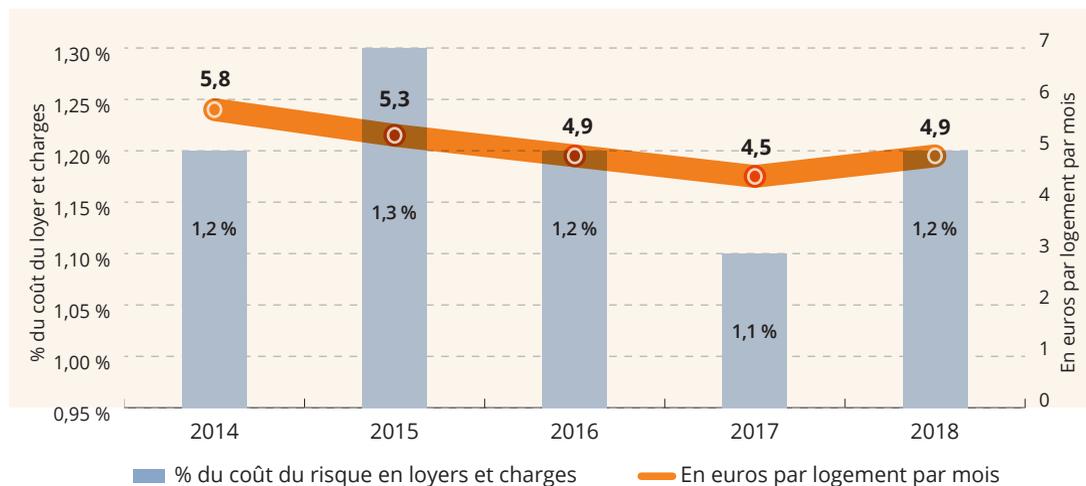
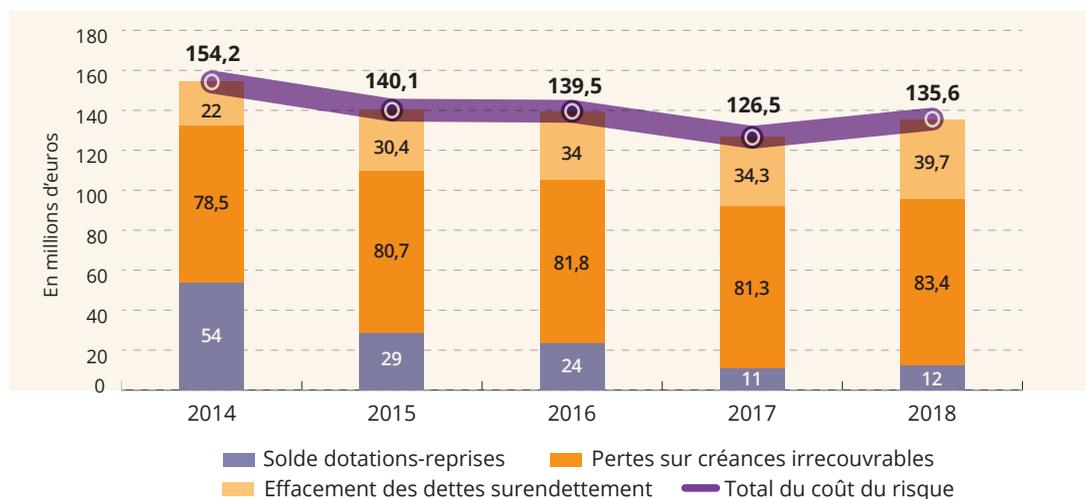
Le seul changement de régime comptable ne suffit pas à expliquer la hausse du coût du risque, puisqu'il augmente, également, dans des proportions moindres (+ 3 %) pour les organismes ne changeant pas de régime comptable. La baisse de 5 € des APL effective depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2017, leur non-revalorisation exceptionnelle le 1<sup>er</sup> octobre 2018, ont affaibli la solvabilité des locataires.

Sur la période 2014-2018, les effacements de dettes liés à des procédures de surendettement de particuliers (procédure de rétablissement personnel) ont doublé, passant de 22 millions d'euros en 2014 à 39,7 millions d'euros en 2018.

Le coût du risque représente 4,9 € par logement et par mois en 2018, soit 1,2 % des loyers et charges en 2018.

Le coût du risque locatif va probablement augmenter en 2019 avec la fin de la prise en charge par Action Logement des créances locatives via le dispositif LOCA-PASS. Le nouveau produit VISALE prendra en charge uniquement les jeunes de moins de 30 ans. Le LOCA-PASS représentait une contribution de 8 millions d'euros en 2015 pour décroître à 4,8 millions d'euros en 2018.

#### ÉVOLUTION DU COÛT DU RISQUE LOCATIF



## 4. Le coût estimé de la vacance locative

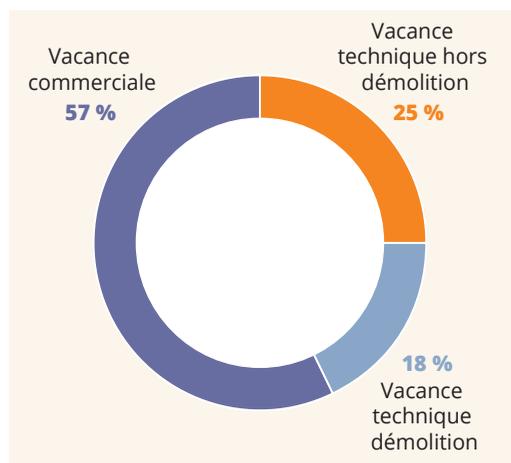
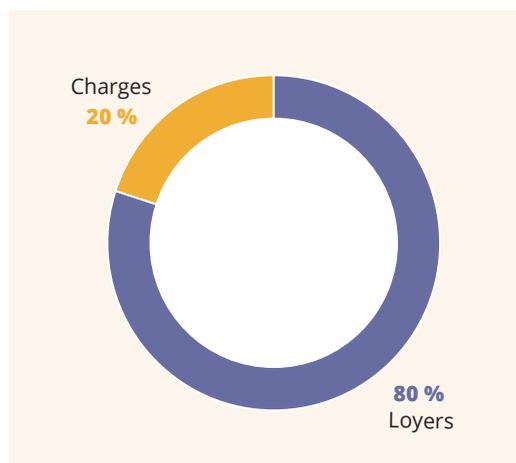
En 2018, les pertes liées à la vacance sont estimées à 596,9 millions d'euros, en baisse de 2 millions par rapport à 2017. Ces pertes sont principalement issues de la perte de loyers (478,3 millions d'euros), et dans une moindre mesure de pertes sur récupérations de charges (118,6 millions d'euros).

À noter que les pertes de loyers représentent 5 % des loyers théoriques et sont assez stables depuis 2015. La quasi-stabilité du coût de la vacance est cohérente avec la stabilité du taux de logements vacants présenté précédemment. Le taux de logements vacants (en nombre au

31/12) est assez stable, depuis plusieurs années, à 5,4 % depuis 2 ans. Il est néanmoins à noter que la moyenne au niveau national n'est pas le reflet de situations individuelles disparates. En effet, le coût de la vacance en zone B2 et C est proportionnellement plus important (respectivement 6,6 % et 6,8 % de logements vacants), alors qu'il n'est que de 3,8 % en zone A-Abis.

La vacance liée à la démolition représente 25 %, celle liée aux travaux sur le patrimoine 18 % et la vacance commerciale 57 %. Le coût de la vacance représente 6,2 % des loyers.

### RÉPARTITION DES PERTES ESTIMÉES DE LA VACANCE EN 2018 PAR TYPOLOGIE ET PAR NATURE

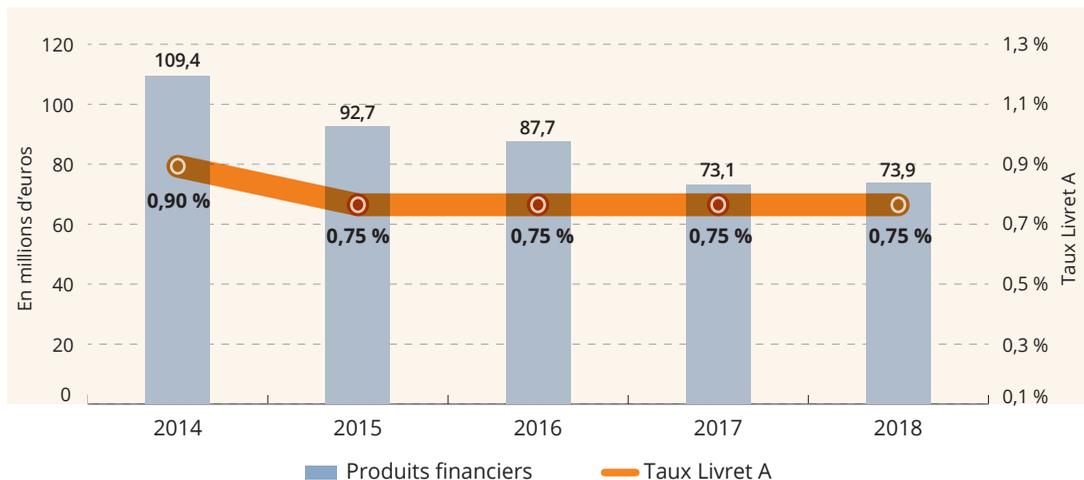


## 5. Les produits financiers

Les produits financiers sont composés des revenus des participations, des valeurs mobilières de placement (VMP) et des comptes de placement de court terme. Les possibilités de placement sont très limitées et sont orientées uniquement sur des titres souverains. Ils se

stabilisent à 73,9 millions d'euros en 2018, en légère progression par rapport à 2017 de 0,8 million d'euros. Le taux de rémunération du livret A explique pour partie la tendance à la baisse depuis 5 ans.

#### ÉVOLUTION DES PRODUITS FINANCIERS



#### Les principaux autres produits

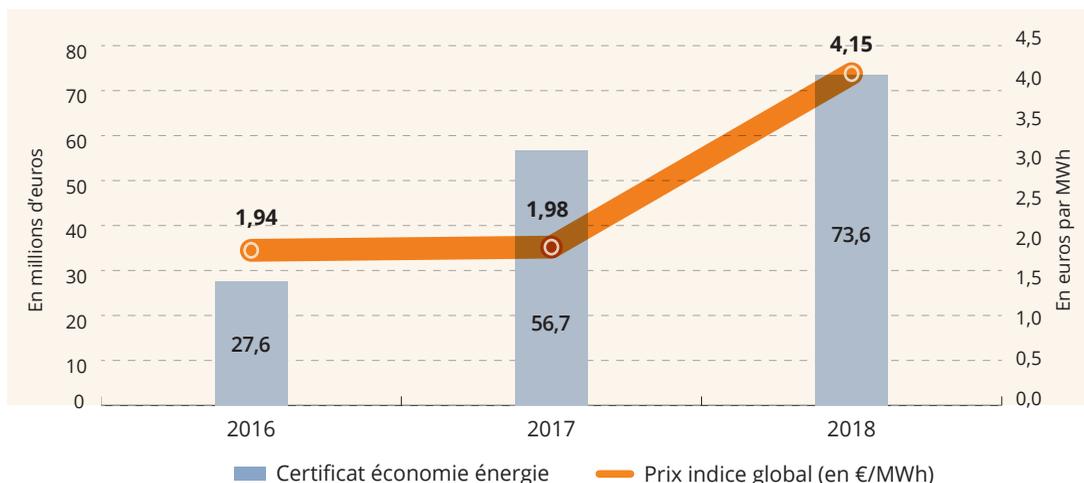
Les autres produits, listés ci-dessous, bien que restants marginaux au regard de l'activité locative (3,1 % des loyers totaux) sont en forte augmentation (+40 % en 5 ans) ; ils sont principalement constitués des éléments suivants :

- les prestations de services s'élèvent à 35 millions d'euros en 2018. Elles sont en progression constante depuis 2015, et incluent les prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation, les syndicats de copropriété et la gestion d'immeubles pour le compte de tiers ;
- les produits d'activités annexes s'élèvent à 76 millions d'euros en 2018, et sont quasiment stables depuis 2015. Ils comprennent la location de toits pour les opérateurs de téléphonie mobile ou d'emplacements

publicitaires (39 millions d'euros en 2018), la vente d'électricité produite par les OPH (2,7 millions d'euros en 2018) et d'autres activités annexes (32,6 millions d'euros) ;

- les transferts de charges d'exploitation (charges afférentes aux salaires, remboursements frais de contentieux) sont en constante progression depuis 2015 pour s'élever à 31 millions d'euros en 2018 ;
- la vente des Certificats d'Économie d'Énergie s'élèvent en 2018 à 73,6 millions d'euros perçus. Ils ont quasiment triplé depuis 2016, première année de leur recensement dans les états financiers de la Fédération. Le doublement du cours du CEE entre 2016 et 2018 explique en grande partie cette évolution positive. Les cours ont continué à progresser en 2019.

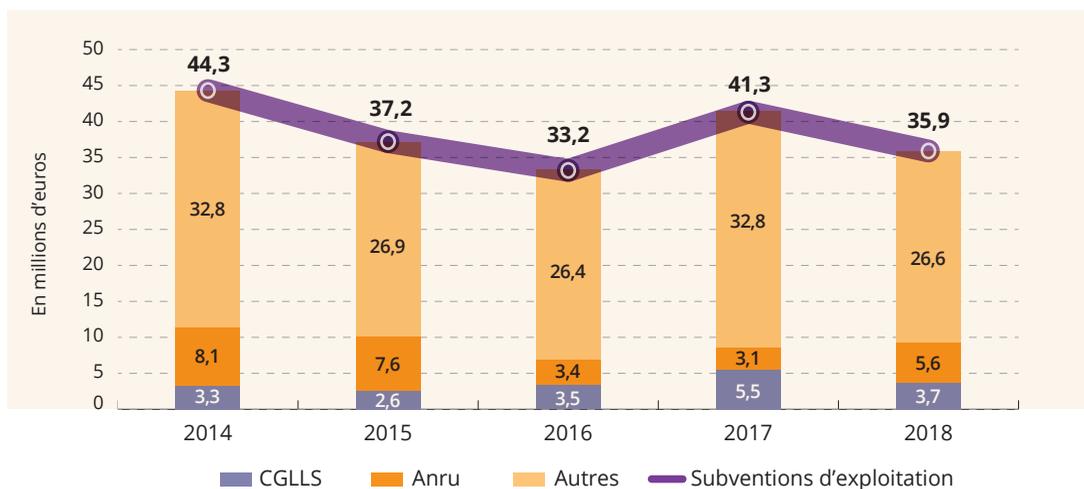
## ÉVOLUTION DES PRODUITS LIÉS AUX CERTIFICATS D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE



■ Les subventions d'exploitation suivent une tendance baissière, après un rebond en 2018, pour s'établir à 35,9 millions d'euros en 2018. 59 organismes déclarent ne percevoir aucune subvention d'exploitation en 2018. Les subventions versées par l'ANRU dans le cadre du NPNRU sont en augmentation en 2018, à la suite de la signature des conventions d'engagement. La part des subventions

versées dans le cadre de protocoles CGLLS fluctue autour de 10 % du total sur la période. Ces subventions correspondent à des aides dans le cadre des projets de regroupement et de réorganisation, de financement de chefs de projets ANRU, de rétablissement à la suite de difficultés financières structurelles et dans le cadre de certaines actions de modernisation ou d'innovation.

## ÉVOLUTION DES SUBVENTIONS D'EXPLOITATION



## 6. Les dépenses d'exploitation

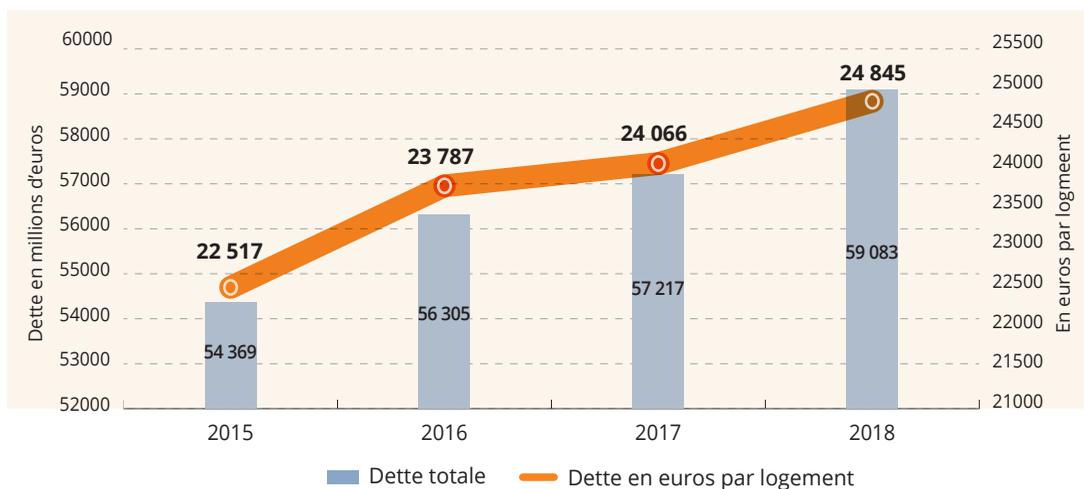
### Les annuités d'emprunt

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

Comme le montre le graphique ci-dessous, la dette totale (dette et concours bancaires courants) progresse de façon continue depuis 2015. Elle atteint 59 milliards d'euros au 31 décembre 2018 pour un parc de logements et foyers de 2 386 000 logements.

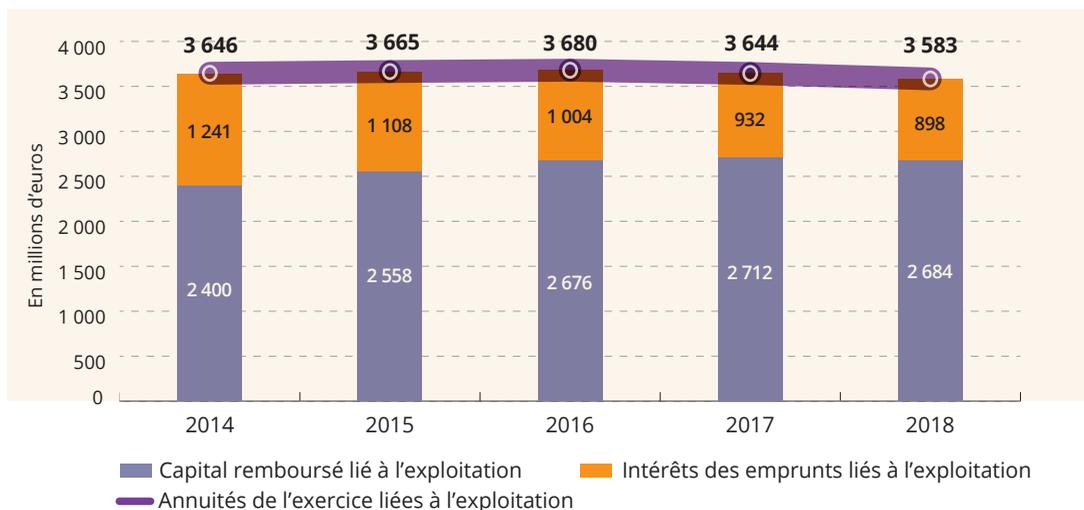
En 2018, les prêts haut de bilan, distribués par la CDC, atteignent un encours de 326 millions d'euros.

### ÉVOLUTION DE LA DETTE TOTALE



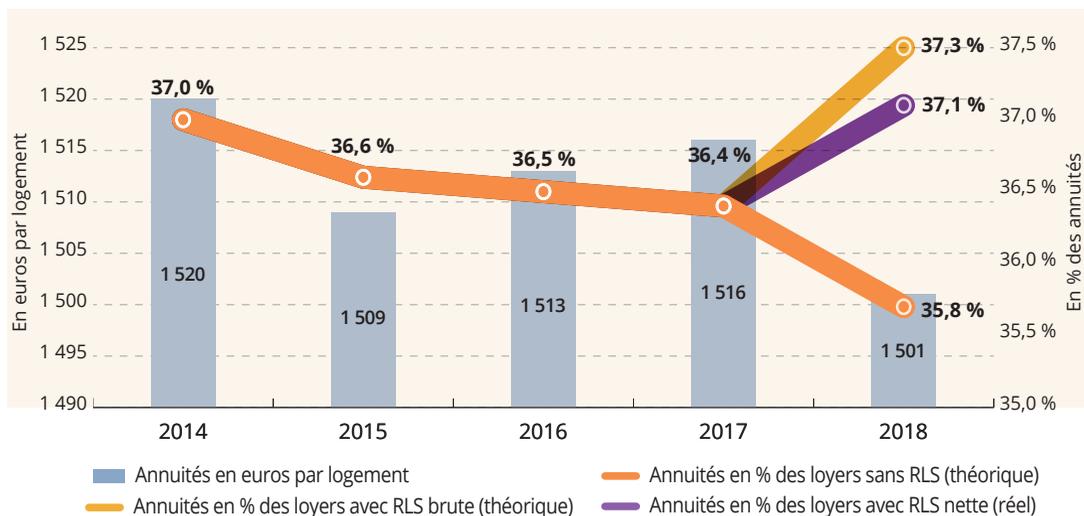
Les annuités liées à l'exploitation courante sont en baisse continue depuis 2016, elles sont légèrement inférieures à 3,6 milliards d'euros.

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



Sans la RLS en 2018, la part des annuités dans les loyers aurait continué à baisser à 35,8 %. Au contraire, la part des annuités amorce une augmentation de 0,4 point entre 2017 et 2018 pour atteindre 37,1 %.

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



Les remboursements anticipés ont été divisés par 2 entre 2017 et 2018 pour atteindre 1 milliard d'euros en 2018, soit son niveau le plus bas depuis 2015. Les organismes ont

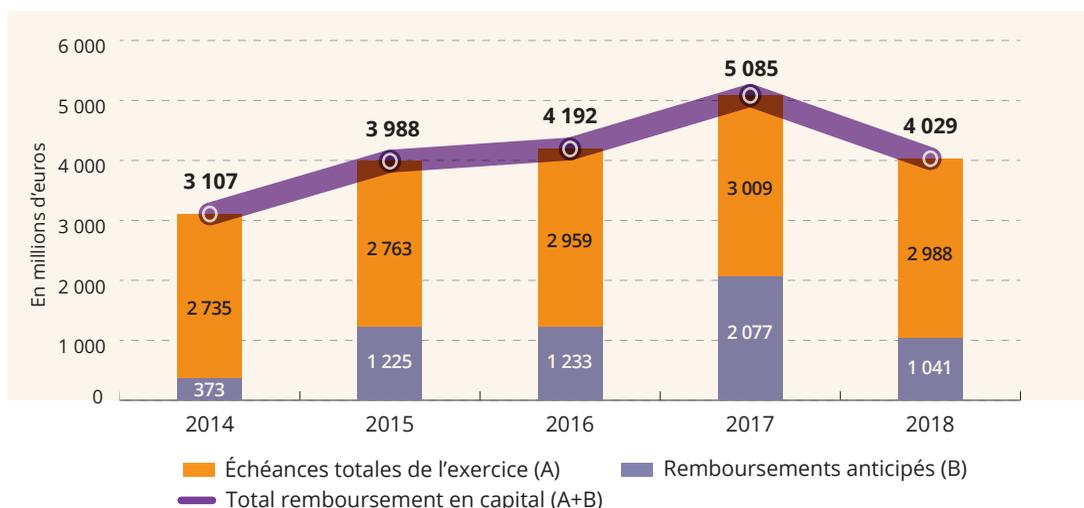
renégocié leurs dettes depuis 2015 sous l'effet de la baisse des taux d'intérêt, et cette phase de renégociation semble s'achever. La renégociation de dettes, bien qu'allégeant dans

### 3. Statistiques financières

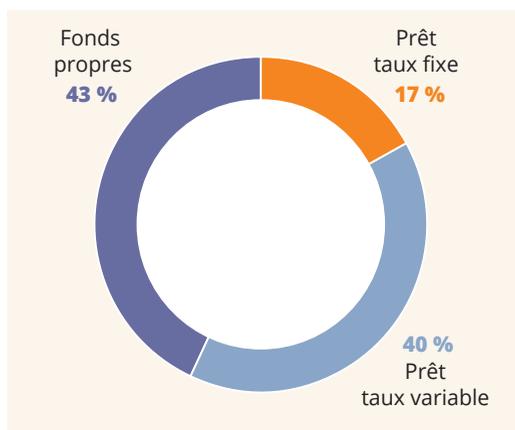
l'immédiat le niveau d'annuités au logement, est susceptible d'entraîner un coût d'emprunt plus important à terme ; il est à noter que dette globale par logement passe de 24 066 € à 24 845 € par logement en 2018. Par ailleurs, la souscription d'un prêt haut de bilan (qui a commencé en 2017) est conditionnée par la non renégociation des encours en dehors de la CDC.

Si les remboursements à l'échéance sont relativement stables, les remboursements anticipés montrent plus de volatilité, liée à la renégociation des emprunts. Les remboursements anticipés en 2018 donnent lieu à des refinancements à taux fixe pour 17 %, à taux variable pour 40 % et à des remboursements secs sur fonds propres pour 43 %, soit la majorité des cas.

#### ÉVOLUTION DU REMBOURSEMENT EN CAPITAL TOTAL



#### RÉPARTITION DES MODALITÉS DE REFINANCEMENT EN 2018



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

### La maintenance

La maintenance (y compris la régie) en exploitation s'élève à 1,54 milliard d'euros, soit une baisse de -119 millions d'euros par rapport à 2017. Les additions et remplacements de composants reculent de 211 millions en 2018, pour s'établir à 1,66 milliard d'euros. Au total, l'intervention sur le parc existant s'élève à 3,2 milliards d'euros, soit 1 345 € par logement en 2018. Il s'agit du niveau le plus bas depuis 5 ans.

La baisse des travaux sur le patrimoine existant (330 millions d'euros) en 2018 est donc d'un niveau comparable à celui de la RLS nette (347 millions d'euros). La baisse des travaux et de la maintenance a clairement constitué le principal levier utilisé par les OPH pour compenser la perte de revenus issue de la baisse des APL (RLS).

#### DÉPENSES DE MAINTENANCE ET TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE



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

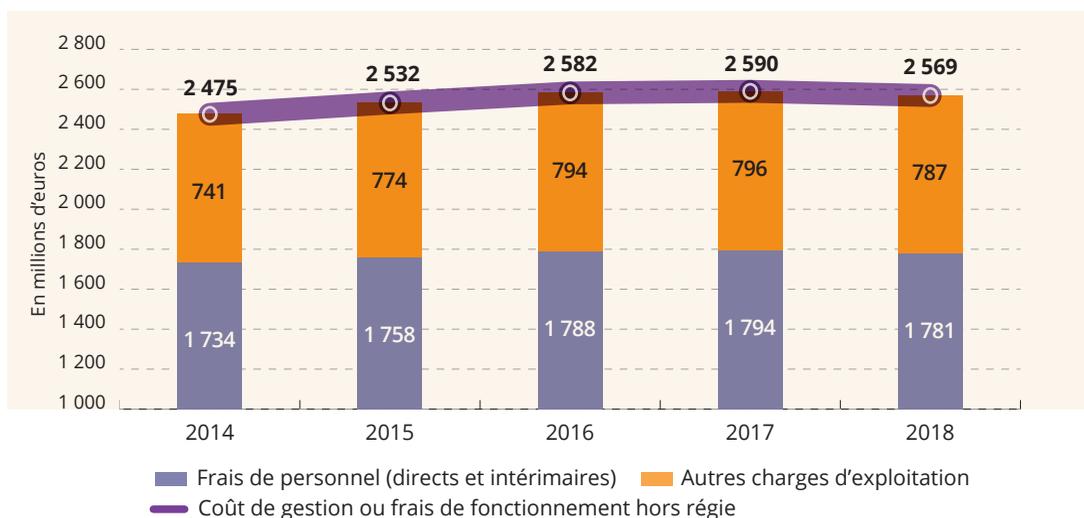


#### Les coûts de gestion ou frais de fonctionnement hors régie

Les coûts de gestion (ou frais de fonctionnement hors régie) 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.).

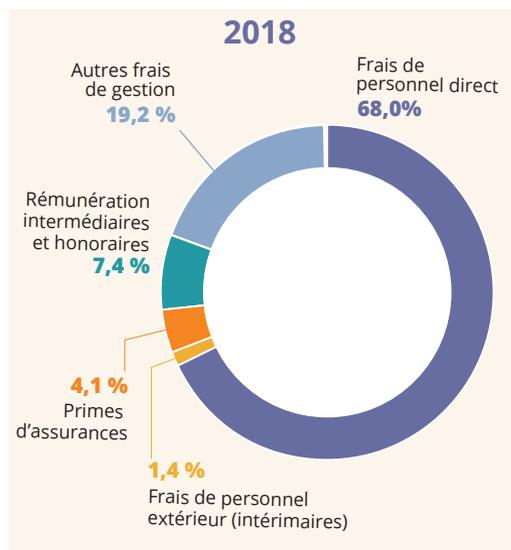
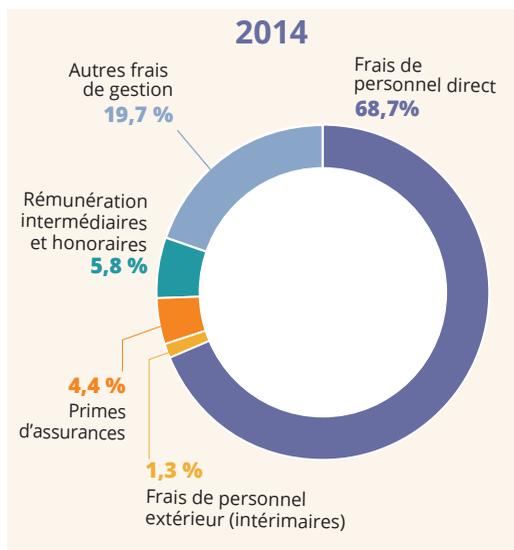
Les coûts de gestion s'élevèrent à 2,56 milliards d'euros en 2018, en baisse de 1,1 % par rapport à 2017. Entre 2017 et 2018, la masse salariale et les autres charges d'exploitation reculent au même rythme de 1,1 %. D'une part, les OPH font des efforts conséquents sur la modération de la masse salariale, d'autre part ils engagent des restructurations opérationnelles qui induisent dans un premier temps des coûts ponctuels (refonte des systèmes d'information, expertises liées aux fusions et rapprochements dans le cadre de société de coordination, digitalisation...), mais qui sont contenus.

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



Entre 2014 et 2018, la répartition des postes de dépenses affiche une hiérarchie stable, et on note de légères évolutions sur la période. La masse salariale représente 69,4 % des dépenses en 2018, contre 70 % en 2014. Les rémunérations d'intermédiaires et d'honoraires représentent 5,8 % en 2014 contre 7,4 % en 2018.

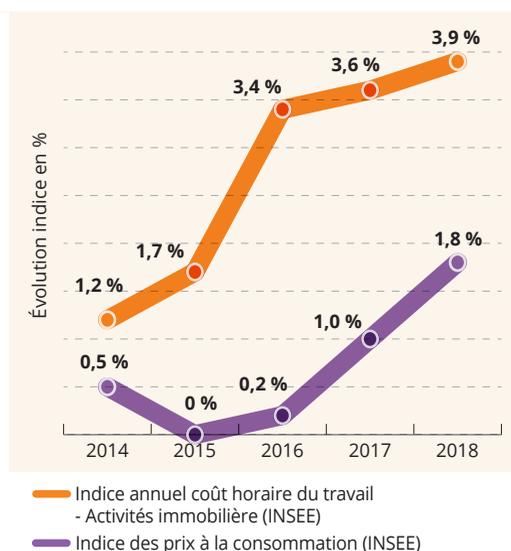
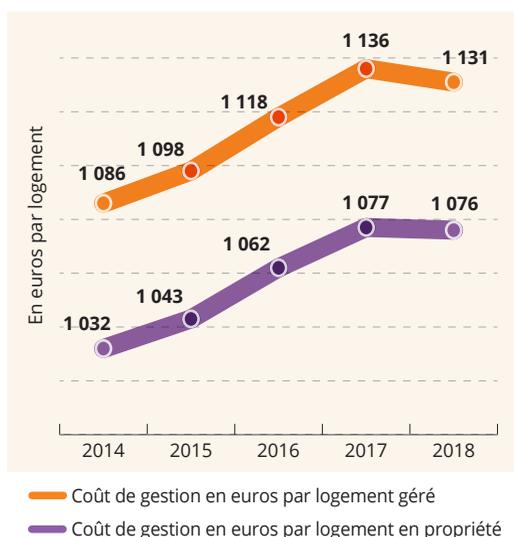
### RÉPARTITION DES POSTES DE DÉPENSES PAR GRANDE CATÉGORIE



Les coûts de gestion s'établissent à 1 076 € par logement en propriété et à 1 131 € par logement géré. Ces deux indicateurs suivent une tendance croissante jusqu'en 2017 pour décroître ensuite. Les dépenses des OPH pour leur fonctionnement apparaissent très contenues. Leur évolution est

en effet inférieure à l'inflation (IPC Indice des Prix à la Consommation) et à l'évolution du coût horaire du travail dans les activités immobilières (division sectorielle qui inclut les organismes Hlm).

### ÉVOLUTION DES COÛTS DE GESTION AU LOGEMENT PAR RAPPORT AUX INDICES DE RÉFÉRENCE INSEE

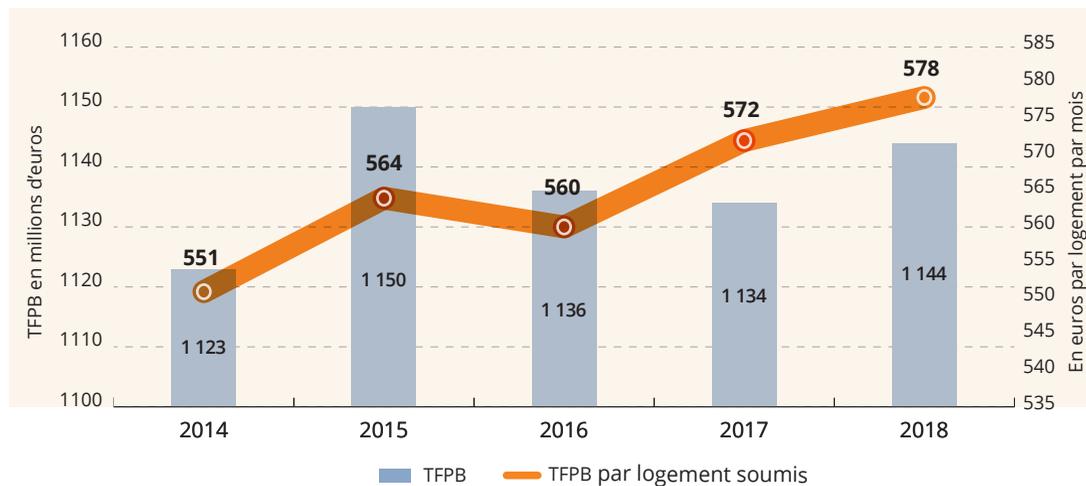


## 7. La fiscalité

### La taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)

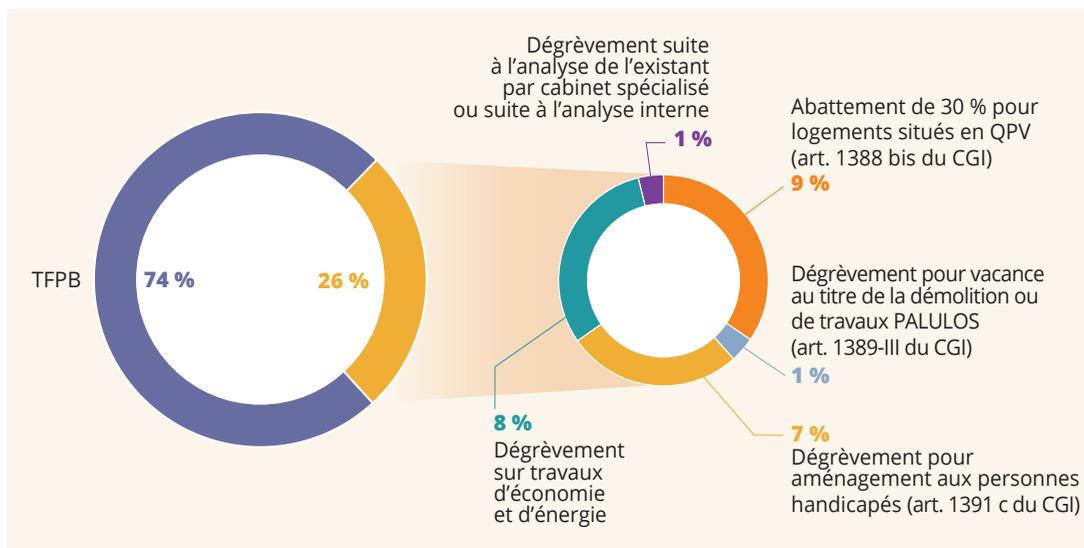
La TFPB s'élève à 1,14 milliard d'euros en 2018, et elle concerne 82,9 % du parc locatif des OPH. Le montant de TFPB est de 578 € par logement, en progression de 6 € par rapport à 2017.

ÉVOLUTION DE LA TFPB EN MONTANT ET EN EUROS



La TFPB réellement versée, nette d'abattement et de dégrèvements, s'élève à 1,14 milliard d'euros. Elle représente 74 % de la TFPB théorique (1,54 milliard d'euros), le total des abattements et dégrèvements s'élevant à 404 millions d'euros en 2018. L'abattement lié aux logements situés en QPV représente 9 % de l'ensemble, les dégrèvements 17 % (travaux liés à l'économie d'énergie et adaptation des logements aux situations de handicap sont les deux principales modalités).

## RÉPARTITION DE LA TFPB BRUTE EN 2018



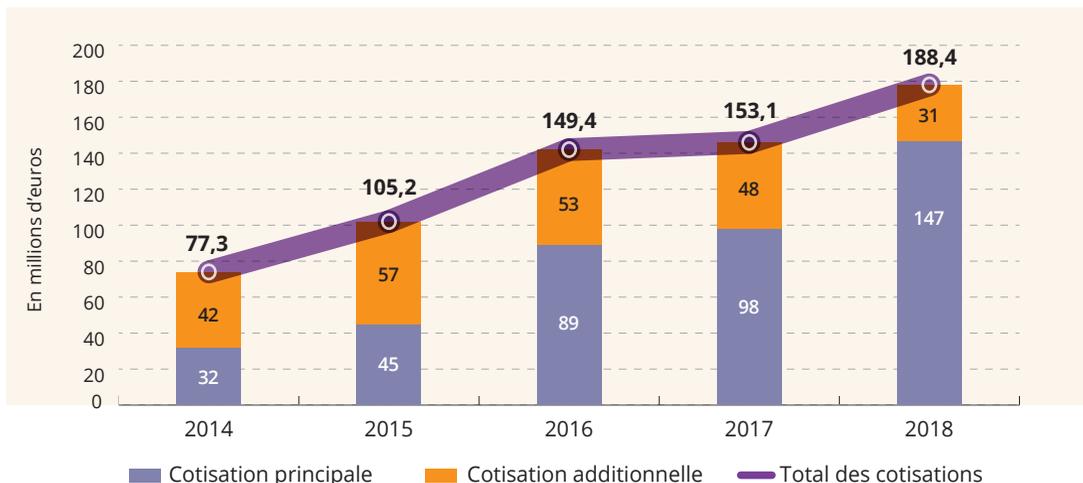
## L'impôt sur les bénéfices

Les organismes sont redevables d'impôts sur les sociétés pour les activités ne relevant pas du Service d'Intérêt Economique Général (SIEG). Il s'agit des locations de locaux commerciaux, d'antennes relais, de places de stationnement non rattachés à la location d'un logement conventionné. Certaines de ces activités hors SIEG bénéficient pour partie d'exonérations fiscales (franchise de 10 % pour les logements non conventionnés jusqu'à fin 2019). L'impôt s'élève à 3,06 millions d'euros en 2018 contre 3,1 millions d'euros en 2017.

## Les cotisations CGLLS

Les cotisations CGLLS ont plus que doublé depuis 5 ans, passant de 77,3 millions d'euros en 2015 à 188,4 millions d'euros en 2018. Elles ont augmenté de 23 % entre 2017 et 2018. La hausse du financement du FNAP via la CGLLS à hauteur de 270 millions d'euros en 2017 puis 375 millions d'euros en 2018 (montant maintenu en 2019) et le financement de l'ANRU à hauteur de 184 millions d'euros expliquent cette progression. La cotisation principale représente, en 2018, 82 % de la contribution des OPH. Il est à noter que ces montants excluent la modulation de la RLS opérée par la CGLLS qui est impactée sur la RLS brute (donc sur les loyers) afin d'apporter une vision économique de ces deux agrégats.

### ÉVOLUTION DE LA COTISATION CGLLS



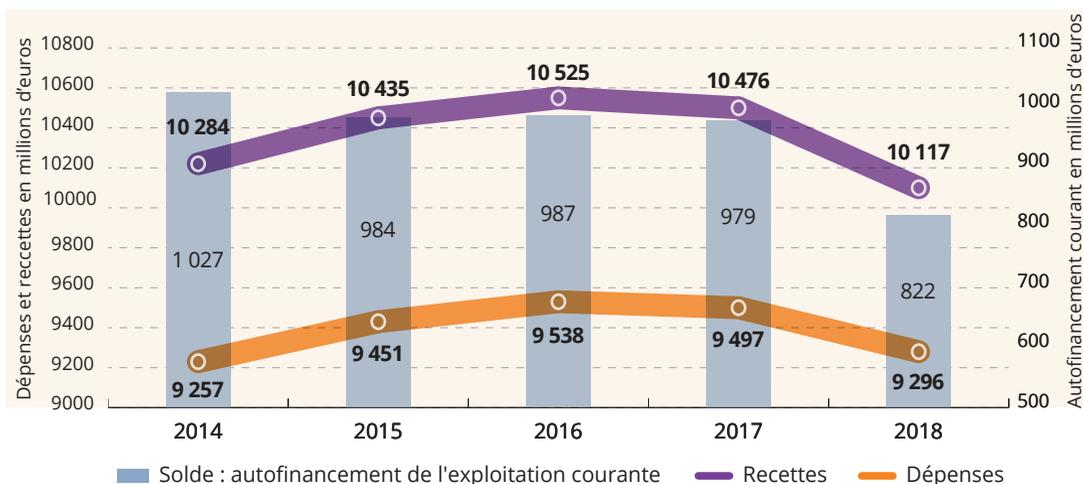
## 8. L'autofinancement de l'exploitation courante

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. L'autofinancement de l'exploitation courante se contracte de 16,1 % entre 2017 à 2018, passant de 979 millions

d'euros à 822 millions d'euros. Les recettes se réduisent de 3,4 %, à un rythme supérieur à celui des dépenses de 2,1 %.

Du fait principalement de la RLS (baisse des APL), l'autofinancement de l'exploitation courante connaît sa première baisse significative depuis 2015.

### ÉVOLUTION DE L'AUTOFINANCEMENT DE L'EXPLOITATION COURANTE SUR 5 ANS



35 OPH ont un autofinancement de l'exploitation courante négatif, ce qui signifie que l'exploitation courante ne génère pas de richesse et qu'ils sont contraints de recourir à

des cessions exceptionnelles pour équilibrer leur compte de résultat. L'autofinancement moyen de l'exploitation courante est de 8,5 % et médian de 8,1 % en 2018.

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

	Montant en millions d'euros		Écart 2018/2017	En euros / logement	
	2017	2018		2017	2018
Loyers des logements	9 025,6	8 625,5	-400,1	3 991	3 841
Supplément de loyer de solidarité	44,7	60,5	15,8	19	25
Autres loyers	934,9	931,3	-3,6	389	390
Modulation RLS		47,9	47,9		
Marge sur accession	46,7	40,8	-5,9	19	17
Mutualisation	45,2		-45,2	19	
Autres recettes d'exploitations	368,7	406,1	37,4	110	126
<b>Recettes courantes</b>	<b>10 465,8</b>	<b>10 112,1</b>	<b>-353,7</b>		
Amortissements financiers	-2 712,1	-2 684,1	28,0	1 128	1 125
Charges d'intérêt	-932,0	-898,5	33,5	388	377
Taxes foncières sur les propriétés bâties	-1 133,5	-1 143,5	-10,0	472	479
Coût de la maintenance	-1 655,3	-1 541,4	113,9	689	646
Frais de personnel (hors régie)	-1 758,4	-1 746,2	12,2	731	732
Autres dépenses d'exploitation	-831,9	-822,3	9,6	345	345
Cotisations CGLLS	-153,1	-188,4	-35,3	64	79
Mutualisation	-54,6		54,6	23	
Pertes de charges récupérables dues à la vacance	-128,0	-129,9	-1,9	53	55
Coût des impayés	-128,0	-136,0	-8,0	53	57
<b>Dépenses courantes</b>	<b>-9 486,9</b>	<b>-9 290,3</b>	<b>196,6</b>		
<b>Autofinancement exploitation courante</b>	<b>978,9</b>	<b>821,7</b>	<b>-157,2</b>	<b>407</b>	<b>344</b>

### L'autofinancement net HLM

L'autofinancement net ajoute principalement à l'autofinancement courant, le résultat exceptionnel issu des dégrèvements de taxes foncières 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>3</sup>.

La plupart des organismes ont un autofinancement net HLM compris entre 5 et 15 %. Il est à noter qu'il demeure néanmoins de grandes

disparités, la moyenne 2018 étant de 6,1 % pour une médiane de 10,2 %. Comparativement aux trois dernières années, l'autofinancement net HLM des organismes est en baisse, les moyennes et médianes se situant respectivement à 9,5 % et 11 %.

## 9. Le résultat de l'exercice

### DE L'AUTOFINANCEMENT AU RÉSULTAT

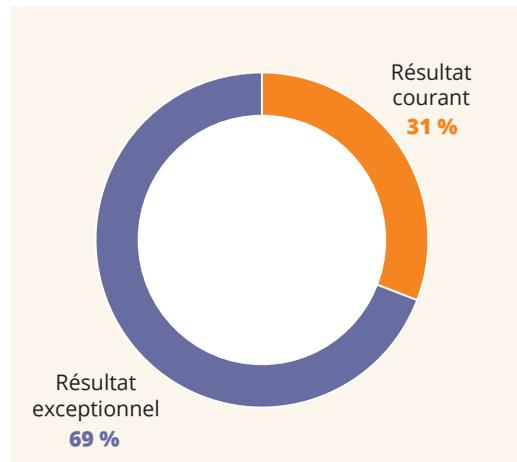
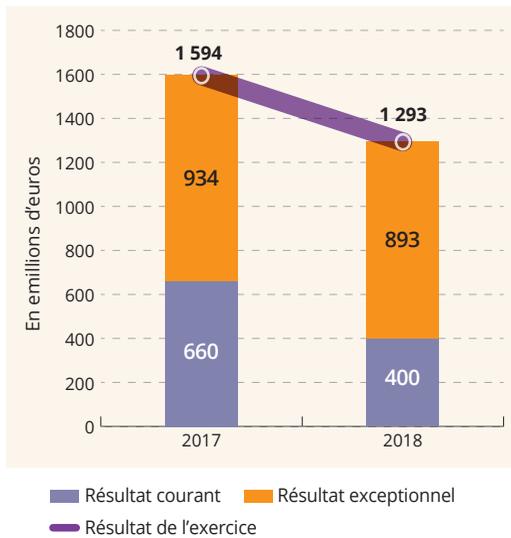
	Montant en millions d'euros		Écart 2018/2017	En euros / logement	
	2017	2018		2017	2018
Autofinancement de l'exploitation courante	978,9	821,7	-157,2	407	344
Autofinancement net HLM	1 200,7	1 002,9	-197,8	499	375
Imputation Provisions Gros Entretien	52,0	0,3	-51,7	22	0
Remboursement des emprunts locatifs	2 619,5	2 596,8	-22,7	1 090	1 088
Dotations aux amortissements locatifs	-2 838,1	-2 853,3	-15,2	-1 181	-1 196
Subventions d'investissement virées au résultat	615,2	575,9	-39,3	256	241
Autres dotations nettes	-294,1	-234,5	59,6	-122	-98
Plus-values sur ventes à personnes physiques	196,8	212,2	15,4	82	89
Résultats sur autres cessions et sorties d'actifs	41,9	-7,6	-49,5	17	-3
<b>Résultat net comptable</b>	<b>1 593,9</b>	<b>1 292,9</b>	<b>-300,0</b>	<b>663</b>	<b>542</b>

Le résultat de l'exercice s'élève à 1,293 milliard d'euros en 2018, soit une contraction de 301 millions d'euros par rapport à l'année précédente. Le résultat courant représente 31 % du résultat net comptable, ce qui laisse une place prépondérante au résultat exceptionnel de 69 %. Le résultat courant (qui cumule le résultat d'exploitation et le résultat financier)

se contracte sur un an de 260 millions d'euros, tandis que le résultat exceptionnel baisse de façon plus modérée de 41 millions d'euros. L'impact de la mise en place de la RLS se traduit directement dans la baisse de cet indicateur. Il traduit une diminution des capacités futures d'investissement par un moindre renforcement des fonds propres.

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

**DÉCOMPOSITION DU RÉSULTAT NET COMPTABLE EN 2018**



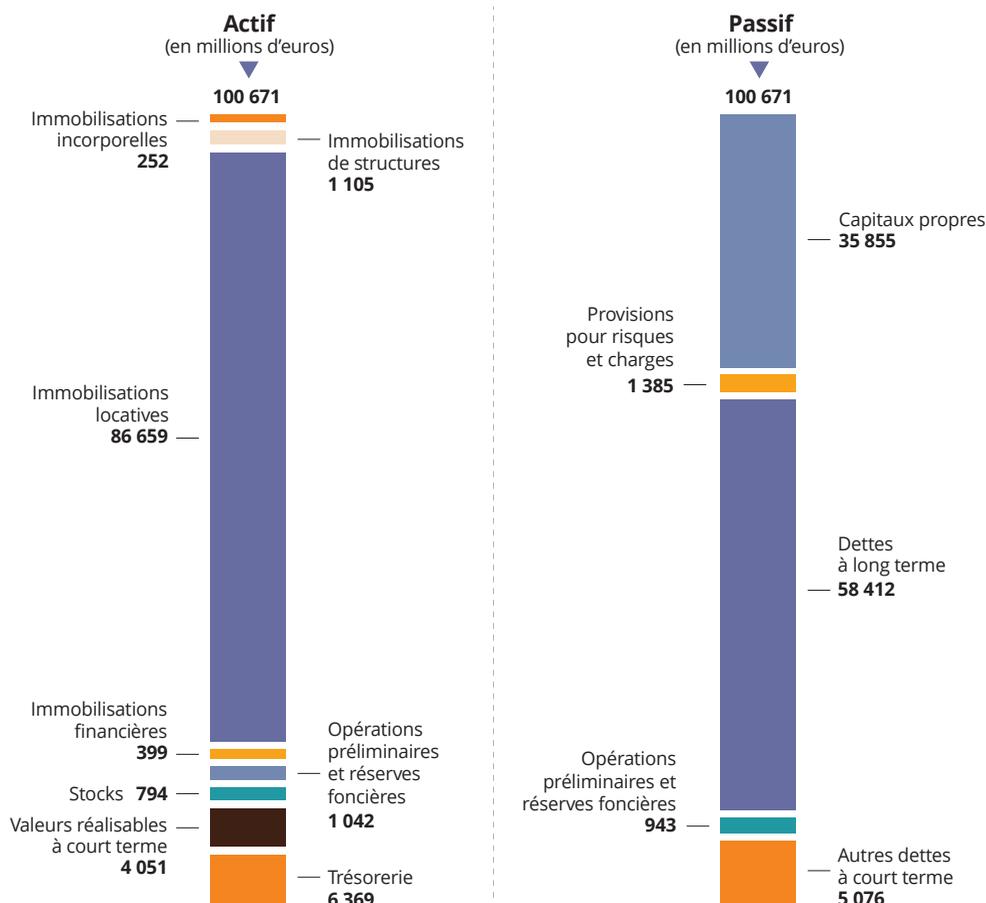
## 3. LE BILAN

### Les quatre caractéristiques du bilan d'un OPH :

- 1 absence de capital social induisant une possibilité de renforcement des fonds propres exclusivement par le résultat et les titres participatifs.
- 2 Des investissements (et donc des actifs) très importants.
- 3 Le recours massif à l'emprunt pour financer les investissements, et en augmentation du fait de la baisse des subventions (77,5 % d'emprunts dans les plans de financement en 2018).
- 4 La contribution positive à la trésorerie des opérations à court terme.



## L'ACTIF ET LE PASSIF



En 2018, le total du bilan s'élève à 100,7 milliards d'euros contre 99,3 milliards d'euros en 2017.

## 1. L'actif immobilisé

L'actif net se répartit entre 88 % d'actifs immobilisés et 12 % d'actif circulant, le passif est à 35 % issu de capitaux propres et à 62,7 % de dettes.

L'actif brut total est de 152 milliards d'euros, les amortissements et dépréciations de 51,6 milliards d'euros.

L'actif immobilisé brut s'élève à 139,2 milliards d'euros et à 88,5 milliards d'euros net des amortissements. Les immobilisations corporelles en constituent le principal poste, avec les immeubles appartenant à l'organisme d'HLM et destinés à la location, qui sont enregistrées à leur valeur comptable (et non à leur valeur vénale). Le coût des immeubles neufs ou

réhabilités est amorti par composant à compter de la date de mise en service de l'immeuble. Ces immeubles sont amortis de façon linéaire selon leur décomposition par composant et la durée d'utilisation de ce dernier, à titre d'exemple de 12 ans minimum pour le chauffage à 60 ans

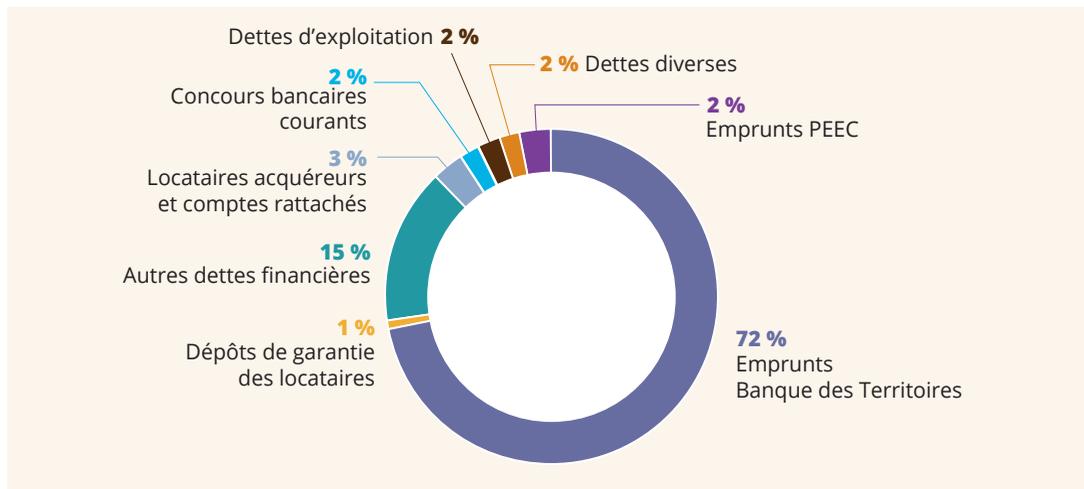
maximum pour la structure. Les immeubles sont en général amortis sur une durée allant de 40 à 45 ans. L'ancienneté du parc, en moyenne de 40,2 ans en 2018, explique le montant conséquent des amortissements et dépréciations à l'actif immobilisé, de 50,7 milliards d'euros.

## 2. Les dettes

Au passif, le total des dettes (long terme et court terme) est de 63,4 milliards en 2018 contre 63 milliards en 2017, soit une hausse de 1 %. Les dettes à court terme sont en diminution (excédent de trésorerie en provenance du court terme comme commenté précédemment). A l'inverse, les dettes à long terme, de 59 milliards en 2018, soit 93 % du total des dettes, sont en augmentation (cf. commentaire précédent en page 49 sur les annuités d'emprunt). Les emprunts sur fonds d'épargne auprès de la Banque des Territoires représentent 72 % du

stock de dettes, conséquence de la quotité minimale de 50 % de prêts auprès de cet établissement dans le financement des constructions neuves pour conventionner les logements à l'APL. Par ailleurs, les emprunts auprès des autres établissements représentent 15 % 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).

### RÉPARTITION DES DETTES EN 2018



### 3. Les provisions

#### La provision pour gros entretien (PGE)

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

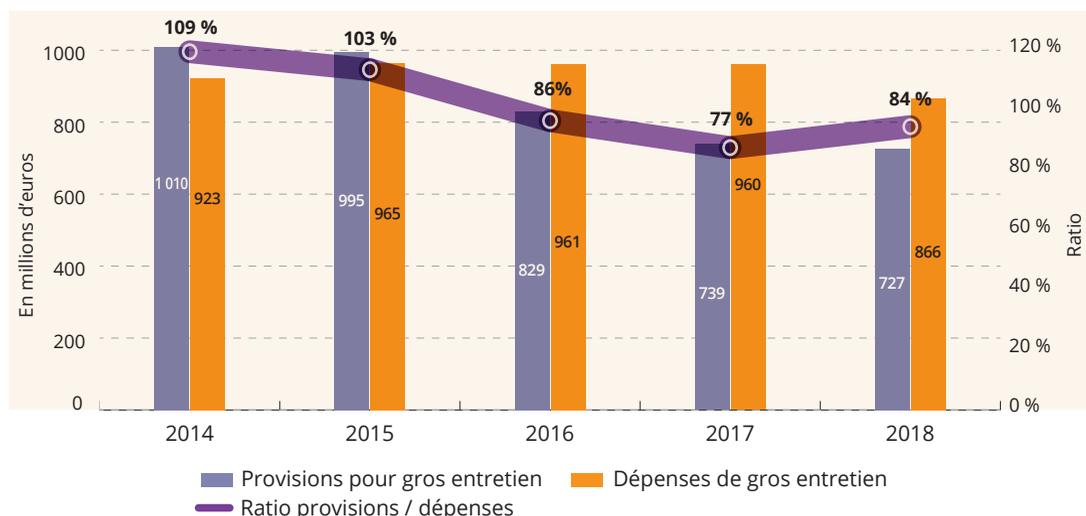
Les provisions pour dépenses de gros entretien sont justifiées par un plan pluriannuel d'entretien (par exemple ravalement de façade, peinture des parties communes). La durée du plan pluriannuel d'entretien est généralement

de deux à cinq ans, ce plan est actualisé à chaque clôture d'exercice et le montant de la PGE est ajusté en conséquence

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

Comme le montre le graphique ci-dessous, l'année 2016 marque une rupture (changement de méthode comptable) : le niveau des provisions devient inférieur aux dépenses réelles de gros entretiens. La PGE est stable sur les 2 dernières années, passant de 739 millions d'euros en 2017 à 727 millions d'euros en 2018. Le ratio provisions/dépenses de gros entretien s'établit à 84 % en 2018, ce qui témoigne d'un bon ajustement de la provision.

#### ÉVOLUTION DE LA 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'élevèrent à 658 millions d'euros en 2018, elles sont en nette baisse par rapport à 2017 de 8,7 %.

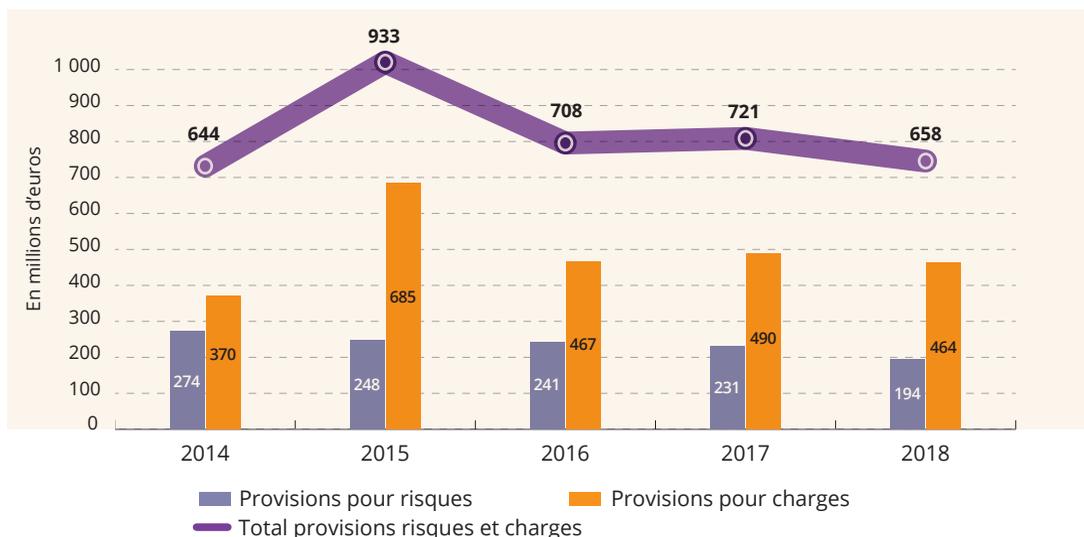
Les provisions pour risque incluent les risques financiers dont celles sur emprunts complexes et instruments de couverture incluant une composante de prise de risques significative au regard du taux de marché. Elles représentent 25,5 millions d'euros en 2018, contre 34,5 millions d'euros en 2014. Cette modalité,

uniquement réservée aux organismes à comptabilité publique, doit s'éteindre au 1<sup>er</sup> janvier 2021 avec l'obligation d'une comptabilité de commerce pour les OPH.

Dans les provisions pour charges, les engagements sociaux comprennent en 2018 les provisions pour indemnité départ en retraite ou fin de carrière de 98,6 millions d'euros et provisions pour auto-assurance, indemnités de rupture de contrat de travail, indemnités de licenciement de 39,1 millions d'euros.

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

### ÉVOLUTION DES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES



## Les dépôts de garantie

Le dépôt de garantie représente un mois de loyer en principal, c'est-à-dire hors charges. Le montant du dépôt de garantie ne peut pas être augmenté (révisé) en cours de bail ou lors du renouvellement de bail. En fin de bail, le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximal de 1 mois, son montant pouvant être amputé de retenues ou provisions. Il s'agit donc

d'une trésorerie fictive pour les organismes HLM, car elle est exigible dès le départ du locataire après son état des lieux.

Le montant du dépôt de garantie s'établit à 321 € par logement effectivement loué. Il est inférieur au montant du loyer mensuel moyen.

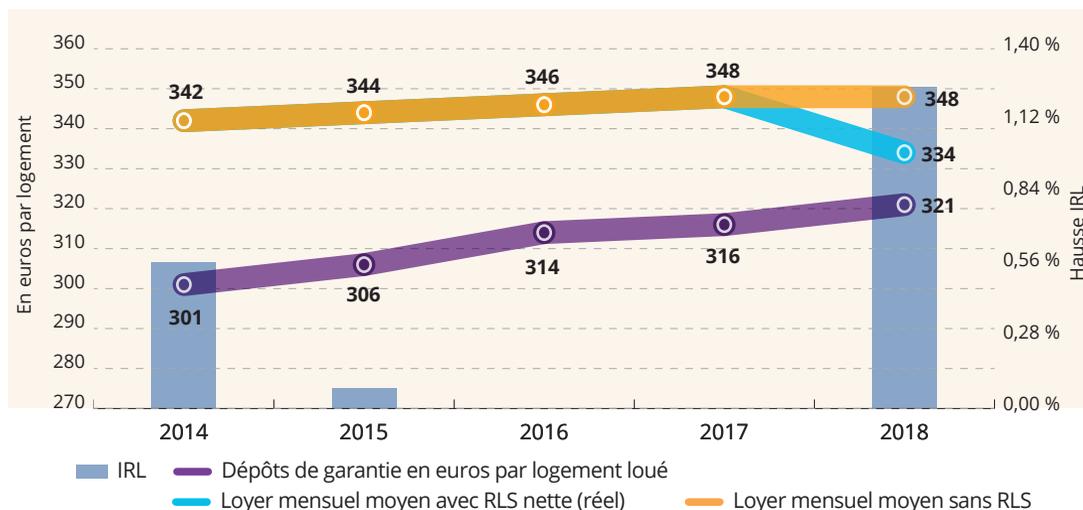
### ÉVOLUTION DES DÉPÔTS DE GARANTIE



En 2018, le montant des dépôts de garantie est de 321 € par logement loué, soit légèrement supérieur à 334 € qui est le montant du loyer mensuel principal avant RLS. Toutes choses

égales par ailleurs, sans RLS, le montant moyen du loyer serait de 348 €. La courbe des dépôts de garantie unitaire est cohérente avec celle des loyers mensuels moyens.

#### DÉPÔTS DE GARANTIE ET LOYERS



## 4. 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 4,6 milliards d'euros en 2018, représente la part de ressources à long terme, non mobilisée par les investissements, dont l'organisme dispose à moyen et long terme pour financer son exploitation courante. Il est aussi appelé FRNG pour Fonds de roulement Net Global.

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

- capitaux permanents : constitués des capitaux propres, des provisions et des dettes à long terme (emprunts et dépôts de garantie), à savoir l'ensemble des ressources à long terme du bilan ;

- actifs immobilisés : la valeur nette des immobilisations, en dehors de dépenses sur les opérations préliminaires.

### Le besoin en fonds de roulement

Pour les OPH et contrairement à d'autres secteurs d'activité, le « besoin en fonds de roulement », constitue un excédent, qui alimente la trésorerie, à hauteur de 1,7 milliard d'euros au 31 décembre 2018 (proportions analogues à la moyenne des exercices précédents). 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).

## La trésorerie

La trésorerie nette s'infléchit de 125 millions d'euros en 2018 pour atteindre 6,4 milliards d'euros, principalement du fait de la diminution des excédents court terme lié notamment au

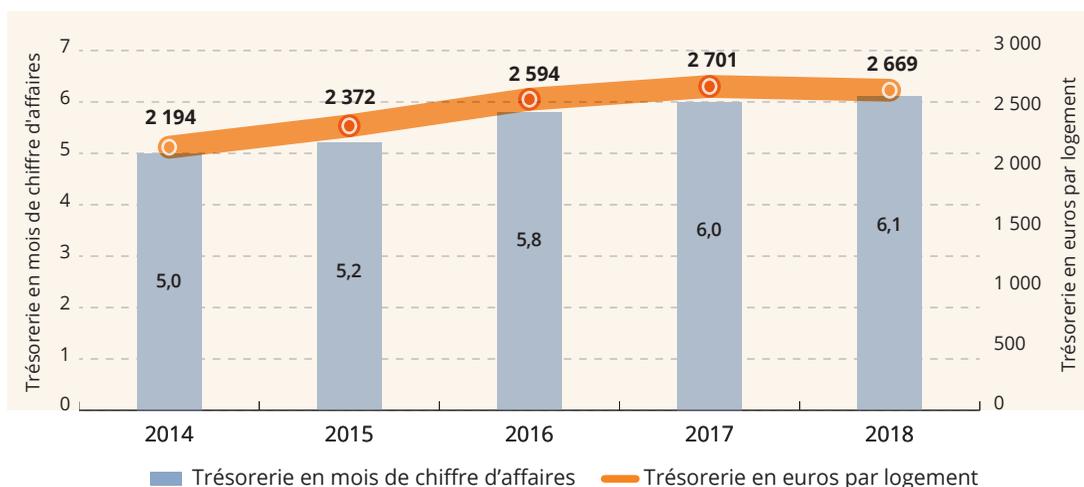
calendrier de paiement des fournisseurs (il s'agit d'une photographie au 31 décembre). La part du fonds de roulement net global fluctue sur cette période entre 65 % et 75 %, pour s'établir à 73 % en 2018.

Rubrique	2014	2015	2016	2017	2018
Fonds de Roulement Net Global (FRNG)	3 438	4 211	4 541	4 554	4 646
Besoins en Fonds de Roulement (BFR)	-1 824	-1 450	-1 768	-1 938	-1 723
<b>Trésorerie Nette = (FRNG)-(BFR)</b>	<b>5 261</b>	<b>5 660</b>	<b>6 310</b>	<b>6 493</b>	<b>6 369</b>

En 2018, tous les OPH ont une trésorerie brute positive, mais 10 OPH affichent une trésorerie nette négative pour un montant total de 54 millions d'euros (contre 6 en 2017). Cette trésorerie déficitaire est le fait de concours bancaires courants pour un montant de 140 millions d'euros.

En mois de chiffre d'affaires la trésorerie connaît une progression ralentie en 2018 (6,1 mois en 2018 contre 6 mois en 2017).

### ÉVOLUTION DE LA TRÉSORERIE



En complément de l'analyse classique de fonds de roulement et besoin en fonds de roulement, la provenance de la trésorerie peut s'expliquer par les éléments détaillés dans le graphique présenté au prochain paragraphe : l'évolution

du potentiel financier, ratio propre au secteur HLM, l'excédent à court terme (BFR négatif, mentionné précédemment), les provisions (dont gros entretien), et les dépôts de garanties des locataires.

### 3. Statistiques financières

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

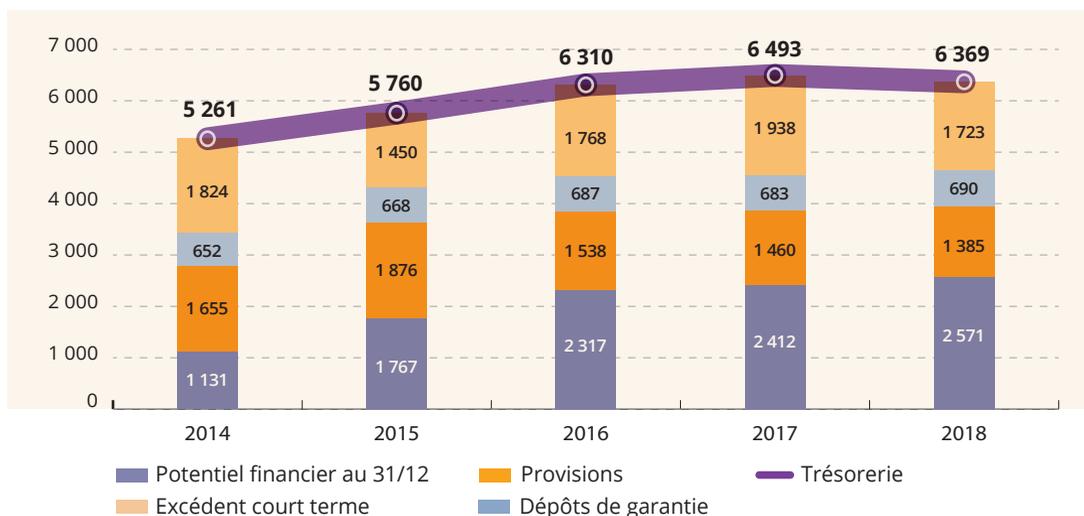
- de changements de méthodes comptables concernant la dépréciation des créances douteuses et la provision pour gros entretien. Les comptes de l'exercice 2016 intègrent pour la première fois les nouvelles dispositions résultant du règlement ANC 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement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

d'indices de perte de valeur de créances, la provision pour gros entretien, mise à jour à chaque fin d'exercice pour chaque immeuble en fonction de programmes pluriannuels de gros entretien.

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

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

#### ÉVOLUTION DE LA TRÉSORERIE ET DU POTENTIEL FINANCIER

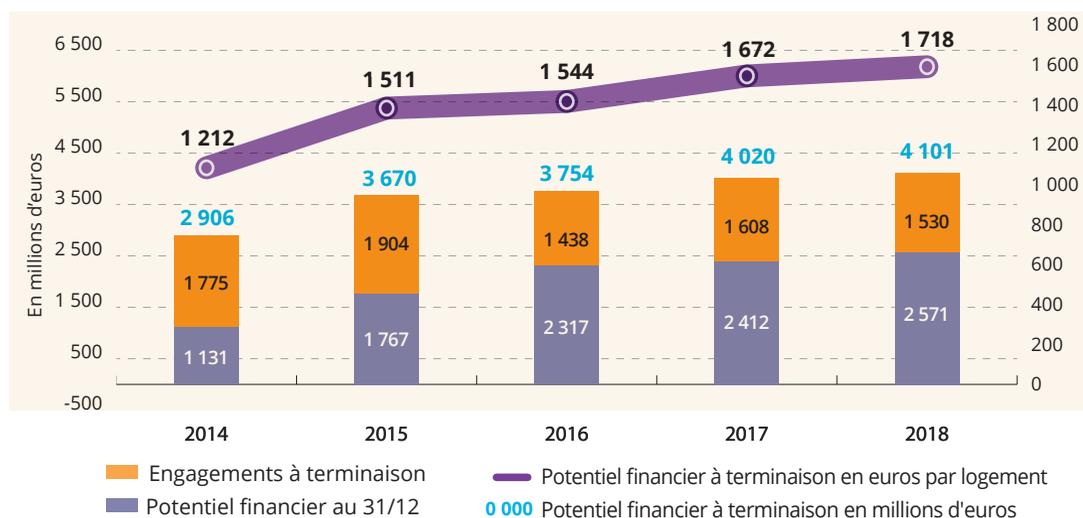


## 5. Focus sur l'indicateur HLM : le potentiel financier au 31 décembre et à terminaison

Le potentiel financier<sup>4</sup> permet d'apprécier, plus précisément, la capacité financière dont dispose l'office pour assurer ses investissements futurs, s'agissant de développement ou de réhabilitation 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).

### LE POTENTIEL FINANCIER AU 31/12 ET À TERMINAISON



Le potentiel financier à terminaison est impacté à la baisse, par la part de fonds propres prévue dans les opérations engagées dans l'année, et impacté à la hausse par les ressources dégagées par l'activité (principalement l'autofinancement net HLM) et les produits

de cession de patrimoine. La contribution au potentiel financier des ventes de patrimoine aux personnes physiques, nette des remboursements anticipés correspondants, est de 283 M€ en 2018, en moyenne 250 millions d'euros par an, sur les 4 années précédentes.

<sup>4</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

De 2014 à 2018, le total des ressources dégagées par l'activité<sup>5</sup> est de 6,3 milliards. Sur la même période, le potentiel financier à terminaison a augmenté de 1,5 milliard, soit un quart des ressources dégagées. **Les offices dans leur ensemble sur la période 2014-2018 ont donc globalement réinvesti les trois quarts des ressources dégagées par leur activité.**

Ces résultats montrent clairement l'effort d'investissement des offices, alors que cette période est marquée par plusieurs faits marquants conjoncturels :

- **la fin du PNRU et la préparation du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).** L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine a annoncé, le 11 janvier 2019, avoir validé en décembre 2018 les projets de renouvellement urbain (PRU) de 26 quartiers supplémentaires, portant à 179 le nombre de quartiers validés dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), pour un objectif de 450 projets NPNRU au cours de l'année 2019, et d'allouer les 12 milliards d'euros prévu au programme (10 milliards d'euros d'équivalent subvention) aux porteurs de projets. Les OPH, très présents dans les Quartiers Prioritaires de la politique

de la Ville (QPV), vont pouvoir une fois les projets validés en Comité d'Engagement, démarrer les chantiers de démolition et de reconstruction. La mise en œuvre du NPNRU a conduit certains bailleurs, concernés par un gros projet, à ralentir leurs investissements, par prudence ; les OPH sont en effet les organismes HLM les plus concernés par le NPNRU, le poids de leur programme est à ce stade estimé à environ **deux tiers du total du secteur HLM, soit de l'ordre de 15 milliards d'euros.**

- Par ailleurs, les organismes ont légitimement fait part d'un certain **attentisme** conduisant à retarder le lancement d'une partie de leurs investissements en raison de la mise en place de la RLS (baisse des APL). La communication relative aux paramètres de lissage fin 2018 (visant à rééquilibrer l'impact de la RLS), a conduit les organismes à des mesures de prudence,
- Les dispositions prises suite à la loi ELAN du 23 novembre 2018, dont en particulier le rapprochement des organismes de moins de 12 000 logements avant le 1<sup>er</sup> janvier 2021.

---

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

## 4. LES COMPTES DES OPH EN 2018

### 3. Statistiques financières

N° de compte	ACTIF	Exercice 2018			Totaux partiels	Totaux partiels 2017
		Brut	Amort. et Dépr.	Net		
<b>20</b>	<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				<b>1 289 519</b>	<b>1 149 712</b>
201	Frais d'établissement	3 138	1 897	1 241		
2082-2083-2084	Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	1 258 434	203 401	1 055 033		
203-205-206-2085-2088	Autres	614 271	391 450	222 821		
232-237	Immobilisations incorporelles en cours / avances et acomptes	10 424	0	10 424		
<b>21</b>	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				<b>80 106 590</b>	<b>78 961 960</b>
2111	Terrains nus	343 209	29 688	313 521		
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	9 031 353	12 575	9 018 778		
212	Agencements et aménagements de terrains	34 036	20 484	13 552		
213 (sauf 21315,2135 et 21318)	Constructions locatives (sur sol propre)	105 401 648	43 787 785	61 613 863		
214 (sauf 21415, 2145 et 21418)	Constructions locatives (sur sol d'autrui)	7 550 095	3 146 349	4 403 746		
21315-2135-21415-2145	Bâtiments administratifs	1 463 636	560 256	903 380		
21318-21418	Autres ensembles immobiliers	5 686 716	1 993 885	3 692 831		
215-218	Instal. Tech., matériel et outillage et autres immo. corporelles	681 273	534 354	146 919		
<b>22</b>	<b>Immeubles en loc.-vente, en loc. -attri. ou reçus en affectation</b>	<b>4 284</b>	<b>3 872</b>	<b>412</b>	<b>412</b>	<b>427</b>
<b>23</b>	<b>Immobilisations corporelles en cours</b>				<b>6 602 943</b>	<b>6 368 732</b>
2312	Terrains	848 224	2 222	846 002		
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	5 678 837	20 038	5 658 799		
238	Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles	98 142	0	98 142		
<b>26-27</b>	<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				<b>483 175</b>	<b>510 066</b>
261-266-267 (sauf 2678)	Participations et créances rattachées à des participations	170 333	3 168	167 165		
2741	Prêts participatifs	2 628	0	2 628		
272	Titres immobilisés (droits de créances)	136 753	10	136 743		
2781-2782	Prêts pour accession	13 715	2	13 713		
271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	158 154	280	157 874		
2678-2768	Intérêts courus	5 052	0	5 052		
	<b>TOTAL I</b>	<b>139 194 355</b>	<b>50 711 716</b>	<b>88 482 639</b>	<b>88 482 639</b>	<b>86 990 897</b>
	<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				<b>794 247</b>	<b>865 253</b>
31 (net de 319)	Terrains à aménager	100 966	5 800	95 166		
33	Immeubles en cours	413 721	6 999	406 722		
	<b>Immeubles achevés :</b>					
35 sauf 358 (net du 359)	Disponibles à la vente	74 265	5 080	69 185		
358	Temporairement loués	206 533	3 297	203 236		
37	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	280	18	262		
32	Approvisionnements	20 268	592	19 676		
<b>409</b>	<b>FOURNISSEURS DÉBITEURS</b>	<b>59 317</b>	<b>1 344</b>	<b>57 973</b>	<b>57 973</b>	<b>54 328</b>
	<b>CRÉANCES D'EXPLOITATION</b>				<b>3 269 522</b>	<b>3 487 344</b>
411 (sauf 4113)	Locataires et organismes payeurs d'APL	740 460	41 108	699 352		
412-4113	Créances sur acquéreurs	81 623	209	81 414		
413-414-417	Clients - autres activités et autres	21 173	71	21 102		
415	Emprunteurs et locataires - acquéreurs	514	18	496		
416	Clients douteux ou litigieux	1 097 567	873 313	224 254		
418	Produits non encore facturés	75 523	70	75 453		
42-43-44 (sauf 441)	Autres	309 678	871	308 807		
441	État et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	1 859 338	694	1 858 644		
	<b>CRÉANCES DIVERSES</b>				<b>446 781</b>	<b>437 567</b>
454-458	Avances à SCI ou SCCC / Opérations faites en commun et en GIE	14 236	98	14 138		
46 (sauf 461)	Débiteurs divers	342 090	13 695	328 395		
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	18 036	995	17 041		
4615	Opérations d'aménagement	69 451	553	68 898		
47 (sauf 476-4781)	Comptes transitoires ou d'attente	18 327	18	18 309		
<b>50</b>	<b>VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT</b>	<b>120 271</b>	<b>941</b>	<b>119 330</b>	<b>119 330</b>	<b>146 858</b>
	<b>DISPONIBILITÉS</b>				<b>7 389 104</b>	<b>7 167 775</b>
511	Valeurs à l'encaissement	43 044		43 044		
515	Compte au Trésor	261 886		261 886		
516	Comptes de placement court terme	4 785 953		4 785 953		
5188	Intérêts courus à recevoir	12 253		12 253		
Autres 51	Comptes courants - Autres que le Trésor	2 282 442		2 282 442		
53-54	Caisse, régies d'avances et accreditifs	3 526		3 526		
<b>486</b>	<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>52 924</b>	<b>0</b>	<b>52 924</b>	<b>52 924</b>	<b>54 042</b>
	<b>TOTAL II</b>	<b>13 085 665</b>	<b>955 784</b>	<b>12 129 881</b>	<b>12 129 881</b>	<b>12 213 167</b>
<b>481</b>	<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>	<b>58 686</b>		<b>58 686</b>	<b>58 686</b>	<b>101 306</b>
<b>169</b>	<b>Primes de remboursement des obligations</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>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>TOTAL V</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>(I + II + III + IV + V)</b>	<b>152 338 706</b>	<b>51 667 500</b>	<b>100 671 206</b>	<b>99 305 370</b>

	N° de compte	PASSIF AVANT AFFECTATION DU RÉSULTAT	Exercice 2018		Totaux partiels 2017	
			Détail	Totaux partiels		
CAPITAUX PROPRES	<b>10</b>	<b>DOTATIONS ET RÉSERVES</b>		<b>12 639 159</b>	<b>12 009 587</b>	
	102	Dotations	1 010 649			
	103	Autres fonds propres - Autres compléments de dotation, dons et legs en capital	291 282			
	<b>106</b>	<b>Réserves :</b>				
	1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	6 908 598			
	10685	Plus-values nettes sur cessions immobilières	2 995 898			
	10688	Réserves diverses	1 432 732			
	<b>11</b>	<b>REPORT À NOUVEAU (A)</b>	<b>7 853 097</b>	<b>7 853 097</b>	<b>7 153 255</b>	
	<b>12</b>	<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (A)</b>	<b>1 292 857</b>	<b>1 292 857</b>	<b>1 593 911</b>	
	<b>13</b>	<b>SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT</b>		<b>14 070 654</b>	<b>14 293 980</b>	
			Montant brut	Inscrit au résultat		
			22 440 827	8 370 173	14 070 654	
			<b>TOTAL I</b>	<b>35 855 767</b>	<b>35 855 767</b>	<b>35 050 733</b>
PROV.	<b>15</b>	<b>PROVISIONS</b>				
	151-152	Provisions pour risques	193 658			
	1572	Provisions pour gros entretien	727 259			
	153-158	Autres provisions pour charges	464 437			
		<b>TOTAL II</b>	<b>1 385 354</b>	<b>1 385 354</b>	<b>1 459 900</b>	
DETTES	<b>16</b>	<b>DETTES FINANCIÈRES</b>		<b>59 088 500</b>	<b>58 442 201</b>	
	162	Participation des employeurs à l'effort de construction	1 937 003			
	163	Emprunts obligataires	5 182			
	<b>164</b>	<b>Emprunts auprès des Etablissements de Crédit :</b>				
	1641	Caisse des Dépôts et Consignations	46 855 921			
	1642	C.G.L.L.S.	416 413			
	1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	289 247			
	1648	Autres établissements de crédit	8 144 413			
	<b>165</b>	<b>Dépôts et cautionnements reçus :</b>				
	1651	Dépôts de garantie des locataires	690 129			
	1654	Redevances (location-accession)	1 652			
	1658	Autres dépôts	2 228			
		<b>Emprunts et dettes financières diverses :</b>				
	166	Participation des salariés aux résultats	0			
	167 sauf 1677	Emprunts assortis de conditions particulières	121 389			
	1677	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts	21			
	168 sauf 1688	Autres emprunts et dettes assimilées	184 013			
	16881	Intérêts courus non échus	395 934			
	16882	Intérêts courus capitalisables	2 318			
	16883	Intérêts compensateurs	42 637			
	<b>5181-519</b>	<b>CRÉDITS ET LIGNES DE TRESORERIE</b>	<b>1 041 710</b>	<b>1 041 710</b>	<b>796 906</b>	
	<b>229</b>	<b>DROITS DES LOCATAIRES-ACQUÉREURS, DES LOCAT. ATTRIBUTAIRES OU DES AFFECTANTS</b>	<b>377</b>	<b>377</b>	<b>381</b>	
	<b>419</b>	<b>LOCATAIRES, ACQUÉREURS, CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS CRÉDITEURS</b>		<b>278 052</b>	<b>290 936</b>	
	4195	Locataires - excédents d'acomptes	230 559			
	4191-4197-4192	Autres comptes créditeurs	47 493			
		<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		<b>1 658 269</b>	<b>1 722 886</b>	
	401-4031-4081-40711 (b)- 40721 (b)	Fournisseurs	984 858			
402-4032-4082-40712 (b)-40722 (b)	Fournisseurs de stocks immobiliers	36 912				
42-43-44	Dettes fiscales, sociales et autres	636 499				
	<b>DETTES DIVERSES</b>		<b>1 051 613</b>	<b>1 156 165</b>		
	<b>Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :</b>					
404-405-4084-40714 (b)- 40724 (b)	Fournisseurs d'immobilisations	713 497				
269	Versements restants à effectuer sur titres de participation non libérés	20 727				
	<b>Autres dettes :</b>					
454-458	Avances à SCI ou SCCC / Opérations faites en commun et en GIE	101				
4088-46 (sauf 461)	Créanciers divers	119 889				
461(sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	53 780				
4615	Opérations d'aménagement	51 027				
47 (sauf 477 et 4782)	Comptes transitoires ou d'attente	92 592				
<b>487</b>	<b>PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE</b>		<b>311 554</b>	<b>385 261</b>		
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	154 994				
4872	Produits des ventes sur lots en cours	152 704				
4873	Rémunération des frais de gestion PAP	3 856				
		<b>TOTAL III</b>	<b>63 430 075</b>	<b>63 430 075</b>	<b>62 794 736</b>	
<b>477-4782</b>	<b>Différences de conversion ou d'indexation - Passif</b>		<b>7</b>	<b>7</b>	<b>4</b>	
		<b>TOTAL IV</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>4</b>	
		<b>TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)</b>	<b>100 671 203</b>	<b>100 671 203</b>	<b>99 305 373</b>	

### 3. Statistiques financières

N° de compte	CHARGES	Exercice 2018		Totaux partiels	Totaux partiels 2017
		Charges récupérables	Charges non récupérables		
	<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			<b>12 090 861</b>	<b>12 219 931</b>
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers			4 612 289	4 793 016
60 (net du 6092)	Achats stockés :			84 885	103 430
601	Terrains	0	54 991	54 991	71 014
602 net du 6092	Approvisionnement	7 033	22 505	29 538	32 217
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0	356	356	199
603	Variation des stocks (a) :			1 184 089	1 204 489
6031	Terrains	0	-4 329	-4 329	-16 953
6032	Approvisionnement	-161	-52	-213	-660
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0	62	62	530
604-605-608 (net de 6094, 6095 et 6098)	Achats liés à la production de stocks immobiliers	0	178 252	178 252	225 763
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures	923 778	86 539	1 010 317	995 809
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs :			3 343 315	3 485 097
611	Sous-traitance générale (travaux relatifs à l'exploitation)	850 738	208 764	1 059 502	1 031 884
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	99 347	371 126	470 473	490 114
6152	Gros entretien sur biens immobiliers locatifs	11 943	849 925	861 868	955 007
6156	Maintenance	1 896	55 125	57 021	55 057
6158	Autres travaux d'entretien	5 020	14 698	19 718	20 877
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	61	23 807	23 868	30 754
616	Primes d'assurance		104 275		
621	Personnel extérieur à l'organisme	17 504	35 216	52 720	55 716
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	12 909	189 803	202 712	207 012
623	Publicité, publications, relations publiques		24 094		
625	Déplacements, missions et réceptions		18 931		
6285	Redevances		22 294		
Autres comptes 61 et 62 (net du 619 et 629)	Autres	53 167	372 672	425 839	454 762
63 (net de 6319, 6339 et 6359)	Impôts, taxes et versements assimilés			1 694 056	1 684 200
631-633 (net de 6319,6339)	Sur rémunérations	21 735	157 157	178 892	183 481
63512	Taxes foncières	335	1 146 386	1 146 721	1 135 785
Autres 635-637 (net de 6359)	Autres	330 235	38 208	368 443	364 934
64 (net de 6419,6459, 6479 et 6489)	Charges de personnel			1 977 758	2 008 890
641-6481 (net de 6419 et 64891)	Salaires et traitements	215 698	1 189 484	1 405 182	1 420 484
645-647-6485 (net de 6459, 6479 et 64895)	Charges sociales	65 531	507 045	572 576	588 406
681	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions			3 668 583	3 605 490
	Dotations aux amortissements :			3 316 339	3 245 863
68111 (sf 681118), 681122 à 681124 (sf 68112315, 68112318, 6811235, 68112415, 68112418 et 6811245)	Immobilisations locatives		2 853 332		
Autres 6811	Autres immobilisations		243 689		
6812	Charges d'exploitation à répartir		1 544		
6816	Dotations aux dépréciations des immo. Incorporelles et corporelles		21 878		
6817	Dotations aux dépréciations des actifs circulants		195 896		
6815	Dotations aux provisions d'exploitation :			352 244	359 627
68157	Provisions pour gros entretien		260 242		
Autres 6815	Autres provisions		92 002		
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante			138 119	128 241
654	Pertes sur créances irrécouvrables		126 714		
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	432	10 973	11 405	9 789
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		56	56	94
66 (net du 669)	CHARGES FINANCIÈRES			928 309	958 462
6863	Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir		20 430		
Autres 686	Autres dotations aux amortissements et aux provisions - Charges financières		4 129		
	Charges d'intérêts :			873 103	885 333
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits-relais et avances		3 601		
661122 (net de 6691)	Intérêts sur opérations locatives - financements définitifs		838 810		
661123	Intérêts compensateurs		745		
661124	Intérêts de préfinancement consolidables		7 425		
66114	Accession à la propriété - crédits-relais et avances		2 469		
66115	Gestion de prêts - Accession		153		
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		19 900		
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		3		
666-668	Autres charges financières		30 644		
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			779 314	951 361
671	Sur opérations de gestion		47 624		
673	Titres annulés (sur exercices antérieurs)	2 176	17 614	19 790	34 893
6731	Hors réduction de récupération des charges locatives		6 945		
6732	Réduction de récupération des charges locatives		10 650		
	Sur opérations en capital :				
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés (b) :			252 996	444 615
6751	Immobilisations incorporelles		2 210		
6752	Immobilisations corporelles		240 820		
6756	Immobilisations financières		9 966		
678	Autres		310 330	310 330	262 936
687	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions			148 574	147 617
6871	Dotations aux amortissements des immobilisations		23 906		
Autres 687	Dotations aux dépréciations et autres provisions exceptionnelles		124 668		
69	PARTICIPATION DES SALARIÉS AUX RÉSULTATS - IMPÔTS SUR LES BÉNÉF. ET ASSIMILÉS			14 268	13 009
691	Participations des salariés aux résultats		11 208		
695	Impôts sur les bénéfices		3 060		
	<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>2 619 377</b>	<b>11 193 375</b>	<b>13 812 752</b>	<b>14 142 763</b>
	Solde créditeur = Excédent			1 339 622	1 604 065
	<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>			<b>15 152 374</b>	<b>15 746 828</b>

N° de compte	PRODUITS	Exercice 2018		Totaux partiels 2017
		Détail	Totaux partiels	
	<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		<b>13 332 610</b>	<b>13 755 708</b>
<b>70</b>	<b>PRODUITS DES ACTIVITÉS</b>		<b>12 534 052</b>	<b>12 896 927</b>
<b>701</b>	<b>Ventes d'immeubles :</b>		<b>319 539</b>	<b>318 327</b>
7011	Ventes de terrain lotis	138 786		
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	162 047		
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	9 532		
7017-7018	Ventes d'autres immeubles et terrains	9 174		
703	Récupération des charges locatives	2 480 239	2 480 239	2 459 156
<b>704</b>	<b>Loyers :</b>		<b>9 624 131</b>	<b>10 011 565</b>
7041	Loyers des logements non conventionnés	317 695		
7042	Suppléments de loyers	60 508		
7043	Loyers des logements conventionnés	8 208 921		
7046	Résidences pour étudiants, foyers résidences sociales	421 718		
7047	Logements en location-accession et invendu	6 891		
Autres 704	Autres	608 398		
<b>706</b>	<b>Prestations de services :</b>		<b>34 904</b>	<b>31 786</b>
7061-7062-7063	Activité de gestion de prêt et d'accession, location-attribution et location-vente	551		
Autres 706	Autres	34 353		
708	Produits des activités annexes	75 239	75 239	76 093
<b>71</b>	<b>PRODUCTION STOCKÉE (OU DESTOCKAGE) (a)</b>	<b>-73 380</b>	<b>-73 380</b>	<b>-15 465</b>
<b>72</b>	<b>PRODUCTION IMMOBILISÉE</b>		<b>104 645</b>	<b>100 634</b>
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	7 566		
72232	Transferts d'éléments de stocks en immobilisation	22 997		
Autres 72	Autres productions immobilisées	74 082		
<b>74</b>	<b>SUBVENTIONS D'EXPLOITATION</b>		<b>38 928</b>	<b>42 370</b>
742	Primes à la construction	3 014		
743	Subventions d'exploitation	30 687		
744	Subventions pour travaux de gros entretien	5 227		
<b>781</b>	<b>REPRISES SUR AMORTISSEMENTS, DÉPRECIATIONS ET PROVISIONS</b>		<b>573 032</b>	<b>586 898</b>
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	260 592		
78174	Reprises sur dépréciations des créances	180 424		
Autres 781	Autres reprises	132 016		
<b>791</b>	<b>TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>27 484</b>	<b>27 484</b>	<b>25 320</b>
<b>75 sauf 755</b>	<b>AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE</b>	<b>127 825</b>	<b>127 825</b>	<b>118 575</b>
<b>755</b>	<b>QUOTES-PARTS DE RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FAITES EN COMMUN</b>	<b>24</b>	<b>24</b>	<b>449</b>
<b>76</b>	<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>86 203</b>	<b>82 465</b>
761	Produits de participations	468		
<b>762</b>	<b>D'autres immobilisations financières :</b>		<b>5 444</b>	<b>5 094</b>
76261-76262	Revenus des prêts accession	109		
Autres 762	Autres	5 335		
<b>763-764</b>	<b>D'autres créances et revenus de VMP</b>	<b>66 109</b>	<b>66 109</b>	<b>65 080</b>
<b>765-766-768</b>	<b>Autres</b>	<b>4 670</b>	<b>4 670</b>	<b>5 587</b>
786	Reprises sur dépréciations et provisions	4 953	4 953	4 744
<b>796</b>	<b>Transferts de charges financières :</b>		<b>3 691</b>	<b>758</b>
7963	Intérêts compensateurs	774		
7961	Pénalités de renégociation de la dette	2 917		
<b>767</b>	<b>Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement</b>	<b>868</b>	<b>868</b>	<b>988</b>
<b>77</b>	<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>1 686 797</b>	<b>1 898 495</b>
771	Sur opérations de gestion	310 632		
773	Mandats annulés (sur exercices antérieurs) ou atteints par la déchéance quadriennale		9 423	11 868
7731	Mandats hors charges récupérables	6 947		
7732	Mandats relatifs aux charges récupérables	2 476		
	<b>Sur opérations en capital :</b>		<b>1 210 738</b>	<b>1 510 961</b>
775	Produits des cessions d'éléments d'actif (b)		457 590	683 237
7751	- Immobilisations incorporelles	2 807		
7752	- Immobilisations corporelles	446 660		
7756	- Immobilisations financières	8 123		
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	575 911	575 911	615 228
778	Autres	177 237	177 237	212 496
<b>787</b>	<b>Reprises sur dépréciations et provisions exceptionnelles</b>	<b>155 859</b>	<b>155 859</b>	<b>83 673</b>
<b>797</b>	<b>Transferts de charges exceptionnelles</b>	<b>145</b>	<b>145</b>	<b>345</b>
	<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>15 105 610</b>	<b>15 105 610</b>	<b>15 736 668</b>
	<b>Solde débiteur = déficit</b>		<b>46 765</b>	<b>10 154</b>
	<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>15 152 375</b>	<b>15 746 822</b>

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

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



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

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



Réalisation : Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat  
Conception / exécution : obe - Crédit Illustration : Gavrinis