

2022

**ACTIVITÉ ET STATISTIQUES
FINANCIÈRES**
DES ADHÉRENTS DE LA FOPH
EN 2022

CONVENTION - ANGERS 2024



SOMMAIRE

LES RÉSULTATS DE 2022	5
1. Contexte économique de l'année 2022	5
2. Dépenses consacrées au logement et activité immobilière	5
3. Principales mesures concernant le logement social en 2022	6
4. Financement et activité du logement social en 2022	7
1. LES OFFICES ET SEM ADHÉRANT À LA FOPH EN 2022	8
1. Les adhérents FOPH : un fort ancrage territorial	10
2. Des logements sur tous les territoires	10
1. Le tissu des adhérents et leur patrimoine en 2022	10
2. La répartition régionale du parc des adhérents	12
3. La répartition départementale des logements des adhérents	13
3. Un patrimoine représentant près de la moitié du parc HLM	14
1. Une majorité de logements locatifs familiaux	14
2. Un patrimoine quadragénaire en moyenne	14
3. Les Quartiers prioritaires de la politique de la ville	14
4. Un patrimoine quasi 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 ADHÉRENTS FOPH EN 2022	21
1. Construire et améliorer : deux missions essentielles pour les adhérents FOPH	23
2. Évolution du patrimoine en 2022	24
3. Les adhérents, maîtres d'ouvrage pour produire les logements	25
1. La construction de logements et foyers en 2022	25
2. Des financements en PLUS et PLAI	26
4. Un patrimoine géré, entretenu et amélioré	28
1. Le coût des travaux	29
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 188 000 logements mis en location	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	48
3. Les principaux autres produits	49
4. Les dépenses d'exploitation	52
5. La fiscalité	57
6. L'autofinancement	62
7. Le résultat de l'exercice	65
2. Le bilan	66
1. L'actif immobilisé	67
2. Les dettes	68
3. Les provisions	68
4. Les titres participatifs	70
5. Les dépôts de garantie	71
6. La trésorerie	72
7. Focus sur l'indicateur HLM : le potentiel financier au 31 décembre et à terminaison	74
4. LES COMPTES DES ADHÉRENTS EN 2022	77

1. Contexte économique de l'année 2022

L'année 2022 est une année de poursuite du rebond constaté en 2021 après la crise sanitaire : le Produit intérieur brut (PIB) en euros constants progresse de 2,5 %, après avoir augmenté de 6,4 % l'année précédente. Pour rappel, il avait reculé de 7,5 % en 2020. Les dépenses de consommation des ménages progressent de 6 %, après une hausse de 6,9 % en 2021.

L'investissement continue de progresser également, de +7 % en 2022, après une hausse de +19,8 % en 2021.

L'année est marquée par un contexte de forte inflation portée par la hausse des prix de l'énergie et des produits alimentaires. En 2022, le taux d'inflation s'est établi à 5,2 %, comparé à 1,6 % en 2021 et 0,5 % en 2020.

2. Dépenses consacrées au logement et activité immobilière

D'après les Comptes du logement, la dépense en logement, en cumulant consommation et investissement, augmente de 3,3 % en 2022. Celle-ci s'établit à 581 milliards d'euros (Md€), dont 166 Md€ de dépenses d'investissement (+4,9 %) et 415 Md€ de dépenses courantes (+2,7 %).

L'activité immobilière poursuit également sa progression après le rebond de 2021, essentiellement du fait de l'augmentation des travaux d'amélioration (+12,4 %) mais également de la hausse des transactions sur les logements d'occasion (+2,6 %). L'investissement en logements neufs reste quant à lui stable par rapport à 2021 (+0,2 %).

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. Elle baisse légèrement depuis et s'établit à 26,7 % en 2022.

Tout comme en 2021, les aides au logement augmentent de 4,2 % en 2022, pour s'établir à 41,5 Md€. Elles ont augmenté de 3,3 Md€ en deux ans et représentent 1,6 % du PIB. 55 % des aides sont versées aux consommateurs afin de réduire leur dépense et 45 % sont versées aux

producteurs afin de favoriser leur investissement. Les aides aux consommateurs sont stables par rapport à 2021 (22,8 Md€, soit -0,4 %). Les prestations sociales comprennent les trois aides personnelles au logement qui continuent leur diminution en 2022, du fait de la mise en extinction progressive des aides à l'accession et, en locatif, de la prise en compte de revenus plus récents pour le calcul des droits dans un contexte d'inflation et de revalorisation des salaires. Les aides aux consommateurs comprennent également les aides à l'hébergement qui représentent environ 2,2 Md€ et sont en légère baisse en 2022, 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. Les aides aux producteurs sont en hausse, notamment les subventions, en hausse d'1 Md€, dont 700 millions d'euros (M€) supplémentaires au titre des subventions MaPrimeRénov' de l'Anah. Les avantages fiscaux s'élèvent à 12,8 Md€, soit une augmentation de 1,6 %, notamment sous l'effet des réductions de TVA pour les travaux. Dans un contexte de remontée des taux de marché, les avantages de taux enregistrent une forte progression en 2022 (+74 % par rapport à 2021, qui correspondait à un niveau historiquement faible).

3. Principales mesures concernant le logement social en 2022

La loi de finances pour 2022 prévoit une dotation budgétaire en hausse, notamment sur les crédits dédiés à l'hébergement, mais aussi sur le budget des APL, qui augmente de 640 M€. Le Fonds national des aides au logement (FNAL) avait fait l'objet d'une participation exceptionnelle d'Action Logement à hauteur d'1 Md€ l'année précédente mais elle n'a pas été reconduite en 2022. La RLS est maintenue en 2022 à même hauteur qu'en 2021, conformément au Pacte signé en avril 2019, soit 1,3 Md€. La contribution d'Action Logement au financement du FNAP reste de 300 M€.

La loi du 21 février 2022 dite loi 3DS (différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification) supprime la date butoir initialement fixée à 2025 dans l'article 55 de la loi SRU pour privilégier un rattrapage glissant et différencié du déficit de logements sociaux des communes concernées. Elle permet en outre la conclusion de contrats de mixité sociale entre le maire et le préfet. Elle prévoit par ailleurs la poursuite de l'expérimentation de l'encadrement des loyers en la prolongeant de trois ans et attribue également de nouvelles compétences au département : coordination du développement de l'habitat inclusif et de l'adaptation au vieillissement, appui possible aux communautés de communes pour les aider à élaborer leur PLH. Enfin, la loi entérine le report de cotation de la demande de logement social et de la gestion en flux et conforte l'activité des OFS en vue de faciliter l'accession à la propriété des ménages modestes.

Le contexte de crise ukrainienne, et la forte hausse des prix du gaz qui en a découlé ont impacté les particuliers et les acteurs économiques. Fin 2021, le gouvernement a décidé de geler les tarifs et de mettre en place un bouclier tarifaire à destination des consommateurs résidentiels individuels. Par décret du 9 avril 2022, le dispositif est étendu aux logements chauffés au gaz collectif ou par un réseau de chaleur urbain, puis prolongé par la suite pour le second semestre 2022 et l'ensemble de l'année 2023. L'Agence de services et de paiement (ASP) assure le versement de la compensation de l'État aux fournisseurs et ces derniers

doivent rembourser les sommes reçues à leurs clients, notamment aux organismes de logement social. Les ménages n'ont aucune démarche à effectuer pour bénéficier des aides.

Le contexte de crise en sortie de pandémie, aggravé encore par la guerre en Ukraine, a désorganisé les filières de production d'énergie et de matières premières et conduit à des tensions, voire des pénuries d'approvisionnement sur les marchés pour les matériaux essentiels à la filière du bâtiment, avec pour conséquence des hausses de prix très brutales et de nombreux chantiers bloqués. Les acteurs de la filière du Bâtiment et des Travaux Publics publient en juillet 2022 une déclaration commune sous l'égide du Médiateur des entreprises afin de promouvoir des bonnes pratiques permettant de limiter collectivement l'impact de la crise. Cette déclaration comporte notamment des recommandations pour les clauses de révision des prix en cours de chantier et pour permettre des aménagements des délais d'exécution.

Afin d'aider les Français à faire face à la hausse de l'inflation, la loi portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat a été promulguée le 16 août 2022. Elle comprend notamment un volet concernant la protection du niveau de vie des ménages, qui prévoit une revalorisation à hauteur de 4 % avec effet rétroactif au 1^{er} juillet 2022 des pensions de retraite, des allocations familiales, des minima sociaux et de la prime d'activité. En outre, les APL sont revalorisées de 3,5 % en anticipation dès le 1^{er} juillet 2022 au lieu du 1^{er} octobre 2022. L'abattement sur les ressources servant pour leur calcul est revalorisé de 4 % au 1^{er} juillet 2022 au lieu du 1^{er} janvier 2023. La loi prévoit également un plafonnement de l'IRL à 3,5 % pendant un an. Enfin la déconjugalisation de l'Allocation aux adultes handicapés (AAH) a été inscrite dans la loi avec une mise en œuvre à réaliser au plus tard en 2023. La loi prévoit par ailleurs des dispositions pour les salariés et les travailleurs indépendants et des mesures visant à assurer la souveraineté énergétique.

4. Financement et activité du logement social en 2022

L'activité immobilière des organismes d'HLM, après un fort rebond en 2021, poursuit sa progression. Les investissements s'élèvent à 15,8 Md€, soit +7,8 % par rapport à 2021, selon la méthode du compte du Logement. La hausse est portée par l'acquisition de logements d'occasion (+10,2 %) et par la construction de logements neufs (+8,5 %), alors que les travaux sur les immeubles existants augmentent de 6 %.

Le taux du livret A est passé de 0,5 % en janvier à 1 % au 1^{er} février, puis à 2 % au 1^{er} août 2022 sous l'effet de la hausse de l'inflation.

Au cours de l'année, les organismes d'HLM ont bénéficié de 82 200 décisions de financement, ce qui représente 87 % du total de 95 700 décisions accordées à tous les opérateurs. Ces logements se répartissent en 25 700 PLAI, 35 800 PLUS et 21 800 PLS. Les résultats sont stables par rapport à 2021 et globalement très en-deçà des objectifs de relance de 250 000 logements à agréer sur deux ans affichés début 2021.

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

1

LES OFFICES ET SEM ADHÉRANT À LA FOPH EN 2022

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

CHIFFRES CLÉS



2,3 millions
de logements



Près de **5 millions**
de personnes logées



46,9 %
du parc des adhérents constitué
de logements économes
en énergie, classés A, B ou C
(ancien DPE)



33 %
des logements gérés par
les adhérents sont situés dans
les Quartiers prioritaires de la ville
(QPV)



En 2022, les adhérents ont amélioré

248 330

logements et équivalents

(ils en ont construit 18 160, démoli 5 660 et vendu 3 390 à des personnes physiques dont 47 % étaient locataires)

1. Les adhérents FOPH : un fort ancrage territorial

Au 31 décembre 2022, la Fédération des Offices Publics de l'Habitat (FOPH) compte 194 adhérents, dont 185 Offices Publics de l'Habitat (OPH), établissements publics locaux ayant le statut d'EPIC (Établissements publics à caractère industriel et commercial), et neuf Sociétés d'économie mixte (SEM) adhérentes.

Sont pris en compte dans ce document 183 OPH et trois SEM anciennement OPH, les autres SEM adhérentes étant prises en charge par la Fédération des EPL.

La particularité des OPH est d'être rattachés 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 2022.

PATRIMOINE LOCATIF DES 186 ADHÉRENTS À LA FOPH 31 DÉCEMBRE 2022

	Nombre de logements collectifs	Nombre de logements individuels	Nombre d'équivalent-logements en foyers	Nombre total de logements	Médiane 2022 Taille du patrimoine
186 adhérents à la FOPH	1 831 340	295 060	135 540	2 261 940	8 600
dont 76 départementaux	867 810	210 410	73 700	1 151 920	11 940

Les Offices et SEM adhérentes possèdent 2 126 400 logements locatifs et 135 540 équivalent-logements en foyers, soit un patrimoine locatif total de 2 261 940 logements.

Les 76 Offices départementaux détiennent 50,9 % du patrimoine total des OPH. Les départements des Alpes de Haute-Provence, de l'Eure, de la Lozère, de la Marne, du Vaucluse, de l'Essonne ainsi que les DOM, n'ont pas de siège social d'Office Public de l'Habitat implanté sur leur territoire.

2. Des logements sur tous les territoires

2.1 Le tissu des adhérents et leur patrimoine en 2022

UNE TYPOLOGIE VARIÉE

Les 186 Offices Publics de l'Habitat et SEM ex-OPH sont répartis sur l'ensemble du territoire. Parmi eux, 68 détiennent plus de 12 000 logements.

RÉPARTITION DES ADHÉRENTS SELON LA TAILLE DU PATRIMOINE

Adhérents possédant (en logements)*		Nombre d'adhérents	Nombre de logements*
Moins de 3 000		20	35 320
3 001 à 6 000		39	171 950
6 001 à 9 000		32	235 950
9 001 à 12 000		27	287 990
12 001 à 15 000		17	227 540
15 001 à 20 000		24	415 100
20 001 et plus		27	888 090
Total		186	2 261 940

*Équivalent-logements compris.

Les 68 adhérents de plus de 12 000 logements possèdent 1 530 730 logements soit 67,7 % du patrimoine. Parmi eux, les 27 adhérents de plus de 20 000 logements représentent près de 40 % du patrimoine des adhérents. La région Île-de-France

est celle qui compte le plus grand nombre d'Offices avec 26 organismes (14 % du nombre total). La taille moyenne du patrimoine locatif est de 12 160 logements ou équivalent-logements.

LE DÉVELOPPEMENT DE SOCIÉTÉS DE COORDINATION

Au 31 décembre 2023, **114 OPH** représentant **921 100 logements gérés** sont actionnaires ou associés de sociétés de coordination, catégorie d'organisme de logement social créée par la loi Élan du 23 novembre 2018.

51 sociétés de coordination au total sont agréées à cette date et trois sont en cours d'agrément (en avril 2024, date de la rédaction de ce document) pour les **sociétés avec au moins un OPH membre**. Elles regroupent 248 organismes de logement social pour 1,82 million de logements gérés. Les OPH constituent

la principale famille de bailleurs sociaux représentée dans les sociétés de coordination ayant au moins un OPH membre, soit 54 % des actionnaires ou associés. Ils représentent aussi 51 % du parc géré par l'ensemble des organismes membres de sociétés de coordination ayant au moins un OPH.

Trois sociétés de coordination agréées ont été dissoutes ou sont en cours de dissolution dont deux suite à une fusion entre les membres.

(Source Baromètre FOPH)

AUTRES COOPÉRATIONS ENTRE ORGANISMES D'HLM



53 adhérents

(51 OPH et 2 SEM) participent à un GIE

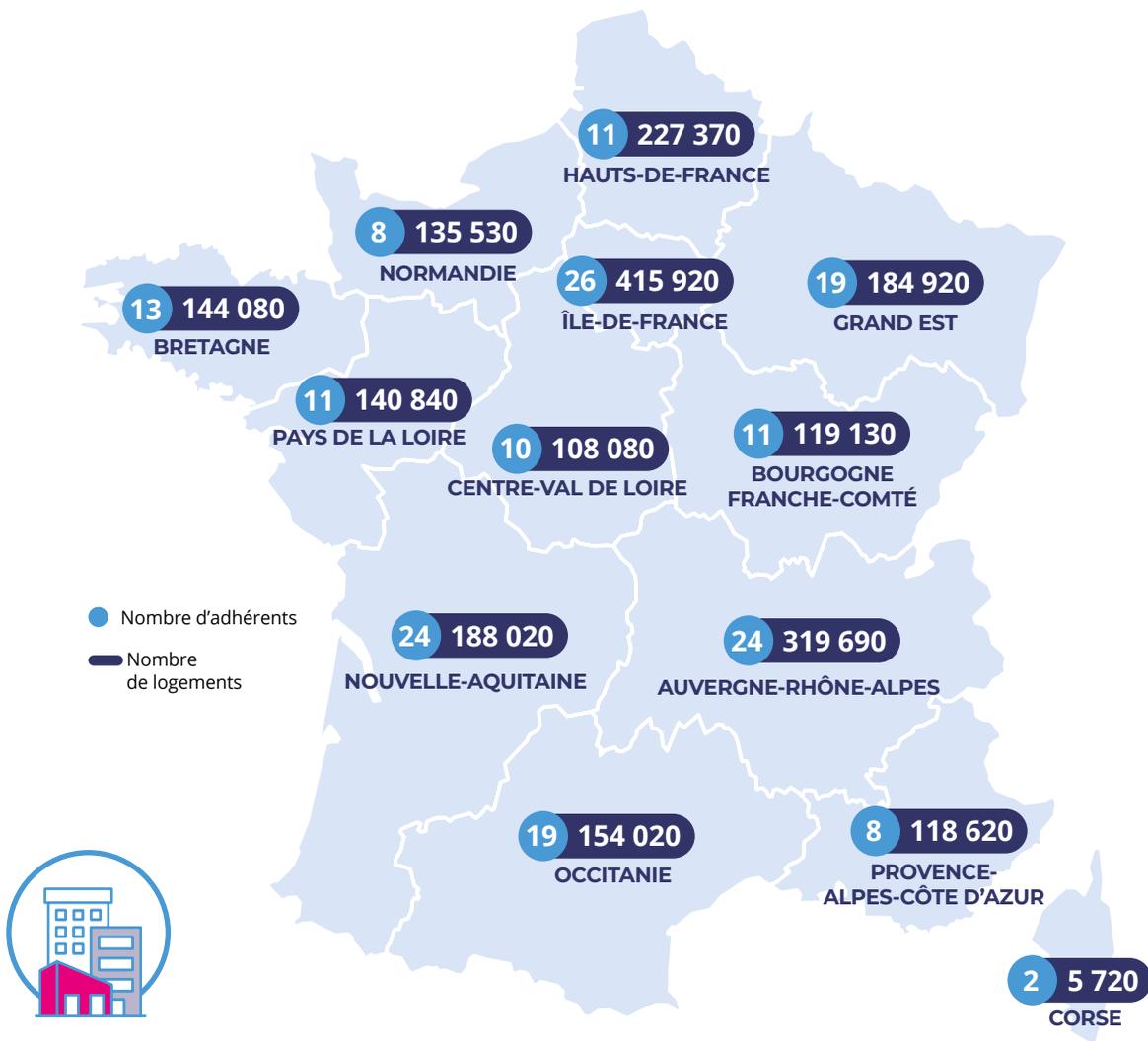


12 sociétés de coordination

gèrent 12 680 logements pour le compte d'autres organismes d'HLM

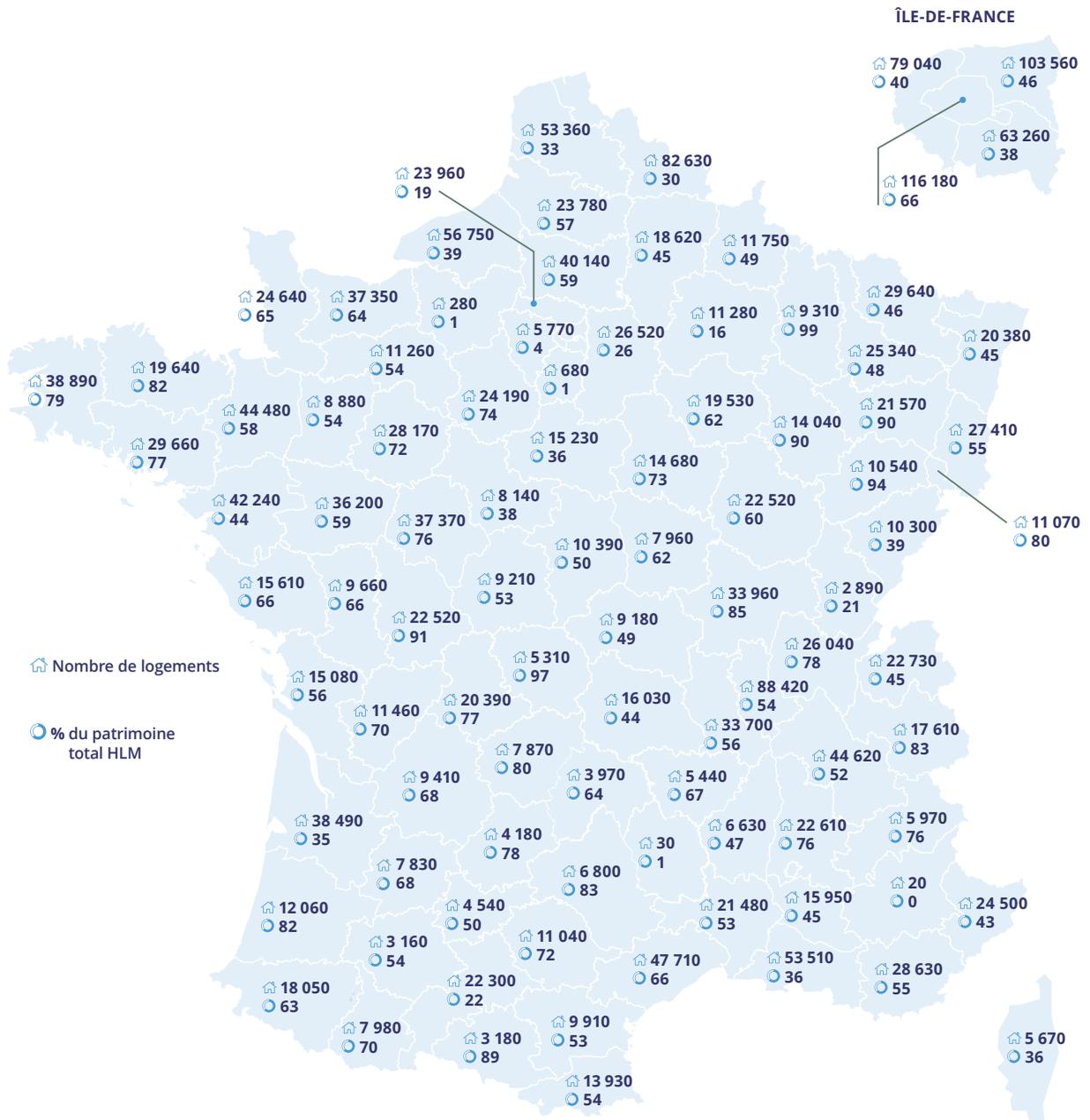
2.2 La répartition régionale du parc des adhérents

LES ADHÉRENTS ET LEURS LOGEMENTS LOCATIFS



186 adhérents
2 261 940 logements
 sur la France entière

2.3 La répartition départementale des logements des adhérents



Source : enquête RPLS 2023, logements locatifs sociaux

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

3.1 Une majorité de logements locatifs familiaux

Les adhérents détiennent un droit de propriété sur 2 126 400 logements locatifs et 135 540 équivalent-logements en foyers, ainsi que 786 790 parkings ou garages et 21 850 locaux commerciaux.

En outre, 86 adhérents gèrent 17 930 logements pour le compte de tiers. Parmi eux, 71 adhérents gèrent un total de 4 210 logements pour des collectivités locales et 12 adhérents gèrent 12 680 logements pour le compte d'autres organismes d'HLM.

Les 2 126 400 logements locatifs familiaux des adhérents représentent 46 % du patrimoine HLM.

86 % de ces logements sont en collectif.

Près des deux tiers des logements locatifs familiaux des adhérents sont situés dans des unités urbaines de grande taille.

Les logements locatifs familiaux des adhérents sont répartis sur tous les territoires. Près de la moitié du patrimoine des adhérents (46,3 %) est situé en territoires détendus¹ avec respectivement 25 % construits en zone B2 et 21,3 % en zone C, zones de tension immobilière les plus faibles.

LOGEMENTS LOCATIFS FAMILIAUX PAR ZONE DE TENSION

Zone de tension	Logements locatifs familiaux	
Zone A	325 300	15,3 %
Zone A bis	242 840	11,4 %
Zone B1	573 470	27,0 %
Zone B2	531 790	25,0 %
Zone C	453 000	21,3 %
Total	2 126 400	100 %

3.2 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 (60,7 %) et

particulièrement dans la période de forte construction de logements sociaux entre 1948 et 1975 (46,2 %).

3.3 Les Quartiers prioritaires de la politique de la ville

172 adhérents FOPH interviennent dans les Quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Ils y possèdent 737 670 logements locatifs familiaux et

12 060 équivalent-logements en foyers, soit 33,1 % du patrimoine total des adhérents.

¹ Zonage ABC au 1^{er} janvier 2023. Le zonage a été modifié le 3 octobre 2023. <https://www.ecologie.gouv.fr/zonage-b-c>

LE PATRIMOINE SELON L'ANNÉE DE MISE EN SERVICE

		% du patrimoine	Nombre de logements
De 2021 à 2022		1,5	32 190
De 2016 à 2020		5	105 300
De 2011 à 2015		6	127 170
De 2006 à 2010		4,4	93 540
De 2001 à 2005		3,2	68 750
De 1996 à 2000		4,3	91 030
De 1991 à 1995		4,8	103 100
De 1986 à 1990		4,9	103 950
De 1981 à 1985		5,2	110 580
De 1976 à 1980		8,9	189 260
De 1971 à 1975		12,3	261 480
De 1961 à 1970		22,2	471 830
De 1948 à 1960		11,7	249 170
Avant 1948		5,6	119 050
Total		100	2 126 400

3.4 Un patrimoine quasi entièrement conventionné

98 % des logements sont conventionnés APL.

À noter que le patrimoine locatif est entièrement conventionné dans 26 Offices et deux SEM.

Les 41 430 logements non conventionnés (2 % du parc) dont 61,3 % sont situés en région Île-de-France, se

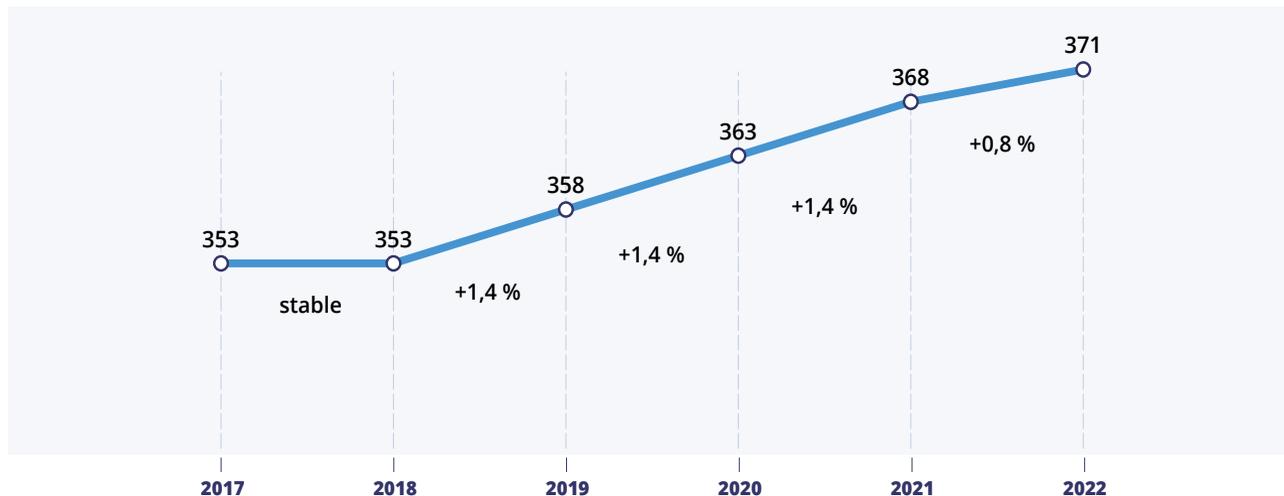
répartissent en 23 030 logements aidés antérieurement à la loi de 1977, 8 080 PLI et 10 320 autres logements.

86 adhérents FOPH possèdent des logements PLI.

RÉPARTITION DES LOGEMENTS FAMILIAUX PAR FINANCEMENT
AU 31 DÉCEMBRE 2022

	Nombre de logements
Logements HLM antérieurs à 1977 (HLMO)	1 159 920
Logements HLM après 1977 (PLA, PLUS...)	765 020
Logements HLM très sociaux (PLATS, PLAI...)	116 490
PLS	52 790
PLI	8 080
Autres (dont PAP locatifs, PC)	24 100
Total	2 126 400

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).

3.5 Des niveaux de loyers les plus bas du secteur HLM

Le loyer théorique mensuel moyen est de 371 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	375
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ	349
BRETAGNE	359
CENTRE-VAL DE LOIRE	337
CORSE	361
GRAND EST	360
HAUTS-DE-FRANCE	372
ÎLE-DE-FRANCE	414
NORMANDIE	353
NOUVELLE-AQUITAINE	370
OCCITANIE	379
PAYS DE LA LOIRE	352
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR	358
FRANCE ENTIÈRE	371

*Quittancement de décembre 2022 hors charges locatives, hors loyers annexes, hors SLS.

Pour information, le loyer principal mensuel médian des adhérents FOPH au 1^{er} janvier 2023, 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 2023).

3.6 Les foyers : un autre type de patrimoine social

Les adhérents sont aussi propriétaires de 3 360 foyers proposant 161 140 places (135 540 équivalent-logements) principalement destinées à des

personnes âgées (53 330), des étudiants (34 550), des jeunes travailleurs (11 170) et des personnes handicapées (11 130).

FOYERS-RÉSIDENCES : LES PLACES ET LES ÉQUIVALENT-LOGEMENTS

	Nombre de foyers	Nombre de lits	Nombre d'équivalent-logements
Foyers ou résidences			
Résidences personnes âgées	1 132	63 240	53 330
dont en EHPAD	431	29 040	22 710
Foyers pour jeunes travailleurs	293	15 280	11 170
Foyers pour travailleurs migrants	103	10 600	6 910
Résidences pour personnes handicapées	484	14 350	11 130
Résidences sociales	244	7 880	6 510
Résidences universitaires et internats	345	40 050	34 550
Pensions de familles ou maisons-relais	142	2 950	2 620
Résidences personnes handicapées psychiques	85	2 100	1 670
Hébergements			
CHRS	66	1 490	980
CADA	13	690	540
CHU	28	530	330
Autres	59	1 640	910
Formules hôtelières			
Résidences hôtelières à vocation sociale	4	320	160
Hôtels sociaux	1	20	10
Autres			
Logements dédiés à des corps professionnels notamment gendarmes	360		4 720
Total	3 360	161 140	135 540

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

Le classement de performance énergétique du patrimoine des adhérents porte à fin 2022 sur 95,1 % de l'ensemble du patrimoine, soit 1 842 820 logements classés sur la base de l'ancien DPE et 179 220 logements classés sur le nouveau DPE Logements mis en place depuis le 1^{er} juillet 2021.

CLASSEMENT ÉNERGÉTIQUE DU PATRIMOINE DES ADHÉRENTS (ANCIEN DPE)

En kWh par m ² et par an en énergie primaire	2010		2022	
	Ensemble des logements classés	en % du nombre total de logements	Ensemble des logements classés	en % du nombre total de logements
Logements économes				
≤ 50 A	2 730	0,2 %	73 360	4,0 %
50 à 90 B	39 060	2,7 %	195 220	10,6 %
91 à 150 C	364 520	25,1 %	595 710	32,3 %
151 à 230 D	695 230	47,8 %	697 300	37,8 %
231 à 330 E	270 330	18,6 %	222 370	12,1 %
331 à 450 F	68 460	4,7 %	48 400	2,6 %
> 450 G	13 270	0,9 %	10 460	0,6 %
Logements énergivores				
Total	1 453 600	100 %	1 842 820	100 %
	dont E/F/G	24,2 %	dont E/F/G	15,3 %

46,9 % du parc des adhérents est constitué de logements économes classés A, B ou C (ancien DPE) donc très peu énergivores.

Par comparaison, en 2010, seulement 28 % avaient ces étiquettes. Sur la période 2010-2022, la proportion des logements plus énergivores classés D à G (ancien DPE) a diminué de -18,9 points en 12 ans.

Parmi ceux-ci, la proportion des passoires énergétiques, F et G (ancien DPE), a aussi diminué et ne représente plus que 3,2 % des logements en 2022. Il est à noter que la moitié de ces logements est dotée d'un chauffage électrique.

Parmi le patrimoine classé en F ou G, 3 % devraient être démolis et 46 % réhabilités d'ici 2027, les adhérents s'inscrivent dans une dynamique active d'éradication des passoires thermiques.

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

ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE MAÎTRISÉES

En kg eq CO₂ par m² et par an

	2010			2022	
	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 %	17,7 %	86 770	4,9 %
6 à 10 B	35 930	3,6 %		139 550	7,8 %
11 à 20 C	124 860	12,3 %	30,6 %	361 210	20,3 %
21 à 35 D	309 730	30,6 %		592 840	33,3 %
36 à 55 E	379 160	37,4 %	51,7 %	454 050	25,5 %
56 à 80 F	119 030	11,8 %		125 660	7,1 %
> 80 G	25 590	2,5 %		22 160	1,2 %
<i>Forte émission de GES</i>					
Total	1 012 630	100 %		1 782 240	100 %
	dont E/F/G	51,7 %		dont E/F/G	33,8 %

33 % du parc des adhérents est classé en étiquettes A, B ou C, c'est-à-dire produisant peu de gaz à effet de serre, soit une amélioration de 15,3 points par rapport à 2010.

À l'inverse, entre 2010 et 2022, la part des logements générant les plus fortes émissions de gaz à effet de serre (classés E, F ou G) a diminué de 51,7 % à 33,8 % (-17,9 points en 12 ans).

3.9 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 Bâtiments basse consommation (BBC). 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 DIAGNOSTIQUÉS PAR LES ADHÉRENTS DEPUIS LE 1^{ER} JUILLET 2021 (DPE LOGEMENT)

Classement nouveau DPE		2022				
		Ensemble des logements classés	en % du nombre total de logements			
70	6		3 640	2,0 %	44,7 %	
110	11		11 350	6,3 %		
180	30		65 090	36,4 %		
250	50		63 830	35,6 %		35,6 %
330	70		27 490	15,4 %		19,7 %
420	100		6 350	3,5 %		
			1 470	0,8 %		
Total		179 220	100 %			

Attention, le plus faible nombre 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 récemment réhabilités anciennement classés F et G.

2

L'ACTIVITÉ DES ADHÉRENTS FOPH EN 2022

- 1.** Construire et améliorer : deux missions essentielles pour les adhérents FOPH
- 2.** Évolution du patrimoine
- 3.** Les adhérents, maîtres d'ouvrage pour produire les logements
- 4.** Un patrimoine géré, entretenu et amélioré
- 5.** Près de 188 000 logements mis en location
- 6.** Les investissements

L'ACTIVITÉ DE 2022



18 160

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



15 260

**logements familiaux
mis en service**



2 860

**logements achetés
ou repris**



4 %

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



3 390

**logements vendus à des personnes
physiques**



8 %

**mobilité
(taux de rotation)**



169 440

**logements
libérés**



6,4 Md€

**investissement total
des adhérents sur l'année**

1. Construire et améliorer : deux missions essentielles pour les adhérents à la FOPH

FIN 2022, LE PATRIMOINE DES 186 ADHÉRENTS FOPH ATTEINT 2 261 940 LOGEMENTS DONT 135 540 ÉQUIVALENT-LOGEMENTS EN FOYERS

En 2022, les adhérents ont mis en chantier 16 640 logements familiaux (c'est-à-dire hors foyers) en neuf et en acquisition, dont 2 390 dans des opérations avec l'ANRU. La capacité d'accueil en foyers a été augmentée de 1 530 lits (1 520 équivalent-logements). Au total, on dénombre 18 160 logements familiaux et équivalent-logements mis en chantier pendant l'année 2022.

Parmi les 16 640 mises en chantier de logements familiaux, 14 960 logements représentent la construction neuve et 1 680 logements ont été acquis avec ou sans amélioration (hors acquisition de patrimoine HLM ou SEM).

DES LOGEMENTS POUR LES MÉNAGES À REVENUS MODESTES (PLUS ET PLAI)

Les opérations financées en PLUS et PLAI représentent 80,9 % des mises en chantier en 2022. Les PLI-PLS ont financé 2 250 logements familiaux et 390 équivalent-logements en foyers. Le recours à l'achat en VEFA a porté sur 7 030 logements et 490 équivalent-logements soit 48 % de la construction neuve, en augmentation de 16 points en huit ans (32 % en 2014).

Les adhérents ont mis en service 15 260 nouveaux logements familiaux et 2 410 équivalent-logements en foyers. Cette offre complétée par les 169 440 logements libérés à la suite d'un changement de locataire, ont permis la mise en location de 187 560 logements familiaux. On note une diminution du taux de la mobilité résidentielle qui passe à 8 %. En complément, 1 760 logements ont été rachetés ou repris après fusion avec des organismes d'HLM ou avec des SEM et 1 100 logements rachetés à d'autres acteurs. Les Offices ont vendu 3 390 logements à des personnes physiques et 35 940 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 232 700 logements familiaux et 15 630 équivalent-logements en foyers. Parmi ceux-ci, 43 260 ont fait l'objet de travaux d'un montant supérieur à 5 000 euros par logement.

Le nombre de démolitions a été de 5 660 (-1 640 par rapport à 2021) dont 47 % dans le cadre du renouvellement urbain (RU).

LA VACANCE COMMERCIALE DIMINUE

La vacance commerciale diminue à 2,2 % (-0,3 point par rapport à 2021). Parmi les 117 470 logements vacants, 71 430 font l'objet d'une vacance volontaire pour raisons techniques ; 35 270 logements (1,6 % du patrimoine) sont ou vont être en travaux de réhabilitation, 31 910 logements (1,5 %) sont en attente de démolition et 4 250 sont laissés vacants en prévision de vente (0,2 %). La vacance pour raisons techniques qui représente 3,3 % du patrimoine total, est en augmentation de 0,1 point en 2022. En 2022, la vacance totale de logements diminue à 5,5 % grâce à la baisse de la vacance commerciale (-0,2 point).

La vacance de moins de trois mois diminue à 1,5 %. Les situations sont différentes en fonction des adhérents, reflétant l'accroissement des disparités dans l'attractivité des territoires.

33 % des logements des adhérents 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 trois mois, 6,3 % en moyenne, est supérieure à celle constatée sur l'ensemble du patrimoine. Le taux de mobilité (7,3 %) y est inférieur au taux relevé sur l'ensemble du patrimoine (8 %).

2. Évolution du patrimoine en 2022

2021



2 153 750 logements

Patrimoine au 31/12/2021 (hors foyers et hors PSLA)

+

+ 80 Repris après fusion SEM ou autres organismes d'HLM

+ 1 680 Achats à des SEM ou HLM

+ 1 100 Achats à d'autres acteurs

+ 15 260 Livraisons de logements neufs ou acquisition amélioration

-

- 35 940 Fusions-absorptions de patrimoine d'OPH par société anonyme ou coopérative HLM, SEM, cessions à d'autres personnes morales

- 3 390 Ventes à des personnes physiques

- 5 660 Démolitions

- 470 Restructurations du patrimoine

=

+ 18 120
logements

-27 340

=

- 45 460
logements

2022



2 126 410 logements

Patrimoine au 31/12/2022 (hors foyers et hors PSLA)

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

3.1 La construction de logements et foyers en 2022

LES LOGEMENTS FAMILIAUX



16 640 logements familiaux ont été mis en chantier par 150 adhérents

- **14 960** en construction neuve (-1 490 par rapport à 2021) ;
- **1 680** en acquisition à améliorer hors HLM (+320 par rapport à 2021).

Selon les politiques publiques :

- **14 250** logements hors RU ;
- **2 390** logements dans le cadre du RU.

La part des 2 350 logements individuels dans les mises en chantier représente 14,1 %, légèrement supérieure à celle dans le patrimoine total.

7 180 logements ont été réalisés en VEFA, soit 48 % de la production en neuf, en augmentation de six points par rapport à l'année précédente (pour rappel, 32 % en 2014 soit +16 points en huit ans).

LES FOYERS



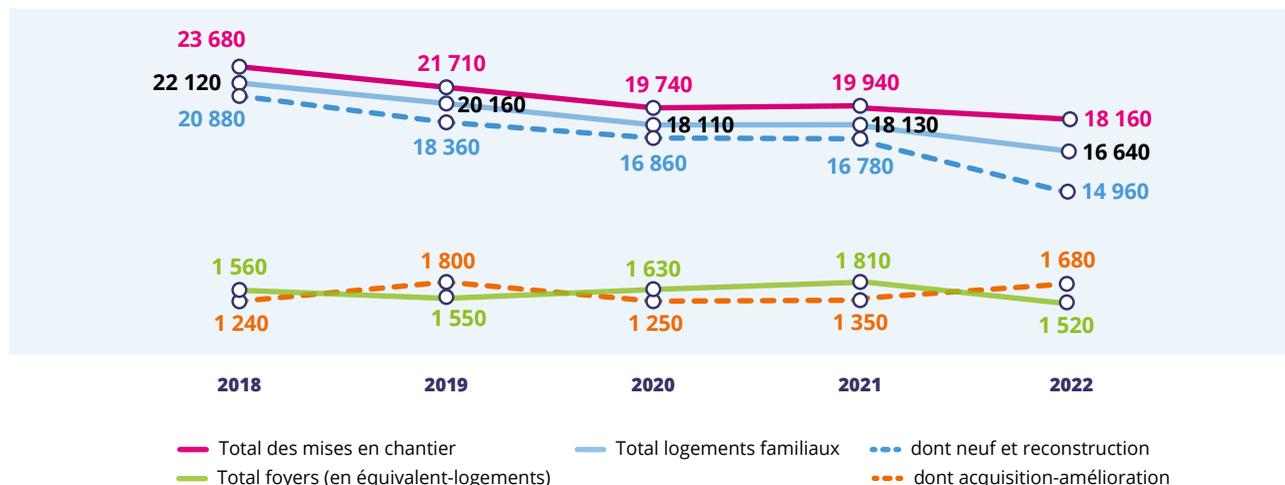
1 530 nouveaux lits mis en chantier

Les adhérents ont mis en chantier 1 520 équivalent-logements en foyers, représentant une capacité d'accueil de 1 530 lits.

AU TOTAL

18 160 logements et équivalent-logements ont été mis en chantier par 150 adhérents FOPH en 2022 (+330 par rapport à 2021).

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



3.2 Des financements en PLUS et PLAI

L'essentiel des mises en chantier (80,9 %) ont été financées en PLUS (8 240 logements) et en PLAI (6 450 logements) pour un total PLUS/PLAI de 14 690

logements. Parmi les autres mises en chantier, on compte 2 310 logements financés en PLS et 330 logements financés en PLI.

MISES EN CHANTIER PAR FINANCEMENT

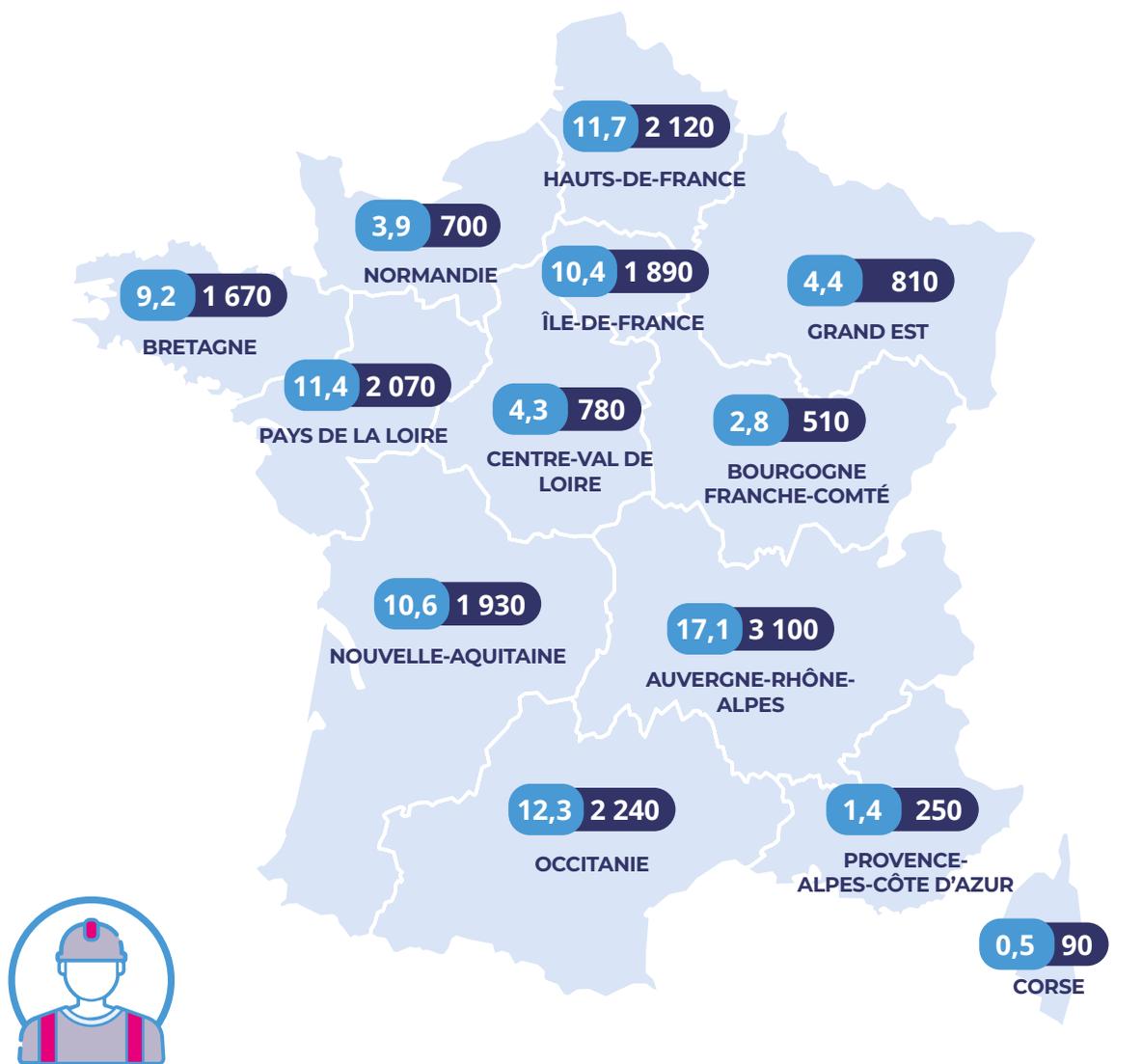
	Logements familiaux	Foyers	Total adhérents
PLAI	5 600	850	6 450
dont PLAI-adapté	180		180
PLUS - PLUS CD	8 030	210	8 240
PLS	1 920	390	2 310
PLI	330		330
Autres financements	760	70	830
Total logements	16 640	1 520	18 160

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

Adhérents possédant (en logements)*	Logements + équivalent-logements mis en chantier	Taux de construction moyen
moins de 1 500	60	2,59
1 501 à 3 000	280	1,15
3 001 à 5 000	960	1,29
5 001 à 10 000	2 990	1,05
10 001 à 15 000	3 350	0,84
15 001 à 20 000	4 140	1,04
plus de 20 000	6 380	0,77
Total	18 160	0,9

*équivalent-logements compris

LES MISES EN CHANTIER LOCATIVES EN 2022



18 160 logements mis en chantier dont **1 520** équivalent-logements

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

4. Un patrimoine géré, entretenu et amélioré

En 2022, 232 700 logements locatifs et 15 630 équivalent-logements en foyers ont fait l'objet de travaux d'amélioration. Parmi ceux-ci, 9 600 logements et 140 équivalent-logements ont bénéficié d'une aide de l'ANRU.

LES TRAVAUX D'AMÉLIORATION DU PATRIMOINE (ORDRES DE SERVICE LANCÉS EN 2022)

Montant moyen TTC des travaux par logement ou équivalent-logements		Nombre de logements familiaux	Nombre d'équivalent-logements en foyers	Total	Travaux > 5 K€ / logt
Supérieur à 50 000 € / logement	Total	9 080	180	9 260	43 260
	dont ANRU	2 690	-		
30 000 à 50 000 € / logement	Total	9 490	50	9 540	
	dont ANRU	2 480	-		
15 000 à 30 000 € / logement	Total	7 720	210	7 930	
	dont ANRU	590	-		
5 000 à 15 000 € / logement	Total	15 500	1 030	16 530	
	dont ANRU	1 030	-		
Inférieur à 5 000 € / logement	Total	190 910	14 160	205 070	
	dont ANRU	2 810	140		
Total	Tout	232 700	15 630	248 330	
	dont ANRU	9 600	140		

Certaines opérations d'amélioration nécessitent des montants importants de travaux par logement : 9 540 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 9 260 autres. La proportion des réhabilitations d'un montant supérieur à 30 000 euros par logement a fortement augmenté ces deux dernières années. Les travaux de plus de 30 000 euros par logement représentent désormais plus de 40 % des logements améliorés (parmi les travaux supérieurs à 5 000 euros par logement), contre 30 % en 2020.

Au total, 43 260 logements ont fait l'objet de travaux d'un montant supérieur à 5 000 euros au logement.

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



4.1 Le coût des travaux

Les ordres de service de travaux représentent un investissement de 1 512 M€ engagés sur l'exercice 2022, dont 287 M€ ont bénéficié d'une aide de l'ANRU.

MONTANT TOTAL DES TRAVAUX EN M€ (ORDRES DE SERVICE LANCÉS EN 2022)

	Logements familiaux	Foyers	Total
Total	1 467	45	1 512
dont RU	286	1	287

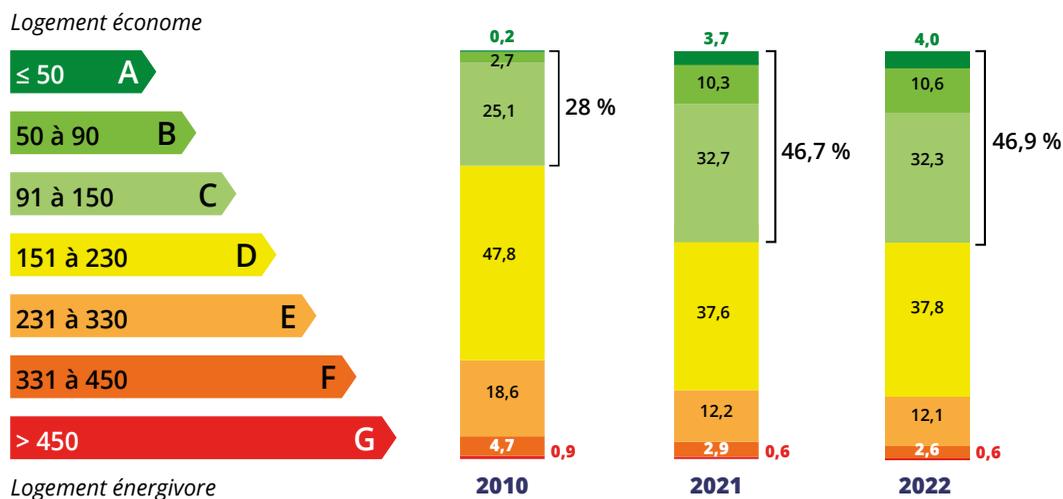
4.2 L'amélioration thermique du patrimoine

Un parc de logements de plus en plus économe

En 2022, 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 + 18,9 points en 12 ans.

ÉVOLUTION DU CLASSEMENT ÉNERGÉTIQUE DU PATRIMOINE DES ADHÉRENTS

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



4.3 Les démolitions

5 660 logements ont été démolis dont 2 640 ont bénéficié d'une aide de l'ANRU.

DÉMOLITIONS (EN LOGEMENTS)

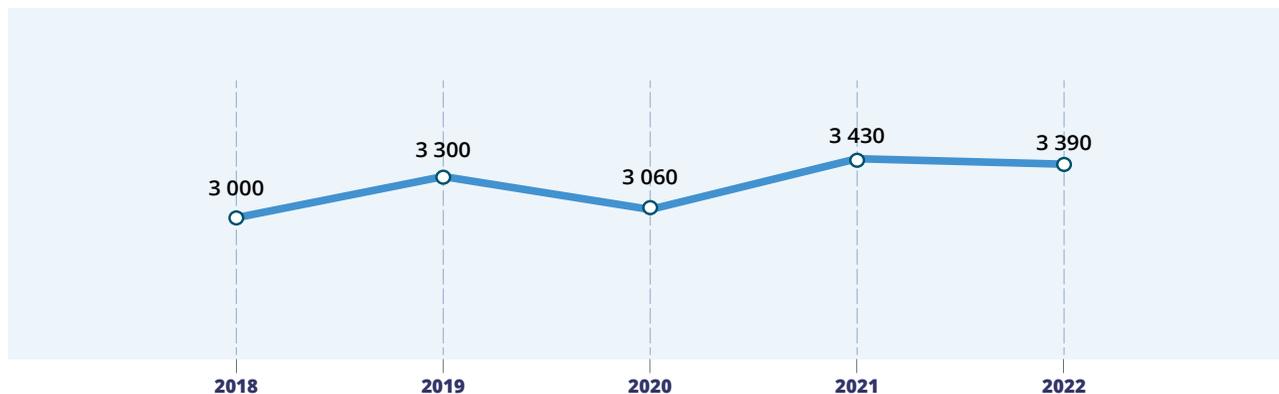


4.4 Les ventes à des personnes physiques

En 2022, 3 390 logements ont été vendus à des personnes physiques parmi lesquelles 47 % étaient locataires.

Il s'agit de 1 890 maisons individuelles (56 %) et de 1 500 logements collectifs (44 %), vendus pour un prix moyen de cession de 112 000 euros. Le prix de vente du patrimoine présente de grandes disparités selon les zones de tension : en moyenne 168 000 euros par logement en zone A-Abis, *versus* 81 000 euros en zone C.

VENTES À PERSONNES PHYSIQUES DE LOGEMENTS LOCATIFS (HORS PSLA)



4.5 L'accession à la propriété

919 logements ont été construits en accession à la propriété par 33 adhérents, et 1 311 logements ont été vendus dont 628 en PSLA et 683 VEFA dont 136 en BRS. Par ailleurs, 319 logements ont été produits par huit Sociétés Coopératives d'HLM, filiales d'adhérents.

- **Production directe par les adhérents : 919**
- **Production par les Sociétés Coopératives d'HLM filiales d'adhérents : 319**

	2018	2019	2020	2021	2022
PRODUCTION TOTALE	1 515	1 366	1 463	1 480	1 238
Les Offices en direct					
VEFA	267	194	353	333	327
<i>(nb d'Offices)</i>	<i>(13)</i>	<i>(8)</i>	<i>(16)</i>	<i>(14)</i>	<i>(14)</i>
BRS			114	67	243
<i>(nb d'Offices)</i>			<i>(8)</i>	<i>(2)</i>	<i>(8)</i>
Location-accession	640	523	525	543	349
<i>(nb d'Offices)</i>	<i>(27)</i>	<i>(24)</i>	<i>(25)</i>	<i>(22)</i>	<i>(22)</i>
Total	907	717	992	943	919
<i>(nb d'Offices)</i>	<i>(34)</i>	<i>(30)</i>	<i>(31)</i>	<i>(29)</i>	<i>(33)</i>
Les filiales d'Offices	608	649	471	537	319

4.6 Autres activités

- **64 logements** produits en contrats de prestations de services (CPS) par un adhérent.
- En lotissement, **724 lots aménagés** par 23 adhérents.
- En ZAC, **71 opérations d'aménagement** en cours de réalisation par 23 adhérents.
- **51 440 lots de copropriétés** sur 1 990 copropriétés sont gérés par 72 adhérents comme syndics.
- Les adhérents sont propriétaires de 30 060 de ces lots.
- **18 adhérents ont conduit des prestations en maîtrise d'ouvrage** en logements locatifs et hébergements ainsi qu'en équipements locaux d'intérêt général.
- **32 adhérents ont conduit des opérations de prestation de service, en maîtrise d'ouvrage déléguée** pour des logements locatifs ou hébergements ou en équipements locaux d'intérêt général, en interventions foncières, ou en études en ingénierie y compris sur le parc privé et tissu ancien.

5. Près de 188 000 logements mis en location

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, à d'autres organismes d'HLM ou d'autres acteurs publics ou privés.



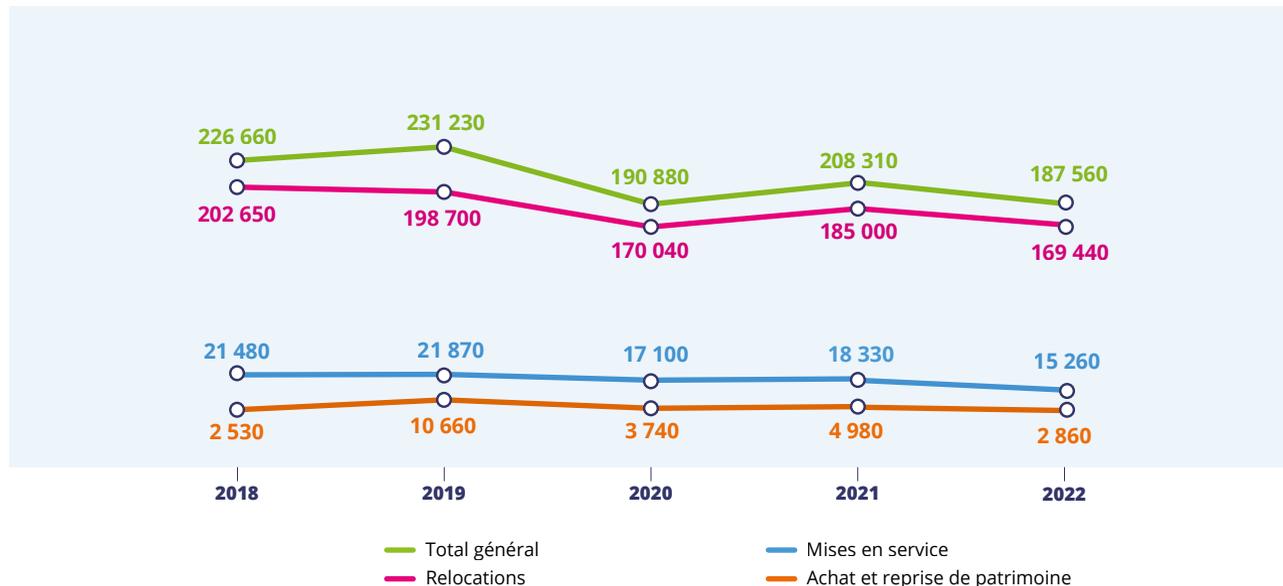
187 560

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

- **169 440** à la suite d'un changement de locataire. L'offre due à la mobilité locative représente 8 % du parc locatif en 2022.
- **15 260** par des mises en service de logements nouvellement construits.
- **2 860** logements ont été repris ou acquis en 2022 :
 - 1 760 à des SEM ou des organismes d'HLM ;
 - 1 100 à d'autres acteurs.

Comme le montre le graphique, l'offre annuelle de logements est fortement corrélée à la mobilité locative qui décroît régulièrement.

L'OFFRE ANNUELLE DE LOGEMENTS



5.1 La vacance commerciale diminuée

La vacance commerciale diminuée à 2,2 % (-0,3 point par rapport à 2021). Parmi les 117 470 logements vacants, 71 430 font l'objet d'une vacance volontaire pour raisons techniques ; 35 270 logements (1,6 % du patrimoine) sont ou vont être en travaux de réhabilitation, 31 910 logements (1,5 %) sont en attente de démolition et 4 250 sont laissés vacants en prévision de vente (0,2 %).

En 2022, la vacance totale de logements diminuée à 5,5 % concomitamment à la baisse de la vacance commerciale (-0,2 point).

TAUX DE VACANCE AU 31 DÉCEMBRE EN % DU PATRIMOINE

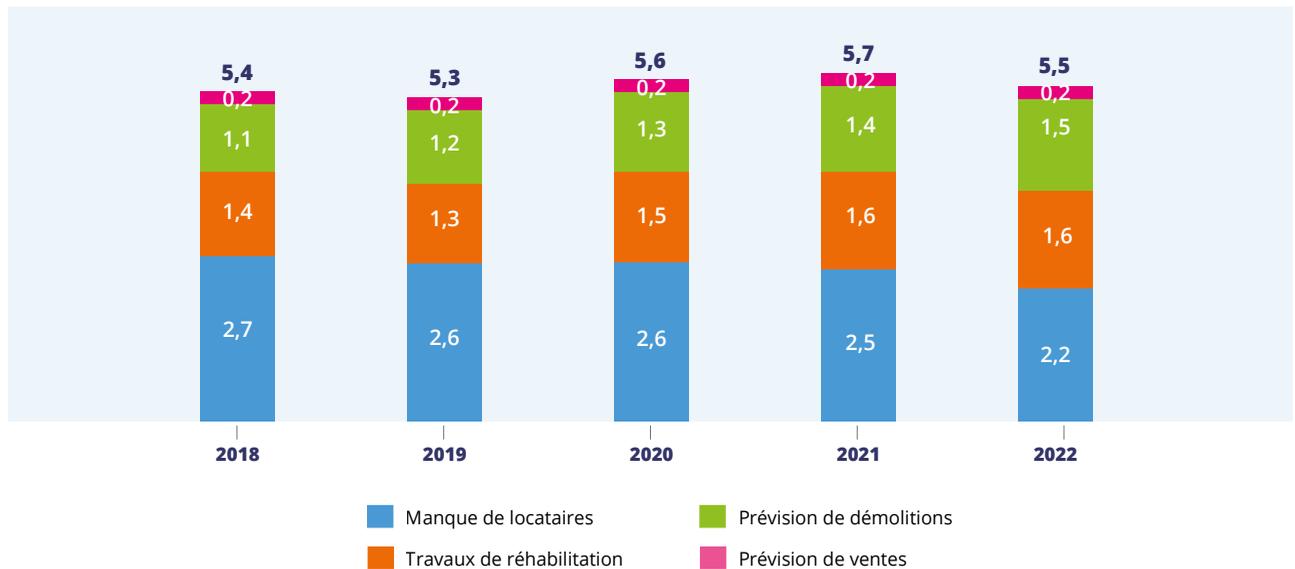


60 % des logements non loués sont laissés volontairement vacants pour des raisons techniques :

- **1,6 % des logements du patrimoine** sont ou vont être **en travaux de réhabilitation** (désamiantage, amélioration énergétique, rénovation).
- **1,5 % du patrimoine** est **en attente de démolition**.
- **0,2 % de patrimoine** est laissé **vacant en prévision de vente**.

Au total, cette vacance pour raisons techniques représente 3,3 % du patrimoine total en 2022. La vacance commerciale due au manque de locataires, 2,2 % en 2022, continue de diminuer et a baissé de -0,5 point depuis 2018.

RÉPARTITION DE LA VACANCE EN % DU PATRIMOINE



Les situations sont différentes suivant les adhérents et la zone de tension sur laquelle ils sont implantés. La dispersion des taux de vacance de plus de trois mois est forte : ainsi la vacance est de 1,2 % pour le 1^{er} décile et de 7 % pour le 9^e décile.

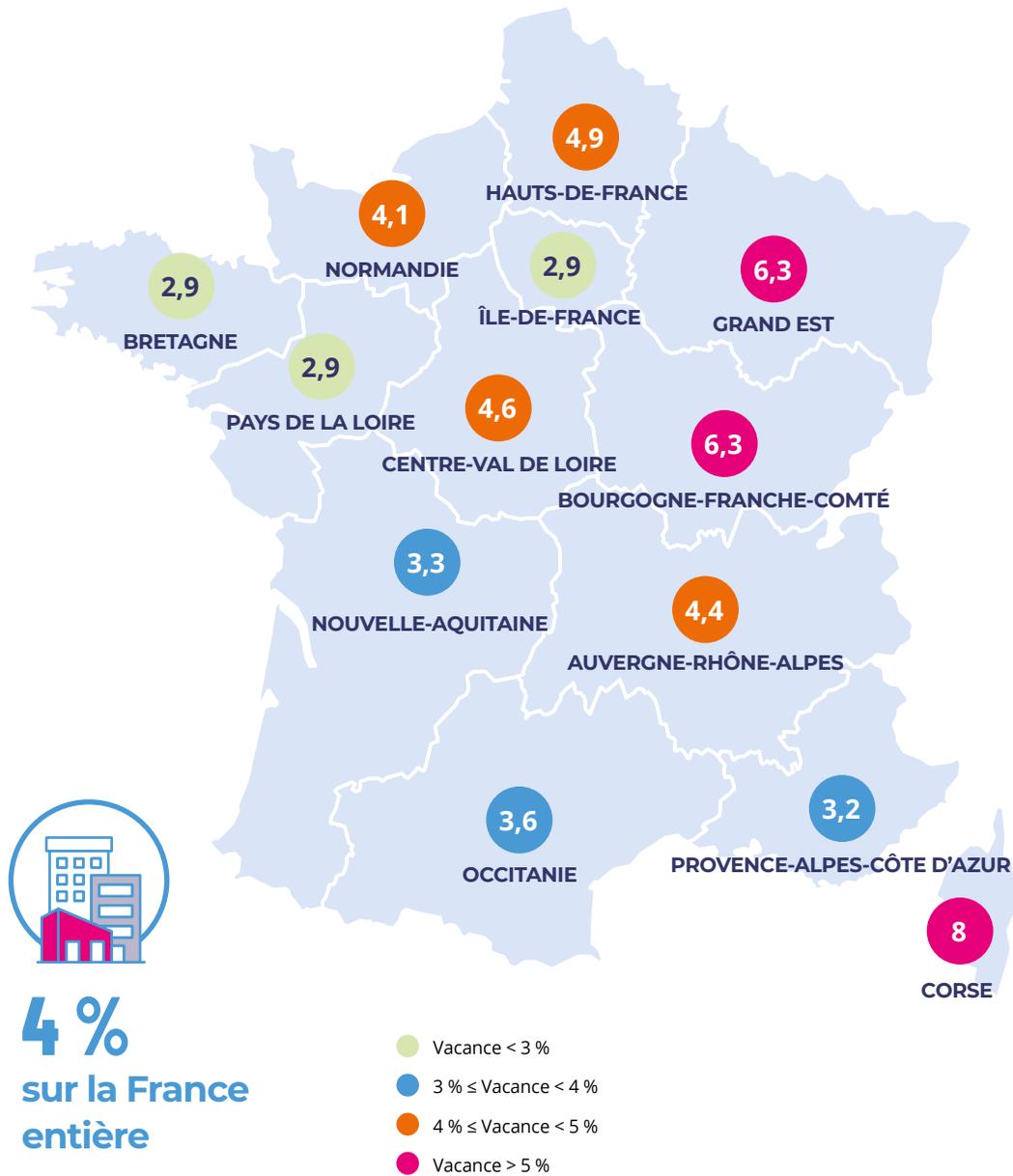
Les évolutions annuelles ne sont pas homogènes. En effet, une moitié des adhérents représentant 47 % du patrimoine, connaissent une augmentation de la vacance qui passe en moyenne de 5,2 % à 5,8 %, entre 2021 et 2022. Le mouvement est inversé pour l'autre

moitié où la vacance moyenne diminue de 6,1 % à 5,3 % entre les deux années.

Dans les QPV, la vacance reste stable à 7,8 % des logements. Si la vacance de moins de trois mois (qui correspond à la vacance frictionnelle, soit une période de transition pour le logement, où un locataire part et un autre arrive), avec 1,5 %, est égale à celle constatée sur l'ensemble du patrimoine, la vacance de plus de trois mois y est nettement supérieure (en moyenne 6,3 % en QPV contre 4 % sur le parc total).

5.2 La vacance de logements par région

TAUX DE VACANCE DE LOGEMENTS DE PLUS DE 3 MOIS



5.3 La vacance de logements par zone de tension

L'analyse par zone de tension confirme les différences de niveaux suivant les tensions des marchés locaux. En 2022, on constate une diminution du taux de vacance sur les zones B1 et C.

TAUX DE VACANCE AU 31 DÉCEMBRE 2022 EN % DU PATRIMOINE PAR ZONE DE TENSION



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

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

	2018	2019	2020	2021	2022
Zone A-Abis	0,7 %	0,7 %	0,7 %	0,7 %	1,1 %
Zone B1	0,9 %	1,2 %	1,2 %	1,3 %	1,6 %
Zone B2	1,4 %	1,7 %	1,8 %	1,9 %	2,4 %
Zone C	1,6 %	1,6 %	1,6 %	1,6 %	1,3 %

5.4 La mobilité résidentielle augmente

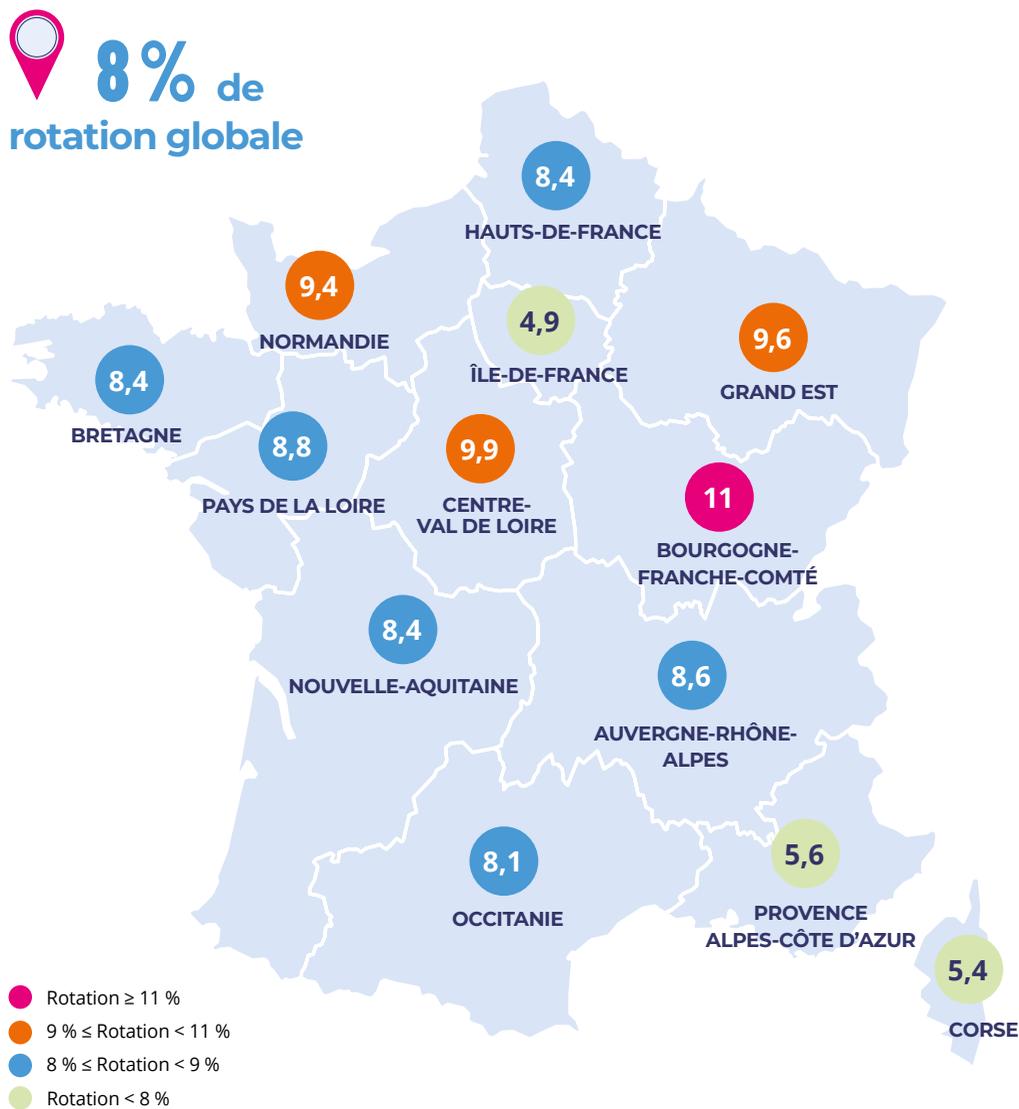
Après une augmentation de la mobilité résidentielle sur 2021, conséquence directe de la sortie de la crise sanitaire et du confinement, le taux de rotation national diminue à 8 % en 2022 (-0,6 point par rapport à 2021). Toutefois, les taux de rotation ne sont pas uniformes dans toutes les zones et reflètent la tension des marchés locatifs.

Dans les QPV, le taux de rotation moyen diminue à 7,3 % (-0,8 point par rapport à 2021).

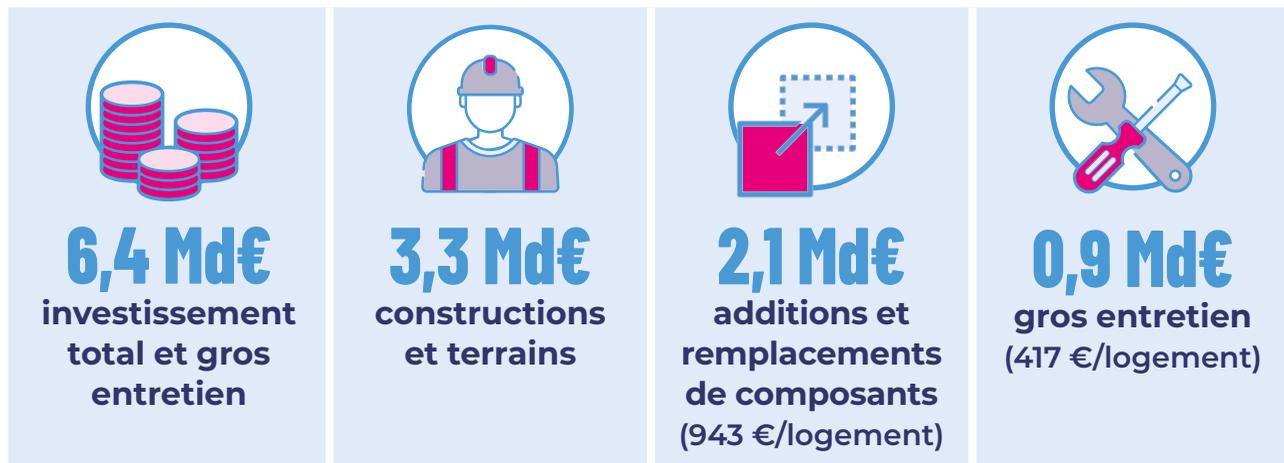
TAUX DE ROTATION EN % SELON LE ZONAGE UTILISÉ POUR LE CALCUL DES AIDES AU LOGEMENT

	2018	2019	2020	2021	2022
Zone 1	5,4	4,6	4,2	5,2	4,8
Zone 2	9,6	9,1	8,1	8,9	8,2
Zone 3	11,6	11,4	10,1	10,5	9,9
France entière	9,3	8,9	7,9	8,6	8

LA MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE



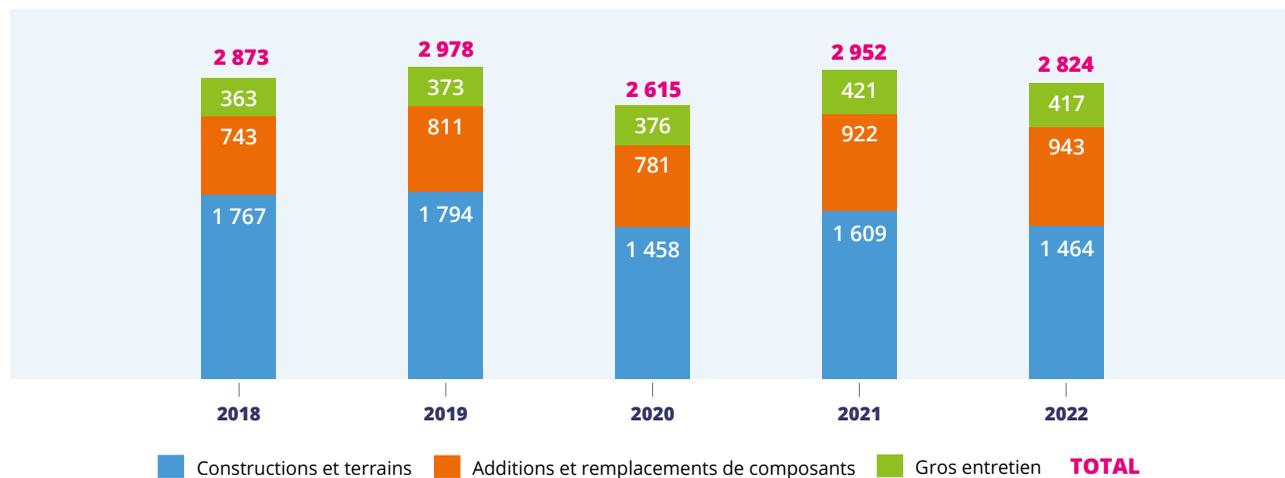
INVESTISSEMENTS EN 2022



6. Les investissements

Les adhérents ont investi en 2022 l'équivalent de 2 824 euros par logement (-128 euros par logement par rapport à 2021).

TOTAL INVESTISSEMENTS ET GROS ENTRETIEN (EN EUROS PAR LOGEMENT)



Soucieux de la qualité de service offerte aux locataires, les adhérents ont augmenté les investissements sur le patrimoine existant qui ont dépassé les 2 Md€ (943 euros par logement). En ajoutant le gros entretien,

les adhérents ont consacré 1 360 euros par logement aux travaux sur leur patrimoine. Ce niveau est en forte augmentation sur les deux dernières années, +18 points au-dessus du niveau moyen des années 2018-2020.

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



Les investissements en terrains et constructions s'élèvent à 3,298 Md€ en 2022.

Au total, plus de 6,365 Md€ d'investissements ont été réalisés en 2022, gros entretien compris. Si l'on raisonne en *pro forma* par rapport à 2021, la baisse n'est que de 232 M€.

TOTAL INVESTISSEMENTS ET GROS ENTRETIEN (EN M€)



3

LES STATISTIQUES FINANCIÈRES

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

GRANDS INDICATEURS 2022



8,4 Md€
**de loyers des logements
conventionnés**
(87,5 % des recettes courantes)



952 M€
de loyers hors logements



403,7 M€
de RLS nette après lissage
(réduction de l'APL)



3,35 Md€
d'annuités des emprunts
(1 482 euros par logement)



1,2 Md€
de Taxe Foncière Propriété Bâtie
(627 euros par logement soumis)



2,62 Md€
de frais de fonctionnement
(frais de personnel et frais de gestion,
1 158 euros par logement)



781 M€
**d'autofinancement
de l'exploitation courante**
(345 euros par logement)



1,2 Md€
de résultat net



983 M€
**de titres participatifs émis
depuis 2020**



6,1 Md€
de potentiel financier à terminaison
(2 693 euros par logement)

1. L'analyse de l'exploitation

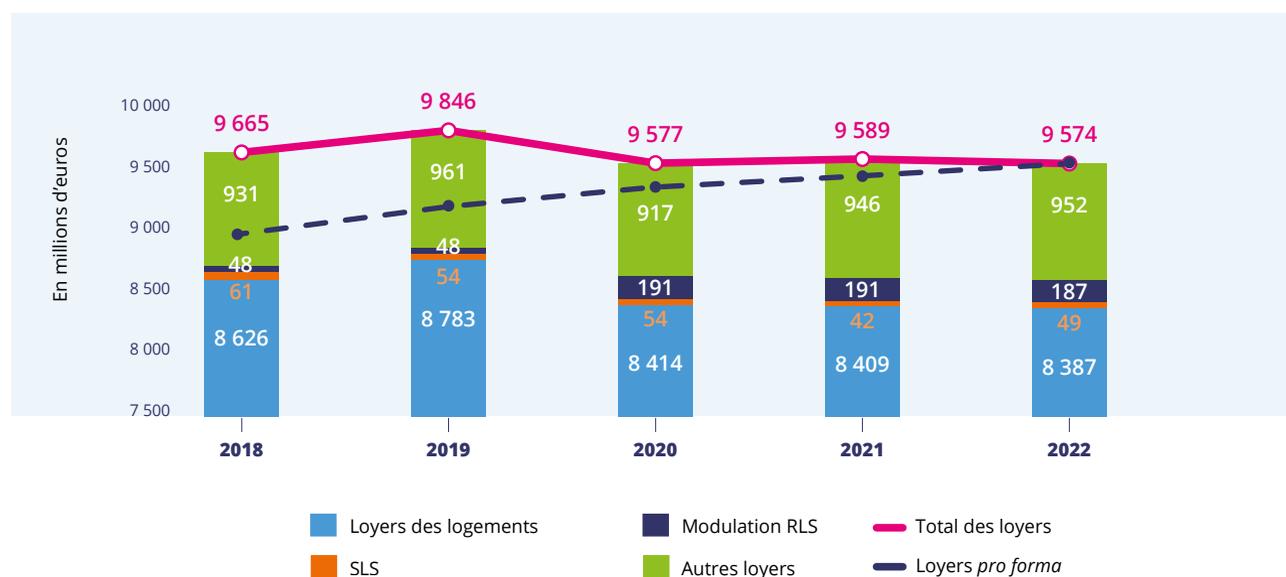
1.1 Les produits locatifs et analyses de l'exploitation liées

LES PRODUITS LOCATIFS (LOYERS)

Les produits locatifs, de 9,6 Md€ depuis 2020, représentent 94,5 % des recettes courantes des adhérents. 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 7,97 Md€, soit 78,7 % des produits de 2022. Le montant perçu au titre des logements non conventionnés s'élève à 302 M€ en 2022.

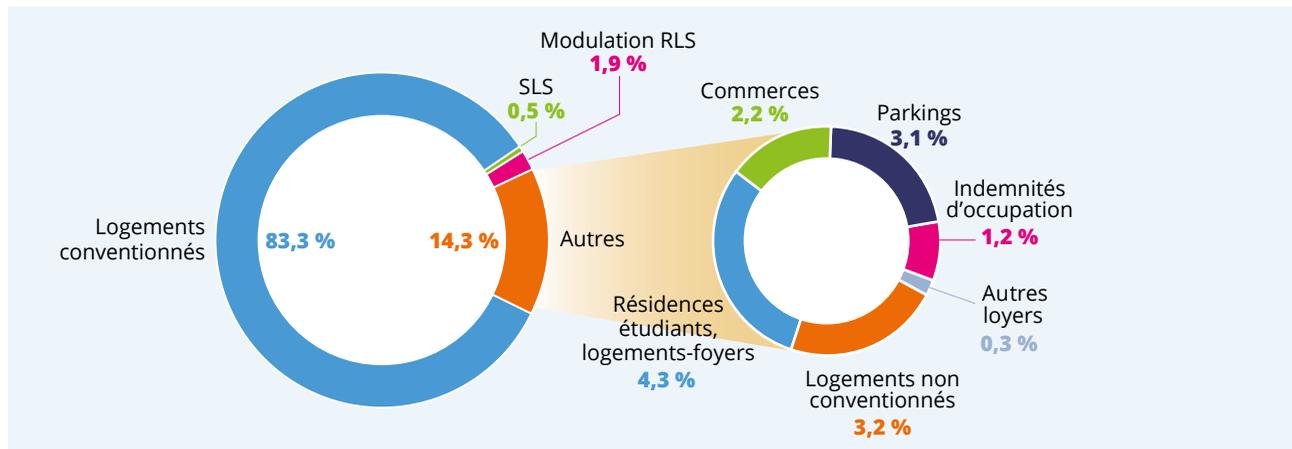
ÉVOLUTION DES PRODUITS LOCATIFS



Les produits locatifs diminuent très légèrement de 0,16 % entre 2021 et 2022, alors que la réduction du parc en propriété est de 1,25 %. Si l'ensemble des bailleurs a augmenté le montant des loyers quittancés, cette stagnation est due à la sortie du périmètre de trois entités, qui totalisaient 100 M€ de loyers en 2021. Avec un isopérimètre 2022 (données *pro forma*), le niveau des produits locatifs est croissant de 1,4 %.

En 2022, les loyers perçus au titre des locaux d'activité s'élèvent à 213 M€ et progressent de 10 % par rapport à 2021, année marquée par la fin de la crise sanitaire. Les résidences étudiants et logements-foyers (EPHAD, CROUS, Foyers de travailleurs migrants (FTM), Résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS)...) représentent 4,3 % de l'ensemble des produits locatifs. En 2022 est notée également la hausse de 1,7 M€ pour les indemnités d'occupation, qui atteignent un montant global de 110,4 M€.

RÉPARTITION DES PRODUITS LOCATIFS EN 2022



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 M€ en 2018 sur 11 mois, pour une économie budgétaire pour l'État de l'ordre de 800 M€ (car une fraction de la RLS concerne les locataires non éligibles aux APL) ;
- 890 M€ en 2019 ;
- 1,25 Md€ pour l'année 2020 ;
- 1,3 Md€ pour les années 2021 à 2022².

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 M€ de 2020 à 2022. Après cette substitution, l'impact net est de 1 Md€ pour les organismes.

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

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

² Source rapport Commission des finances Assemblée Nationale pour la loi de finances 2023, annexe 8 Cohésion des Territoires, Logement et hébergement.

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

À compter de l'exercice 2020, la CGLLS³ a modifié le calcul de la modulation pour prendre en compte les 300 M€ 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.

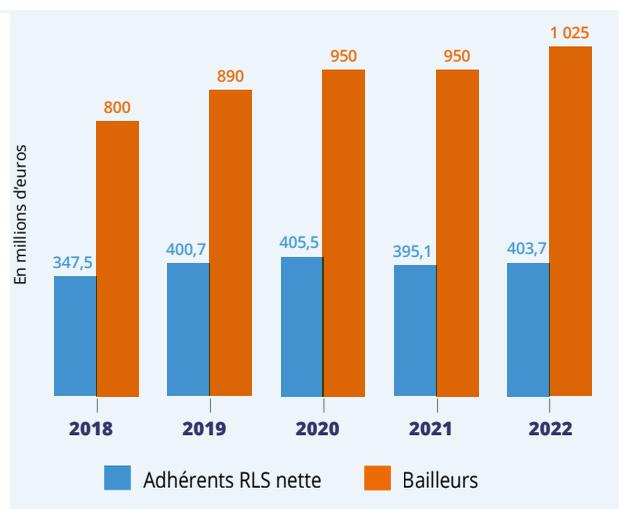
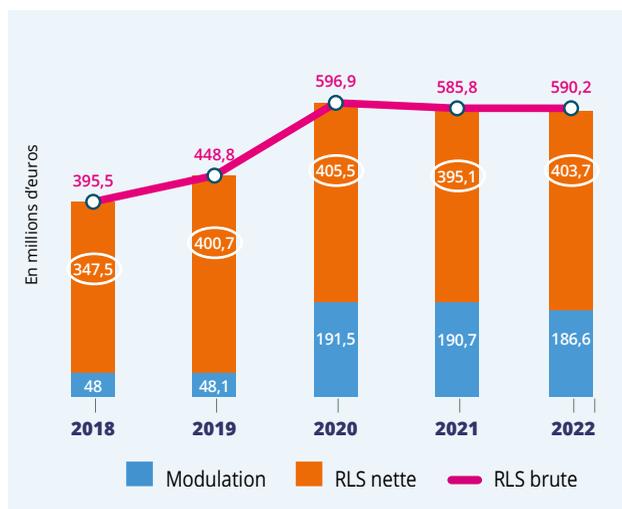
Pour l'exercice 2022, l'impact net de la RLS pour les adhérents est de 403,7 M€, soit :

- la RLS brute (baisse des loyers des logements conventionnés) de 590,2 M€ ;
- le montant du lissage est de 186,6 M€, soit 31,6 % de la RLS brute, restituée aux adhérents. Ce lissage, diminuant globalement pour les adhérents l'impact de la RLS brute à hauteur de 190,7 M€, signifie que les adhérents, dans leur globalité, logent davantage de populations à revenus modestes, que les autres familles HLM.

La réduction du loyer de solidarité représente une baisse pour des loyers conventionnés de 4,2 % en 2018, 4,7 % en 2019, 5,1 % en 2020, 5 % en 2021 et 5,1 % en 2022.

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

MÉCANISME DE LA RLS



3 Source : Rapport d'activités CGLLS 2022.

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

La récupération des charges locatives est fixée de façon limitative par les dispositions de l'article L 442-3 du CCH et par celles du décret modifié n° 82-955 du 9 novembre 1982. Elles sont comptabilisées en compte 703. Elles comprennent les frais relatifs aux parties communes, les impôts et droits relatifs, les fournitures individuelles (fluides) et les réparations.

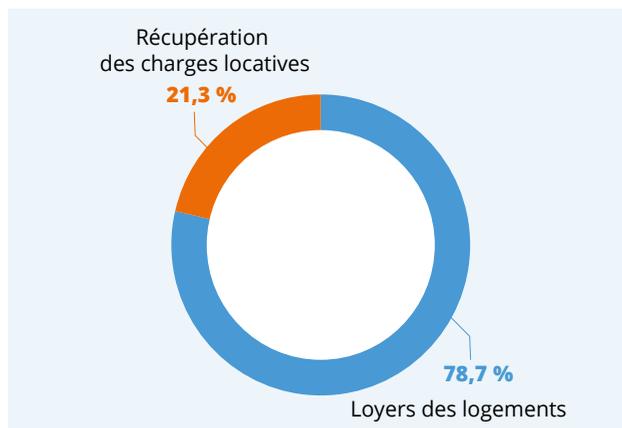
Dans l'habitat collectif résidentiel, la facture d'énergie est en partie assurée par le bailleur (chauffage collectif, équipements communs, éclairage des parties communes, etc.). Cette dépense est ensuite répercutée auprès du locataire par le biais des charges locatives. Lorsque les locataires contractualisent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

Concrètement, le locataire loue un logement. À titre d'exemple, deux situations se présentent :

- l'énergie est comprise dans le contrat de bail, le bailleur fait figurer sur une ligne à part de la quittance le montant qu'il refacture au locataire ;
- la fourniture d'énergie n'est pas comprise dans le contrat de bail. Le locataire paie directement le fournisseur d'énergie. Le bailleur n'est pas impliqué.

Les charges locatives, récupérées auprès des locataires, apparaissent en produits d'exploitation, et sont comprises dans le chiffre d'affaires (le compte 70) ; elles s'élèvent à 2,54 Md€ en 2022. Cette évolution est de +6,2 % si l'on raisonne à isopérimètre (données *pro forma* 2022). Il est à noter que ces charges sont également comprises, au compte de résultat des adhérents, dans les charges d'exploitation, dans la colonne « charges récupérables » ; en 2022, l'écart sur le résultat des adhérents entre les récupérations de charges (produits) et les charges récupérables est de 155,5 M€, en hausse de 15 M€ par rapport à l'exercice précédent. Cette hausse s'explique pour moitié (8 M€) par les pertes de charges sur la vacance technique. Elle est principalement due à la vacance (pour 82,6 % de cet écart en 2022), cette dernière ne permettant pas la récupération effective des charges, théoriquement récupérables. Il est à noter que les charges locatives représentent 21,3 % de la quittance payée par les locataires.

QUITTANCE DES LOCATAIRES EN 2022



LES RISQUES LOCATIFS

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

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

LE COÛT DU RISQUE LOCATIF : LES IMPAYÉS DES LOCATAIRES

La sinistralité des créances locataires constitue l'un des principaux risques des 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)⁴.

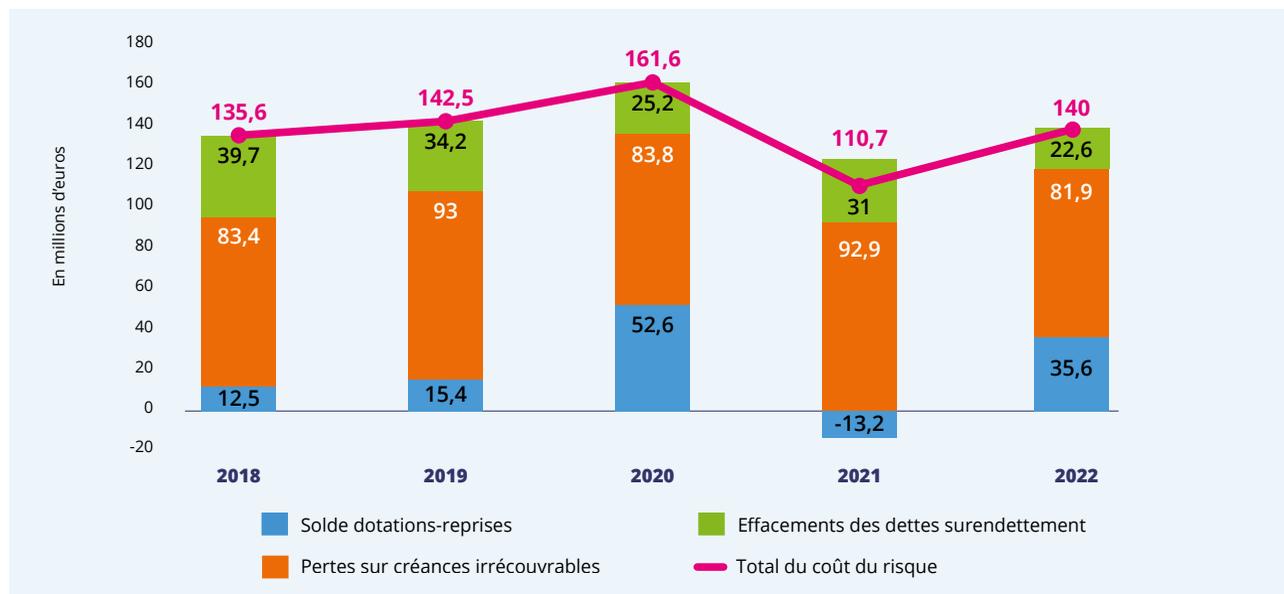
Le coût du risque se calcule en prenant à la fois les variations de la dépréciation sur créances locataires douteuses (dotations et reprises), les pertes sur créances locataires irrécouvrables et les effacements de dettes dans les procédures de surendettement. Ce coût du risque est apprécié soit au nombre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

⁴ 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 deux fois le montant mensuel net du loyer (hors charge).

En 2022, la sinistralité des produits locatifs est du même niveau que celle de 2019. Le coût du risque s'établit à 140 M€ en 2022 contre 110,7 M€ en 2021. Les composantes de cet agrégat suivent un effet ciseau :

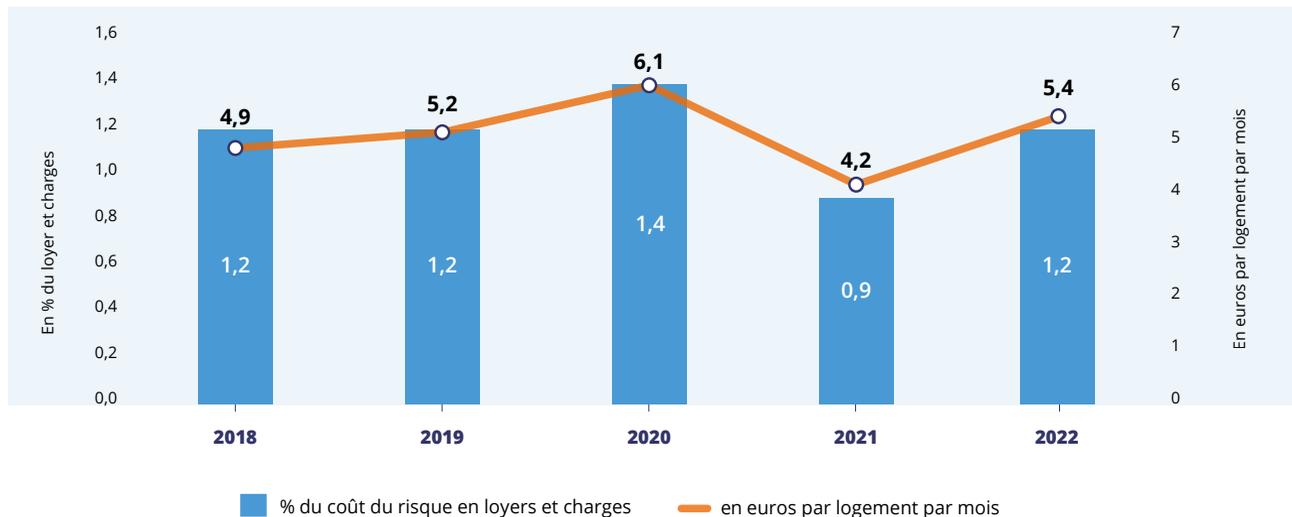
- le solde des dotations et des reprises de dépréciation des créances douteuses est positif de 35,6 M€ en 2022, alors qu'il était négatif de 13,2 M€ en 2021. Il explique à lui seul la hausse du risque locatif en 2022. Sur la période observée, 2020 constituait un exercice atypique : la crise sanitaire a conduit de nombreux organismes à déprécier les créances locatives, et cette année constituait l'ultime exercice en comptabilité publique pour les adhérents n'ayant pas encore opté pour le changement de régime comptable ;
- les pertes sur créances irrécouvrables représentent la part prépondérante du risque avec 81,9 M€, soit le niveau le plus bas sur les cinq dernières années ;
- les effacements de dettes liés à des procédures de surendettement de particuliers (procédure de rétablissement personnel) sont passés de 31 M€ en 2021 à 22,6 M€ en 2022, la fermeture des tribunaux en 2020 ayant entraîné un report des procédures contentieuses en 2021.

ÉVOLUTION DU COÛT DU RISQUE LOCATIF



Le coût du risque représente 5,4 euros par logement et par mois en 2022, soit 1,2 % du montant des loyers et charges. Le niveau des impayés apparaît contenu en 2022, dans un contexte de reprise de l'inflation.

ÉVOLUTION DU COÛT DU RISQUE LOCATIF MENSUEL PAR LOGEMENT



Les adhérents 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 0,5 M€ en 2022. Depuis juillet 2019, Action Logement ne prend plus en charge les créances locatives via le dispositif LOCA-PASS, année où la contribution s'élevait à 3,9 M€ ;
- le produit VISALE, se substituant au LOCA-PASS, est destiné uniquement aux locataires de moins de 30 ans. En 2022, les fonds reçus s'élèvent à 0,15 M€.

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 2022, les FSL ont versé 17,3 M€ aux adhérents, et les adhérents ont contribué pour 5,3 M€ pour le fonctionnement du dispositif (les Conseils départementaux étant les premiers financeurs), soit un solde net de 12 M€.

LE COÛT ESTIMÉ DE LA VACANCE LOCATIVE

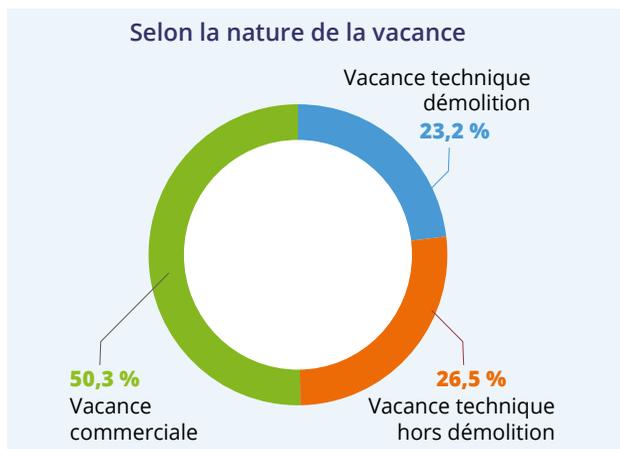
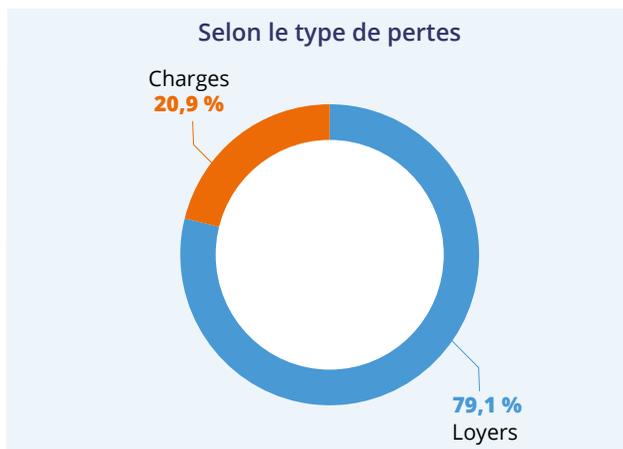
En 2022, les pertes liées à la vacance locative sont estimées à 615 M€, soit une baisse de 2,3 % par rapport à 2021. Si on compare à isopérimètre, ces pertes sont stables. En valeur relative les pertes liées à la vacance fléchissent, de 6,6 % des loyers en 2021 à 6,4 % en 2022. Ces pertes sont principalement issues de la perte de loyers (486 M€), et dans une moindre mesure de pertes sur récupérations de charges locatives (128 M€), soit 20,9 % de l'ensemble des pertes.

Les pertes de loyers représentent 5,1 % des loyers théoriques, pour un taux de logements vacants de 5,5 %. Le coût de la vacance varie suivant le niveau de tension de l'offre et de la demande :

- 4,5 % en Île-de-France,
- 6,9 % en province.

En 2022, la vacance liée à la démolition représente 23 %, celle liée aux travaux sur le patrimoine 26,5 % et la vacance commerciale 50,3 %. La part de la vacance commerciale fléchit car le taux de rotation (le nombre de départ de locataires) baisse. Il passe de 8,6 % en 2021 à 8 % pour les adhérents (même taux et évolution dans RPLS au 1^{er} janvier 2023, où l'on parle de mobilité).

RÉPARTITION DES PERTES ESTIMÉES DE LA VACANCE LOCATIVE EN 2022



1.2 Les produits financiers

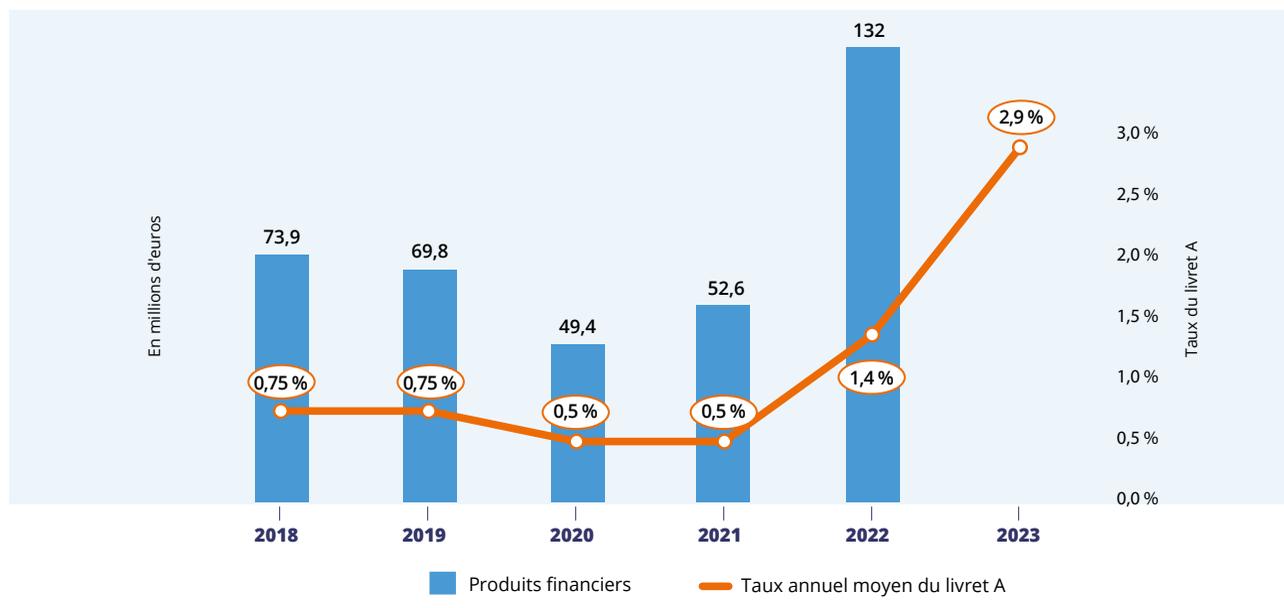
Les produits financiers sont composés des revenus des participations, des Valeurs mobilières de placement (VMP) et des dépôts sur des comptes à terme. Les possibilités de placement sont très limitées et ces produits financiers sont régis par l'article L421-22 du CCH pour les OPH (les SEM ne disposent pas des mêmes possibilités de placements).

Les produits financiers, de 132 M€ en 2022, sont multipliés par 2,5 entre 2021 et 2022, alors que le taux d'intérêt du livret A a lui été multiplié par trois.

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 :

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

ÉVOLUTION DES PRODUITS FINANCIERS



1.3 Les principaux autres produits

LES PRODUITS D'EXPLOITATION AUTRES QUE LES LOYERS

Les autres produits d'exploitation, marginaux au regard de l'activité locative (3,8 % des loyers totaux), sont en recul de 16 M€ par rapport à 2021 et s'élèvent à 360,1 M€ en 2022. Cette baisse s'explique par le recul des produits de Certificats d'économie d'énergie (CEE), dont le niveau du cours s'est contracté.

Les cessions de Certificats d'économie d'énergie, qui constituaient un élément en croissance continue et soutenue de 2017 à 2021, sont réalisées pour un montant de 111,2 M€ en 2022. Initié en 2006 en France, le dispositif national des CEE repose sur une obligation triennale de réalisation d'économies d'énergie en CEE (1 CEE = 1 kWh cumac d'énergie finale) imposée par les pouvoirs publics aux fournisseurs d'énergie (les « obligés »), par période triennale. 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 quatrième 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 un fléchissement. Depuis 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.

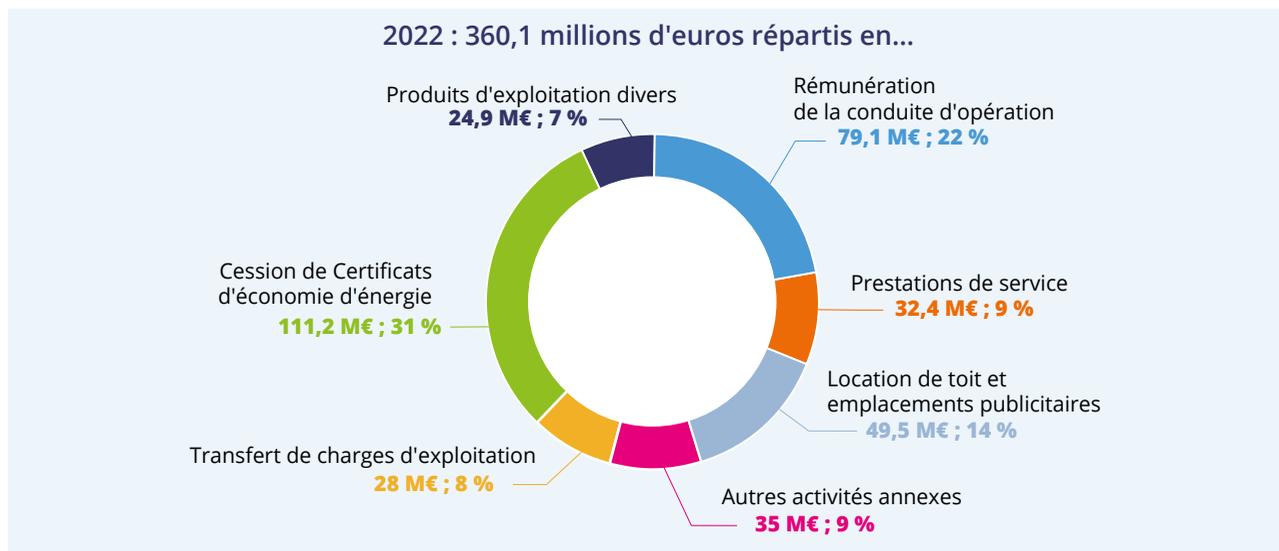
- Les prestations de services s'élèvent à 32,4 M€ en 2022 contre 32,8 en 2021. La moitié de ce montant concerne les activités de syndic de copropriété et la gestion d'immeubles pour le compte de tiers. Les prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation sont en hausse en 2022, de même que les produits des activités d'accession.

Les autres composantes des produits d'exploitation sont en hausse :

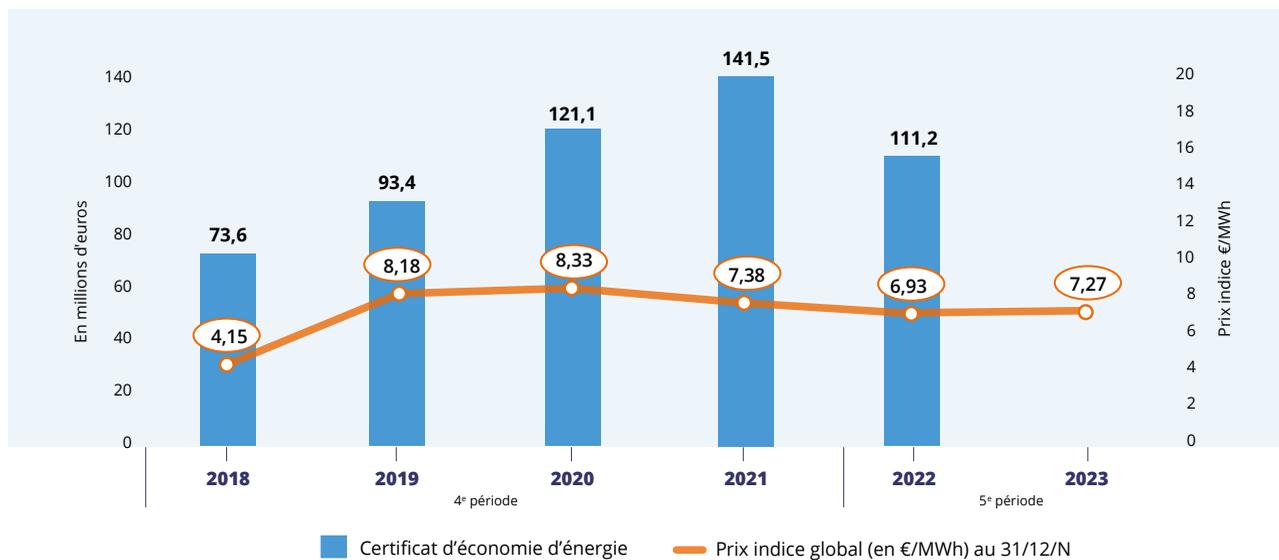
- les produits d'activité annexes s'élèvent à 88,5 M€ en 2022 contre 84,5 M€ en 2021. Ils comprennent la location de toits pour les opérateurs de téléphonie mobile ou d'emplacements publicitaires (49,5 M€), la vente d'électricité produite (1,8 M€), la contribution du locataire au partage des économies d'énergie dite « 3^e ligne de quittance » (6,2 M€), et d'autres activités annexes (27,4 M€ en 2021) ;
- les transferts de charges d'exploitation (charges afférentes aux salaires, remboursements frais de contentieux) s'élèvent à 28 M€ en 2022 contre 26,6 M€ en 2021 ;
- la rémunération de la conduite d'opération s'élève à 79,5 M€, soit 22 %.

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



LES SUBVENTIONS D'EXPLOITATION

Les subventions d'exploitation s'élèvent à 59,6 M€ en 2022, contre 59,9 M€ en 2021.

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€ de 2020 à 2022, soit un total de 150 M€. En 2022, cette remise d'intérêt pour les adhérents est estimée à 14,8 M€, contre 14,6 M€ en 2021.

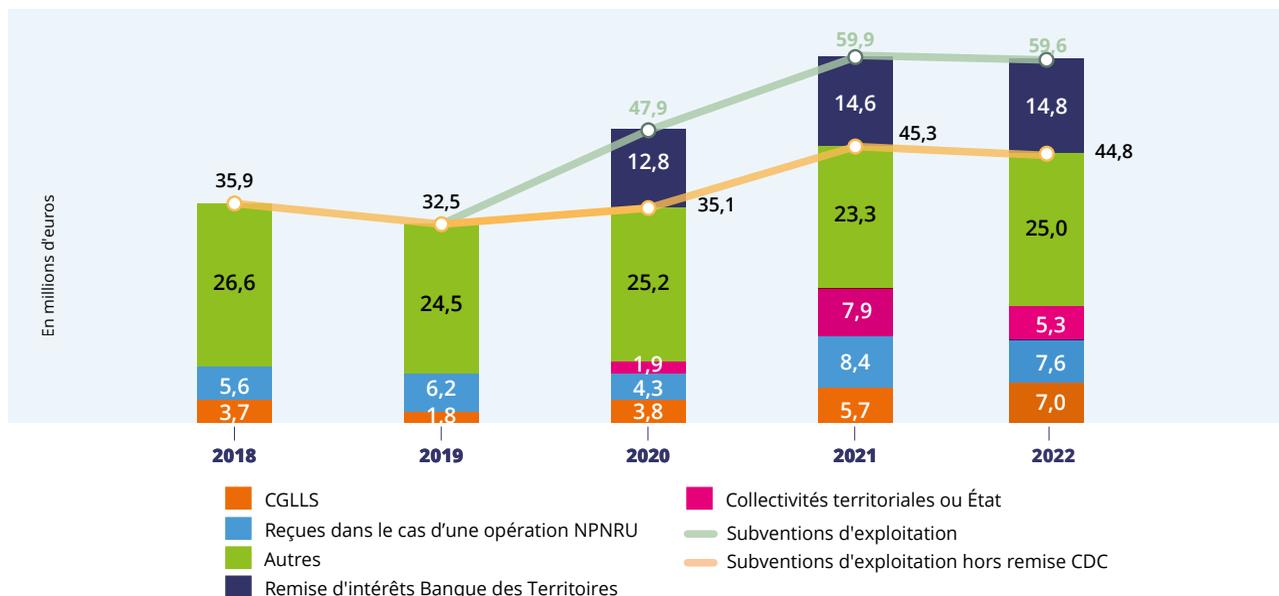
Hormis cette remise d'intérêt, les subventions d'exploitation suivent une tendance baissière, pour s'établir à 44,8 M€ en 2022 contre 45,3 M€ en 2021 :

- les subventions versées par l'ANRU dans le cadre du NPNRU s'élèvent à 7,6 M€, contre 8,4 M€ en 2021. Elles sont décaissées par l'ANRU après la notification de la Déclaration attributive de subvention (DAS), dans le cadre de la contractualisation entre le maître d'ouvrage et l'ANRU. 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 renforcé de l'exécution financière de la part de l'ANRU ;

- côté CGLLS, les subventions reçues dans le cadre de protocoles d'aides s'élèvent à 1,8 M€ en 2022 contre 1,6 M€ en 2021, alors que le montant hors protocole (Commission de péréquation et réorganisation (CPR) ou Fonds social innovation) est de 5,2 M€ en 2022. Les adhérents 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) s'élèvent à 5,3 M€ en 2022, contre 7,9 M€ en 2021 ;
- les autres subventions, contingent le plus important, sont enregistrées pour 25 M€. Elles peuvent être accordées au titre d'opérations en accession, d'indemnités d'inoccupation reçues dans le cadre de conventions de réservation, d'indemnisation de l'organisme pour compenser des réductions de loyers faites aux locataires subissant les nuisances relatives à des travaux d'aménagement.

ÉVOLUTION DES SUBVENTIONS D'EXPLOITATION



1.4 Les dépenses d'exploitation

LES ANNUITÉS D'EMPRUNT

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

- pour les opérations d'acquisition-amélioration, l'article 1384 C du CGI impose un financement par un prêt 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 Md€ en 2020, augmente depuis 2020. Elle atteint ainsi 59,1 Md€ au 31 décembre 2022 pour un parc de logements et foyers de 2 262 000 logements.

Rapportée au logement, la dette est de 26 114 euros en 2022, soit 442 euros de plus qu'en 2021.

Le niveau de la dette progresse pour partie du fait :

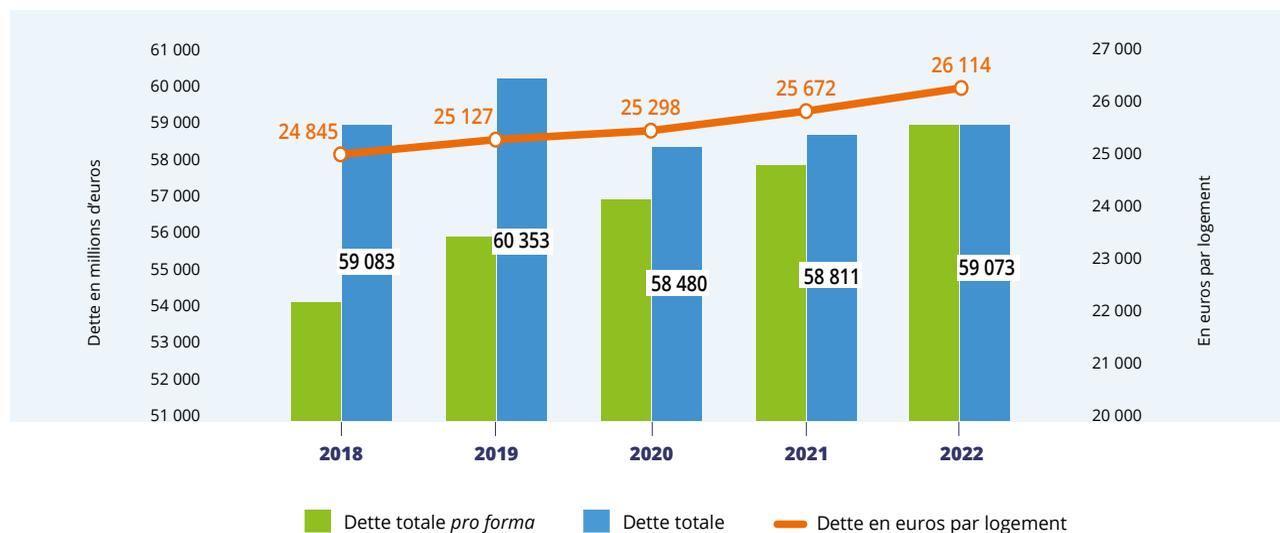
- de la hausse de +126 M€ des intérêts courus non échus ;
- de la hausse de +462 M€ des encours auprès des autres établissements de crédit.

Cette hausse de l'encours global de la dette est le corollaire de la hausse de l'actif net immobilisé des opérations :

- de construction neuve livrées et en chantier ;
- d'acquisition ;
- d'additions et remplacements de composants (l'amélioration en particulier de la performance thermique des bâtiments, résidentialisation, réhabilitations globales).

En 2022, les encours de Prêts haut de bilan, distribués par la Banque des Territoires, atteignent un niveau de 590,5 M€, soit 92 M€ de plus qu'en 2021, et 1 % de la dette totale. 116 organismes déclarent un encours. Le montant maximal pour un organisme n'excède pas 35 M€.

ÉVOLUTION DE LA DETTE TOTALE



En montant, les annuités s'élèvent à 3,3 Md€ en 2022, dont 2,53 Md€ pour le capital et 820 M€ pour les intérêts.

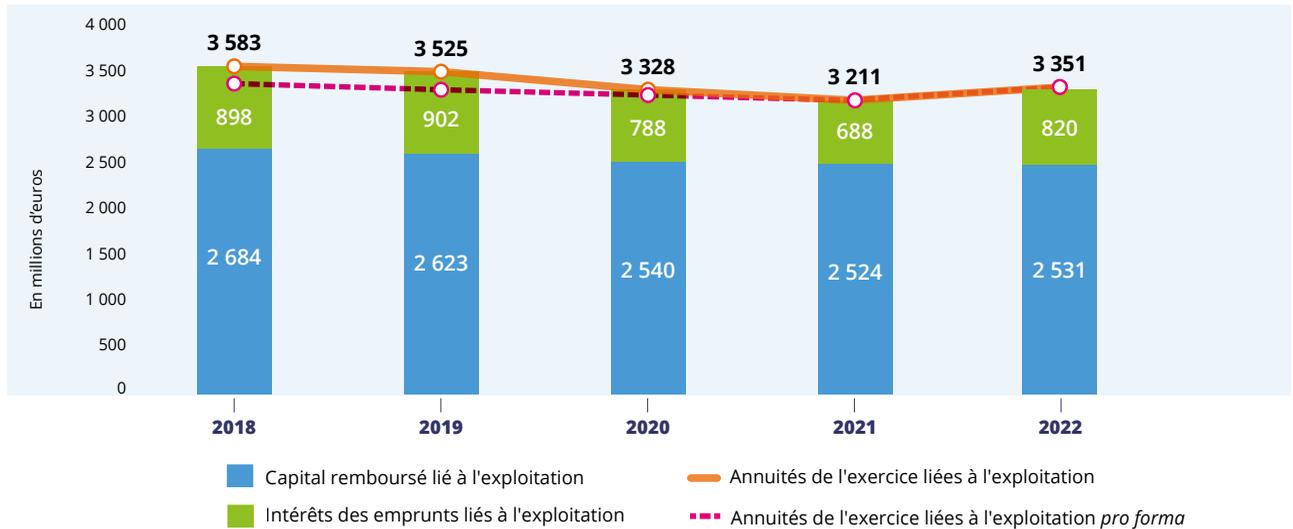
Après une baisse continue de 2016 à 2021, le montant des annuités liées à l'exploitation courante repart à la hausse en 2022. L'évolution du montant des charges d'intérêt suit celle du taux d'intérêt du livret A, sur lequel

3. LES STATISTIQUES FINANCIÈRES

sont indexés la plupart des prêts distribués au secteur du logement social par la Banque des Territoires. Cette évolution se réalise avec un léger décalage, car la variation du taux s'applique à la première période

complète : si la hausse intervient au 1^{er} février, et que la prochaine échéance de remboursement du prêt est au 1^{er} avril (un remboursement trimestriel par exemple), le nouveau taux ne s'appliquera qu'au 1^{er} avril.

ÉVOLUTION DES ANNUITÉS D'EMPRUNT LIÉES À L'EXPLOITATION



Les charges d'intérêt ont progressé de 19,3 % entre 2021 et 2022.

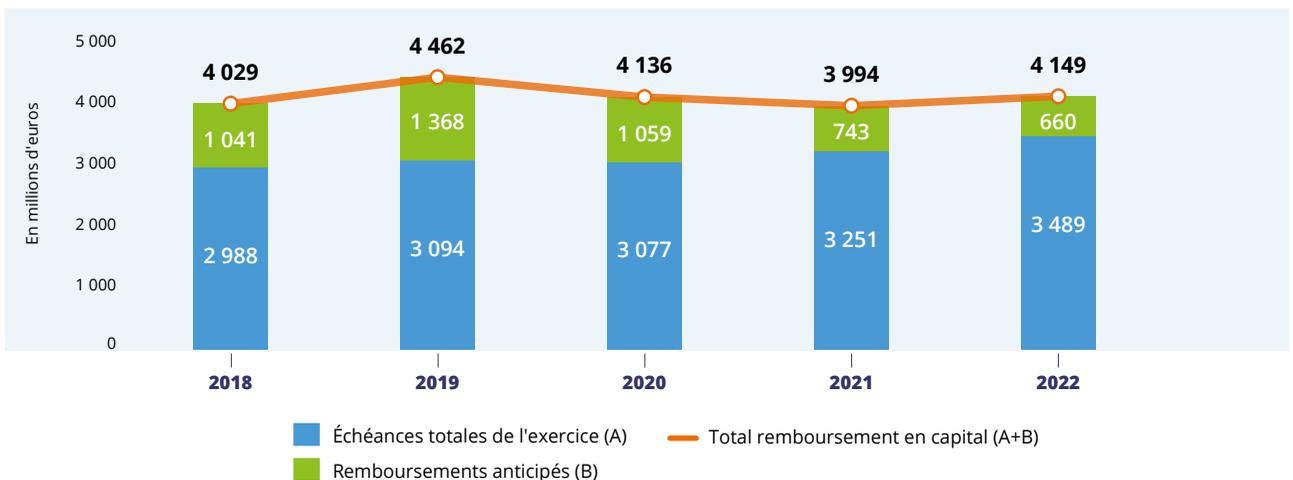
À isopérimètre, les annuités de l'exercice sont en progression de 6,1 % par rapport à 2021.

Les échéances de la dette

D'une vue globale, le remboursement en capital en 2022 représente 4,1 Md€, soit 3,5 Md€ d'échéances de l'exercice et 660 M€ 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



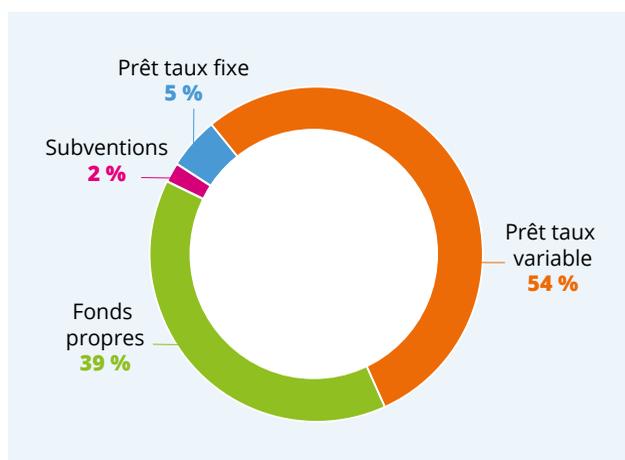
Les remboursements anticipés

Les remboursements anticipés s'élèvent à 660 M€ en 2022, soit la moitié du montant de 2019. 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 Prêt 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 2022, seul 5 % des remboursements anticipés d'encours de prêts sont refinancés à l'aide d'emprunt à taux fixe compte tenu du niveau ascendant des taux d'intérêt. La modalité de refinancement par un prêt à taux variable est majoritaire, et est passée de 31 % en 2020 à 54 % en 2022. Les fonds propres constituent la deuxième modalité, avec 39 % en 2022.

MODALITÉS DE REFINANCEMENT DES REMBOURSEMENTS ANTICIPÉS DU CAPITAL EN 2022



Les réaménagements de la dette

Le montant des encours ayant fait l'objet de réaménagements de dettes s'élève à 1,34 Md€ en 2022 contre 1,64 Md€ en 2021. 1,3 Md€ d'encours de dettes ont fait l'objet d'un réaménagement auprès de la Banque des Territoires, les montants renégociés auprès d'autres établissements financiers avoisinant les 30 M€. Alors qu'en 2020 ce montant incluait 200 M€ 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 2022 ce dispositif s'élève à 50 M€.

LA MAINTENANCE

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, repart à la hausse. En effet, il s'élève à 3,79 Md€ en 2022, soit par rapport à 2020 une hausse de 452 M€ et 14 % de plus en deux ans.

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. Les travaux concernent par exemple l'installation d'ascenseurs et de rampes 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).

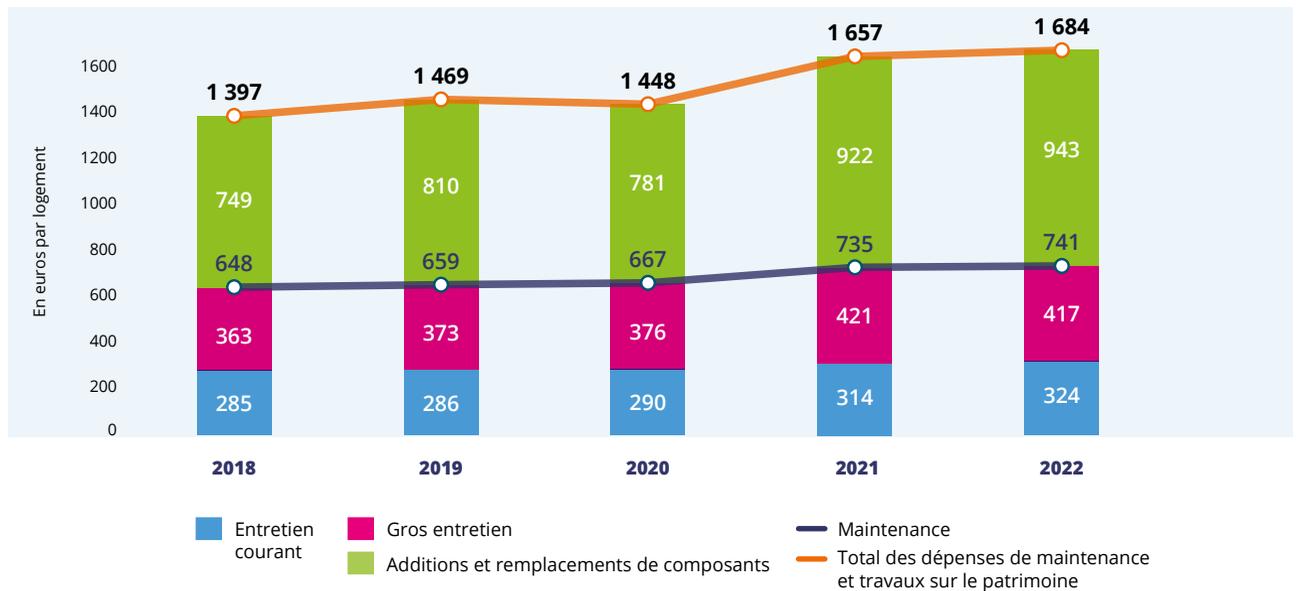
La proportion entre les additions et remplacements de composants (amélioration des bâtiments et/ou allongement de la durée de vie) par rapport à la maintenance (gros entretien et entretien courant) est en légère progression sur la période : 52 % en 2018, 56 % en 2022.

DÉPENSES DE MAINTENANCE ET TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE EN M€



Rapportées au nombre de logements, les dépenses en maintenance et travaux sur le patrimoine sont de 1 684 euros en 2022, soit 236 euros de plus qu'en 2020.

DÉPENSES DE MAINTENANCE ET TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE EN €/LOGEMENT



LES COÛTS DE GESTION OU FRAIS DE FONCTIONNEMENT HORS RÉGIE

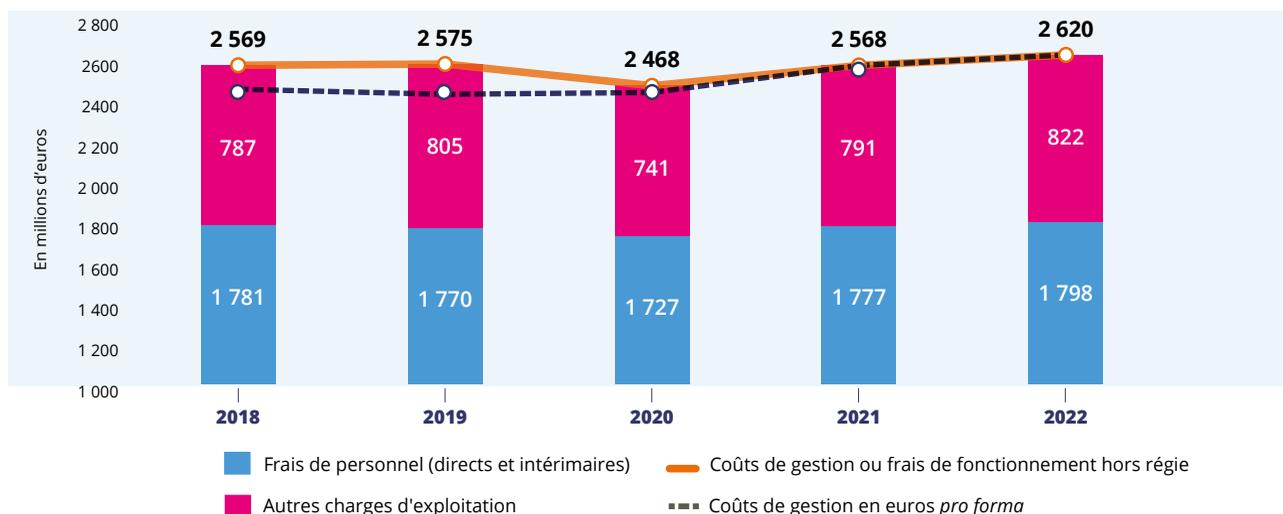
Les coûts de gestion correspondent aux frais liés à l'exploitation courante de l'organisme et non récupérables auprès des locataires. Ces frais sont de deux natures : d'une part la rémunération du personnel, d'autre part les autres dépenses d'exploitation (assurance, déplacements, honoraires, etc.).

Les coûts de gestion s'élèvent à 2,62 Md€ en 2022, dont les composantes évoluent de façon différenciée :

- la masse salariale en hausse de 1,1 % ;
- et les autres charges d'exploitation en hausse de 3,9 %.

D'une part, les adhérents 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)

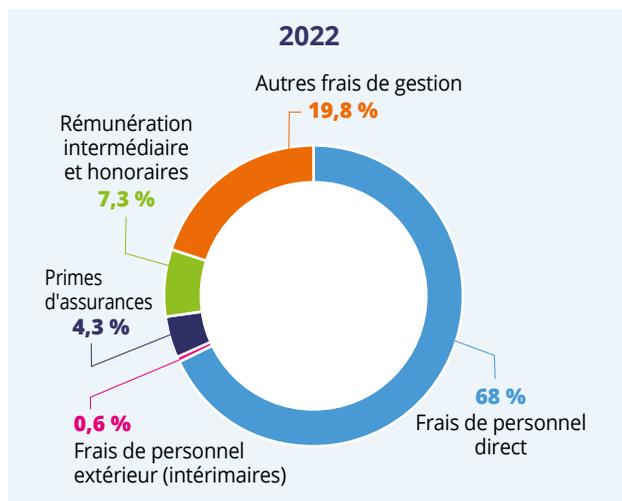


RÉPARTITION DES POSTES DE DÉPENSES PAR GRANDE CATÉGORIE

Entre 2021 et 2022, la part relative des autres frais de gestion est la seule qui augmente. Sont à noter :

- la hausse des primes d'assurance (qui inclut dommage-ouvrage), qui passent de 104 à 112 M€ ;
- la hausse des prix de l'énergie pour les bâtiments et les véhicules ;
- la hausse de la rémunération d'intermédiaires et autres honoraires (qui inclut les dépenses de diagnostics de performance énergétique pour 7 M€), qui passent de 186,2 à 191,8 M€.

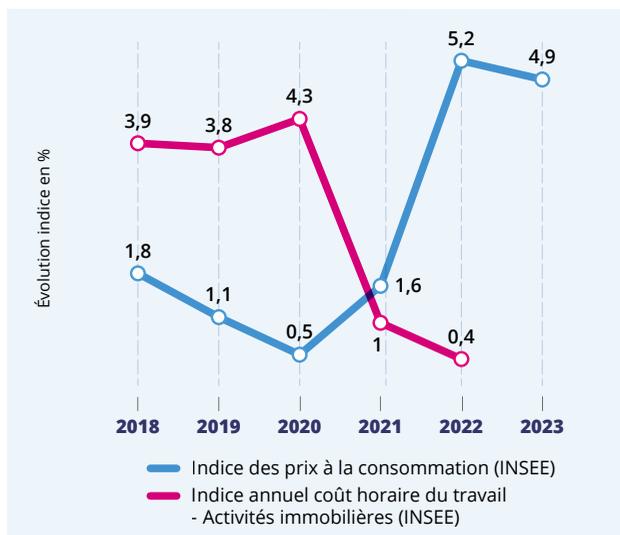
D'après le graphique ci-contre, le montant des frais de personnel représente les deux tiers des frais de gestion, une proportion stable dans le temps.



En 2022, les coûts de gestion (ou frais de fonctionnement hors régie) s'établissent à 1 158 euros par logement en propriété. Les dépenses des adhérents pour leur fonctionnement apparaissent très contenues. Leur évolution est en effet inférieure à l'inflation

(IPC, Indice des prix à la consommation) et à l'évolution du coût horaire du travail dans les activités immobilières (division sectorielle qui inclut les bailleurs sociaux). Pour information, l'indice des prix est de 5,2 % en 2022, et de 4,9 % en 2023.

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



1.5 La fiscalité

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 fiscalité française de l'immobilier a connu d'importants changements ces dernières années, avec la forte diminution de la Taxe d'habitation (TH), et sa disparition en 2023 pour la résidence principale.

La TFPB s'élève à 1,16 Md€ en 2022, et elle concerne 82,4 % du parc locatif des adhérents. 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 627 euros par logement soumis, en augmentation par rapport à 2021.

Cette taxe peut faire l'objet, sous conditions :

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

La TFPB réellement versée représente 88 % de la TFPB théorique (1,16 Md€), le total des abattements s'élevant à 149 M€ en 2022. L'abattement lié aux logements situés en QPV représente 13,7 % de l'ensemble.

La hausse est de 3,46 % entre 2021 et 2022. Cette augmentation est cohérente avec la hausse de 3,4 % de la revalorisation forfaitaire des valeurs locatives⁶. La plupart des communes ont opté pour la stabilité de la taxation en 2022.

L'année à venir sera encore une année de forte progression : la revalorisation forfaitaire des valeurs locatives, servant de base de calcul pour la taxe foncière, atteint +7,1 % en 2023.

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 2022 fait ressortir deux modalités principales, 48 % pour les travaux liés à l'économie d'énergie et 44 % pour l'adaptation des logements aux situations de handicap.

ÉVOLUTION DE LA TFPB EN MONTANT ET EN EUROS PAR LOGEMENT



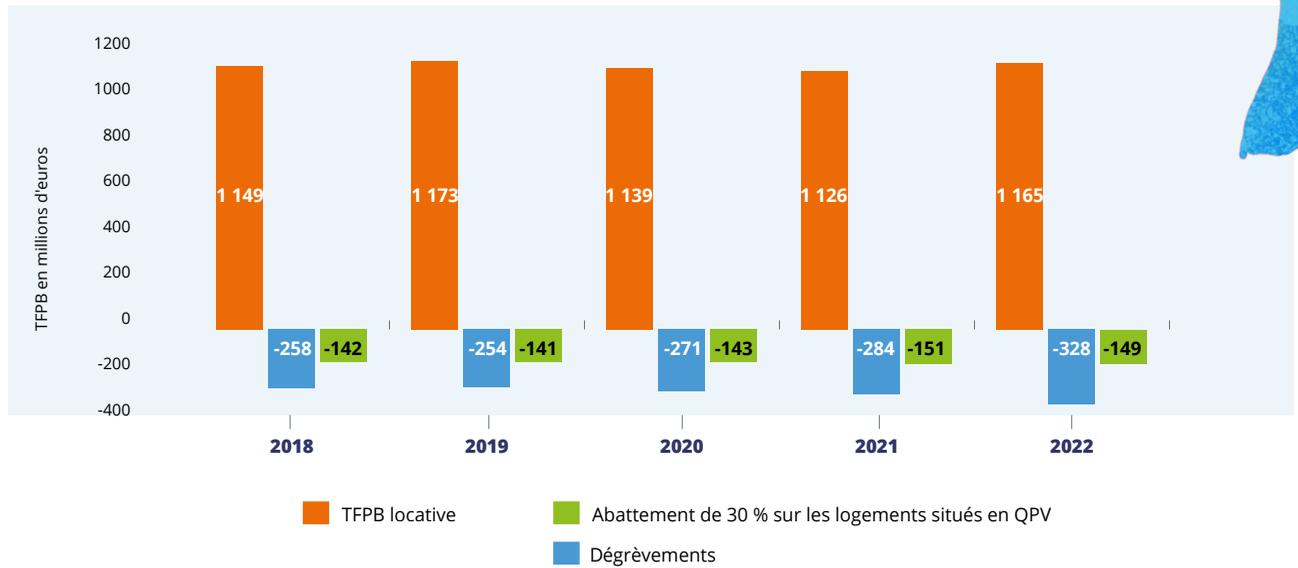
⁶ Chaque année, la base de calcul de la taxe foncière, égale à la moitié de la valeur locative cadastrale, est en effet actualisée en fonction de l'inflation. En dehors des taux d'imposition votés et appliqués par chaque commune et intercommunalité, cette revalorisation annuelle des valeurs locatives entraîne une hausse des impôts locaux proportionnelle à l'inflation : l'effet base.

Depuis 2018, le coefficient de revalorisation forfaitaire est déterminé de la façon suivante (article 1518 bis CGI) :

Coefficient = $1 + \frac{[(IPC \text{ de novembre } N-1 - IPC \text{ de novembre } N-2)]}{IPC \text{ de novembre } N-2}$

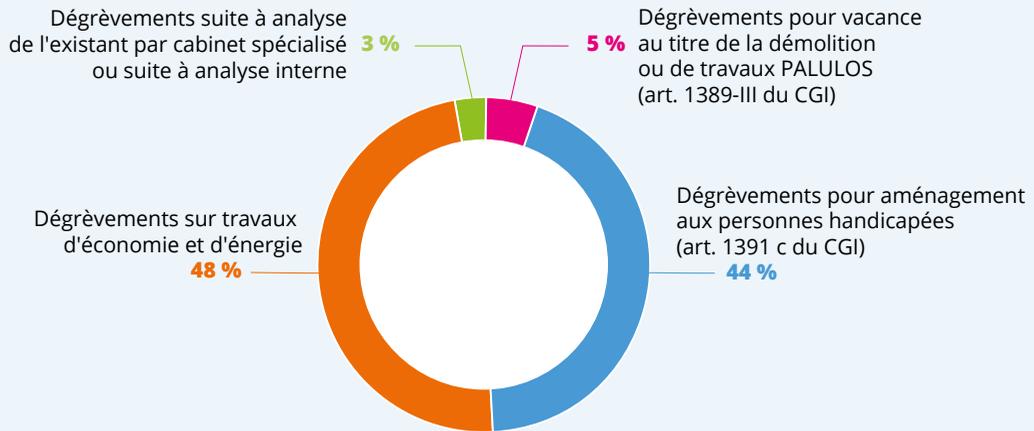
Avec IPC = Indice des prix à la consommation harmonisé.

ÉVOLUTION DE LA TFPB BRUTE



RÉPARTITION DES DÉGRÈVEMENTS CONSTATÉS EN 2022

327 millions d'euros de dégrèvements en 2022, répartis en



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 économique général (SIEG). Il s'agit des locations de locaux commerciaux, d'antennes relais, de places de stationnement non rattachées à la location d'un logement conventionné. Certaines de ces activités hors mission d'intérêt général bénéficient pour partie d'exonérations fiscales (franchise de 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 1,9 M€ en 2022 contre 3,2 M€ en 2021.

LES COTISATIONS CGLLS

La cotisation globale s'élève à 253,1 M€ en 2022, en baisse de 0,8 % par rapport à 2021. 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.

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



Pour l'assiette du produit du supplément de loyer de solidarité (SLS), le taux à appliquer reste fixé à 85 %.

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.

Les facteurs d'explication des hausses sont les suivants :

- en 2018, le montant du financement du FNAP via la CGLLS à hauteur de 270 M€ en 2017 passe à 375 M€ (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 Élan).
- entre 2019 et 2020, la cotisation augmente légèrement du fait de 15 M€ versés au Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement FNAVDL (nouvelle mesure en 2020). Pour mémoire, dans le cadre des mesures de compensation de la RLS, Action Logement a pris en charge 300 M€ de subventions au FNAP, antérieurement intégré au budget de la CGLLS, servant de base à l'appel

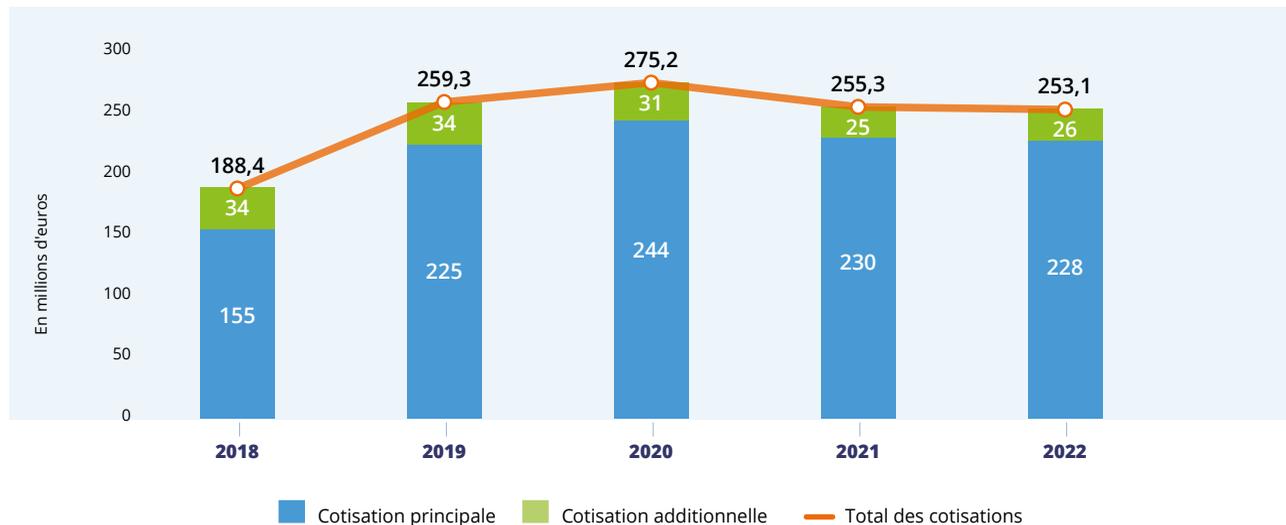
de cotisations. S'agissant d'une mesure de compensation de la RLS, elle a été restituée au bailleur, non pas par une baisse de la cotisations CGLLS, mais via le dispositif de lissage/modulation, négatif à hauteur de 300 M€ en 2020 ; c'est pourquoi cette mesure n'entraîne pas facialement la baisse brute de la cotisations CGLLS hors modulation de la RLS ;

- en 2022, le montant global de la RLS est fixé à 1,325 Md€ pour rattraper la sous-exécution de 2021. La modulation de la RLS reçue par les adhérents s'élève à 186,6 M€ en 2022, ce qui équivaut à plus de la moitié de 300 M€.

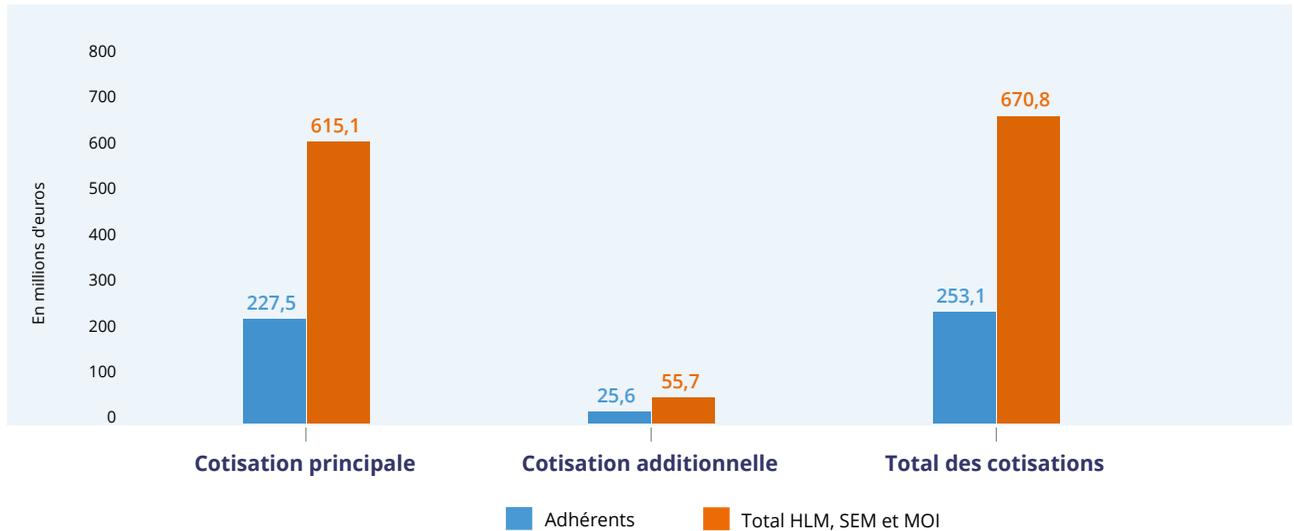
Depuis 2017, 11 M€ sont versés annuellement à l'ANCOLS pour assurer son fonctionnement.

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 euros 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 2022



1.6 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'organisme. 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 organismes sont contraints de recourir à des cessions exceptionnelles pour équilibrer leur compte de résultat. En 2022, 19 organismes (représentant 2,7 % du parc locatif social détenu) ont un autofinancement de l'exploitation courante négatif, contre 15 à isopérimètre en 2019 (avant la crise sanitaire). Cinq organismes 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 2022, l'autofinancement de l'exploitation courante s'établit :

- en pourcentage des loyers à une moyenne de 8,2 % et à une médiane de 7,6 % ;
- par logement à une moyenne de 345 euros et à une médiane de 306 euros. Pour 44 organismes (63 en 2021), ce montant est supérieur à 500 euros.

En 2022, le niveau d'autofinancement de l'exploitation courante fléchit du fait d'une insuffisante hausse des recettes courantes, au regard des dépenses courantes, impactées notamment par la hausse des taux d'intérêt et l'inflation.

FORMATION DE L'AUTOFINANCEMENT DE L'EXPLOITATION COURANTE

	Montant en M€		Écart		En euros / logement	
	2021	2022	2022/2021		2021	2022
Loyers des logements	8 409,5	8 386,8	↓	-22,7	3 905	3 944
Supplément de loyer de solidarité	42,4	48,8	↑	6,4	19	22
Autres loyers	946,3	951,8	↑	5,6	413	421
Modulation RLS	190,7	186,6	↓	-4,2		
Marge sur accession	32,3	36,0	↑	3,8	14	16
Autres recettes d'exploitations	463,6	509,3	↑	45,7	202	225
Recettes courantes (A)	10 084,7	10 119,4	↑	34,7		
Amortissements financiers	2 523,6	2 530,9	↑	7,4	1 102	1 119
Charges d'intérêt	687,5	820,5	↑	133,0	300	363
Taxes foncières sur les propriétés bâties	1 125,0	1 164,3	↑	39,3	491	515
Coût de la maintenance	1 677,5	1 668,0	↓	-9,5	732	795
Frais de personnel (hors régie)	1 777,5	1 797,8	↑	20,3	776	363
Autres dépenses d'exploitation	791,0	822,1	↑	31,1	345	345
Cotisations CGLLS	255,3	253,1	↓	-2,2	111	112
Pertes de charges récupérables dues à la vacance	129,7	136,8	↑	7,1	57	60
Coût des impayés	114,2	144,9	↑	30,7	50	64
Dépenses courantes (B)	9 081,2	9 338,4	↑	257,2		
Autofinancement exploitation courante (A) - (B)	1 003,5	781,0	↓	-222,5	438	345

6.2 L'AUTOFINANCEMENT NET HLM

L'autofinancement net ajoute à l'autofinancement courant, le résultat exceptionnel issu des dégrèvements de taxes foncières ou les dépenses et indemnités issues de sinistres, et le solde des dotations et reprises de la provision pour créances locataires.

L'autofinancement net permet d'identifier l'épargne que l'organisme 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.

L'analyse de la distribution de ce ratio souligne de grandes disparités entre organismes. En 2022,

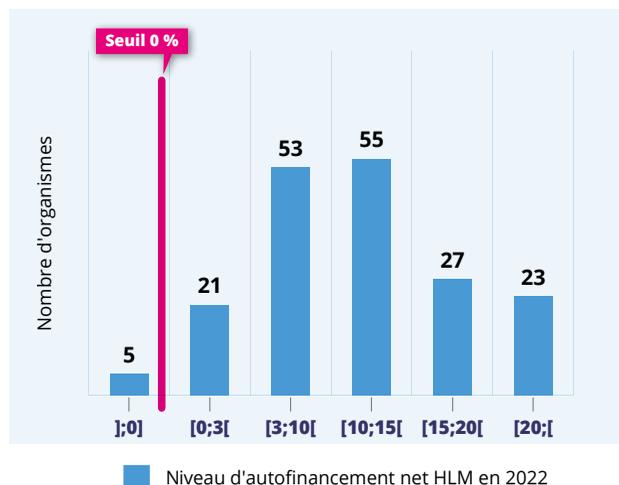
cinq organismes ont un ratio annuel inférieur à 0 %, premier seuil de fragilité⁹. À l'opposé, 23 ont un autofinancement net HLM supérieur à 20 %.

Le niveau de l'autofinancement net HLM est de 1,1 Md€ en 2022, soit 494 euros par logement. Il recule de 125 M€ en 2022, mouvement qui s'explique principalement par la contraction de l'autofinancement courant.

Pour l'exercice 2022, le ratio annuel s'établit en moyenne à 11,2 % des loyers, pour une médiane proche de 12,4 %.

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 organismes sont concernés en 2022.

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



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

9 Article R. 423-9 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 ».

1.7 Le résultat de l'exercice

Le résultat de l'exercice s'élève à 1,19 Md€ en 2022 et est constitué pour 94 % d'éléments exceptionnels. Il recule de 175 M€ entre 2021 et 2022.

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

- un premier recul de 260 M€ 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 M€ entre 2020 et 2021, contre -48 M€ entre 2019 et 2020) ;
- dans un contexte de remontée des taux d'intérêt, l'impact à la baisse sur le résultat courant est de 100 M€. En effet, en 2022, 80,6 % de l'encours de la dette des organismes est à taux variable, principalement indexé sur le livret A (pour 74,7 %). Le phénomène de hausse des taux d'intérêt va se poursuivre en 2023, mais il va être contenu grâce au mécanisme de double révisabilité des prêts distribués par la Banque des Territoires.

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 adhérents est à taux variable, principalement indexé sur le livret A (pour 74,9 %).

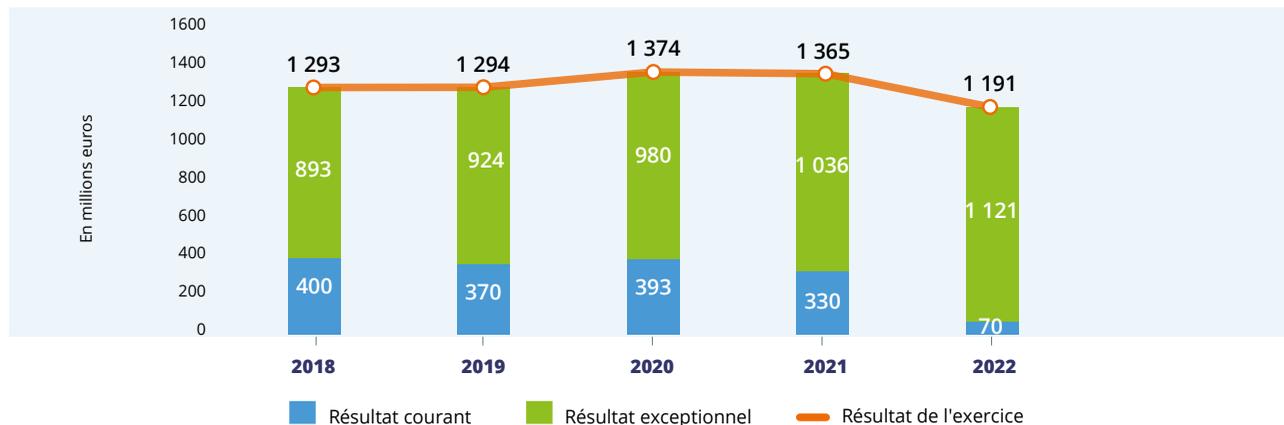
La cession de logements locatifs sociaux à des personnes physiques (dite « vente HLM », régie par l'article L. 443-7 du CCH, comptabilisée dans la partie exceptionnelle du compte de résultat, est en progression depuis 2020, traduction d'un effet rebond après les confinements successifs de 2020 et 2021 qui ont ralenti les procédures de vente. Ces cessions ont été simplifiées depuis la promulgation de la loi Élan en novembre 2018 (liberté des prix, fin de l'autorisation de la collectivité territoriale...), mais ces opérations demeurent marginales (environ 4 200 cessions ¹¹) si on les compare au stock de logements des adhérents (plus de 2 millions).

DE L'AUTOFINANCEMENT AU RÉSULTAT

		Montant en M€		Écart	En euros / logement	
		2021	2022		2022/2021	2021
Autofinancement de l'exploitation courante		1 003,5	781,0	↓ -222,5	438	345
Autofinancement net HLM	+	1 241,6	1 116,7	↓ -124,9	542	494
Imputation Provisions Gros Entretien	+	18,3	15,7	↓ -2,6	8	7
Remboursement des emprunts locatifs	+	2 516,6	2 524,5	↑ 7,9	1 099	1 115
Dotations aux amortissements locatifs	-	2 944,3	3 043,3	↑ 99,0	-1 285	-1 346
Subventions d'investissement virées au résultat	+	550,6	533,2	↓ -17,4	240	236
Autres dotations nettes	+	-286,9	-255,3	↑ 31,6	-125	-113
Plus-values sur ventes à personnes physiques	+	273,1	286,5	↑ 13,4	119	127
Résultats sur autres cessions et sorties d'actifs	+	-3,4	12,8	↑ 16,2	-1	6
Résultat net comptable	=	1 365,5	1 190,8	↓ -174,7	597	526

¹¹ Les ventes en unités sont estimées à 12 600 logements dans RPLS au 1^{er} janvier 2023 pour l'ensemble des bailleurs, soit un taux similaire de 2 %.

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 156 100 euros en 2022¹². En 2019, soit avant la crise sanitaire, ce montant s'élevait à 139 700 euros, soit une hausse de 12 % en quatre ans.

¹² Source : SISAL, Bilan des logements aidés 2022.

<https://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/le-bilan-2022-des-logements-aides-est-en-ligne-a2207.html>

L'ACTIF ET LE PASSIF

	Actif net				Passif				
	2021	2022	Évolution	Part 2022	2021	2022	Évolution	Part 2022	
Immobilisations incorporelles	268	210	↓ -58	0,2 %	Fonds propres	37 971	38 969	↑ 998	37,2 %
Immobilisations de structure	1 142	1 183	↑ 41	1,1 %	Quasi-fonds propres	597	983	↑ 386	0,9 %
Immobilisations locatives	87 668	88 342	↑ 674	84,3 %	Capitaux propres	38 568	39 952	↑ 1 384	38,1 %
Actif immobilisé	89 077	89 735	↑ 1 974	85,6 %	Provisions pour risques et charges	1 297	1 236	↓ -61	1,2 %
Opérations préliminaires et réserves foncières	1 108	1 187	↑ 79	1,1 %	Opérations préliminaires et réserves foncières	1 441	1 549	↑ 108	1,5 %
Immobilisations financières	391	349	↓ -42	0,3 %	Dettes financières	58 473	58 684	↑ 211	56,0 %
Stocks	825	826	↑ 1	0,8 %	Autres dettes à court terme	3 276	3 393	↑ 117	3,2 %
Valeurs réalisables à court terme	4 382	4 730	↑ 348	4,5 %					
Actif circulant	6 707	7 092	↑ 386	6,8 %					
Trésorerie	7 271	7 987	↑ 716	7,6 %					
Total actif	103 055	104 814	↑ 1 759	100 %	Total passif	103 055	104 814	↑ 1 759	100 %

En 2022, le total du bilan s'élève à 104,8 Md€ contre 103,1 Md€ en 2021. Il est en progression de 1,7 % sur le dernier exercice.

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

2.1 L'actif immobilisé

L'actif net se répartit entre 85,6 % d'actifs immobilisés, 6,8 % d'actif circulant et 7,6 % de trésorerie, le passif est quant à lui composé à 38,1 % de capitaux propres et à 56 % de dettes financières.

L'actif brut total est de 162,5 Md€, les amortissements et dépréciations se chiffrant à 57,7 Md€.

L'actif immobilisé brut s'élève à 146,9 Md€, soit 90,2 Md€ 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 enregistrés à leur coût d'acquisition (coût historique et non à leur valeur

venale). 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 2022 (six mois de plus qu'en 2020), explique le montant conséquent des amortissements et dépréciations pour les immobilisations corporelles, de 55,8 Md€.

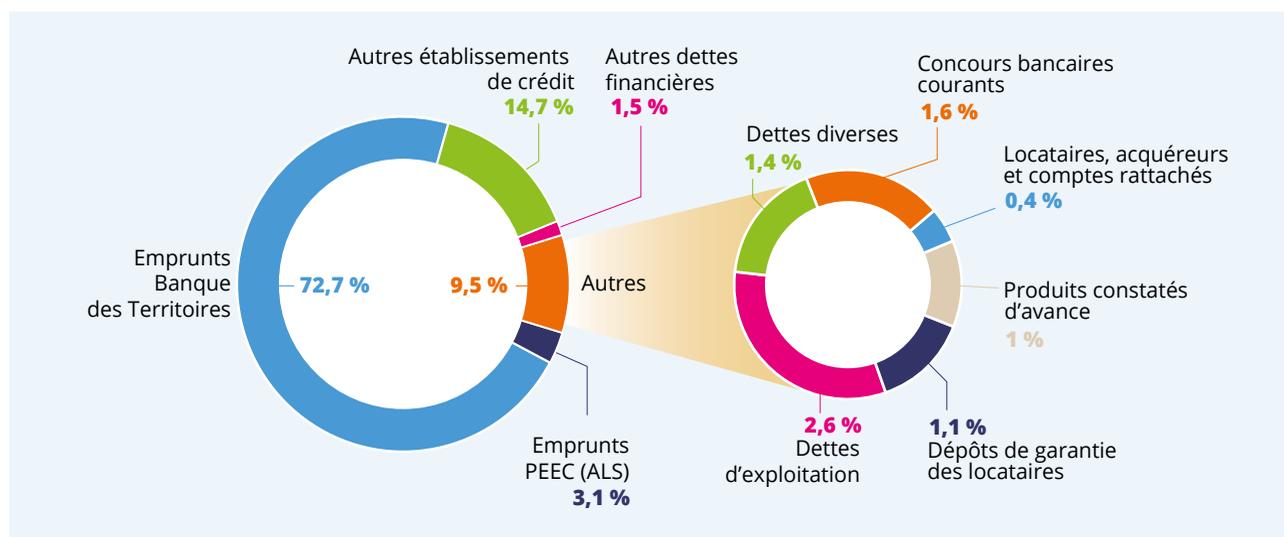
2.2 Les dettes

Au passif, en 2022, le total des dettes (long terme et court terme) est de 63,6 Md€. Les dettes financières à long terme représentent 93,1 % des dettes, ce qui traduit le temps long du rythme des investissements des organismes.

Les emprunts sur fonds d'épargne auprès de la Banque des Territoires représentent 72,7 % 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 PLI PLS et PSLA* auprès des autres établissements représentent 14,7 % et les emprunts PEEC auprès d'Action Logement Services, 3,1 % 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 2022



2.3 Les provisions

LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN (PGE)

Le règlement ANC 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social a modifié la comptabilisation de la PGE, ce changement étant effectif depuis 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.

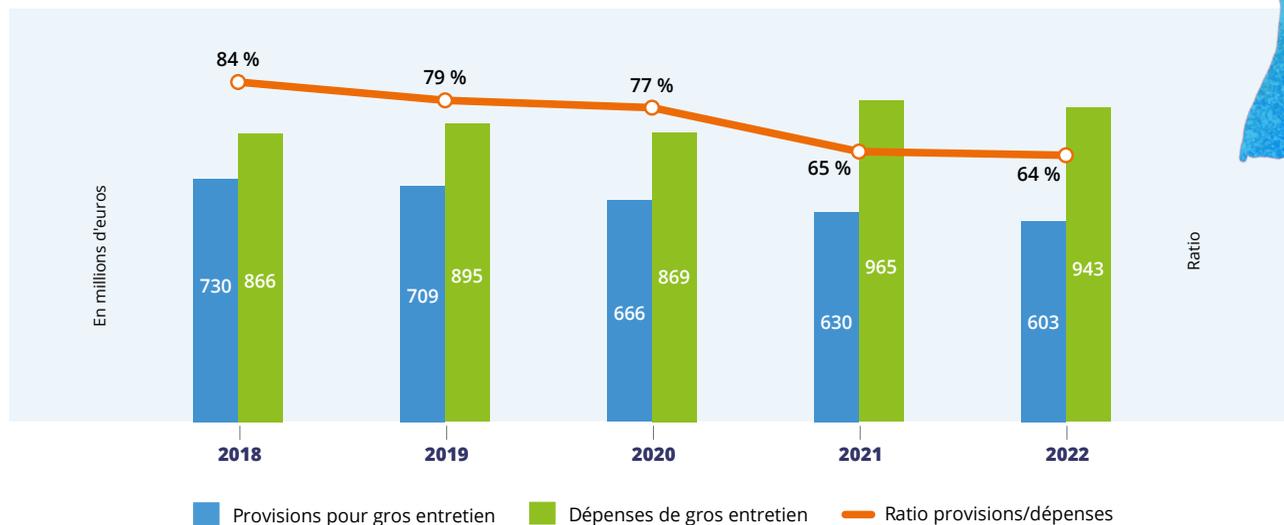
Les provisions pour dépenses de gros entretien sont justifiées par un plan pluriannuel d'entretien (par exemple ravalement de façade, peinture des parties communes). La durée du plan pluriannuel d'entretien est généralement de deux à cinq ans. Ce plan est

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. Il est passé de 829 M€ en 2016 à 603 M€ en 2022. Le ratio provisions/dépenses de gros entretien s'établit à 64 % en 2022, un niveau constamment en baisse.

LA PROVISION ET LES DÉPENSES POUR GROS ENTRETIEN (PGE)

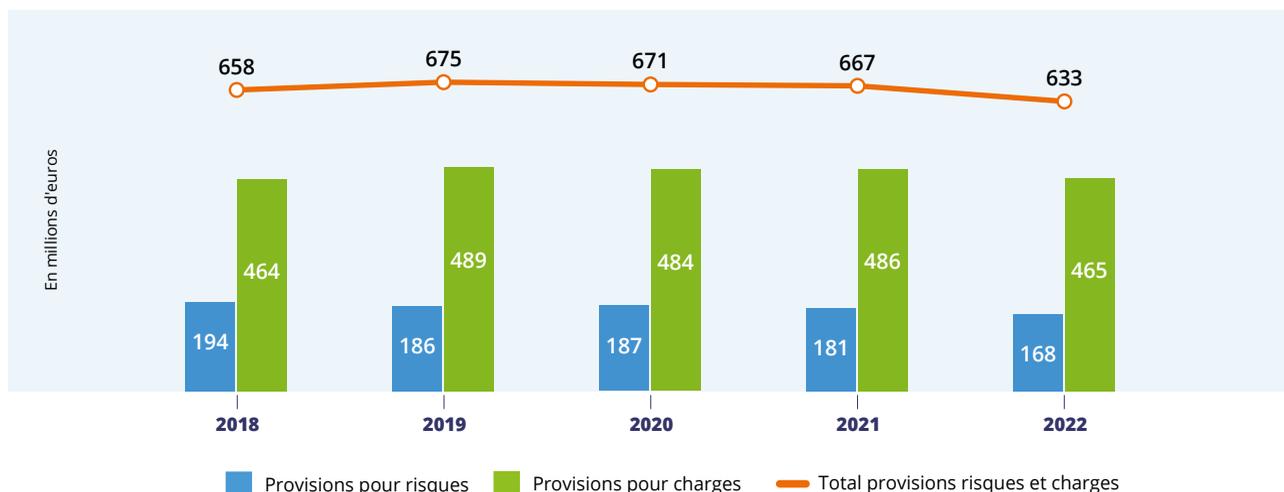


LES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Les provisions pour risques (destinées à couvrir les risques identifiés inhérents à l'activité de l'organisme) et charges (remise en état de biens, charges sur opérations immobilières, engagements sociaux) s'élèvent à 633 M€ en 2022. Elles reculent par rapport

à 2021 de 5,1 %. La répartition des provisions demeure inchangée, de 27 % pour les risques et 73 % pour les charges en 2022. À noter que les provisions pour démolitions s'élèvent à 184,4 M€ en 2022 contre 189 M€ en 2021.

LES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES



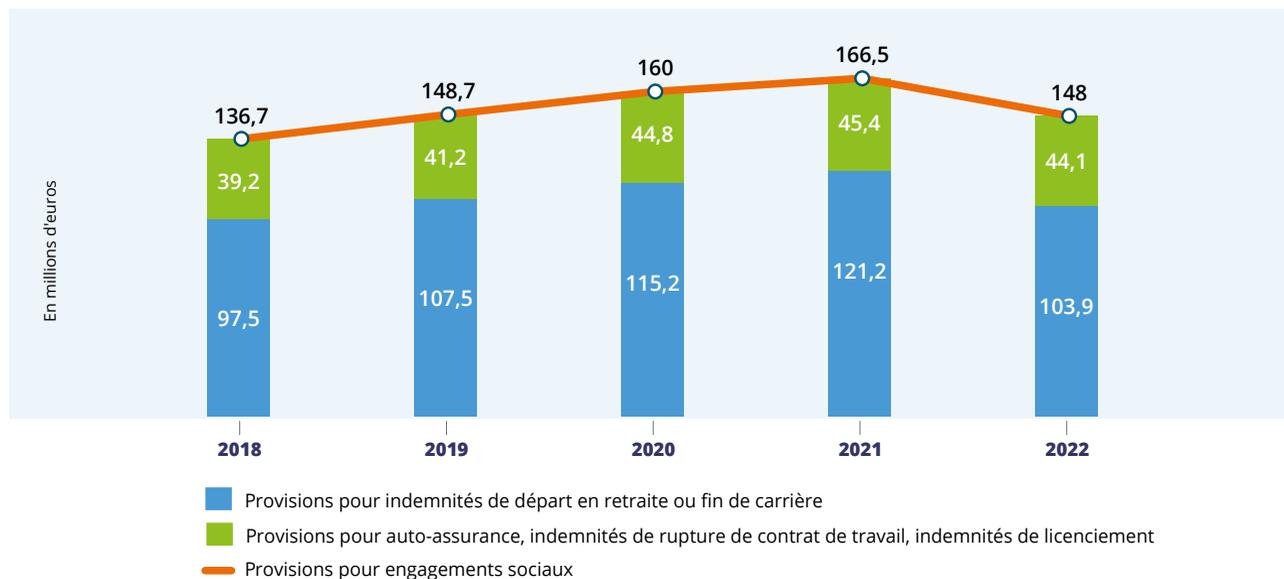
Les provisions pour risques incluent :

- 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, le montant des engagements sociaux, alors qu'il était en hausse continue de 2017 à 2021, connaît une année de rupture en 2022, du fait des éléments suivants :

- selon le rapport de branche 2022¹³, 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 départ en retraite ou fin de carrière, qui atteint 103,9 M€ en 2022. 124 organismes constatent ce type de provisions ;
- les provisions pour auto-assurance, indemnités de rupture de contrat de travail, indemnités de licenciement, qui atteignent 44,1 M€, sont enregistrées chez 113 organismes.

DÉTAIL DES PROVISIONS POUR ENGAGEMENTS SOCIAUX



2.4 Les titres participatifs

2020 constituait le premier exercice pour lequel des titres participatifs pouvaient être inscrits au bilan des organismes. Ces quasi-fonds propres, inclus dans les capitaux propres, sont remboursés à l'initiative de l'émetteur. Le montant émis est significatif, avec 983 M€ inscrits au passif des adhérents.

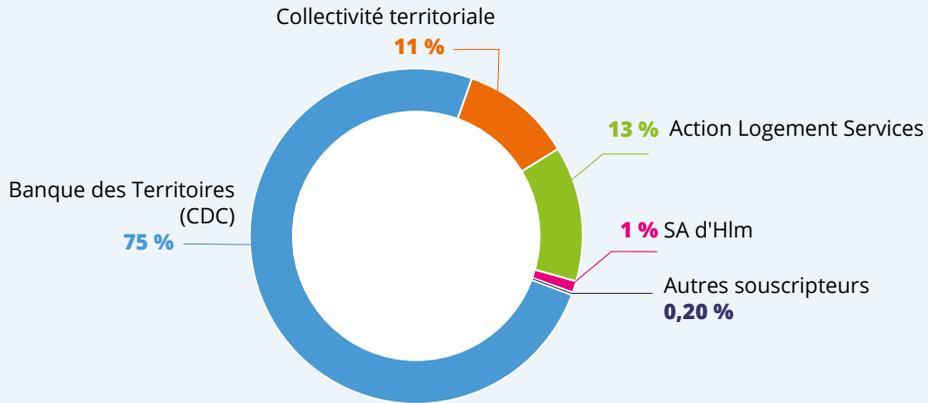
85 organismes ont émis des titres à fin 2022, titres qui ont été effectivement souscrits. La Banque des Territoires est le principal souscripteur, avec 75 % du montant auprès de 69 organismes émetteurs.

Les collectivités territoriales ont pu à partir de 2021 souscrire des titres. Ces titres représentent 11 % du montant total soit près de 103 M€, auprès de neuf OPH. 21 organismes déclarent avoir émis vers Action Logement.

13 organismes ont émis vers deux catégories de souscripteurs, et vers trois catégories. Les organismes déclarent verser une charge d'intérêts de ces titres participatifs pour 2,9 millions en 2022.

¹³ Source : Rapport de Branche édition 2023, « Statistiques, emploi et formation des Offices Publics de l'Habitat en 2022 ».

983 millions d'euros de titres participatifs en 2022, souscrits par...

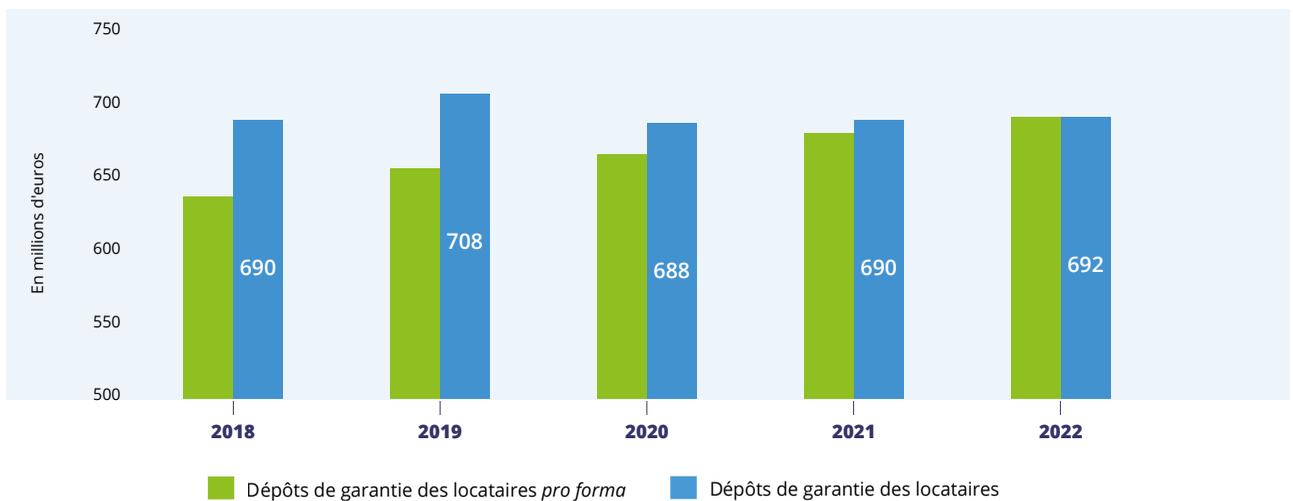


2.5 Les dépôts de garantie

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 de logement social, car elle est exigible dès le départ du locataire après l'état des lieux. Les dépôts de garantie s'élevaient à 692 M€ en 2022.

LES DÉPÔTS DE GARANTIE DES LOCATAIRES



2.6 La trésorerie

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

LE FONDS DE ROULEMENT

Le fonds de roulement, qui s'élève à 6,7 Md€ en 2022, 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 de la trésorerie lors de la photographie au 31 décembre, qui sera en réalité consommée.

LE BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

Pour les organismes de logement social 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 1,3 Md€ au 31 décembre 2022 (proportions analogues à la moyenne des exercices précédents). Cet excédent est lié à un décalage entre les encaissements et décaissements à court terme, liés à l'activité. En effet, le volume d'actifs

circulants au 31 décembre (principalement stocks accession et créances locataires, quittancés à terme échus) est inférieur aux passifs circulants (dettes non financières à court terme telles que les dettes auprès de fournisseurs concernant l'exploitation de l'OPH ou ses investissements). Le montant des amortissements courus non échus, de 1,12 Md€, explique en grande partie ce décalage technique.

LA TRÉSORERIE NETTE

Après avoir connu un niveau stable entre 2016 et 2019 autour de 6,3 Md€, la trésorerie nette augmente depuis 2020, pour atteindre le montant de 8 Md€ en 2022. La trésorerie est impactée positivement en 2022

par la souscription de 983 M€ de titres participatifs dont 385 M€ en 2022 ; les titres participatifs vont être décaissés au fur et à mesure de la réalisation des investissements.

ÉVOLUTION DE LA TRÉSORERIE NETTE

Rubriques	2018	2019	2020	2021	2022
Fonds de Roulement Net Global (FRNG)	4 646	4 847	5 432	5 812	6 701
Besoin en Fonds de Roulement (BFR)	-1 723	-1 535	-1 454	-1 459	-1 286
Trésorerie Nette = (FRNG)-(BFR)	6 369	6 381	6 886	7 271	7 987

Tous les organismes ont une trésorerie brute positive, et un seul affiche une trésorerie nette négative pour un montant total de 4 M€ (contre trois organismes avec 53 M€ en 2021 à isopérimètre). Cette trésorerie déficitaire est le fait de concours

bancaires courants pour un montant de 6 M€ en 2022 (contre 98 M€ en 2021 à isopérimètre).

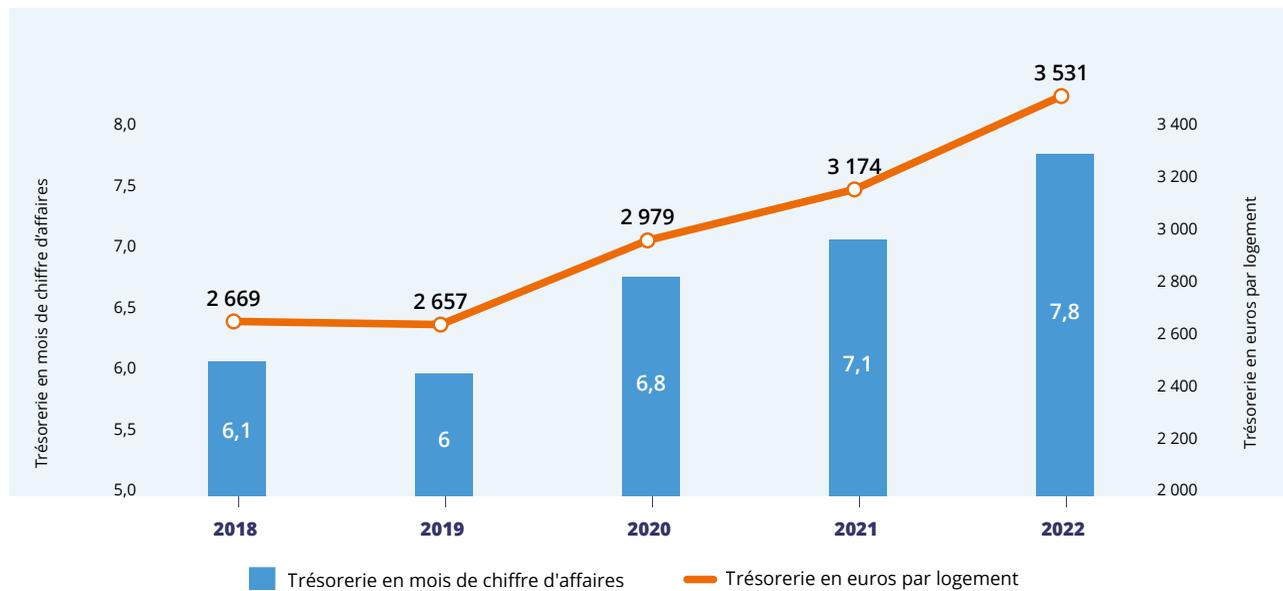
Les lignes de trésorerie sont une alternative au préfinancement des programmes.

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.

Rapportée au mois de chiffre d'affaires, la trésorerie stagne entre 2016 et 2019, autour de six mois, puis croît fortement depuis 2020 (2020 - principalement du fait du report de chantiers liés à la crise sanitaire,

depuis 2021 - émission de titres participatifs). Aussi, en proportion de l'activité, la trésorerie représente 7,8 mois de chiffre d'affaires en 2022.

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



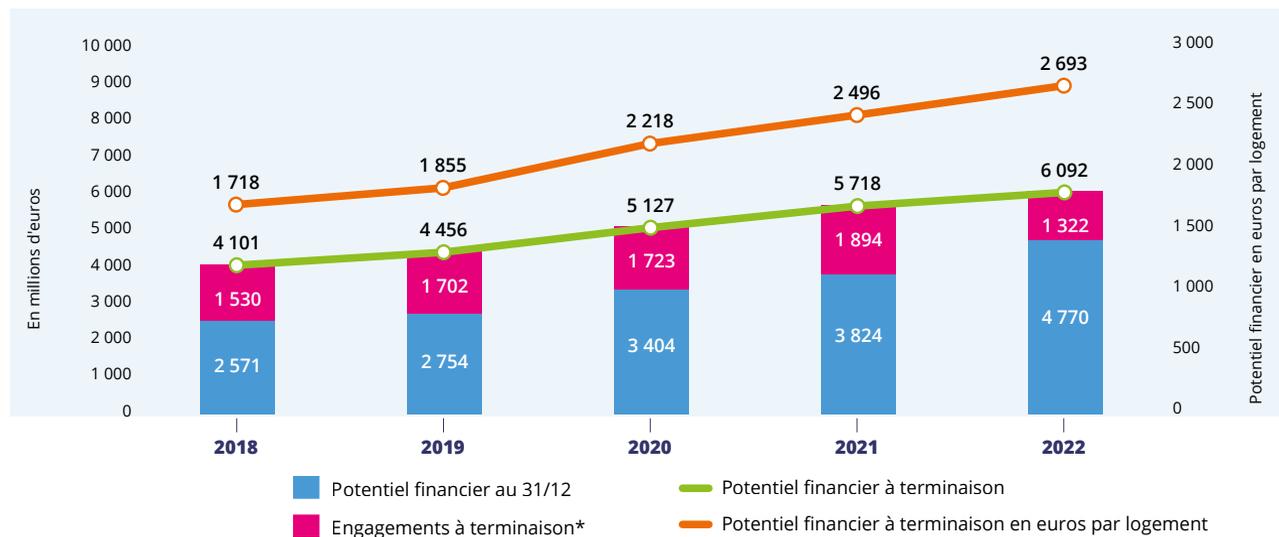
2.7 Focus sur l'indicateur HLM : le potentiel financier au 31 décembre et à terminaison

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

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

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



* (Subventions à recevoir, fonds restant à comptabiliser moins dépenses restant à comptabiliser sur opérations non soldées)

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 2022 :

- l'autofinancement net HLM pour 1,11 Md€ ;
- l'émission de titres participatifs pour 385 M€ supplémentaires ;
- les ventes de patrimoine aux personnes physiques, nette des remboursements anticipés correspondants, sont de 370 M€ ;
- les ventes à personnes morales pour 86,4 M€ ;
- le solde net des provisions de 30,2 M€ (contre 56 M€ en 2021) ;
- d'autres éléments viennent le diminuer, comme le remboursement d'emprunt hors locatif pour 119,6 M€ (contre 88,4 M€ en 2021).

De 2018 à 2022, le total des ressources dégagées par l'activité¹⁶ est de 7,6 Md€. Sur la même période, le potentiel financier à terminaison a augmenté de 1,386 Md€, soit 23 % des ressources dégagées. **Les organismes dans leur ensemble sur la période 2018-2022 ont donc globalement réinvesti 77 % des ressources dégagées par leur activité.**

2020 constitue le deuxième exercice complet « post loi Élan », qui constitue un changement de paradigme pour les opérateurs de logement social.

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

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

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). À ce jour, il n'y a pas eu de révision de la clause de revoyure.

L'année 2022 a été marquée par une dégradation et une forte volatilité des principaux indices :

- le taux d'inflation en moyenne annuelle selon l'INSEE s'élève ainsi à +5,2 % en 2022, après +1,6 % en 2021 et +0,5 % en 2020. La hausse de l'inflation résulte d'une accélération des prix de l'énergie (+23,1 % en 2022 après +10,5 % en 2021) malgré les remises sur le prix du carburant et les mesures de bouclier tarifaire. La hausse du prix des produits pétroliers est marquée (+29,0 % en 2022 après +13,5 % en 2021). Les prix du gaz (+40,9 % en 2022 après +24,1 % en 2021) et de l'électricité (+7,4 % en 2022 après +3,0 % en 2021) accélèrent également sous l'impulsion des offres à prix de marché, même si une diminution des cours du gaz est constatée pour 2023, de l'accélération des prix des services de logement et des « autres services ».

La CDC prévoit une inflation élevée et durable pour 2023 et 2024 de l'ordre de 4,5 % et 2,5 % mais une absence de régime inflationniste à long terme (2 % à partir de 2026) :

- le taux du livret A a connu une première révision passant de 0,5 % à 1 % en février 2022, puis, en raison de la forte hausse de l'inflation, il a été porté à 2 % le 1^{er} août 2022. Il passe à 3 % à partir du 1^{er} février 2023, son taux le plus élevé depuis 15 ans. Le taux du livret A est fixé à 3 % jusqu'en février 2025. La prévision à long terme est de 2 % ;
- conséquence de la crise sanitaire, sociale et économique, les bailleurs subissent une hausse des coûts de construction. L'Indice du coût de la construction (ICC) affiche, au 4^e trimestre 2022, une hausse de 8,80 % en glissement annuel en % (T/T-4).

Les mutations profondes en cours pour le secteur du logement social, la crise sanitaire et l'adaptation du parc aux évolutions démographiques (vieillesse des locataires, familles monoparentales) ont conforté les entités dans leurs objectifs de résilience et de priorisation des interventions au regard de sa mission sociale et d'intérêt général.

Un effort soutenu d'investissement nécessitera un volume de fonds propres important et un recours accru à l'endettement, ce qui impactera l'autofinancement mais également le potentiel financier à terminaison.

Le principal enjeu est celui de la décarbonation du parc locatif social dans les délais fixés par la loi Climat et résilience. L'interdiction de location des biens classés G, F et E sur le DPE arrive à grands pas (respectivement 2025, 2028 et 2034), et a même déjà commencé pour les pires passoires thermiques (celles classées G+). Les pouvoirs publics ont annoncé lors du Congrès Hlm de Nantes en septembre 2023 le déblocage d'une enveloppe de 1,2 Md€ sur les trois prochaines années (400 M€ annuels dès 2024) afin de soutenir la rénovation thermique du parc social. L'accès aux subventions sera conditionné par l'élaboration d'un Plan stratégique de patrimoine (PSP) Décarbonation simplifié en 2025.

Par ailleurs, la pérennisation du dispositif « Seconde vie des logements locatifs sociaux » a pour objectif de redonner au patrimoine existant un cycle de vie supplémentaire d'au moins 40 ans.

Ces deux dispositifs sont en cours de négociation lors de la rédaction de ce document.

Dans un contexte de rareté des subventions, le pilotage resserré du niveau d'autofinancement, d'emprunt et de fonds propres est un enjeu central des prochaines années.

4

LES COMPTES DES ADHÉRENTS EN 2022

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

ACTIVITÉ ET STATISTIQUES FINANCIÈRES DES ADHÉRENTS DE LA FOPH EN 2022

BILAN AU 31 DÉCEMBRE (en K€)

N° de compte	ACTIF	Exercice 2022			2021	Évolution	
		Brut	Amort. et Dépr.	Net	Net	2022-2021	
20	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	2 304 211	824 770	1 479 441	1 489 158	-9 717	
201	Frais d'établissement	4 379	2 618	1 761	1 156	605	
2082-2083-2084	Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	1 601 102	322 193	1 278 913	1 227 110	51 803	
203-205-206-2085-2088-232-237	Autres	698 730	499 960	198 772	260 892	-62 120	
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	137 519 157	55 850 872	81 668 285	81 539 526	128 759	
2111	Terrains nus	374 984	35 488	339 496	333 271	6 225	
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	10 142 818	6 088	10 136 730	9 861 477	275 253	
212	Agencements et aménagements de terrains	209 974	86 218	123 757	12 734	111 023	
213 (sauf 21315, 2135 et 21318)	Constructions locatives (sur sol propre)	110 621 514	48 542 734	62 078 780	62 097 657	-18 877	
214 (sauf 21415, 2145 et 21418)	Constructions locatives (sur sol d'autrui)	7 767 360	3 630 293	4 137 067	4 342 943	-205 876	
21315-2135-21415-2145	Bâtiments administratifs	1 569 656	640 330	929 327	931 913	-2 586	
21318-21418	Autres ensembles immobiliers	6 103 691	2 337 998	3 765 692	3 809 547	-43 855	
215-218	Instal. Tech., matériel et outillage et autres immo. corporelles	729 158	571 722	157 436	149 984	7 452	
22	Immeubles en loc.-vente, en loc.-attri. ou reçus en affectation	3 752	3 752	0	0	0	
23	Immobilisations corporelles en cours	6 603 414	26 132	6 577 282	6 042 808	534 474	
2312	Terrains	757 906	3 334	754 572	726 537	28 035	
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	5 728 850	22 598	5 706 252	5 216 786	489 466	
238	Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles	116 658	200	116 458	99 485	16 973	
26-27	IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	503 834	2 637	501 198	453 021	48 177	
261-266-2675-2676	Participations - Apports, avances	182 752	2 267	180 484	176 428	4 056	
2671-2674	Créances rattachés à des participations	2 066	76	1 989	0	1 989	
272	Titres immobilisés (droits de créances)	75 444	0	75 444	66 223	9 221	
2741	Prêts participatifs	4 011	0	4 011	2 564	1 447	
278	Prêts pour accession et aux SCCC	8 857	2	8 855	10 208	-1 353	
271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	228 868	291	228 577	194 344	34 233	
2678-2768	Intérêts courus	1 837	0	1 837	3 254	-1 417	
	TOTAL I	146 934 369	56 708 163	90 226 206	89 524 513	701 693	
	STOCKS ET EN-COURS	853 075	26 627	826 447	825 368	1 079	
31 (net de 319)	Terrains à aménager	144 301	8 906	135 395	113 282	22 113	
33	Immeubles en cours	509 502	12 066	497 435	522 947	-25 512	
	Immeubles achevés :						
35 sauf 358 (net du 359)	Disponibles à la vente	12 046	3 443	8 603	80 075	-71 472	
358	Temporairement loués	168 096	1 485	166 610	91 600	75 010	
37	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	200	0	200	0	200	
32	Approvisionnements	18 930	726	18 204	17 464	740	
409	FOURNISSEURS DÉBITEURS	135 120	1 033	134 087	70 182	63 905	
	CRÉANCES D'EXPLOITATION	5 092 401	928 237	4 164 164	3 694 202	469 962	
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	821 303	54 687	766 616	723 767	42 849	
412	Créances sur acquéreurs	61 521	45	61 476	48 433	13 043	
414	Clients - autres activités	23 739	1 617	22 122	22 334	-212	
415	Emprunteurs et locataires - acquéreurs	537	7	530	120	410	
416	Clients douteux ou litigieux	1 112 924	867 780	245 144	245 657	-513	
418	Produits non encore facturés	144 693	2 148	142 545	88 964	53 581	
42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	335 007	1 243	333 764	314 018	19 746	
441	État et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	2 592 677	710	2 591 967	2 250 909	341 058	
	CRÉANCES DIVERSES	462 427	14 157	448 270	418 147	30 123	
454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCV	11 469	0	11 469	2 198	9 271	
451-458	Groupes - Opérations faites en commun et en GIE	12 352	37	12 315	7 875	4 440	
46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	331 035	13 138	317 897	277 867	40 030	
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	27 006	650	26 356	24 534	1 822	
4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	76 872	332	76 539	90 743	-14 204	
455-4562 (sociétés)	Associés - Comptes courants et capital souscrits et appelé non versé	336	0	336	0	336	
478 (OPH)	Autres comptes transitoires	3 357	0	3 357	14 930	-11 573	
50	VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	87 705	1 540	86 165	64 826	21 339	
	DISPONIBILITÉS	8 826 095		8 826 095	8 367 568	458 527	
511	Valeurs à l'encaissement	8 486		8 486	8 873	-387	
515	Compte au Trésor	55 961		55 961	63 651	-7 690	
516	Comptes de placement court terme	6 452 973		6 452 973	6 016 711	436 262	
5188	Intérêts courus à recevoir	14 647		14 647	9 201	5 446	
Autres 51	Comptes courants - Autres que le Trésor	2 293 658		2 293 658	2 268 851	24 807	
53-54	Caisse, régies d'avances et accreditifs	370		370	281	89	
486	Charges constatées d'avance	84 965		84 965	72 860	12 105	
	TOTAL II	15 529 683	971 595	14 570 193	13 513 153	1 057 040	
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices	TOTAL III	17 801	0	17 801	211	
169	Primes de remboursement des obligations	TOTAL IV	0	0	0	-133	
476-4781	Différences de conversion ou d'indexation - Actif	TOTAL V	0	0	0	0	
	TOTAL GÉNÉRAL	(I + II + III + IV + V)	162 481 852	57 679 758	104 814 200	103 055 123	1 758 944

BILAN AU 31 DÉCEMBRE (en K€)

N° de compte	PASSIF AVANT AFFECTATION DU RÉSULTAT	Exercice		Évolution
		2022	2021	2022-2021
10	DOTATIONS ET RÉSERVES	15 234 708	14 218 025	1 016 683
101-104-105 (sociétés)	CAPITAL (SEM)	320 307		320 307
102	Dotations	1 086 122	1 061 742	24 380
103	Autres fonds propres - Autres compléments de dotation, dons et legs en capital	368 243	377 779	-9 536
106	Réserves :			
1061-1063-10683	Réserves (SEM)	33	0	33
1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	8 214 529	7 802 947	411 582
10685	Réserves sur cessions immobilières	3 669 740	3 491 364	178 376
10688	Réserves diverses	1 575 734	1 484 193	91 541
11	REPORT À NOUVEAU (a)	9 016 375	8 990 183	26 192
12	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (a)	1 190 694	1 365 499	-174 805
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	904 597	1 069 025	
13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	13 526 961	13 396 985	129 976
	Montant brut 22 853 267			
	Inscrit au résultat 3 057 103			
14	PROVISIONS RÉGLEMENTÉES			
145	Amortissements dérogatoires	0	0	0
1671	TITRES PARTICIPATIFS	983 179	597 352	385 827
	TOTAL I	39 951 917	38 568 044	1 383 873
15	PROVISIONS			
151-152	Provisions pour risques	167 788	181 322	-13 534
1572	Provisions pour gros entretien	603 326	629 529	-26 203
153-158	Autres provisions pour charges	464 909	485 990	-21 081
	TOTAL II	1 236 023	1 296 841	-60 818
16	DETTES FINANCIÈRES	59 226 931	58 950 841	276 090
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	1 990 547	1 915 190	75 357
163	Emprunts obligataires	14 816	60 852	-46 036
164	Emprunts auprès des Établissements de Crédit :			
1641	Caisse des Dépôts et Consignations (Banque des territoires)	46 260 083	46 522 548	-262 465
1642	C.G.L.L.S.	62 793	79 153	-16 360
1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	111 616	176 508	-64 892
1648	Autres établissements de crédit	9 344 762	8 882 071	462 691
165	Dépôts et cautionnements reçus :			
1651	Dépôts de garantie des locataires	692 178	690 345	1 833
1654	Redevances (location-accession)	902	1 316	-414
1658	Autres dépôts	3 211	2 544	667
	Emprunts et dettes financières diverses :			
1672-1673-1674-1678	Emprunts assortis de conditions particulières	109 201	97 367	11 834
1675	Emprunts participatifs	0	1 520	-1 520
1676	Avances d'organismes HLM	4 645	19 987	-15 342
168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées	188 713	180 759	7 954
1688 (sauf 16883)-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus	434 724	308 310	126 414
16883	Intérêts compensateurs	8 740	12 371	-3 631
17 sauf intérêts courus - 18	Dettes rattachés à des participations	0	0	0
5181-519	CRÉDITS ET LIGNES DE TRÉSORERIE	999 584	1 105 798	-106 214
229	DROITS DES LOCATAIRES-ACQUÉREURS, DES LOCAT. ATTRIBUTAIRES OU DES AFFECTANTS	0	0	0
419	LOCATAIRES, ACQUÉREURS, CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS CRÉDITEURS	228 577	224 979	3 598
4195	Locataires - excédents d'acomptes	181 517	172 469	9 048
4191-4197-4192	Autres comptes créditeurs	47 060	52 510	-5 450
	DETTES D'EXPLOITATION	1 628 109	1 550 289	77 820
401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	1 048 674	964 369	84 305
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	38 604	36 345	2 259
42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	540 831	549 575	-8 744
	DETTES DIVERSES	919 418	950 465	-31 047
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
404-405-4084-4088 partiel	Fournisseurs d'immobilisations	705 237	705 656	-419
269-279	Versements restants à effectuer sur titres de participation non libérés	3 125	3 383	-258
	Autres dettes :			
454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCV	760	8	752
451-458	Groupes - Opérations faites en commun et en GIE	4 272	1 341	2 931
461(sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	37 595	34 066	3 529
4615	Opérations d'aménagement	50 170	71 098	-20 928
455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres	118 282	134 913	-16 631
487	PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	623 617	407 866	215 751
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	510 067	275 987	234 080
4872	Produits des ventes sur lots en cours	113 550	131 879	-18 329
	TOTAL III	63 626 236	63 190 238	435 998
477	Différences de conversion - Passif			
	TOTAL IV	0	0	0
	TOTAL GÉNÉRAL	(I + II + III + IV)	104 814 200	103 055 123
				1 759 077

(a) Montant précédé du signe moins lorsqu'il s'agit de perte
(b) Montant précédé du signe moins lorsque le compte est débiteur

ACTIVITÉ ET STATISTIQUES FINANCIÈRES DES ADHÉRENTS DE LA FOPH EN 2022

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE (en K€)

N° de compte	CHARGES	Exercice 2022			2021	Évolution
		Charges récupérables	Charges non récupérables	Totaux	Totaux	2022-2021
CHARGES D'EXPLOITATION		2 695 568	9 784 205	12 479 773	12 252 156	227 613
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers	2 094 841	2 800 940	4 895 777	4 747 614	148 163
60 (net du 6092)	Achats stockés :	5 801	105 107	110 908	85 644	25 264
601	Terrains		84 252	84 252	63 097	21 155
602 net du 6092	Approvisionnements	5 801	20 608	26 409	22 345	4 064
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		247	247	202	45
603	Variation des stocks (a) :	954 031	270 789	1 224 820	1 207 260	17 560
6031	Terrains		-31 126	-31 126	-8 590	-22 536
6032	Approvisionnements	-266	31	-235	405	-640
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		4 020	4 020	350	3 670
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		166 685	166 685		166 685
Autres 605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers		43 643	43 643	223 853	-180 210
606	Achats non stockés de matières et fournitures	954 297	87 536	1 041 833	991 242	50 591
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs :	1 135 009	2 425 044	3 560 049	3 454 710	105 339
611	Sous-traitance générale (travaux relatifs à l'exploitation)	932 330	246 953	1 179 283	1 089 255	90 028
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	97 206	413 650	510 856	511 046	-190
6152	Gros entretien sur biens immobiliers locatifs	10 057	924 786	934 843	958 263	-23 420
6156	Maintenance	1 885	64 926	66 811	65 425	1 386
6158	Autres travaux d'entretien	2 594	15 126	17 720	17 629	91
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	129	12 500	12 629	12 980	-351
613	Locations		24 499	24 499		24 499
614	Charges locatives et de copropriétés		16 848	16 848		16 848
616	Primes d'assurance		112 753	112 753	104 489	8 264
621	Personnel extérieur à l'organisme	16 670	31 623	48 293	46 067	2 226
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	13 607	191 866	205 469	198 580	6 889
623	Publicité, publications, relations publiques		24 170	24 170	22 816	1 354
625	Déplacements, missions et réceptions		17 920	17 920	13 740	4 180
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		141 036	141 036		141 036
6285	Redevances		25 780	25 780	24 143	1 637
Autres comptes 61 et 62 (net du 619 et 629)	Autres	60 532	160 608	221 140	390 277	-169 137
63 (net de 6319, 6339 et 6359)	Impôts, taxes et versements assimilés	362 672	1 367 910	1 730 582	1 674 242	56 340
631-633	Sur rémunérations	19 874	163 635	183 509	181 798	1 711
63512	Taxes foncières	1 166	1 167 346	1 168 512	1 128 482	40 030
Autres 635-637	Autres	341 632	36 929	378 561	363 962	14 599
64 (net de 6419, 6459, 6479 et 6489)	Charges de personnel	237 945	1 691 270	1 929 215	1 920 007	9 208
641-6481 (net de 6419 et 64891)	Salaires et traitements	187 669	1 221 872	1 409 541	1 398 077	11 464
645-647-6485 (net de 6459, 6479 et 64895)	Charges sociales	50 276	469 398	519 674	521 930	-2 256
681	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		3 796 811	3 796 811	3 767 237	29 574
	Dotations aux amortissements :		3 485 516	3 485 516	3 433 520	51 996
68111 (sf 681118), 681122 à 681124 (sf 68112315, 68112318, 6811235, 68112415, 68112418 et 6811245)	Immobilisations locatives		3 043 273	3 043 273	2 944 274	98 999
Autres 6811	Autres immobilisations		191 673	191 673	271 277	-79 604
6812	Charges d'exploitation à répartir		832	832	1 338	-506
6816	Dotations aux dépréciations des immo. Incorporelles et corporelles		29 020	29 020	21 044	7 976
68173	Dépréciations des stocks et en-cours		4 747	4 747		4 747
68173	Dépréciations des créances		215 970	215 970	195 587	20 383
6815	Dotations aux provisions d'exploitation :		311 295	311 295	333 717	-22 422
68157	Provisions pour gros entretien		225 614	225 614	243 479	-17 865
Autres 6815	Autres provisions		85 681	85 681	90 238	-4 557
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante	110	126 544	126 654	141 837	-15 183
654	Pertes sur créances irrécouvrables		110 861	110 861	127 123	-16 262
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	110	15 683	15 793	14 714	1 079
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		729	729	1 219	-490
66 (net du 669)	CHARGES FINANCIÈRES		880 765	880 765	720 088	160 677
686	Autres dotations aux amortissements et aux provisions - Charges financières		4 331	4 331	7 758	-3 427
	Charges d'intérêts :		856 767	856 767	698 167	158 600
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits-relais et avances		23 793	23 793	2 200	21 593
661122 (net de 6691)	Intérêts sur opérations locatives - financements définitifs		802 765	802 765	669 917	132 848
661123	Intérêts compensateurs		332	332	60	272
661124	Intérêts de préfinancement consolidables		2 437	2 437	3 841	-1 404
66114	Accession à la propriété - crédits-relais et avances		2 416	2 416	1 782	634
66115	Gestion de prêts - Accession		0	0	24	-24
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		25 024	25 024	20 343	4 681
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0	0	59	-59
666-668	Autres charges financières		19 667	19 667	21 862	-2 195
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES		769 137	769 137	844 547	-75 410
671	Sur opérations de gestion		46 907	46 907	68 595	-21 688
	Sur opérations en capital		590 555	590 555	621 000	-30 445
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		287 564	287 564	320 336	-32 772
678	Autres charges exceptionnelles		302 991	302 991	300 664	2 327
687	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		129 165	129 165	154 952	-25 787
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations		51 413	51 413	30 996	20 417
Autres 687	Dotations aux provisions		77 752	77 752	123 956	-46 204
69	IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES ET ASSIMILÉS					
	Participations des salariés aux résultats		581	581		581
695	Impôts sur les bénéfices		1 929	1 929	3 208	-1 279
	TOTAL DES CHARGES	2 695 564	11 434 107	14 129 675	13 819 999	309 672
	Solde créditeur = Excédent			1 209 986	1 374 861	-164 875
	<i>dont relevant du SIEG (depuis 2021)</i>			975 322	1 093 476	-118 154
	<i>dont ne relevant pas du SIEG</i>			269 178	281 385	-12 207
	TOTAL GÉNÉRAL			15 339 661	15 194 860	144 797

BILAN AU 31 DÉCEMBRE (en K€)

N° de compte	PRODUITS	Exercice		Évolution
		2022	2021	2022-2021
	PRODUITS D'EXPLOITATION	13 290 158	13 245 143	45 015
70	PRODUITS DES ACTIVITÉS	12 349 284	12 236 078	113 206
701	Ventes d'immeubles :	281 147	301 000	-19 853
7011	Ventes de terrain lotis	71 396	132 961	-61 565
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	206 677	151 233	55 444
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	1 343	11 768	-10 425
7017-7018	Ventes d'autres immeubles et terrains	1 732	5 038	-3 306
703	Récupération des charges locatives	2 540 051	2 413 224	126 827
704	Loyers :	9 392 996	9 403 883	-10 887
7041	Loyers des logements non conventionnés	302 964	304 877	-1 913
7042	Suppléments de loyers	48 807	42 424	6 383
7043	Loyers des logements conventionnés	7 973 492	7 995 936	-22 444
7046	Résidences pour étudiants, foyers résidences sociales	415 432	422 297	-6 865
7047	Logements en location-accession et inventu	5 549	5 714	-165
Autres 704	Autres	646 752	632 635	14 117
705	Produits de concession d'aménagement	14 187		14 187
706	Prestations de services :	32 419	32 865	-446
7061-7062-7063	Activité de gestion de prêt et d'accession, location-attribution et location-vente	514	507	7
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	4 978		4 978
7065	Syndic de copropriétés	6 741		6 741
7066	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	4 764		4 764
Autres 706	Autres	15 422	32 358	-16 936
708	Produits des activités annexes	88 484	85 106	3 378
71	PRODUCTION STOCKÉE (OU DÉSTOCKAGE)^(a)	-5 370	2 687	-8 057
72	PRODUCTION IMMOBILISÉE	95 438	92 984	2 454
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	2 629	2 449	180
721 - Autres 722	Autres productions immobilisées	92 809	90 535	2 274
74	SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	66 604	65 948	656
742	Primes à la construction	976	584	392
743	Subventions d'exploitation	58 417	57 940	477
744	Subventions pour travaux de gros entretien	7 211	7 424	-213
781	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS, DÉPRÉCIATIONS ET PROVISIONS	535 827	579 307	-43 480
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	241 311	261 731	-20 420
78174	Reprises sur dépréciations des créances	173 542	203 306	-29 764
Autres 781	Autres reprises	120 974	114 270	6 704
791	TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION	28 000	26 574	1 426
7583	PRODUITS DU DISPOSITIF DE LISSAGE DE LA CGLLS	77 267		77 267
75 sauf 755	AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	142 459	241 416	-98 957
755	QUOTES-PARTS DE RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FAITES EN COMMUN	648	149	499
76	PRODUITS FINANCIERS	140 107	64 704	75 403
761	Produits de participations	140 107	64 704	75 403
7611	Revenus des actions	21		21
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de vente	3 412		3 412
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres	707		707
762	D'autres immobilisations financières :	2 053	2 148	-95
76261-76262	Revenus des prêts accession	37	64	-27
Autres 762	Autres	2 016	2 084	-68
763-764	D'autres créances et revenus de VMP	120 480	45 674	74 806
765-766-768	Autres	6 586	3 331	3 255
786	Reprises sur dépréciations et provisions	6 067	11 686	-5 619
796	Transferts de charges financières	310	194	116
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	471	964	-493
77	PRODUITS EXCEPTIONNELS	1 890 072	1 883 409	6 663
771	Sur opérations de gestion	383 812	355 436	28 376
	Sur opérations en capital :	1 403 871	1 406 759	-2 888
775	Produits des cessions d'éléments d'actif ^(a)	586 805	589 990	-3 185
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	533 231	550 619	-17 388
778	Autres	283 835	266 150	17 685
787	Reprises sur dépréciations et provisions exceptionnelles	102 396	120 599	-18 203
797	Transferts de charges exceptionnelles	-7	615	-622
	TOTAL DES PRODUITS	15 320 337	15 193 256	127 081
	Solde débiteur = déficit	19 293	9 362	9 931
	<i>dont relevant du SIEG (depuis 2021)</i>	36 053	24 451	11 602
	<i>dont ne relevant pas du SIEG</i>	4 330		4 330
	TOTAL GÉNÉRAL	15 339 630	15 202 618	137 012

(a) Stock initial - Stock final = montant de la variation négative entre parenthèse dans le cas de déstockage de production

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



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

www.foph.fr



Réalisation : Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat - Coordination FOPH : Axelle Lebigot-Dymon - Juin 2024

Conception/exécution : **0bea** - © Arnaud Liard œuvre « Les Wagons d'Angers »