

**ACTIVITÉ ET
STATISTIQUES FINANCIÈRES
DES OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT**

2021

CONVENTION - NANCY 2023

SOMMAIRE

LES RÉSULTATS DE 2021	5
Contexte économique de l'année 2021	5
Dépenses consacrées au logement et activité immobilière	5
Principales mesures concernant le logement social en 2021	6
Financement et activité du logement social en 2021	7
1. LES OFFICES EN 2021	8
1. Les Offices : un fort ancrage territorial	10
2. Des logements sur tous les territoires	10
1. Le tissu des Offices et leur patrimoine en 2021	10
2. La répartition régionale des OPH	12
3. La répartition départementale des logements des OPH	13
3. Un patrimoine représentant près de la moitié du parc HLM	14
1. Une majorité de logements locatifs familiaux	14
2. Un patrimoine quadragénaire en moyenne	14
3. Les QPV	14
4. Un patrimoine quasi totalement conventionné	15
5. Des niveaux de loyers les plus bas du secteur HLM	16
6. Les foyers : un autre type de patrimoine social	17
7. Un patrimoine de plus en plus performant énergétiquement...	18
8. ... et des émissions de gaz à effet de serre maîtrisées	19
9. DPE réalisés à partir du 1 ^{er} juillet 2021	19
2. L'ACTIVITÉ DES OPH EN 2021	21
1. Construire et améliorer : deux missions essentielles pour les OPH	23
2. Évolution du patrimoine en 2021	24
3. Les OPH, maîtres d'ouvrage pour produire les logements	25
1. La construction de logements et foyers en 2021	25
2. Des financements en PLUS et PLAI	26

4. Un patrimoine géré, entretenu et amélioré	28
1. Le coût des travaux	28
2. L'amélioration thermique du patrimoine	29
3. Les démolitions	30
4. Les ventes à personnes physiques	30
5. L'accession à la propriété	31
6. Autres activités	31
5. Près de 208 000 logements mis en location cette année	32
1. La vacance commerciale diminue	33
2. La vacance de logements par région	35
3. La vacance de logements par zone de tension	36
4. La mobilité résidentielle augmente	36
6. Les investissements	38

3. LES STATISTIQUES FINANCIÈRES **40**

1. L'analyse de l'exploitation	42
1. Les produits locatifs et analyses de l'exploitation liées	42
2. Les produits financiers	49
3. Les principaux autres produits	50
4. Les dépenses d'exploitation	53
5. La fiscalité	60
6. L'autofinancement	65
7. Le résultat de l'exercice	68
2. Le bilan	69
1. L'actif immobilisé	70
2. Les dettes	71
3. Les provisions	72
4. Les titres participatifs	74
5. Les dépôts de garantie	75
6. La trésorerie	75
7. Focus sur l'indicateur HLM : le potentiel financier au 31 décembre et à terminaison	78

4. LES COMPTES DES OPH EN 2021 **81**

LES RÉSULTATS DE 2021

Contexte économique de l'année 2021

L'année 2021 est une année de rebond après le ralentissement de l'économie de 2020 lié à la crise sanitaire : le produit intérieur brut (PIB) en euros constants progresse de 6,8 %, après avoir chuté de 7,8 % l'année précédente. En 2020, les dépenses de consommation des ménages ainsi que l'investissement étaient en net repli. Ils connaissent une forte progression en 2021, respectivement de

6,9 % et 21,4 % en valeur. L'année est également marquée par une diminution de l'épargne des ménages, qui avait fortement augmenté pendant la crise sanitaire.

En 2021, l'inflation s'est établie à 1,6 %, après 0,5 % en 2020 et 1,1 % en 2019.

Dépenses consacrées au logement et activité immobilière

D'après les Comptes du logement, la dépense en logement, si on cumule consommation et investissement, connaît également un rebond en 2021 (+8 % contre -1,8 % en 2020). Celle-ci s'établit à 551 milliards d'euros (Md€), dont 154 Md€ de dépenses d'investissement (contre 131 Md€ en 2020) et 397 Md€ (376 Md€ en 2020) de dépenses courantes.

Le rebond est très net également en ce qui concerne l'activité immobilière, qui augmente de 22,7 % après un repli de 4,9 % en 2020. L'activité immobilière comprend l'investissement en logements neufs, les travaux d'amélioration, ainsi que les transactions sur les logements d'occasion. La reprise est particulièrement marquée pour les acquisitions dans l'ancien (+25,2 %) et pour les travaux de rénovation ou d'entretien (+19,8 %). Le rebond est en revanche beaucoup moins prononcé en ce qui concerne l'investissement en logements neufs (+5,6 %).

Le logement reste le premier poste de la consommation des ménages. La part qu'il représente dans leur dépense totale de consommation s'est accrue régulièrement au cours des dernières décennies : de 11 % dans les années 60 à 28,5 % en 2020, année record où les

restrictions sanitaires ont pu peser fortement à la baisse sur les dépenses des ménages autres que le logement. La part du logement dans l'ensemble des dépenses baisse logiquement en 2021 de 0,6 % mais reste très élevée.

Les aides au logement diminuent légèrement en 2021 (-0,5 %), pour s'établir à 38,2 Md€, soit 1,5 % du PIB. Plus de 58 % des aides sont versées aux consommateurs afin de réduire leur dépense et 42 % sont versées aux producteurs afin de favoriser leur investissement. Les aides aux consommateurs sont stables par rapport à 2020 (22,2 Md€, soit -0,3 %). Les prestations sociales comprennent les trois aides personnelles au logement, qui baissent en 2021, de 16,6 Md€ à 15,7 Md€, conséquence de l'entrée en vigueur d'une nouvelle mesure consistant à prendre en compte des revenus plus récents pour le calcul des droits. Les aides aux consommateurs comprennent également les aides à l'hébergement qui représentent environ 2,3 Md€ et sont en légère hausse en 2021, ainsi que d'autres prestations telles que l'allocation de logement temporaire (ALT) ou les aides des fonds de solidarité logement (FSL), ou encore les subventions d'Action logement. L'ensemble de ces aides représente un total en forte croissance ces dernières années puisque, comptabilisées

ensemble, elles s'élevaient à 700 M€ en 2018, 1 Md€ en 2019, 1,4 Md€ en 2020 et 2,1 Md€ en 2021, augmentation portée notamment par les aides distribuées par Action Logement dans le cadre de son plan d'investissement volontaire. Les aides aux producteurs sont également en diminution à l'exception des subventions (+810 M€) qui comprennent les subventions de l'État à l'ANAH pour financer MaPrimeRénov (+840 M€).

La baisse de 800 M€ constatée sur les avantages fiscaux s'explique essentiellement par la disparition progressive du crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE), remplacé par le dispositif MaPrimeRénov' comptabilisé en subvention. Avec des taux de marché historiquement bas, les avantages de taux enregistrent également une nouvelle baisse en 2021 (-7 %).

Principales mesures concernant le logement social en 2021

Après deux années successives de report de la réforme, une première fois pour des contraintes techniques et une seconde fois en raison de la crise sanitaire, le nouveau mode de calcul de l'APL consistant à prendre en compte plus rapidement l'évolution des revenus, entre en vigueur au 1^{er} janvier. On passe d'une fréquence de calcul annuelle à une fréquence trimestrielle. Les revenus de référence ne sont plus ceux de l'année N-2 mais ceux des douze derniers mois glissants. Après la RLS mise en place en 2018, il s'agit d'une nouvelle mesure d'économie pour l'État sur les dépenses d'APL. Celles-ci diminuent de 1,1 milliard d'euros par rapport aux années précédentes. La loi de finances pour 2021 prévoit en outre une contribution exceptionnelle d'Action Logement pour le financement des aides personnelles au logement à hauteur d'1 milliard d'euros, après 500 millions d'euros pour 2020, pour réduire d'autant la contribution de l'État. La RLS est reconduite en 2021 à même hauteur qu'en 2020, conformément au Pacte signé en avril 2019, soit 1,3 milliard d'euros. La contribution d'Action Logement au financement du FNAP est maintenue à 300 millions d'euros.

La loi de finances pour 2021 prévoit également la mise en œuvre d'un plan de relance. Dans la continuité des mesures d'urgence face à la crise sanitaire, le Gouvernement met en place le plan « France Relance » qui vise à poursuivre le soutien à la reprise d'activité et accélérer la transition écologique.

Au total, le plan de relance mobilise 100 milliards d'euros, dont 64 milliards d'euros de crédits budgétaires répartis sur deux ans. L'action est déclinée autour de trois programmes : un programme « écologie » pour favoriser la transition écologique, un programme « compétitivité » pour soutenir financièrement les entreprises et renforcer la souveraineté et un programme « Cohésion » qui vise notamment la sauvegarde de l'emploi, le soutien des jeunes et la formation professionnelle. Le programme « écologie » est doté de 18 milliards d'euros en 2021 dont 6 milliards sont consacrés à la rénovation énergétique des logements et des bâtiments publics. Une enveloppe de 500 millions d'euros sur deux ans est consacrée à la rénovation énergétique et la réhabilitation lourde des logements sociaux.

Action Logement a signé le 15 février 2021 avec l'État un avenant à sa convention quinquennale pour accélérer la reprise économique et sociale et soutenir le plan de relance. Il comprend notamment la mobilisation sur deux ans de 450 millions d'euros de subventions et 250 millions de prêts pour le financement de logements sociaux, mais également des mesures de sécurisation et d'accompagnement des jeunes, avec la mise en place d'une aide mobilité de 1 000 euros pour les jeunes entrant en emploi. Les opérations de rénovation urbaine sont dotées de moyens supplémentaires, à hauteur de 1,4 milliard d'euros.

La loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 traduit une partie des propositions de la Convention citoyenne pour le climat. La rénovation des bâtiments thermique est accélérée, avec des dates butoirs pour l'éradication des « passoires » : janvier 2025 pour les logements classés G, janvier 2028 pour les logements classés F et enfin janvier 2034, pour les logements avec une étiquette E. Les logements progressivement considérés comme indécents seront interdits à la location et les locataires en place pourront exiger la réalisation des travaux nécessaires. La bétonisation des terres est encadrée avec un rythme d'artificialisation qui

devra être divisé par deux d'ici 2030 et un objectif de zéro artificialisation nette à atteindre d'ici 2050.

Un nouveau calcul pour le diagnostic de performance énergétique est défini par l'arrêté du 31 mars 2021, avec pour objectif de rendre celui-ci plus fiable et plus lisible et de mieux tenir compte des enjeux climatiques de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Le DPE est rendu opposable au même titre que d'autres diagnostics obligatoires du bâtiment sur les installations électriques, la présence d'amiante ou de plomb.

Financement et activité du logement social en 2021

L'activité immobilière des organismes HLM enregistre un fort rebond en 2021 après la chute de l'année précédente liée à la crise sanitaire. Les investissements s'élèvent à 14,6 Md d'euros, soit +6,5 % par rapport à 2020, selon la méthode du compte du Logement. La hausse est portée par la construction de logements neufs (+11 %), alors que les acquisitions dans l'ancien et les travaux sur les immeubles existants sont plutôt en légère baisse, respectivement de 3 % et 1 %.

En 2021, près de 80 000 décisions de financement ont été accordées aux organismes HLM sur un total de 95 000 tous opérateurs confondus, soit environ 84 %. Ces logements se répartissent en 24 900 PLAI, 36 000 PLUS et 18 700 PLS. Le nombre d'agrèments est en baisse depuis 2017. Il a atteint un point bas en 2020, à 87 500 dans un contexte particulier lié à la crise sanitaire. Le rebond est substantiel en 2021 avec une hausse de 8,6 % mais les résultats restent loin des objectifs de relance de 250 000 logements à agréer sur deux ans affichés en début d'année.

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





LES OFFICES EN 2021

- 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



2,3 millions
de logements



Près de **5 millions**
de personnes logées



46,7 %
du parc des Offices constitué de
logements économes en énergie,
classés A, B ou C (ancien DPE)



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



En 2021, les OPH ont amélioré
270 950
logements et équivalents
(en ont construit 19 940, démoli 7 300 et vendu 3 430 à des personnes physiques
dont 47 % étaient locataires)

1. Les Offices : un fort ancrage territorial

Au 31 décembre 2021, on compte 196 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 rattaché obligatoirement à une collectivité territoriale :

- 79 Offices sont rattachés à des conseils départementaux ;

- 117 autres sont rattachés très majoritairement à des EPCI (métropoles, communautés urbaines, communautés d'agglomérations, communautés de communes, établissements publics territoriaux, syndicats mixtes, seuls quelques-uns restant encore rattachés à des communes en 2021).

PATRIMOINE LOCATIF DES 196 OPH AU 31 DÉCEMBRE 2021

	Nombre de logements collectifs	Nombre de logements individuels	Nombre d'équivalent-logements en foyers	Nombre total de logements	Médiane 2021 Taille du patrimoine
196 Offices Publics de l'Habitat	1 855 070	298 680	137 080	2 290 830	8 820
dont 79 départementaux	888 070	217 040	77 030	1 182 140	10 410

Les Offices possèdent 2 153 750 logements locatifs et 137 080 équivalent-logements en foyer, soit un patrimoine total proche de 2 290 830 logements.

Les 79 Offices départementaux détiennent 51,6 % du patrimoine total des OPH. Les départements des Alpes de Haute-Provence, de l'Eure, de la Lozère, de l'Essonne n'ont pas d'Office Public de l'Habitat, de même que les DOM.

2. Des logements sur tous les territoires

1. Le tissu des Offices et leur patrimoine en 2021

UNE TYPOLOGIE VARIÉE

Les 196 Offices Publics de l'Habitat sont répartis sur l'ensemble du territoire. Parmi eux, 68 détiennent plus de 12 000 logements.

RÉPARTITION DES OFFICES SELON LA TAILLE DU PATRIMOINE

Offices possédant (en logements)*	Nombre d'Offices	Nombre de logements*
Moins de 3 000	23	42 460
3 001 à 6 000	45	199 330
6 001 à 9 000	32	234 710
9 001 à 12 000	28	296 040
12 001 à 15 000	18	240 080
15 001 à 20 000	22	373 980
20 001 et plus	28	904 230
Total	196	2 290 830

*Équivalent-logements compris.

Les 68 Offices de plus de 12 000 logements possèdent 1 518 290 logements soit 66,3 % du patrimoine. Parmi eux, les 28 Offices de plus de 20 000 logements représentent près de 40 % du patrimoine des OPH. La région Île-de-France est

celle qui compte le plus grand nombre d'Offices avec 31 organismes (16 % du nombre total). La taille moyenne du patrimoine locatif est de 11 690 logements ou équivalent-logements.

LE DÉVELOPPEMENT DE SOCIÉTÉS DE COORDINATION

Au 31 décembre 2021, **91 OPH** représentant **694 300 logements gérés** sont actionnaires ou associés de sociétés de coordination, catégorie d'organismes de logement social créée par la loi Elan du 23 novembre 2018.

49 sociétés de coordination au total sont agréées à cette date (**41 sociétés avec au moins un OPH membre**), regroupant 213 organismes de

logement social pour 1,54 million de logements gérés. Les OPH constituent la famille principale de bailleurs sociaux représentée dans les sociétés de coordination, soit 43 % des actionnaires ou associés. Ils représentent aussi 45 % du parc géré par l'ensemble des organismes membres de sociétés de coordination.

AUTRES COOPÉRATIONS ENTRE ORGANISMES D'HLM

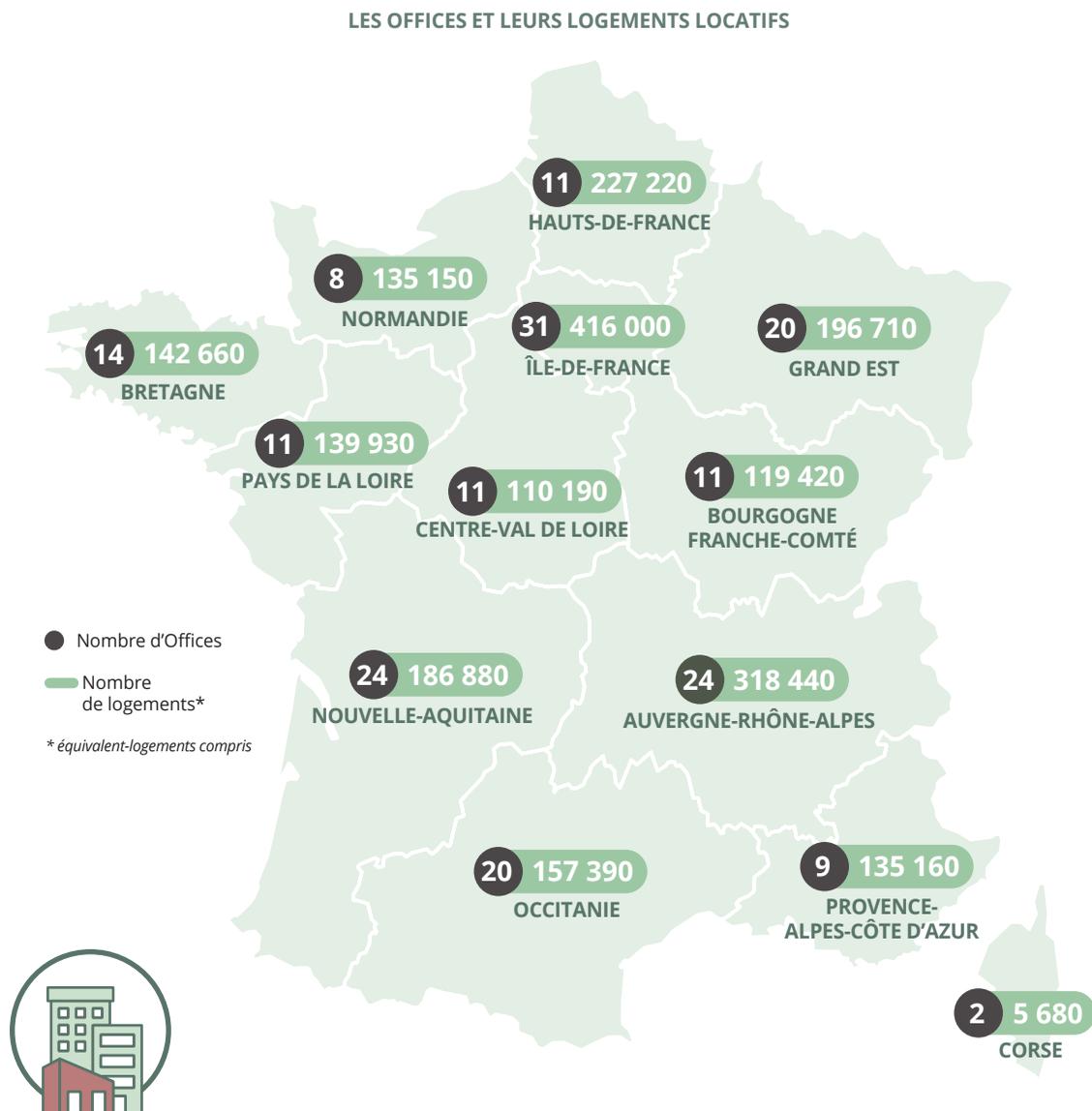


50 Offices
participent à un GIE



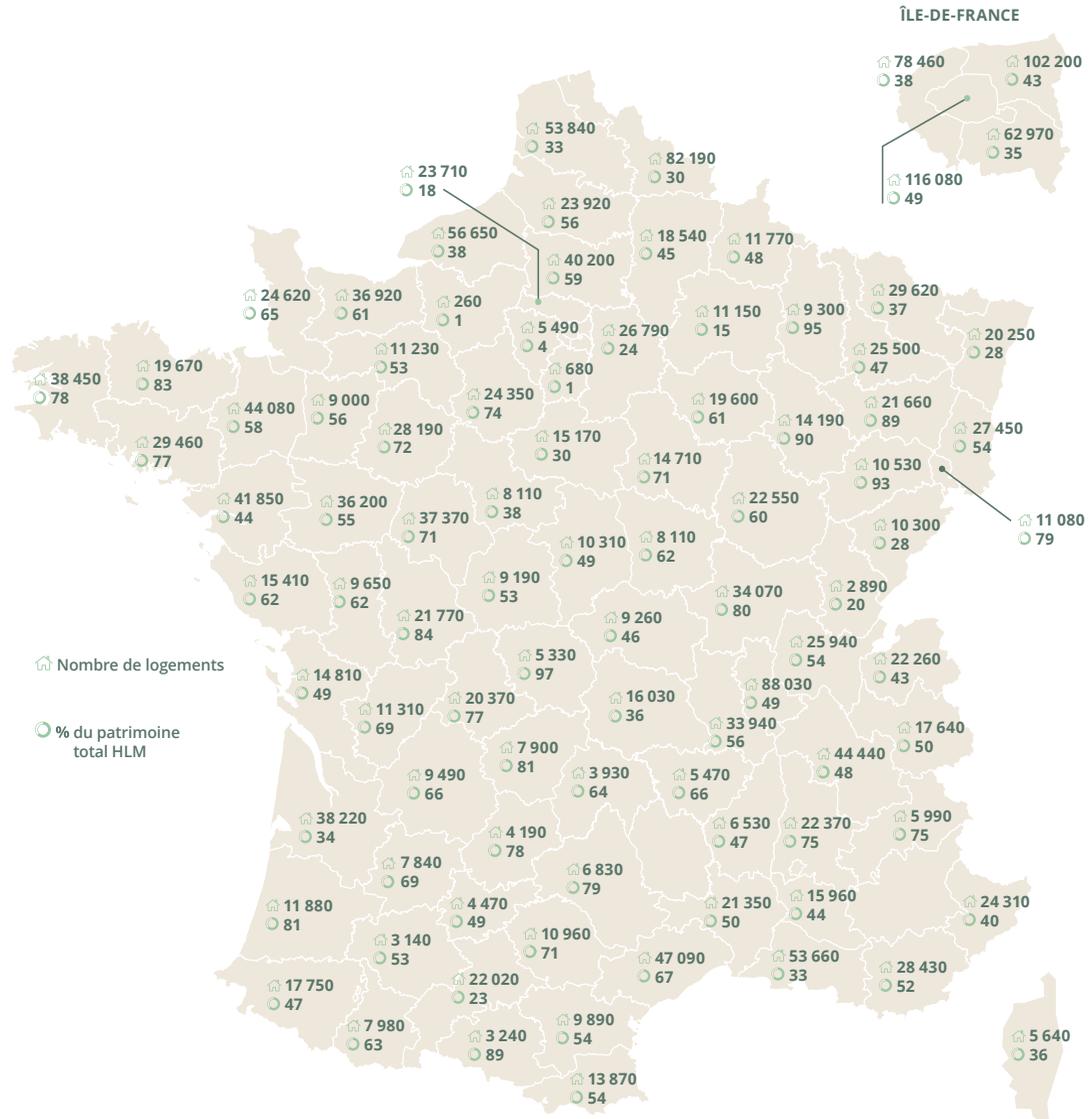
14 Offices
gèrent 17 560 logements
pour le compte d'autres
organismes d'HLM

2. La répartition régionale des OPH



196 Offices
2 290 830 logements
 sur la France entière

3. La répartition départementale des logements des OPH



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

1. Une majorité de logements locatifs familiaux

Les Offices possèdent 2 153 750 logements locatifs et 137 080 équivalent-logements en foyers, ainsi que 784 420 parkings ou garages et 22 570 locaux commerciaux.

En outre, 90 Offices gèrent 22 760 logements pour le compte de tiers. Parmi eux, 73 Offices gèrent un total de 4 220 logements pour des collectivités locales et 14 Offices gèrent 17 560 logements pour le compte d'autres organismes d'HLM.

Les 2 153 750 logements locatifs familiaux des Offices dont 86 % sont en collectif, représentent 44 % du patrimoine HLM.

Les deux tiers des logements locatifs familiaux des Offices sont situés dans des unités urbaines de grande taille.

Les logements locatifs familiaux des Offices sont répartis sur tous les territoires. Près de la moitié du patrimoine des Offices (46,4 %) est située en territoires détendus avec respectivement, 24 % construits en zone B2 et 22,4 % en zone C, zones de tension immobilière les plus faibles.

LOGEMENTS LOCATIFS FAMILIAUX PAR ZONE DE TENSION

Zone de tension	Nombre de logements locatifs familiaux	
Zone A	327 890	15,2 %
Zone A bis	240 110	11,2 %
Zone B1	586 300	27,2 %
Zone B2	516 590	24,0 %
Zone C	482 860	22,4 %
Total	2 153 750	100 %

2. Un patrimoine quadragénaire en moyenne

L'âge moyen estimé du patrimoine est de 42 ans. En effet, le patrimoine de logements locatifs a été principalement construit avant 1980 (61,2 %)

et particulièrement dans la période de forte construction de logements sociaux entre 1948 et 1975 (46,7 %).

3. Les QPV

179 OPH interviennent dans les Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV). Ils y possèdent 755 600 logements locatifs familiaux et

10 870 équivalent-logements en foyers, soit 34 % du patrimoine total des Offices.

LE PATRIMOINE SELON L'ANNÉE DE MISE EN SERVICE

		% du patrimoine	Nombre de logements
De 2016 à 2021		5,8	124 640
De 2011 à 2015		6,0	128 220
De 2006 à 2010		4,4	95 000
De 2001 à 2005		3,2	69 760
De 1996 à 2000		4,3	92 560
De 1991 à 1995		4,9	105 620
De 1986 à 1990		4,9	106 500
De 1981 à 1985		5,3	113 340
De 1976 à 1980		9,0	194 190
De 1971 à 1975		12,5	268 590
De 1961 à 1970		22,4	483 260
De 1948 à 1960		11,8	254 150
Avant 1948		5,5	117 920
Total		100,0	2 153 750

4. Un patrimoine quasi entièrement conventionné

98 % des logements sont conventionnés APL. Les conventions résultent des financements PLA/PLUS/PLAI (40,6 %) et PALULOS, ainsi que de la signature d'accords-cadres sans travaux d'amélioration.

À noter que le patrimoine locatif est entièrement conventionné dans 28 Offices.

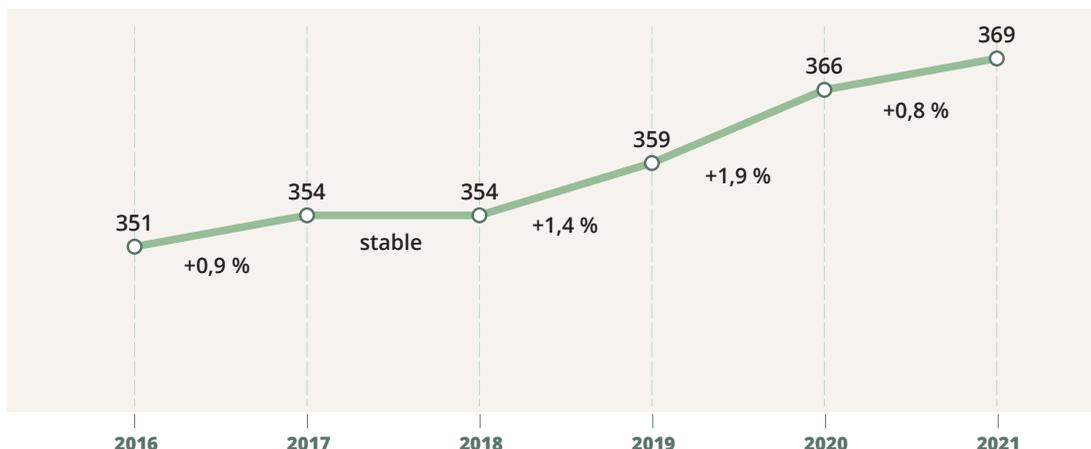
179 Offices possèdent des logements intermédiaires.

Les 42 170 logements non conventionnés (2 % du parc) dont 62 % sont situés en région Île-de-France, se répartissent en 23 250 logements aidés antérieurement à la loi de 1977, 8 750 logements intermédiaires (PLI) et 10 170 autres logements.

RÉPARTITION DES LOGEMENTS FAMILIAUX PAR FINANCEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2021

	Nombre de logements
Logements HLM antérieurs à 1977 (HLMO)	1 195 850
Logements HLM après 1977 (PLA, PLUS...)	760 770
Logements HLM très sociaux (PLATS, PLAI...)	113 220
PLS	51 410
Logements intermédiaires (PLI)	8 770
Autres (dont PAP locatifs, PC)	23 730
Total	2 153 750

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



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

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

Le loyer théorique mensuel moyen est de 369 euros par logement. Il faut toutefois relever des disparités suivant les régions.

LOYER MENSUEL MOYEN DES LOGEMENTS FAMILIAUX EN EUROS PAR LOGEMENT

Régions	Loyer mensuel moyen*
AUVERGNE-RHÔNE-ALPES	380
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ	338
BRETAGNE	354
CENTRE-VAL DE LOIRE	329
CORSE	341
GRAND EST	350
HAUTS-DE-FRANCE	368
ÎLE-DE-FRANCE	415
NORMANDIE	349
NOUVELLE-AQUITAINE	362
OCCITANIE	367
PAYS DE LA LOIRE	346
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR	355
FRANCE ENTIÈRE	369

*Quittancement de décembre 2021 hors charges locatives, hors loyers annexes, hors SLS.

Pour information, le loyer principal mensuel médian des Offices au 1^{er} janvier 2020, qui s'élevait à 355 euros, était inférieur de 25 euros à la médiane

de celui de l'ensemble du secteur HLM (380 euros - source RPLS 2021).

6. Les foyers : un autre type de patrimoine social

Les Offices sont aussi propriétaires de 3 354 foyers proposant 163 590 places (137 080 équivalent-logements) principalement destinées à des

personnes âgées (54 790), des étudiants (35 410), des jeunes travailleurs (10 880) et des personnes handicapées (11 050).

FOYERS-RÉSIDENCES : LES PLACES ET LES ÉQUIVALENT-LOGEMENTS

	Nombre de foyers	Nombre de lits	Nombre d'équivalent-logements
Foyers ou résidences			
Résidences personnes âgées	1 169	65 220	54 790
dont en EHPAD	437	29 590	22 870
Foyers pour jeunes travailleurs	289	15 010	10 880
Foyers pour travailleurs migrants	109	10 610	6 920
Résidences pour personnes handicapées	479	14 430	11 050
Résidences sociales	234	7 520	6 250
Résidences universitaires et internats	346	41 340	35 410
Pensions de familles ou maisons-relais	129	2 680	2 350
Résidences personnes handicapées psychiques	90	2 130	1 790
Hébergements			
CHRS	72	1 680	1 120
CADA	11	600	500
CHU	26	460	320
Autres	55	1 550	850
Formules hôtelières			
Résidences hôtelières à vocation sociale	4	320	160
Hôtels sociaux	2	40	20
Autres			
Logements dédiés à des corps professionnels notamment gendarmes	339		4 670
Total	3 354	163 590	137 080

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

Le classement énergétique du patrimoine des Offices porte à fin 2021, sur 92 % de l'ensemble des logements familiaux, soit 1 978 010 logements classés sur la base de l'ancien DPE et 15 810 logements classés sur le nouveau DPE logement mis en place depuis le 1^{er} juillet 2021.

CLASSEMENT ÉNERGÉTIQUE DU PATRIMOINE DES OFFICES (ANCIEN DPE)

En kWh par m² et par an en énergie primaire

	2010		2021		
	Ensemble des logements classés	en % du nombre total de logements	Ensemble des logements classés	en % du nombre total de logements	
<i>Logements économes</i>					
≤ 50 A	2 730	0,2 %	73 200	3,7 %	46,7 %
50 à 90 B	39 060	2,7 %	204 130	10,3 %	
91 à 150 C	364 520	25,1 %	647 650	32,7 %	
151 à 230 D	695 230	47,8 %	743 200	37,6 %	37,6 %
231 à 330 E	270 330	18,6 %	241 450	12,2 %	15,7 %
331 à 450 F	68 460	4,7 %	56 430	2,9 %	
> 450 G	13 270	0,9 %	11 950	0,6 %	
<i>Logements énergivores</i>					
Total	1 453 600	100,0 %	1 978 010	100,0 %	
	dont E/F/G	24,2 %	dont E/F/G	15,7 %	

46,7 % du parc des Offices est constitué de logements économes classés A, B ou C donc très peu énergivore. Par comparaison, en 2010, seulement 28 % avaient ces étiquettes. Sur la période 2010-2021, la proportion des logements plus énergivores classés D à G a diminué de 18,7 points en 11 ans. Parmi ceux-ci, la proportion des passoires énergétiques, F et G, a aussi diminué et ne représente plus que 3,5 % des logements en 2021. Il est à noter que la moitié de ces logements est dotée d'un chauffage électrique.

Parmi le patrimoine classé en F ou G, 6 % devraient être démolis et 50 % réhabilités d'ici 2027, les Offices s'inscrivent dans une dynamique active d'éradication des passoires thermiques.

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

ÉMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE MAÎTRISÉES

En kg eq CO₂ par m² et par an

	2010		2021	
	Ensemble des logements classés	en % du nombre total de logements	Ensemble des logements classés	en % du nombre total de logements
<i>Faible émission de GES</i>				
≤ 5 A	18 330	1,8 %	88 450	4,8 %
6 à 10 B	35 930	3,6 %	136 670	7,4 %
11 à 20 C	124 860	12,3 %	362 230	19,6 %
21 à 35 D	309 730	30,6 %	628 630	34,0 %
36 à 55 E	379 160	37,4 %	472 010	25,5 %
56 à 80 F	119 030	11,8 %	136 760	7,4 %
> 80 G	25 590	2,5 %	23 220	1,3 %
<i>Forte émission de GES</i>				
Total	1 012 630	100,0 %	1 847 970	100,0 %
	dont E/F/G	51,7 %	dont E/F/G	34,2 %

31,8 % du parc des Offices est classé en étiquettes A, B ou C, c'est-à-dire produisant peu de gaz à effet de serre, soit une amélioration de 14,1 points par rapport à 2010.

À l'inverse, entre 2010 et 2021, la part des logements générant les plus fortes émissions de gaz à effet de serre (classé E, F ou G) a diminué de 51,7 % à 34,2 % (-17,5 points en 11 ans).

9. DPE réalisés à partir du 1^{er} juillet 2021

Le DPE réalisé à l'échelle des bâtiments d'habitation (maison individuelle, appartement, immeuble collectif), dit « DPE logement » a fait l'objet d'une refonte qui permet de mieux tenir compte des enjeux climatiques. Cette nouvelle version du DPE logement est entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2021. La nouvelle méthode de calcul du DPE basée sur une double évaluation (consommation énergétique et émission de gaz à effet de serre) permet de déterminer la classe énergétique et climatique globale du bien. Les classes A à G correspondent à un double seuil.

Les logements classés A et B sont considérés comme des constructions basse consommation. Ce sont les plus économes en énergie, les plus performants et les plus écologiques. A contrario, les logements classés F et G sont dits « passoires thermiques ».

**CLASSEMENT ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS D'OFFICES DIAGNOSTIQUÉS
DEPUIS LE 1^{ER} JUILLET 2021 SUIVANT LE NOUVEAU DPE LOGEMENT**

<i>Classement nouveau DPE</i>		2021						
		Ensemble des logements classés 2021	en % du nombre total de logements					
<table border="1"> <tr> <td>70</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>KWh/m².an</td> <td>kg CO₂eq/m².an</td> </tr> </table>	70	6	KWh/m ² .an	kg CO ₂ eq/m ² .an	A	520	3,3 %	<div style="border-left: 2px solid green; border-right: 2px solid green; padding: 0 5px;">37,3 %</div> <div style="border-left: 2px solid orange; border-right: 2px solid orange; padding: 0 5px;">32,3 %</div> <div style="border-left: 2px solid red; border-right: 2px solid red; padding: 0 5px;">30,4 %</div>
	70	6						
KWh/m ² .an	kg CO ₂ eq/m ² .an							
<table border="1"> <tr> <td>110</td> <td>11</td> </tr> <tr> <td>KWh/m².an</td> <td>kg CO₂eq/m².an</td> </tr> </table>	110	11	KWh/m ² .an	kg CO ₂ eq/m ² .an	B	950	6,0 %	
	110	11						
KWh/m ² .an	kg CO ₂ eq/m ² .an							
<table border="1"> <tr> <td>180</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>KWh/m².an</td> <td>kg CO₂eq/m².an</td> </tr> </table>	180	30	KWh/m ² .an	kg CO ₂ eq/m ² .an	C	4 430	28,0 %	
	180	30						
KWh/m ² .an	kg CO ₂ eq/m ² .an							
<table border="1"> <tr> <td>250</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>KWh/m².an</td> <td>kg CO₂eq/m².an</td> </tr> </table>	250	50	KWh/m ² .an	kg CO ₂ eq/m ² .an	D	5 110	32,3 %	
	250	50						
KWh/m ² .an	kg CO ₂ eq/m ² .an							
<table border="1"> <tr> <td>330</td> <td>70</td> </tr> <tr> <td>KWh/m².an</td> <td>kg CO₂eq/m².an</td> </tr> </table>	330	70	KWh/m ² .an	kg CO ₂ eq/m ² .an	E	3 110	19,7 %	
	330	70						
KWh/m ² .an	kg CO ₂ eq/m ² .an							
<table border="1"> <tr> <td>420</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td>KWh/m².an</td> <td>kg CO₂eq/m².an</td> </tr> </table>	420	100	KWh/m ² .an	kg CO ₂ eq/m ² .an	F	1 610	10,2 %	
	420	100						
KWh/m ² .an	kg CO ₂ eq/m ² .an							
	G	80	0,5 %					
Total		15 810	100,0 %					

Attention, le nombre faible de logements classés suivant le nouveau DPE ne peut pas permettre d'extrapolation, sachant que les organismes y intègrent les nouvelles mises en service et les logements anciennement classés F et G et récemment réhabilités.



L'ACTIVITÉ DES OPH EN 2021

- 1.** Construire et améliorer : deux missions essentielles pour les OPH
- 2.** Évolution du patrimoine en 2021
- 3.** Les OPH, maîtres d'ouvrage pour produire les logements
- 4.** Un patrimoine géré, entretenu et amélioré
- 5.** Près de 208 000 logements mis en location cette année
- 6.** Les investissements

L'ACTIVITÉ DE 2021



19 940

logements et équivalent-
logements mis en chantier



18 130

logements familiaux
mis en service



4 980

logements achetés
ou repris



4,1%

part de logements vacants
(depuis plus de 3 mois)



3 430

logements vendus à des
personnes physiques



8,6%

mobilité
(taux de rotation)



185 000

logements
libérés



6,7 Md€

investissement total
des Offices sur l'année

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

FIN 2021, LE PATRIMOINE DES 196 OPH ATTEINT 2 290 830 LOGEMENTS DONT 137 080 ÉQUIVALENT-LOGEMENTS EN FOYERS

En 2021, les Offices ont mis en chantier 18 130 logements familiaux (c'est-à-dire hors foyers) en neuf et en acquisition, dont 2 230 dans des opérations avec l'ANRU. La capacité d'accueil en foyers a été augmentée de 1 810 lits (1 810 équivalent-logements). Au total, les mises en chantier de logements et d'équivalents (19 940 logements) sont stables par rapport à l'année 2020.

Parmi les 18 130 mises en chantier de logements familiaux, 16 780 logements représentent la construction neuve et 1 350 logements ont été acquis avec ou sans amélioration (hors acquisition de patrimoine HLM ou SEM).

DES LOGEMENTS POUR LES MÉNAGES À REVENUS MODESTES

Les opérations financées en PLUS et PLAI représentent 80 % des mises en chantier en 2021. Les PLI-PLS ont financé 2 450 logements familiaux et 780 équivalent-logements en foyers. Le recours à l'achat en VEFA a porté sur 7 030 logements et 490 équivalent-logements soit 42 % de la construction neuve, en augmentation de 10 points en 7 ans (32 % en 2014).

Les Offices ont mis en service 18 330 nouveaux logements familiaux et 2 530 équivalent-logements en foyers. Cette offre complétée par les 185 000 logements libérés à la suite d'un changement de locataire, ont permis la mise en location de 208 310 logements familiaux. On note une augmentation du taux de la mobilité résidentielle qui passe à 8,6 % après la baisse constatée sur 2020, conséquence du confinement. En complément, 3 790 logements ont été rachetés ou repris après fusion avec des organismes d'HLM ou avec des SEM et 1 190 logements rachetés à d'autres acteurs. Les Offices ont vendu 3 430 logements à des personnes physiques et 34 200 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 254 100 logements familiaux et 16 850 équivalent-logements en foyers. Parmi ceux-ci, 53 680 ont fait l'objet de travaux d'un montant supérieur à 5 000 euros par logement, en augmentation de 28 % par rapport à 2020.

Le nombre de démolitions a été de 7 300 (+1 960 par rapport à 2020) dont 55 % dans le cadre du Renouvellement Urbain (RU).

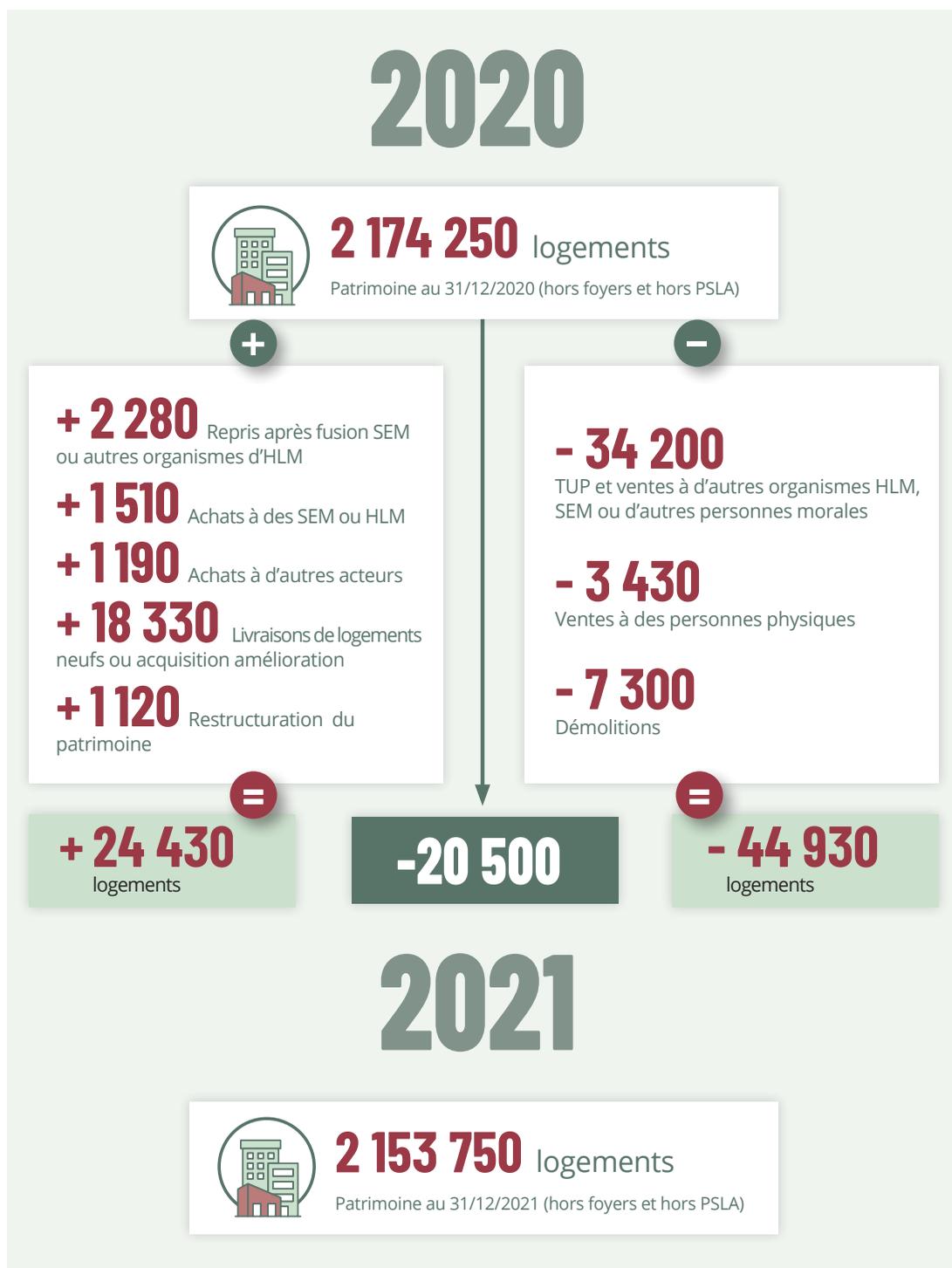
LA VACANCE COMMERCIALE DIMINUE

La vacance commerciale diminue à 2,5 % (-0,1 point par rapport à 2020). Parmi les 122 900 logements vacants, 68 530 font l'objet d'une vacance volontaire pour raisons techniques ; 34 880 logements (1,6 % du patrimoine) sont ou vont être en travaux de réhabilitation, 29 220 logements (1,4 %) en attente de démolition et 4 430 sont laissés vacants en prévision de vente (0,2 %). La vacance pour raisons techniques qui représente 3,2 % du patrimoine total, est en augmentation de 0,2 point en 2021. En 2021, la vacance totale de logements augmente à 5,7 % mais pour des raisons techniques.

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.

34 % des logements des Offices sont situés dans des Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV). Dans ces quartiers, le niveau global de la vacance est de 7,8 %. La vacance de plus de 3 mois, 6,1 % en moyenne, est supérieure à celle constatée sur l'ensemble du patrimoine. La vacance de moins de 3 mois est légèrement supérieure à celle mesurée hors QPV avec 1,7 % contre 1,6 %. Le taux de mobilité (8,1 %) y est légèrement inférieur au taux relevé sur l'ensemble du patrimoine (8,6 %).

2. Évolution du patrimoine en 2021



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

1. La construction de logements et foyers en 2021

LOGEMENTS FAMILIAUX

✓ **18 130** logements familiaux ont été mis en chantier par 161 Offices

● **16 780** en construction neuve (-80 par rapport à 2020);

● **1 350** en acquisition à améliorer hors HLM (+100 par rapport à 2020).

■ Selon les politiques publiques :

- 15 900 logements hors RU ;
- 2 230 logements dans le cadre du RU.

La part des 2 750 logements individuels dans les mises en chantier représente 15,2 %, légèrement supérieure à celle dans le patrimoine total.

7 030 logements ont été réalisés en VEFA, soit 42 % de la production en neuf, en diminution de 7 points par rapport à l'année précédente (pour rappel, 32 % en 2014 soit 10 points en 7 ans).

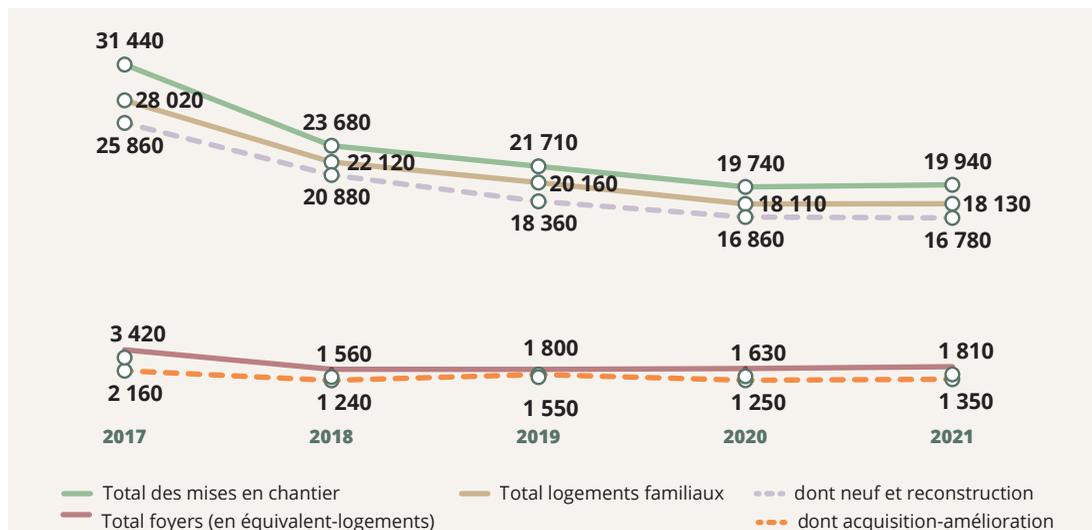
FOYERS

✓ **1 810** nouveaux lits mis en chantier

Les Offices ont mis en chantier 1 810 équivalent-logements en foyers, représentant une capacité d'accueil de 1 810 lits.

Au total, 19 940 logements et équivalent-logements ont été mis en chantier par 163 Offices en 2021 (+200 par rapport à 2020).

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



2. Des financements en PLUS et PLAI

L'essentiel des mises en chantier (79,8 %) ont été financées en PLUS (9 630 logements) et en PLAI (6 280 logements) pour un total PLUS/PLAI de 15 910 logements. Parmi les autres mises en chantier, on compte 2 840 logements financés en PLS et 390 logements financés en PLI.

MISES EN CHANTIER PAR FINANCEMENT

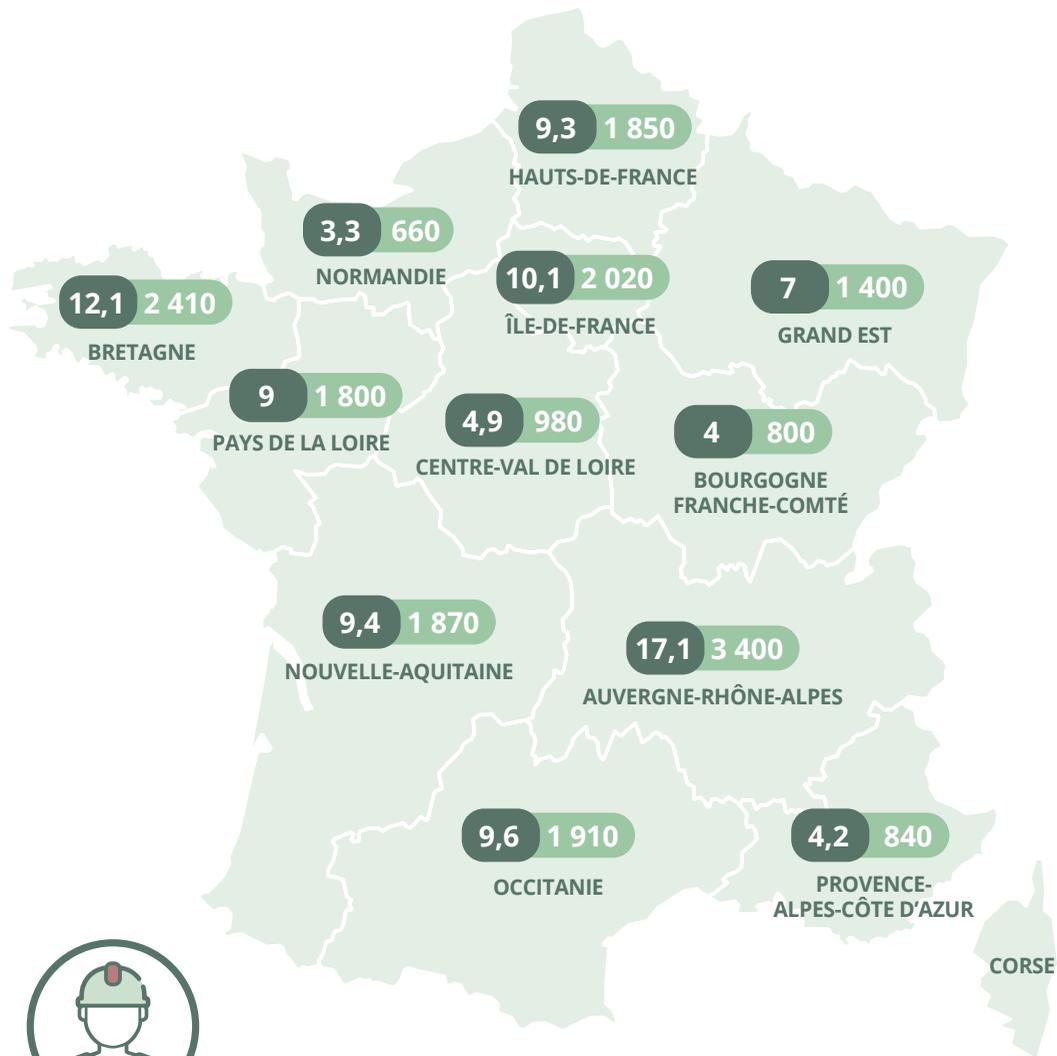
	Logements familiaux	Foyers	Total
PLAI	5 710	570	6 280
PLUS - PLUS CD	9 390	240	9 630
PLS	2 060	780	2 840
PLI	390	-	390
Autres financements	580	220	800
Total	18 130	1 810	19 940

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

Offices possédant (en logements)*	Logements + équivalent-logements mis en chantier	Taux de construction moyen
moins de 1 500	10	0,42
1 501 à 3 000	140	1,33
3 001 à 5 000	1 110	1,34
5 001 à 10 000	3 860	1,10
10 001 à 15 000	4 820	1,08
15 001 à 20 000	3 380	0,90
plus de 20 000	6 620	0,73
Total	19 940	0,92

*équivalent-logements compris

LES MISES EN CHANTIER LOCATIVES EN 2021



19 940 logements
mis en chantier dont
1 810 équivalent-logements

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

4. Un patrimoine géré, entretenu et amélioré

En 2021, 254 100 logements locatifs et 16 850 équivalent-logements en foyers ont fait l'objet de travaux d'amélioration. Parmi ceux-ci, 11 250 logements et 80 équivalent-logements ont bénéficié d'une aide de l'ANRU.

LES TRAVAUX D'AMÉLIORATION DU PATRIMOINE (ORDRES DE SERVICE LANCÉS EN 2021)

Montant moyen TTC des travaux par logement ou équivalents-logement		Nombre de logements familiaux	Nombre d'équivalents-logements en foyer	Total	Travaux > 5 K€ / logt
Supérieur à 50 000 € / logement	Total	7 240	400	7 640	53 680
	dont ANRU	2 050	-		
30 000 à 50 000 € / logement	Total	12 540	400	12 940	
	dont ANRU	2 680	40		
15 000 à 30 000 € / logement	Total	11 800	1 000	12 800	
	dont ANRU	1 320	-		
5 000 à 15 000 € / logement	Total	19 580	720	20 300	
	dont ANRU	1 210	-		
Inférieur à 5 000 € / logement	Total	202 940	14 330	217 270	
	dont ANRU	3 990	40		
Total	Tout	254 100	16 850	270 950	
	dont ANRU	11 250	80		

1. Le coût des travaux

Les ordres de service représentent un investissement de près de 1 669 millions d'euros de travaux engagés sur l'exercice 2021, dont 288 millions ont bénéficié d'une aide de l'ANRU.

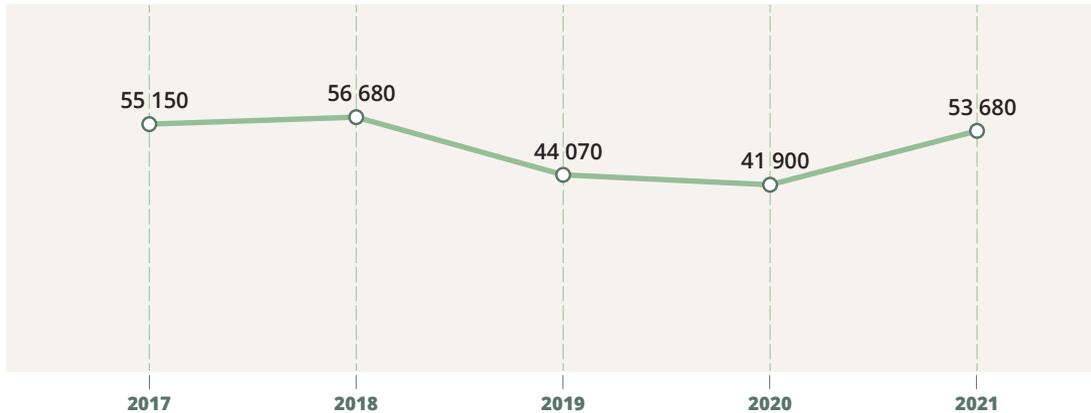
MONTANT TOTAL DES TRAVAUX EN MILLIONS D'EUROS (ORDRES DE SERVICE LANCÉS EN 2021)

	Logements familiaux	Foyers	Total
Total	1 592	77	1 669
dont RU	286	2	288

Certaines opérations d'amélioration nécessitent des montants importants de travaux par logement ; 12 940 logements ont fait l'objet de travaux d'un montant compris entre 30 000 et 50 000 euros, les coûts ont même dépassé 50 000 euros au logement pour 7 640 autres.

Au total, 53 680 logements ont fait l'objet de travaux d'un montant supérieur à 5 000 euros au logement, en hausse de 28 % par rapport à l'année 2020.

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



2. L'amélioration thermique du patrimoine

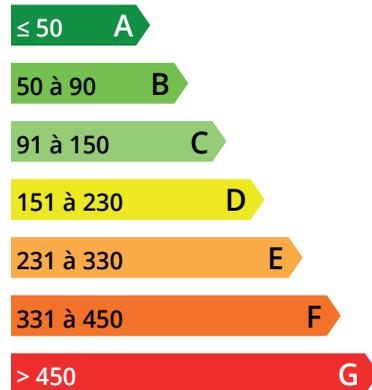
UN PARC DE LOGEMENTS DE PLUS EN PLUS ÉCONOME

En 2021, la mise en service d'opérations neuves et le niveau d'effort d'amélioration thermique sur le patrimoine existant ont permis de rendre le parc encore moins énergivore. La proportion des logements économes, classés A, B, C a augmenté de 18,7 points en 11 ans.

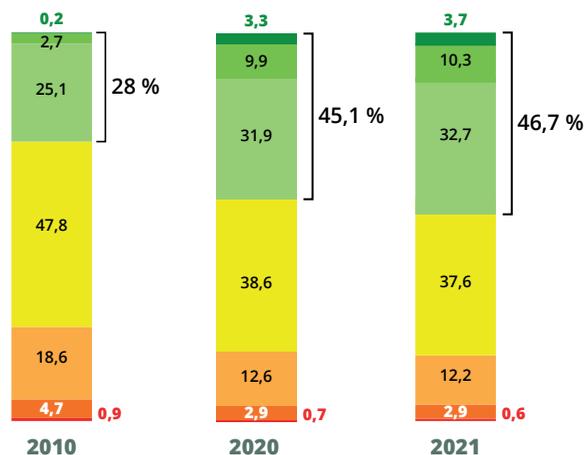
ÉVOLUTION DU CLASSEMENT ÉNERGÉTIQUE DU PATRIMOINE DES OFFICES

en % du patrimoine classé dans chacune des étiquettes (ancien DPE)

Logement économe



Logement énergivore

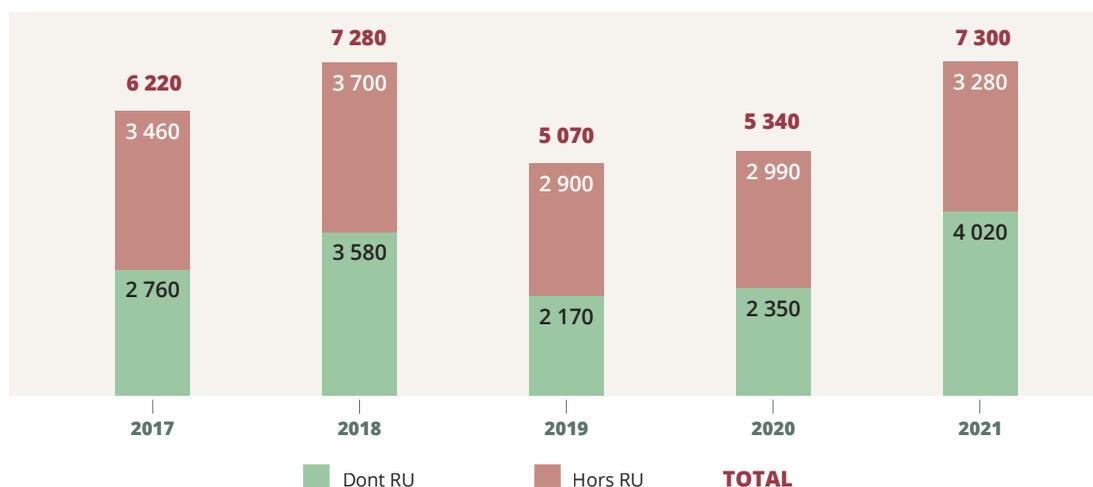


3. Les démolitions

7 300 logements ont été démolis dont 4 020 ont bénéficié d'une aide de l'ANRU.

Le nombre de démolitions retrouve un niveau comparable à 2018 après deux années de ralentissement en lien avec la crise sanitaire.

DÉMOLITION (EN LOGEMENTS)

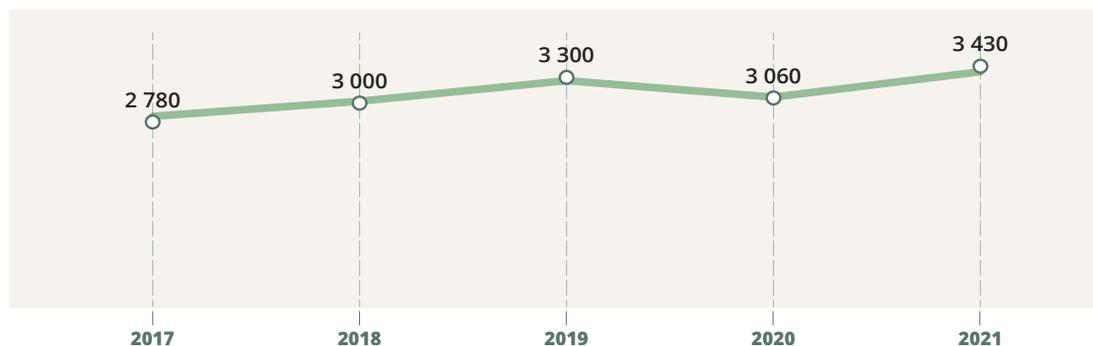


4. Les ventes à des personnes physiques

En 2021, 3 430 logements ont été vendus à des personnes physiques parmi lesquelles 47 % étaient locataires.

Il s'agit de 2 010 maisons individuelles (58 %) et de 1 420 logements collectifs (42 %), vendus pour un prix moyen de cession de 107 k€. Le prix de vente du patrimoine présente de grandes disparités selon les zones de tension : en moyenne 170 k€ par logement en zone A Abis, *versus* 79 k€ en zone C.

VENTES À PERSONNES PHYSIQUES DE LOGEMENTS LOCATIFS (HORS PSLA)



5. L'accèsion à la propriété

943 logements ont été construits en accession à la propriété par 29 Offices, et 1 251 logements ont été vendus dont 697 en PSLA et 91 en BRS. Par ailleurs, 537 logements ont été produits par 7 Sociétés Coopératives d'HLM, filiales d'Offices.

- Production directe par les Offices : 943
- Production par les Sociétés Coopératives d'HLM filiales : 537

	2017	2018	2019	2020	2021
PRODUCTION TOTALE	1 534	1 515	1 366	1 463	1 480
Les Offices en direct					
VEFA	268	267	194	353	333
<i>(nb d'Offices)</i>	<i>(13)</i>	<i>(13)</i>	<i>(8)</i>	<i>(16)</i>	<i>(14)</i>
BRS				114	67
<i>(nb d'Offices)</i>				<i>(8)</i>	<i>(2)</i>
Location-accession	535	640	523	525	543
<i>(nb d'Offices)</i>	<i>(25)</i>	<i>(27)</i>	<i>(24)</i>	<i>(25)</i>	<i>(22)</i>
Total	803	907	717	992	943
<i>(nb d'Offices)</i>	<i>(38)</i>	<i>(34)</i>	<i>(30)</i>	<i>(31)</i>	<i>(29)</i>
Les filiales d'Offices	731	608	649	471	537

6. Autres activités

- **70 logements** produits en prestation de service (CPS) par un Office ;
- En lotissement, **537 lots aménagés** par 26 Offices ;
- En ZAC, **82 opérations d'aménagement** en cours de réalisation par 22 Offices ;
- **50 380 lots de copropriétés** sur 1 864 copropriétés sont gérés par 76 Offices comme syndics. Les Offices sont propriétaires de 30 810 de ces lots ;
- **17 Offices ont conduit des prestations en maîtrise d'ouvrage** en logements locatifs et hébergements et en équipements locaux d'intérêt général ;
- **33 Offices ont conduit des opérations de prestation de service en maîtrise d'ouvrage déléguée** pour des logements locatifs, hébergements ou en équipements locaux d'intérêt général, en interventions foncières, ou en études en ingénierie y compris sur le parc privé et tissu ancien.

5. Près de 208 000 logements mis en location cette année

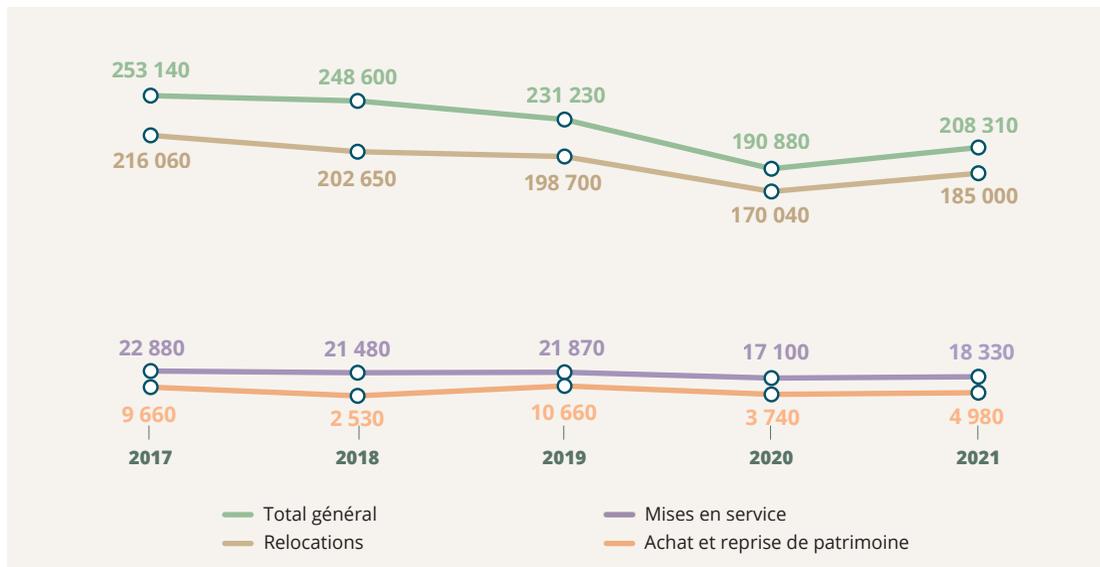
L'offre annuelle de logements est constituée de l'offre résultant de la mobilité locative, des mises en service de logements nouvellement construits,

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.

📉 **208 310** logements ont été mis en location dans l'année, soit :

- **185 000** à la suite d'un changement de locataire. L'offre due à la mobilité locative représente 8,6 % du parc locatif en 2021 ;
- **18 330** par des mises en service de logements nouvellement construits. Cette offre augmente sur un an de +1 200 logements ;
- **4 980** logements ont été repris ou acquis en 2021 :
 - 3 790 à des SEM ou des organismes d'HLM ;
 - 1 190 à d'autres acteurs.

L'OFFRE ANNUELLE DE LOGEMENTS

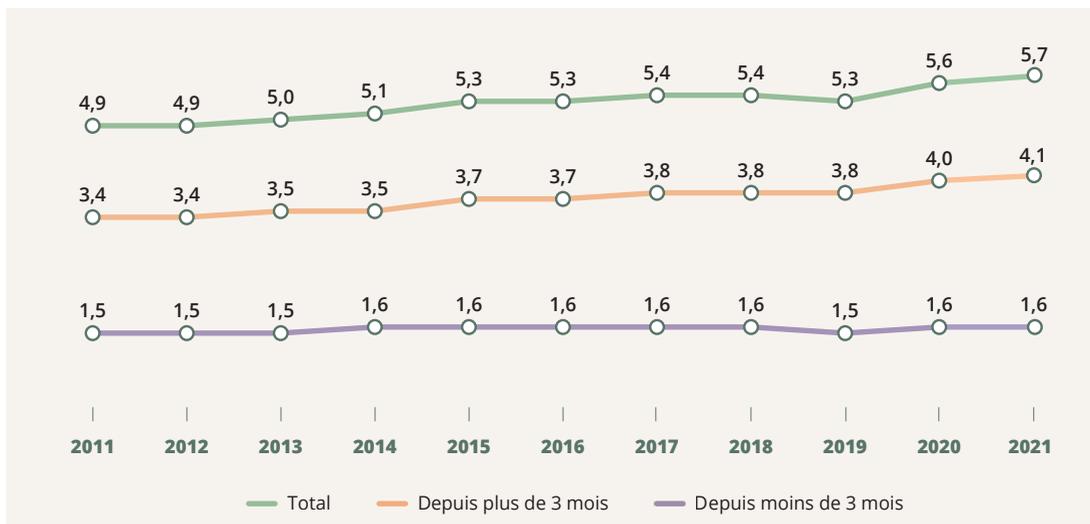


1. La vacance commerciale diminue

La vacance commerciale diminue à 2,5 % (-0,1 point par rapport à 2020). Parmi les 122 900 logements vacants, 68 530 font l'objet d'une vacance volontaire pour raisons techniques ; 34 880 logements (1,6 % du patrimoine) sont ou vont être en travaux de réhabilitation, 29 220 logements (1,4 %) en attente de démolition et 4 430 sont laissés vacants en prévision de vente (0,2 %).

En 2021, la vacance totale de logements augmente à 5,7 % mais pour des raisons techniques.

TAUX DE VACANCE AU 31 DÉCEMBRE EN % DU PATRIMOINE



Cette hausse (+0,4 point par rapport à 2019) est essentiellement due à des interventions sur le patrimoine. La moitié des logements non loués sont laissés volontairement vacants pour des raisons techniques :

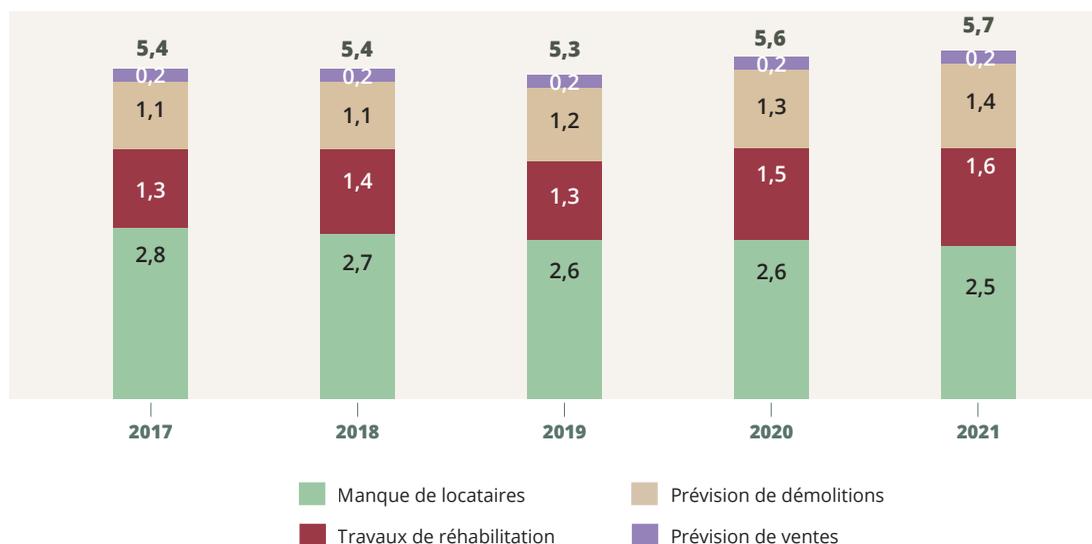
- **1,6 % des logements du patrimoine** sont ou vont être **en travaux de réhabilitation** (désamiantage, amélioration énergétique, rénovation). Ce taux augmente de +0,2 point par rapport à 2020 ;

- **1,4 % du patrimoine** est **en attente de démolition** (+0,1 point par rapport à 2020) ;

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

Au total, cette vacance pour raisons techniques représente 3,2 % du patrimoine total en 2021. La vacance commerciale due au manque de locataires, 2,5 % en 2021, continue de diminuer et a baissé de 0,3 point depuis 2017.

RÉPARTITION DE LA VACANCE EN % DU PATRIMOINE



Les situations sont différentes suivant les Offices et la zone de tension sur laquelle ils sont implantés. La dispersion des taux de vacance de plus de 3 mois est forte : ainsi la vacance est de 1 % pour le 1^{er} décile et de 9,2 % pour le 9^e décile.

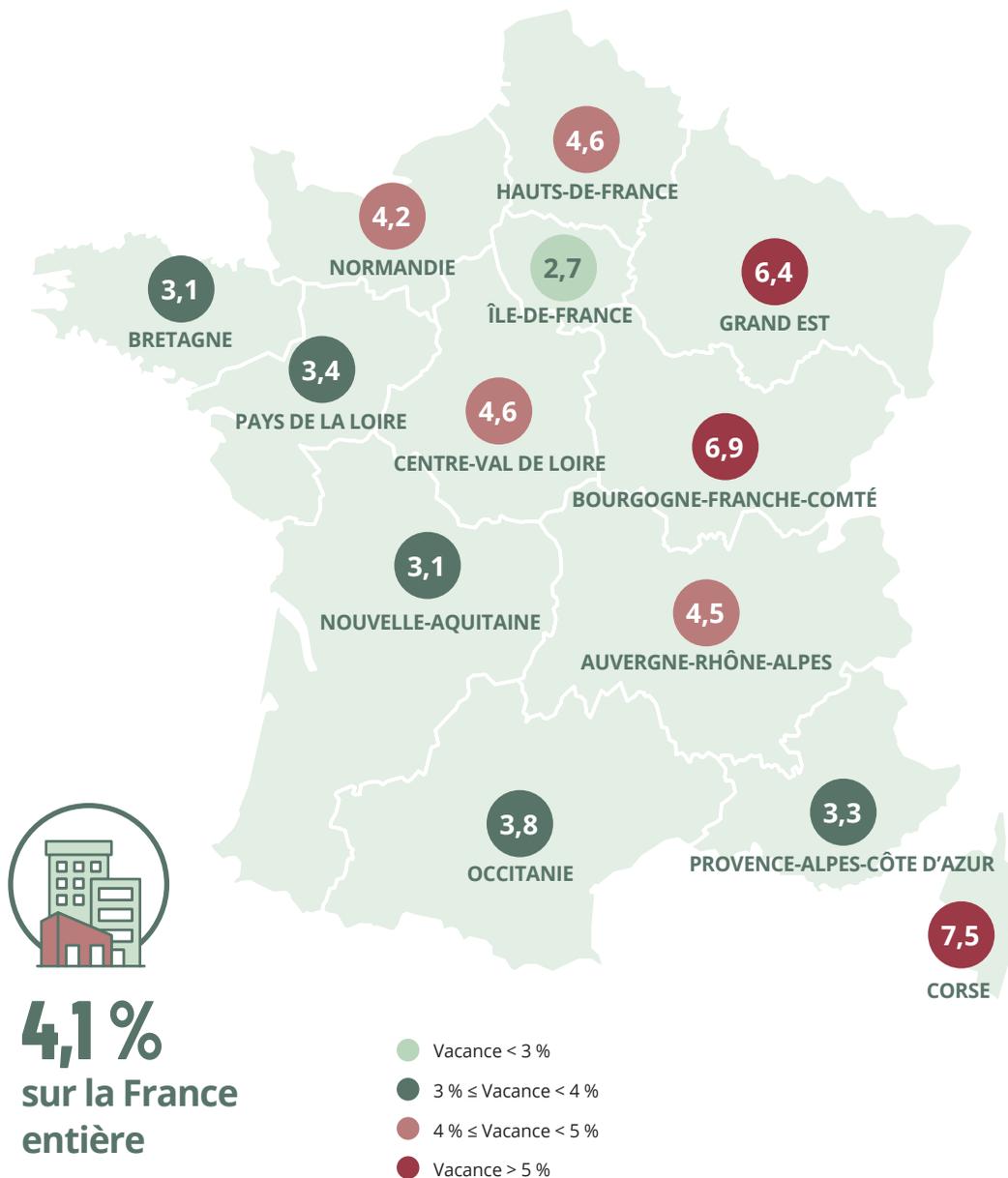
Les évolutions annuelles ne sont pas homogènes. En effet, une moitié des Offices représentant 61 % du patrimoine, connaissent une augmentation de la vacance qui passe en moyenne de 5,4 % à 6,1 %, entre 2020 et 2021.

Le mouvement est inversé pour l'autre moitié où la vacance moyenne diminue de 6 % à 5,2 % entre les deux années.

Dans les QPV, la vacance reste stable à 7,8 % des logements. Si la vacance de moins de 3 mois, avec 1,7 %, y est très proche de celle constatée sur l'ensemble du patrimoine, la vacance de plus de 3 mois y est nettement supérieure (en moyenne 6,1 % en QPV contre 4,1 % sur le parc total).

2. La vacance de logements par région

TAUX DE VACANCE DE LOGEMENTS DE PLUS DE 3 MOIS



3. La vacance de logements par zone de tension

L'analyse par zone de tension confirme les différences de niveaux suivant les tensions des marchés locaux. En 2021, on constate une diminution du taux de vacance sur la zone C.

TAUX DE VACANCE AU 31 DÉCEMBRE 2021 EN % DU PATRIMOINE PAR ZONE DE TENSION



Depuis 2019, il est à noter une plus forte proportion de logements vacants en vue de leur démolition dans les zones B1, B2 et C.

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

	2017	2018	2019	2020	2021
Zone A-Abis	0,5 %	0,7 %	0,7 %	0,7 %	0,7 %
Zone B1	0,9 %	0,9 %	1,2 %	1,2 %	1,3 %
Zone B2	1,4 %	1,4 %	1,7 %	1,8 %	1,9 %
Zone C	1,7 %	1,6 %	1,6 %	1,6 %	1,6 %

4. La mobilité résidentielle augmente

Après une diminution de la mobilité résidentielle en 2020, conséquence directe de la crise sanitaire et du confinement, le taux de rotation national augmente à 8,6 % en 2021 (+0,7 point par rapport à 2020). Toutefois, les taux de rotation ne sont

pas uniformes et reflètent la tension des marchés locaux.

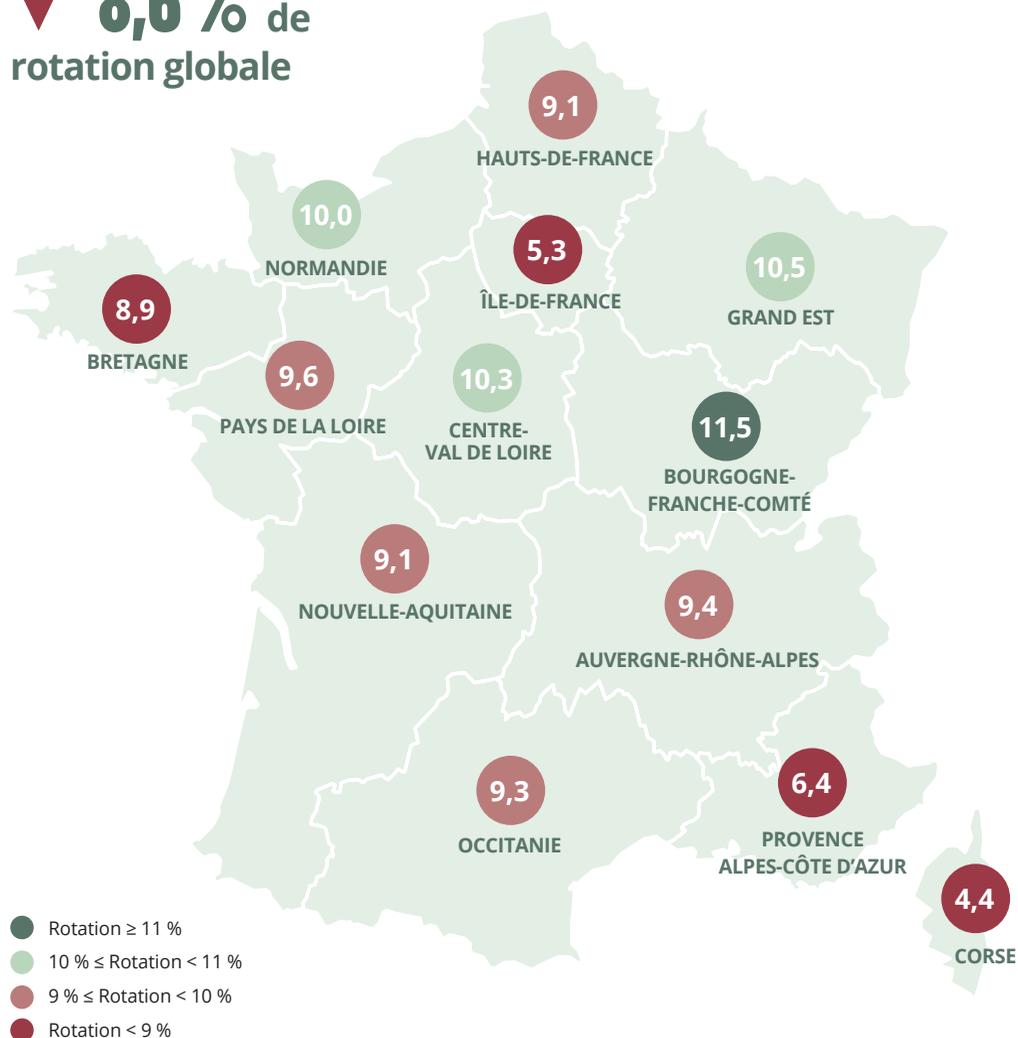
Dans les QPV, le taux de rotation moyen augmente à 8,1 % (+0,7 point par rapport à 2020).

TAUX DE ROTATION EN %

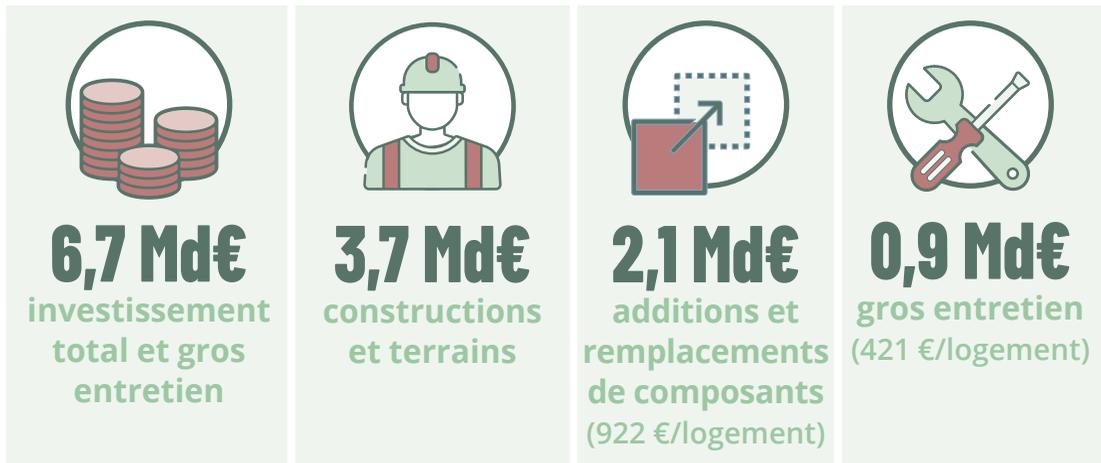
	2017	2018	2019	2020	2021
Zone 1	5,5	5,4	4,6	4,2	5,2
Zone 2	9,9	9,6	9,1	8,1	8,9
Zone 3	12,1	11,6	11,4	10,1	10,5
France entière	9,6	9,3	8,9	7,9	8,6

LA MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE

 **8,6%** de rotation globale



INVESTISSEMENTS EN 2021

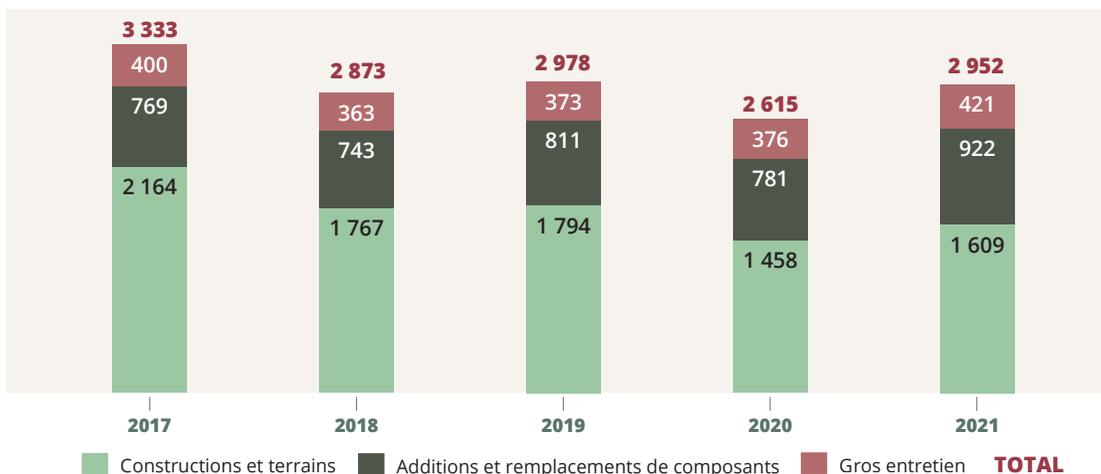


6. Les investissements

Après l'année 2020, marquée par une crise sanitaire qui a temporairement réduit le niveau des investissements des Offices dans l'économie de la construction, on constate une reprise en 2021.

Les Offices ont investi en 2021 l'équivalent de 2 952 euros par logement (+337 euros par logement par rapport à 2020).

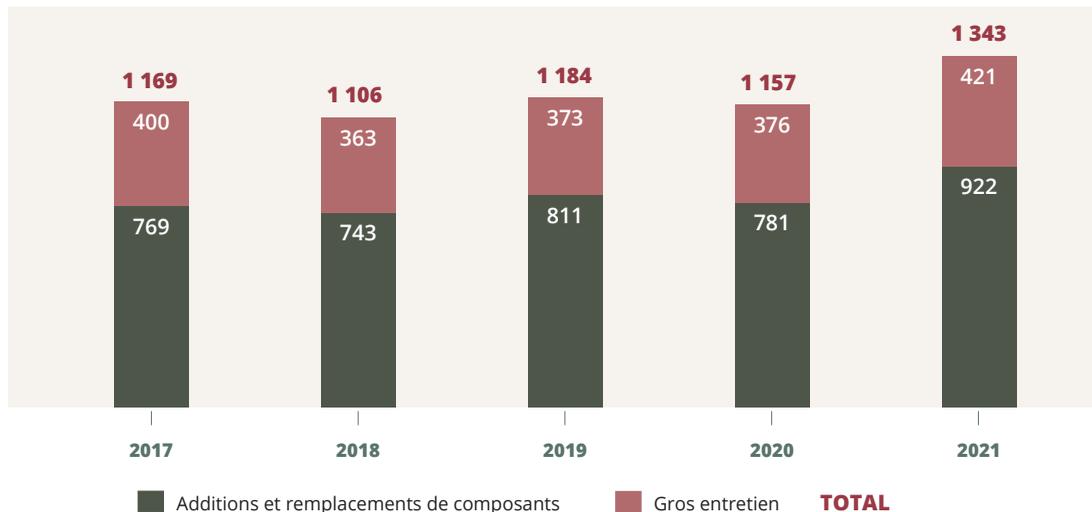
TOTAL INVESTISSEMENTS ET GROS ENTRETIEN (EN EUROS PAR LOGEMENT)



Soucieux de la qualité de service offerte aux locataires, les Offices ont augmenté les investissements sur le patrimoine existant qui ont dépassé les 2 milliards d'euros (922 € par logement). En ajoutant le gros entretien, les

Offices ont consacré 1 343 € par logement aux travaux sur leur patrimoine. Ce niveau est en forte augmentation, +16 points au dessus du niveau moyen des quatre années précédentes.

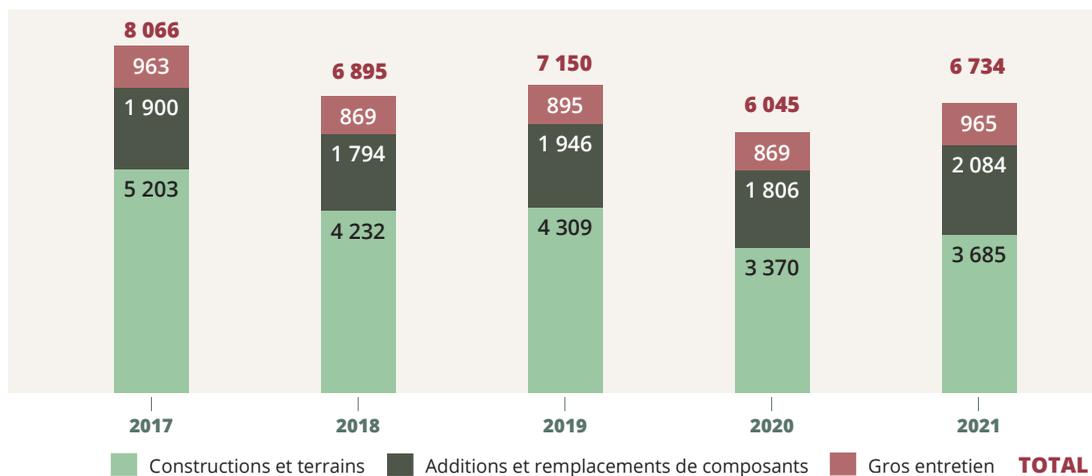
TOTAL EFFORT SUR LE PATRIMOINE EXISTANT (EN EUROS PAR LOGEMENT)



Les investissements en terrains et constructions s'élèvent à 3,685 milliards d'euros en 2021 en hausse de 315 millions par rapport à 2020.

Au total, plus de 6,734 milliards d'euros d'investissements ont été réalisés en 2021, gros entretien compris.

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



3



LES STATISTIQUES FINANCIÈRES

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

GRANDS INDICATEURS 2021



8,4 Md€
de loyers des logements
(88,9 % des recettes courantes)



946 M€
de loyers hors logements
conventionnés



395,1 M€
de RLS nette après lissage
(réduction de l'APL)



3,2 Md€
d'annuités des emprunts
(1 402 euros par logement)



1,13 Md€
de Taxe Foncière Propriété Bâtie
(599 euros par logement soumis)



2,56 Md€
de frais de fonctionnement
(frais de personnel et frais de gestion,
1 121 euros par logement)



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



1,36 Md€
de résultat



597 M€
de titres participatifs émis
depuis 2020



5,7 Md€
de potentiel financier à terminaison
(2 496 euros par logement)

PLUSIEURS FAITS MARQUANTS ONT PONCTUÉ L'ANNÉE 2021

2021 est une année de la reprise de la croissance de l'investissement pour les OPH.

Hormis la possibilité de revaloriser réglementairement les loyers conformément à l'évolution de l'indice de revalorisation des loyers « IRL » de +0,66 %, la loi de Finances pour 2021 n'a pas apporté de changement particulier.

La crise sanitaire liée au Covid 19 a nécessité des adaptations d'ordre exceptionnel poursuivies en 2021 : le maintien des gestes barrière, la mise à disposition de matériels et de fournitures au personnel et aux visiteurs, de même que la continuité du travail à distance, tout cela pour garantir la sécurité des personnes. Sur l'activité, les impacts de la crise sanitaire connaissent une marginalisation progressive. Ce constat s'explique notamment par le fait que les glissements observés sur le plan de vente et la production de construction neuve ont pu être résorbés courant 2021 et surtout par le fait qu'aucun nouveau confinement n'a été nécessaire, au-delà de la mi-janvier 2021.

Il ne subsiste depuis le 1^{er} janvier 2021 qu'un seul régime comptable, celui de la comptabilité de commerce (article L413 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH)). Les nombreux travaux comptables de mise en conformité liés aux spécificités de la comptabilité commerciale se sont achevés en 2021.

La réorganisation imposée aux OLS avec l'obligation de regroupement dans une entité ou un groupe gérant plus de 12 000 logements induit réorganisation des entités, fusions-absorptions, création de sociétés de coordination. Ces mutations sont très chronophages, et impliquent une conduite du changement importante dans les organismes concernés. Les fusions d'organismes et installations de sociétés de coordination se sont poursuivies en 2021. Les données présentées dans le document sont basées sur le périmètre des OPH, pour chaque année. Comme précisé en page 24, le patrimoine des OPH est évolutif. C'est pourquoi sur certains graphiques il est apporté la composante *pro forma*, qui simule les données de façon rétrospective sur 5 exercices sur le périmètre existant pour le dernier exercice connu, soit 2021.

1. L'analyse de l'exploitation

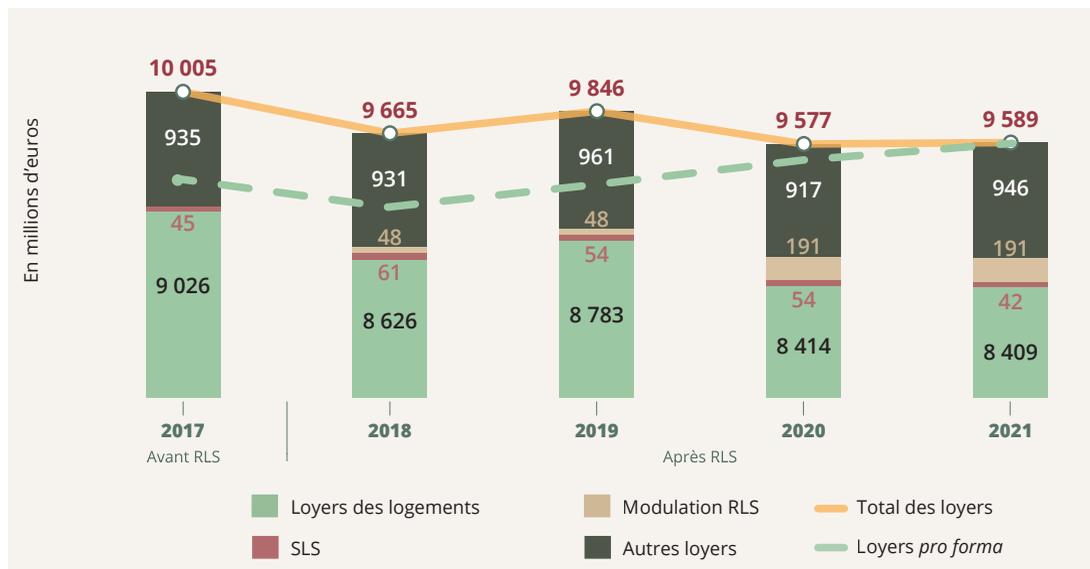
1. Les produits locatifs et analyses de l'exploitation liées

1.1 LES PRODUITS LOCATIFS (LOYERS)

Les produits locatifs, de 9,6 milliards d'euros depuis 2020, représentent 95 % des recettes courantes des OPH. Ils se composent de l'ensemble des loyers principaux quittancés (logements conventionnés et non conventionnés, commerces, places de

stationnement), hors récupération des charges auprès des locataires. Il est à noter que les loyers des logements conventionnés sont prépondérants. Ils atteignent 8 milliards d'euros, soit 83,4 % des produits locatifs de 2021.

ÉVOLUTION DES PRODUITS LOCATIFS

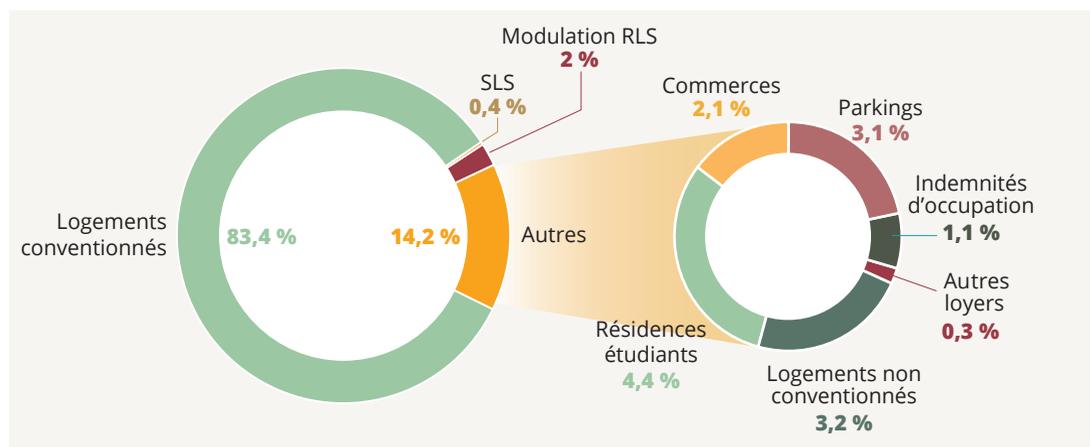


Les produits locatifs augmentent très légèrement de 0,12 % entre 2020 et 2021, tandis que le parc en propriété se réduit de 0,9 %. Avec un isopérimètre 2021 (données *pro forma*), le niveau des produits locatifs est alors croissant de 1,7 %.

En 2021, les loyers perçus au titre des locaux d'activité retrouvent un niveau comparable à celui de 2019. La baisse en 2020 de 20 millions

d'euros était due à la crise sanitaire, le paiement de certains loyers ayant été suspendu dans le cadre des fermetures contraintes lors du confinement, en particulier pour les commerces. En 2021 il est à noter également la hausse de 8,3 millions d'euros pour les indemnités d'occupation, qui atteignent un montant global de 108,7 millions d'euros.

RÉPARTITION DES PRODUITS LOCATIFS EN 2021



1.2 LA RÉDUCTION DU LOYER DE SOLIDARITÉ

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

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

- 830 millions d'euros en 2018 sur 11 mois, pour une économie budgétaire pour l'État de l'ordre de 800 millions d'euros (car une fraction de la RLS concerne les locataires non éligibles aux APL) ;
- 890 millions d'euros en 2019 ;
- 1,25 milliard d'euros pour l'année 2020 ;
- 1,3 milliard d'euros pour les années 2021 à 2022¹.

Dans le cadre de la conclusion de la clause de revoyure signée le 25 avril 2019 :

- Action Logement se substitue aux bailleurs sociaux pour financer le FNAP pour un montant de 300 millions d'euros de 2020 à 2022 ;

- La Banque des Territoires répartit de façon exceptionnelle une enveloppe annuelle de 50 millions d'euros de « remises commerciales d'intérêts » sur des prêts en cours d'amortissements.

Après cette substitution, l'impact net est de 1 milliard d'euros pour les organismes.

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 a été 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.

¹ Source rapport Commission des finances Assemblée Nationale pour la loi de finances 2023, annexe 8 Cohésion des Territoires, Logement et hébergement

À compter de l'exercice 2020, la CGLLS² a modifié le calcul de la modulation pour prendre en compte les 300 millions d'euros versés par Action Logement au FNAP en lieu et place de la CGLLS *via* les cotisations. « La modulation n'est donc plus à somme nulle entre bailleurs comme en 2018 et 2019, mais négative de 300 M€ ».

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

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

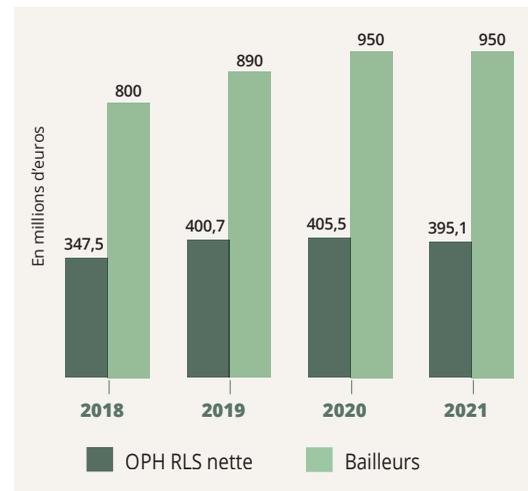
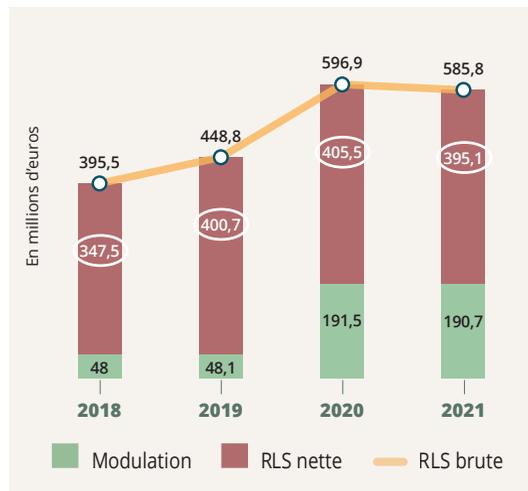
Pour l'exercice 2021, l'impact net de la RLS pour les OPH est de 395,1 millions d'euros, soit :

- la RLS brute (baisse les loyers des logements conventionnés) de 585,8 millions d'euros ;
- le montant du lissage est de 190,7 millions d'euros, soit 32 % de la RLS brute, restitué aux OPH. Ce lissage, diminuant globalement pour les OPH l'impact de la RLS brute à hauteur de 190,7 millions d'euros, signifie que les OPH, dans leur globalité, logent davantage de populations à revenus modestes que les autres familles HLM.

La réduction du loyer de solidarité représente une baisse pour les loyers conventionnés de 4,2 % en 2018, 4,7 % en 2019, 5,1 % en 2020 et 5 % en 2021.

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

MÉCANISME DE LA RLS

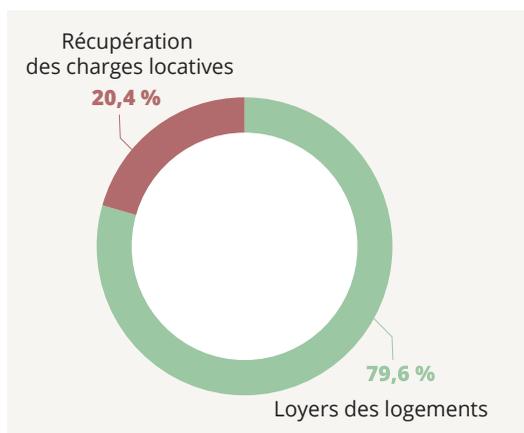


² Source : Rapport d'activité CGLLS 2021
https://cglis.fr/uploads/2022/08/220002_CGLLS_RA_21_BD.pdf

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

Les charges locatives, récupérées auprès des locataires, apparaissent en produits d'exploitation, et sont comprises dans le chiffre d'affaires ; elles s'élèvent à 2,41 milliards d'euros en 2021, en hausse de 4,1 % entre 2020 et 2021. Cette évolution serait de +5,8 % si l'on raisonnait à isopérimètre (données *pro forma* 2021). Il est à noter que ces charges sont également comprises, au compte des résultat des OPH, dans les charges d'exploitation, dans la colonne « charges récupérables » ; en 2021, l'écart sur le résultat des OPH entre les récupérations de charges (produits) et les charges récupérables est de 140,8 millions d'euros. Il est principalement dû à la vacance (pour 86 % de cet écart en 2021), cette dernière ne permettant pas la récupération effective des charges, théoriquement récupérables. Il est à noter que les charges locatives représentent 20,4 % de la quittance payée par les locataires.

QUITTANCE DES LOCATAIRES EN 2021



Le montant des charges locatives 2022 sera fortement impacté par la flambée des prix de l'énergie, il faudra attendre les données relatives à cet exercice pour en mesurer l'ampleur. Dans l'habitat collectif résidentiel, la facture d'énergie

est en partie assurée par le bailleur (chauffage collectif, équipements communs, éclairage des parties communes, etc.). Cette dépense est ensuite répercutée auprès du locataire par le biais des charges locatives. Lorsque les locataires contractualisent eux-mêmes avec un énergéticien, s'ils ont un chauffage individuel par exemple, ce montant n'apparaît pas sur la quittance.

1.4 LES RISQUES LOCATIFS

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

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

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

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

- les créances par locataire sont peu élevées (quittances émises mensuellement) ; seul un nombre significatif d'impayés entraîne un volume important, en montant, de sinistralité ;
- le système du tiers payant obligatoire pour l'APL permet de réduire l'effort des locataires les plus fragiles économiquement (effet « solvabilisateur » de l'APL)³.

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.

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

En 2021, la sinistralité des produits locatifs recule, après avoir augmenté en 2020. Le coût du risque s'établit à 110,7 millions d'euros en 2021 contre 161,6 millions d'euros en 2020. Les composantes de cet agrégat suivent un effet ciseau :

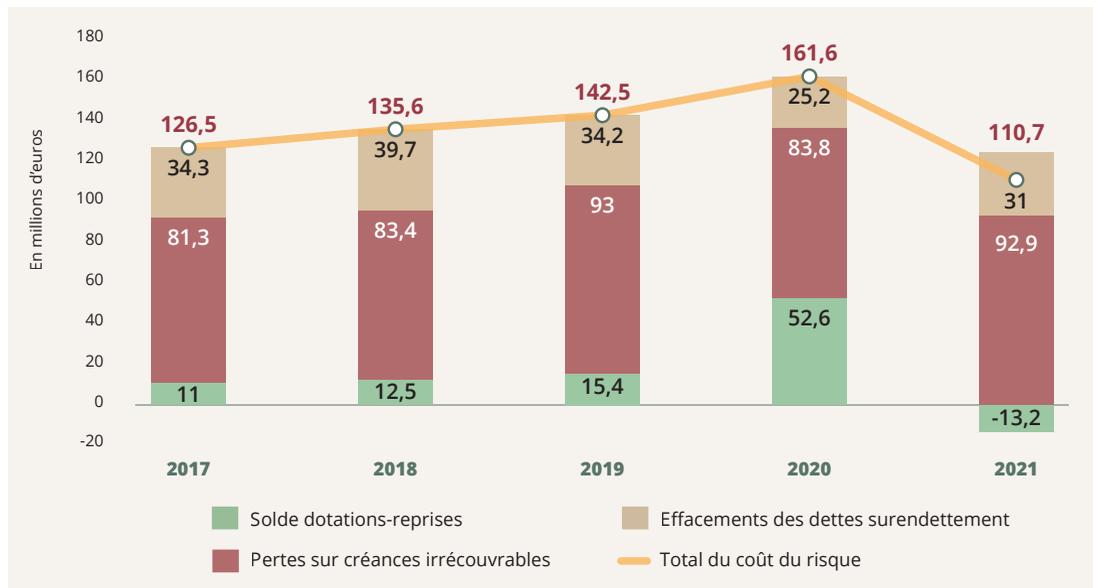
- le solde des dotations et des reprises de dépréciation des créances douteuses est négatif de 13,2 millions d'euros en 2021, alors qu'il était positif de 52,6 millions d'euros en 2020. Il explique à lui seul la baisse du risque locatif en 2021. 2020 constituait un exercice atypique : la crise sanitaire a conduit de nombreux organismes à déprécier les créances locatives. Le changement de régime comptable, 2020 constituant l'ultime exercice en comptabilité publique pour les OPH n'ayant

pas encore opté pour le changement de régime comptable, n'a pas eu d'influence notable sur les données ;

- les pertes sur créances irrécouvrables représentent la part prépondérante du risque avec 92,9 millions d'euros, soit un niveau comparable à celui de 2019, avant la crise sanitaire ;

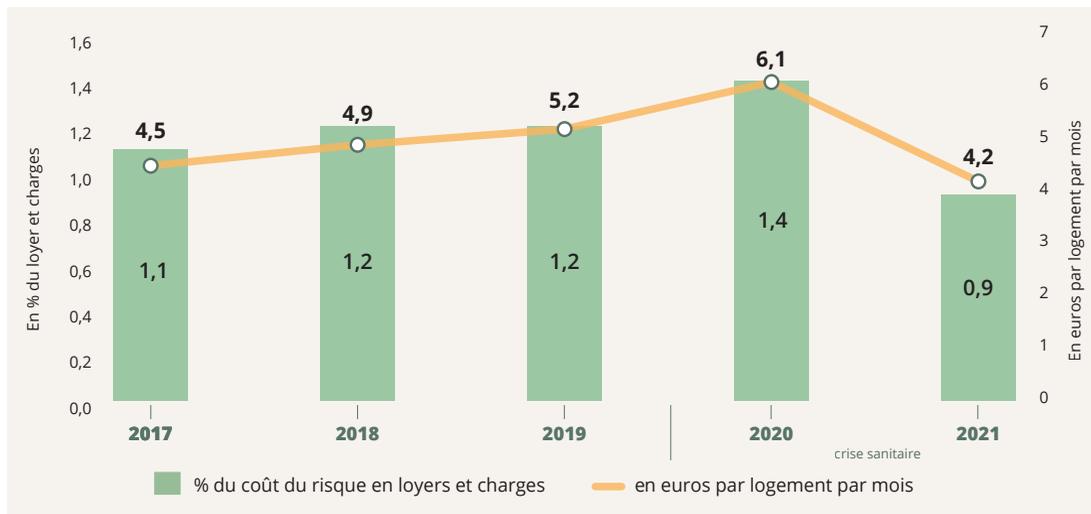
- les effacements de dettes liés à des procédures de surendettement de particuliers (procédure de rétablissement personnel) sont passés de 25,2 millions d'euros en 2020 à 31 millions d'euros en 2021, la fermeture des tribunaux en 2020 ayant entraîné un report des procédures contentieuses.

ÉVOLUTION DU COÛT DU RISQUE LOCATIF



Le coût du risque représente 4,2 euros par logement et par mois en 2021, soit 0,9 % du montant des loyers et charges. Le niveau des impayés sera particulièrement observé en 2022, dans un contexte de reprise de l'inflation.

ÉVOLUTION DU COÛT DU RISQUE LOCATIF MENSUEL PAR LOGEMENT



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

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

- le LOCA-PASS a apporté une contribution de 8 millions d'euros en 2015, de 3,9 millions d'euros en 2019 et de 0,9 million d'euros en 2021. Depuis juillet 2019, Action Logement ne prend plus en charge les créances locatives via le dispositif LOCA-PASS ;
- le produit VISALE, se substituant au LOCA-PASS, est destiné uniquement aux locataires de moins de 30 ans. En 2021, les fonds reçus s'élèvent à 96 000 euros.

Le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) est un dispositif national géré au niveau départemental. Loyers, factures de fluides et parfois dépôt de garantie, frais de déménagement peuvent être pris en charge. En 2021, les FSL ont versé 17,1 millions d'euros aux OPH, et les OPH ont contribué pour 5,3 millions d'euros pour le fonctionnement du dispositif (les Conseils départementaux étant les premiers financeurs), soit un solde net de

11,8 millions d'euros. Il s'agit d'un montant supérieur à celui de 2020, de 8 millions d'euros.

b. Le coût estimé de la vacance locative

En 2021, les pertes liées à la vacance locative sont estimées à 629 millions d'euros, soit une hausse de 2,1 % par rapport à 2020. Cette évolution est inverse à celle des produits locatifs. En valeur relative les pertes liées à la vacance stagnent. Ces pertes sont principalement issues de la perte de loyers (508 millions d'euros), et dans une moindre mesure de pertes sur récupérations de charges locatives (121 millions d'euros).

Les pertes de loyers représentent 5,3 % des loyers théoriques, pour un taux de logements vacants de 5,7 %. Selon le zonage ABC⁴, le coût de la vacance en zone B2 et C varie suivant le niveau de tension de l'offre et de la demande :

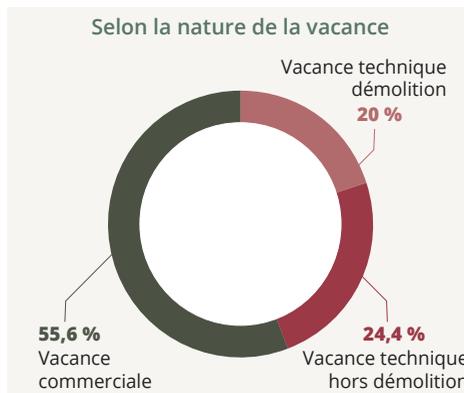
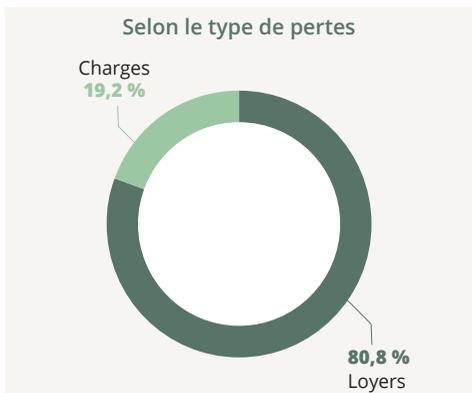
- 4,8 % en zone A-Abis ;
- 6,2 % en zone B1 ;
- 8,2 % en zone B2 ;
- 7,8 % en zone C.

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

En 2021, la vacance liée à la démolition représente 20 %, celle liée aux travaux sur le patrimoine 24,4 % et la vacance commerciale 55,6 %. Le coût de la vacance représente 6,2 % des loyers.

En valeur absolue, la vacance liée à la démolition augmente car les opérations NPNRU démarrent opérationnellement.

RÉPARTITION DES PERTES ESTIMÉES DE LA VACANCE LOCATIVE EN 2021



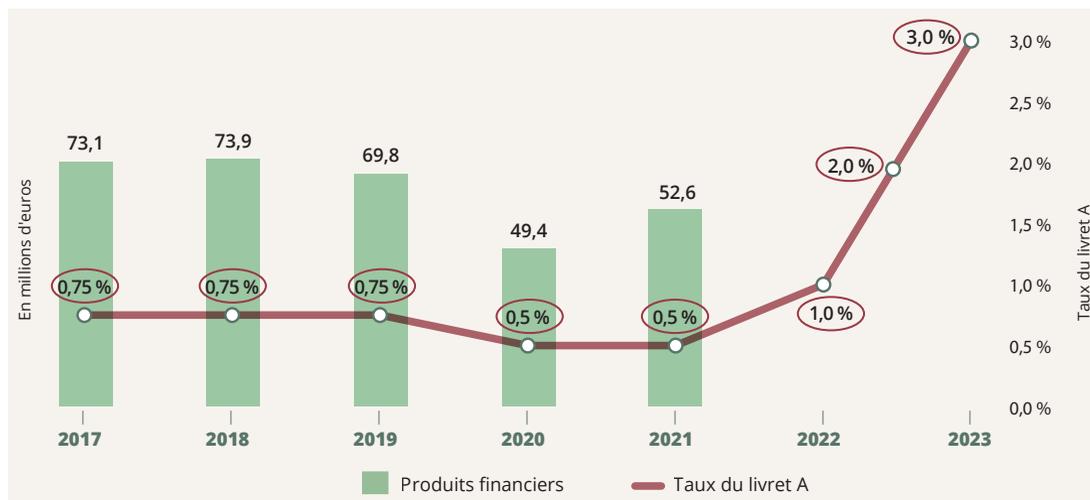
2. Les produits financiers

Les produits financiers sont composés des revenus des participations, des Valeurs Mobilières de Placement (VMP) et des comptes de placement de court terme. Les possibilités de placement sont très limitées et sont orientées uniquement sur des titres souverains. Ils s'élevèrent à 52,6 millions d'euros en 2021, soit 3,2 millions d'euros de plus qu'en 2020. Du 1^{er} février 2020 au 31 janvier 2022, le taux

plancher s'est appliqué, soit un taux d'intérêt annuel de rémunération de 0,5 % (appliqué sur 11 mois en 2020 et toute l'année en 2021). Trois revalorisations du taux d'intérêt se sont succédées depuis :

- 1 % le 1^{er} février 2022 ;
- 2 % le 1^{er} août 2022 ;
- 3 % depuis le 1^{er} février 2023.

ÉVOLUTION DES PRODUITS FINANCIERS



3. Les principaux autres produits

3.1 LES PRODUITS D'EXPLOITATION AUTRES QUE LES LOYERS

Les autres produits d'exploitation, bien que restants marginaux au regard de l'activité locative (3,9 % des loyers totaux), sont en forte augmentation (+37,3 % sur 5 ans) et s'élèvent à 376,7 millions d'euros en 2021. Cette hausse globale ne signifie pas que toutes les composantes suivent cette tendance. Parmi les éléments orientés à la baisse :

- les prestations de services s'élèvent à 32,8 millions d'euros en 2021 contre 31,8 en 2019. La moitié de ce montant concerne les activités de syndicat de copropriété et la gestion d'immeubles pour le compte de tiers. Les prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation sont en recul en 2020, de même que les produits des activités d'accession ;
- les produits d'activité annexes s'élèvent à 84,5 millions d'euros en 2021 contre 78 millions d'euros en 2020. Ils comprennent la location de toits pour les opérateurs de téléphonie mobile ou d'emplacements publicitaires (50,2 millions d'euros), la vente d'électricité produite par les OPH (3 millions d'euros), la contribution du locataire au partage des économies d'énergie dite « 3^e ligne de quittance » (3,9 millions d'euros), et d'autres activités annexes (27,3 millions d'euros en 2021).

Parmi les éléments orientés à la hausse :

- Les transferts de charges d'exploitation (charges afférentes aux salaires, remboursements frais de contentieux) s'élèvent à 26,6 millions d'euros en 2021 contre 24,2 millions d'euros en 2020.
- Les cessions de certificats d'économie d'énergie constituent un élément en croissance continue et soutenue depuis 2017 : de 56,7 millions d'euros en 2017, les ventes se hissent à un montant de 141,5 millions d'euros en 2021.

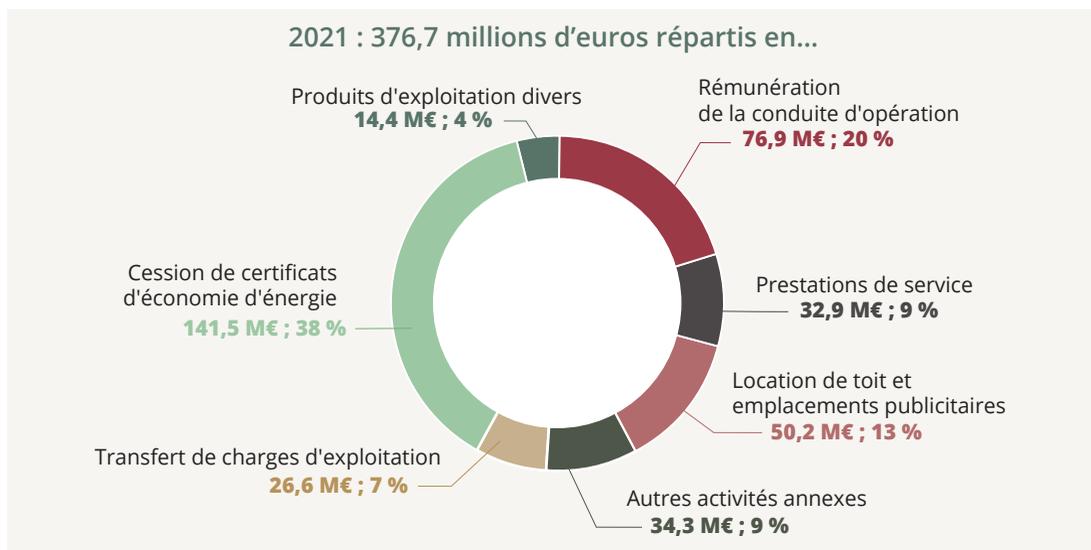
Initié en 2006 en France, le dispositif national des CEE fonctionne par période de 3-4 ans. Les objectifs de chaque période sont fixés par décret et sont croissants pour le niveau de TWh cumac⁵ d'économies d'énergie à atteindre. La loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat (LEC) prolonge d'un an la quatrième période du dispositif des certificats d'économies d'énergie, période qui s'est achevée le 31 décembre 2021. Concrètement, plusieurs facteurs expliquent la hausse pendant la 4^e période pour les bailleurs, dont principalement :

- les opérations « Coup de pouce chauffage » (renouvellement de chaudières, mise en place de systèmes plus performants) et « Coup de pouce Isolation » (combles, toiture, plancher). Ils peuvent bénéficier en complément de primes calculées à la surface (isolation) ou par opération (chauffage) ;
- le niveau élevé des cours des CEE, avec toutefois une inflexion. Fin 2021, les cours sont en repli à 7,38 €/MWh.

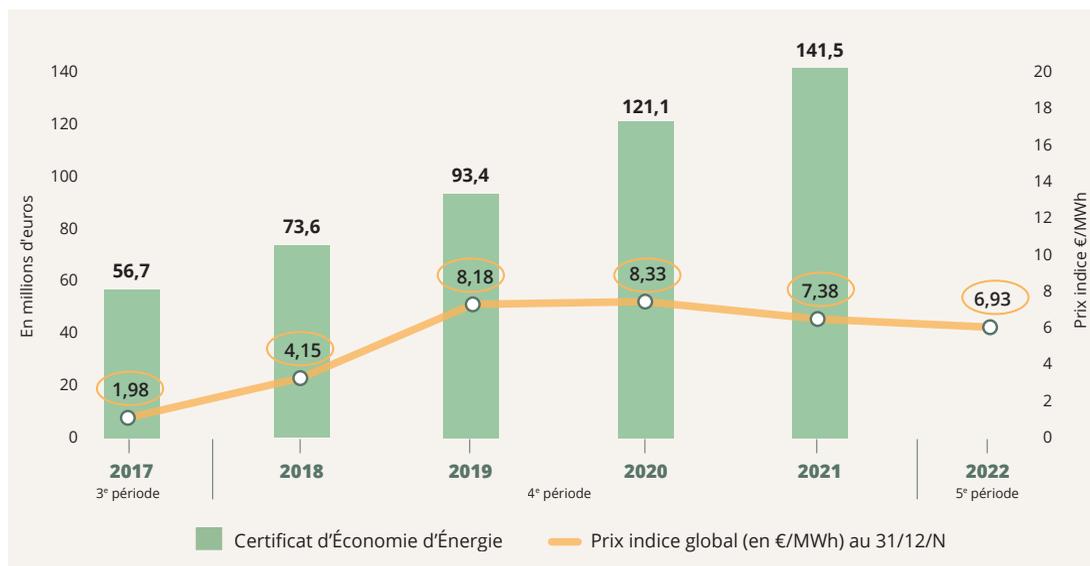
La 5^e période des CEE (CEE 2022) a commencé le 1^{er} janvier 2022 et s'achèvera fin décembre 2025. L'obligation pour cette période est en hausse de 17 %. Les opérations « Coup de pouce » sont recentrées sur les actions qui poursuivent un objectif de décarbonation renforcée.

5 Unité de mesure spécifique utilisée par les acteurs de la transition énergétique. L'abréviation cumac provient de la contraction des mots « Cumulée » et « Actualisé ». 1 TWh = 1 milliard de kWh, le kilowatt-heure (kWh) étant l'unité servant à mesurer la quantité d'énergie consommée par un appareil de 1000 watts (soit 1 kW) pendant une heure.

RÉPARTITION DES PRODUITS D'EXPLOITATION (AUTRES QUE LOCATIFS)



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



3.2 LES SUBVENTIONS D'EXPLOITATION

Les subventions d'exploitation s'élevaient à 59,9 millions d'euros en 2021, contre 47,9 millions d'euros en 2020. 35 organismes déclarent ne percevoir aucune subvention d'exploitation en 2021, contre 39 en 2020.

Depuis l'exercice 2020, sont incluses dans les subventions d'exploitation les remises de charges d'intérêt d'emprunt contractés auprès de la Banque des Territoires, obtenues en compensation de la RLS dans le cadre de la clause de revoyure 2019-2022. Cette remise n'étant pas fléchée sur un emprunt particulier, mais constituant une mesure corrective pour les bailleurs, est inscrite en comptabilité en 743 – Subventions d'exploitation. Cette enveloppe de remises commerciales d'intérêts est d'un montant annuel de 50 M€ sur 2020 à 2022, soit un total de 150 M€. En 2021, cette remise d'intérêt pour les OPH est estimée à 14,6 millions d'euros, contre 12,7 millions d'euros en 2020.

Hormis cette remise d'intérêt, les subventions d'exploitation suivent une tendance haussière, pour s'établir à 45,3 millions d'euros en 2021 contre 35,1 millions d'euros en 2020 :

- les subventions reçues dans le cadre d'une opération NPNRU s'élevaient à 8,4 millions d'euros, contre 4,3 millions d'euros en 2020. Depuis le printemps 2021, la montée en puissance de l'exécution du NPNRU se confirme sous les effets conjugués, d'une part de l'entrée du programme en phase opérationnelle, et d'autre part de la mise en œuvre d'outils de pilotage renforcés de l'exécution financière de la part de l'ANRU. Elles correspondent ici à la participation de l'ANRU ou de collectivités territoriales à des pertes d'exploitation antérieures liées à la déconstruction (relogement des familles, pertes de loyers, etc.)⁶ ;

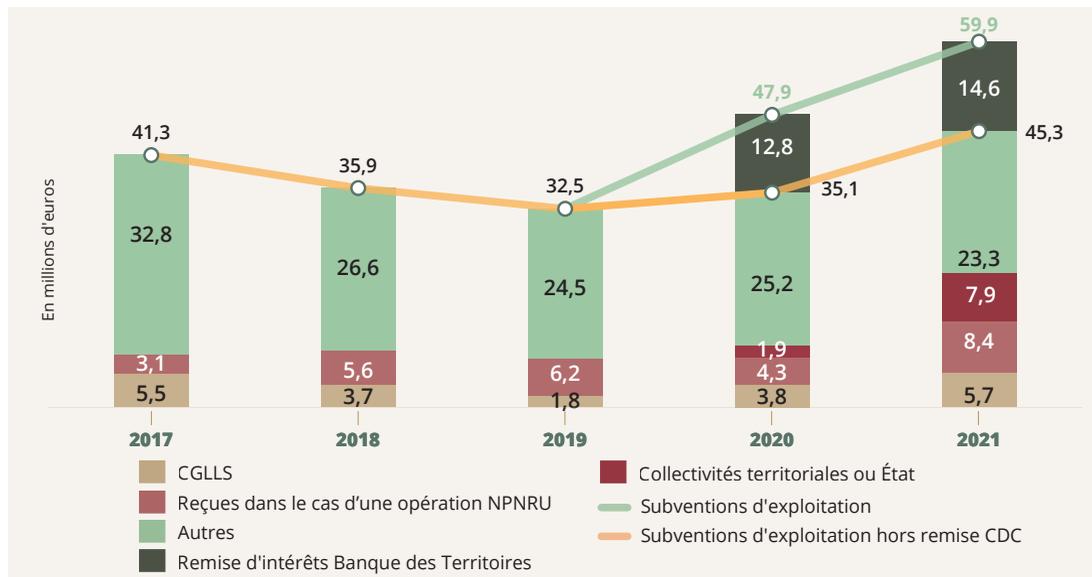
- côté CGLLS, les subventions reçues dans le cadre de protocoles d'aides s'élevaient à 1,6 million d'euros en 2021 contre 2,3 millions d'euros en 2020, alors que le montant hors protocole (réorganisation ou Fonds Social Innovation, aides reçues dans le cadre d'une opération ANRU) est de 4,1 millions d'euros en 2021. Les OPH ont eu recours massivement au FSI pour des projets visant à améliorer la qualité de service, les systèmes d'information ou divers projets de modernisation ;

- les subventions versées par les collectivités territoriales ou l'État (fonds friches dans le cadre de France Relance par exemple) s'élevaient à 7,9 millions d'euros en 2021, contre 1,9 million d'euros en 2020. Cette augmentation est principalement le fait d'un organisme qui a reçu 4,7 millions d'euros ;

- les autres subventions, contingent le plus important, sont enregistrées pour 23,3 millions d'euros. Elles peuvent être accordées au titre d'opérations en accession, d'indemnités d'inoccupation reçues dans le cadre de conventions de réservation, d'indemnités de l'OPH pour compenser des réductions de loyers faites aux locataires subissant les nuisances relatives à des travaux d'aménagement.

⁶ La majeure partie des subventions reçues de l'ANRU dans le cadre de démolition sont comptabilisées au bilan en compte 13 Subventions d'investissement.

ÉVOLUTION DES SUBVENTIONS D'EXPLOITATION



4. Les dépenses d'exploitation

4.1 LES ANNUITÉS D'EMPRUNT

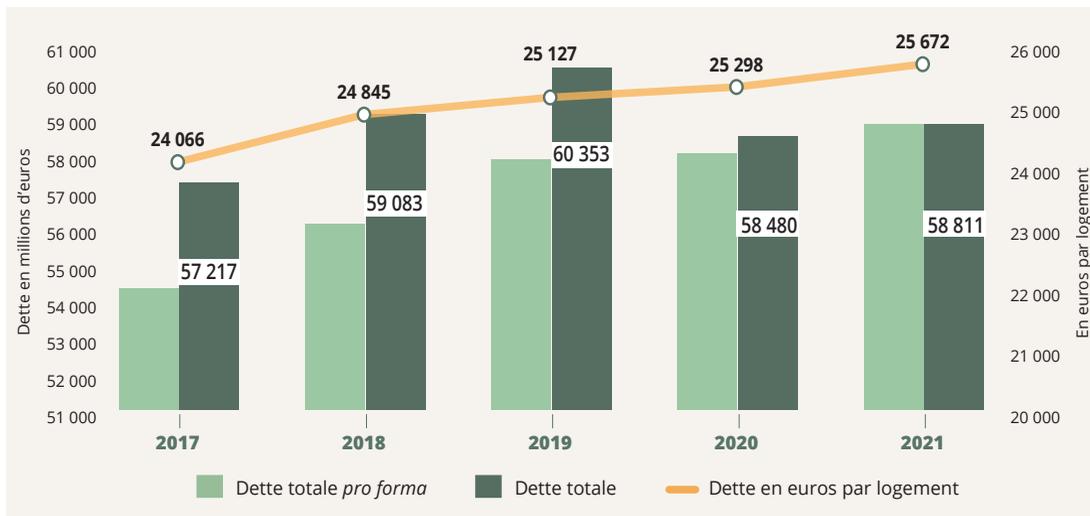
Les bailleurs sociaux se financent très majoritairement par l'emprunt. Pour bénéficier des exonérations de longue durée de TFPB au regard du financement des opérations (décrites à l'article 1384 du Code Général des Impôts), les conditions de financement sont les suivantes :

- pour les opérations d'acquisition-amélioration, l'article 1384 C du CGI impose un financement par un prêt règlementé (PLS, PLUS ou PLAI) mais sans imposer de quotité minimum ;
- pour les constructions neuves, l'article 1384 A du CGI indique que :
 - pour le PLS, seul le prêt PLS lui-même est pris en compte pour atteindre 50 % du montant ;
 - pour le PLUS et le PLAI, la loi prévoit que sont pris en compte non seulement le prêt règlementé mais aussi les subventions publiques et les subventions ou prêts consentis au titre de la PEEC.

Comme le montre le graphique ci-dessous, la dette totale (dette et concours bancaires courants), après un recul de 1,5 milliard d'euros en 2020, augmente entre 2020 et 2021 de 331 millions d'euros, soit +0,6 %, alors que le nombre de logements en propriété se contracte de 2,2 %. Elle atteint ainsi 58,8 milliards d'euros au 31 décembre 2021 pour un parc de logements et foyers de 2 290 830 logements. Rapportée au logement, la dette est de 25 672 euros en 2021, soit 374 euros de plus qu'en 2020.

En 2021, les encours de prêts haut de bilan, distribués par la Banque des Territoires, atteignent un encours de 488 millions d'euros, soit 80 millions d'euros de plus qu'en 2020.

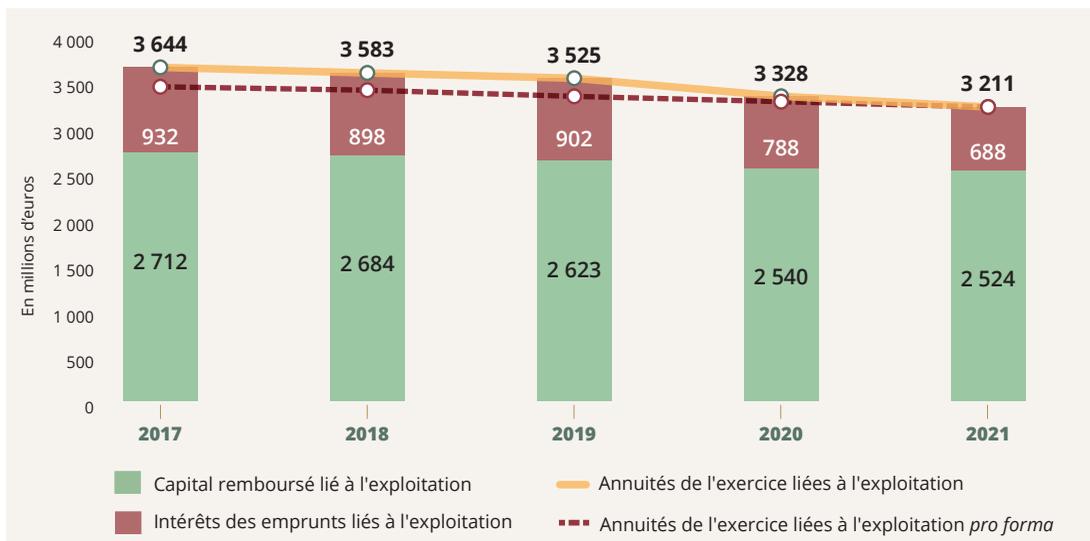
ÉVOLUTION DE LA DETTE TOTALE



Les annuités liées à l'exploitation courante sont en baisse continue depuis 2016. Entre 2019 et 2021, les intérêts des emprunts se contractent de 23,8 %, sous l'effet de la baisse du taux de rémunération de l'épargne réglementée de 0,75 % à 0,5 % au 1^{er} février 2020. Le montant du capital remboursé

est globalement stable avec un fléchissement de 0,6 %. En montant, les annuités s'élèvent à 3,2 milliards d'euros en 2021, dont 2,52 milliards d'euros pour le capital et 688 millions d'euros pour les intérêts.

ÉVOLUTION DES ANNUITÉS D'EMPRUNT LIÉES À L'EXPLOITATION



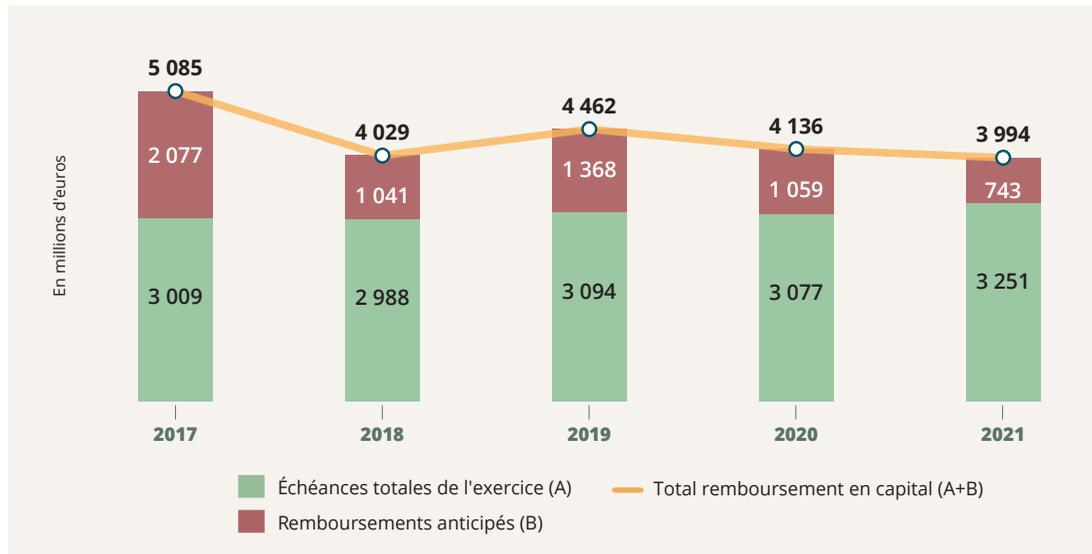
À isopérimètre, les annuités de l'exercice sont en recul de 2,1 % par rapport à 2020.

a. Les échéances de la dette

D'une vue globale, le remboursement en capital en 2021 représente 4 milliards d'euros, soit 3,25 milliards d'euros d'échéances de l'exercice et 743 millions d'euros de remboursements anticipés.

Si le niveau des échéances totales demeure relativement stable depuis quatre ans, le niveau des remboursements anticipés fluctue du simple au double sur la période, au gré de l'évolution des taux.

ÉVOLUTION DU REMBOURSEMENT DU CAPITAL



b. Les remboursements anticipés

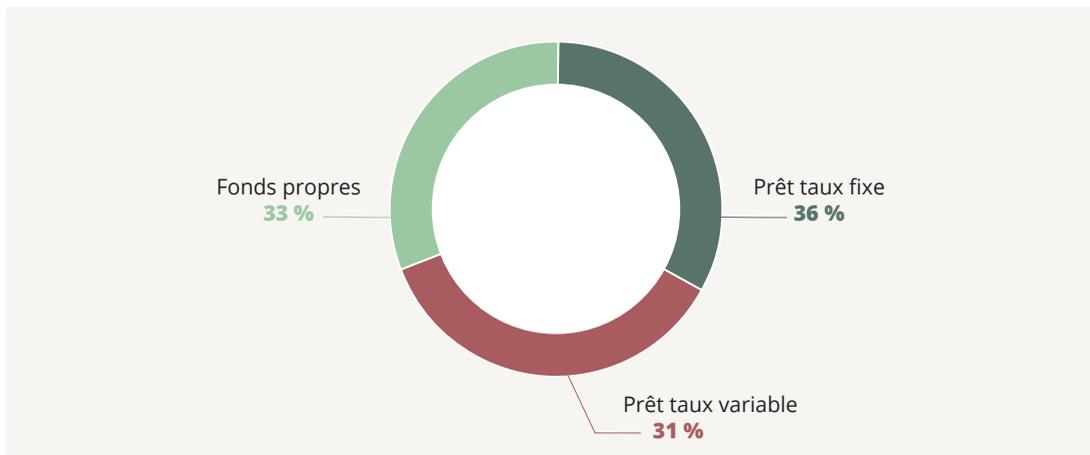
Les remboursements anticipés s'élèvent à 743 millions d'euros en 2021, soit un tiers du montant de 2017. Depuis 2015, les organismes ont renégocié leurs dettes sous l'effet de la baisse des taux d'intérêt. Cette phase s'achève, sous l'effet de plusieurs facteurs :

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

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

Les remboursements anticipés sont dans les faits effectués lors de la disparition de l'actif (démolition ou cession). En 2021, 36 % des remboursements anticipés d'encours de prêts sont refinancés à l'aide d'emprunt à taux fixe compte tenu du niveau bas des taux d'intérêt. La modalité de refinancement par un prêt à taux variable est passée de 49 % en 2019 à 31 % en 2021. Les fonds propres constituent la troisième modalité, avec 33 % en 2021.

MODALITÉS DE REFINANCEMENT DES REMBOURSEMENTS ANTICIPÉS DU CAPITAL EN 2021



c. Les réaménagements de la dette

Le montant des encours ayant fait l'objet de réaménagements de dettes s'élève à 1,64 milliard d'euros en 2021 contre 1,86 milliard d'euros en 2020. 1,48 milliard d'euros d'encours de dettes ont été renégocié auprès de la Banque des Territoires, et 147 millions d'euros auprès d'établissements financiers. Alors qu'en 2020 ce montant incluait 200 millions d'euros d'encours réaménagés dans le cadre des mesures de compensation de la RLS, se traduisant par un allongement de la maturité des prêts sur 10 ans, en 2021 aucun OPH n'a bénéficié de ce dispositif.

4.2 LA MAINTENANCE ET LES REMPLACEMENTS DE COMPOSANTS

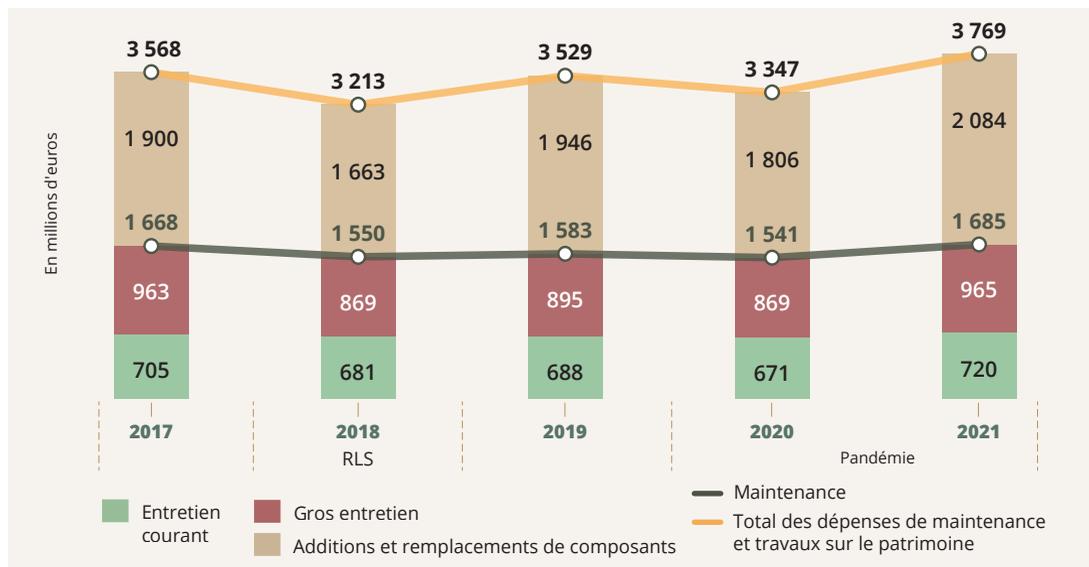
L'intervention sur le parc existant, après avoir connu un recul en 2020 qui s'explique en partie par les incidences liées à la crise sanitaire, reprend des couleurs. En effet, elle s'élève à 3,77 milliards d'euros en 2021, soit par rapport à 2020 une hausse de 422 millions d'euros et 13 % de plus.

Comme exposé lors de la journée investissement du 5 avril 2022 organisée par la FOPH, les organismes interviennent sur leur parc existant autour de plusieurs axes :

- réhabilitation thermique afin de faire disparaître les logements dits « passoires thermiques » qui affichent des étiquettes E/F/G. Les exemples d'intervention sont d'Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE), isolation des combles, remplacement de menuiseries et des chaudières ;
- politique engagée d'accessibilité et de maintien à domicile afin de répondre au vieillissement de la population et la perte d'autonomie, soit par exemple l'installation d'ascenseurs et rampe d'accessibilité, l'adaptation de salles de bains dans le cadre de la labellisation Habitat Senior Services (HSS©) ;
- améliorer la qualité de l'habitat pour rendre les logements plus attractifs par des projets de réhabilitation plus lourde (restructuration des logements, habitats modulaires).

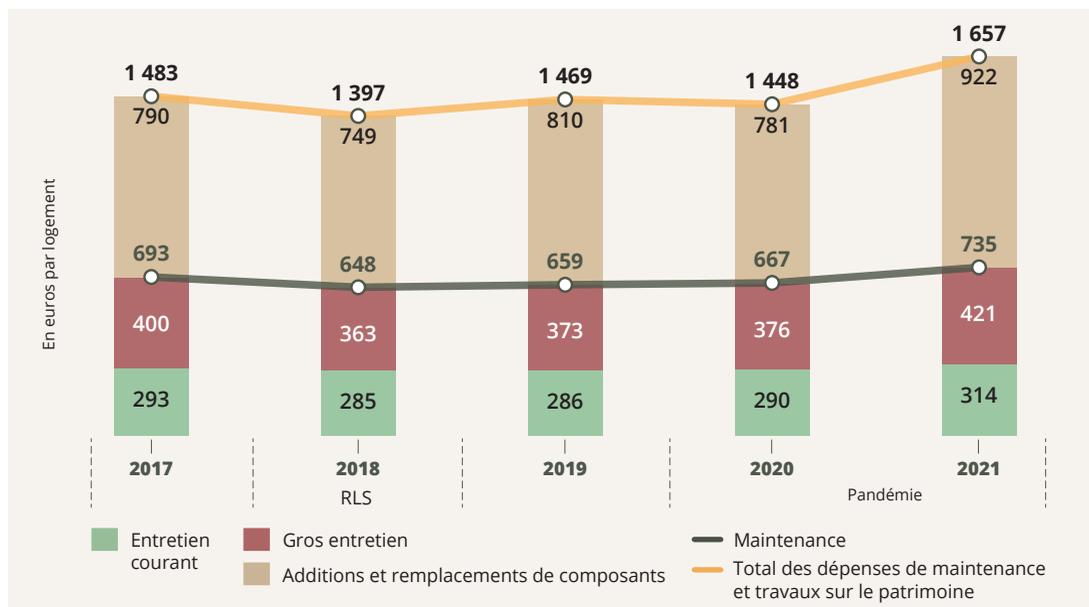
La proportion entre les additions et remplacements de composants (amélioration des bâtiments et/ou allongement de la durée de vie) par rapport à la maintenance (gros entretien et entretien courant) est stable sur la période : 53 % en 2017, 55 % en 2021.

DÉPENSES DE MAINTENANCE ET TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE



Rapportées au nombre de logements, les dépenses en maintenance et travaux sur le patrimoine sont de 1 657 euros en 2021, soit 209 euros de plus qu'en 2020.

DÉPENSES DE MAINTENANCE ET TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE



4.3 LES COÛTS DE GESTION OU FRAIS DE FONCTIONNEMENT HORS RÉGIE

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

Les coûts de gestion s'élèvent à 2,57 milliards d'euros en 2021, ils retrouvent leur niveau d'avant pandémie de 2019, avec une évolution divergente :

- la masse salariale en hausse de 0,5 % ;
- et les autres charges d'exploitation en baisse de 1,7 %.

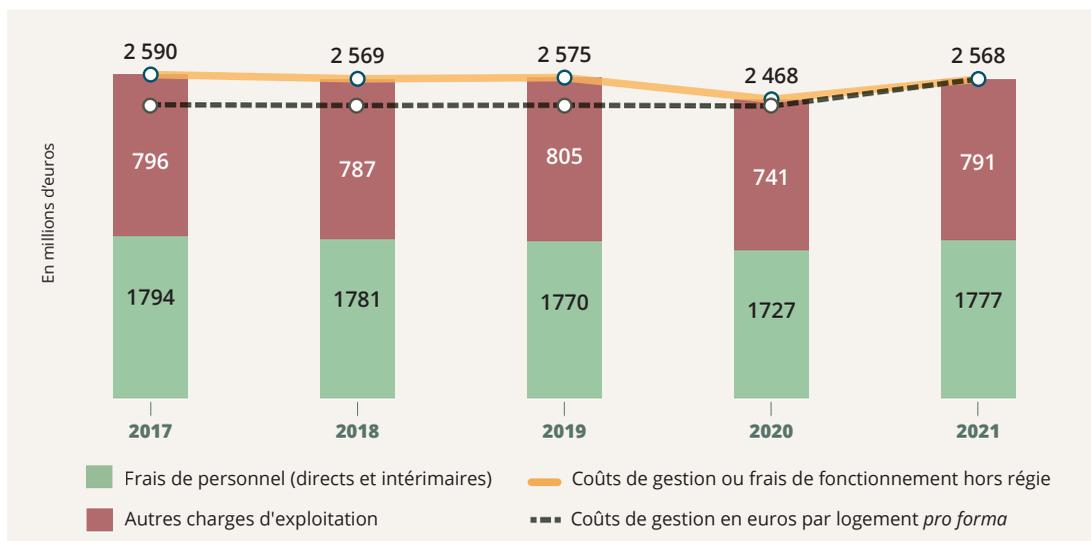
La lecture des coûts de gestion en 2020 s'avérait particulière. De façon conjoncturelle, la crise sanitaire a entraîné des réductions de charges comme :

- les arrêts maladie et les arrêts pour garde d'enfants ;
- le chômage partiel indemnisé pour certains OPH ;
- l'annulation de certaines dépenses de frais de mission et déplacement (inauguration, évènements).

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

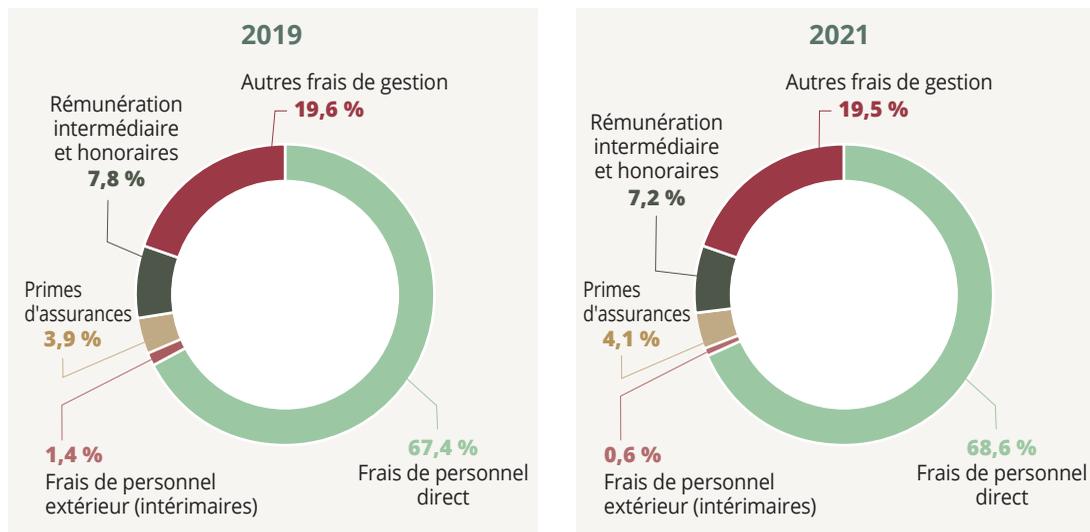
Plus structurellement, les OPH réalisent des efforts conséquents sur la modération de la masse salariale, d'autre part ils engagent des restructurations opérationnelles qui induisent dans un premier temps des coûts supplémentaires (refonte des systèmes d'information, expertises liées aux fusions et rapprochements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

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



Entre 2019 et 2021, d'après les graphiques ci-dessous, la part relative des autres frais de gestion est la seule qui augmente.

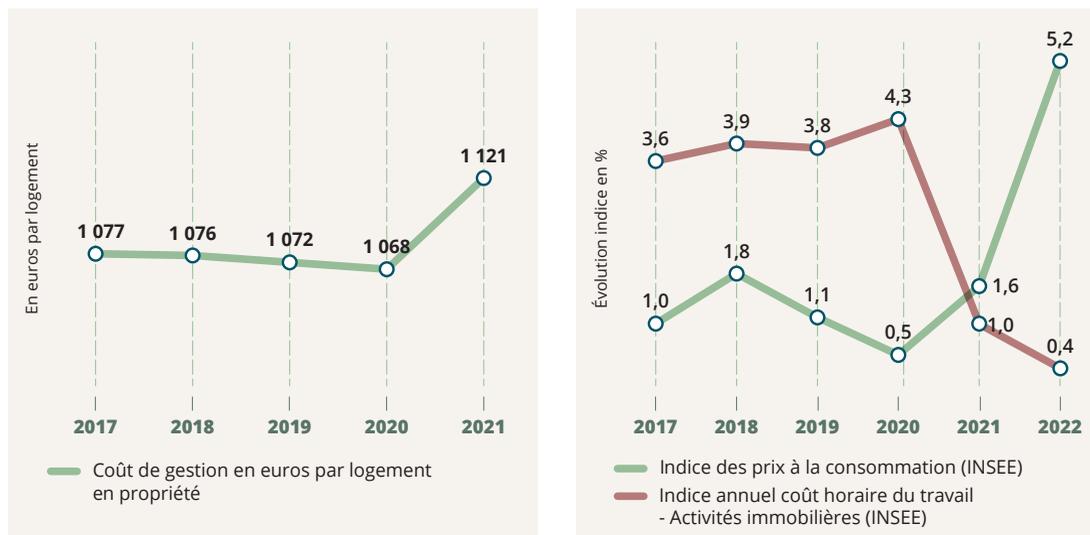
RÉPARTITION DES POSTES DE DÉPENSES PAR GRANDE CATÉGORIE



En 2021, les coûts de gestion (ou frais de fonctionnement hors régie) s'établissent à 1 121 euros par logement en propriété. Les dépenses des OPH pour leur fonctionnement apparaissent très contenues. Leur évolution est en effet inférieure à l'inflation (IPC Indice des Prix

à la Consommation) et à l'évolution du coût horaire de travail dans les activités immobilières (division sectorielle qui inclue les organismes HLM). Pour information, l'indice des prix est de 1,6 % en 2021, et de 5,2 % en 2022.

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



5. La fiscalité

5.1 LA TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES (TFPB)

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

La TFPB s'élève à 1,13 milliard d'euros en 2021, et elle concerne 82,3 % du parc locatif des OPH. En effet, cette imposition ne concerne pas 100 % du parc car :

- le droit commun prévoit une exonération de 15 ans pour les logements financés selon le régime propre aux HLM ou au moyen de prêt aidés à plus de 50 %. Cette durée peut être étendue à 25 ans si la décision d'octroi de la subvention est prise entre 2004 et 2022, sauf pour les logements en accession ou en location-accession ;
- l'exonération de 20 ans concerne les logements locatifs sociaux qui respectent un certain nombre de critères environnementaux ; elle peut être portée à 30 ans si la décision d'octroi du prêt a été prise entre 2004 et 2022.

Le montant de TFPB est de 599 euros par logement soumis, niveau stable par rapport à 2020.

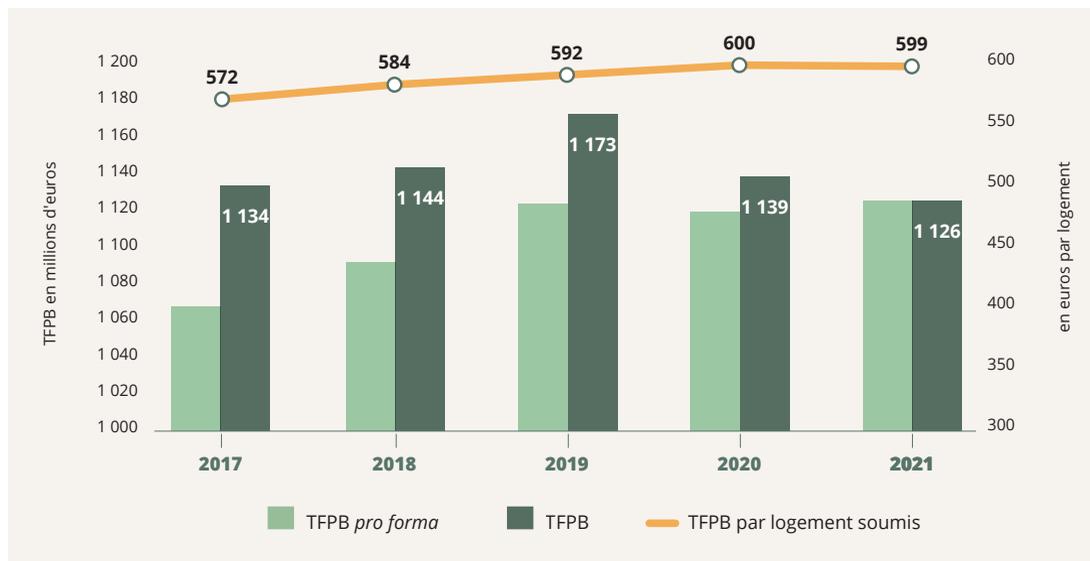
Cette taxe peut faire l'objet, sous conditions :

- d'abattement. Calculé *ex ante* sur l'avis d'imposition, un abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties de 30 % pour les organismes HLM dans les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville, s'applique aux impositions établies au titre des années 2016 à 2022 ;
- de dégrèvement (voir ci-dessous). Calculée *ex post*, cette diminution partielle ou totale d'un impôt dû est à demander à l'administration fiscale.

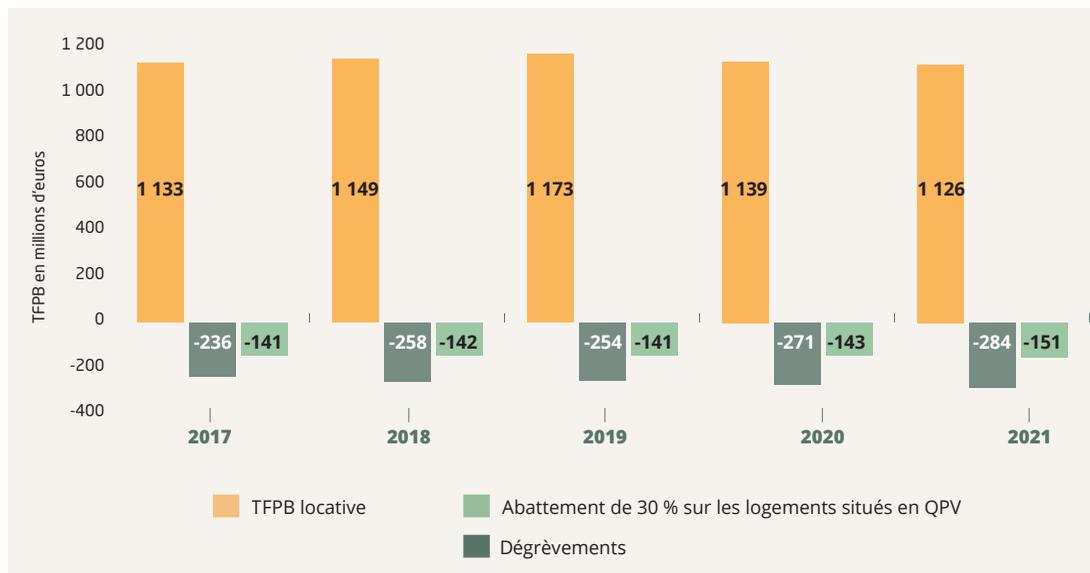
La TFPB réellement versée représente 88 % de la TFPB théorique (1,28 milliard d'euros), le total des abattements s'élevant à 151 millions d'euros en 2021. L'abattement lié aux logements situés en QPV représente 13,4 % de la TFPB.

Les logements locatifs sociaux sont susceptibles de bénéficier, comme tous les logements, d'un dégrèvement en cas de vacance « involontaire ». À cette disposition de droit commun, se sont ajoutés plusieurs dispositifs de dégrèvements spécifiques aux logements sociaux : logements destinés à être démolis, travaux d'adaptation aux personnes handicapées, travaux d'économie d'énergie, ... La ventilation des dégrèvements constatés en 2021 fait ressortir deux modalités principales, 48 % pour les travaux liés à l'économie d'énergie et 46 % pour l'adaptation des logements aux situations de handicap.

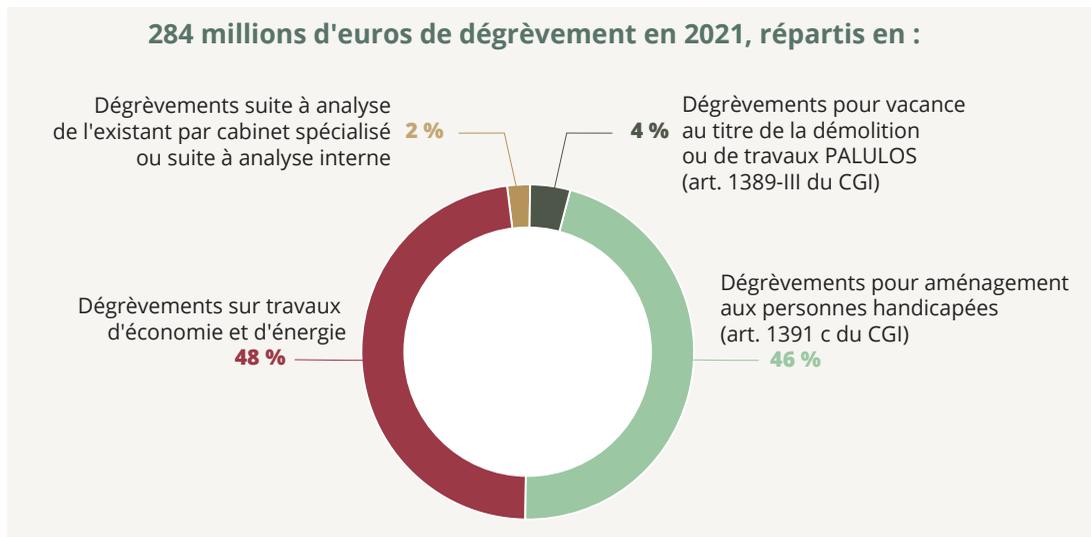
ÉVOLUTION DE LA TFPB EN MONTANT ET EN EUROS PAR LOGEMENT



ÉVOLUTION DE LA TFPB BRUTE



RÉPARTITION DES DÉGRÈVEMENTS CONSTATÉS EN 2021



5.2 L'IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES (IS)

Les organismes sont redevables d'impôts sur les sociétés pour les activités ne relevant pas du Service d'Intérêt Economique Général (SIEG). Il s'agit 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 mission d'intérêt général bénéficient pour partie d'exonérations fiscales (franchise de 5 % des recettes totales).

Depuis le 1^{er} janvier 2020, les logements destinés à des personnes ayant des ressources comprises entre les plafonds PLS et PLI sont hors SIEG et soumis à l'IS, quel que soit le nombre des logements destinés à des personnes sous les plafonds PLI (avant 2020, les logements locatifs intermédiaires faisaient partie du SIEG à condition de représenter moins de 10 % des logements locatifs sociaux détenus par l'organisme)⁷.

Cet impôt s'élève à 3,2 millions d'euros en 2021 contre 2 millions d'euros en 2020.

5.3 LES COTISATIONS CGLLS

La cotisation globale s'élève à 255,3 millions d'euros en 2021, en baisse de 7,3 % par rapport à 2020. La cotisation principale représente 90 % de l'ensemble en 2021.

La cotisation principale est prévue à l'article L. 452-4 du Code de la construction et de l'habitation et a pour assiette les loyers et redevances appelés. Son évolution suit celle du taux principal de cotisation, fixé chaque année par arrêté.

⁷ Les organismes HLM peuvent « réévaluer en franchise d'impôt à la date d'ouverture du premier exercice clos à compter de la date d'entrée en vigueur de l'article 74 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015 (date du 1^{er} janvier 2020) tous les éléments de l'actif et du passif afférents au secteur du logement intermédiaire exclus du service d'intérêt économique général ». Cette réévaluation se fait de manière extra-comptable et elle permet :

- pendant la période de détention des logements en question, de déduire du résultat imposable de l'organisme un amortissement fiscal complémentaire à l'amortissement comptable, au titre de l'écart de réévaluation ;
- en cas de vente des logements en question, de calculer la plus-value imposable par rapport à la valeur réévaluée au 1^{er} janvier 2020 et non par rapport à la valeur comptable des logements.

TAUX DE LA COTISATION PRÉVU À L'ARTICLE L. 452-4 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION



La cotisation ayant pour l'assiette du produit du supplément de loyer de solidarité mentionné à l'article L. 441-3 du même code, applique un taux inchangé depuis plusieurs années de 85 %.

Les facteurs d'explication des hausses sont les suivants :

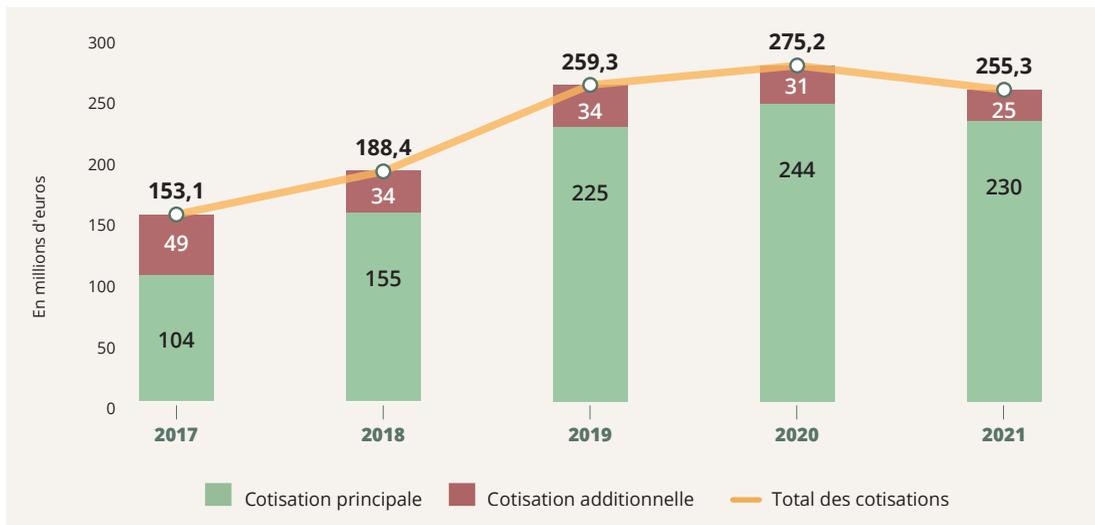
- en 2018, le montant du financement du FNAP via la CGLLS à hauteur de 270 millions d'euros en 2017 passe à 375 millions d'euros (montant maintenu en 2019) ;
- en 2019, deux principales évolutions :
 - la contribution de la CGLLS à l'ANRU, qui a été augmentée de 154 M€, et qui s'élève désormais à 184 M€ au lieu de 30 M€ ;
 - dans le cadre de la Commission de Péréquation et de Réorganisation (CPR), le volume des aides qui sont portées à 100 M€ (à savoir 50 M€ d'aides traditionnelles et 50 M€ d'aides supplémentaires au titre de la loi ELAN).
- entre 2019 et 2020, la cotisation augmente légèrement du fait de 15 M€ versés au Fonds National d'Accompagnement Vers et Dans le Logement FNAVDL (nouvelle mesure en 2020). Pour mémoire, dans le cadre des mesures de compensation de la RLS, Action Logement a pris en charge 300 M€ de subventions au FNAP, antérieurement intégré au budget de la CGLLS, servant de base à l'appel de cotisations. S'agissant d'une mesure de compensation de la RLS, elle a été restituée au bailleur, non pas par une baisse de la

cotisations CGLLS, mais via le dispositif de lissage/modulation, négatif à hauteur de 300 millions d'euros en 2020 ; c'est pourquoi cette mesure n'entraîne pas facialement la baisse brute de la cotisations CGLLS hors modulation de la RLS. Par contre la modulation de la RLS a fortement augmenté en 2020 : les OPH ont reçu 191,5 millions d'euros dans le cadre de la modulation en 2020, contre 48,1 M€ en 2019, soit +143,4 M€. Cela équivaut à une petite moitié de 300 M€.

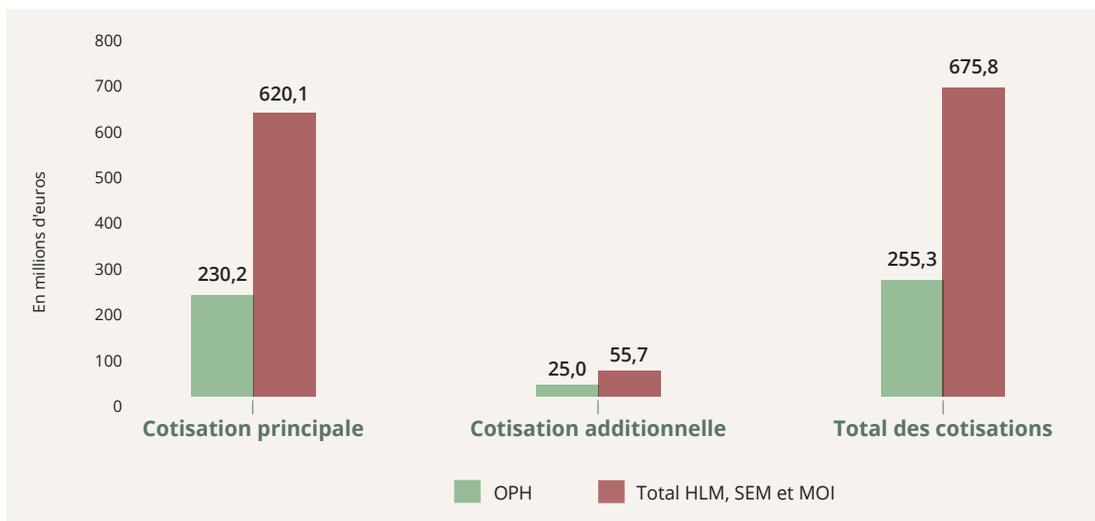
Depuis 2017, 11 millions d'euros sont versés annuellement à l'ANCOLS pour assurer son fonctionnement.

Les modalités de calcul du montant de la cotisation additionnelle sont également fixées annuellement par un arrêté. Elle se compose d'une part fixe (depuis 2015, 3,5 € par logement et logement-foyers) et d'une part variable calculée à partir de l'autofinancement net.

ÉVOLUTION DE LA COTISATION CGLLS



RÉPARTITION ENTRE LES DIFFÉRENTS CONTRIBUTEURS DE LA COTISATION CGLLS EN 2021



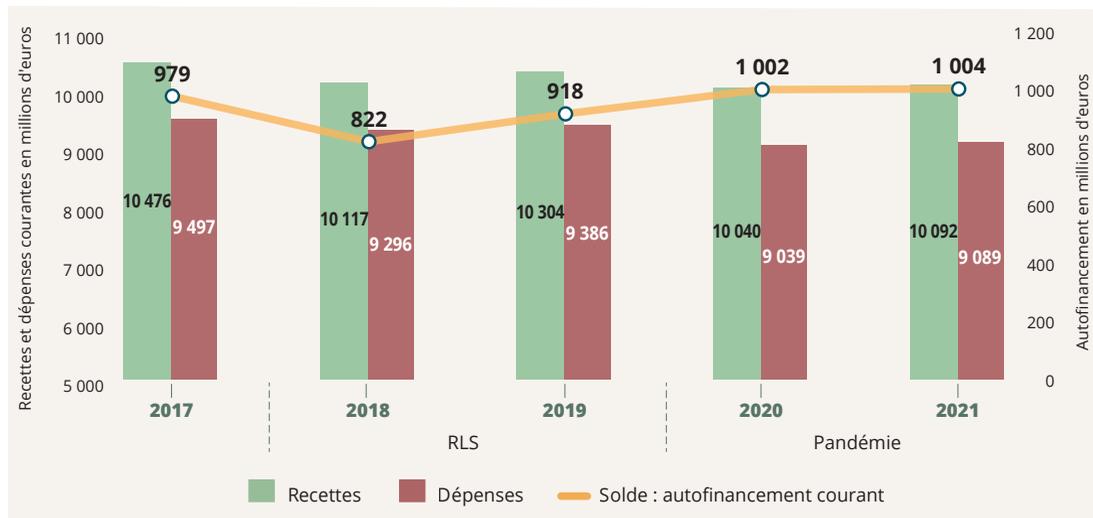
6. L'autofinancement

6.1 L'AUTOFINANCEMENT DE L'EXPLOITATION COURANTE

L'autofinancement de l'exploitation courante correspond au solde des flux réels d'exploitation courante y compris la part de capital des emprunts locatifs. Il donne l'excédent (ou l'insuffisance)

économique de l'activité la plus régulière de l'OPH. Sur la dernière année observée, les recettes et les dépenses progressent de 0,5 %. Depuis 2020, l'autofinancement de l'exploitation courante retrouve le niveau de 2017, avant la mise en place de la RLS.

ÉVOLUTION DE L'AUTOFINANCEMENT COURANT



Afficher un autofinancement de l'exploitation courante négatif signifie que l'activité courante ne génère pas de richesse et que les Offices sont contraints de recourir à des cessions exceptionnelles pour équilibrer leur compte de résultat. En 2021, 14 organismes (représentant 2,7 % du parc locatif social détenu par les OPH) ont un autofinancement de l'exploitation courante négatif, contre 16 à isopérimètre en 2019 (avant la crise sanitaire). Neuf OPH ont un autofinancement de l'exploitation négatif sur les trois derniers exercices ; il s'agit principalement d'organismes sous protocole CGLLS. Depuis 2021, l'ensemble de ces organismes ont rejoint des sociétés de coordination.

Pour l'exercice 2021, l'autofinancement de l'exploitation courante s'établit :

- en pourcentage des loyers à une moyenne de 10,5 % et à une médiane de 10,1 % ;
- par logement à une moyenne de 438 euros et à une médiane de 404 euros. Pour 65 OPH (69 en 2020), ce montant est supérieur à 500 euros.

FORMATION DE L'AUTOFINANCEMENT DE L'EXPLOITATION COURANTE

	Montant en millions d'euros		Écart	En euros / logement	
	2020	2021		2021/2020	2020
Loyers des logements	8 414,4	8 409,5	↓ -4,9	3 870	3 905
Supplément de loyer de solidarité	54,1	42,4	↓ -11,7	23	19
Autres loyers	917,2	946,3	↑ 29,1	397	413
Modulation RLS	191,5	190,7	↓ -0,8		
Marge sur accession	38,7	32,3	↓ -6,4	17	14
Autres recettes d'exploitations	420,8	463,6	↑ 42,8	182	202
Recettes courantes (A)	10 036,7	10 084,7	↑ 48,0		
Amortissements financiers	2 539,9	2 523,6	↓ -16,4	1 099	1 102
Charges d'intérêt	788,2	687,5	↓ -100,7	341	300
Taxes foncières sur les propriétés bâties	1 137,5	1 125,0	↓ -12,5	492	491
Coût de la maintenance	1 537,5	1 677,5	↑ 140,0	665	732
Frais de personnel (hors régie)	1 699,5	1 777,5	↑ 78,0	735	776
Autres dépenses d'exploitation	768,4	791,0	↑ 22,6	332	345
Cotisations CGLLS	275,2	255,3	↓ -20,0	119	111
Pertes de charges récupérables dues à la vacance	124,9	129,7	↑ 4,8	54	57
Coût des impayés	164,2	114,2	↓ -50,0	71	50
Dépenses courantes (B)	9 035,3	9 081,2	↑ 45,9		
Autofinancement exploitation courante (A) - (B)	1 001,4	1 003,5	↑ 2,1	433	438

6.2 L'AUTOFINANCEMENT NET HLM

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

L'autofinancement net permet d'identifier l'épargne que l'Office est à même de constituer au cours d'un exercice donné et qu'il pourra

mobiliser pour financer une partie de ses dépenses d'investissement. Dans le secteur HLM, c'est également un indicateur associé à un dispositif d'alerte, qui est déclenché si l'autofinancement net passe en-dessous d'un seuil défini réglementairement⁸.

⁸ 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 %.

L'analyse de la distribution de ce ratio souligne de grandes disparités entre organismes. En 2021, neuf organismes ont un ratio annuel inférieur à 0 %, premier seuil de fragilité⁹. À l'opposé, une vingtaine d'OPH ont un autofinancement net HLM supérieur à 20 %.

Le niveau de l'autofinancement net HLM est de 1,2 milliard d'euros en 2021, soit 542 euros par logement. Il recule de 171 millions d'euros en 2021, alors que le niveau d'exploitation courante est stable, mouvement qui s'explique principalement par la contraction :

- du solde des autres charges et produits exceptionnels (+315 millions d'euros en 2020, +255 millions d'euros en 2021). Sont compris dans ce solde les éléments sur opérations de gestion et les autres éléments exceptionnels (boni et mali

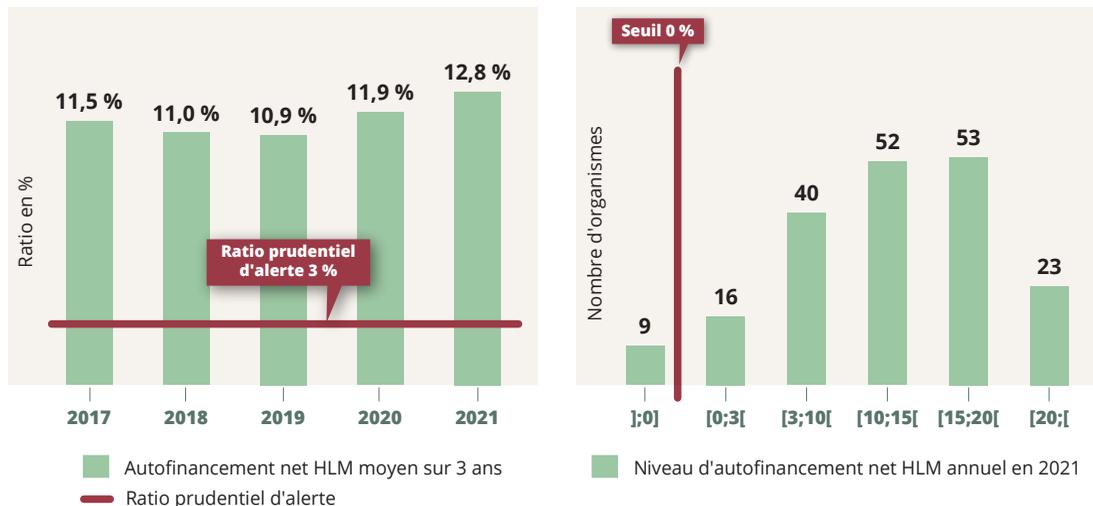
d'indexation, dépenses liées à des sinistres et indemnités) ;

- du solde dotation-reprise pour créances locataires (+52,6 millions d'euros en 2020, -13,6 millions d'euros en 2021).

Pour l'exercice 2021, le premier seuil de fragilité que constitue le ratio annuel rapporté à la somme des produits financiers et des produits d'activité (article R329-1 du CCH) s'établit en moyenne à 12,6 % des loyers, pour une médiane proche de 12,5 %.

Deuxième seuil de fragilité, le niveau de 3 % est fixé pour le ratio annuel moyen pour trois exercices consécutifs. Un niveau inférieur à 3 % entraîne les mêmes conséquences¹⁰ qu'un niveau annuel inférieur à 0 %. Six OPH sont concernés en 2021.

AUTOFINANCEMENT NET HLM RAPPORTÉ À LA SOMME DES PRODUITS FINANCIERS ET DES PRODUITS D'ACTIVITÉ



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

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

7. Le résultat de l'exercice

Le résultat de l'exercice s'élève à 1,36 milliard d'euros en 2021 et est constitué pour les trois quarts d'éléments exceptionnels. Il demeure stable par rapport à 2020.

Le résultat courant (qui cumule résultat d'exploitation et financier) des OPH suit une tendance baissière sur les cinq dernières années :

- un premier recul de 260 millions d'euros en 2018 lors de la mise en place de la RLS, conséquence de la baisse des produits locatifs,
- un deuxième recul en 2021, avec la progression des dépenses d'entretien et réparation courantes et gros entretien sur le patrimoine locatif (+137 millions d'euros entre 2020 et 2021, contre -48 millions d'euros entre 2019 et 2020).

Dans une perspective de remontée des taux d'intérêt, l'impact à la baisse sur le résultat courant

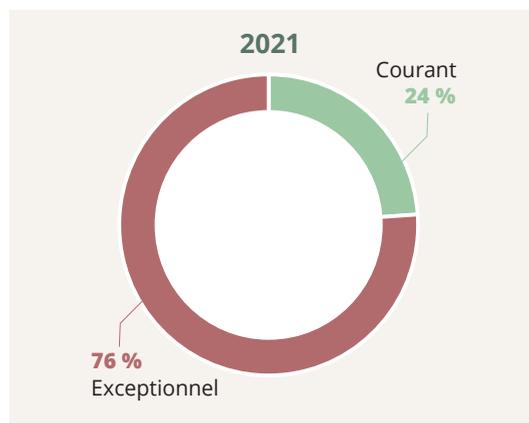
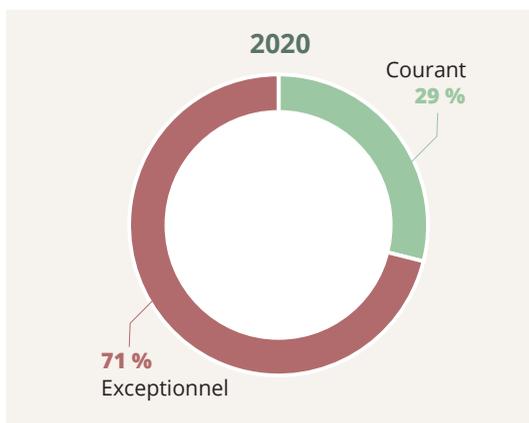
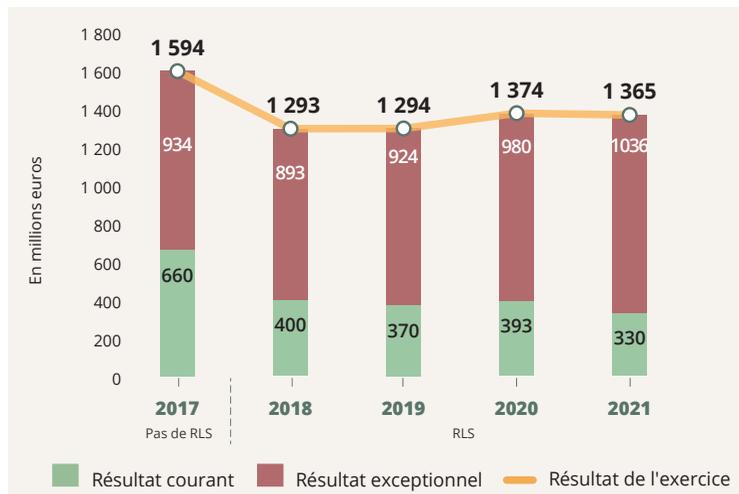
sera évident, risquant d'amplifier la forte proportion de résultat net dégagé par l'exceptionnel. En effet, en 2021, 81,8 % de l'encours de la dette des Offices est à taux variable, principalement indexé sur le livret A (pour 74,9 %).

La cession de logements locatifs sociaux à des personnes physiques (dite « vente HLM »), régie par l'article L. 443-7 du CCH, comptabilisée dans la partie exceptionnelle du compte de résultat, est en progression en 2021, traduction d'un effet rebond après les confinements de 2020 qui ont ralenti les procédures de vente. Ces cessions ont été simplifiées depuis la promulgation de la loi ELAN en novembre 2018 (liberté des prix, fin de l'autorisation de la collectivité territoriale...), mais ces opérations demeurent marginales (moins de 4 000 cessions) si on les compare au stock de logements des OPH (plus de 2 millions).

DE L'AUTOFINANCEMENT AU RÉSULTAT

	Montant en millions d'euros		Écart 2021/2020	En euros / logement	
	2020	2021		2020	2021
Autofinancement de l'exploitation courante	1 001,4	1 003,5	↑ 2,1	433	438
Autofinancement net HLM	+ 1 412,1	1 241,6	↓ -170,5	611	542
Imputation Provisions Gros Entretien	+ 12,7	18,3	↑ 5,6	5	8
Remboursement des emprunts locatifs	+ 2 468,2	2 516,6	↑ 48,3	1 068	1 099
Dotations aux amortissements locatifs	- 2 879,2	2 944,3	↑ 65,0	-1 246	-1 285
Subventions d'investissement virées au résultat	+ 535,6	550,6	↑ 15,0	232	240
Autres dotations nettes	+ -361,0	-286,9	↑ 74,1	-156	-125
Plus-values sur ventes à personnes physiques	+ 237,1	273,1	↑ 36,0	103	119
Résultats sur autres cessions et sorties d'actifs	+ -51,9	-3,4	↑ 48,5	-22	-1
Résultat net comptable	= 1 373,6	1 365,5	↓ -8,1	594	597

LE RÉSULTAT NET COMPTABLE



2. Le bilan

Les quatre caractéristiques du bilan d'un OPH :

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

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

Il est à noter que le montant moyen d'un logement financé en France métropolitaine, tous types d'opérations confondus hors opération liée à l'ANRU, s'établit à 142,7 k€ en 2021¹¹.

¹¹ Source : SISAL, Bilan des logements aidés 2021 : https://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/IMG/pdf/bilan_2021_des_logements_aides_cle7111c2.pdf

L'ACTIF ET LE PASSIF

	Actif net					Passif					
	2020	2021	Évolution	Part 2021		2020	2021	Évolution	Part 2021		
Immobilisations incorporelles	267	268	➔	1	0,3 %	Fonds propres	36 828	37 971	➕	1 143	36,8 %
Immobilisations de structure	1 114	1 142	➕	28	1,1 %	Quasi-fonds propres	150	597	➕	447	0,6 %
Immobilisations locatives	86 380	87 668	➕	1 288	85,1 %	Capitaux propres	36 978	38 568	➕	1 590	37,4 %
Actif immobilisé	87 760	89 077	➕	1 317	86,4 %	Provisions pour risques et charges	1 339	1 297	➔	-42	1,3 %
Opérations préliminaires et réserves foncières	1 132	1 108	➔	-24	1,1 %	Opérations préliminaires et réserves foncières	1 226	1 441	➕	214	1,4 %
Immobilisations financières	398	391	➔	-7	0,4 %	Dettes financières	58 007	58 473	➕	466	56,7 %
Stocks	819	825	➕	6	0,8 %						
Valeurs réalisables à court terme	4 193	4 382	➕	190	4,3 %	Autres dettes à court terme	3 645	3 276	➔	-369	3,2 %
Actif circulant	6 542	6 707	➕	165	6,5 %						
Trésorerie	6 894	7 271	➕	377	7,1 %						
Total actif	101 196	103 055	➕	1 859	100 %	Total passif	101 196	103 055	➕	1 859	100 %

En 2021, le total du bilan s'élève à 103,1 milliards d'euros contre 101,2 milliards d'euros en 2020 et 103,5 milliards d'euros en 2019, il est donc quasiment-stable sur les trois dernières années.

De par leur nature, les agrégats font preuve d'une grande stabilité.

1. L'actif immobilisé

L'actif net se répartit entre 86,4 % d'actifs immobilisés, 6,5 % d'actif pluriel circulant et 7,1 % de trésorerie, le passif est quant à lui composé à 36,5 % de capitaux propres et à 57,3 % de dettes financières.

L'actif brut total est de 159 milliards d'euros, les amortissements et dépréciations se chiffrant à 56 milliards d'euros.

L'actif immobilisé brut s'élève à 144,6 milliards d'euros, soit 89,5 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 coût d'acquisition (coût historique et non à leur valeur vénale). Le coût des immeubles neufs ou réhabilités est enregistré 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 42 ans en 2021 (6 mois de plus qu'en 2020), explique le montant conséquent des amortissements et dépréciations pour les immobilisations corporelles, de 54,2 milliards d'euros.

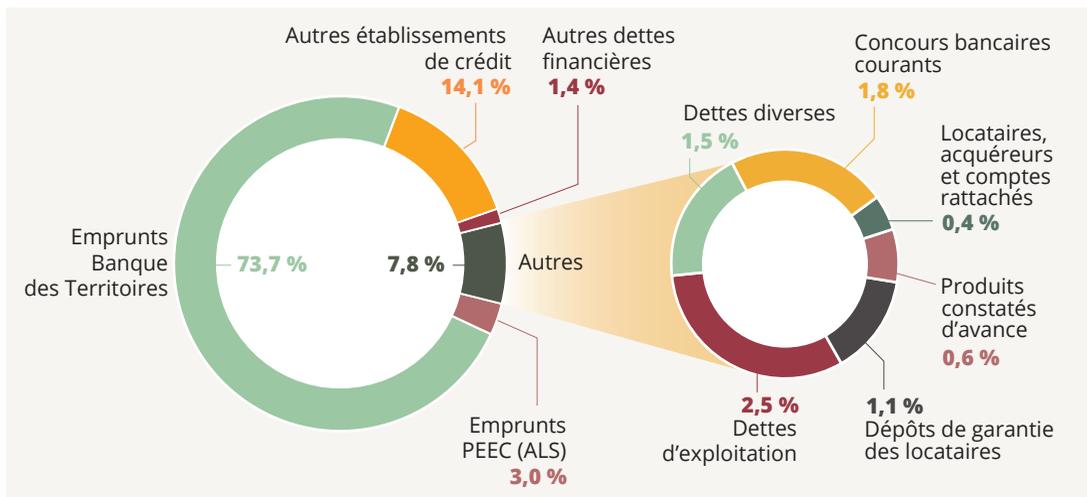
2. Les dettes

Au passif, en 2021, le total des dettes (long terme et court terme) est de 63,2 milliards d'euros. Les dettes financières à long terme représentent 93,3 % des dettes, ce qui traduit le temps long du rythme des investissements des OPH.

Les emprunts sur fonds d'épargne auprès de la Banque des Territoires représentent 74 % du stock de dettes, conséquence des niveaux de quotité minimale décrite au paragraphe II.D.1 auprès de cet établissement dans le financement des constructions neuves pour conventionner les

logements à l'APL. Par ailleurs, les emprunts auprès des autres établissements représentent 14,1 %¹² 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 pour les prêts sur fonds d'épargne réglementée (prêts PLUS, PLAI, PLS). Les concours bancaires courants sont en recul.

VENTILATION DES DETTES EN 2021



¹² <https://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/les-prets-pli-pls-et-psla-en-2021-etablisements-a2158.html>

Pour l'exercice 2021, les prêts sur fonds d'épargne suivants sont distribués par la CDC et par les établissements de crédit :

- PLI (1/3 CDC et 2/3 Crédit Mutuel et Crédit Agricole)
- PLS (40 % CDC et 60% Groupe BPCE, Groupe BPCE *, Crédit Agricole, Crédit Mutuel, Banque Postale)
- PSLA (100 % Crédit Agricole et Crédit Mutuel)

3. Les provisions

3.1 LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN (PGE)

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

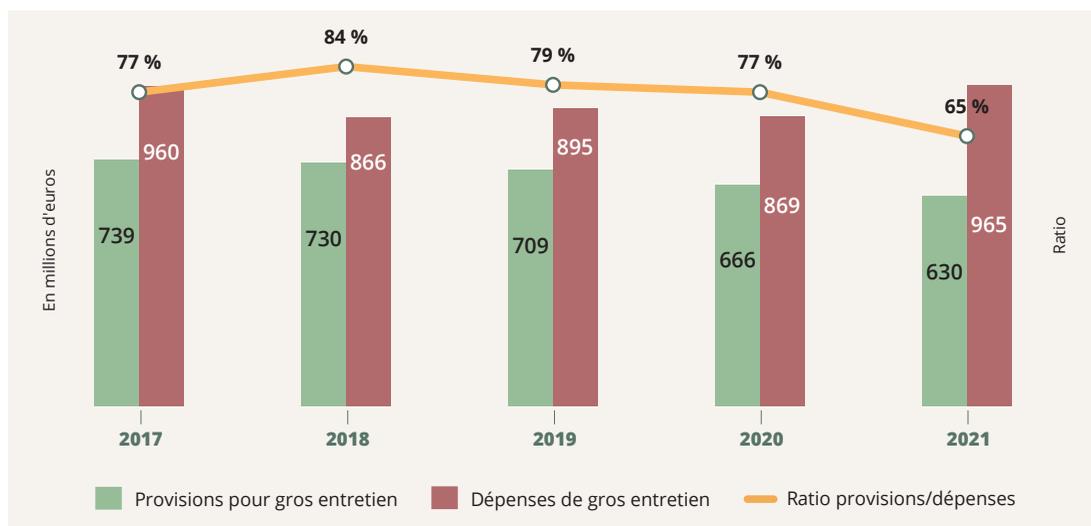
Les provisions pour dépenses de gros entretien sont justifiées par un plan pluriannuel d'entretien (par exemple ravalement de façade, peinture des parties communes). La durée du plan pluriannuel d'entretien est généralement de deux à cinq ans,

ce plan est actualisé à chaque clôture d'exercice et le montant de la PGE est ajusté en conséquence.

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

Depuis 2016, le niveau des provisions reste inférieur aux dépenses réelles de gros entretien et baisse de façon continue. Elle est passée de 829 millions d'euros en 2016 à 630 millions d'euros en 2021. Le ratio provisions/dépenses de gros entretien s'établit à 65 % en 2021, un niveau constamment en baisse.

LA PROVISION ET LES DÉPENSES POUR GROS ENTRETIEN (PGE)



3.2 LES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

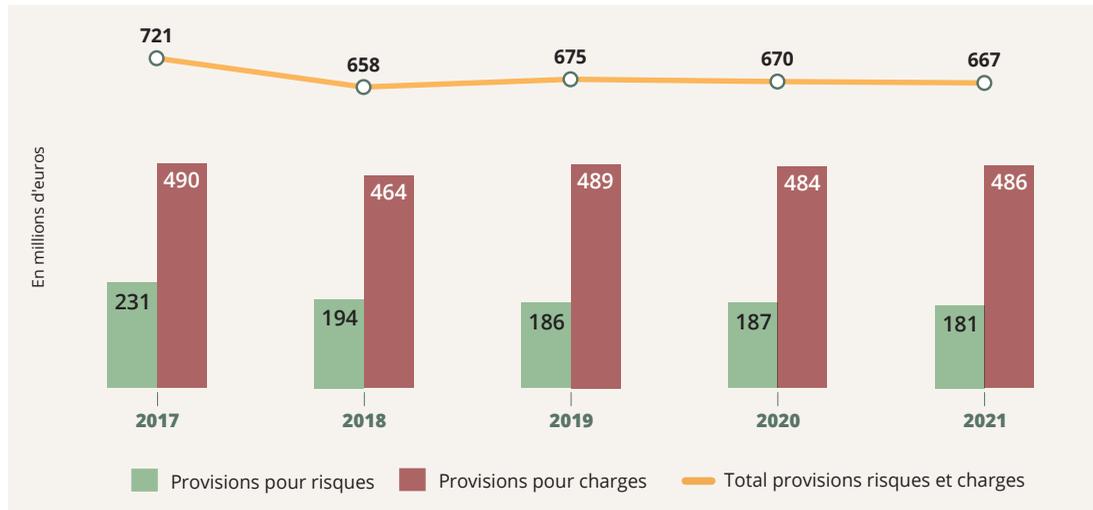
Les provisions pour risques (destinées à couvrir les risques identifiés inhérents à l'activité de l'OPH) et charges (remise en état de biens, charges sur

opérations immobilières, engagements sociaux) s'élèvent à 667 millions d'euros en 2021, elles fléchissent par rapport à 2020 de 0,5 %.

La répartition des provisions est de 27 % pour les risques et 73 % pour les charges en 2021. À noter que les provisions pour démolitions s'élèvent à

189 millions d'euros en 2021 contre 168 millions d'euros en 2020.

LES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES



Les provisions pour risques incluent :

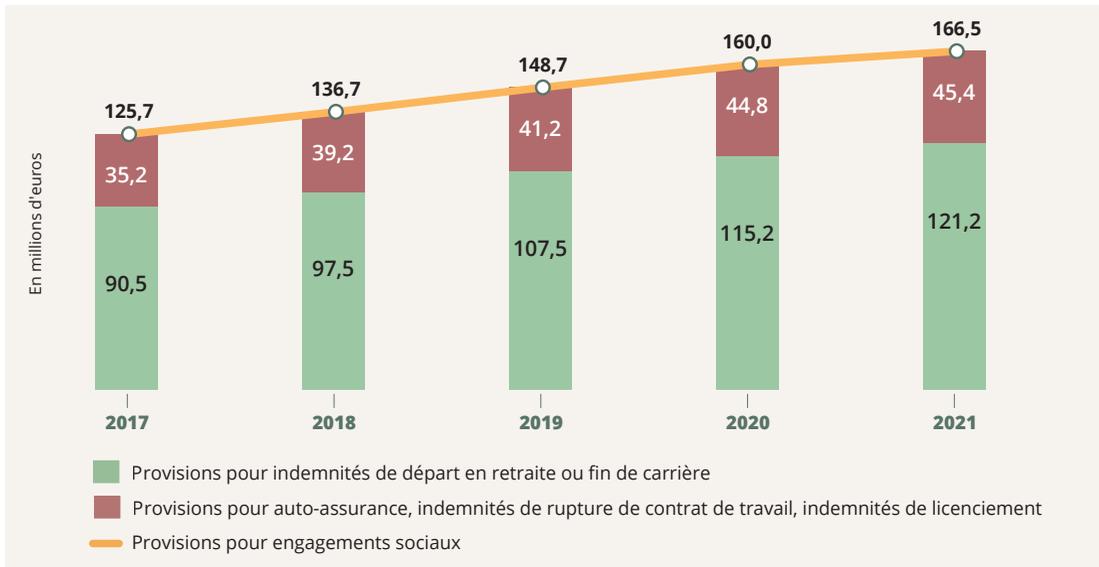
- les risques financiers sur emprunts complexes et instruments de couverture incluant une composante de prise de risque significatif au regard du taux de marché ;
- les litiges ;
- les amendes et pénalités.

Composants des provisions pour charges, les engagements sociaux comprennent en 2021, en hausse de 32 % par rapport à 2017 :

- selon le rapport de branche 2021¹³, si la tendance au vieillissement des effectifs constatée depuis 2012 semble se stopper, la proportion des effectifs de plus de 56 ans reste stable à 22 %. Ceci se traduit dans le niveau des provisions pour indemnité de départ en retraite ou fin de carrière, qui atteint 121,1 millions d'euros en 2021, et ;
- les provisions pour auto-assurance, indemnités de rupture de contrat de travail, indemnités de licenciement de 45,4 millions d'euros.

¹³ Source : Rapport de Branche édition 2022, « Statistiques, emploi et formation des Offices Publics de l'Habitat en 2021 »

DÉTAIL DES PROVISIONS POUR ENGAGEMENTS SOCIAUX

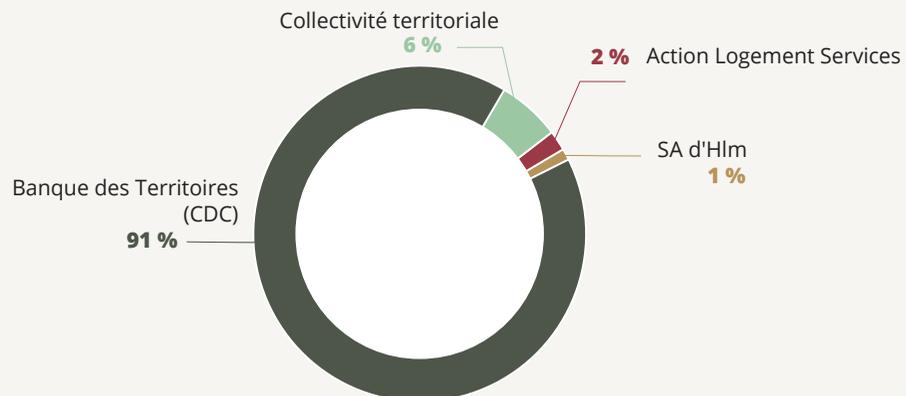


4. Les titres participatifs

2020 constituait le premier exercice pour lequel des titres participatifs pouvaient être inscrits au bilan des OPH. Ces quasi-fonds propres, inclus dans les capitaux propres, sont remboursés à l'initiative de l'émetteur. Le montant émis est significatif, avec 597 millions d'euros inscrits au passif des OPH.

58 organismes ont émis des titres à fin 2021, titres qui ont été effectivement souscrits. La Banque des Territoires est le principal souscripteur, avec 91 % du montant auprès de 50 OPH émetteurs. Les collectivités territoriales ont à partir de 2021 souscrits des titres, pour 6 % du montant total soit près de 34 M€, auprès de huit OPH.

597 millions d'euros de titres participatifs en 2021, souscrits par...

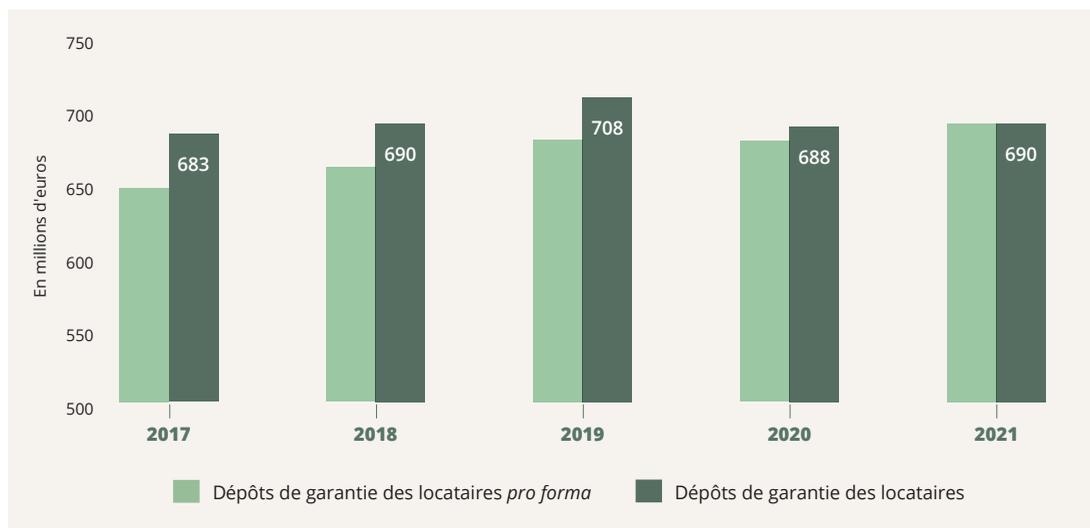


5. Les dépôts de garantie

Le dépôt de garantie représente un mois de loyer en principal, c'est-à-dire hors charges. Le montant du dépôt de garantie ne peut pas être augmenté (révisé) en cours de bail ou lors du renouvellement de bail. En fin de bail, le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximal d'un mois,

son montant pouvant être amputé de retenues ou provisions. Il s'agit donc d'une trésorerie fictive pour les organismes HLM, car elle est exigible dès le départ du locataire après l'état des lieux. Les dépôts de garantie s'élèvent à 690 millions d'euros en 2021.

LES DÉPÔTS DE GARANTIE DES LOCATAIRES



6. La trésorerie

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

6.1 LE FONDS DE ROULEMENT

Le fonds de roulement, qui s'élève à 5,8 milliards d'euros en 2021, représente la part de ressources à long terme dont l'organisme dispose à moyen et long terme pour financer son activité. Il est aussi appelé FRNG pour Fonds de Roulement Net Global.

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

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

La mobilisation d'un emprunt à long terme, avant le 31 décembre, aura pour effet d'augmenter le FRNG, notamment dans le cas où la trésorerie provenant de cet emprunt n'est pas encore utilisée pour payer les travaux qu'il finance : ce décalage

entre l'encaissement de l'emprunt et son utilisation pour payer les travaux, est susceptible d'afficher faiblement la trésorerie lors de la photographie au 31 décembre, qui sera en réalité consommée.

6.2 LE BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

Pour les OPH et contrairement à d'autres secteurs d'activité, le « besoin en fonds de roulement »¹⁴, constitue un excédent, qui alimente la trésorerie, à hauteur de 1,4 milliard au 31 décembre 2021 (proportions analogues à la moyenne des exercices précédents). Cet excédent est lié à un décalage entre les encaissements et décaissements à court terme, liés à l'activité. En effet, le volume d'actifs circulants au 31 décembre (principalement stocks

accession et créances locataires, quittancés à terme échu) est inférieur au passif circulant (dettes non financières à court terme telles que les dettes auprès de fournisseurs concernant l'exploitation de l'OPH ou ses investissements). Le montant des amortissements courus non échus, de 1,2 milliard d'euros, explique en grande partie ce décalage technique.

6.3 LA TRÉSORERIE NETTE

Après avoir connu un niveau stable entre 2016 et 2019 autour de 6,3 milliards d'euros, la trésorerie nette augmente depuis 2020, pour atteindre le montant de 7,3 milliards d'euros en 2021. La

trésorerie est impactée positivement en 2020 par l'arrêt de chantiers dans le cadre de la crise sanitaire, et en 2021 par la souscription de 597 millions d'euros de titres participatifs.

ÉVOLUTION DE LA TRÉSORERIE NETTE

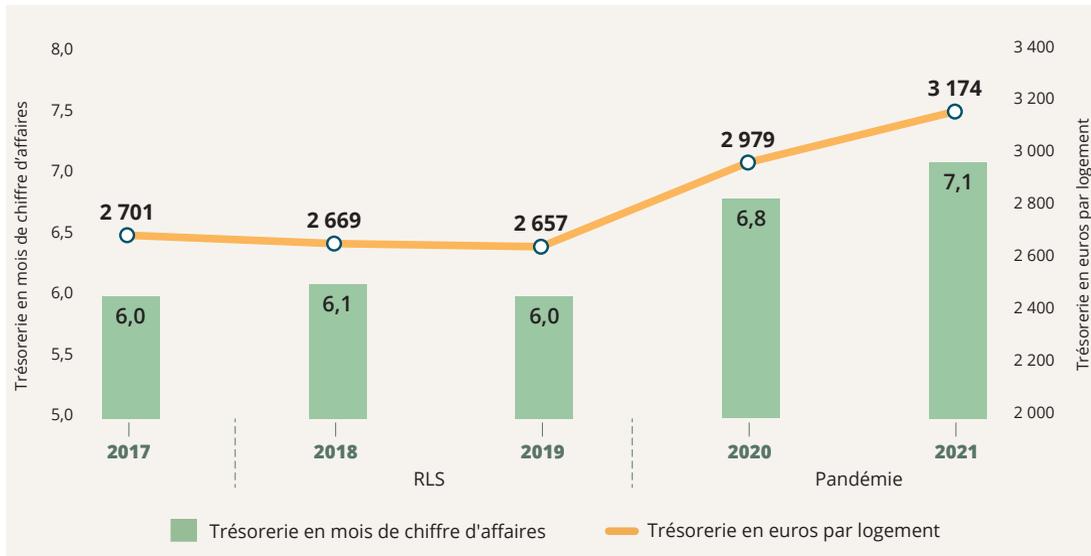
Rubriques	2017	2018	2019	2020	2021
Fonds de Roulement Net Global (FRNG)	4 554	4 646	4 847	5 432	5 812
Besoin en Fonds de Roulement (BFR)	-1 938	-1 723	-1 535	-1 454	-1 459
Trésorerie Nette = (FRNG)-(BFR)	6 493	6 369	6 381	6 886	7 271

Tous les OPH ont une trésorerie brute positive, et 3 OPH affichent une trésorerie nette négative pour un montant total de 53 millions d'euros (contre 5 OPH avec 40 millions en 2020 à isopérimètre). Cette trésorerie déficitaire est le fait de concours bancaires courants pour un montant de 98 millions d'euros en 2021 (contre 94 millions d'euros en 2020 à isopérimètre).

Rapportée au mois de chiffre d'affaires, la trésorerie stagne entre 2016 et 2019, autour de 6 mois, puis croît fortement depuis 2020 (2020 - principalement du fait du report de chantiers liés à la crise sanitaire, 2021 - émission de titres participatifs). Aussi, en proportion de l'activité, la trésorerie représente 7,1 mois de chiffre d'affaires en 2021.

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

ÉVOLUTION DE LA TRÉSORERIE



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

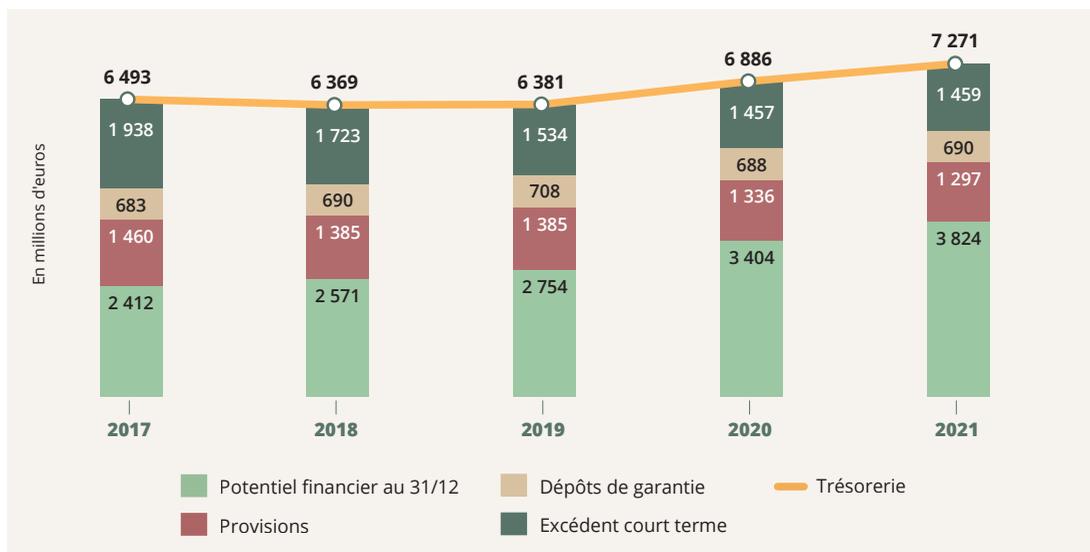
Les trois composants suivants sont orientés à la baisse sur la période :

- le niveau des provisions est impacté par le changement de méthodes comptables concernant la dépréciation des créances douteuses et la provision pour gros entretien. Les comptes de l'exercice 2016 intègrent pour la première fois

les nouvelles dispositions résultant du règlement ANC 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social, qui ont conduit globalement à une diminution des niveaux de provision : la provision pour dépréciation des créances locataires douteux, comptabilisée en cas d'indices de perte de valeur de créances, la provision pour gros entretien, mise à jour à chaque fin d'exercice pour chaque immeuble en fonction de programmes pluriannuels de gros entretien. L'ajustement s'est réalisé sur plusieurs exercices ;

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

LA TRÉSORERIE ET LE POTENTIEL FINANCIER AU 31/12



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

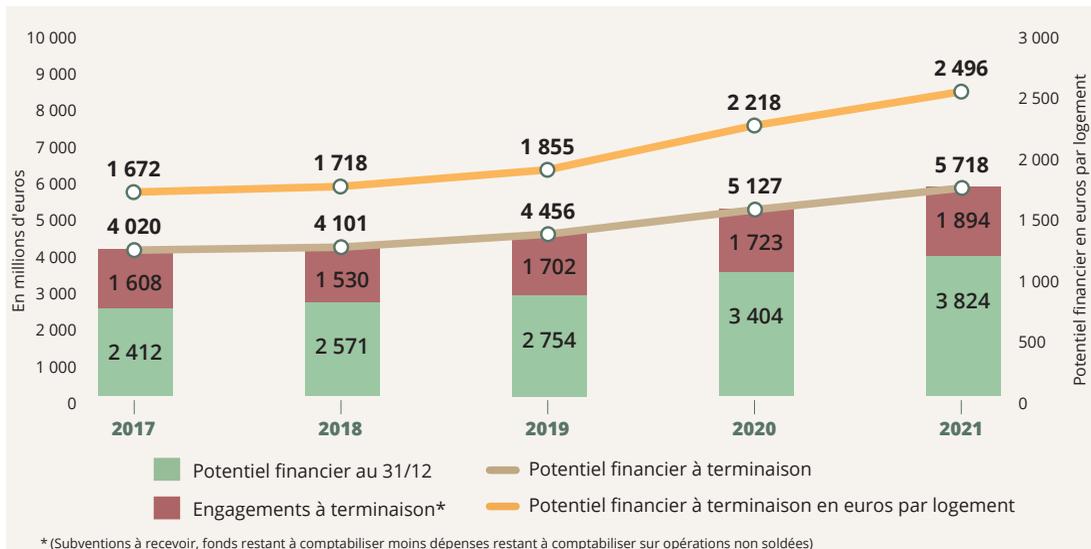
Le potentiel financier¹⁵ permet d'apprécier, plus précisément, la capacité financière dont dispose l'Office pour assurer ses investissements futurs, s'agissant de développements ou de réhabilitations de son patrimoine (capacité à investir en fonds propres). Il est calculé à partir du fonds de roulement, retranché des provisions pour risques et charges (dont les provisions pour gros entretien) et des dépôts de garantie des locataires, qui n'ont pas vocation à financer le patrimoine.

Le potentiel financier au 31 décembre est modifié par les décalages de trésorerie sur les opérations en cours (mobilisation tardive ou anticipée des financements, par rapport aux dépenses comptabilisées) et est corrigé des besoins ou excédents (plus rarement) de financements des opérations préliminaires. 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).

¹⁵ Le potentiel financier correspond au fonds de roulement, retranché des provisions pour risques et charges (dont les provisions pour gros entretien) et les dépôts de garantie des locataires.

LE POTENTIEL FINANCIER AU 31 DÉCEMBRE ET À TERMINAISON



Le potentiel financier à 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. Différents éléments de l'activité contribuent au potentiel financier dont les principaux sont en 2021 :

- l'autofinancement net HLM pour 1,24 milliard d'euros ;
- les ventes de patrimoine aux personnes physiques, nettes des remboursements anticipés correspondants, pour 350,3 millions d'euros ;
- les ventes à personnes morales pour 91 millions d'euros ;
- le solde net des provisions de 56 millions d'euros (contre -44 millions d'euros en 2020) ;
- d'autres éléments viennent le diminuer, comme le remboursement d'emprunt hors locatif (-8,4 millions d'euros).

De 2017 à 2021, le total des ressources dégagées par l'activité¹⁶ est de 7,5 milliards d'euros. Sur la même période, le potentiel financier à terminaison a augmenté de 1,386 milliard d'euros, soit 23 % des ressources dégagées. **Les Offices dans leur ensemble sur la période 2017-2021 ont donc globalement réinvesti 77 % des ressources dégagées par leur activité.**

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

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

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

Les effets de la conclusion de la clause de revoyure signée en avril 2019 (en particulier l'enveloppe de titres participatifs ouverte par la CDC avec priorité aux OPH, réaménagement de l'encours d'emprunt) sont effectifs depuis l'exercice 2020 et contribuent à augmenter la trésorerie. Ils serviront à l'augmentation des investissements futurs (décalage encaissement/décaissement).

L'épidémie de Covid-19 survenue au début de l'année 2020 a conduit à un ralentissement important de l'activité de production de logements en 2020. Les effets de cette crise sanitaire, inédite dans sa dureté et sa durée, n'ont toutefois pas remis en cause la continuité d'exploitation des organismes.

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

Conséquence de la crise sanitaire, sociale et économique, les bailleurs subissent une hausse des coûts de construction, qui se reflète dans l'Indice du Coût à la Construction (ICC). Déjà perceptible à partir de 2021 avec l'ICC du 4^{ème} trimestre 2021 affichant une augmentation importante sur un an (+5,07 %), cette tendance se poursuit avec

une accélération forte de l'inflation (+8,01 % sur 1 an au 3^{ème} trimestre 2022). De 1,6 % en 2021, l'inflation moyenne a été de 5,2 % en 2022 et le renchérissement des prix d'importation de l'énergie pour chaque entreprise dépend notamment du type de contrat et de son horizon d'expiration.

Deuxième choc exogène majeur, l'invasion de l'Ukraine par la Russie le 24 février 2022 a d'importantes répercussions sur les marchés financiers, sur les prix de l'énergie et de certaines matières premières et impacte l'ensemble de l'économie mondiale. Bien que les HLM n'aient pas de lien direct avec ces deux pays, ces événements pourraient avoir un impact sur la chaîne d'approvisionnement de certains produits nécessaires à son activité et/ou dans l'allongement des délais de réalisation de certains chantiers.

Conséquence directe pour les OPH, leurs conditions de financement sont altérées. Le taux d'intérêt du livret A est de 3 % à partir du 1^{er} février 2023, son niveau le plus élevé depuis 15 ans. Il avait connu une première révision à 1 % en février 2022, puis, en raison de la forte hausse de l'inflation, avait été porté à 2 % le 1^{er} août 2022.

À ce jour, ces risques sont difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme. Des mesures d'accompagnement sont attendues, dans le cadre de la révision de la clause de revoyure 2019-2022. À la date de rédaction de ce document, elles ne sont pas connues.

4



LES COMPTES DES OPH EN 2021

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

BILAN AU 31 DÉCEMBRE

N° de compte	ACTIF	Exercice 2021			2020	Évolution	
		Brut	Amort. et Dépr.	Net	Net	2021-2020	
20	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	2 267 616	778 458	1 489 158	1 441 094	48 064	
201	Frais d'établissement	4 264	3 108	1 156	1 359	-203	
2082-2083-2084	Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	1 502 803	275 693	1 227 110	1 191 668	35 442	
203-205-206-2085-2088	Autres	746 058	498 311	247 747	240 761	6 986	
232-237	Immobilisations incorporelles en cours / avances et acomptes	14 491	1 346	13 145	7 306	5 839	
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	135 776 867	54 237 341	81 539 526	79 998 604	1 540 922	
2111	Terrains nus	366 099	32 828	333 271	322 259	11 012	
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	9 868 885	7 408	9 861 477	9 406 898	454 579	
212	Agencements et aménagements de terrains	34 834	22 100	12 734	12 937	-203	
213 (sauf 21315, 2135 et 21318)	Constructions locatives (sur sol propre)	109 217 862	47 120 205	62 097 657	61 202 357	895 300	
214 (sauf 21415, 2145 et 21418)	Constructions locatives (sur sol d'autrui)	7 914 599	3 571 656	4 342 943	4 320 614	22 329	
21315-2135-21415-2145	Bâtiments administratifs	1 547 193	615 280	931 913	921 991	9 922	
21318-21418	Autres ensembles immobiliers	6 119 680	2 310 133	3 809 547	3 667 026	142 521	
215-218	Instal. Tech., matériel et outillage et autres immo. corporelles	707 715	557 731	149 984	144 522	5 462	
22	Immeubles en loc.-vente, en loc.-attri. ou reçus en affectation	3 786	3 786	0	403	-403	
23	Immobilisations corporelles en cours	6 068 345	25 537	6 042 808	6 303 302	-260 494	
2312	Terrains	731 206	4 669	726 537	771 714	-45 177	
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	5 237 607	20 821	5 216 786	5 369 115	-152 329	
238	Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles	99 532	47	99 485	162 473	-62 988	
26-27	IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	456 180	3 159	453 021	495 666	-42 645	
261-266-267 (sauf 2678)	Participations et créances rattachées à des participations	179 257	2 829	176 428	188 006	-11 578	
2741	Prêts participatifs	2 564	0	2 564	2 586	-22	
272	Titres immobilisés (droits de créances)	66 258	35	66 223	105 937	-39 714	
2781-2782	Prêts pour accession	10 210	2	10 208	11 153	-945	
271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	194 637	293	194 344	184 738	9 606	
2678-2768	Intérêts courus	3 254	0	3 254	3 246	8	
	TOTAL I	144 572 794	55 048 281	89 524 513	88 239 069	1 285 444	
	STOCKS ET EN-COURS	850 378	25 010	825 368	818 954	6 414	
31 (net de 319)	Terrains à aménager	119 674	6 392	113 282	119 759	-6 477	
33	Immeubles en cours	534 737	11 790	522 947	484 955	37 992	
	Immeubles achevés :						
35 sauf 358 (net du 359)	Disponibles à la vente	84 533	4 458	80 075	17 568	62 507	
358	Temporairement loués	93 254	1 654	91 600	180 238	-88 638	
37	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0	0	0	-377	377	
32	Approvisionnements	18 180	716	17 464	16 811	653	
409	FOURNISSEURS DÉBITEURS	71 061	879	70 182	71 941	-1 759	
	CRÉANCES D'EXPLOITATION	4 589 245	895 043	3 694 202	3 362 911	331 291	
411 (sauf 4113)	Locataires et organismes payeurs d'APL	770 531	46 764	723 767	721 355	2 412	
412-4113	Créances sur acquéreurs	48 496	63	48 433	79 135	-30 702	
413-414-417	Clients - autres activités et autres	22 487	153	22 334	22 950	-616	
415	Emprunteurs et locataires - acquéreurs	131	11	120	217	-97	
416	Clients douteux ou litigieux	1 089 775	844 118	245 657	242 793	2 864	
418	Produits non encore facturés	90 719	1 755	88 964	71 607	17 357	
42-43-44 (sauf 441)	Autres	315 959	1 941	314 018	320 493	-6 475	
441	État et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	2 251 147	238	2 250 909	1 904 361	346 548	
	CRÉANCES DIVERSES	430 341	12 194	418 147	568 843	-150 696	
454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCV	2 198	0	2 198		2 198	
451-458	Groupes - Opérations faites en commun et en GIE	7 875	0	7 875	10 898	-3 023	
46 (sauf 461)	Débiteurs divers	289 231	11 364	277 867	269 825	8 042	
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	24 932	398	24 534	157 061	-132 527	
4615	Opérations d'aménagement	91 175	432	90 743	105 993	-15 250	
478	Autres comptes transitoires	14 930	0	14 930	25 066	-10 136	
50	VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	65 957	1 131	64 826	70 961	-6 135	
	DISPONIBILITÉS	8 367 568		8 367 568	7 967 315	400 253	
511	Valeurs à l'encaissement	8 873		8 873	11 213	-2 340	
515	Compte au Trésor	63 651		63 651	98 802	-35 151	
516	Comptes de placement court terme	6 016 711		6 016 711	5 547 288	469 423	
5188	Intérêts courus à recevoir	9 201		9 201	9 080	121	
Autres 51	Comptes courants - Autres que le Trésor	2 268 851		2 268 851	2 300 285	-31 434	
53-54	Caisse, régies d'avances et accreditifs	281		281	647	-366	
486	Charges constatées d'avance	72 860		72 860	61 186	11 674	
	TOTAL II	14 447 410	934 257	13 513 153	12 922 111	591 042	
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices	TOTAL III	17 590	17 590	35 151	-17 561	
169	Primes de remboursement des obligations	TOTAL IV	-133	0	-133	0	
476-4781	Différences de conversion ou d'indexation - Actif	TOTAL V	0	0	0	1	
	TOTAL GÉNÉRAL	(I + II + III + IV + V)	159 037 661	55 982 538	103 055 123	101 196 332	1 858 925

N° de compte	PASSIF AVANT AFFECTATION DU RÉSULTAT	Exercice		Évolution
		2021	2020	2021-2020
10	DOTATIONS ET RÉSERVES	14 218 025	13 679 227	538 798
102	Dotations	1 061 742	1 003 549	58 193
103	Autres fonds propres - Autres compléments de dotation, dons et legs en capital	377 779	393 827	-16 048
106	Réserves :			
1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	7 802 947	7 431 265	371 682
10685	Réserves sur cessions immobilières	3 491 364	3 385 082	106 282
10688	Réserves diverses	1 484 193	1 465 504	18 689
11	REPORT À NOUVEAU (a)	8 990 183	8 508 974	481 209
12	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (a)	1 365 499	1 373 596	-8 097
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	1 069 025		
13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	13 396 985	13 266 881	130 104
	Montant brut 22 389 070		Inscrit au résultat 8 992 085	
14	PROVISIONS RÉGLEMENTÉES			
145	Amortissements dérogatoires	0	0	0
1671	TITRES PARTICIPATIFS	597 352	150 114	447 238
	TOTAL I	38 568 044	36 978 792	1 589 252
15	PROVISIONS			
151-152	Provisions pour risques	181 322	189 981	-8 659
1572	Provisions pour gros entretien	629 529	665 665	-36 136
153-158	Autres provisions pour charges	485 990	483 565	2 425
	TOTAL II	1 296 841	1 384 604	-87 763
16	DETTES FINANCIÈRES	58 950 841	58 514 151	436 690
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	1 915 190	1 877 339	37 851
163	Emprunts obligataires	60 852	20 374	40 478
164	Emprunts auprès des Établissements de Crédit :			
1641	Caisse des Dépôts et Consignations (Banque des territoires)	46 522 548	46 452 125	70 423
1642	C.G.L.L.S.	79 153	103 138	-23 985
1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	176 508	221 468	-44 960
1648	Autres établissements de crédit	8 882 071	8 493 009	389 062
165	Dépôts et cautionnements reçus :			
1651	Dépôts de garantie des locataires	690 345	688 472	1 873
1654	Redevances (location-accession)	1 316	1 469	-153
1658	Autres dépôts	2 544	2 300	244
	Emprunts et dettes financières diverses :			
1672-1673-1674-1678	Emprunts assortis de conditions particulières	97 367	116 782	-19 415
1675	Emprunts participatifs	1 520		1 520
1676	Avances d'organismes Hlm	19 987	70	19 917
1677	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts	0		0
168 sauf 1688	Autres emprunts et dettes assimilées	180 759	185 155	-4 396
16881	Intérêts courus non échus	307 649	332 562	-24 913
16882	Intérêts courus capitalisables	661	1 363	-702
16883	Intérêts compensateurs	12 371	18 525	-6 154
17 sauf intérêts courus - 18	Dettes rattachés à des participations	0		0
5181-519	CRÉDITS ET LIGNES DE TRÉSORERIE	1 105 798	1 137 330	-31 532
229	DROITS DES LOCATAIRES-ACQUÉREURS, DES LOCAT. ATTRIBUTAIRES OU DES AFFECTANTS	0	0	0
419	LOCATAIRES, ACQUÉREURS, CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS CRÉDITEURS	224 979	308 502	-83 523
4195	Locataires - excédents d'acomptes	172 469	249 740	-77 271
4191-4197-4192	Autres comptes créditeurs	52 510	58 762	-6 252
	DETTES D'EXPLOITATION	1 550 289	1 548 844	1 445
401-4031-4081-40711 (b)- 40721 (b)	Fournisseurs	964 369	946 263	18 106
402-4032-4082-40712 (b)-40722 (b)	Fournisseurs de stocks immobiliers	36 345	51 268	-14 923
42-43-44	Dettes fiscales, sociales et autres	549 575	551 313	-1 738
	DETTES DIVERSES	950 465	1 003 053	-52 588
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
404-405-4084-40714 (b)- 40724 (b)	Fournisseurs d'immobilisations	705 656	747 025	-41 369
269	Versements restants à effectuer sur titres de participation non libérés	3 383	2 609	774
	Autres dettes :			
454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCV	8		8
451-458	Groupes - Opérations faites en commun et en GIE	1 341	1 225	116
4088-46 (sauf 461)	Créanciers divers	127 730	106 588	21 142
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	34 066	48 596	-14 530
4615	Opérations d'aménagement	71 098	80 053	-8 955
478	Autres comptes transitoires	7 183	16 957	-9 774
487	PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	407 866	366 043	41 823
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	275 891	205 494	70 397
4872	Produits des ventes sur lots en cours	131 879	158 686	-26 807
4873	Rémunération des frais de gestion PAP	96	1 863	-1 767
	TOTAL III	63 190 238	62 877 923	312 315
477	Différences de conversion - Passif			
	TOTAL IV	0	0	0
	TOTAL GÉNÉRAL	(I + II + III + IV)	103 055 123	101 241 319
			1 813 804	

(a) Montant précédé du signe moins lorsqu'il s'agit de perte

(b) Montant précédé du signe moins lorsque le compte est débiteur

COMpte DE Résultat AU 31 DÉCEMBRE

N° de compte	CHARGES	Exercice 2021			2020	Évolution
		Charges récupérables	Charges non récupérables	Totaux	Totaux	2021-2020
CHARGES D'EXPLOITATION		2 554 043	9 698 113	12 252 156	11 835 304	416 852
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers	1 962 840	2 784 774	4 747 614	4 443 156	304 458
60 (net de 6092)	Achats stockés :	4 025	81 619	85 644	95 996	-10 352
601	Terrains		63 097	63 097	74 002	-10 905
602 net de 6092	Approvisionnements	4 025	18 320	1 199 627	21 994	1 177 633
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		202	202	0	202
603	Variation des stocks (a) :	907 530	299 730	1 207 260	1 134 298	72 962
6031	Terrains		-8 590	-8 590	-15 115	6 525
6032	Approvisionnements	10	395	405	46	359
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		350	350	192	158
604-605-608 (net de 6094, 6095 et 6098)	Achats liés à la production de stocks immobiliers		223 853	223 853	186 764	37 089
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures	907 520	83 722	991 242	962 411	28 831
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs :	1 051 285	2 403 425	3 454 710	3 212 862	241 848
611	Sous-traitance générale (travaux relatifs à l'exploitation)	853 441	235 814	1 089 255	1 021 669	67 586
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	99 577	411 469	511 046	467 761	43 285
6152	Gros entretien sur biens immobiliers locatifs	10 700	947 563	958 263	864 225	94 038
6156	Maintenance	1 997	63 428	65 425	62 948	2 477
6158	Autres travaux d'entretien	2 458	15 171	17 629	17 364	265
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	52	12 928	12 980	10 601	2 379
616	Primes d'assurance		104 489	104 489	97 793	6 696
621	Personnel extérieur à l'organisme	15 495	30 572	46 067	41 792	4 275
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	12 386	186 194	198 580	185 657	12 923
623	Publicité, publications, relations publiques		22 816	22 816	21 150	1 666
625	Déplacements, missions et réceptions		13 740	13 740	12 332	1 408
6285	Redevances		24 143	24 143	21 488	2 655
Autres comptes 61 et 62 (net de 619 et 629)	Autres	55 179	335 098	390 277	388 082	2 195
63 (net de 6319, 6339 et 6359)	Impôts, taxes et versements assimilés	349 055	1 325 187	1 674 242	1 672 653	1 589
631-633 (net de 6319,6339)	Sur rémunérations	20 350	161 448	181 798	174 474	7 324
63512	Taxes foncières	996	1 127 486	1 128 482	1 141 778	-13 296
Autres 635-637 (net de 6359)	Autres	327 709	36 253	363 962	356 401	7 561
64 (net de 6419,6459, 6479 et 6489)	Charges de personnel	242 016	1 677 991	1 920 007	1 877 568	42 439
641-6481 (net de 6419 et 64891)	Salaires et traitements	190 868	1 207 209	1 398 077	1 367 432	30 645
645-647-6485 (net de 6459, 6479 et 64895)	Charges sociales	51 148	470 782	521 930	510 136	11 794
681	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		3 767 237	3 767 237	3 717 124	50 113
	Dotations aux amortissements :		3 433 520	3 433 520	3 378 597	54 923
68111 (sf 681118), 681122 à 681124 (sf 68112315, 68112318, 6811235, 68112415, 68112418 et 6811245)	Immobilisations locatives		2 944 274	2 944 274	2 879 236	65 038
Autres 6811	Autres immobilisations		271 277	271 277	255 815	15 462
6812	Charges d'exploitation à répartir		1 338	1 338	1 707	-369
6816	Dotations aux dépréciations des immo. Incorporables et corporelles		21 044	21 044	22 948	-1 904
6817	Dotations aux dépréciations des actifs circulants		195 587	195 587	218 891	-23 304
6815	Dotations aux provisions d'exploitation :		333 717	333 717	338 527	-4 810
68157	Provisions pour gros entretien		243 479	243 479	238 435	5 044
Autres 6815	Autres provisions		90 238	90 238	100 092	-9 854
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante	132	141 705	141 837	123 754	18 083
654	Pertes sur créances irrécouvrables		127 123	127 123	113 675	13 448
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	132	14 582	14 714	10 079	4 635
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		1 219	1 219	1 049	170
66 (net de 669)	CHARGES FINANCIÈRES		727 846	727 846	825 781	-97 935
6863	Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir		5 437	5 437	7 593	-2 156
Autres 686	Autres dotations aux amortissements et aux provisions - Charges financières		2 321	2 321	2 538	-217
	Charges d'intérêts :		698 167	698 167	780 997	-82 830
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits-relais et avances		2 200	2 200	2 662	-462
661122 (net de 6691)	Intérêts sur opérations locatives - financements définitifs		669 917	669 917	754 776	-84 859
661123	Intérêts compensateurs		60	60	579	-519
661124	Intérêts de préfinancement consolidables		3 841	3 841	3 530	311
66114	Accession à la propriété - crédits-relais et avances		1 782	1 782	2 222	-440
66115	Gestion de prêts - Accession		24	24	13	11
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		20 343	20 343	17 215	3 128
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		59	59	1	58
666-668	Autres charges financières		21 862	21 862	34 652	-12 790
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES		844 547	844 547	1 319 855	-475 308
671	Sur opérations de gestion		68 595	68 595	54 633	13 962
	Sur opérations en capital					
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés (b) :		320 336	320 336	868 038	-547 702
6751	Immobilisations incorporelles		2 528	2 528	5 512	-2 984
6752	Immobilisations corporelles		297 247	297 247	859 346	-562 099
6756	Immobilisations financières		20 561	20 561	3 180	17 381
678	Autres		300 664	300 664	272 525	28 139
687	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		154 952	154 952	124 659	30 293
6871	Dotations aux amortissements des immobilisations		30 996	30 996	23 451	7 545
Autres 687	Dotations aux dépréciations et autres provisions exceptionnelles		123 956	123 956	101 208	22 748
69	IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES ET ASSIMILÉS					
	Participations des salariés aux résultats				12 802	-12 802
695	Impôts sur les bénéfices		3 208	3 208	2 048	1 160
	TOTAL DES CHARGES	2 554 043	11 273 714	13 827 757	13 995 790	-168 033
	Solde créditeur = Excédent			1 374 861	1 422 372	-47 511
	<i>dont relevant du SIEG (depuis 2021)</i>			1 093 476		
	TOTAL GÉNÉRAL			15 202 618	15 418 162	-215 544

N° de compte	PRODUITS	Exercice		Évolution
		2021	2020	2021-2020
	PRODUITS D'EXPLOITATION	13 245 143	12 995 205	249 938
70	PRODUITS DES ACTIVITÉS	12 236 078	12 127 118	108 960
701	Ventes d'immeubles :	301 000	306 514	-5 514
7011	Ventes de terrain lotis	132 961	165 403	-32 442
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	151 233	127 800	23 433
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	11 768	7 830	3 938
7017-7018	Ventes d'autres immeubles et terrains	5 038	5 481	-443
703	Récupération des charges locatives	2 413 224	2 318 883	94 341
704	Loyers :	9 403 883	9 391 970	11 913
7041	Loyers des logements non conventionnés	304 877	310 611	-5 734
7042	Suppléments de loyers	42 424	54 142	-11 718
7043	Loyers des logements conventionnés	7 995 936	8 003 428	-7 492
7046	Résidences pour étudiants, foyers résidences sociales	422 297	417 876	4 421
7047	Logements en location-accession et invendu	5 714	6 230	-516
Autres 704	Autres	632 635	599 683	32 952
706	Prestations de services :	32 865	31 765	1 100
7061-7062-7063	Activité de gestion de prêt et d'accession, location-attribution et location-vente	507	262	245
Autres 706	Autres	32 358	31 503	855
708	Produits des activités annexes	85 106	77 986	7 120
71	PRODUCTION STOCKÉE (OU DÉSTOCKAGE) (a)	2 687	-43 571	46 258
72	PRODUCTION IMMOBILISÉE	92 984	90 281	2 703
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	2 449	3 586	-1 137
72232	Transferts d'éléments de stocks en immobilisation	13 660	18 952	-5 292
Autres 72	Autres productions immobilisées	76 875	67 743	9 132
74	SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	65 948	53 818	12 130
742	Primes à la construction	584	3 496	-2 912
743	Subventions d'exploitation	57 940	46 871	11 069
744	Subventions pour travaux de gros entretien	7 424	3 451	3 973
781	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS, DÉPRÉCIATIONS ET PROVISIONS	579 307	524 902	54 405
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	261 731	251 096	10 635
78174	Reprises sur dépréciations des créances	203 306	162 619	40 687
Autres 781	Autres reprises	114 270	111 187	3 083
791	TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION	26 574	24 177	2 397
75 sauf 755	AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	241 416	217 423	23 993
755	QUOTES-PARTS DE RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FAITES EN COMMUN	149	1 057	-908
76	PRODUITS FINANCIERS	64 704	59 067	5 637
761	Produits de participations	707	1 004	-297
762	D'autres immobilisations financières :	2 148	3 029	-881
76261-76262	Revenus des prêts accession	64	65	-1
Autres 762	Autres	2 084	2 964	-880
763-764	D'autres créances et revenus de VMP	45 674	44 751	923
765-766-768	Autres	3 331	2 983	348
786	Reprises sur dépréciations et provisions	11 686	6 824	4 862
796	Transferts de charges financières :	194	99	95
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	964	377	587
77	PRODUITS EXCEPTIONNELS	1 883 409	2 314 031	-430 622
771	Sur opérations de gestion	355 436	427 679	-72 243
	Sur opérations en capital :	1 406 759	1 800 628	-393 869
775	Produits des cessions d'éléments d'actif (b)	589 990	1 053 230	-463 240
7751	- Immobilisations incorporelles	11 245	6 851	4 394
7752	- Immobilisations corporelles	560 484	1 043 232	-482 748
7756	- Immobilisations financières	18 261	3 147	15 114
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	550 619	535 635	14 984
778	Autres	266 150	211 763	54 387
787	Reprises sur dépréciations et provisions exceptionnelles	120 599	85 001	35 598
797	Transferts de charges exceptionnelles	615	723	-108
	TOTAL DES PRODUITS	15 193 256	15 368 303	-175 047
	Solde débiteur = déficit	9 362	48 776	-39 414
	<i>dont relevant du SIEG (depuis 2021)</i>	24 451		
	TOTAL GÉNÉRAL	15 202 618	15 417 079	-214 461

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

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



Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat

14 rue Lord Byron • 75008 Paris

www.foph.fr



Réalisation : Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat - Coordination FOPH : Axelle Lebigot-Dymon - Juin 2023

Conception/exécution : Obea - Crédits photos couverture : ©Gruber, ©Majorelle et ©Obea