



**MINISTÈRE
CHARGÉ DE LA VILLE
ET DU LOGEMENT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



LES ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL

Chiffres clés 2020



ÉDITO



La DHUP est à la fois en amont et en aval de la connaissance financière du secteur en étant responsable de la réglementation comptable et financière des organismes et dans son rôle de suivi financier du secteur.

Dans ce cadre, nous vous présentons la brochure des chiffres clés 2020 dans un format renouvelé avec une approche thématique.

La loi ELAN a été porteuse de profondes transformations pour le secteur du logement social et en particulier pour les bailleurs qui ont poursuivi un processus de regroupement déjà engagé depuis plusieurs années.

L'année 2020 aura été à bien des égards une année particulière pour l'ensemble des secteurs économiques, mais peut-être plus encore pour le secteur du logement social. Au-delà de la crise sanitaire, 2020 a aussi été marquée par les élections municipales, et par la dernière ligne droite pour la mise en conformité avec l'obligation de regroupement de la loi ELAN.

Pour davantage mettre en valeur le rôle des bailleurs sociaux sur le territoire, la brochure des chiffres clés 2020 a entamé des changements, dans sa présentation, avec pour objectif de présenter un panorama qui va au-delà de l'analyse de la situation financière des organismes de logement social.

Ainsi, la première partie est consacrée à la présence des bailleurs sur le territoire pour en tirer les premiers enseignements consécutifs à la loi ELAN, en particulier le processus de concentration qui s'accroît. Les nouveaux acteurs que sont les groupes d'organismes de logement social, qu'ils soient verticaux ou horizontaux, prennent une part de plus en plus importante qu'il convient d'observer.

Au-delà d'établir une cartographie globale, le parti pris est de permettre la valorisation



Le secteur du logement social a bien résisté à l'ensemble des défis rencontrés au cours de l'année 2020.



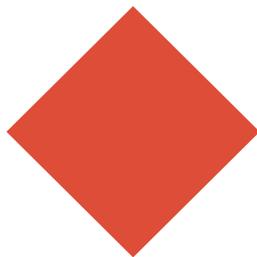
de certaines spécificités des acteurs du secteur. Cette année, nous nous intéresserons ainsi aux structures détenant très peu de logements, ainsi qu'aux associations de maîtrise d'ouvrage d'insertion qui participent au développement d'une offre de logement social complémentaire.

Après la confirmation de la dynamique de concentration des organismes, le travail sur la dimension économique montre que le secteur a bien résisté à l'ensemble des défis rencontrés au cours de l'année 2020. Au travers de sa seconde partie et ses annexes, la brochure poursuivra son objectif de transparence en présentant une vision exhaustive de la situation financière des bailleurs sociaux. Dans ce secteur très réglementé, l'utilisation des financements publics doit faire l'objet d'une information partagée en pleine collaboration avec les organismes ; la plateforme Harmonia, outil de partage des informations comptables entre l'Etat et les bailleurs, remplie par ces derniers, constitue le principal support à l'élaboration de la brochure et de l'ensemble de la connaissance financière du secteur. Les données financières et comptables per-

mettent de présenter également l'activité des organismes de manière très concrète (taux de vacance, impayés). Elles sont essentielles pour offrir au plus grand nombre une vision objective du secteur du logement social et remettre en cause certains a priori.

Il reste désormais à assimiler ces transformations structurelles pour les bailleurs, pour que les groupes d'organismes de logement social deviennent véritablement des incubateurs d'innovation et de performance, notamment par l'établissement de processus communs. Des exemples commencent d'ores et déjà à émerger sur les territoires des sociétés de coordination centralisant des prêts, facilitant l'émergence de projets ou encore mettant en commun des compétences.

François Adam,
Directeur de l'habitat, de l'urbanisme
et des paysages



MÉTHODOLOGIE

La DHUP a pour mission le suivi de la situation financière des organismes de logement social (OLS) : Offices Publics de l'Habitat (OPH), Sociétés anonymes d'HLM (SA), Sociétés anonymes coopératives d'HLM (COOP), Sociétés d'Économie Mixte agréées logement social (SEM), Sociétés de Coordination (SC) et organismes de Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion (OMOI).

Dans le cadre de leurs obligations déclaratives annuelles, les OLS (à l'exception des OMOI) ont l'obligation de déposer annuellement un ensemble de données comptables dans l'application Harmonia. Ces données sont fiabilisées et validées par la DHUP puis analysées grâce à un système d'information dédié.

Le calendrier de la campagne de collecte pour l'exercice 2020 a été le suivant :

- ◆ **31 décembre 2020** : date de clôture des comptes de l'exercice 2020 ;
- ◆ **15 juin 2021** : ouverture de la plate-forme Harmonia pour la collecte des comptes au travers la transmission des états réglementaires (ER) ;
- ◆ **15 juillet 2021** : date limite de transmission des ER par les OPH via Harmonia ;
- ◆ **31 juillet 2021** : date limite de transmission des ER par les SA et les COOP, les SC et la grande majorité des SEM via Harmonia ;
- ◆ **Août 2021 à mai 2022** : les organismes retardataires continuent de transmettre leurs ER ;
- ◆ **Janvier 2022** : lancement des procédures de suites à l'encontre des retardataires par l'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS).

La fiabilité des données récoltées est intrinsèquement dépendante de la qualité dans le remplissage et la transmission des états réglementaires sur Harmonia. Le renseignement de cette application est donc plus que jamais un enjeu fondamental pour la création de la connaissance.

À l'exception des chiffres présentés en page 7, les analyses sont donc fondées uniquement sur les données des organismes ayant respecté leurs obligations de déclaration des états réglementaires sous l'application Harmonia au 1^{er} juin 2022.



Les obligations de transmission

L'obligation de transmission des données s'impose aux OLS par application des articles R. 423-24, R. 423-28, R. 423-78 et R. 481-14 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Depuis 2010 pour les organismes HLM et depuis 2015 pour les SEM, cette transmission se fait exclusivement sous forme dématérialisée, par le biais de la plate-forme internet sécurisée Harmonia. Cette transmission est précisée sur le fond et sur la forme par les instructions comptables propres à chaque famille d'organismes :

- Pour les OPH, les SA d'HLM, les COOP et les SC : décret n° 2014-1151 du 7 octobre 2014, arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM et l'ensemble des arrêtés modificatifs ;
- Pour les SEM, décret n° 2015-1253 du 7 octobre 2015 relatif aux documents fournis annuellement par les sociétés d'économie mixte agréées, l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du CCH et l'ensemble des arrêtés modificatifs ;
- Pour les OMOI : l'article R. 365-7 impose une transmission des documents comptables, sans en préciser les modalités. Pour autant, la DHUP incite fortement les OMOI à déposer leurs dossiers dans Harmonia, une modalité assurant sécurité, praticité et traçabilité.



SOMMAIRE

CHAPITRE



__ **Les organismes de logement social en France** p. 7

PARTIE 1 ♦ La recomposition du tissu du secteur du logement social p. 13

PARTIE 2 ♦ Les groupes d'OLS p. 15

CHAPITRE



__ **Analyse financière des organismes d'habitation à loyer modéré** p. 18

PARTIE 1 ♦ Analyse agrégée du bilan et du compte de résultat p. 20

PARTIE 2 ♦ Analyse du cycle d'exploitation et de la structure financière p. 24

PARTIE 3 ♦ Analyse du secteur au regard des situations individuelles des organismes p. 32

CHAPITRE



__ **Annexes** p. 34

ANNEXE 1 ♦ Ratios financiers p. 35

ANNEXE 2 ♦ Bilan et compte de résultat p. 40

ANNEXE 3 ♦ Définitions statistiques et glossaire p. 56



CHAPITRE

1

LES ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL EN FRANCE

◆ PARTIE 1 P.7
LA RECOMPOSITION
DU TISSU DU SECTEUR
DU LOGEMENT SOCIAL

1. Panorama des organismes
de logement social
et son évolution

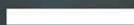
ZOOM Les organismes
de logement social de
moins de 1500 logements

ZOOM Les organismes
de maîtrise d'ouvrage
d'insertion (OMOI)

◆ PARTIE 2 P.15
LES GROUPES D'OLS

1. Les sociétés
de coordination

2. Les groupes
capitalistiques



PARTIE 1. LA RECOMPOSITION DU TISSU DU SECTEUR DU LOGEMENT SOCIAL



observation des organismes de logement social (OLS) implique de suivre des structures qui s'inscrivent dans des cadres

juridiques distincts et suivent des dynamiques différenciées.

Les OLS qui produisent des logements locatifs sociaux peuvent être répartis selon les catégories suivantes :

- ◆ les organismes d'habitations à loyer modéré (OHLM) dont les statuts et la réglementation sont définis dans le livre IV du code de la construction et de l'habitation (CCH), qui comprennent :
 - les Offices Publics de l'Habitat (OPH)
 - les Sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré (SA HLM)
 - les Sociétés coopératives d'HLM (COOP)
 - les fondations
 - les Sociétés de Coordination (SC)
 - les sociétés de vente (SV)

- ◆ les Sociétés d'Économie Mixte (SEM) encadrées par les articles L. 481-1 du CCH et suivants
- ◆ les organismes agréés qui exercent des activités de Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion (OMOI) mentionnés au 1^o de l'article L. 365-1 du CCH

L'activité de logement social relève d'une mission reconnue de « service d'intérêt économique général » (SIEG) confiée aux organismes afin de contribuer au développement et à la réhabilitation du logement social, dont la mise en œuvre leur permet de bénéficier de financements aidés, d'aides fiscales ou encore d'aides spécifiques de l'État et des collectivités. En contrepartie, ces organismes doivent s'astreindre à un certain nombre de règles concernant le champ et la nature de leurs interventions dans le domaine de l'habitat et du logement social ou l'utilisation de leur bénéfice.

◆ Nombre d'OLS existants par famille

Familles d'OLS	Nombre d'OLS en 2020	Nombre prévisionnel d'OLS en 2021
OPH	216	199
SA HLM	180	179
COOP	167	168
SC	19	53
SEM	122	121
OMOI	215	226
SV	1	1
Total sans les SC	901	894
Total avec les SC	920	947

L'établissement de la liste des organismes existants se fonde sur les informations administratives accessibles au ministère en charge du logement. Elles servent de base à la campagne de collecte.



1. PANORAMA DES ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL ET SON ÉVOLUTION

1.1 LE NOMBRE D'ORGANISMES

En 2020, on dénombre **677 organismes** ayant déclaré leurs états réglementaires. La répartition par famille est la suivante: 214 OPH soit 32 % des organismes, 180 SA HLM soit 26 %, 166 COOP soit 25 % et 117 SEM soit 17 %.

Données mobilisées

Cette observation ne prend en compte ni les OMOI, dont la déclaration des comptes n'est pas obligatoire, ni les SC dont l'activité encore trop récente en 2020 ne peut faire l'objet d'un travail généralisé. Ces deux groupes feront l'objet d'un développement spécifique plus loin dans ce chapitre.

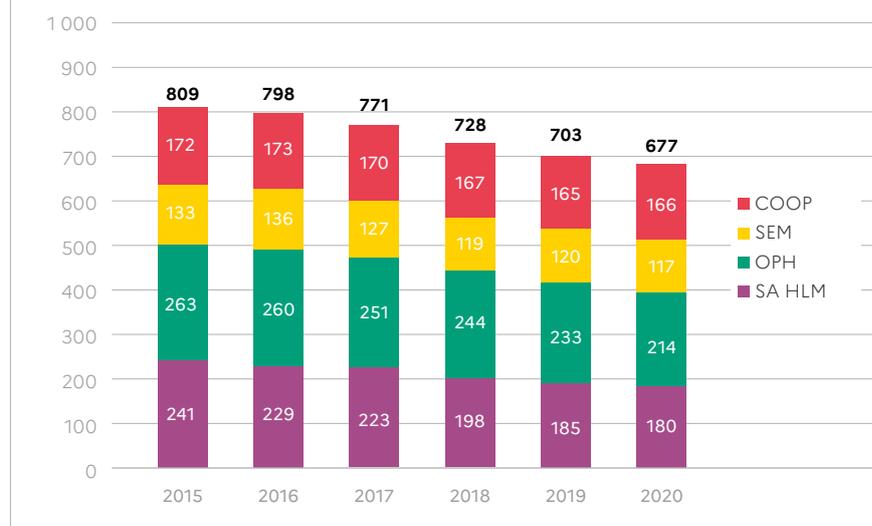
◆ Répartition par famille d'organismes déclarants sur la plateforme Harmonia en 2020



1.2 L'ÉVOLUTION DU NOMBRE D'ORGANISMES

Avant la mise en œuvre de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) qui a institué la réorganisation du secteur du logement social par le biais des regroupements, il était d'ores et déjà possible de constater une baisse progressive du nombre d'organismes. Ce premier niveau de consolidation du secteur a été mené d'une part avec le changement de rattachement des OPH des communes aux intercommunalités à partir de 2017, et d'autre part avec la réforme d'Action logement. La réforme menée par le gouvernement dans la loi ELAN a ainsi permis de poursuivre, accélérer mais également généraliser ce processus de concentration à l'œuvre dans le secteur depuis plusieurs années.

◆ Évolution du nombre d'organismes de logement social par famille déclarant sur la plateforme Harmonia



La baisse du nombre d'organismes est de 16 % entre 2015 et 2020. Elle demeure néanmoins plus contenue après la mise en œuvre de la loi ELAN avec un taux de 7 % contre 10 % précédemment. Cette baisse s'accompagne d'évolutions distinctes pour chaque famille d'organismes tant en nombre d'organismes qu'en rythme :

- ♦ La diminution du nombre de SA est la plus significative depuis 2015 (-25% soit 61 entités) mais est moins marquée depuis 2018 (taux de réduction passant de -22 % à -9 %). La restructuration des SA d'HLM a donc été plus dynamique avant la mise en œuvre de la loi ELAN.
- ♦ La diminution du nombre d'OPH (-49 organismes depuis 2015) est plus progressive, le taux de réduction passant de -8 % à -12 % avec la mise en œuvre de la loi ELAN.
- ♦ Le nombre de COOP s'est réduit avant 2018. Leur nombre autour de 165 demeure depuis assez constant.
- ♦ La diminution du nombre de SEM (-16 organismes depuis 2015) a surtout été préalable à la mise en œuvre de la loi ELAN. Depuis, ce nombre est stable autour de 120 organismes.

Le cadre juridique - Réorganisation du tissu HLM

Par les articles L. 423-2 et L. 481-1-2 du CCH, le législateur a rendu obligatoire le principe pour les OPHM et les SEM de gestion d'au moins 12 000 logements au 1^{er} janvier 2021, ou sinon d'appartenance à un groupe d'organismes de logement social (OLS) gérant en cumulé au moins 12 000 logements également, selon les modalités suivantes :

- Soit par fusion avec un autre organisme ;
- Soit par appartenance à un groupe « vertical » constitué en application des dispositions du code du commerce ;
- Soit par appartenance à un groupe « horizontal » en devenant membre d'une société de coordination (SC) ;
- Soit en bénéficiant d'une exemption prévue par les textes (organismes ou groupe unique dans un département, organismes ayant leur siège social en Corse ou en Outre-mer, organismes ayant une activité principale de promotion immobilière à vocation sociale, SEM ayant un chiffre d'affaires moyen sur trois ans supérieur à 40 millions d'euros).

L'atteinte par chaque bailleur d'une taille critique, par l'intermédiaire d'une fusion ou l'adossement à un groupe de logement social, a donc visé à accroître leur surface financière, les prémunir face au risque de défaillance mais également permettre la mutualisation de leurs moyens d'intervention et la préservation de compétences rares.

La réforme doit dès lors accroître l'efficacité du secteur, améliorer l'allocation des moyens entre organismes et diminuer l'hétérogénéité entre bailleurs. Ainsi, la qualité de service aux locataires et les moyens disponibles pour investir dans la production, la réhabilitation et la rénovation énergétique seront renforcés.

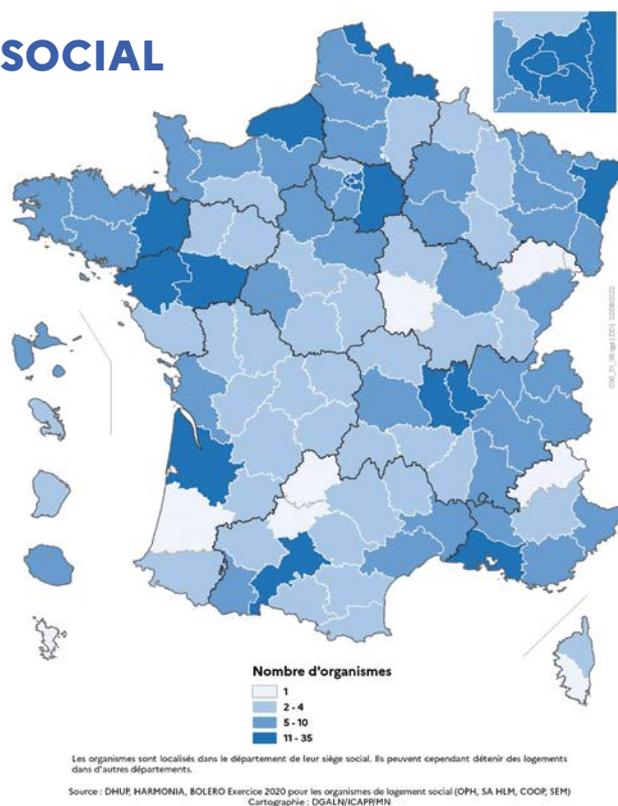
1.3 RÉPARTITION TERRITORIALE DES ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL

L'analyse de l'implantation administrative des organismes permet d'évaluer leur répartition géographique et leur présence dans les territoires.

Présents en grand nombre en Ile-de-France, les organismes se concentrent de façon assez différenciée autour de certaines grandes agglomérations. Paris et sa petite couronne disposent des nombres les plus importants de bailleurs avec plus d'une dizaine voire parfois vingt organismes différents par département. Avec plus d'une dizaine de représentants, les organismes sont très nombreux autour des villes de Lille, Marseille, Lyon, Strasbourg ou encore Rouen. Leur présence est moins marquée autour de Bordeaux, de Toulouse ou de Rennes avec moins de 8 bailleurs.

Certaines régions demeurent encore très fortement dotées telles la Normandie, le nord des Hauts-de-France, l'est de la région Grand Est, une grande partie de la région Auvergne Rhône-Alpes ainsi que la région Provence-Alpes Côte d'Azur. À l'inverse, 62 départements sont le siège social de un à quatre organismes ; particulièrement en Nouvelle-Aquitaine, en Bourgogne Franche-Comté et en Occitanie. Ces écarts de densité d'organismes reflètent en partie la disparité du besoin en logement social entre territoires.

L'obligation de regroupement de la loi ELAN a permis de constituer des groupes à même de répondre aux enjeux forts des zones tendues tout en prévoyant une exemption pour les départements sans tensions.



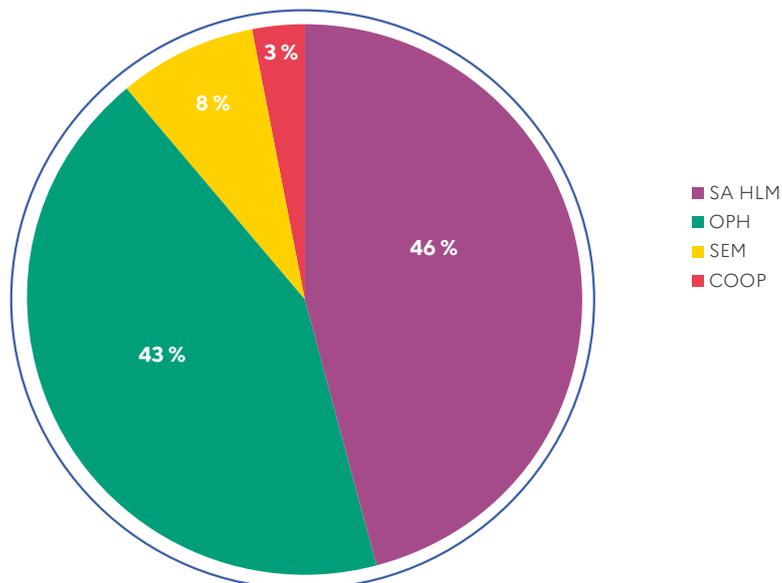
1.4 LE PATRIMOINE DE CHAQUE FAMILLE

En 2020, on dénombre 5,27 millions de logements sociaux dont 191 000 logements-foyers. L'analyse du parc social par famille d'organismes permet de constater que les logements sont essentiellement gérés par les SA HLM et les OPH. En effet, avec 2,4 millions de logements, les SA d'HLM gèrent près de la moitié de ce parc (46 %). L'autre moitié du parc est géré par les OPH (43 %) avec 2,3 millions de logements sociaux et foyers.

Les SEM gèrent 421 000 logements (8 % du parc) et les COOP 132 000 (3 %).

Ce sont les SA d'HLM qui gèrent également le plus de logements-foyers (84 000). Les OPH et les SEM disposent d'un patrimoine de logements-foyers relativement proche avec respectivement 58 000 et 46 000 unités.

◆ Parc de logements locatifs sociaux gérés par famille d'organismes



8 000

LOGEMENTS

EST LA MÉDIANE DU NOMBRE DE LOGEMENTS GÉRÉS PAR LES OPH ET LES SA HLM

◆ Répartition du nombre de logements gérés par famille d'organismes en 2020*



En prenant en compte l'ensemble des OLS, la médiane du nombre de logements gérés s'élève à 3747. Cette médiane est tirée vers le bas par les COOP, cette famille concentrant un nombre important d'organismes spécialisés dans l'accèsion à la propriété et ne gérant donc aucun logement (127 COOP sans logements gérés).

Pour les seuls SA et OPH, la médiane se situe autour de 8 000 logements, avec une diversité de taille d'organismes plus importante pour les SA.

*Une clé de lecture de la boîte à moustaches est proposée en page 57.

* Les COOP ne sont pas représentées dans ce graphique car elles gèrent très peu de logements.

1.5 L'ÉVOLUTION DU PATRIMOINE : VERS UNE CONCENTRATION PROGRESSIVE

1.5.1 L'évolution de la médiane du nombre de logements gérés

Tandis que la taille du parc a progressé depuis 2015, le nombre d'organismes est en baisse. À l'exception des COOP dont la taille du parc est très réduite, une dynamique de concentration est observée avec une augmentation de la médiane du nombre de logements gérés par organisme.

En effet, le parc de logements gérés par les SA croit alors que le nombre d'organismes diminue, attestant d'une concentration au sein de cette famille illustrée par une augmentation du nombre médian de logements gérés.

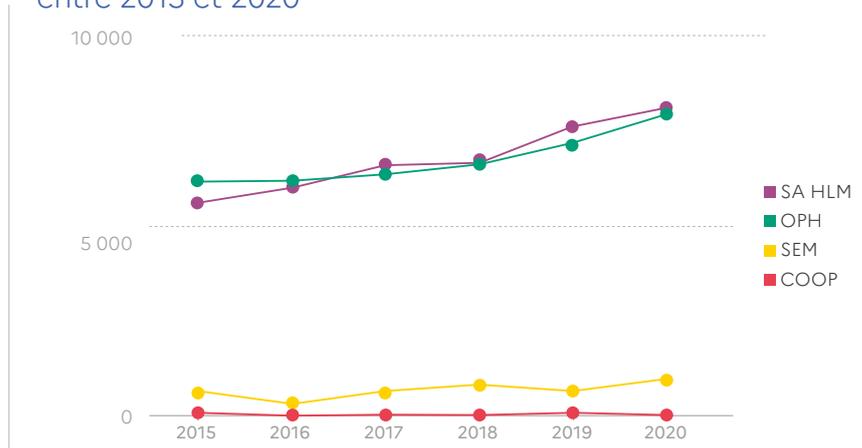
Les OPH, dont le patrimoine total se réduit, connaissent une évolution légèrement plus forte, leur médiane du nombre de logements gérés par organisme s'approchant de celle des SA. Cela atteste également d'une certaine concentration au sein de cette famille.

L'objectif de la loi ELAN de réduire le morcellement du secteur afin de diminuer son exposition aux aléas économiques apparaît donc en partie atteint.

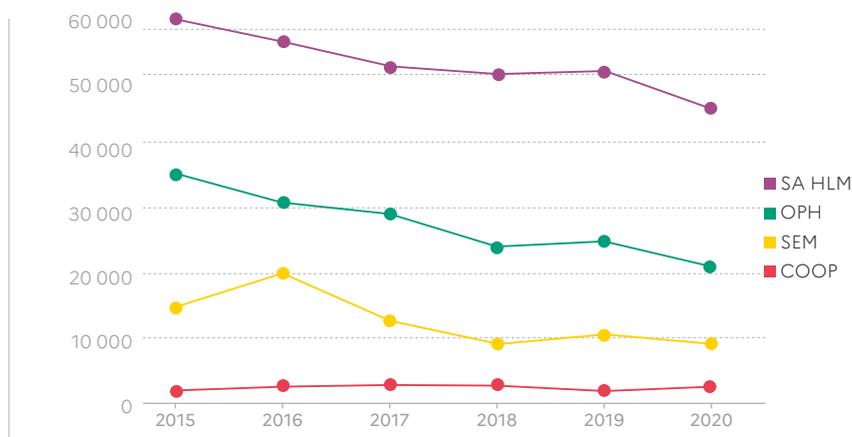
1.5.2 La production de logements

La production de logements sociaux est principalement portée par les SA HLM. En 2020, les SA HLM se démarquent avec 58 % des logements produits, suivies par les OPH avec 27 % puis les SEM et les COOP avec 15 %. Ces disparités en termes d'évolution du nombre de logements gérés s'expliquent par des stratégies différentes de constructions et d'acquisitions de logements. Les SA d'HLM malgré des niveaux d'implication très importants varient grandement leur mobilisation. Avec des productions un peu plus en retrait, les OPH et les SEM stabilisent leurs chiffres. Tandis que la part des COOP est de plus en plus importante dans le marché au travers une importante stratégie de production par l'accèsion notamment, et ce tout en maintenant un nombre de logements gérés stable. L'observation du nombre de logements produits au regard de l'ensemble du stock de logements gérés permet de confirmer la montée en puissance des COOP, mais également des SEM dont la production au regard de leur parc les positionne au-dessus des OPH dans le développement des logements.

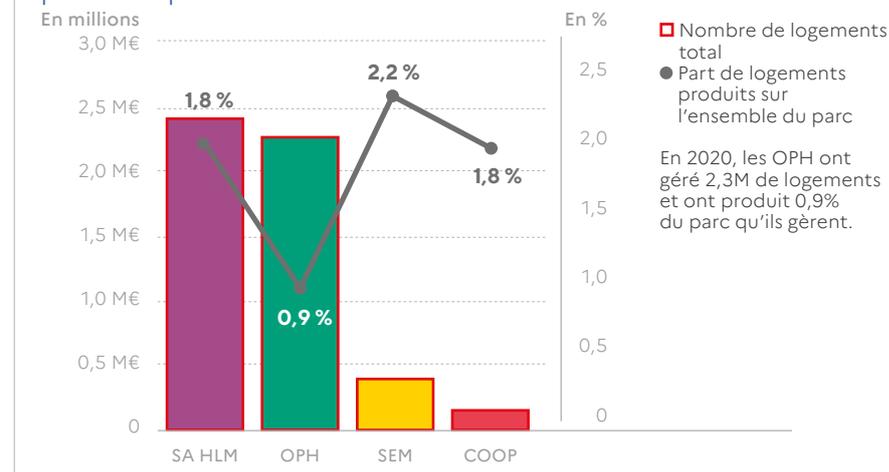
◆ Médiane du nombre de logements sociaux par famille entre 2015 et 2020



◆ Le nombre de logements produits par année



◆ Nombre de logements gérés et part de logements produits par famille en 2020



1.6 ÉVOLUTION DU NOMBRE D'ORGANISMES EN FONCTION DE LA TAILLE DE LEUR PARC

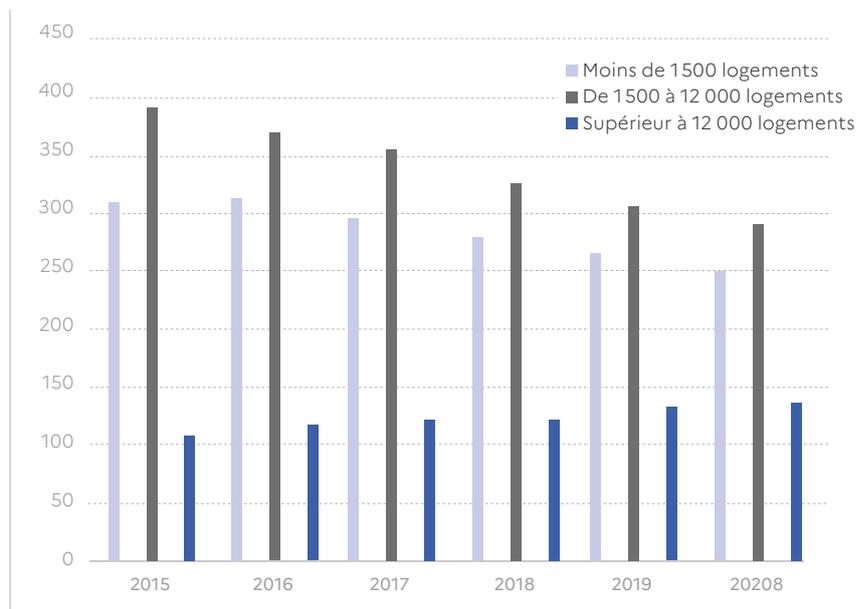
L'évolution du nombre de logement gérés par chaque catégorie d'organismes atteste d'un transfert progressif des logements des organismes de taille moyennes vers ceux de grande taille.

Cette dynamique s'accompagne d'une augmentation de 30 entités pour la catégorie des organismes gérant plus de 12000 logements et d'une diminution de près de 100 entités pour la catégorie des organismes gérant entre 1500 et 12000 logements.

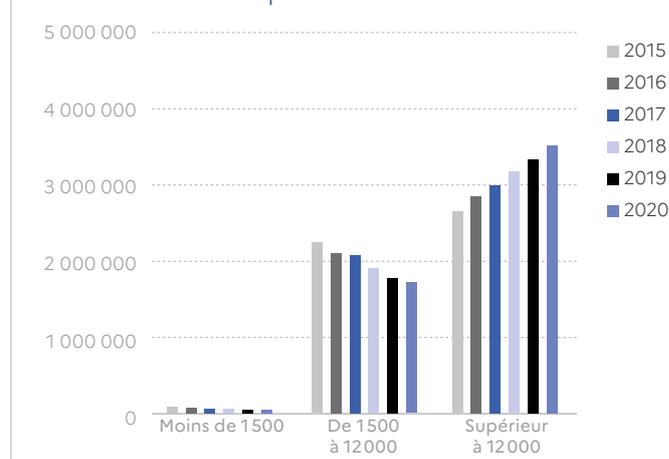
C'est le résultat des fusions ou des transmissions universelles de patrimoine au profit de plus grands organismes et observée de manière particulièrement intense depuis 2018.

La catégorie des organismes gérant moins de 1500 logement, même si elle voit sa population diminuer de 60 entités, semble être restée en marge de ces mouvements.

◆ Évolution du nombre d'organismes par catégorie



◆ Évolution du nombre de logements gérés selon la taille du parc



3,5
MILLIONS
DE LOGEMENTS
SOCIAUX GÉRÉS
PAR 20 % DES
BAILLEURS

138
ORGANISMES
GÈRENT PLUS
DE 12 000
LOGEMENTS

Le cadre juridique - Seuil de 12 000 logements gérés

La loi ELAN a consacré la réorganisation du secteur des organismes de logement social et définit un nouveau corpus de droits et d'obligations auquel ces organismes sont désormais soumis. Un organisme n'atteignant pas le seuil de gestion de 12 000 logements sociaux doit dès lors prévoir de se regrouper afin de respecter la loi.

Au regard de ce seuil, mais également du minimum de 1 500 logements gérés défini par les dispositions des articles L. 423-1 et 481-1-1 du CCH pouvant déclencher des dispositions visant à interroger l'avenir d'un organisme, 3 catégories d'organismes ont été définies et comparées : les organismes gérant moins de 1 500 logements, ceux gérant entre 1 500 et 12 000 logements et ceux gérant plus de 12 000 logements.

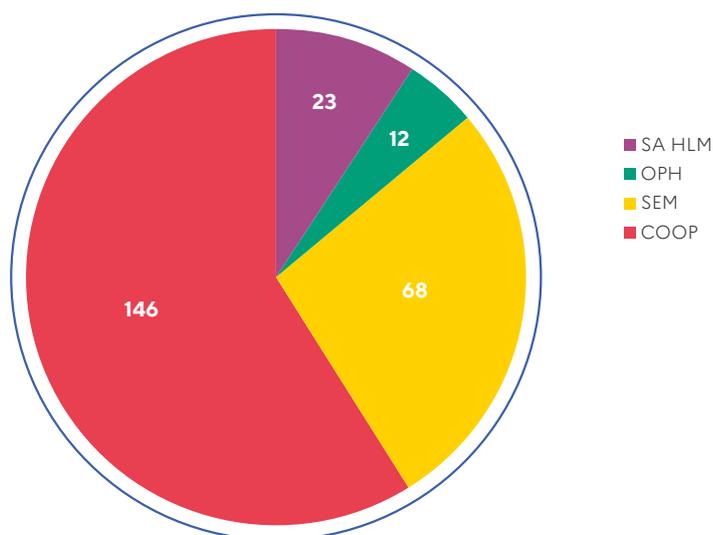
ZOOM

LES ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL DE MOINS DE 1 500 LOGEMENTS

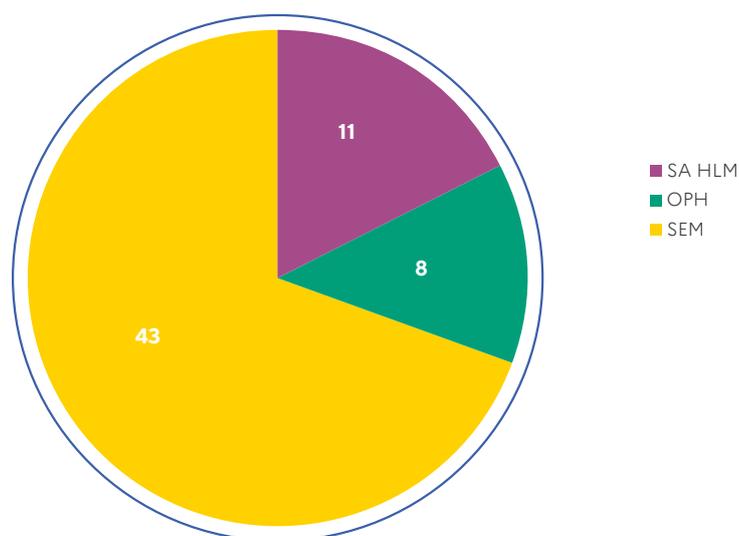
La catégorie des organismes gérant moins de 1500 logements représente le plus de bailleurs avec 249 entités. Pour autant, le patrimoine total de cette catégorie représente moins de **50 000 logements**. Les COOP y sont majoritairement présentes du fait de leurs activités d'accession et de promotion immobilière. Les SEM constituent un tiers de cette catégorie alors que les OPH et les SA réunis n'en représentent que le quart.

Au sein de cette catégorie, 62 OLS ont produit moins de 500 logements sociaux au cours des 10 dernières années dont près de deux tiers de SEM. La contribution de ces organismes aux missions et objectifs du logement social mériterait d'être analysée et, en cas d'insuffisance avérée, la dissolution ou le retrait d'agrément prononcée en application des articles L.423-1 et L481-1-1 du CCH. L'absence des COOP au sein de cette catégorie d'organismes s'explique par leur mobilisation concentrée sur le développement et la promotion immobilière.

◆ Le nombre d'organismes gérant moins de 1 500 logements en 2020 selon leur famille



◆ Nombre d'organismes selon leur famille n'ayant pas construit depuis 10 ans et gérant moins de 1 500 logements



*Les COOP ont été exclues de ce graphique



ZOOM

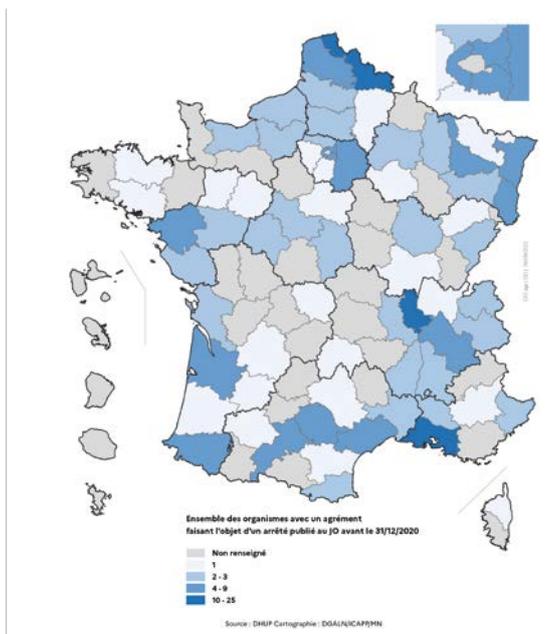
ORGANISMES DE MAÎTRISE D'OUVRAGE D'INSERTION (OMOI)

Les OMOI permettent notamment le développement d'une offre de logements à destination de publics plus restreints avec des besoins spécifiques. Ces organismes portent ainsi des opérations souvent destinées à des publics très défavorisés. Ce positionnement explique que le patrimoine des OMOI soit réduit, il peut s'agir souvent d'une unique opération, et principalement localisé autour des grandes agglomérations au sein desquels ces publics sont plus nombreux. Le nombre important de départements avec un unique OMOI est souvent le fait d'un projet ponctuel.

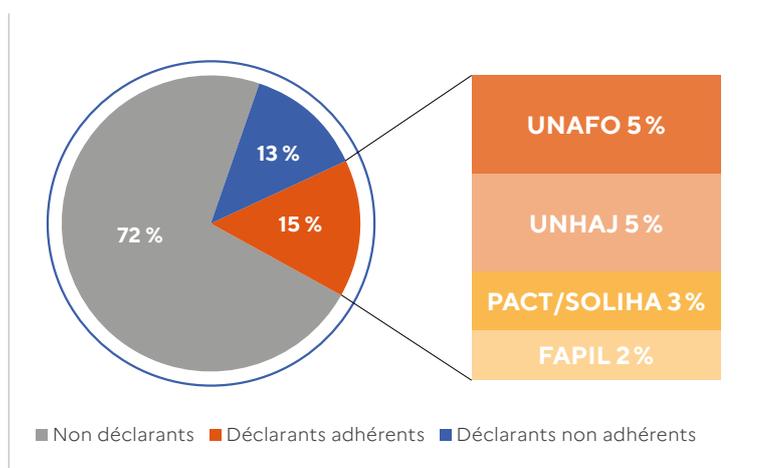
215
OMOI AGRÉÉS

17 200
LOGEMENTS LOCATIFS
SOCIAUX
APPARTENANT
AUX OMOI

◆ Répartition géographique des OMOI



◆ Déclaration exercice 2020 et adhésion à une fédération



Le cadre juridique - L'agrément Maîtrise d'ouvrage d'insertion

L'activité de maîtrise d'ouvrage d'insertion comprend :

- Les opérations concourant au développement ou à l'amélioration de l'offre de logements ou d'hébergements pour les personnes défavorisées
- Les opérations d'amélioration de logements et d'établissements d'hébergement pour les personnes défavorisées ainsi que les opérations d'amélioration de logements réalisées par l'attributaire suite à une réquisition
- La conclusion d'un bail à réhabilitation en tant que preneur
- L'acquisition d'un fonds de commerce d'hôtel meublé
- La conclusion d'un bail dans le cadre d'une convention d'usufruit

L'agrément est accordé sans limitation de durée pour toutes les activités entrant dans sa mission. Il délimite le territoire sur lequel s'exerce l'activité de l'organisme. Il s'agit d'une étape d'importance pour un organisme qui cherche à se mobiliser en faveur du logement social et un acte de reconnaissance par les pouvoirs publics.

L'agrément MOI permet aux opérateurs d'obtenir le concours financier de l'Etat ou des délégataires des aides à la pierre, pour la réalisation de programmes de logements accompagnés ou encore l'aide et la garantie de la CGLLS. En contrepartie, l'organismes sera notamment redevable à la CGLLS des cotisations annuelles.

PARTIE 2. LES GROUPES D'OLS



I l n'existe pas de base permettant de recenser les groupes de logement social et de suivre leur composition. L'application Harmonia est en train d'évoluer pour assurer cette fonction.

L'observation des groupes est dès lors fondée sur une pluralité d'informations administratives disponibles. Au 1^{er} juin 2022.

- ◆ Les informations relatives aux SC sont issues principalement du suivi des agréments délivrés par le ministère en charge du logement, ponctuellement complétées de la transmission de leurs comptes sociaux sous Harmonia.
- ◆ Les informations relatives aux GV proviennent de diverses sources disponibles sans garantie de leur exhaustivité. En effet, la confidentialité des pactes d'actionnaires et la présence de sociétés-membres extérieures au secteur du logement social complexifient l'appréhension des liens de contrôle entre les organismes et donc des périmètres des GV.



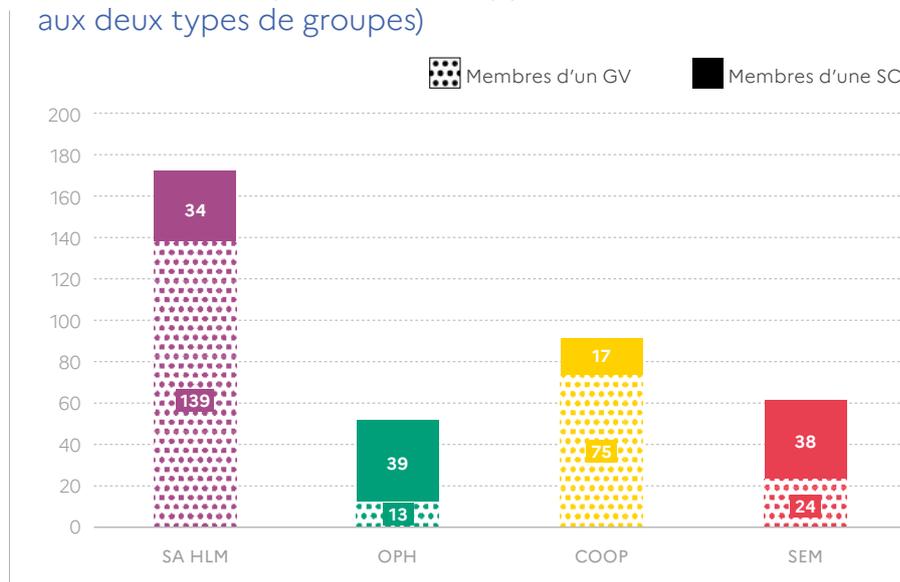
Le cadre juridique

La loi ELAN a institué la notion de groupe d'organisme de logement social (OLS) au travers l'article L. 423-1-1 du CCH, distinguée en deux catégories :

- les groupes dits verticaux (GV), apparentés aux groupes capitalistiques au sens du code du commerce présents dans la plupart des secteurs d'activités économiques, qui forment un ensemble de sociétés comportant majoritairement des OHLM et des SEM, dont l'un des membres ou une autre société contrôle directement ou indirectement les autres.
- les groupes dits horizontaux représentés par les sociétés de coordination (SC) au sens de l'article L. 423-1-2 du CCH qui forment un ensemble constitué d'une société anonyme de coordination et des détenteurs de son capital.

La SC est un organisme d'habitations à loyer modéré.

- ◆ Nombre d'organismes par famille appartenant à un groupe en 2020 (en comptabilisant les appartenances simultanées aux deux types de groupes)



En tant qu'établissement public, les OPH ne possèdent pas de capital social et ne peuvent donc pas appartenir à des GV en tant que filiales. Les SC ont principalement été créées pour leur permettre de se regrouper sans leur imposer la fusion. C'est pourquoi les OPH sont nombreux

à intégrer ces groupes horizontaux. A l'inverse, en tant que sociétés capitalistiques, les SA et les COOP sont très majoritairement présentes au sein de groupes verticaux. En cohérence avec la mixité de leur actionariat, les SEM sont présentes à la fois dans les GV et les SC.

1. LES SOCIÉTÉS DE COORDINATION

1.1 NOMBRE ET COMPOSITION DES SC EN FONCTION DES FAMILLES D'OLS

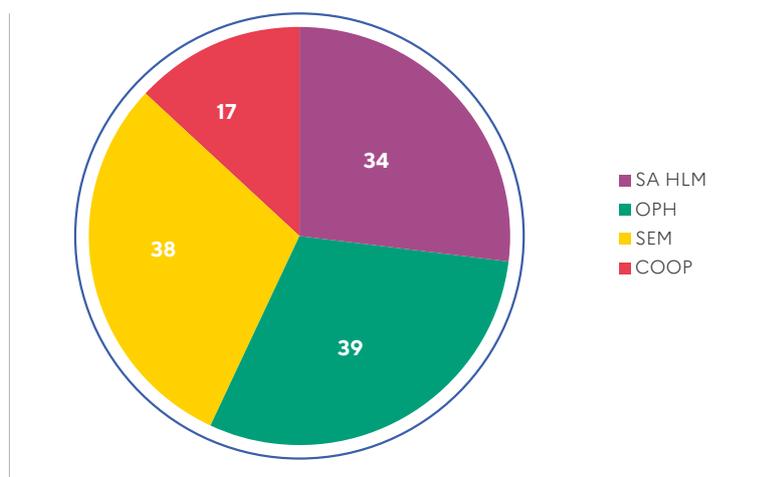
En 2020, année du premier agrément, 19 SC ont été agréées par le ministère en charge du logement. Elles étaient constituées de 128 membres OLS.

En nombre de membres, les SA, les SEM et les OPH sont aussi nombreuses, illustrant le fait que si les SC ont été créées pour les OPH, ce mode de regroupement est un outil opérationnel attractif pour les autres familles.

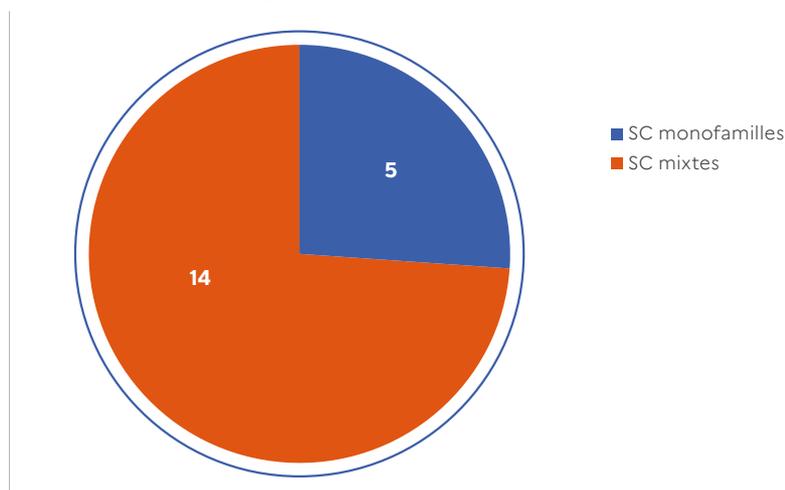
Si le nombre d'organismes membres de SC est identique chez les SEM et les OPH, leurs répartitions sont très différentes. Les SEM se regroupent majoritairement au sein d'une unique SC monofamille HACT France (30 membres) alors que les OPH participent à la constitution de SC de taille plus réduite avec une plus forte cohérence territoriale. Cette situation est aussi illustrée par le fait que parmi les 5 monofamilles, 4 sont constituées d'OPH, représentant 11 offices. Les sociétés de coordination ont été instituées afin de donner une alternative aux OPH dans les modalités de regroupement bailleurs, pour autant ce nouveau type de société, également OHLM, représente un outil opérationnel d'intérêt pour les familles d'OLS au-delà des OPH.

Il existe 56 SC agréées à date en 2022, comptabilisant au total 257 organismes membres.

◆ Répartition de chaque famille au sein des SC en 2020



◆ Nature des SC agréées en 2020



665 000
LOGEMENTS GÉRÉS
PAR LES ORGANISMES
ADHÉRENTS DE SC,
SOIT 13 % DU
PATRIMOINE
SOCIAL

1.2 RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

En dehors de quelques exceptions, les premières SC démontrent la recherche d'une implication territoriale. La majorité concerne des organismes actifs sur une même région d'implantation voire même parfois sur un même département. Trois des cinq SC interrégionales s'étendent sur des régions voisines. En additionnant les logements de leurs

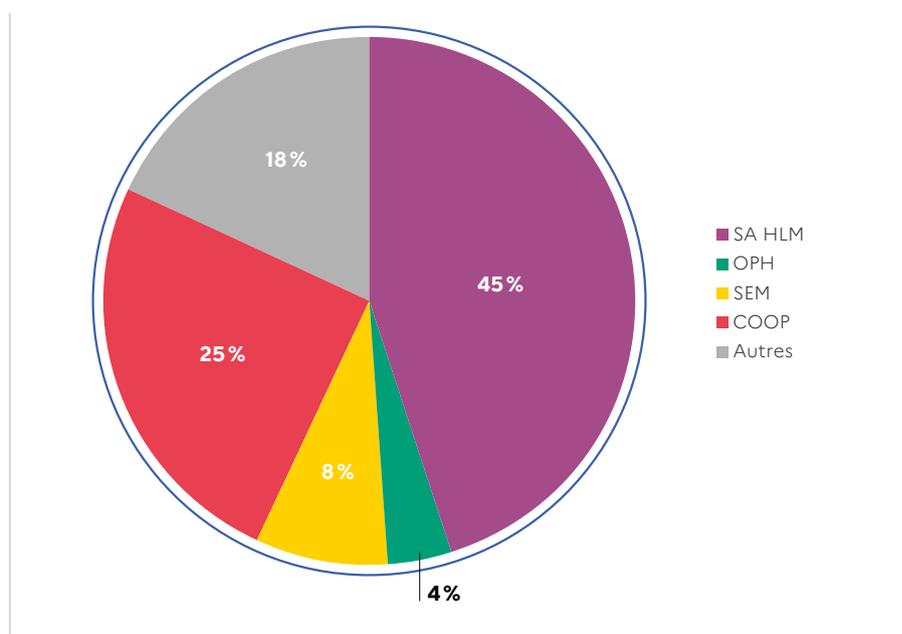
membres, la part de logements détenus par des SC monodépartementales varie de 17 % à 87 % du patrimoine total du département. La SC devient alors un intermédiaire incontournable sur le territoire. À l'échelle régionale, le poids des SC monorégionales est plus relatif, avec un maximum de 15% du patrimoine total.

2. LES GROUPES CAPITALISTIQUES

2.1 PRÉSENCE DES FAMILLES D'OLS AU SEIN DES GROUPES

Si un groupe vertical d'OLS doit comporter majoritairement des OLS, des organismes extérieurs au secteur du logement social peuvent aussi y appartenir comme illustré par le graphique.

◆ Répartition de chaque famille au sein des groupes verticaux



2.2 RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

La majorité des groupes ont une assise territoriale large et vont au-delà d'une région. On identifie tout de même 28 groupes dont l'ensemble des membres ne sont présents que sur une région. Certains d'entre eux peuvent ainsi gérer jusqu'à 9% du parc social régional.

43
GROUPES
VERTICAUX D'OLS,
306 MEMBRES,
DONT 251 OLS

2,7
MILLIONS
LOGEMENTS
GÉRÉS PAR UN GROUPE,
SOIT PLUS DE LA MOITIÉ
DU PATRIMOINE SOCIAL

ANALYSE FINANCIÈRE DES ORGANISMES D'HABITATION À LOYER MODÉRÉ

◆ **PARTIE 1 P.20**
**ANALYSE FINANCIÈRE AGRÉGÉE
DU BILAN ET DU COMPTE
DE RÉSULTAT**

1. Analyse de la structure financière en 2020
2. Evolution de la structure financière 2016-2020
3. Analyse du résultat d'exploitation en 2020
4. Evolution du résultat net 2016-2020

◆ **PARTIE 2 P.24**
**ANALYSE DU CYCLE
D'EXPLOITATION ET DE LA
STRUCTURE FINANCIÈRE**

1. Analyse du cycle d'exploitation
2. Analyse de la structure financière

◆ **PARTIE 3 P.32**
**ANALYSE DU SECTEUR AU
REGARD DES SITUATIONS
INDIVIDUELLES DES ORGANISMES**

1. Classement des OLS selon leur situation financière
2. OLS accompagnés par la CGLLS



Ce chapitre est consacré à l'analyse financière du secteur des organismes HLM (OHLM).

Pour des raisons à la fois méthodologiques et de disponibilité de la donnée, les populations d'organismes analysées dans les deux parties de ce chapitre sont différentes.

Les données financières renseignées sur Harmonia étant construites différemment pour les organismes HLM et les SEM, la construction d'indicateurs d'analyse communs aurait nécessité un travail spécifique. Les SEM n'ont donc pas été intégrées à ce chapitre. La convergence, pour l'exercice 2022, des états réglementaires des SEM vers ceux des autres familles HLM permettra, pour la première fois, de les intégrer à l'analyse.

Les organismes ayant une activité principale d'accession à la propriété étant minoritaires dans le secteur HLM et ayant un fonctionnement économique très différent des autres organismes (cycle de financement moins lissé, stocks et en-cours importants, immobilisations locatives résiduelles), il a été décidé de ne pas les intégrer aux parties 2 et 3 de ce chapitre, lesquelles sont fortement structurées autour de l'utilisation de ratios financiers adaptés à l'activité locative.

♦ **La première partie** est consacrée à une analyse macro-économique, en construisant une entité fictive par addition des bilans et comptes de résultat de tous les organismes.

♦ **La deuxième partie** présente les médianes des principaux indicateurs financiers et les compare en fonction des catégories d'organismes définies en page 12 :

- ceux gérant moins de 1 500 logements,
- ceux en gérant entre 1 500 et 12 000,
- ceux en gérant plus de 12 000.

♦ **Enfin, la troisième partie** s'attache à explorer les situations individuelles des organismes en les classant en quatre grands groupes en fonction de leur niveau de fragilité.



PARTIE 1 : ANALYSE FINANCIÈRE AGRÉGÉE DU BILAN ET DU COMPTE DE RÉSULTAT

Dans cette partie d'analyse financière macroéconomique, la population considérée est constituée de l'ensemble des OPH, SA d'HLM et COOP déclarant sous Harmonia, soit 560 organismes (214 OPH, 180 SA d'HLM et 166 COOP parmi les 677 déclarants analysés dans le chapitre 1). Les sections 1 et 2 visent à analyser res-

pectivement le bilan agrégé en 2020 (SA, OPH et COOP) et son évolution depuis 2016 (SA et OPH).

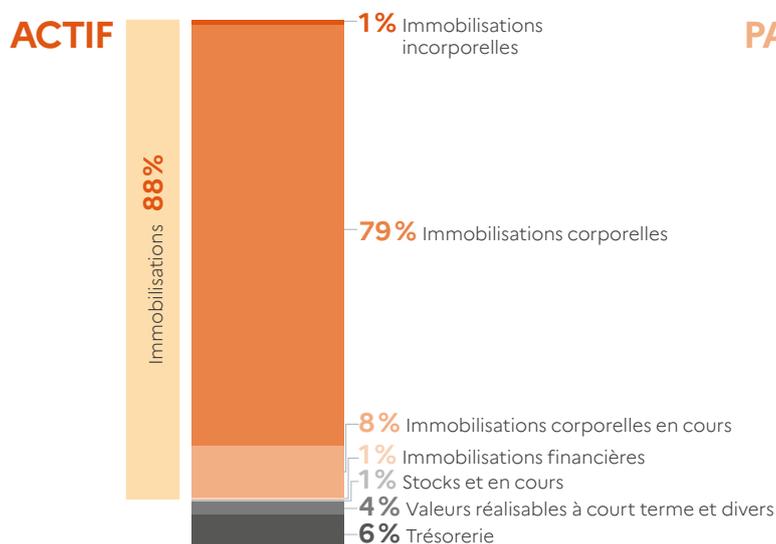
La section 3 présente la composition du résultat d'exploitation en 2020, ainsi que sa part au sein du résultat net (SA, OPH et COOP).

La section 4 vise ainsi à étudier l'évolution de ce résultat net depuis 2016 (SA et OPH).

275
MDS€ AU BILAN AGRÉGÉ,
DONT 3,5MDS€
DE RÉSULTAT SUR
L'EXERCICE 2020
(EN MONTANT NET)

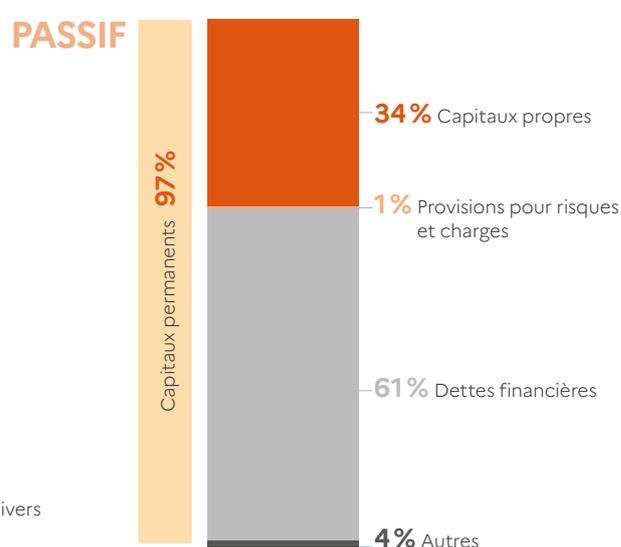
1. ANALYSE DE LA STRUCTURE FINANCIÈRE EN 2020

Pour la première fois, les COOP sont intégrées à ce bilan cumulé pour l'année 2020, schématisé de la façon suivante.



Données en milliards d'euros

ACTIF	SA, COOP ET OPH
Immobilisations incorporelles	2,4
Immobilisations corporelles	216,1
Immobilisations corporelles en cours	21
Immobilisations financières	3,1
Stocks et en cours	3,8
Valeurs réalisables à court terme et divers	11,7
Trésorerie	16,9
Total	275



Données en milliards d'euros

PASSIF	SA, COOP ET OPH
Capitaux propres	94,1
Provisions pour risques et charges	3
Dettes financières	168,4
Autres	9,5
Total	275

2. ÉVOLUTION DE LA STRUCTURE FINANCIÈRE 2016-2020

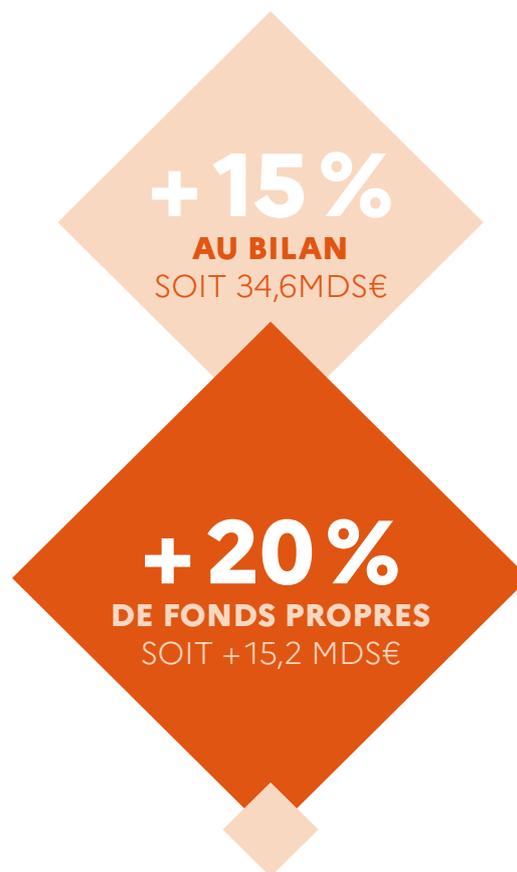
Afin de ne pas avoir de rupture de données statistiques, seuls les comptes des OPH et des SA ont été intégrés à l'analyse rétrospective de la structure financière. Sur le moyen terme, une grande stabilité est observée.

L'actif est composé à près de 80 % par des immobilisations corporelles (principalement des constructions locatives et des terrains aménagés).

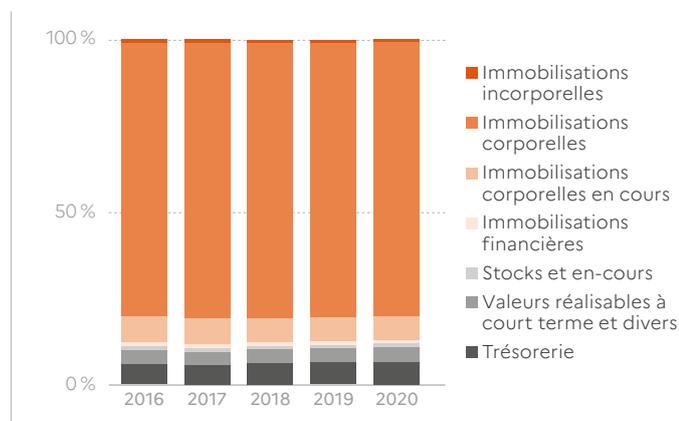
Sur la période 2017-2020, seules les immobilisations corporelles en cours ont une variation plus importante que les autres agrégats avec un gain de près de 1 % en valeur relative et de plus de 30 % en valeur absolue (+ 4,8 Mds€). Il s'agit des immobilisations non terminées à la fin de chaque exercice et ne comprend pas les opérations destinées à la vente.

Avec près de 60% de son montant global constitué de dettes financières, l'observation du passif rappelle que le fonctionnement d'un OLS est essentiellement fondé sur le recours à l'emprunt de long terme.

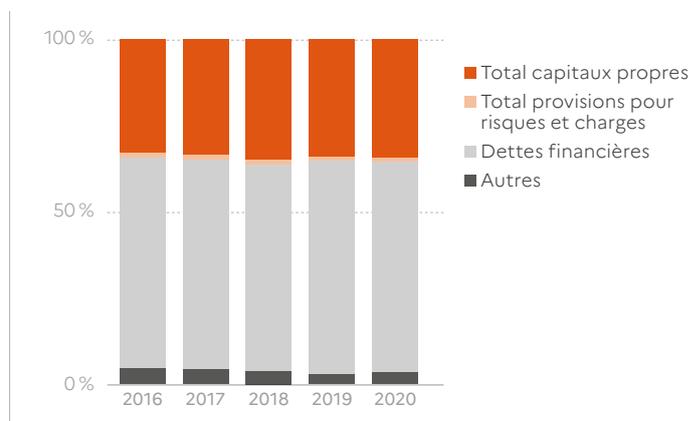
Sur la période 2016-2020, le niveau des fonds propres, c'est-à-dire ce qui est véritablement en possession des organismes (capital, dotation et réserves essentiellement) se renforce avec un gain de près de 1,5 % en valeur relative et de plus de 15 Mds€ en valeur absolue. C'est le signe d'une structure financière qui se renforce.



◆ Évolution de la structure de l'actif des SA et OPH



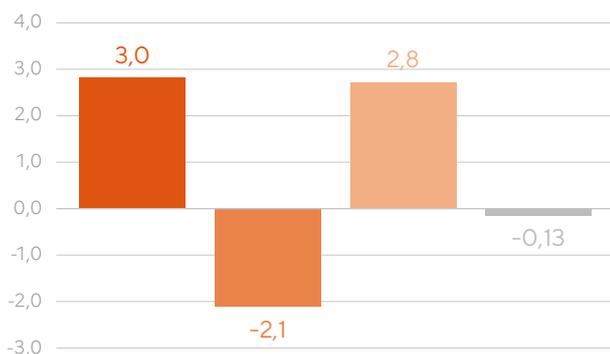
◆ Évolution de la structure du passif des SA et OPH



3. ANALYSE DU RÉSULTAT D'EXPLOITATION EN 2020

Pour la première fois, les COOP sont intégrées à ce compte de résultat cumulé pour l'année 2020, schématisé de la façon suivante.

COMPOSITION DU RÉSULTAT NET



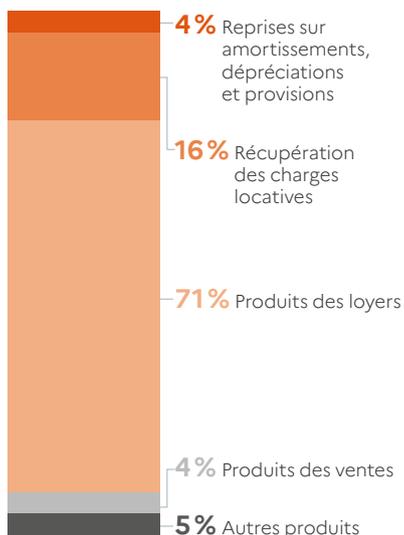
Données en milliards d'euros

RÉSULTAT NET	SA, COOP ET OPH
Résultat d'exploitation	3
Résultat financier	-2,1
Résultat exceptionnel	2,8
Résultat courant avant impôts	3,6
Participation des salariés et impôts	-0,13
Total	3,5

En 2020, le résultat net se construit à part égale entre le résultat d'exploitation et le résultat exceptionnel, attestant l'importance prise par la vente HLM dans l'équilibre économique du secteur.



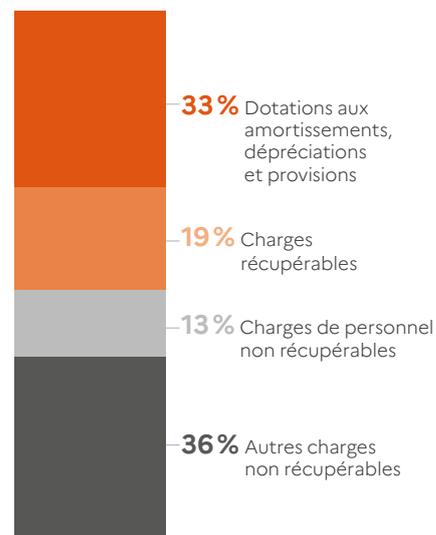
PRODUITS



Données en milliards d'euros

PRODUITS D'EXPLOITATION	SA, COOP ET OPH
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	1,2
Récupération des charges locatives	5
Produits des loyers	22
Produits des ventes	1,3
Autres produits	1,5
Total	31

CHARGES



Données en milliards d'euros

CHARGES D'EXPLOITATION	SA, COOP ET OPH
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	9,1
Charges récupérables	5,3
Charges de personnel non récupérables	3,5
Autres charges non récupérables	10,1
Total	28

4. ÉVOLUTION DU RÉSULTAT NET 2016-2020

Afin de ne pas avoir de rupture de données statistiques, seuls les comptes des OPH et des SA ont été intégrés à l'analyse rétrospective du résultat net. À l'exception de l'année 2018, date d'entrée en vigueur de la réduction du loyer de solidarité, le résultat net est en progression constante sur la période 2016-2020 avec une augmentation de 11 % soit 350M€.

L'augmentation importante du résultat exceptionnel sur la période (+1 Md€) s'explique par l'accélération de la vente HLM, les plus-values de cession augmentant de 2,25 Mds€ sur la période. La construction du résultat net en est modifiée, la contribution du résultat exceptionnel y passant de 54 % à 78 %.*

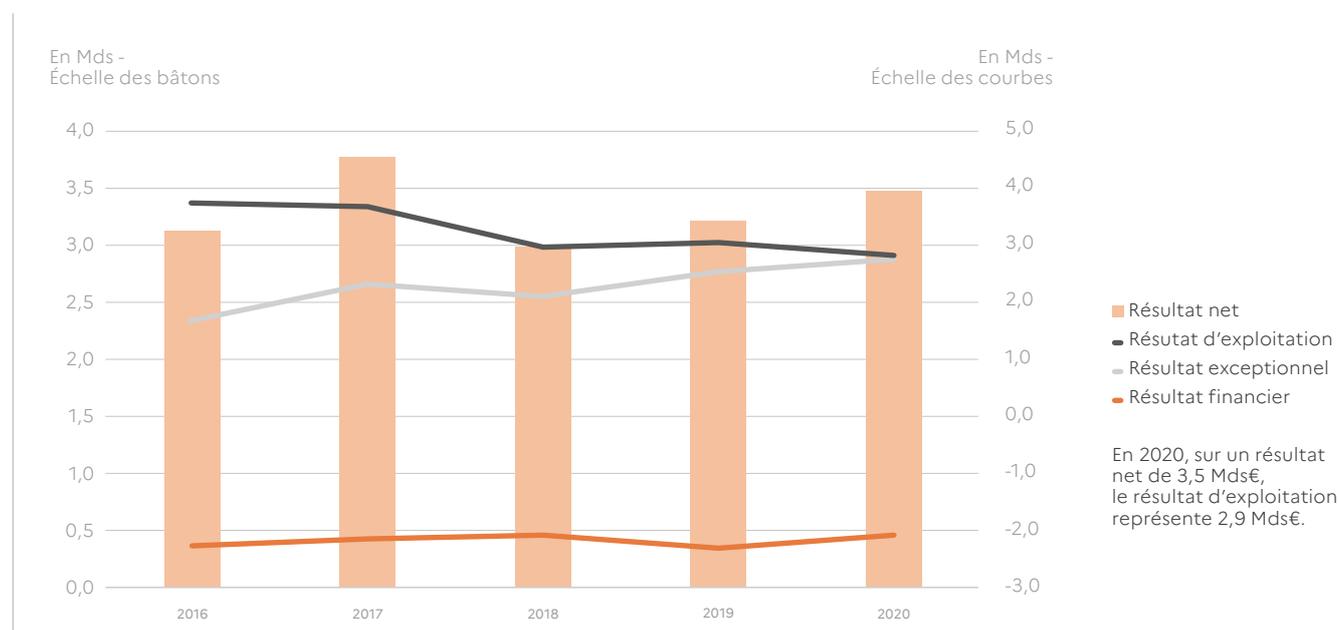
Cette augmentation de la contribution du résultat exceptionnel est aussi due à la baisse du résultat d'exploitation, non seulement en proportion (de 120 % à 82 % du résultat net)* mais aussi en valeur absolue pour un montant de près de -887 M€.

Au regard de l'évolution des charges et produits d'exploitation, cette érosion du résultat d'exploitation est due à une augmentation plus rapide des charges (+1,5 Mds€) que des produits (+500M d'€).

Ce sont essentiellement l'évolution de la TFPB (+140 M€) et des coûts de gestion (+231 M€) qui expliquent l'augmentation des charges alors que les produits progressent moins rapidement, en particulier du fait de la mise en place de la RLS.

*Le résultat financier représentant -60 % (-2,1 Md€) du résultat net, les résultats d'exploitation et exceptionnel couvrent à eux deux 160 % du résultat net.

◆ Évolution des produits et charges d'exploitation*



*Champ retenu : SA et OPH seulement (données non disponibles pour les COOP sur l'ensemble de la période).

Dans cette partie, la population considérée est celle constituée par les OPH, les SA d'HLM et les COOP gérant au moins un logement, soit 409 organismes gérant un parc de 4,8 M logements. Cette population de 409 organismes est composée de 209 OPH, 163 SA d'HLM et 37 COOP avec un nombre médian de logements gérés de 7 714 en 2020.

Pour éclairer l'analyse, les trois catégories d'organismes définies en page 12 ont été comparées :

♦ **Organismes gérant plus de 12 000 logements :**

Cette population est composée de 62 OPH, 63 SA et de 2 COOP soit 127 organismes.

Le nombre médian de logements gérés par cette population est de 17 813.

♦ **Organismes gérant entre 1 500 et 12 000 logements :**

Cette population est composée de 140 OPH, 90 SA et de 18 COOP soit 248 organismes.

Le nombre médian de logements gérés par cette population est de 5 574.

♦ **Organismes gérant moins de 1 500 logements :**

Cette population est composée de 7 OPH, de 10 SA et de 17 COOP soit 34 organismes. Le nombre médian de logements gérés par cette population est de 635.

Cette partie est fondée sur l'analyse de la médiane des différents indicateurs de la DHUP et structurée de manière à suivre le

fonctionnement économique d'un organisme de logement social, comme présenté dans le schéma de la page ci-contre. Dans un premier temps, une analyse de l'exploitation est réalisée avec comme point de départ les revenus locatifs des organismes puis le détail de l'ensemble des paramètres qui viennent les grever pour aboutir aux soldes intermédiaires de gestion que sont la Capacité d'AutoFinancement (CAF) et l'autofinancement HLM. Il s'agit de comprendre, à travers l'analyse de l'activité 2020 des organismes, comment s'est constitué le montant qui restera disponible pour leurs investissements futurs.

Dans un deuxième temps, une analyse de la structure financière est réalisée à partir de l'analyse du haut et du bas de bilan : Fond de Roulement Net Global (FRNG) et trésorerie. Il s'agit d'appréhender si les ressources stables des organismes (capital, dotation et dettes principalement) sont utilisées au financement de leurs immobilisations (les constructions locales principalement).

Définition

Capacité d'AutoFinancement (CAF)

La CAF permet de déterminer le flux de trésorerie dont dispose l'organisme pour financer le remboursement de ses emprunts et les investissements nécessaires au développement de l'activité. Elle comprend à la fois des éléments courants, financiers et exceptionnels. Parmi les indicateurs utilisés par la DHUP, c'est celui qui mesure de la manière la plus pure la performance d'exploitation, indépendamment du profil de la dette et de ses modalités de remboursement. Rapportée au chiffre d'affaires, la CAF permet de mesurer la rentabilité de l'organisme.

Définition

Fond de Roulement Net Global (FRNG)

Le FRNG mesure la quantité de ressources non utilisées par les actifs immobilisés qui permettra de couvrir les dépenses d'exploitation de l'organisme nettes des encaissements clients.

Sa formule de calcul est la suivante :
 $FRNG = \text{Ressources stables} - \text{Emplois durables}$

Avec :

- Ressources stables = capital social + réserves + résultat + dettes financières supérieures à un an + provisions pour risques et charges + amortissements
- Emplois durables = actif immobilisé brut

1. ANALYSE DU CYCLE D'EXPLOITATION

1.1. REVENUS LOCATIFS PAR LOGEMENT GÉRÉ

L'indicateur utilisé est net de la Réduction du Loyer de Solidarité (RLS) et sans prise en compte du dispositif de lissage. La stabilité des revenus locatifs entre 2018 et 2019 alors que la RLS les a impacté de 338 M€ supplémentaires¹ (de 876M€ à 1,214 Md€) signifie que l'augmentation de la RLS a été intégra-

lement compensée par des hausses de produits locatifs. Dans un contexte de taux de vacance stable, cette hausse s'explique notamment par celles de la taille du parc et des loyers lors de remises en location ou de premières mises en location plus proches des plafonds réglementaires.

1. Chiffres issus de la campagne de cotisations de la CGLLS.

19,3
MDS€ DE REVENUS
LOCATIFS EN 2020
3 934€ / LOGEMENT

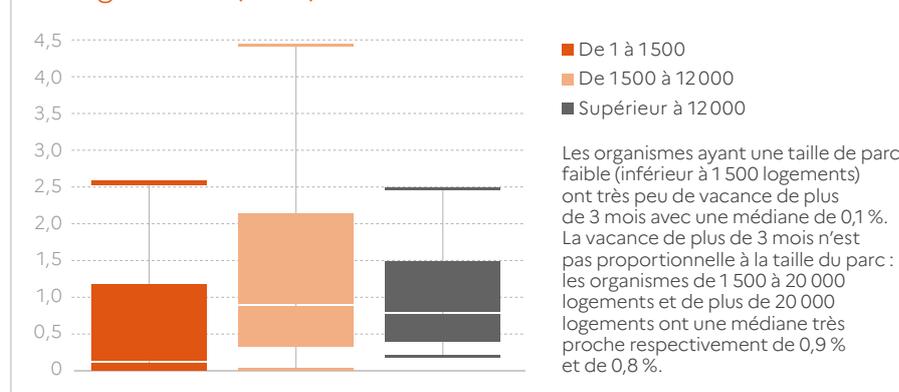
1.2. TAUX DE VACANCE DE PLUS DE 3 MOIS

Le taux de vacance de plus de trois mois est extrêmement bas sur la période 2015-2020, oscillant entre un minimum de 0,79 % en 2020 et un maximum de 0,91 % en 2017.

Le graphique illustre que parmi les organismes de taille intermédiaire, les situations apparaissent très hétérogènes avec plus de 10 % des organismes ayant une vacance supérieure à 4 %.

Si la vacance n'est pas un enjeu à l'échelle du secteur, elle reste donc un point de fragilité pour un certain nombre d'organismes.

◆ Répartition de la vacance en fonction de la catégorie d'organismes (en %)



*Une clé de lecture de la boîte à moustaches est proposée en page 57.

1.3. TAUX DE RECOUVREMENT ET CRÉANCES LOCATIVES

Ce nouvel indicateur³ permet d'appréhender le montant des loyers réellement perçus par rapport à ceux quittancés, indépendamment de la politique de passage en perte sur créances irrécouvrables de l'organisme.

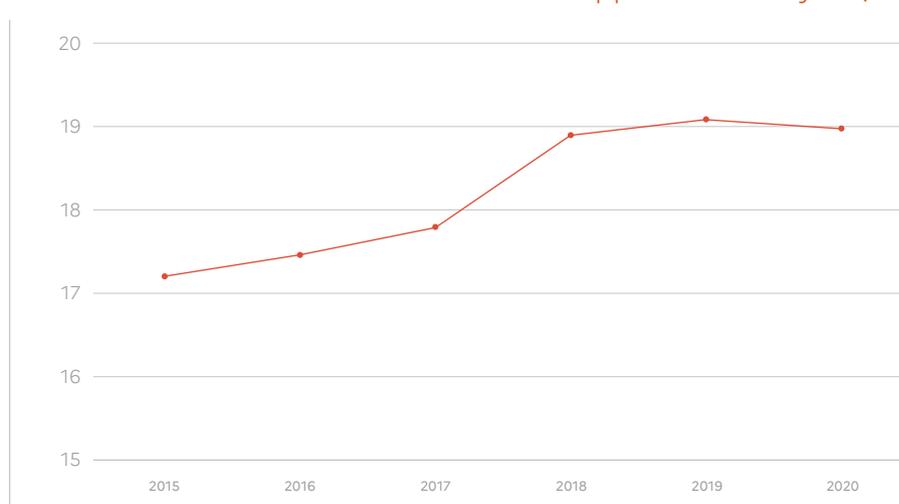
Le taux de recouvrement est extrêmement élevé sur la période 2015-2020 oscillant entre un minimum de 98,4 % en 2020 et un maximum de 98,9 % en 2015.

98 %
DE TAUX
DE RECOUVREMENT
EN 2020

Il est utile de compléter ce premier indicateur avec le ratio des créances locatives rapportées aux loyers. Ce ratio permet de caractériser les stocks de créances de l'organisme. Il apparaît également très stable, l'augmentation observable en 2018 n'étant pas due à une hausse des créances mais à la baisse des loyers consécutive à la mise en place de la RLS.

En conclusion, les organismes de logement social possèdent une forte capacité de recouvrement et la question des impayés ne représente pas une fragilité à l'échelle du secteur.

◆ Montant médian des créances locatives rapportées aux loyers (en %)



3. Il est construit comme la différence entre les créances locatives de deux années consécutives.

4. Les créances comprennent les créances normales restant à payer par les locataires, en général les loyers et charges de décembre et les créances douteuses (impayés ayant une chance d'être réglés) avant que l'organisme choisisse d'en passer une partie en perte irrécouvrable.

1.4. CHARGES DE MAINTENANCE IMMOBILIÈRE PAR LOGEMENT GÉRÉ

En 2018, suite à l'instauration de la RLS, des décisions prudentielles de maintien du niveau d'autofinancement ont conduit à une baisse des charges de maintenance. Depuis, ces charges semblent converger vers leur niveau de 2015. Une attention particulière doit être portée au maintien d'une dynamique de redressement de ces charges afin de maintenir une politique d'intervention sur le parc suffisante.

Une différence marquée des charges de maintenance est observée pour les organismes de moins et ceux de plus de 1500 logements. Elle soulève des interrogations sur l'effort de maintenance consenti par les organismes de petite taille et sur les conséquences potentielles sur l'état des bâtiments. En l'absence de prise en compte des additions et remplacements de composants, notre perception de l'effort global d'intervention sur le parc reste cependant parcellaire.

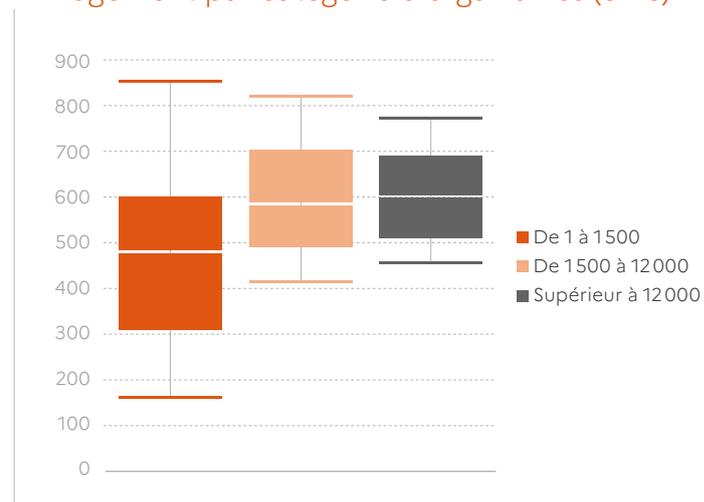
1.5. COÛT DE GESTION LOCATIVE (HORS COTISATIONS CGLLS) PAR LOGEMENT GÉRÉ

Après une baisse en 2018, conséquence attendue de la mise en place de la RLS, les coûts de gestion apparaissent stables et proches des niveaux de 2015. Cette situation est uniforme pour toutes les tranches d'organismes.

Les coûts de personnel qui constituent la composante principale des coûts de gestion locative suivent exactement la même tendance et restent stables autour de 780 € par logement.

Comme déjà identifié depuis plusieurs années, les coûts de gestion sont plus élevés pour les organismes avec un patrimoine supérieur à 12 000 logements. Cette différence s'explique d'une part par l'implantation géographique se traduisant par des salaires plus élevés. En effet, ces organismes interviennent sur des zones au marché immobilier plus tendu et avec des niveaux de salaires plus élevés. De plus, ils recrutent des spécialistes, en particulier en gestion financière avec des répercussions sur la dynamique du pilotage financier et patrimonial et des effets positifs sur la capacité d'investissement. On observe une forte dispersion des coûts de gestion pour les organismes ayant un parc inférieur à 1 500 logements gérés. Au contraire, la distribution des coûts de gestion au sein des deux autres catégories d'organismes est très similaire.

◆ Répartition des charges de maintenance au logement par catégorie d'organismes (en €)

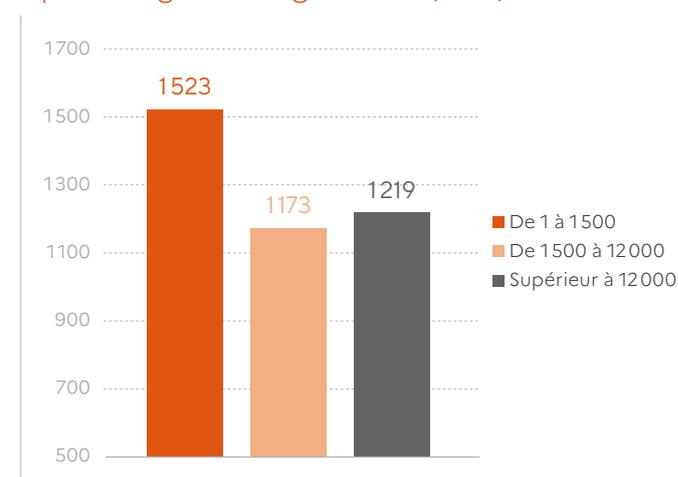


Une clé de lecture de la boîte à moustaches est proposée en page 57.

583 €
DE
MAINTENANCE

1199 €
DE COÛTS
DE GESTION
PAR LOGEMENT
EN 2020

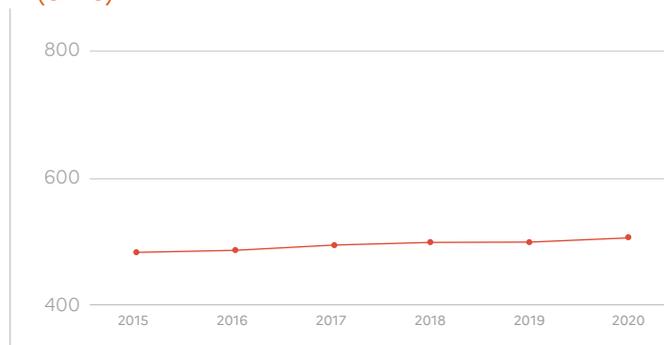
◆ Médiane des coûts de gestion au logement par catégorie d'organismes (en €)



1.6. TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES (TFPB) PAR LOGEMENT GÉRÉ

La hausse de la TFPB n'est que de +5 % pour le secteur du logement social sur la période 2015-2020, dans un contexte national d'augmentation de près de 15 % sur la période⁵. Si en variation annuelle, la hausse est minime, le niveau de TFPB pourrait devenir un enjeu en cas de maintien de cette tendance haussière à long terme. Parmi les populations d'organismes, celle de moins de 1500 logements se caractérise par un taux de TFPB particulièrement bas, inférieur de plus de 15 % à celui des autres et en baisse depuis 2015.

◆ Montant médian de TFPB par logement géré (en €)

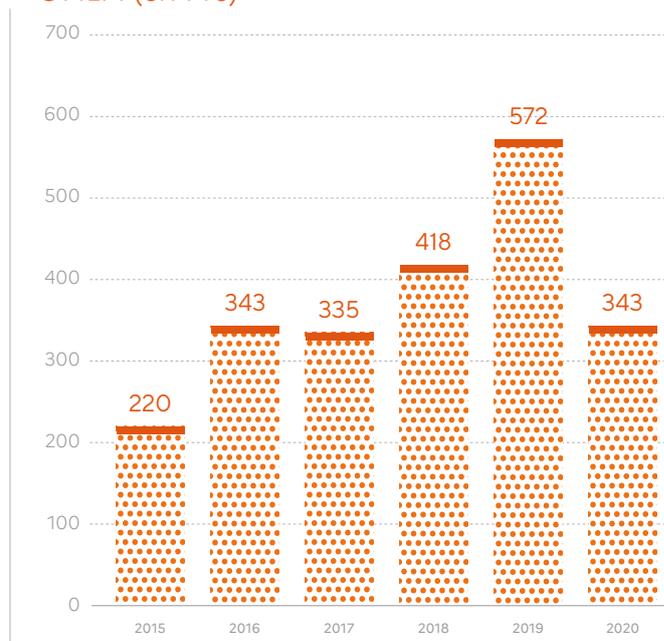


1.7. COTISATIONS CGLLS PAR LOGEMENT GÉRÉ

En cumulatif, la cotisation de la CGLLS a diminué de 229 M€ entre 2019 et 2020⁶ pour les OHLM. Rapportée au logement, cette diminution représente une baisse de plus de 40 € par mois, un impact non négligeable à l'échelle du secteur.

La diminution de la cotisation CGLLS est principalement due à la diminution de 300 M€ de la contribution de la CGLLS au Fonds National d'Aide à la Pierre (FNAP) et la redirection de ce montant vers le dispositif de lissage. Ce dispositif mis en œuvre par la CGLLS permet de répartir équitablement la contribution de la RLS de chaque organisme au regard de ses revenus locatifs. En 2018 et 2019, le montant de contribution des organismes ayant été les moins impactés par la RLS s'équilibrait avec le montant distribué aux organismes ayant été les plus impactés. En 2020, ce mécanisme n'est plus à l'équilibre et ce sont 300 M€ supplémentaires qui ont été restitués au secteur.

◆ Évolution de la cotisation CGLLS pour les OHLM (en M€)

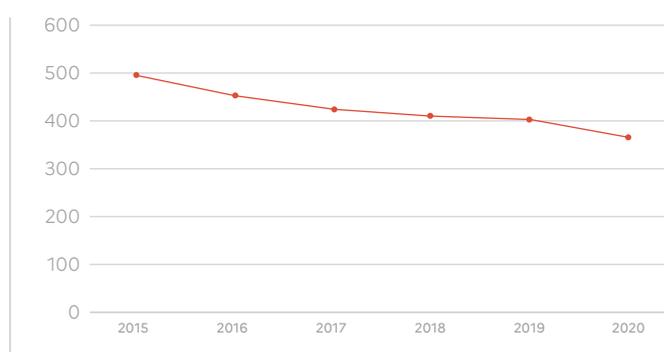


1.8. ANNUITÉS LOCATIVES PAR LOGEMENT GÉRÉ

La baisse continue des intérêts locatifs depuis 2015 se renforce en 2020 suite à la remise d'intérêts de 50 M€ de la Banque des Territoires.

Concernant l'annuité locative, après une forte baisse en 2019, elle se stabilise en 2020 autour de 1 691 € par logement, à un niveau toujours bien inférieur à celui d'avant 2018.

◆ Intérêts locatifs par logement géré



5. Conférence de presse du 19 octobre 2021 de l'Observatoire national des TFPB
6. Chiffres issus des rapports d'activité de la CGLLS

1.9. CAF RAPPORTÉE AU CHIFFRE D'AFFAIRES – PROFITABILITÉ⁷

Après 3 années de légère baisse, un fort rebond de plus de 2,5 points est observé en 2020, permettant à la profitabilité d'atteindre son plus haut niveau sur la période considérée à 40,17 % du chiffre d'affaires.

Les deux principaux facteurs explicatifs de cette augmentation sont la forte hausse des loyers, supérieure au taux de l'IRL et la diminution des prélèvements de la CGLLS, 300 M€ antérieurement affectés au financement du FNAP ayant été redistribués aux OLS dans le cadre de la clause de revoyure signée en 2018. Les autres mesures de cette clause ont aussi continué à produire leurs effets, en particulier les remises d'intérêts de la Banque des Territoires, dans un contexte de taux d'intérêts historiquement bas.

Ces mesures se sont conjuguées à une stabilité des coûts de gestion (alors qu'ils avaient plutôt une tendance haussière sur les dernières années) et des charges de maintenance.

1.10. AUTOFINANCEMENT NET HLM RAPPORTÉ AU CHIFFRE D'AFFAIRES

Après 4 années de baisse de 2015 à 2018, l'indicateur confirme son fort rebond, en augmentation de plus de 2 points sur la seule dernière année 2020 et atteint son plus haut niveau dans la série temporelle étudiée pour s'établir à 12,5 %. Cette évolution est observée pour les 3 catégories d'organismes.

Si la hausse de 2019 était principalement expliquée par la baisse des annuités suite aux renégociations de dettes effectuées entre les OHLM et la Banque des Territoires dans le cadre du plan logement, la hausse de cette année s'explique principalement par l'amélioration de la capacité d'autofinancement pour les raisons détaillées ci-dessus.

1.11. SYNTHÈSE DE L'ANALYSE DU CYCLE D'EXPLOITATION

L'exploitation du secteur du logement social s'améliore en 2020 et apparaît robuste avec des ressources disponibles, après remboursement des emprunts, en hausse.

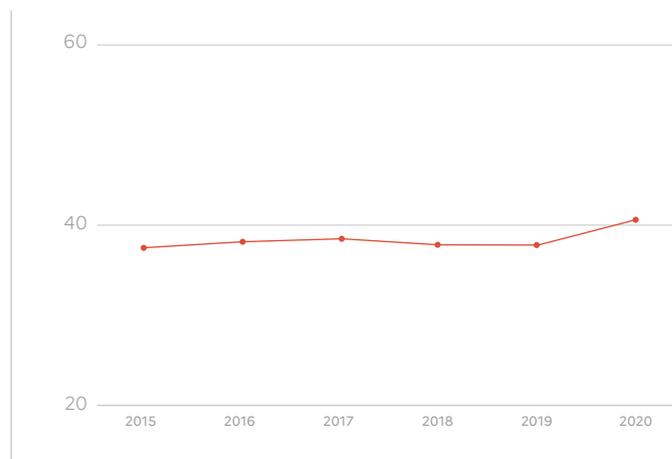
En effet, l'autofinancement net agrégé du secteur en 2020 est de 2,6 Mds€ et son résultat net est de 3,5 Mds€.

Cette situation est expliquée à la fois par des hausses de loyers et l'impact des mesures de la clause de revoyure.

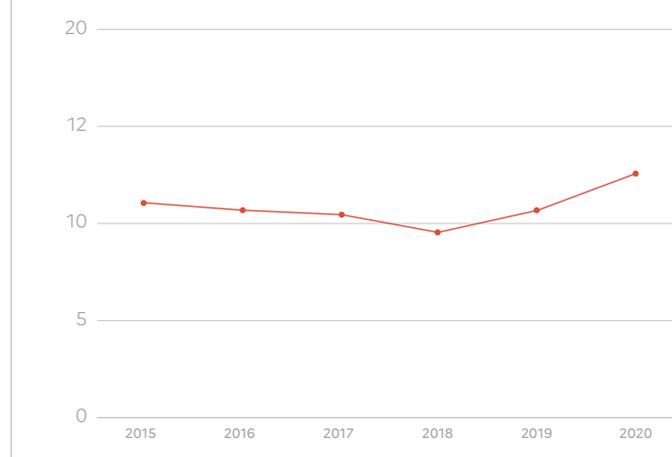
Des marges d'optimisation existent toujours concernant les coûts de gestion des organismes et doivent devenir une des priorités du secteur, maintenant que l'échéance de l'obligation de regroupement de la loi ELAN au 1^{er} janvier 2021 est passée.

7. Cf définition en en page 25.

◆ Médiane de la profitabilité (en %)



◆ Médiane de l'autofinancement net HLM rapporté au CA (en %)



Définition

Autofinancement net

L'autofinancement net est l'ensemble des ressources tirées de l'activité de l'organisme qui restent à sa disposition après remboursement des seuls emprunts locatifs. Ce ratio mesure la rentabilité de l'exploitation de l'organisme en pourcentage du chiffre d'affaires.

La formule actuelle de l'autofinancement est affinée par rapport à celle utilisée les années précédentes :

- au numérateur, est retranché le remboursement des emprunts effectués dans l'année relatif aux immobilisations locatives démolies ou cédées ;
- au dénominateur, sont ajoutés les produits financiers.

2. ANALYSE DE LA STRUCTURE FINANCIÈRE

2.1. FOND DE ROULEMENT NET GLOBAL (FRNG) EN MOIS DE DÉPENSES⁹

Exprimé en mois de dépenses, le FRNG augmente fortement en 2020, s'inscrivant dans une tendance longue de renforcement de 4,08 mois en 2015 à 5,14 mois en 2020.

Cette hausse du FRNG est due à une augmentation des fonds disponibles suite à un ralentissement de l'investissement des organismes de logement social.

En effet, la médiane de l'évolution de l'actif immobilisé des constructions locatives (la valeur des logements locatifs possédés par l'organisme) est en baisse de près de 16% entre 2019 et 2020, en cohérence avec la baisse des logements financés de près de 18 000 unités en 2020¹⁰. De la même manière en volume, la part de logements réhabilités par rapport au parc total baisse de près d'un tiers entre 2019 et 2020.

L'amélioration du ratio est à analyser avec d'autant plus de précaution qu'étant établi en comparaison des dépenses mensuelles, il s'améliore mécaniquement avec la baisse de l'activité (-7 % sur les dépenses mensuelles totales entre 2019 et 2020 alors que le montant total du FRNG progressait de 11,76 %).

Une analyse par catégorie d'organismes, fait apparaître une forte corrélation entre FRNG et nombre de logements gérés :

- ♦ plus l'organisme gère de logements et plus le FRNG médian est bas ;

- ♦ les organismes avec un patrimoine important ont des situations très homogènes avec un écart de 7,1 mois de dépenses entre le 1^{er} et le 9^{ème} déciles, alors que cet écart est de 27 mois pour les organismes de moins de 1 500 logements ;

Un des facteurs d'explication est une politique d'investissement plus prudente de la part des petits organismes, étant moins en mesure de résister à un choc exogène (programme ANRU, déprise territoriale, ...) mais également une moindre capacité à optimiser leurs ressources et leur endettement, comme le confirment les tendances similaires sur la trésorerie et l'endettement.

2.2. TRÉSORERIE EN MOIS DE DÉPENSES

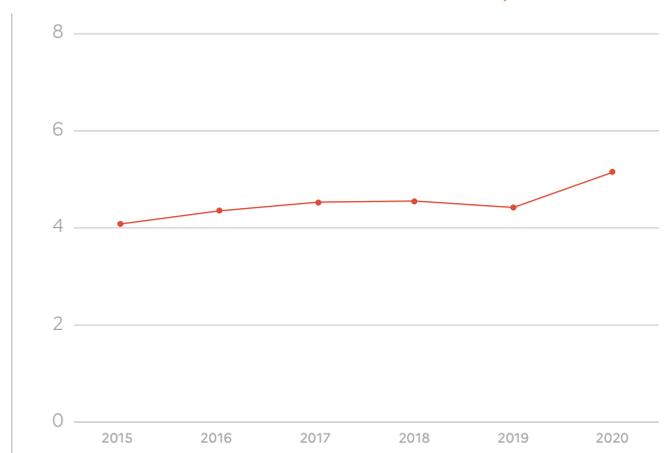
Pour les mêmes raisons de moindre mobilisation des fonds, le niveau de trésorerie des organismes continue d'augmenter en 2020, s'établissant à 4,15 mois de dépenses.

Parmi les organismes une grande disparité existe et s'accroît. Les 10 % les plus fragiles disposent d'une trésorerie correspondant à moins d'un mois de dépenses mensuelles tandis que 10 % ont une trésorerie correspondant à plus de dix mois de dépenses mensuelles.

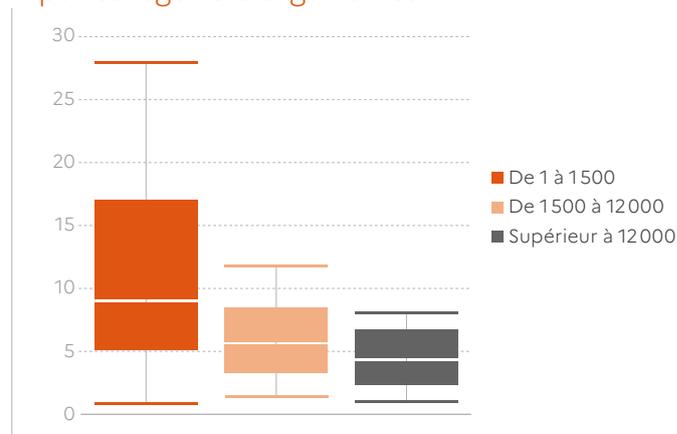
9. Cf définition en page 24.

10. Données issues de « Regards sur les logements sociaux agréés – Bilan 2020 ». Le nombre de logements locatifs sociaux financés en 2020 est de à 87 501.

♦ Médiane du FRNG en mois de dépenses

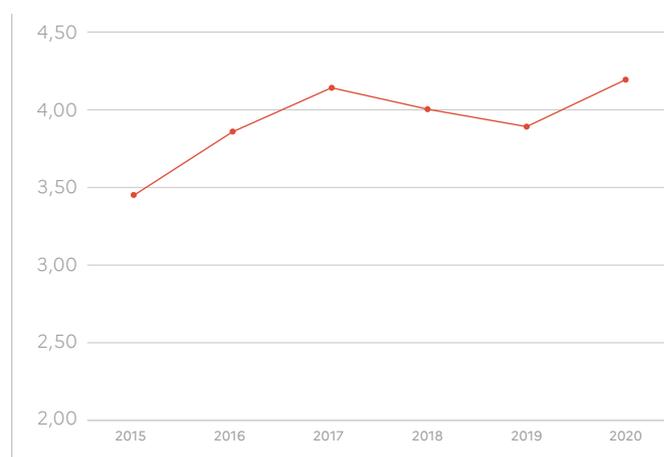


♦ Répartition du FRNG en mois de dépenses par catégorie d'organismes



Une clé de lecture de la boîte à moustaches est proposée en page 57.

♦ Médiane de la trésorerie en mois de dépenses



2.3. GESTION DE LA DETTE

Depuis 2018, d'importantes renégociations de dettes ont lieu entre les organismes et la Banque des Territoires. L'encours de dette détenu par la Banque des Territoires représentant la plus grande partie de l'encours total des organismes, ces opérations ont un impact conséquent sur la gestion de la dette. 85% des renégociations consistent en un allongement de la durée de remboursement.

En 2020, l'encours global des OHLM continue de progresser (+1,69 % à 164 Mds€), mais de manière fortement ralentie par rapport aux années précédentes, confirmant la baisse de l'investissement.

2.4. ÉCART ENTRE AMORTISSEMENT COMPTABLE ET CAPACITÉ DE REMBOURSEMENT¹²

La comparaison entre la durée résiduelle d'amortissement du parc et la durée de remboursement des emprunts augmente depuis la première fois depuis 5 ans, tirée par la hausse de la capacité d'autofinancement et la stabilité de l'endettement.

2.5. SYNTHÈSE DE LA STRUCTURE FINANCIÈRE

L'analyse sur la période 2015-2020 de la structure financière des OHLM révèle une situation solide en 2020 avec des niveaux de FNRG et de trésorerie au plus haut. La part de ressources internes¹² parmi les capitaux permanents¹³ augmente aussi de manière constante attestant de la robustesse des organismes. Le secteur du logement social possède donc à fin 2020 une forte capacité d'investissement, en particulier par la mobilisation de sa capacité d'endettement, et est armé pour faire face à des imprévus par des dépenses de court terme.

Pour autant, la forte amélioration de tous les indicateurs de structure financière entre 2019 et 2020 ne traduit pas seulement un renforcement de la structure financière des organismes mais est la conséquence d'une baisse de l'investissement dans un contexte de ralentissement de l'activité économique lié à la crise sanitaire et d'incertitudes liées aux élections municipales.

◆ Médiane de l'écart entre amortissement comptable et financier



Définition

Écart entre amortissement comptable et capacité de remboursement

Cet indicateur est construit par la différence entre deux ratios : le premier étant la valeur nette comptable (VNC) des immobilisations locatives divisée par les dotations aux amortissements des immeubles locatifs, et le deuxième étant la capacité de remboursement.

Le premier ratio exprime la durée résiduelle d'amortissement technique du parc locatif, autrement dit le nombre d'années théorique durant lequel le patrimoine produira des loyers.

Le deuxième ratio exprime le nombre d'années théorique qu'il faudrait pour que l'organisme rembourse l'intégralité de sa dette s'il y consacrait la totalité de sa capacité d'autofinancement disponible.

En cas de différence égale à 8, cela signifie que le patrimoine après remboursement complet des emprunts produira encore des revenus locatifs pour au moins 8 années.

12. Ressources internes = capital et réserves + report à nouveau + résultat de l'exercice + subventions d'investissement nettes + provisions (réglementées, pour risques et charges) + versements reçus sur augmentation de capital (seulement pour les sociétés).

13. Capitaux permanents = ressources internes + emprunts et dettes financières à long terme – intérêts courus et intérêts compensateurs.

PARTIE 3 : ANALYSE DU SECTEUR AU REGARD DES SITUATIONS INDIVIDUELLES DES ORGANISMES

L'étude de la situation individuelle des différents organismes permet de compléter l'analyse financière macro-économique.

En effet, même si cette dernière éclaire sur la santé globale du secteur, elle permet difficilement d'appréhender l'évolution des cas individuels. L'objectif est donc de classer les organismes en fonction de leur situation financière grâce aux quatre ratios clefs identifiés ci-après et à des seuils prédéfinis.

À l'exception de la section dédiée à l'accompagnement par la CGLLS qui concerne toutes les familles d'OLS, cette partie concerne l'ensemble des OPH, SA d'HLM et COOP gérant au moins un logement, soit la même population que celle analysée en partie 2 du présent chapitre (cf. précisions en page 24).

Un seul de ces indicateurs peut être sous un seuil d'alerte sans forcément traduire une difficulté, c'est pourquoi il est nécessaire de croiser l'ensemble des indicateurs. Comme toute notation financière, il s'agit d'une simplification qui peut ne pas traduire parfaitement la réalité, notamment en fonction de projets

futurs d'investissements ou de rénovation urbaine, qui ne peuvent être appréhendés dans les données comptables avant lancement. Cette classification ne représente donc qu'un premier niveau de détection.

Quatre groupes sont constitués afin de procéder à un classement des bailleurs selon leur situation financière :

♦ Ceux dont la situation est jugée satisfaisante car tous leurs indicateurs sont au-dessus des seuils d'alerte, signifiant qu'ils ne rencontrent de difficultés ni d'exploitation ni de ressources disponibles et

ni d'endettement ;

♦ Ceux dont la situation est juste, avec un seul indicateur sous le seuil. En effet, sachant que les 3 autres sont au-dessus des seuils, dont forcément un relatif à l'exploitation entre l'autofinancement net HLM et la CAF, l'organisme n'est pas jugé fragile mais juste ;

♦ Ceux dont 2 indicateurs sont sous des seuils, ce qui constitue une véritable fragilité ;

♦ Enfin ceux qui ont 3 ou 4 indicateurs sous des seuils, dont la situation peut être considérée comme préoccupante.

Seuil des indicateurs d'alerte

Le suivi des indicateurs d'alerte ci-après permet un premier diagnostic financier rétrospectif (cf. définitions des indicateurs en partie 2 du présent chapitre) :

- **Autofinancement net HLM / Chiffre d'affaires** (indicateur défini à l'article R.423-1-4 du Code de la construction et de l'habitation) = alerte si inférieur à 3 %
- **Capacité d'AutoFinancement / Chiffre d'affaires** = alerte si inférieure à 25 %
- **Fonds de roulement net global (FRNG) en mois de dépenses** = alerte si inférieur à 2 mois
- **Écart entre amortissement comptable et capacité de remboursement** = alerte si égal ou inférieur à 0

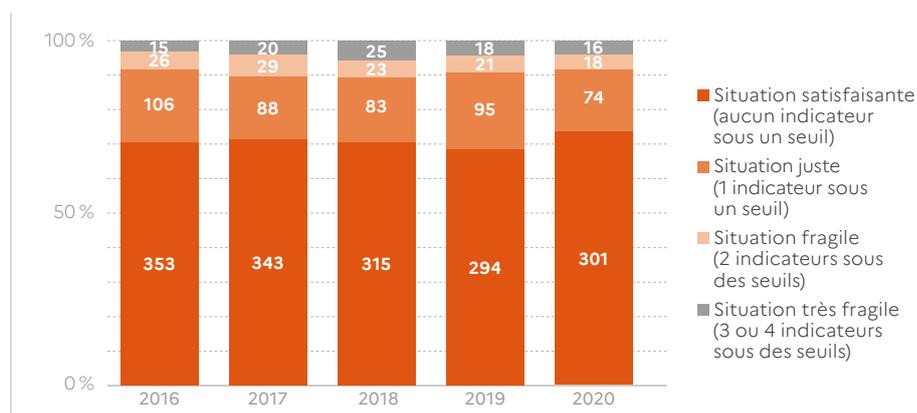
1. CLASSEMENT DES OLS SELON LEUR SITUATION FINANCIÈRE

Une stabilisation du nombre d'organismes détectés au travers de ces seuils d'alerte se constate entre 2016 et 2020. Cela met en exergue la situation stable du secteur, voire une légère amélioration de la proportion d'organismes présentant une situation financière satisfaisante (70 % des

organismes en 2016 contre 74 % des organismes en 2020). Cette amélioration, également marquée par la baisse du nombre d'organismes ayant une situation fragile ou

très fragile notamment à partir de 2019, est concomitante avec la mise en œuvre opérationnelle du processus de restructuration du secteur suite à la loi ELAN.

♦ Classement des organismes selon leur situation financière de 2016 à 2020



74 %
DES ORGANISMES¹
EN 2020 FONT ÉTAT
D'UNE SITUATION
FINANCIÈRE
SATISFAISANTE

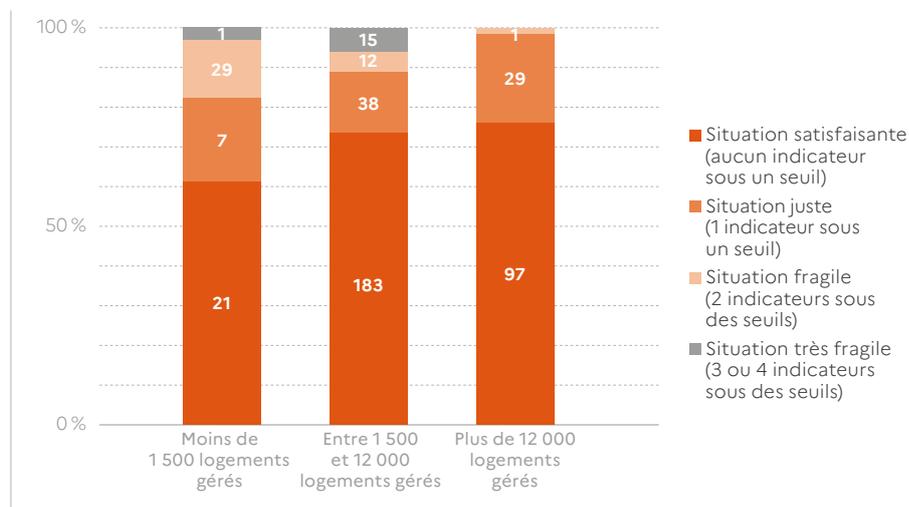
1. Parmi les OPH, les SA d'HLM et les COOP gérant au moins un logement.

En proportion la part d'organismes en situation fragile ou très fragile se réduit en fonction de l'augmentation de la taille du parc de logements.

Ainsi, environ un tiers des organismes gérant moins de 1 500 logements présente une situation financière fragile ou très fragile et parmi les organismes gérant plus de 12 000 logements, un seul organisme fait état d'une santé financière fragile et aucun d'une situation très fragile. Cela confirme la résilience financière plus élevée des organismes ayant un patrimoine plus important.

En volume, ce sont les organismes gérant entre 1 500 et 12 000 logements qui concentrent la majorité des organismes dont la santé financière est considérée comme fragile ou très fragile.

◆ Situation financière des organismes par catégorie en 2020



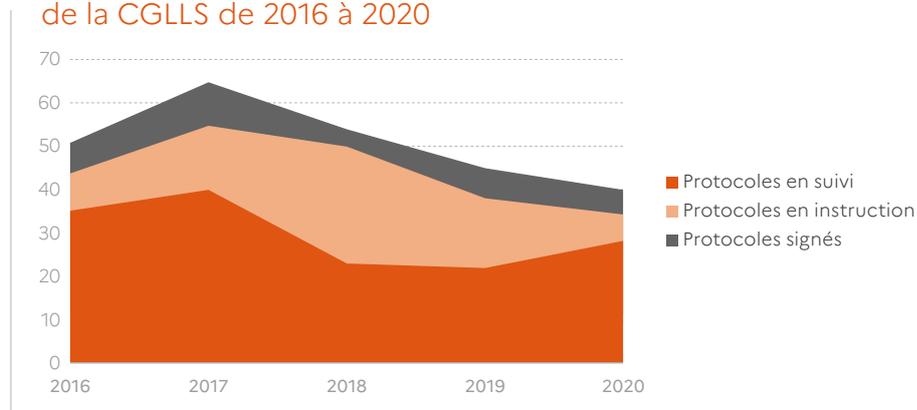
2. OLS ACCOMPAGNÉS PAR LA CGLLS

Les organismes faisant preuve de fragilités financières avérées et persistantes peuvent solliciter un accompagnement de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) par la conclusion d'un protocole d'aide ayant vocation à consolider ou redresser leur situation financière. Cette section vise à présenter l'accompagnement effectué de certains organismes, au préalable détectés par les dispositifs de prévention.

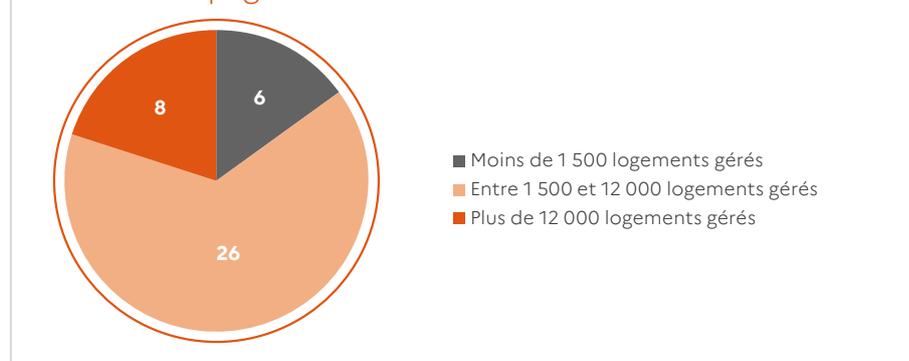
Entre 2017 et 2020, il se produit une réduction marquée du nombre de protocoles, notamment en stock², attestant d'une amélioration de la résilience financière du secteur dans un contexte de fort soutien des partenaires institutionnels et des regroupements imposés par la loi ELAN. Le suivi du nombre de protocoles d'aide³ concerne l'ensemble des familles d'organismes⁴.

En 2020, sur un stock de 40 protocoles⁵, 26 concernent des organismes gérant entre 1 500 et 12 000 logements. Les 6 protocoles d'organismes gérant moins de 1 500 logements concernent quasiment exclusivement des organismes agréés MOI. Enfin, parmi les organismes gérant plus de 12 000 logements, la CGLLS a accompagné en majorité des OPH.

◆ Nombre d'organismes bénéficiant d'un accompagnement de la CGLLS de 2016 à 2020



◆ Nombre d'organismes par catégorie bénéficiant d'un accompagnement de la CGLLS en 2020



2. Jusqu'en juillet 2020, les stocks de protocoles présentés comprennent également des avenants à des protocoles antérieurs (le recours aux avenants a été abandonné à partir de la mise à jour du règlement intérieur du comité des aides de la CGLLS intervenue en 2020).

3. Les conventions de financement au titre d'audits financiers, patrimoniaux ou organisationnels ne sont pas comptabilisés au sein des protocoles signés.

4. Soit les OPH, les SA d'HLM, les COOP, les SEM et les organismes agréés MOI.

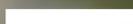
5. Ce stock comprend l'ensemble des protocoles signés, en instruction ou en suivi sur l'année 2020.

CHAPITRE

3

ANNEXES

- ◆ **P. 35 ANNEXE 1**
RATIOS FINANCIERS
- ◆ **P. 40 ANNEXE 2**
BILAN ET COMPTE
DE RÉSULTAT
- ◆ **P. 56 ANNEXE 3**
DÉFINITIONS STATISTIQUES
ET GLOSSAIRE



ANNEXE 1 : RATIOS FINANCIERS

LES RATIOS FINANCIERS DE L'ENSEMBLE DES ORGANISMES / EXERCICE 2020

Libellé	Nbre org.	Décile 1	Décile 2	Décile 3	Décile 4	Médiane	Décile 6	Décile 7	Décile 8	Décile 9
Nombre de logements gérés	409	1 704	2 954	4 372	5 874	7 714	9 784	11 864	15 302	23 181
RATIOS DE STRUCTURE										
Loyers des logements / nombre de logements gérés (en €)	409	3 284	3 489	3 641	3 793	3 934	4 085	4 260	4 430	4 783
Taux de vacance de plus de 3 mois (en %)	409	0,0	0,2	0,4	0,6	0,8	1,1	1,6	2,2	3,8
Taux de recouvrement des impayés locatifs (en %)	409	96,5	97,7	98,2	98,5	98,8	98,9	99,1	99,4	99,8
Créances locataires / loyers et charges récupérées (en %)	409	12,5	14,6	16,1	17,4	19,0	21,1	22,8	25,6	30,5
Charges de maintenance immobilière / nombre de logements gérés (en €)	409	402	478	506	542	583	624	667	722	810
Coût de gestion / nombre de logements gérés (hors cotisations CGLLS) (en €)	409	946	1 022	1 101	1 144	1 199	1 278	1 405	1 545	1 746
Frais de personnel / nombre de logements gérés (en €)	409	541	638	692	748	777	819	869	938	1 060
Taxe foncière sur la propriété bâtie / nombre de logements gérés (en €)	409	332	389	443	472	505	534	583	625	708
Cotisation CGLLS / nombre de logements gérés (en €)	409	14	30	42	55	66	86	108	141	194
Annuité locative / nombre de logements gérés (en €)	409	968	1 202	1 351	1 507	1 691	1 879	2 098	2 443	3 311
Intérêts locatifs / nombre de logements gérés (en €)	409	194	249	304	345	394	447	522	614	739
SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION										
Capacité d'autofinancement (CAF) / CA (en %)	409	27,6	33,3	36,0	38,1	40,2	41,7	43,6	45,9	49,7
Autofinancement net HLM / CA (en %)	409	3,8	7,5	9,4	11,0	12,5	14,1	15,7	18,0	21,8
RATIOS DE STRUCTURE FINANCIÈRE										
FRNG en mois de dépenses	409	1,3	2,5	3,7	4,5	5,2	6,3	7,4	8,9	11,7
Trésorerie nette en mois de dépenses	409	0,7	2,0	2,9	3,6	4,2	5,7	6,7	7,8	10,4
Ressources internes / capitaux permanents (en %)	409	25,7	29,3	32,0	34,8	37,3	39,8	42,0	45,9	51,9
Capacité de remboursement : dette à moyen et long terme / CAF (en %)	409	9,3	11,4	13,2	14,6	15,8	17,4	19,7	22,0	25,2
Amortissement comptable : valeur nette comptable / montant des dotations aux amortissements des immobilisations locatives (en %)	409	18,6	20,4	21,8	22,7	23,6	24,7	26,3	28,0	30,9
Écart entre amortissement comptable et capacité de remboursement	409	0,9	4,0	5,7	6,9	7,8	8,9	9,9	11,3	13,2
RATIO D'INVESTISSEMENT										
Taux d'investissement sur les constructions locatives (en %)	409	0,8	1,6	2,2	2,8	3,4	4,2	4,9	5,8	7,9

* Seuls des organismes (SA, OPH et COOP locatives) gérant au moins un logement ont été pris en compte, soit 409 au total.

LES RATIOS FINANCIERS DES ORGANISMES DONT LE PARC EST INFÉRIEUR À 12 000 LOGEMENTS / EXERCICE 2020

Libellé	Nbre org.	Décile 1	Décile 2	Décile 3	Décile 4	Médiane	Décile 6	Décile 7	Décile 8	Décile 9
Nombre de logements gérés	282	1 254	2 233	3 069	3 948	5 029	6 028	7 258	8 652	10 161
RATIOS DE STRUCTURE										
Loyers des logements / nombre de logements gérés (en €)	282	3 216	3 408	3 568	3 700	3 838	3 978	4 208	4 418	4 754
Taux de vacance de plus de 3 mois (en %)	282	-	0,2	0,3	0,5	0,8	1,2	1,8	2,7	4,3
Taux de recouvrement des impayés locatifs (en %)	282	95,8	97,4	98,0	98,5	98,8	99,0	99,2	99,5	100,0
Créances locataires / loyers et charges récupérées (en %)	282	11,9	14,4	16,0	17,3	18,8	21,1	22,8	25,9	30,6
Charges de maintenance immobilière / nombre de logements gérés (en €)	282	389	463	497	535	568	623	666	723	822
Coût de gestion / nombre de logements gérés (hors cotisations CGLLS) (en €)	282	912	993	1 071	1 127	1 189	1 278	1 393	1 553	1 852
Frais de personnel / nombre de logements gérés (en €)	282	518	619	677	725	768	807	860	922	1 101
Taxe foncière sur la propriété bâtie / nombre de logements gérés (en €)	282	314	379	429	469	504	533	582	629	759
Cotisation CGLLS / nombre de logements gérés (en €)	282	12	26	40	54	65	88	112	145	202
Annuité locative / nombre de logements gérés (en €)	282	934	1 137	1 285	1 443	1 573	1 833	2 059	2 447	3 525
Intérêts locatifs / nombre de logements gérés (en €)	282	189	238	285	323	380	441	520	634	805
SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION										
Capacité d'autofinancement (CAF) / CA (en %)	282	24,9	32,0	35,5	38,2	40,3	42,3	45,1	47,6	50,3
Autofinancement net HLM / CA (en %)	282	2,6	7,0	9,6	10,9	13,0	14,4	16,6	19,3	23,3
RATIOS DE STRUCTURE FINANCIÈRE										
FRNG en mois de dépenses	282	1,3	2,8	4,1	4,9	5,9	7,1	8,2	9,7	13,2
Trésorerie nette en mois de dépenses	282	0,7	2,1	3,2	4,1	5,1	6,2	7,3	8,9	11,4
Ressources internes / capitaux permanents (en %)	282	24,7	28,7	31,0	34,4	37,9	40,5	42,8	47,0	54,7
Capacité de remboursement : dette à moyen et long terme / CAF (en %)	282	8,2	10,6	12,5	14,0	15,4	17,0	19,9	22,4	25,7
Amortissement comptable : valeur nette comptable / montant des dotations aux amortissements des immobilisations locatives (en %)	282	17,8	20,2	21,4	22,5	23,5	24,7	26,5	29,0	31,6
Écart entre amortissement comptable et capacité de remboursement	282	-	4,1	5,9	7,1	8,1	9,2	10,3	11,7	13,5
RATIO D'INVESTISSEMENT										
Taux d'investissement sur les constructions locatives (en %)	282	0,4	1,3	2,0	2,4	3,0	3,8	4,6	5,7	7,9

* Seuls des organismes (SA, OPH et COOP locatives) gérant au moins un logement ont été pris en compte.

LES RATIOS FINANCIERS DES ORGANISMES DONT LE PARC EST SUPÉRIEUR À 12 000 LOGEMENTS / EXERCICE 2020

Libellé	Nbre org.	Décile 1	Décile 2	Décile 3	Décile 4	Médiane	Décile 6	Décile 7	Décile 8	Décile 9
Nombre de logements gérés	127	12 076	13 107	14 815	16 248	17 813	19 789	25 367	29 808	41 703
RATIOS DE STRUCTURE										
Loyers des logements / nombre de logements gérés (en €)	127	3 514	3 662	3 891	3 971	4 072	4 169	4 355	4 484	4 807
Taux de vacance de plus de 3 mois (en %)	127	0,2	0,3	0,5	0,6	0,8	1,0	1,2	1,8	2,5
Taux de recouvrement des impayés locatifs (en %)	127	97,6	98,1	98,4	98,5	98,7	98,8	99,0	99,2	99,5
Créances locataires / loyers et charges récupérées (en %)	127	13,7	15,0	16,2	17,6	19,4	21,1	22,8	24,6	29,2
Charges de maintenance immobilière / nombre de logements gérés (en €)	127	457	500	532	573	600	629	670	712	771
Coût de gestion / nombre de logements gérés (hors cotisations CGLLS) (en €)	127	1 032	1 095	1 138	1 166	1 219	1 282	1 425	1 528	1 685
Frais de personnel / nombre de logements gérés (en €)	127	626	684	755	770	801	841	892	945	1 039
Taxe foncière sur la propriété bâtie / nombre de logements gérés (en €)	127	359	411	453	482	514	539	586	621	667
Cotisation CGLLS / nombre de logements gérés (en €)	127	25	36	45	55	67	81	101	118	177
Annuité locative / nombre de logements gérés (en €)	127	1 192	1 367	1 519	1 687	1 810	1 941	2 159	2 413	2 909
Intérêts locatifs / nombre de logements gérés (en €)	127	223	304	348	380	428	470	520	565	655
SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION										
Capacité d'autofinancement (CAF) / CA (en %)	127	32,1	34,7	36,3	37,9	39,6	41,0	42,1	43,5	45,6
Autofinancement net HLM / CA (en %)	127	5,6	8,0	9,2	11,0	12,2	13,6	15,1	16,6	18,5
RATIOS DE STRUCTURE FINANCIÈRE										
FRNG en mois de dépenses	127	1,1	2,1	3,1	3,8	4,4	5,1	6,2	7,0	8,2
Trésorerie nette en mois de dépenses	127	0,8	1,5	2,4	3,1	3,6	3,9	4,5	6,1	7,7
Ressources internes / capitaux permanents (en %)	127	26,9	30,5	33,6	35,3	36,5	38,0	40,3	43,2	46,8
Capacité de remboursement : dette à moyen et long terme / CAF (en %)	127	11,4	12,8	14,2	15,3	16,3	17,6	19,3	20,9	23,3
Amortissement comptable : valeur nette comptable / montant des dotations aux amortissements des immobilisations locatives (en %)	127	19,4	21,1	22,3	23,1	23,6	24,6	25,8	26,8	28,6
Écart entre amortissement comptable et capacité de remboursement	127	1,4	3,9	5,4	6,3	7,4	8,3	9,3	10,3	12,2
RATIO D'INVESTISSEMENT										
Taux d'investissement sur les constructions locatives (en %)	127	1,6	2,4	3,0	3,5	4,2	4,6	5,2	6,1	7,6

LES RATIOS FINANCIERS DES SA D'HLM* / EXERCICE 2020

Libellé	Nbre org.	Décile 1	Décile 2	Décile 3	Décile 4	Médiane	Décile 6	Décile 7	Décile 8	Décile 9
Nombre de logements gérés	163	2 096	3 911	5 372	6 994	8 733	11 424	13 236	18 087	31 284
RATIOS DE STRUCTURE										
Loyers des logements / nombre de logements gérés (en €)	163	3 651	3 929	4 028	4 159	4 291	4 393	4 496	4 721	4 916
Taux de vacance de plus de 3 mois (en %)	163	0,1	0,2	0,4	0,5	0,6	0,8	1,2	1,8	2,4
Taux de recouvrement des impayés locatifs (en %)	163	96,9	97,9	98,3	98,5	98,8	98,9	99,1	99,4	99,6
Créances locataires / loyers et charges récupérées (en %)	163	11,8	14,0	15,1	16,7	18,2	19,5	21,2	23,4	26,4
Charges de maintenance immobilière / nombre de logements gérés (en €)	163	445	494	531	570	613	639	684	741	840
Coût de gestion / nombre de logements gérés (hors cotisations CGLLS) (en €)	163	956	1 054	1 116	1 168	1 225	1 284	1 427	1 540	1 739
Frais de personnel / nombre de logements gérés (en €)	163	475	573	640	718	756	792	838	892	967
Taxe foncière sur la propriété bâtie / nombre de logements gérés (en €)	163	322	372	418	468	496	529	566	624	687
Cotisation CGLLS / nombre de logements gérés (en €)	163	15	38	51	64	82	107	133	162	207
Annuité locative / nombre de logements gérés (en €)	163	1 333	1 598	1 811	1 940	2 114	2 293	2 474	2 914	4 296
Intérêts locatifs / nombre de logements gérés (en €)	163	303	372	441	495	531	567	634	682	823
SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION										
Capacité d'autofinancement (CAF) / CA (en %)	163	33,9	36,1	37,8	40,0	40,9	42,3	44,5	47,3	49,5
Autofinancement net HLM / CA (en %)	163	5,7	7,9	9,9	11,3	12,5	13,8	14,8	17,5	20,7
RATIOS DE STRUCTURE FINANCIÈRE										
FRNG en mois de dépenses	163	1,0	2,1	3,3	4,3	5,1	6,0	7,0	8,3	11,2
Trésorerie nette en mois de dépenses	163	0,7	1,4	2,2	3,3	4,1	5,4	6,2	7,5	9,3
Ressources internes / capitaux permanents (en %)	163	24,4	27,1	29,9	32,2	33,9	36,1	38,2	41,9	49,9
Capacité de remboursement : dette à moyen et long terme / CAF (en %)	163	11,0	14,2	15,5	16,4	17,5	19,4	21,0	22,8	26,0
Amortissement comptable : valeur nette comptable / montant des dotations aux amortissements des immobilisations locatives (en %)	163	20,1	22,2	23,1	23,8	25,0	26,1	27,4	29,0	31,0
Écart entre amortissement comptable et capacité de remboursement	163	1,0	4,1	5,6	6,5	7,5	8,1	9,0	10,1	12,3
RATIO D'INVESTISSEMENT										
Taux d'investissement sur les constructions locatives (en %)	163	1,2	2,1	2,6	3,3	4,0	4,5	5,2	6,1	9,1

* Seuls des organismes gérant au moins un logement ont été pris en compte.

LES RATIOS FINANCIERS DES OPH* / EXERCICE 2020

Libellé	Nbre org.	Décile 1	Décile 2	Décile 3	Décile 4	Médiane	Décile 6	Décile 7	Décile 8	Décile 9
Nombre de logements gérés	209	2 348	3 405	4 843	6 058	7 968	9 664	11 492	14 645	20 002
RATIOS DE STRUCTURE										
Loyers des logements / nombre de logements gérés (en €)	209	3 162	3 341	3 482	3 573	3 658	3 742	3 888	3 983	4 224
Taux de vacance de plus de 3 mois (en %)	209	0,0	0,3	0,5	0,8	1,1	1,6	2,1	3,2	4,8
Taux de recouvrement des impayés locatifs (en %)	209	96,4	97,7	98,1	98,5	98,8	99,0	99,1	99,4	99,8
Créances locataires / loyers et charges récupérées (en %)	209	14,6	16,0	17,3	18,8	21,0	22,4	24,7	28,3	31,9
Charges de maintenance immobilière / nombre de logements gérés (en €)	209	419	485	509	541	573	618	651	716	770
Coût de gestion / nombre de logements gérés (hors cotisations CGLLS) (en €)	209	919	997	1 065	1 114	1 152	1 200	1 300	1 428	1 629
Frais de personnel / nombre de logements gérés (en €)	209	637	686	730	766	787	828	868	962	1 059
Taxe foncière sur la propriété bâtie / nombre de logements gérés (en €)	209	372	423	464	487	518	543	584	622	718
Cotisation CGLLS / nombre de logements gérés (en €)	209	16	27	36	45	56	65	83	106	144
Annuité locative / nombre de logements gérés (en €)	209	902	1 071	1 182	1 283	1 373	1 496	1 586	1 783	2 059
Intérêts locatifs / nombre de logements gérés (en €)	209	175	212	246	279	307	343	373	423	479
SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION										
Capacité d'autofinancement (CAF) / CA (en %)	209	26,1	31,7	34,8	37,2	39,1	41,4	43,4	45,6	49,8
Autofinancement net HLM / CA (en %)	209	3,1	8,0	9,9	11,7	13,4	15,3	17,1	19,2	23,1
RATIOS DE STRUCTURE FINANCIÈRE										
FRNG en mois de dépenses	209	1,8	3,0	3,9	4,5	5,3	6,6	7,3	8,6	10,3
Trésorerie nette en mois de dépenses	209	1,5	2,6	3,3	3,8	4,4	5,9	6,9	7,9	10,2
Ressources internes / capitaux permanents (en %)	209	28,0	31,0	35,4	37,9	39,9	41,7	43,9	47,0	51,9
Capacité de remboursement : dette à moyen et long terme / CAF (en %)	209	8,7	10,2	11,7	13,1	13,9	15,2	16,7	19,9	22,8
Amortissement comptable : valeur nette comptable / montant des dotations aux amortissements des immobilisations locatives (en %)	209	18,0	19,5	20,6	21,5	22,3	23,1	24,2	26,2	28,3
Écart entre amortissement comptable et capacité de remboursement	209	0,7	3,8	5,8	7,3	8,3	9,3	10,7	12,0	13,4
RATIO D'INVESTISSEMENT										
Taux d'investissement sur les constructions locatives (en %)	209	1,0	1,4	2,1	2,6	3,1	3,8	4,5	5,1	6,9

* Seuls des organismes gérant au moins un logement ont été pris en compte.

ANNEXE 2 : BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT

BILAN – ACTIF – TOUS / EXERCICE 2020, 2019

2020

2019

N° de compte 1	ACTIF 2	Montant brut 3	Amortissements et dépréciations 4	Montant net 5 = (3) - (4)	%	Montant net	%
ACTIF IMMOBILISÉ							
20	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	3 779 277 662	1 374 404 901	2 404 872 761	0,87%	2 321 251 441	0,87%
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES			216 102 259 029	78,59%	212 748 346 342	79,31%
2111	Terrains nus	911 063 380	79 555 977	831 507 403		820 136 711	
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	33 109 488 544	18 942 104	33 090 546 439		31 458 774 214	
212	Agencements et aménagements de terrains	53 550 821	36 721 302	16 829 519		19 141 097	
213 partiel	Constructions locatives (sur sol propre)	269 004 069 483	104 298 693 121	164 705 376 362		162 902 393 249	
214 partiel	Constructions locatives sur sol d'autrui	20 616 900 662	8 714 813 158	11 902 087 504		11 927 297 364	
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	2 734 490 991	1 128 983 164	1 605 507 826		1 605 075 048	
21318-21418	Autres ensembles immobiliers	5 778 440 686	2 139 879 512	3 638 561 174		3 702 781 056	
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	1 297 542 657	985 699 855	311 842 802		312 747 605	
221-222-223	Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation	20 341 931	3 735 726	16 606 206		17 559 388	
23	Immobilités corporelles en cours			21 027 678 761	7,65%	19 895 733 194	7,42%
2312	Terrains	3 786 050 460	10 142 033	3 775 908 427		3 889 530 899	
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	16 933 429 148	42 702 199	16 890 726 949		15 706 429 017	
238	Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles	361 043 384	-	361 043 384		299 773 278	
26-27	IMMOBILISATIONS FINANCIERES			3 118 332 148	1,13%	3 217 017 927	1,20%
261-266-267 (sauf 2678)	Participations et créances rattachées à des participations	202 334 943	4 628 974	197 705 969		271 149 577	
2741	Prêts participatifs	195 802 941	-	195 802 941		187 980 856	
272	Titres immobilisés (droit de créance)	214 815 534	670 862	214 144 672		258 847 627	
2671-2674	Créances rattachées à des participations	95 294 213	1 803 646	93 490 566		39 337 932	
2781-2782	Prêts pour accession	11 087 143	1 906	11 085 237		12 324 661	
271-274 (sauf 2741) -275-2761	Autres	725 124 651	1 779 189	723 345 462		835 348 837	
2781-2782-2783	Prêts pour accession aux SCCC	51 056 889	15 299	51 041 591		55 372 806	
261-266-2675-2676	Participations - apports, avances	1 676 299 880	51 133 133	1 625 166 747		1 548 620 472	
2678-2768	Intérêts courus	6 548 963	-	6 548 963		8 035 160	
	TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I)	344 172 000 412	111 947 519 681	232 224 480 731	89,46%	221 314 493 235	88,79%
ACTIF CIRCULANT							
	STOCKS ET EN-COURS			3 667 107 351	1,33%	3 432 312 222	1,28%
31 (net de 319)	Terrains à aménager	565 236 099	51 493 520	513 742 580		448 697 651	
33	Immeubles en cours	2 121 271 483	42 965 303	2 078 306 179		1 885 920 175	
35 sauf 358 (net de 359)	Immeubles achevés : Disponibles à la vente	368 221 147	28 940 908	339 280 238		253 814 244	
358	Immeubles achevés : Temporairement loués	711 957 476	2 085 086	709 872 390		814 569 583	
37	Imm. acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	3 375 181	1 022 690	2 352 491		5 173 630	
32	Approvisionnements	24 555 897	1 002 424	23 553 473		24 136 938	
409	Fournisseurs débiteurs	300 592 255	3 271 145	297 321 110	0,11%	257 740 308	0,10%
	CRÉANCES D'EXPLOITATION			8 652 852 873	3,15%	8 193 079 562	3,05%
411 (sauf 4113)	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	1 950 852 454	150 339 044	1 800 513 411		1 792 354 281	
412-4113	Créances sur acquéreurs	225 731 106	471 266	225 259 840		205 162 061	
413-414-417	Clients - autres activités et autres	22 862 770	71 479	22 791 291		17 804 777	
414	Clients - autres activités	109 524 279	1 695 532	107 828 748		112 188 001	
415	Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributionnaires	2 087 645	714 438	1 373 208		5 417 517	
416	Clients douteux ou litigieux	2 239 001 642	1 829 124 642	409 877 000		377 795 455	
418	Produits non encore facturés	191 878 277	679 555	191 198 722		208 799 263	
42-43-44 partiel	Autres	868 528 998	4 230 060	864 298 938		758 324 013	
441	Subventions à recevoir	4 739 066 492	2 327 379	4 736 739 113		4 444 162 422	
4-div	CRÉANCES DIVERSES	1 882 772 010	38 536 931	1 844 235 080	0,67%	1 629 638 852	0,61%
50	Valeurs mobilières de placement	658 707 029	3 280 511	655 426 518	0,24%	611 720 621	0,23%
51-53-54	DISPONIBILITES	16 905 538 168	-	16 905 538 168	6,15%	15 650 718 139	5,83%
COMPTES RÉGUL.							
486	Charges constatées d'avance	214 550 245	-	214 550 245		196 111 929	
	TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)	34 399 878 729	2 162 847 385	32 237 031 344	11,72%	29 971 321 633	11,17%
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	58 404 164	-	58 404 164		66 398 533	
169	Primes de remboursement des obligations (IV)	7 523 726	-	7 523 726		1 482 473	
476-4781	Différence de conversion ou d'indexation actif (V)	925	-	925		61	
476	Différences de conversion Actif (V)	0,00	-	-		-	
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	396 029 862 508	121 057 153 445	274 972 709 063	100,00%	268 239 110 991	100,00%
	Organismes traités			560		583	

* Pour la première fois, les COOP sont intégrées au bilan et compte de résultat cumulés pour l'année 2020. Cela explique une différence avec les chiffres publiés en 2019. De plus, il existe une marge d'évolution d'environ 0,07 % des chiffres 2019 entre la brochure des « chiffres clés 2019 » et la présente brochure. Cela est dû à un travail de consolidation complémentaire qui a lieu a posteriori et effectué pour quelques organismes. Ce travail de consolidation des données peut expliquer des différences, souvent très marginales, entre chaque brochures.

BILAN – PASSIF – TOUS / EXERCICE 2020, 2019

2020

2019

N° de compte	ACTIF	Montant net	%	Montant net	%
CAPITAUX PROPRES					
	CAPITAL, DOTATION ET RESERVES	49 237 165 098	17,91%	46 689 203 716	17,41%
10133-1014-102	Capital (actions simples) et fonds de dotation	4 939 467 700		4 330 053 385	
10134	Capital : actions d'attribution (nouveau régime)	86 221 510		12 662 580	
1018	Capital : actions d'attribution (ancien régime)	7 649		10 929	
102	Dotations	1 009 542 045		1 021 382 299	
103	Autres fonds propres - autres compléments de dotation, dons et legs en capital	405 243 320		400 256 080	
104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	5 666 503 955		5 530 972 071	
105	Ecart de réévaluation	3 124 514		3 233 901	
1061	Réserve légale	377 957 312		321 322 301	
1063	Réserves statutaires ou contractuelles	13 499 940 572		12 987 867 051	
1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	7 406 206 391		7 260 347 891	
10685	Plus-values nettes sur cessions immobilières	3 378 922 829		3 248 812 277	
10687	Réserve pour couverture du financement des immo. non amortissables	3 017 535		704 954	
10685-10688	Autres réserves	11 008 271 373		10 058 936 364	
10688	Réserves diverses	1 452 738 393		1 512 641 633	
11	Report à nouveau (a)	11 261 274 106		10 871 203 836	
12	Résultat de l'exercice (a)	3 540 837 328		3 326 617 892	
13	Subventions d'investissement	29 888 059 731		29 937 856 867	
	PROVISIONS REGLEMENTEES	230 727	0,00%	215 280	0,00%
145	Amortissements dérogatoires	110 468		87 663	
146	Provision spéciale de réévaluation	120 259		127 618	
1671	Titres participatifs	162 200 000		10 256 800	
	TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	94 089 766 990	34,22%	90 835 354 391	33,86%
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES					
151-152	Provisions pour risques	416 086 979		398 730 452	
1572	Provisions pour gros entretien	1 405 420 125		1 398 176 177	
153-158	Autres provisions pour charges	1 155 450 332		1 112 367 608	
	TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (II)	2 976 957 435	1,08%	2 909 274 238	1,08%
DETTES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE					
	DETTES FINANCIERES	168 436 301 901	61,26%	165 717 189 615	61,78%
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	8 973 631 731		8 886 808 928	
163	Autres emprunts obligataires	1 429 083 333		805 313 044	
1641	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit : Caisse des dépôts et consignations (Banque des territoires)	124 512 188 181		122 328 763 547	
1642	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit : C.G.L.L.S.	786 651 603		895 519 923	
1647	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit : Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	594 333 940		827 377 392	
1648	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit : Autres établissements de crédit	24 879 073 669		24 245 501 285	
1651	Dépôts et cautionnements reçus : Dépôts de garantie des locataires	1 629 607 322		1 615 037 423	
1654-1658	Dépôts et cautionnements reçus : Redevances (location-accession) et autres dépôts	16 295 474		20 258 974	
166-1671-1672-1673-1674-1678	Participation - emprunts et dettes assorties de conditions particulières	726 537 078		723 714 792	
1675	Emprunts et dettes financières diverses : Emprunts participatifs	210 313 753		198 095 584	
1676	Avances d'organismes HLM	2 012 339		185 819	
168 (sauf 1688)	Autres emprunts et dettes assimilées	775 256 382		956 921 308	
1688(sauf 16883)-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus	988 531 848		1 115 516 602	
16883	Emprunts et dettes financières diverses : Intérêts compensateurs	35 453 667		51 301 717	
17 sauf intérêts courus - 18	Emprunts et dettes financières diverses : Dettes rattachées à des participations	32 615 834		22 746 879	
5181-519	Concours bancaires courants, crédits et lignes de trésorerie	2 844 715 748		3 024 126 398	
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires ou affectants	16 627 276	0,01%	17 557 475	0,01%
	Clients créditeurs	916 443 985	0,33%	830 955 071	0,31%
4191-4197-4198	Autres comptes créditeurs	52 932 785		42 935 097	
4195	Locataires-Excédents d'acomptes	759 041 609		682 393 682	
Autres 419	Autres	104 469 591		105 626 293	
	DETTES D'EXPLOITATION	4 075 563 285	1,48%	3 874 829 146	1,44%
401-4088 partiel	Fournisseurs	2 050 811 229		1 909 780 611	
402- 4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	328 588 629		298 115 344	
42-43-44 sauf 4433-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	1 696 163 427		1 666 933 190	
	DETTES DIVERSES	3 218 530 333	1,17%	2 967 015 550	1,11%
404-4088 partiel	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés : Fournisseurs d'immobilisations	2 159 310 191		2 137 824 733	
269 - 279	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés : Versements restant à effectuer sur titres non libérés	2 646 771		248 831	
Autre 45,46 et 47	Autres dettes	1 056 573 371		828 941 986	
RÉGUL.					
	Produits constatés d'avance	1 242 517 858	0,45%	1 086 929 248	0,41%
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	503 967 414		431 810 056	
4872	Produits des ventes sur lots en cours	735 632 540		651 894 747	
4873	Rémunération des frais de gestion PAP	2 917 905		3 224 445	
	TOTAL DETTES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE (III)	177 905 984 638	64,70%	174 494 476 104	65,05%
477	Différence de conversion passif (IV)	-		6 257	
TG	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)	274 972 709 063	100,00%	268 239 110 991	100,00%
	Organismes traités	560		583	

COMPTE DE RÉSULTAT – CHARGES – TOUS / EXERCICE 2020, 2019

2020

2019

N° de compte 1	CHARGES 2	Charges récupérables 3	Charges non récup. 4	Total des charges 5 = (3) - (4)	%	Total des charges	%
CHARGES D'EXPLOITATION							
60-61-62 (nets de 609,619 et 629)	Consommations en provenance de tiers	4 131 449 080	6 981 345 010	11 112 794 091	33,38%	11 402 491 988	33,04%
601	Achats stockés : Terrains	-	282 002 963	282 002 963		299 775 983	
602	Achats stockés : Approvisionnements	32 503 031	30 596 696	63 099 727		67 046 489	
607	Achats stockés : Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication	-	1 590 036	1 590 036		6 574 140	
603	Variation des stocks : Terrains	338 429	-33 144 967	-32 806 537		-76 059 246	
604-605-608 (net de 6094, 6095 et 6098)	Variation des stocks : Frais liés à la production de stocks immobiliers	8 147	1 096 944 915	1 096 953 063		1 141 920 167	
606 (net de 6096)	Variation des stocks : Achats non stockés de matières et fournitures	1 874 710 681	170 328 857	2 045 039 538		2 050 014 658	
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	1 737 688 573	443 231 860	2 180 920 433		2 195 026 559	
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	238 375 753	947 613 842	1 185 989 595		1 193 152 206	
6152	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	13 269 620	1 732 996 845	1 746 266 465		1 733 695 190	
6156-6158	Autres travaux d'entretien et réparations	6 701 562	143 683 736	150 385 298		149 612 719	
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	66 697	34 209 394	34 276 090		40 545 330	
616	Primes d'assurances	2 354 406	222 828 762	225 183 168		224 150 876	
621	Personnel extérieur à la société	22 150 263	72 349 217	94 499 480		110 939 186	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	21 371 127	470 608 728	491 979 855		530 135 982	
623	Publicité, publications, relations publiques	139	60 301 932	60 302 071		70 211 989	
625	Déplacements, missions et réceptions	560 585	39 122 575	39 683 160		64 106 626	
6285	Redevances	645 456	348 007 693	348 653 149		352 762 173	
Autres comptes 61 et 62	Autres	180 704 612	918 071 927	1 098 776 538		1 248 880 962	
63 (net de 6319, 6339 et 6359)	Impôts, taxes et versements assimilés	748 418 254	2 840 898 238	3 589 316 493	10,78%	3 574 182 979	10,36%
631-633 (net de 6319, 6339)	Sur rémunérations	31 056 883	326 917 247	357 974 130		364 765 974	
63512	Taxes foncières	34 525 902	2 435 708 078	2 470 233 980		2 452 589 082	
Autres 635-637 (net de 6359)	Autres	682 835 470	78 272 913	761 108 382		756 827 924	
64 (net de 6419, 6459, 6479 et 6489)	Charges de personnel	453 120 008	3 548 730 614	4 001 850 622	12,02%	3 964 429 812	11,49%
641-6481 (net de 6419 et 64891)	Salaires et traitements	345 892 789	2 510 543 152	2 856 435 940		2 828 605 465	
645-647-6485 (net de 6459, 6479 et 64895)	Charges sociales	107 227 220	1 038 187 462	1 145 414 682		1 135 824 346	
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	-	9 134 167 551	9 134 167 551	27,44%	8 923 889 594	25,86%
68111 partiel	Immobilisations locatives	-	7 360 952 905	7 360 952 905		7 192 576 198	
Autres 6811	Autres immobilisations	-	369 219 036	369 219 036		376 928 975	
6812	Charges d'exploitation à répartir	-	3 018 397	3 018 397		3 312 860	
6816	Dotations aux dépréciations des immos. incorporelles et corporelles	-	69 137 316	69 137 316		49 912 946	
6817	Dotations aux dépréciations des actifs circulants	-	1 106 344 176	1 106 344 176		1 067 991 157	
Autres 6815	Autres provisions	-	225 495 720	225 495 720		233 167 458	
65 (sauf 655)	Autres charges	2 476 131	295 685 243	298 161 375		322 104 424	
654	Pertes sur créances irrécouvrables	-	255 915 148	255 915 148		279 687 080	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	2 476 131	39 770 095	42 246 226		42 417 343	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	-	3 712 515	3 712 515		431 611	
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION (I)		5 335 463 474	22 804 539 172	28 140 002 646	84,52%	28 187 530 408	81,69%
CHARGES FINANCIERES							
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	-	9 653 612	9 653 612		55 895 568	
6863	Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir	-	7 518 805	7 518 805		15 040 157	
Autres 686	Autres dotations aux amortissements et aux provisions - charges financières	-	2 522 477	2 522 477		5 607 512	
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances	-	90 370 680	90 370 680		118 558 673	
661122	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif	-	1 242 338 307	1 242 338 307		1 293 746 156	
661122 (net de 6691)	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif	-	716 444 086	716 444 086		814 115 624	
661123	Intérêts compensateurs	-	2 867 119	2 867 119		-3 649 871	
661124	Intérêts de préfinancement consolidables	-	11 059 168	11 059 168		13 281 281	
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers	-	11 767 833	11 767 833		13 134 618	
66115	Gestion de prêts - Accession	-	454 806	454 806		959 603	
Autres 661	Intérêts sur autres opérations	-	91 563 902	91 563 902		84 192 085	
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	8 411	8 411		39 353	
666-668	Autres charges financières	-	38 053 900	38 053 900		33 244 226	
664-665-666-668	Autres charges financières	-	114 555 868	114 555 868		156 324 183	
66 (net du 669)	TOTAL CHARGES FINANCIERES (II)	0	2 531 938 792	2 531 938 792	6,97%	2 277 546 280	6,85%
CHARGES EXCEPTIONNELLES							
671	Sur opérations de gestion	993 429	153 729 636	154 723 064		172 956 216	
673	Titres annulés (sur exercices antérieurs)	121 188	5 716 837	5 838 025		10 994 282	
Sur opération de capital				2 340 876 449		3 136 192 289	
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés	-	1 769 739 220	1 769 739 220		2 619 057 684	
678	Autres charges exceptionnelles sur opérations en capital	-	571 137 229	571 137 229		517 134 605	
687	Dotations aux amortissements		265 185 631	265 185 631	0,80%	351 249 723	
69	PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS - IMPÔTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES	-	12 723 872	12 723 872		12 388 180	
67	TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES (III)			2 766 623 170	8,31%	3 671 392 510	10,64%
691	PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS (IV)		20 964 890	20 964 890	0,06%	33 550 775	
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES (V)		13 361 132	13 361 132	0,04%	13 152 899	
TOTAL DES CHARGES (I+II+III+IV+V)		5 336 578 091	27 956 276 594	33 292 854 685	100,00%	34 506 115 758	100,00%
Solde créditeur = bénéfice				3 618 537 721		3 369 875 110	
TOTAL GENERAL				36 911 392 406		37 875 990 868	

COMPTE DE RÉSULTAT – PRODUITS – TOUS / EXERCICE 2020, 2019

2020

2019

N° de compte	PRODUITS	Montant net	%	Montant net	%
PRODUITS D'EXPLOITATION					
70	Produits des activités	28 779 201 996	78,13%	29 008 759 292	76,68%
7011	Ventes de terrains lotis	273 822 545		215 337 861	
7012-7013	Produits des ventes : Ventes d'immeubles bâtis	811 873 654		948 868 770	
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	139 875 704		140 871 538	
7017-7018	Ventes d'autres immeubles	48 655 728		44 889 265	
703	Produits des ventes : Récupération des charges locatives	5 079 915 648		5 204 041 656	
704	Loyers	22 010 999 629		22 056 978 591	
7041	Loyers des logements non conventionnés	1 245 049 784	3,38%	1 221 861 409	3,23%
7042	Suppléments de loyers	144 078 576		133 501 186	
7043	Loyers des logements conventionnés	17 948 906 080	48,73%	18 008 587 816	47,60%
7046	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	1 179 692 096		1 180 557 666	
7047	Logements en location - accession et invendus	34 009 899		36 070 175	
Autres 704	Loyers : Autres	1 459 263 194		1 476 400 340	
706	Prestations de services	140 267 875		141 889 144	
708	Produits des activités annexes	273 791 214		255 882 468	
71	Production stockée (ou destockage)	175 176 513	0,48%	115 159 220	0,30%
72	Production immobilisée	318 912 231	0,87%	353 435 863	0,93%
74	Subventions d'exploitation	111 526 612	0,30%	70 768 766	0,19%
742	Primes à la construction	5 193 842		3 391 917	
743	Subventions d'exploitation diverses	96 549 114		57 295 629	
744	Subventions pour travaux d'entretien	9 783 656		10 081 220	
781-782	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	1 222 994 549	3,32%	1 369 586 467	3,62%
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	528 914 921		582 607 183	
78174	Dépréciations des créances	451 262 118		483 899 036	
Autres 781	Autres reprises	242 817 510		303 080 247	
791	Transferts de charges d'exploitation	121 095 166	0,33%	133 528 567	0,35%
75 sauf 755	Autres produits de gestion courante	205 179 922	0,56%	144 723 190	0,38%
751-754-758	Autres produits	166 254 592	0,45%	129 546 383	0,34%
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	1 671 384	0,00%	1 062 848	0,00%
	TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	31 102 012 965	84,44%	31 326 570 595	82,80%
PRODUITS FINANCIERS					
761	Produits de participations	32 338 414		36 788 285	
762	Produits d'autres immobilisations financières	8 318 984		8 976 401	
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	109 422 008		146 850 607	
765-766-768	Autres produits financiers	19 607 088		28 365 559	
786	Reprises sur dépréciations et provisions	11 769 524		9 749 348	
796	Transfert de charges financières	774 517		1 083 771	
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	995 952		1 074 681	
	TOTAL PRODUITS FINANCIERS (II)	183 226 488	0,50%	232 888 653	0,62%
PRODUITS EXCEPTIONNELS					
771	Sur opérations de gestion	724 982 175		562 264 394	
773	Mandats annulés (sur exercices antérieurs) ou atteints par la déchéance quadriennale	1 247 457		7 427 853	
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	3 030 317 038	8,23%	3 763 084 252	9,95%
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	1 168 812 891		1 353 368 446	
778	Autres	465 947 287		392 740 331	
787	Reprises sur dépréciations et provisions	156 162 583		191 894 443	
797	Transferts de charges exceptionnelles	983 129		2 494 683	
	TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS (III)	5 548 452 560	15,06%	6 273 274 402	16,58%
	TOTAL DES PRODUITS (I+II+III)	36 833 692 013	100,00%	37 832 733 650	100,00%
	Solde débiteur = perte	77 700 393		43 257 218	
	TOTAL GENERAL	36 911 392 406		37 875 990 868	

Organismes traités

560

583

BILAN – ACTIF – SA / EXERCICE 2020, 2019

2020

2019

N° de compte 1	ACTIF 2	Brut 3	Amort. et dépréciations 4	Net 5 = (3) - (4)	%	Net	%
ACTIF IMMOBILISÉ							
20	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			946 604 705	0,58%	908 039 569	0,58%
201	Frais d'établissement	2 519 638	2 000 036	519 602		730 515	
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	1 210 328 009	359 616 172	850 711 836		800 100 464	
203-205-206-207-2088-232-237	Autres	361 369 264	265 995 997	95 373 266		107 208 589	
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES			129 143 574 161	79,25%	125 231 933 618	80,06%
2111	Terrains nus	5 41 798 831	47 792 969	494 005 862		487 545 577	
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	22 372 468 625	10 826 762	22 361 641 863		21 007 636 453	
212	Agencements et aménagements de terrains	19 412 466	15 492 432	3 920 034		4 600 346	
213 sauf 21315-2135	Constructions locatives (sur sol propre)	153 982 280 616	55 883 255 541	98 099 025 075		95 566 073 417	
214 sauf 21415-2145	Constructions locatives sur sol d'autrui	12 621 779 231	5 213 646 880	7 408 132 351		7 378 252 350	
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	1 131 641 452	506 626 492	625 014 960		633 103 342	
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	556 437 217	404 603 201	151 834 016		154 722 134	
221-222-223	Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation	1 125 763,82	0,00	1 125 763,82	0,00%	1 125 764	0,00%
23	Immobilisations corporelles en cours			14 099 411 073	8,65%	12 791 390 377	8,18%
2312	Terrains	2 918 460 441	6 991 965	2 911 468 476		2 954 697 872	
2313-2314-2318	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	11 014 152 167	23 029 971	10 991 122 196		9 659 856 618	
238	Avances et acomptes	196 820 400	-	196 820 400		176 835 888	
26-27	IMMOBILISATIONS FINANCIERES			2 459 791 979	1,51%	2 450 599 599	1,57%
2671-2674	Créances rattachées à des participations	83 070 234	907 953	82 162 280		28 421 892	
2741	Prêts participatifs	187 121 719	-	187 121 719		178 680 590	
272	Titres immobilisés (droit de créance)	86 216 150	637 995	85 578 155		112 870 554	
271-274 (sauf 2741)	Autres	500 722 644	1 386 140	499 336 504		597 014 010	
-275-2761							
2781-2782-2783	Prêts pour accession aux SCCC	51 017 922	-	51 017 922		55 336 899	
2678-2768	Intérêts courus	3 258 847	-	3 258 847		3 737 479	
261-266-2675-2676	Participations - apports, avances	1 600 873 518	49 556 967	1 551 316 551		1 474 538 175	
	TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I)	209 442 875 155	62 792 367 474	146 650 507 681	90,00%	141 383 088 927	90,39%
ACTIF CIRCULANT							
	STOCKS ET EN-COURS			1 672 865 796	1,03%	1 574 596 252	1,01%
31	Terrains à aménager	386 884 831	41 073 419	345 811 412		306 933 939	
33	Immeubles en cours	859 943 474	28 397 605	831 545 869		779 697 013	
35 sauf 358 (net de 359)	Immeubles achevés : Disponibles à la vente	247 742 819	22 166 698	225 576 121		130 424 651	
358	Immeubles achevés : Temporairement loués	262 499 156	205 682	262 293 475		349 921 756	
37	Imm. acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	2 134 566	516 916	1 617 650		1 943 704	
32	Approvisionnements	6 110 226	88 956	6 021 270		5 675 188	
409	Fournisseurs débiteurs	206 608 460,75	2 531 746,02	204 076 715	0,13%	177 588 608	0,11%
	CRÉANCES D'EXPLOITATION			4 692 442 497	2,88%	4 394 823 750	2,81%
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	1 123 557 252	95 669 073	1 027 888 179		1 021 167 780	
412	Créances sur acquéreurs	132 565 427	307 161	132 258 266		143 513 777	
414	Clients - autres activités	81 076 840	1 265 693	79 811 147		79 507 197	
415	Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires	951 693	535 973	415 721		4 847 637	
416	Clients douteux ou litigieux	1 051 900 604	900 188 420	151 712 184		146 406 295	
418	Produits non encore facturés	109 969 207	631 447	109 337 760		106 167 677	
42-43-44 sauf 4433-4675-4678	Autres	477 787 239	1 477 129	476 310 110		-	
42-43-44 (sauf 441)	Autres	-	-	-		409 529 608	
4675-4678							
441	Subventions à recevoir	2 716 792 672	2 083 541	2 714 709 131		2 483 683 779	
	CRÉANCES DIVERSES			1 027 622 110	0,63%	947 762 177	0,61%
454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCC	90 023 967	26 557	89 997 409		99 232 496	
451-458	Groupe, Associés-opérations faites en commun et G.I.E	177 934 076	-	177 934 076		152 233 807	
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	101 130 484	1 835 722	99 294 761		94 933 469	
4615	Opérations d'aménagement	63 422 772	-	63 422 772		2 611 744	
455-4562-46 (sauf 461-4675-4678)	Autres	613 719 928	16 746 837	596 973 091		598 750 662	
50	Valeurs mobilières de placement	580 374 959	2 781 917	577 593 043	0,35%	523 519 193	0,33%
	DISPONIBILITES			7 956 478 236	4,88%	7 259 470 654	4,64%
511	Valeur à l'encaissement	2 702 025	-	2 702 025		4 727 931	
5187	Intérêts courus	16 950 324	-	16 950 324		-	
5188	Intérêts courus	-	-	-		22 008 108	
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	7 935 768 338	-	7 935 768 338		7 231 868 644	
53-54	Caisse et régies d'avances	1 057 549	-	1 057 549		865 972	
COMPTES REGUL.							
486	Charges constatées d'avance	-	142 471 778	142 471 778		129 553 077	
	TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)	17 249 608 890	1 118 530 493	16 273 550 175	9,99%	15 007 313 711	9,59%
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	-	21 211 007	21 211 007		21 211 007	
169	Primes de remboursement des obligations (IV)	-	5 781 189	5 781 189		5 781 189	
476	Différences de conversion Actif (V)	-	-	-		-	
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	226 861 948 019	63 910 897 967	162 951 050 053	100,00%	156 414 103 452	100,00%

Organismes traités

181

186

BILAN – PASSIF – SA / EXERCICE 2020, 2019

2020

2019

N° de compte	PASSIF	Montant net	%	Montant net	%
CAPITAUX PROPRES					
CAPITAL ET RESERVES		33 548 030 841	20,59%	31 610 265 378	20,21%
10133-1014-102	Capital (actions simples) et fonds de dotation	4 338 979 068		3 958 952 997	
104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	5 466 563 381		5 344 033 470	
105	Ecart de réévaluation	3 026 998		3 136 385	
1061	Réserve légale	353 046 498		304 758 847	
1063	Réserves statutaires ou contractuelles	12 694 966 646		12 224 994 289	
10685-10688	Autres réserves	10 691 448 249		9 774 389 389	
11	Report à nouveau (a)	2 481 821 963	1,52%	2 219 506 913	1,42%
12	Résultat de l'exercice (a)	2 062 511 088	1,27%	1 892 882 723	1,16%
13	Subventions d'investissement	15 631 231 480	9,59%	15 377 477 436	9,83%
PROVISIONS REGLEMENTEES		185 904		170 457	
145	Amortissements dérogatoires	65 645		42 840	
146	Provision spéciale de réévaluation	120 259		127 618	
1671	Titres participatifs	13 000 000		3 000 000	
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)		53 736 781 275,92		51 103 302 906,73	
PROVISIONS					
PROVISIONS		1 525 917 790		1 441 654 420	
1572	Provisions pour gros entretien	697 899 713		660 585 829	
153-158	Autres provisions pour charges	630 558 195		595 927 870	
151	Provisions pour risques	197 459 882		185 140 721	
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (II)		1 525 917 790	0,94%	1 441 654 420	0,92%
DETTES ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE					
DETTES FINANCIERES (1) (2)		102 451 611 619	62,87%	99 111 795 738	63,36%
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	6 894 278 948		6 806 789 955	
163	Autres emprunts obligataires	1 268 833 333		768 166 667	
1641	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit : Caisse des dépôts et Consignations (Banque des territoires)	73 765 458 134		71 115 484 827	
1642	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit : C.G.L.L.S.	678 376 403		703 342 294	
1648	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit : Autres établissements de crédit	15 202 534 543		14 749 965 357	
1651	Dépôts et cautionnements reçus : Dépôts de garantie des locataires	896 953 543		877 775 481	
1654	Dépôts et cautionnements reçus : Redevances (location-accession)	2 580 667		6 577 391	
1658	Dépôts et cautionnements reçus : Autres dépôts	3 108 717		3 385 785	
166-1673-1674-1678	Participation - emprunts et dettes assorties de conditions particulières	602 094 876		588 577 766	
1675	Emprunts et dettes financières diverses : Emprunts participatifs	180 216 953		178 810 053	
1676	Avances d'organismes HLM	2 012 339		101 819	
16883	Emprunts et dettes financières diverses : Intérêts compensateurs	16 192 698		23 179 873	
1688(sauf 16883)-1718-1748-1788-5181	Emprunts et dettes financières diverses : Intérêts courus	622 825 472		690 742 921	
17 sauf intérêts courus - 18	Emprunts et dettes financières diverses : Dettes rattachées à des participations	1 398 957		5 103 469	
519	Concours bancaires courants (5)	1 444 158 294		1 538 587 842	
1647	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit : Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	341 902 542		395 515 648	
168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées	528 685 199		659 688 589	
229	Droits des locataires acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants	1 153 260	0,00%	1 153 260	0,00%
2293	Droits des locataires attributaires	601 564		601 564	
2291-2292	Autres droits	551 696		551 696	
Clients créditeurs		583 238 723	0,36%	549 569 073	0,35%
4195	Locataires-Excédents d'acomptes	487 749 910		447 917 966	
Autres 419	Autres	95 488 813		101 651 107	
DETTES D'EXPLOITATION		2 206 442 904	1,35%	2 072 687 265	1,33%
401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	1 029 793 585		936 510 604	
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	139 064 193		137 870 844	
42-43-44 sauf 4433-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	1 037 585 126		998 305 817	
DETTES DIVERSES		1 976 257 265	1,21%	1 714 999 829	1,10%
404-405-4084-4088 partiel	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés : Fournisseurs d'immobilisations	1 347 410 203		1 296 543 675	
269-279	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés : Versements restant à effectuer sur titres non libérés	4 526		182 461	
4563	Autres dettes : Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	137 567		138 436	
451-458	Autres dettes : Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.	114 583 833			
451-454-458	Autres dettes : Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.			42 826 927	
461 (sauf 4615)	Autres dettes : Opérations pour le compte de tiers	132 922 572		75 885 282	
4615	Autres dettes : Opération d'aménagement	1 319		1 319	
455-457-46 (sauf 461 et 4675)	Autres dettes : Autres	381 197 245		299 421 729	
RÉGUL.					
Produits constatés d'avance		469 647 216		418 940 961,0	
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	258 851 627		233 585 696,7	
4872	Produits des ventes sur lots en cours	209 729 171		184 775 224,5	
4873	Rémunération des frais de gestion PAP	1 066 418		580 039,8	
TOTAL DETTES ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE (III)		107 688 350 986	66,09%	103 869 146 125	66,41%
TOTAL GENERAL (I + II + III)		162 951 050 053	100,00%	156 414 103 451	100,00%

Organismes traités

181

186

COMPTE DE RÉSULTAT – CHARGES – SA / EXERCICE 2020, 2019

2020

2019

N° de compte	CHARGES	Charges récupérables	Charges non récup.	Total des charges	%	Total des charges	%
CHARGES D'EXPLOITATION							
60-61-62 (nets de 609,619 et 629)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers			5 720 621 491	29,05%	5 781 831 640	27,59%
	Achats stockés						
601	Terrains		121 270 214	121 270 214		153 262 854	
602	Approvisionnements	26 299 797	9 364 030	35 663 827		38 160 813	
607	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication		1 020 815	1 020 815		550 680	
	Variation des stocks						
6031	Terrains		-30 843 773	-30 843 773		-78 444 423	
6032	Approvisionnements	32 327	-7 864	24 462		472 651	
6037	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication		17 158	17 158		-81 180	
604-605-608 (net de 6094, 6095 et 6098)	Frais liés à la production de stocks immobiliers	8 147	419 579 924	419 588 071		455 364 905	
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures	943 183 102	73 406 135	1 016 589 237		1 001 532 412	
	Services extérieurs						
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	880 432 107	206 466 724	1 086 898 831		1 064 253 912	
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	132 969 714	559 723 478	692 693 192		689 250 188	
6152	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	4 341 571	835 182 967	839 524 539		811 647 790	
6156-6158	Autres travaux d'entretien et réparations	2 041 961	60 985 706	63 027 667		64 201 071	
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	-	21 801 802	21 801 802		23 167 795	
616	Primes d'assurances	1 218 122	115 015 692	116 233 814		115 807 526	
621	Personnel extérieur à la société	6 443 282	30 875 684	37 318 966		47 376 563	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	10 490 815	270 309 451	280 800 266		291 152 375	
623	Publicité, publications, relations publiques	-	29 316 627	29 316 627		33 547 219	
625	Déplacements, missions et réceptions	323 006	24 544 540	24 867 545		39 939 943	
6285	Redevances	-	297 444 188	297 444 188		298 830 638	
Autres comptes 61 et 62	Autres	123 537 867	543 826 175	667 364 042		731 837 909	
63	Impôts, taxes et versements assimilés			1 822 147 231	9,25%	1 781 788 893	8,50%
631-633	Sur rémunérations	10 493 791	162 503 008	172 996 799		172 641 338	
63512	Taxes foncières	21 908 746	1 244 464 887	1 266 373 632		1 237 394 329	
Autres 635-637	Autres	345 404 504	37 372 296	382 776 800		371 753 227	
64	Charges de personnel			1 914 909 277	9,72%	1 860 389 596	8,88%
641-6481	Salaires et traitements	149 275 830	1 183 220 642	1 332 496 472		1 292 209 098	
645-647-6485	Charges sociales	54 465 157	527 947 648	582 412 805		568 180 498	
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			5 156 646 999	26,18%	4 988 789 320	23,81%
68111 partiel - 681122 - 681123 (sauf 68112315 et 6811235) - 681124 (sauf 68112415 et 6811245)	Immobilisations locatives	-	4 275 592 665	4 275 592 665		4 129 465 459	
Reste du 6811	Autres immobilisations	-	103 348 169	103 348 169		101 978 050	
6812	Charges d'exploitation à répartir	-	1 309 354	1 309 354		463 114	
6816	Dot. aux dépréciations des immos. incorporelles et corporelles	-	44 282 615	44 282 615		35 425 467	
68173	Dépréciations des stocks et en-cours	-	12 980 608	12 980 608		18 056 109	
68174	Dépréciations des créances	-	321 899 743	321 899 743		302 493 693	
68157	Provisions pour gros entretien	-	283 406 289	283 406 289		266 205 371	
Autres 6815	Autres provisions d'exploitation	-	113 827 556	113 827 556		134 702 057	
651-654-658	Autres charges			164 366 134	0,83%	169 145 885	0,81%
654	Pertes sur créances irrécouvrables		137 793 329	137 793 329		144 571 031	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	2 231 263	24 341 542	26 572 805		24 574 853	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	-	421 901	421 901		360 449	
	TOTAL CHARGES D'EXPLOITATIONS (I)			14 779 113 032	75,04%	14 582 305 783	69,59%
CHARGES FINANCIERES							
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		7 358 045	7 358 045		54 294 570	
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		81 186 344	81 186 344		108 527 540	
661122	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		1 184 861 950	1 184 861 950		1 244 871 773	
661123	Intérêts compensateurs		2 817 793	2 817 793		-3 331 637	
661124	Intérêts de préfinancement consolidables		6 698 877	6 698 877		9 066 437	
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		4 865 270	4 865 270		5 211 532	
66115	Gestion de prêts - Accession		308 309	308 309		726 264	
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		29 539 183	29 539 183		30 168 400	
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		4 194	4 194		27 786	
664-665-666-668	Autres charges financières		111 012 423	111 012 423		152 433 834	
	TOTAL CHARGES FINANCIERES (II)			1 428 652 388	7,25%	1 601 996 497	7,64%
CHARGES EXCEPTIONNELLES							
671	Sur opérations de gestion	-	100 846 813	100 846 813		109 759 332	
	Sur opérations de capital			1 148 247 086		2 538 846 300	
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		853 483 111	853 483 111		2 310 758 619	
678	Autres sur opérations en capital		294 763 975	294 763 975		228 087 681	
687	Dotations aux amortissements			137 714 616		190 580 690	
6871-6877	Dotations aux amortissements		57 150 714	57 150 714		78 573 496	
6872	Dotations aux provisions réglementées		8 704	8 704		8 704	
6875	Dotations aux provisions		80 555 198	80 555 198		111 998 490	
	TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES (III)			1 386 808 515	7,04%	2 839 186 322	13,55%
691	PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS (IV)	-	19 665 447	19 665 447	0,10%	19 798 137	0,09%
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES (V)		10 854 923	10 854 923	0,06%	9 782 771	0,05%
	TOTAL DES CHARGES (I+II+III+IV+V)	2 715 101 108	14 909 993 196	17 625 094 304	89,49%	19 053 069 508	90,92%
	Solde créditeur = bénéfice			2 070 004 984	10,51%	1 902 100 081	9,08%
	TOTAL GENERAL			19 695 099 288	100,00%	20 955 169 589	100,00%

COMPTE DE RÉSULTAT – PRODUITS – SA / EXERCICE 2020, 2019

2020

2019

N° de compte	PRODUITS	Montant net	%	Montant net	%
PRODUITS D'EXPLOITATION					
70 (net de 709)	Produits des activités	15 291 650 254	77,64%	15 164 182 333	72,36%
7011	Ventes de terrains lotis	75 618 004		81 641 351	
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	331 362 467		373 764 722	
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	19 386 327		27 380 750	
7017-7018	Ventes d'autres immeubles	35 513 805		34 771 042	
703	Produits des ventes : Récupération des charges locatives	2 602 383 881		2 601 243 784	
704	Loyers	12 017 561 216		11 847 062 233	
7041	Loyers des logements non conventionnés	902 539 925		878 685 699	
7042	Suppléments de loyers	86 464 867		77 500 351	
7043	Loyers des logements conventionnés	9 433 841 378		9 315 762 969	
7046	Loyers des résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	745 201 555		736 840 130	
7047	Loyer des logements en location - accession et invendus	13 895 948		14 442 565	
7044-7045-7048	Autres	835 617 542		823 830 520	
7061-7062	Prestations de services : Rémunération de gestion (accession et gestion de prêts)	3 509 386		1 961 055	
70631	Prestations de services : Activités de promotion - Sociétés sous égide	1 282 603		1 647 906	
70632-70638	Prestations de services : Prestations de services à personnes physiques, et autres produits de promotion	953 893		958 041	
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	10 446 099		9 053 402	
7065	Syndic de copropriétés	8 110 753		7 750 016	
7066	Prestations de services : Rémunération de gestion, location-attribution	3 454 936		3 608 697	
70671	Prestations de services : Gestion des S.C.C.C.	-32 195		42 750	
7068	Autres prestations de services	9 295 270		10 894 566	
7086	Produits des activités annexes : Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M.	38 243 032		34 200 448	
Autres 708	Produits des activités annexes : Autres	134 560 776		128 201 571	
71	Production stockée (ou destockage)	65 607 239	0,33%	22 505 930	0,11%
7133	Immeubles en cours	138 237 899		77 041 928	
7135	Immeubles achevés	-72 630 660		-54 535 998	
72	Production immobilisée	197 380 324	1,00%	220 170 352	1,05%
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	23 746 586		25 787 143	
721- Autres 722	Autres productions immobilisées	173 633 738		194 383 209	
74	Subventions d'exploitation	44 305 801	0,22%	18 970 499	0,09%
742	Primes à la construction	1 450 434		369 495	
743	Subventions d'exploitation diverses	39 692 530		16 423 835	
744	Subventions pour travaux d'entretien	3 162 838		2 177 169	
781-782	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	658 657 296	3,34%	758 766 215	3,62%
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	262 793 233		306 101 423	
78174	Dépréciations de créances	278 272 546		290 827 872	
Autres 781	Autres reprises	117 591 516		161 836 920	
791	Transferts de charges d'exploitation	88 823 555	0,45%	100 704 385	0,48%
751-754-758	Autres produits	158 622 427	0,81%	123 557 797	0,59%
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	597 600		587 684	
	TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	16 505 644 495	83,81%	16 409 445 195	78,31%
PRODUITS FINANCIERS					
761	Produits de participations	19 767 107	0,10%	21 130 687	
7611	Revenus des actions	7 748 174		9 905 540	
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	6 750 160		9 390 447	
7613-7618	Revenus des avances, des regels, prêts participatifs et autres	5 268 773		1 834 700	
762	Produits d'autres immobilisations financières	4 882 589		3 522 107	
76261-76262	D'autres immobilisations financières : Revenus des prêts accession	149 410		201 205	
Autres 762	Revenus d'immobilisations financières : autres	4 733 179		3 320 902	
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	60 432 685		77 793 729	
765-766-768	Autres produits financiers	14 818 471		23 280 318	
786	Reprises sur dépréciations et provisions	4 280 489		2 856 054	
796	Transfert de charges financières	543 885		667 043	
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	615 629		339 139	
	TOTAL PRODUITS FINANCIERS (II)	105 340 855	0,53%	129 589 078	0,62%
PRODUITS EXCEPTIONNELS					
771	Sur opérations de gestion	282 525 631		244 481 425	
	Produits exceptionnels - Sur opérations en capital	2 725 892 791		4 084 238 027	
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	1 892 024 802		3 209 503 310	
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	595 232 925		716 844 417	
778	Autres	238 635 064		157 890 299	
787	Reprises sur dépréciations et provisions	67 945 664		77 156 142	
797	Transferts de charges exceptionnelles	255 955		1 042 365	
	TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS (III)	3 076 620 042	15,62%	4 406 917 959	21,03%
	TOTAL DES PRODUITS (I + II +III)	19 687 605 392	99,96%	20 945 952 231	99,96%
	Solde débiteur = perte	7 493 896	0,04%	9 217 358	0,04%
	TOTAL GENERAL	19 695 099 288	100,00%	20 955 169 589	100,00%
	Organismes traités	181		186	

BILAN – ACTIF – OPH / EXERCICE 2020, 2019

2020

2019

N° de compte 1	ACTIF 2	Brut 3	Amort. et dépréciations 4	Net 5 = (3) - (4)	%	Net	%
ACTIF IMMOBILISÉ							
20	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			1 432 530 271	1,42%	1 388 555 228	1,35%
201	Frais d'établissement	3 256 167	1 932 053	1 324 114		658 929	
2082-2083-2084	Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	1 431 598 545	247 182 711	1 184 415 834		1 147 380 373	
203-205-206-2085-2088	Autres (1)	706 294 675	466 993 638	239 301 037		232 332 427	
232-237	Immobilisations incorporelles en cours / avances et acomptes	7 489 286	-	7 489 286		8 183 498	
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES			79 887 744 833	78,97%	82 016 683 243	79,64%
2111	Terrains nus	318 085 467	31 545 671	286 539 796		285 622 070	
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	9 454 496 788	7 922 475	9 446 574 313		9 470 212 292	
212	Agencements et aménagements de terrains	33 619 177	20 789 343	12 829 835		14 428 315	
213 (sauf 21315, 2135 et 21318)	Constructions locatives (sur sol propre)	106 525 300 215	45 379 105 367	61 146 194 848		63 100 929 562	
214 (sauf 21415, 2145 et 21418)	Constructions locatives (sur sol d'autrui)	7 695 857 987	3 401 965 843	4 293 892 144		4 379 999 668	
21315-2135-21415-2145	Bâtiments administratifs	1 498 201 838	580 213 511	917 988 328		916 763 661	
21318-21418	Autres ensembles immobiliers	5 778 440 686	2 139 879 512	3 638 561 174		3 702 781 056	
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	690 224 492	545 060 097	145 164 395		145 946 620	
22	Immubles en location-vente, location-attribution, affectation	3 735 726	3 735 726	-	0,00%	399 968	0,00%
23	Immobilisations corporelles en cours			6 368 395 650	6,30%	6 635 879 813	6,44%
2312	Terrains	788 814 522	3 146 163	785 668 358		861 561 579	
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	5 440 188 334	19 456 201	5 420 732 133		5 652 589 091	
238	Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles	161 995 158	-	161 995 158		121 729 143	
26-27	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)			509 950 255	0,50%	622 991 827	0,60%
261-266-267 (sauf 2678)	Participations et créances rattachées à des participations	202 334 943	4 628 974	197 705 969		271 149 577	
2741	Prêts participatifs	2 570 593	-	2 570 593		2 689 896	
272	Titres immobilisés (droit de créance)	105 330 523	28 401	105 302 122		131 156 927	
271-274 (sauf 2741)	Autres	190 349 206	289 554	190 059 653		201 398 193	
-275-2761							
2781-2782	Prêts pour accession	11 087 143	1 906	11 085 237		12 324 661	
2678-2768	Intérêts courus	3 226 681	-	3 226 681		4 272 574	
	TOTAL ACTIF IMMOBILISE (I)	141 052 498 152	52 853 877 144	88 198 621 008	87,19%	90 664 510 079	88,03%
ACTIF CIRCULANT							
	STOCKS ET EN-COURS			1 672 865 796	1,03%	1 574 596 252	1,01%
31 (net de 319)	Terrains à aménager	125 288 123	6 258 163	119 029 961		103 506 556	
33	Immeubles en cours	496 307 338	10 518 652	485 788 686		484 369 107	
35 sauf 358 (net de 359)	Immeubles achevés : Disponibles à la vente	13 835 408	4 918 693	8 916 716		32 567 141	
358	Immeubles achevés : Temporairement loués	185 537 513	1 772 694	183 764 819		187 078 600	
37	Imm. acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	-	375 000	-375 000		804 239	
32	Approvisionnements	17 605 345	896 691	16 708 654		18 379 149	
409	Fournisseurs débiteurs			71 777 579	0,07%	68 768 726	0,07%
	CRÉANCES D'EXPLOITATION			3 360 737 108	3,32%	3 309 333 950	3,21%
411 (sauf 4113)	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	770 552 600	45 643 824	724 908 776		733 028 825	
412-4113	Créances sur acquéreurs	79 075 733	559 643	78 516 090		81 746 063	
413-414-417	Clients - autres activités et autres	22 862 770	71 479	22 791 291		17 804 777	
415	Emprunteurs et locataires - acquéreurs	154 074	11 439	142 635		207 709	
416	Clients douteux ou litigieux	1 124 946 130	886 962 412	237 983 718		220 952 328	
418	Produits non encore facturés	73 042 280	2 053	73 040 227		90 244 317	
42-43-44 (sauf 441)	Autres	319 838 087	2 659 906	317 178 181		288 057 174	
441	Subventions à recevoir	1 906 420 028	243 838	1 906 176 190		1 877 292 756	
	CRÉANCES DIVERSES (3)			564 437 863	0,56%	452 594 787	0,44%
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE	7 221 746	-	7 221 746		11 435 675	
46 (sauf 461)	Débiteurs divers	282 267 051	12 376 889	269 890 162		333 073 227	
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	157 080 921	421 919	156 659 002		19 506 084	
4615	Opérations d'aménagement	105 771 878	424 254	105 347 624		76 315 350	
47 (sauf 476-4781)	Comptes transitoires ou d'attente	25 319 329	-	25 319 329		12 264 451	
50	Valeurs mobilières de placement			63 296 538	0,06%	69 623 566	0,07%
	DISPONIBILITES			7 993 719 474	7,90%	7 497 455 888	7,28%
511	Valeur à l'encaissement	11 051 141	-	11 051 141		21 370 570	
515	Compte au Trésor	105 880 869	-	105 880 869		181 475 151	
516	Comptes de placement court terme	5 548 990 577	-	5 548 990 577		4 819 702 739	
5188	Intérêts courus à recevoir	9 226 901	-	9 226 901		17 622 754	
Autres 51	Comptes courants - Autres que le Trésor	2 317 928 905	-	2 317 928 905		2 452 414 325	
53-54	Caisse et régies d'avances	641 081	-	641 081		4 870 349	
COMPTES REGUL.							
486	Charges constatées d'avance	-	60 470 690	60 470 690		60 470 690	
	TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)	975 355 542	12 928 273 087	12 928 273 087	12,78%	13 903 628 629	13,50%
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	-	35 007 210	35 007 210		35 007 210	
476-4781	Différences de conversion ou d'indexation - Actif (IV)	-	925	925		925	
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	154 991 134 915	53 829 232 686	101 161 902 230	100,00%	102 989 546 858	100,00%

Organismes traités

213

233

BILAN – PASSIF – OPH / EXERCICE 2020, 2019

2020

2019

N° de compte	PASSIF	Montant net	%	Montant net	%
CAPITAUX PROPRES					
	CAPITAL ET RESERVES	13 655 670 513	13,50%	13 444 145 134	13,05%
102	Dotations	1 009 542 045		1 021 382 299	
103	Autres fonds propres - autres compléments de dotation, dons et legs en capital	405 243 320		400 256 080	
1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	7 406 206 391		7 260 347 891	
10685	Plus-values nettes sur cessions immobilières	3 378 922 829		3 248 812 277	
10687	Réserve pour couverture du financement des immo. non amortissables	3 017 535		704 954	
10688	Reserves diverses	1 452 738 393		1 512 641 633	
11	Report à nouveau (a)	8 512 894 920	8,42%	8 408 310 464	8,16%
12	Résultat de l'exercice (a)	1 387 501 563	1,37%	1 320 895 192	1,28%
13	Subventions d'investissement	13 312 858 159	13,16%	13 852 938 727	13,45%
1671	Titres participatifs	149 200 000	0,15%	-	
	TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	37 018 125 155	36,59%	37 026 289 516	35,95%
PROVISIONS					
	PROVISIONS	1 331 282 126	1,32%	1 374 291 942	1,33%
151-152	Provisions pour risques	188 985 040		184 755 582	
1572	Provisions pour gros entretien	663 370 891		704 012 403	
153-158	Autres provisions pour charges	478 926 196		485 523 957	
	TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (II)	1 331 282 126	1,32%	1 374 291 941,95	
DETTES ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE					
	DETTES FINANCIERES (1) (2)	58 470 220 644	57,80%	60 193 055 381	58,45%
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	1 871 444 764		1 925 290 106	
163	Autres emprunts obligataires	20 250 000		5 146 377	
164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit	55 245 201 866		56 778 536 858	
1641	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit : Caisse des dépôts et Consignations (Banque des territoires)	46 461 894 694		47 769 077 111	
1642	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit : C.G.L.L.S.	102 800 080		187 068 315	
1647	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit : Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	198 724 889		369 715 683	
1648	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit : Autres établissements de crédit	8 481 782 203		8 452 675 749	
165	Dépôts et cautionnements reçus	1 333 324 014		1 484 082 039	
1651	Dépôts et cautionnements reçus : Dépôts de garantie des locataires	686 611 452		702 904 666	
1654	Dépôts et cautionnements reçus : Redevances (location-accession)	1 460 471		1 490 311	
1658	Dépôts et cautionnements reçus : Autres dépôts	2 508 524		2 402 555	
167 (sauf 1677)	Emprunts assortis de conditions particulières	106 628 363		117 304 848	
168 (sauf 1688)	Autres emprunts et dettes assimilées	184 152 518		236 913 791	
16881	Intérêts courus non échus	332 076 367		394 502 415	
16882	Intérêts courus capitalisables	1 354 813		1 301 081	
16883	Emprunts et dettes financières diverses : Intérêts compensateurs	18 531 505		27 262 373	
5181-519	Crédits et lignes de trésorerie	1 127 223 248		1 175 732 491	
229	Droits des locataires acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants	-		377 097	
	Clients créditeurs	306 944 620	0,30%	265 662 566	0,26%
4191-4197-4198	Autres comptes créditeurs	52 932 785		42 935 097	
4195	Locataires-Excédents d'acomptes	254 011 835		222 727 469	
	DETTES D'EXPLOITATION	1 540 674 545	1,52%	1 521 798 842	1,48%
401-4031-4081-40711 (b)-40721 (b)	Fournisseurs	942 011 333		911 866 120	
402-4032-4082-40712 (b)-40722 (b)	Fournisseurs de stocks immobiliers	51 512 508		37 013 641	
42-43-44	Dettes fiscales, sociales et autres	547 150 705		572 919 081	
	DETTES DIVERSES	994 064 734	0,98%	1 050 966 387	1,02%
404-405-4084-40714 (b)-40724 (b)	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés : Fournisseurs d'immobilisations	744 821 939		776 667 184	
269	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés : Versements restant à effectuer sur titres non libérés	2 593 124		15 000	
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE	1 217 916		35 232	
4088-46 (sauf 461)	Autres dettes : Créanciers divers	99 616 522		110 212 038	
461 (sauf 4615)	Autres dettes : Opérations pour le compte de tiers	48 181 171		63 639 293	
4615	Autres dettes : Opérations d'aménagement	79 503 407		48 176 246	
47 (sauf 477 et 4782)	Autres dettes : Comptes transitoires ou d'attente	18 130 654		52 221 394	
COMPTES RÉGUL.					
	Produits constatés d'avance	373 367 156	0,37%	381 366 379	0,37%
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	213 795 703		190 147 761	
4872	Produits des ventes sur lots en cours	157 719 966		188 574 214	
4873	Rémunération des frais de gestion PAP	1 851 487		2 644 405	
	TOTAL DETTES ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE (III)	62 812 494 948,31		64 588 959 142,17	
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	101 161 902 230	100,00%	102 989 546 858	100,00%
	Organismes traités	213		233	

COMPTE DE RÉSULTAT – CHARGES – OPH / EXERCICE 2020, 2019

2020

2019

N° de compte	CHARGES	Charges récupérables	Charges non récup.	Total des charges	%	Total des charges	%
CHARGES D'EXPLOITATION							
60-61-62 (nets de 609,619 et 629)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers			4440292677	29%	4759564886	31%
	Achats stockés						
601	Terrains		62 324 050	62 324 050		50 211 879	
602	Approvisionnements	3 814 220	18 067 502	21 881 722		28 481 547	
607	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication		-	-		804 239	
	Variation des stocks						
6031	Terrains		-4 258 256	-4 258 256		-3 290 096	
6032	Approvisionnements	157 390	-102 592	54 798		1 492 857	
6037	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication		190 574	190 574		-491 855	
604-605-608 (net de 6094, 6095 et 6098)	Frais liés à la production de stocks immobiliers		185 663 929	185 663 929		199 331 671	
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures	870 824 488	90 319 361	961 143 849		1 008 604 988	
	Services extérieurs						
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	801 693 221	223 986 602	1 025 679 822		1 085 986 191	
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	100 191 936	364 764 152	464 956 088		485 183 099	
6152	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	8 783 289	853 121 398	861 904 687		888 846 955	
6156-6158	Autres travaux d'entretien et réparations	4 494 858	75 587 606	80 082 464		80 358 901	
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	66 697	11 792 292	11 858 988		16 857 009	
616	Primes d'assurances	1 101 662	97 303 220	98 404 882		101 403 165	
621	Personnel extérieur à la société	13 810 399	28 263 196	42 073 596		51 493 861	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	10 363 406	175 974 500	186 337 906		213 127 061	
623	Publicité, publications, relations publiques	-	20 990 673	20 990 673		24 689 518	
625	Déplacements, missions et réceptions	160 481	12 253 339	12 413 820		20 202 811	
6285	Redevances	645 456	21 672 387	22 317 843		24 339 764	
Autres comptes 61 et 62	Autres	52 390 215	333 881 026	386 271 241		481 931 321	
63 (net de 6319, 6339 et 6359)	Impôts, taxes et versements assimilés			1 668 655 049	10,79%	1 724 424 128	11,22%
631-633 (net de 6319, 6339)	Sur rémunérations	19 784 045	154 326 145	174 110 191		184 641 378	
63512	Taxes foncières	11 839 169	1 124 897 526	1 136 736 696		1 168 824 999	
Autres 635-637 (net de 6359)	Autres	319 610 032	38 198 131	357 808 162		370 957 751	
64 (net de 6419, 6459, 6479 et 6489)	Charges de personnel			1 902 867 371	12,30%	1 956 204 752	12,72%
641-6481 (net de 6419 et 64891)	Salaires et traitements	189 092 744	1 204 843 466	1 393 936 210		1 432 961 657	
645-647-6485 (net de 6459, 6479 et 64895)	Charges sociales	50 540 763	458 390 398	508 931 161		523 243 095	
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			3 708 722 399	23,98%	3 727 584 301	24,24%
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 68112318, 68112315, 68112415, 68112418 et 6811245	Immobilisations locatives		2 873 553 200	2 873 553 200		2 903 445 117	
Reste du 6811	Autres immobilisations		253 583 456	253 583 456		267 720 974	
6812	Charges d'exploitation à répartir		1 697 007	1 697 007		1 959 317	
6816	Dotations aux dépréciations des immos. incorporelles et corporelles		23 891 004	23 891 004		14 216 345	
68157	Provisions pour gros entretien		237 982 941	237 982 941		255 051 176	
6817	Dotations aux dépréciations des actifs circulants		218 534 536	218 534 536		200 618 206	
Autres 6815	Autres provisions		99 480 253	99 480 253		84 573 166	
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante			123 085 141	0,80%	142 311 923	0,93%
654	Pertes sur créances irrécouvrables		113 072 914	113 072 914		130 236 655	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	243 330	9 768 898	10 012 228		12 075 269	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		1 042 941	1 042 941	0,01%	25 830	0,00%
	TOTAL CHARGES D'EXPLOITATIONS (I)			11 844 665 578	76,59%	12 310 115 821	80,06%
CHARGES FINANCIERES							
6863	Dotations aux amort. des intérêts compensateurs à répartir		7 518 805	7 518 805		15 040 157	
Autres 686	Autres dotations aux amort. et aux provisions - charges financières		2 522 477	2 522 477		5 607 512	
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		3 464 771	3 464 771		3 614 767	
661122 (net de 6691)	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		716 444 086	716 444 086		814 115 624	
661123	Intérêts compensateurs		158 572	158 572		-341 241	
661124	Intérêts de préfinancement consolidables		3 171 132	3 171 132		2 933 079	
66114	Accession à la propriété - crédits relais et avances		2 106 972	2 106 972		2 501 067	
66115	Gestion de prêts - Accession		13 240	13 240		75 957	
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		57 821 090	57 821 090		51 110 914	
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		1 088	1 088		1 734	
666-668	Autres charges financières		38 053 900	38 053 900		33 244 226	
66 (net du 669)	TOTAL CHARGES FINANCIERES (II)		831 276 134	831 276 134	5,38%	927 903 796	6,03%
CHARGES EXCEPTIONNELLES							
671	Sur opérations de gestion	993 429	46 756 228	47 749 656		53 270 436	
673	Titres annulés (sur exercices antérieurs)	121 188	5 716 837	5 838 025		10 994 282	
6731	Hors réduction de récupération des charges locatives		452 538	452 538		2 784 538	
6732	Réduction de récupération des charges locatives	121 188	5 264 299	5 385 487		8 209 744	
	Sur opérations de capital			1 161 015 387	7,51%	565 296 735	3,68%
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés (b) :		894 425 454	894 425 454		286 865 855	
6751	Immobilisations incorporelles		5 473 774	5 473 774		1 388 613	
6752	Immobilisations corporelles		885 361 360	885 361 360		274 956 957	
6756	Immobilisations financières		3 590 321	3 590 321		10 520 285	
678	Autres		266 589 932	266 589 932		278 430 880	
687	Dotations aux amortissements		123 944 777	123 944 777	0,80%	159 153 321	1,04%
6871	Dotations aux amortissements des immobilisations		57 150 714	57 150 714		78 573 496	
6872	Dotations aux provisions réglementées (am. dérogatoires)		8 704	8 704		8 704	
Autres 687	Dotations aux dépréciations et autres provisions exceptionnelles		80 555 198	80 555 198		111 998 490	
67	TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES (III)		1 338 547 845	1 338 547 845	8,66%	788 714 774	5,13%
69	Participation Des Salaries Aux Resultats (IV)		12 723 872	12 723 872	0,08%	12 388 180	0,08%
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES (V)		2 035 569	2 035 569	0,01%	2 545 179	0,02%
	TOTAL DES CHARGES (I-II+III+IV+V)	2 460 722 418	11 568 526 580	14 029 248 998	90,71%	14 041 667 751	91,32%
	Solde créditeur = bénéfice			1 435 980 274	9,29%	1 334 141 885	8,68%
	TOTAL GENERAL			15 465 229 271	100,00%	15 375 809 635	100,00%

Organismes traités

213

233

COMPTE DE RÉSULTAT – PRODUITS – OPH / EXERCICE 2020, 2019

2020

2019

N° de compte	PRODUITS	Montant net	%	Montant net	%
PRODUITS D'EXPLOITATION					
	Produits des activités	12 112 837 825	78,32%	12 619 717 689	82,08%
7011	Ventes de terrains lotis	163 976 251		93 792 465	
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	126 871 180		152 352 148	
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	7 782 733		3 615 524	
7017-7018	Ventes d'autres immeubles et terrains	5 447 461		3 882 813	
703	Récupération des charges locatives	2 323 885 576		2 501 776 613	
704	Loyers	9 361 615 345		9 739 656 864	
7041	Loyers des logements non conventionnés	310 357 384		317 502 460	
7042	Suppléments de loyers	53 892 094		53 657 653	
7043	Loyers des logements conventionnés	8 002 244 936		8 319 257 096	
7046	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	408 831 337		423 376 398	
7047	Logements en location - accession et invendus	6 191 742		7 288 600	
7044-7045-7048	Autres	580 097 852		618 574 656	
7061-7062-7063	Prestations de services : Activité de gestion de prêts et d'accession, location-attribution et location-vente	904 601		1 211 028	
Autres 706	Prestations de services : Autres	39 247 545		39 679 215	
708	Produits des activités annexes	83 107 134		83 751 019	
71	Production stockée (ou destockage)	-43 306 234	-0,28%	12 624 841	0,08%
72	Production immobilisée	105 519 070	0,68%	107 489 127	0,70%
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	3 918 218		4 687 679	
72232	Transferts d'éléments de stocks en immobilisation	18 836 635		13 397 998	
Autres 72	Autres productions immobilisées	82 764 218		89 403 451	
74	Subventions d'exploitation	60 500 508	0,39%	46 929 868	0,31%
742	Primes à la construction	3 474 951		2 366 310	
743	Subventions d'exploitation	50 799 587		36 920 979	
744	Subventions pour travaux de gros entretien	6 225 970		7 642 579	
781	Reprises sur amortissements, dépréciation et provision	521 404 209	3,37%	570 051 395	3,71%
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	249 173 735		262 494 122	
78174	Reprises sur dépréciations des créances	162 556 651		183 593 131	
Autres 781	Autres reprises	109 673 823		123 964 142	
791	Transferts de charges d'exploitation	26 726 124	0,17%	25 223 978	0,16%
75 sauf 755	Autres produits de gestion courante	205 179 922	1,33%	144 723 190	0,94%
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	1 050 843	0,01%	195 199	0,00%
	TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	12 989 912 266	83,99%	13 526 955 287	87,98%
PRODUITS FINANCIERS					
761	Produits de participations	997 784		606 720	
76261-76262	D'autres immobilisations financières : Revenus des prêts accession	64 520		84 286	
Autres 762	Revenus d'immobilisations financières : autres	2 938 579		4 818 537	
763-764	D'autres créances et revenus de VMP	44 779 067		63 744 458	
765-766-768	Autres produits financiers	2 964 553		2 884 196	
786	Reprises sur provisions	6 782 947		6 015 896	
7963	Intérêts compensateurs	33 057		200 018	
7961	Pénalités de renégociation de la dette	66 081		40 270	
767	Produits nets sur cessions de VMP	375 000		626 541	
	TOTAL PRODUITS FINANCIERS (II)	59 001 587	0,38%	79 020 921	0,51%
PRODUITS EXCEPTIONNELS					
771	Sur opérations de gestion	425 471 563		300 221 110	
773	Mandats annulés (sur exercices antérieurs) ou atteints par la déchéance quadriennale	1 247 457		7 427 853	
7731	Mandats hors charges récupérables	346 045		5 687 401	
7732	Mandats relatifs aux charges récupérables	901 411		1 740 452	
775	Produits des cessions d'éléments d'actif (b) :	1 102 737 573	7,13%	510 797 318	3,32%
7751	Produits des cessions d'éléments d'actif - Immobilisations incorporelles	6 809 182		2 906 035	
7752	Produits des cessions d'éléments d'actif - Immobilisations corporelles	1 092 370 447		497 194 537	
7756	Produits des cessions d'éléments d'actif - Immobilisations financières	3 557 944		10 696 746	
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	538 399 937		605 207 641	
778	Autres	215 155 708		223 801 855	
787	Reprises sur dépréciations et provisions	84 106 298		107 678 639	
797	Transferts de charges exceptionnelles	718 172		1 452 318	
	TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS (III)	2 367 836 707	15,31%	1 756 586 734	11,42%
	TOTAL DES PRODUITS (I +II + III)	15 416 750 561	99,69%	15 362 562 942	99,91%
	Solde débiteur = perte	48 478 711	0,31%	13 246 693	0,09%
	TOTAL GENERAL	15 465 229 271	100,00%	15 375 809 635	100,00%
	Organismes traités	213		233	

BILAN – ACTIF – COOP / EXERCICE 2020, 2019

2020

2019

N° de compte 1	ACTIF 2	Brut 3	Amort. et dépréciations 4	Net 5 = (3) - (4)	%	Net	%
ACTIF IMMOBILISÉ							
20	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			25 737 786	0,24%	24 656 644	0,28%
201	Frais d'établissement	1 910 011	1 056 175	853 835		619 644	
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	23 047 363	9 346 582	13 700 781		13 365 911	
203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	31 464 706	20 281 535	11 183 170		10 671 089	
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES			7 070 940 035	65,11%	5 499 729 481	62,25%
2111	Terrains nus	51 179 082	217 337	50 961 745		46 969 064	
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	1 282 523 131	192 867	1 282 330 263		980 925 468	
212	Agencements et aménagements de terrains	519 178	439 528	79 650		112 437	
213 sauf 21315-2135	Constructions locatives (sur sol propre)	8 496 488 651	3 036 332 213	5 460 156 438		4 235 390 270	
214 sauf 21415-2145	Constructions locatives sur sol d'autrui	299 263 444	99 200 435	200 063 009		169 045 346	
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	104 647 700	42 143 162	62 504 538		55 208 044	
215-218	Instal.techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	50 880 948	36 036 557	14 844 391		12 078 852	
221-222-223	Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation	15 480 442	-	15 480 442	0,14%	16 033 656	0,18%
23	Immobiliations corporelles en cours			559 872 038	5,16%	468 463 003	5,30%
2312	Terrains	78 775 498	3 905	78 771 593		73 271 448	
2313-2314-2318	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	479 088 647	216 027	478 872 620		393 983 308	
238	Avances et acomptes	2 227 826	-	2 227 826		1 208 247	
26-27	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)			148 589 913	1,37%	143 426 501	1,62%
2671-2674	Créances rattachées à des participations	12 223 979	895 693	11 328 286		10 916 039	
2741	Prêts participatifs	6 110 629	-	6 110 629		6 610 370	
272	Titres immobilisés (droit de créance)	23 268 861	4 466	23 264 395		14 820 147	
271-274 (sauf 2741)	Autres	34 052 800	103 495	33 949 305		36 936 635	
-275-2761							
2781-2782-2783	Prêts pour accession aux SCCC	38 967	15 299	23 668		35 907	
2678-2768	Intérêts courus	63 435	-	63 435		25 107	
261-266-2675-2676	Participations - apports, avances	75 426 362	1 576 166	73 850 196		74 082 296	
	TOTAL ACTIF IMMOBILISE (I)	11 068 681 657	3 248 061 442	7 820 620 215	72,01%	6 152 309 285	69,63%
ACTIF CIRCULANT							
	STOCKS ET EN-COURS			1 180 407 720	10,87%	1 031 011 178	11,67%
31	Terrains à aménager	53 063 145	4 161 938	48 901 207		38 257 156	
33	Immeubles en cours	765 020 671	4 049 046	760 971 625		621 854 055	
35 sauf 358 (net de 359)	Immeubles achevés : Disponibles à la vente	106 642 919	1 855 517	104 787 402		90 822 452	
358	Immeubles achevés : Temporairement loués	263 920 807	106 711	263 814 096		277 569 227	
37	Imm. acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	1 240 615	130 774	1 109 841		2 425 687	
32	Approvisionnements	840 327	16 777	823 549		82 601	
409	Fournisseurs débiteurs	21 466 816	-	21 466 816	0,20%	11 382 975	0,13%
	CRÉANCES D'EXPLOITATION			599 673 268	5,52%	488 921 862	5,53%
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	56 742 603	9 026 146	47 716 456		38 157 675	
412	Créances sur acquéreurs	307 658 021	199 934	307 458 088		250 973 992	
414	Créances - autres activités	28 447 440	429 839	28 017 601		32 680 804	
415	Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires	981 878	167 026	814 852		362 171	
416	Clients douteux ou litigieux	62 154 908	41 973 810	20 181 098		10 436 832	
418	Produits non encore facturés	8 866 789	46 055	8 820 734		12 387 269	
42-43-44 sauf 4433-4675-4678	Autres	70 903 672	93 025	70 810 647		60 737 232	
441	Subventions à recevoir	115 853 792	-	115 853 792		83 185 888	
	CRÉANCES DIVERSES (3)			252 175 107	2,32%	229 281 887	2,60%
454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCC	91 331 915	3 617 893	87 714 022		94 338 526	
451-458	Groupe, Associés-opérations faites en commun et G.I.E	60 072 846	1 513 367	58 559 478		35 721 088	
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	10 268 916	486 205	9 782 711		9 244 225	
4615	Opérations d'aménagement	1 651 689	117 537	1 534 151		1 433 692	
455-4562-46 (sauf 461-4675-4678)	Autres	95 554 493	969 749	94 584 745		88 544 355	
50	Valeurs mobilières de placement	14 536 938	-	14 536 938	0,13%	18 577 863	0,21%
	DISPONIBILITES			955 340 457	8,80%	893 791 596	10,12%
511	Valeur à l'encaissement	723 706		723 706		399 065	
5188	Intérêts courus	509 000		509 000		570 096	
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	952 964 448		952 964 448		891 677 197	
53-54	Caisse et régies d'avances	1 143 303		1 143 303		1 145 238	
COMPTES REGUL.							
486	Charges constatées d'avance	11 607 777	-	11 607 777		8 612 936	
	TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)	3 104 169 432	68 961 351	3 035 208 082	27,95%	2 681 580 297	30,35%
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	2 185 948		2 185 948		1 571 100	
476-4781	Différences de conversion ou d'indexation - Actif (IV)	1 742 537		1 742 537		-	
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	14 176 779 574	3 317 022 792	10 859 756 781	100,00%	8 835 460 681	100,00%

Organismes traités

166

164

BILAN – PASSIF – COOP / EXERCICE 2020, 2019

2020

2019

N° de compte	PASSIF	Montant net	%	Montant net	%
CAPITAUX PROPRES					
	CAPITAL ET RESERVES	2 033 463 743	18,72%	1 634 793 204	18,50%
10133-1014-102	Capital (actions simples) et fonds de dotation	686 717 790		383 773 896	
104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	199 940 574		186 938 601	
105	Ecart de réévaluation	97 515		97 516	
1061	Réserve légale	24 910 814		16 563 454	
1063	Réserves statutaires ou contractuelles	804 973 926		762 872 762	
10685-10688	Autres réserves	316 823 124		284 546 975	
11	Report à nouveau	266 557 223	2,45%	243 386 459	2,75%
12	Résultat de l'exercice	90 824 677	0,84%	112 839 978	1,28%
13	Subventions d'investissement	943 970 093	8,69%	707 440 704	8,01%
14	PROVISIONS REGLEMENTEES	44 823	0,00%	44 823	0,00%
1671	Titres participatifs	-	-	7 256 800	0,08%
	TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	3 334 860 558,94		2 705 761 968,04	
PROVISIONS					
	PROVISIONS	1 331 282 126	1,32%	1 374 291 942	1,33%
151	Provisions pour risques	29 642 056		28 834 150	
1572	Provisions pour gros entretien	44 149 521		33 577 945	
153-158	Autres provisions pour charges	45 965 941		30 915 782	
	TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (II)	119 757 518,55		93 327 876,50	
DETTES ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE					
	DETTES FINANCIERES (1) (2)	6 387 246 390	58,82%	5 236 606 006	59,27%
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	207 908 018		154 728 866	
163	Autres emprunts obligataires	140 000 000		32 000 000	
164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit	5 485 067 395		4 492 171 102	
1641	Caisse des dépôts et Consignations (Banque des territoires)	4 284 835 353		3 444 201 608	
1642	C.G.L.L.S.	5 475 120		5 109 314	
1648	Autres établissements de crédit	1 194 756 923		1 042 860 180	
165	Dépôts et cautionnements reçus	52 679 422		40 760 206	
1651	Dépôts et cautionnements reçus : Dépôts de garantie des locataires	46 042 327		34 357 275	
1654	Dépôts et cautionnements reçus : Redevances (location-accession)	2 751 530		2 730 178	
1658	Dépôts et cautionnements reçus : Autres dépôts	3 885 564		3 672 753	
166-1673-1674-1678	Participation - emprunts et dettes assorties de conditions particulières	17 813 839		17 832 179	
1675	Emprunts et dettes financières diverses : Emprunts participatifs	30 096 800		19 285 531	
1676	Avances d'organismes HLM	-		84 000	
16883	Emprunts et dettes financières diverses : Intérêts compensateurs	729 464		859 471	
1688(sauf 16883)-1718-1748-1788-5181	Emprunts et dettes financières diverses : Intérêts courus	32 275 196		28 970 186	
17 sauf intérêts courus - 18	Emprunts et dettes financières diverses : Dettes rattachées à des participations	31 216 877		17 643 410	
519	Concours bancaires courants (5)	273 334 205		309 806 065	
1647	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit : Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	53 706 509		62 146 061	
168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées	62 418 665		60 318 929	
229	Droits des locataires acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants	15 474 016	0,14%	16 027 118	0,18%
2293	Droits des locataires attributaires	8 980 943		9 228 002	
2291-2292	Autres droits	6 493 073		6 799 116	
	Clients créditeurs	26 260 642	0,24%	15 723 433	0,18%
4195	Locataires-Excédents d'acomptes	17 279 864		11 748 247	
Autres 419	Autres	8 980 778		3 975 186	
	DETTES D'EXPLOITATION	328 445 836	3,02%	280 343 039	3,17%
401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	79 006 311		61 403 887	
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	138 011 929		123 230 858	
42-43-44 sauf 4433-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	111 427 596		95 708 293	
	DETTES DIVERSES	248 208 334	2,29%	201 049 334	2,28%
404-405-4084-4088 partiel	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés : Fournisseurs d'immobilisations	67 078 049		64 613 874	
269-279	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés : Versements restant à effectuer sur titres non libérés	49 120		51 370	
	Autres dettes	181 081 165		136 384 090	
4563	Autres dettes : Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	38 521		60 150	
451-458	Autres dettes : Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.	62 838 179		22 743 384	
461 (sauf 4615)	Autres dettes : Opérations pour le compte de tiers	38 437 481		35 540 267	
4615	Autres dettes : Opération d'aménagement	1 108 366		1 239 180	
455-457-46 (sauf 461 et 4675)	Autres dettes : Autres	78 658 618		76 801 109	
COMPTE RÉGUL.					
	Produits constatés d'avance	399 503 486	3,68%	286 621 907	3,24%
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	31 320 083		8 076 598	
4872	Produits des ventes sur lots en cours	368 183 403		278 545 309	
	TOTAL DETTES ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE (III)	7 405 138 704	68,19%	6 036 370 836,90	
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	10 859 756 781	100,00%	8 835 460 681	100,00%

Organismes traités

166

164

COMPTE DE RÉSULTAT – CHARGES – COOP / EXERCICE 2020, 2019

2020

2019

N° de compte	CHARGES	Charges récupérables	Charges non récup.	Total des charges	%	Total des charges	%
CHARGES D'EXPLOITATION							
60-61-62 (nets de 609,619 et 629)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers			951 879 923	54,36%	861 095 462	55,73%
	Achats stockés						
601	Terrains		98 408 699	98 408 699		96 301 250	
602	Approvisionnements	2 389 015	3 165 164	5 554 178		404 128	
607	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication		569 221	569 221		5 219 221	
	Variation des stocks						
6031	Terrains		1 253 034	1 253 034		5 466 334	
6032	Approvisionnements	148 713	-152 992	-4 280		-36 892	
6037	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication		759 745	759 745		-1 146 642	
604-605-608 (net de 6094, 6095 et 6098)	Frais liés à la production de stocks immobiliers	-	491 701 062	491 701 062		487 223 591	
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures	60 703 091	6 603 362	67 306 453		39 877 258	
61-62	Services extérieurs						
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	55 563 245	55 563 245	68 341 779		44 786 456	
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	5 214 103	5 214 103	28 340 315		18 718 919	
6152	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	144 759	144 759	44 837 239		33 200 445	
6156-6158	Autres travaux d'entretien et réparations	164 743	164 743	7 275 167		5 052 746	
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	-	-	615 299		520 526	
616	Primes d'assurances	34 621	34 621	10 544 472		6 940 185	
621	Personnel extérieur à la société	1 896 582	1 896 582	15 106 918		12 068 762	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	516 906	516 906	24 841 682		25 856 547	
623	Publicité, publications, relations publiques	139	139	9 994 771		11 975 251	
625	Déplacements, missions et réceptions	77 099	77 099	2 401 794		3 963 872	
6285	Redevances	-	-	28 891 117		29 591 771	
Autres comptes 61 et 62	Autres services extérieurs	4 776 529	4 776 529	45 141 256		35 111 732	
63	Impôts, taxes et versements assimilés			98 514 213	5,63%	67 969 958	4,40%
631-633	Sur rémunérations	779 047	10 088 094	10 867 141		7 483 258	
63512	Taxes foncières	777 986	66 345 665	67 123 652		46 369 754	
Autres 635-637	Autres	17 820 934	2 702 487	20 523 421		14 116 946	
64	Charges de personnel			184 073 974	10,51%	147 835 463	9,57%
641-6481	Salaires et traitements	7 524 215	122 479 044	130 003 259		103 434 710	
645-647-6485	Charges sociales	2 221 300	51 849 416	54 070 716		44 400 754	
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			268 798 154	15,35%	207 515 973	13,43%
68111 partiel - 681122 - 681123 (sauf 68112315 et 6811235) - 681124 (sauf 68112415 et 6811245)	Immobilisations locatives	-	211 807 040	211 807 040		159 665 623	
Reste du 6811	Autres immobilisations	-	12 287 411	12 287 411		7 229 952	
6812	Charges d'exploitation à répartir	-	12 036	12 036		890 429	
6816	Dot. aux dépréciations des immos. incorporelles et corporelles	-	963 698	963 698		271 134	
68173	Dépréciations des stocks et en-cours	-	2 571 126	2 571 126		3 795 550	
68174	Dépréciations des créances	-	12 060 139	12 060 139		8 468 460	
68157	Provisions pour gros entretien	-	16 908 793	16 908 793		13 302 591	
Autres 6815	Autres provisions	-	12 187 910	12 187 910		13 892 235	
651-654-658	Autres charges			10 710 099	0,61%	10 646 616	0,69%
654	Pertes sur créances irrécouvrables		5 048 905	5 048 905		4 879 394	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	1 538	5 659 655	5 661 194		5 767 221	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	-	2 247 672	2 247 672		45 332	
	TOTAL CHARGES D'EXPLOITATIONS (I)			1 516 224 037	86,59%	1 295 108 804	83,83%
CHARGES FINANCIERES							
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		2 295 567	2 295 567		1 600 998	
661	Charges d'intérêts			73 408 312		65 087 694	
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		5 719 565	5 719 565		6 416 367	
661122	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		57 476 357	57 476 357		48 874 384	
661123	Intérêts compensateurs		-109 246	-109 246		23 007	
661124	Intérêts de préfinancement consolidables		1 189 159	1 189 159		1 281 765	
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		4 795 591	4 795 591		5 422 018	
66115	Gestion de prêts - Accession		133 257	133 257		157 382	
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		4 203 628	4 203 628		2 912 771	
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		3 129	3 129		9 833	
664-665-666-668	Autres charges financières		3 543 445	3 543 445		3 890 349	
	TOTAL CHARGES FINANCIERES (II)			79 250 452	4,53%	70 588 873	4,57%
CHARGES EXCEPTIONNELLES							
671	Sur opérations de gestion	-	6 126 595	6 126 595		9 926 449	
	Sur opérations de capital			31 613 976	1,81%	32 049 254	2,07%
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		21 830 654	21 830 654		21 433 210	
678	Autres sur opérations en capital		9 783 322	9 783 322		10 616 044	
687	Dotations aux amortissements			3 526 239	0,20%	1 515 712	0,10%
6871-6877	Dotations aux amortissements		1 663 071	1 663 071		276 325	
6875	Dotations aux provisions		1 863 168	1 863 168		1 239 387	
	TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES (III)			41 266 810	2,36%	43 491 415	2,81%
691	PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS (IV)	-	1 299 443	1 299 443	0,07%	1 364 458	0,09%
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES (V)		470 641	470 641	0,03%	824 949	0,05%
	TOTAL DES CHARGES (I+II+III+IV+V)	160 754 565	1 477 756 818	1 638 511 383	93,57%	1 411 378 499	91,35%
	Solde créditeur = bénéfice			112 552 463	6,43%	133 633 144	8,65%
	TOTAL GENERAL			1 751 063 846	100,00%	1 545 011 644	100,00%

COMPTE DE RÉSULTAT – PRODUITS – COOP / EXERCICE 2020, 2019

2020

2019

N° de compte	PRODUITS	Montant net	%	Montant net	%
PRODUITS D'EXPLOITATION					
70 (net de 709)	Produits des activités	1 374 713 917	78,51%	1 224 859 270	79,28%
7011	Ventes de terrains lotis	34 228 290		39 904 045	
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	353 640 007		422 751 900	
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	112 706 644		109 875 264	
7017-7018	Ventes d'autres immeubles	7 694 462		6 235 410	
703	Produits des ventes : Récupération des charges locatives	153 646 191		101 021 259	
704	Loyers	12 017 561 216		11 847 062 233	
7041	Loyers des logements non conventionnés	32 152 476		25 673 250	
7042	Suppléments de loyers	3 721 615		2 343 182	
7043	Loyers des logements conventionnés	512 819 766		373 567 751	
7046	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	25 659 204		20 341 138	
7047	Logements en location - accession et invendus	13 922 209		14 339 010	
7044-7045-7048	Autres	43 547 799		33 995 164	
706	Prestations de services	63 094 983		65 082 468	
7061-7062	Rémunération de gestion (accession et gestion de prêts)	81 084		26 848	
70631	Activités de promotion - Sociétés sous égide	9 755 495		14 862 333	
70632-70638	Prestations de services à personnes physiques, et autres produits de promotion	8 531 973		1 046 949	
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	20 896 547		26 813 556	
7065	Syndic de copropriétés	15 954 913		14 919 326	
7066	Rémunération de gestion, location-attribution	1 357 239		1 284 441	
70671	Gestion des S.C.C.C.	399 627		350 781	
7068	Autres prestations de services	6 118 104		5 778 233	
7086	Produits des activités annexes : Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M.	1 011 424		882 161	
Autres 708	Produits des activités annexes : Autres	16 868 848		8 847 270	
71	Production stockée (ou destockage)	152 875 509	8,73%	80 028 448	5,18%
7133	Immeubles en cours	203 855 221		121 270 195	
7135	Immeubles achevés	-50 979 713		-41 241 747	
72	Production immobilisée	16 012 838	0,91%	25 776 384	1,67%
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	514 507		776 560	
721- Autres 722	Autres productions immobilisées	15 498 331		24 999 824	
74	Subventions d'exploitation	6 720 302	0,38%	4 868 400	0,32%
742	Primes à la construction	268 457		656 112	
743	Subventions d'exploitation diverses	6 056 997		3 950 815	
744	Subventions pour travaux d'entretien	394 849		261 472	
781-782	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	42 933 045	2,45%	40 768 856	2,64%
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	16 947 953		14 011 637	
78174	Dépréciations de créances	10 432 921		9 478 033	
Autres 781	Autres reprises	15 552 171		17 279 186	
791	Transferts de charges d'exploitation	5 545 488	0,32%	7 600 203	0,49%
751-754-758	Autres produits	7 632 165	0,44%	5 988 586	0,39%
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	22 940		279 966	
	TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	1 606 456 204	91,74%	1 390 170 113	89,98%
PRODUITS FINANCIERS					
761	Produits de participations	11 573 524	0,66%	15 050 878	0,97%
7611	Revenus des actions	285 788		322 344	
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	10 474 049		14 449 284	
7613-7618	Revenus des avances, des regul., prêts participatifs et autres	813 687		279 250	
762	Produits d'autres immobilisations financières	433 295	0,02%	551 471	0,04%
76261-76262	D'autres immobilisations financières : Revenus des prêts accession	108		123	
Autres 762	Revenus d'immobilisations financières : autres	433 187		551 348	
763-764	Autres créances et valeurs mobilières de placement	4 210 256		5 312 420	
765-766-768	Autres produits financiers	1 824 064		2 201 045	
786	Reprises sur dépréciations et provisions	706 089		877 397	
796	Transfert de charges financières	131 494		176 441	
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	5 323		109 001	
	TOTAL PRODUITS FINANCIERS (II)	18 884 045	1,08%	24 278 654	1,57%
PRODUITS EXCEPTIONNELS					
771	Sur opérations de gestion	16 984 981		17 561 859	
	Produits exceptionnels - Sur opérations en capital	82 891 207		85 148 189	
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	35 554 663		42 783 624	
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	35 180 029		31 316 388	
778	Autres	12 156 515		11 048 177	
787	Reprises sur dépréciations et provisions	4 110 621		7 059 662	
797	Transferts de charges exceptionnelles	9 002		-	
	TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS (III)	103 995 811	5,94%	109 769 710	7,10%
	TOTAL DES PRODUITS (I + II +III)	1 729 336 060	98,76%	1 524 218 477	98,65%
	Solde débiteur = perte	21 727 786	1,24%	20 793 167	1,35%
	TOTAL GENERAL	1 751 063 846	100,00%	1 545 011 644	100,00%

Organismes traités

166

164

ANNEXE 3 : DÉFINITIONS STATISTIQUES ET GLOSSAIRE

1. DÉFINITIONS STATISTIQUES

Les déciles, les quartiles et la médiane

Les dix déciles d'un ratio scindent les organismes d'une population d'étude, classés par ordre croissant, en dix populations contenant le même nombre d'individus, représentant chacune 10 % de la population d'étude.

◆ Dans l'exemple ci-contre, le septième décile vaut 667 €. Par conséquent, si la population d'étude est composée de 410 organismes, cela signifie que 70 % d'entre eux (soit 286 organismes) ont des charges de maintenance inférieures à 667 €, tandis que les 30 % restants (soit 123 organismes) ont des charges de maintenance supérieures à cette valeur.

◆ Les quatre quartiles d'un ratio procèdent de la même logique, en découpant la population d'étude non pas en dix mais en quatre populations contenant le même nombre d'individus.

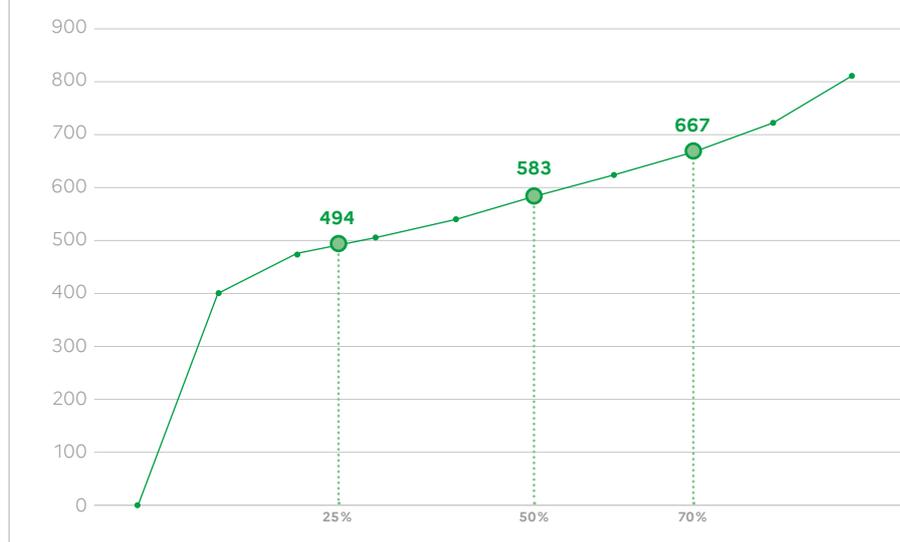
Dans l'exemple ci-contre, le 1^{er} quartile vaut 494 €. Par conséquent, si la population d'étude est composée de 409 organismes, cela signifie que 25 % d'entre eux (soit 102 organismes) ont des charges de maintenance inférieures à 494 €, tandis que les 30 % restants (soit 307 organismes)

ont des charges de maintenance supérieures à cette valeur.

◆ La médiane d'un ratio découpe la population d'étude en deux populations égales. Dans l'exemple ci-contre, la médiane vaut 583 €. Par conséquent, si la population

d'étude est composée de 409 organismes, cela signifie que la moitié d'entre eux (soit 204 organismes) ont des charges de maintenance inférieures à 583 €, et l'autre moitié des charges de maintenance supérieures à cette valeur.

◆ Charges de maintenance immobilières rapportées au logement géré



2. GLOSSAIRE

ANCOLS

Agence nationale de contrôle du logement social.

BOLERO

Base d'Observation du Logement – Étude et Référencement des Organismes. Ses ratios d'analyse financière sont communs à la DGALN et à l'ANCOLS. Cette base est enrichie par les données comptables et patrimoniales des OLS, transmises réglementairement chaque année via l'application internet Harmonia.

CGDD

Commissariat Général au Développement Durable.

CGLLS

Caisse de Garantie du Logement Locatif Social.

DGALN

Direction générale de l'Aménagement du Logement et de la Nature.

DHUP

Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages.

HARMONIA

Plate-forme internet permettant aux organismes HLM de télédéclarer chaque année leurs comptes financiers (ou états réglementaires) au Ministre en charge du Logement et au préfet de département (<https://harmonia.logement.gouv.fr>).

HLM

Habitation à Loyer Modéré.

MTE

Ministère de la Transition écologique.

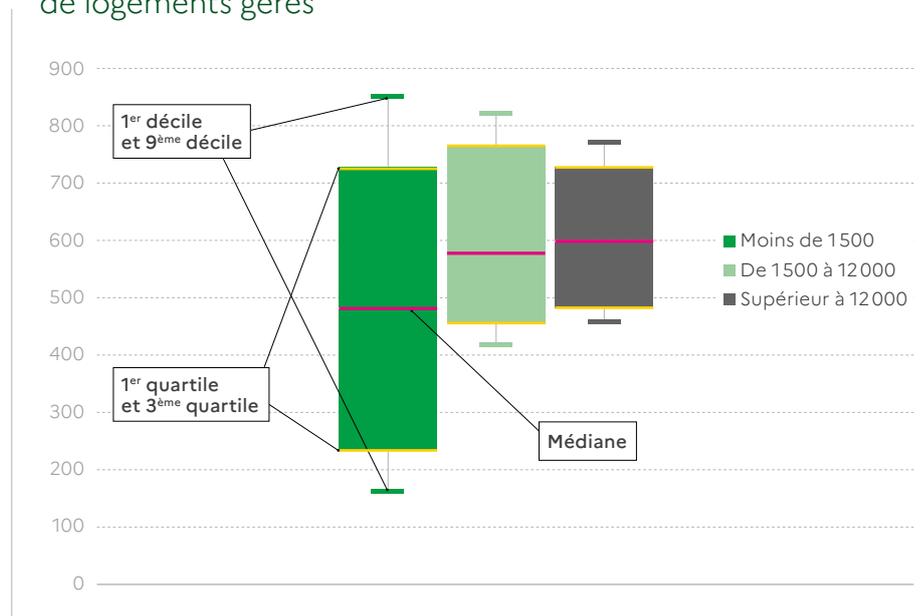
Boîte à moustaches

La représentation graphique en boîte à moustaches (aussi appelée box plot) permet de représenter cinq éléments d'une série statistique :

- ◆ La valeur centrale du rectangle (la boîte) est la médiane (représentée en rose sur le graphique). Il y a autant d'individus pour lesquels l'indicateur a une valeur inférieure à la médiane que d'individus pour lesquels l'indicateur a une valeur supérieure à celle-ci.
- ◆ La base et le sommet de la boîte sont respectivement le 1^{er} et 3^{ème} quartiles (en jaune). 25 % de la population possède une valeur de l'indicateur inférieure au 1^{er} quartile (la base) et 25 % de la population possède une valeur de l'indicateur supérieure au 3^{ème} quartile (le sommet).
- ◆ Les extrémités de la boîte (les moustaches) représentent respectivement le 1^{er} et 9^{ème} déciles. 10 % de la population possède une valeur de l'indicateur inférieure au 1^{er} décile et 10 % de la population possède une valeur de l'indicateur supérieure au 9^{ème} décile.

Cette représentation permet d'appréhender plus facilement la diversité des situations au sein d'une population. Dans ce document, nous avons essentiellement comparé trois populations d'organismes définies en fonction du nombre de logement gérés : moins de 1 500 logements, entre 1 500 et 12 000 logements, plus de 12 000 logements.

◆ Charges de maintenance immobilières / nombre de logements gérés



Dans l'exemple ci-contre, plus le rectangle est allongé (comme le vert qui représente les organismes gérant moins de 1 500 logements), plus les différences entre les organismes sont importantes. Au contraire, lorsque la hauteur du rectangle est réduite (comme le gris pour les organismes de plus de 12 000 logements), la dispersion est plus faible. Cela signifie que les organismes gérant un nombre important de logements possèdent des charges de maintenance immobilières plus homogènes que les organismes

gérant un faible nombre de logements. L'asymétrie de la boîte verte claire par rapport à la médiane indique que, parmi les organismes gérant entre 1 500 et 12 000 logements, ceux compris entre le 2^{ème} quartile et la médiane ont des charges de maintenance plus homogènes, que ceux compris entre la médiane et le 3^{ème} quartile. De la même manière, de longues moustaches illustrent une forte hétérogénéité des organismes « extrêmes » possédant une valeur de l'indicateur parmi les 25 % les plus élevées ou les plus basses.

OPH

Office Public de l'Habitat.

PGE

Provision pour Gros Entretien.

RPLS

Répertoire du Parc Locatif Social : géré par le CGDD / SDeS, il a été mis en place en 2011 et remplace l'étude EPLS.

SA

Société Anonyme d'HLM.

SC

Société de Coordination.

SDES

Service de la Donnée et des Statistiques.

TFPB

Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties.



Ministère chargé de la ville et du logement

Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN)
Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP)
Sous-direction de la législation de l'habitat et des organismes de logement social (LO)
Bureau de l'observation et du suivi des organismes HLM (LO4)

Directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages :

François Adam

Sous-directeur de la législation de l'habitat et des organismes de logement social :

Luc-André Jaxel Truer

Adjoint au sous-directeur de la législation de l'habitat et des organismes de logement social :

Sébastien Gorlin

Cheffe du bureau de l'observation et du suivi des organismes HLM :

Charlotte Couton

Rédaction et contribution :

Fañch Kerguélen, Adjoint à la cheffe de bureau
Charlotte Couton, Cheffe de bureau
Chloé Gamble, Chargée de mission
Caroline Regnard, Chargée de mission
Mehdi Bouterfa, Chargé de mission

Fournisseur de données :

Département Intégration et Analyse de Données de l'ANCOLS

Réalisation des cartes :

Mission Numérique DGALN, D.D., Géomaticienne, administratrice de données géo.

Plateforme Harmonia :

Daniel Hartock, Gestionnaire
Joas Leyo, Chargé de mission

Conception et réalisation graphique :

Citizen Press

Pour vous procurer un exemplaire de ce document :

Par courriel : lo4.lo.dhup.dgaln@developpement-durable.gouv.fr

Publié en septembre 2022



**MINISTÈRE
CHARGÉ DE LA VILLE
ET DU LOGEMENT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Ministère chargé de la ville et du logement

Direction générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature

Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

Sous-direction de la législation de l'habitat et des organismes de logement social

Bureau de l'observation et du suivi des organismes HLM

92055 La Défense cédex

lo4.lo.dhup.dgaln@developpement-durable.gouv.fr