



**MINISTÈRE
CHARGÉ DU LOGEMENT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



**DICTIONNAIRE DES
INDICATEURS
FINANCIERS DES
ORGANISMES DE
LOGEMENT SOCIAL**

ANNEXE 1 / RATIOS DE GESTION

B9 - Loyers des logements ordinaires par logement ordinaire géré

Définition : Calcule le montant des loyers rapporté au nombre de logements ordinaires gérés. Ce ratio ne prend en compte ni les charges locatives, ni les redevances des logements foyers. Des informations complémentaires d'ordre général sur l'ancienneté, la composition et la qualité du patrimoine sont nécessaires pour porter un jugement sur les loyers pratiqués.

Intitulé	N° compte ou nom de cellule Harmonia	Etat de référence Harmonia avant l'exercice 2022	Etat de référence Harmonia à partir de l'exercice 2022
NUMÉRATEUR			
+ Loyers des logements non conventionnés	7041	CR produits	CR produits
+ Suppléments de loyers	7042		
+ Loyers des logements conventionnés	7043		
DÉNOMINATEUR			
Nombre de logements ordinaires pour lesquels l'organisme dispose d'un droit réel	S_NLLT	OPH : 06 Informations générales - Parc locatif - Tableau Parc Locatif SA-COOP : 04.1 Informations générales - Parc locatif - Tableau Parc Locatif	1.6.3 Détail du parc locatif
- Nombre de logements ordinaires gérés par des tiers	S_NLGT		
+ Nombre de logements ordinaires gérés pour des tiers (hors syndic de copropriété)	S_NLPT		

B10 - Produits financiers globaux par logement ordinaire géré

Définition : Calcule le montant des revenus financiers globaux (produits de placements, ...) rapportés au nombre de logements ordinaires gérés. Ce ratio mesure la contribution générale des produits financiers à l'équilibre d'exploitation de l'organisme. Ces produits financiers doivent conserver en principe un caractère auxiliaire.

Intitulé	N° compte ou nom de cellule Harmonia	Etat de référence Harmonia avant l'exercice 2022	Etat de référence Harmonia à partir de l'exercice 2022
NUMÉRATEUR			
Produits de participations	761	CR produits	CR produits
+ Produits d'autres immobilisations financières	762		
+ Produits des autres créances et valeurs mobilières de placement	763 + 764		
+ Autes produits financiers	765 + 766 + 768		
+ Produits nets sur cessions des valeurs mobilières de placement	767		
- Charges nettes sur cessions des valeurs mobilières de placement	667	CR charges	CR charges
DÉNOMINATEUR			
Nombre de logements ordinaires pour lesquels l'organisme dispose d'un droit réel	S_NLLT	OPH : 06 Informations générales - Parc locatif - Tableau Parc Locatif SA-COOP : 04.1 Informations générales - Parc locatif - Tableau Parc Locatif	1.6.3 Détail du parc locatif
- Nombre de logements ordinaires gérés par des tiers	S_NLGT		
+ Nombre de logements ordinaires gérés pour des tiers (hors syndic de copropriété)	S_NLPT		

B11 - Taux de vacance de plus de 3 mois (en %)

Définition : Calcule la part de logements ordinaires vacants depuis plus de 3 mois rapporté au nombre de logements ordinaires gérés. Les logements dont la vacance est organisée pour les démolitions ou les réhabilitations lourdes (vacance technique) ne sont pas comptabilisés comme des logements vacants dans le calcul du ratio. Cette vacance technique n'étant pas du fait de l'organisme, elle ne donne aucune indication sur la gestion de son parc.

Intitulé	N° compte ou nom de cellule Harmonia	Etat de référence Harmonia avant l'exercice 2022	Etat de référence Harmonia à partir de l'exercice 2022
NUMÉRATEUR			
Nombre de logements vacants depuis plus de 3 mois (hors vacance technique)	S_NLVL	OPH : 06 Informations générales - Parc locatif - Tableau Vacance SA-COOP : 04.1 Informations générales - Parc locatif - Tableau Vacance	1.6.4 Vacance
DÉNOMINATEUR			
Nombre de logements ordinaires pour lesquels l'organisme dispose d'un droit réel	S_NLLT	OPH : 06 Informations générales - Parc locatif - Tableau Parc Locatif SA-COOP : 04.1 Informations générales - Parc locatif - Tableau Parc Locatif	1.6.3 Détail du parc locatif
- Nombre de logements ordinaires gérés par des tiers	S_NLGT		
+ Nombre de logements ordinaires gérés pour des tiers (hors syndic de copropriété)	S_NLPT		

C1 - Taux de recouvrement des impayés locatifs (en %)

Définition : Calcule l'importance de l'évolution des impayés en proportion du montant des loyers et charges récupérées. Ce ratio neutralise les loyers de décembre (automatiquement inscrits dans les créances locataires) et prend en compte la politique de passage en créances irrécouvrables de l'OLS.

Intitulé	N° compte ou nom de cellule Harmonia	Etat de référence Harmonia avant l'exercice 2022	Etat de référence Harmonia à partir de l'exercice 2022
NUMÉRATEUR			
Créances des locataires et organismes payeurs d'APL (exercice N-1)	411b (N-1)	Bilan actif	Bilan actif
+ Créances des clients douteux ou litigieux (exercice N-1)	416b (N-1)		
- Créances des locataires et organismes payeurs d'APL (exercice N)	411b (N)	CR charges	CR charges
- Créances des clients douteux ou litigieux (exercice N)	416b (N)		
- Pertes sur créances irrécouvrables (exercice N)	654n (N)	CR produits	CR produits
+ Produits des activités : Récupération des charges locatives (exercice N)	703 (N)		
+ Loyers (exercice N)	704 (N)		
DÉNOMINATEUR			
+ Récupération des charges locatives	703	CR produits	CR produits
+ Loyers	704		

B14 - Créances locataires / (Loyers, redevances et charges récupérées)

Définition : Calcule la part de créances locataires en proportion des loyers et charges récupérées. 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 admission en non valeur (créances n'ayant aucune chance d'être réglées). Ce ratio est à utiliser avec prudence car le contrôle des impayés locatifs est complexe et dépend notamment de la politique de passage en créances irrécouvrables de l'OLS. Il est à analyser en relation avec le ratio C1 - Taux de recouvrement des impayés locatifs.

Intitulé	N° compte ou nom de cellule Harmonia	Etat de référence Harmonia avant l'exercice 2022	Etat de référence Harmonia à partir de l'exercice 2022
NUMÉRATEUR			
Locataires et organismes payeurs d'APL	411b	Bilan actif	Bilan actif
+ Impayés des locataires douteux et litigieux	_S_MIMP	OPH : 09 - Ventilation des comptes clients - Ventilation clients (2) - Tableau 4161 Locataires douteux ou litigieux SA-COOP : 04.7 Ventilation des comptes clients - Ventilation clients (2) - Tableau 4161 Locataires douteux ou litigieux	11.2 Ventilation clients - Tableau 4161 Locataires douteux ou litigieux
+ Pertes sur créances irrécouvrables	654	CR charges	CR charges
DÉNOMINATEUR			
+ Récupération des charges locatives	703	CR produits	CR produits
+ Loyers	704		

B8 - Effort de maintenance immobilière par logement ordinaire géré (en €)

Définition : Calcule l'effort de maintenance immobilière rapporté au nombre de logements ordinaires gérés. Des informations complémentaires d'ordre général sur l'ancienneté du parc sont nécessaires pour porter un jugement sur la politique de maintenance de l'organisme.

Intitulé	N° compte ou nom de cellule Harmonia	Etat de référence Harmonia avant l'exercice 2022	Etat de référence Harmonia à partir de l'exercice 2022
NUMÉRATEUR			
+ Entretien et réparations courants sur bien immobiliers locatifs (charges non récupérables)	_ECREGEI_E1 + _GEREGI_E1	OPH : 10 Etat de maintenance du patrimoine - Maintenance - 2. Total des charges non récupérables de maintenance du parc locatif SA-COOP : 04.6 Maintenance du patrimoine locatif - Maintenance - 2. Total des charges non récupérables de maintenance du parc locatif	10.1.2 - Total des charges non récupérables de maintenance du patrimoine locatif
+ Dépenses de gros entretien et grosses réparations sur biens immobiliers locatifs (charges non récupérables)	6151 6152	CR charges	CR charges
DÉNOMINATEUR			
Nombre de logements ordinaires pour lesquels l'organisme dispose d'un droit réel	S_NLLT	OPH : 06 Informations générales - Parc locatif - Tableau Parc Locatif	1.6.3 Détail du parc locatif
- Nombre de logements ordinaires gérés par des tiers	S_NLGT	SA-COOP : 04.1 Informations générales - Parc locatif - Tableau Parc Locatif	

B6 - Coût de gestion locative (hors cotisations CGLLS) par logement ordinaire géré (en €)

Définition : Calcule le coût de gestion locative rapporté au nombre de logements ordinaires gérés. Ce coût exclut les cotisations CGLLS, la taxe foncière ainsi que les dépenses d'entretien courant et de gros entretien (y compris les dépenses en régie) et un éventuel impôt sur les bénéfices. Ce ratio est sensible à la localisation de l'organisme et, pour toute analyse, un paragonnage local doit être privilégié.

Intitulé	N° compte ou nom de cellule Harmonia	Etat de référence Harmonia avant l'exercice 2022	Etat de référence Harmonia à partir de l'exercice 2022
NUMÉRATEUR			
Compte achats (sauf accession)	602 + 6032 + 606	CR charges	CR charges
+ Services extérieurs	61 + 62		
- Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	6151		
- Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	6152		
- Charges de cotisation versées à la CGLLS	S_6283C_pr + S_6283C_add	OPH : 16. Taxe et redevances versées - aides perçues - Fiscalités et aides - 4. Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) SA-COOP : 04.8 Taxe et redevances versées - aides perçues - Fiscalités et aides - 4. Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS)	12.1.4 - Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS)
+ Charges récupérables	_TCr	CR charges	CR charges
- Récupération des charges locatives	703	CR produits	CR produits
+ Impôts et taxes (hors TFPB)	63 - 63512		
+ Charges de personnel, participation et impôts sur les bénéfices	64 + 69	CR charges	CR charges
+ Redevances et charges diverses de gestion courante	651 + 658		
- Charges de maintenance en régie	ECREGI + GEREGI	OPH : 10 Etat de maintenance du patrimoine - Maintenance - 1. Travaux en régie SA-COOP : 04.6 Maintenance du patrimoine locatif - Maintenance - 1. Travaux en régie	10.1.1 Travaux en régie
DÉNOMINATEUR			
Nombre de logements ordinaires pour lesquels l'organisme dispose d'un droit réel	S_NLLT	OPH : 06 Informations générales - Parc locatif - Tableau Parc Locatif SA-COOP : 04.1 Informations générales - Parc locatif - Tableau Parc Locatif	1.6.3 Détail du parc locatif
- Nombre de logements ordinaires gérés par des tiers	S_NLGT		
+ Nombre de logements ordinaires gérés pour des tiers (hors syndic de copropriété)	S_NLPT		

B17 - Frais de personnel par logement ordinaire géré (en €)

Définition : Calcule les frais de personnel rapportés au nombre de logements ordinaires gérés. Cet indicateur peut être utilisé pour détailler le ratio des coûts de gestion (B6) : par exemple, un coût du personnel par logement élevé et un coût de gestion proche de la médiane, signifie que les frais généraux sont a priori contenus. Ce ratio est sensible à la localisation de l'organisme et, pour toute analyse, un parangonnage local doit être privilégié. Un ratio nul est observable dans certains organismes (prestations d'un GIE accueillant la totalité du personnel dont la facturation n'apparaît qu'au niveau des frais généraux).

Intitulé	N° compte ou nom de cellule Harmonia	Etat de référence Harmonia avant l'exercice 2022	Etat de référence Harmonia à partir de l'exercice 2022
NUMÉRATEUR			
Personnel extérieur à l'organisme	621	CR charges	CR charges
+ Salaires et traitements	641-6481 (net de 6419 et 64891)		
+ Charges sociales	645-647-6485 (net de 6459, 6479 et 64895)		
+ Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations	631 + 633		
+ Participation des salariés	691		
- Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	7086	SA-COOP : CR Produits	CR Produits
DÉNOMINATEUR			
Nombre de logements ordinaires pour lesquels l'organisme dispose d'un droit réel	S_NLLT	OPH : 06 Informations générales - Parc locatif - Tableau Parc Locatif SA-COOP : 04.1 Informations générales - Parc locatif - Tableau Parc Locatif	1.6.3 Détail du parc locatif
- Nombre de logements ordinaires gérés par des tiers	S_NLGT		
+ Nombre de logements ordinaires gérés pour des tiers (hors syndic de copropriété)	S_NLPT		

B5 - Taxe foncière sur les propriétés bâties par logement ordinaire géré (en €)

Définition : Calcule le montant de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) rapporté au nombre de logements ordinaires gérés.

Intitulé	N° compte ou nom de cellule Harmonia	Etat de référence Harmonia avant l'exercice 2022	Etat de référence Harmonia à partir de l'exercice 2022
NUMÉRATEUR			
Taxe foncière sur les propriétés bâties (non récupérable)	63512	CR charges	CR charges
DÉNOMINATEUR			
Nombre de logements ordinaires pour lesquels l'organisme dispose d'un droit réel	S_NLLT	OPH : 06 Informations générales - Parc locatif - Tableau Parc Locatif SA-COOP : 04.1 Informations générales - Parc locatif - Tableau Parc Locatif	1.6.3 Détail du parc locatif
- Nombre de logements ordinaires gérés par des tiers	S_NLGT		
+ Nombre de logements ordinaires gérés pour des tiers (hors syndic de copropriété)	S_NLPT		

C2 - Cotisations CGLLS par logement ordinaire géré (en €)

Définition : Calcule le montant des cotisations CGLLS rapporté au nombre de logements ordinaires gérés. Cet agrégat intègre les montants du dispositif de lissage de la Réduction du loyer de solidarité (RLS).

Intitulé	N° compte ou nom de cellule Harmonia	Etat de référence Harmonia avant l'exercice 2022	Etat de référence Harmonia à partir de l'exercice 2022
NUMÉRATEUR			
Cotisation additionnelle versée	_6283_C_add	OPH : 16. Taxe et redevances versées - aides perçues - Fiscalités et aides - 4. Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS)	12.1.4 - Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS)
+ Montant net versé après lissage	_6283_C_pr	SA-COOP : 04.8 Taxe et redevances versées - aides perçues - Fiscalités et aides - 4. Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS)	
- Montant net reçu après lissage	_7583_c_pr		
DÉNOMINATEUR			
Nombre de logements ordinaires pour lesquels l'organisme dispose d'un droit réel	S_NLLT	OPH : 06 Informations générales - Parc locatif - Tableau Parc Locatif SA-COOP : 04.1 Informations générales - Parc locatif - Tableau Parc Locatif	1.6.3 Détail du parc locatif
- Nombre de logements ordinaires gérés par des tiers	S_NLGT		
+ Nombre de logements ordinaires gérés pour des tiers (hors syndic de copropriété)	S_NLPT		

B7 - Annuités d'emprunt locatives par logement ordinaire géré (en €)

Définition : Calcule le remboursement des emprunts locatifs (intérêts et capital restant dû) rapporté au nombre de logements ordinaires gérés.

Intitulé	N° compte ou nom de cellule Harmonia	Etat de référence Harmonia avant l'exercice 2022	Etat de référence Harmonia à partir de l'exercice 2022
NUMÉRATEUR			
Intérêts sur opérations locatives : Crédits relais et avances et financement définitif	661121 + 661122	CR charges	CR charges
+ Dotations aux amortissements des interets compensateurs à répartir	_S_AMIC ou 6863 ou 6863_E1	OPH : CR Produits SA-COOP : 03 - Autres documents de synthèses - Soldes intermédiaires de gestion 1. Soldes intermédiaires de gestion	5.3 .1 Soldes intermédiaires de gestion (1)
+ Remboursements emprunts locatifs	S_LEXE + S_AEXE	OPH : 08 Développement du passif - Récapitulatif emprunts - État récapitulatif des emprunts SA-COOP : 04.4 Dettes financières - Récapitulatif emprunts - État récapitulatif des emprunts	8.2.1 État récapitulatif des emprunts
DÉNOMINATEUR			
Nombre de logements ordinaires pour lesquels l'organisme dispose d'un droit réel	S_NLLT	OPH : 06 Informations générales - Parc locatif - Tableau Parc Locatif SA-COOP : 04.1 Informations générales - Parc locatif - Tableau Parc Locatif	1.6.3 Détail du parc locatif
- Nombre de logements ordinaires gérés par des tiers	S_NLGT		
+ Nombre de logements ordinaires gérés pour des tiers (hors syndic de copropriété)	S_NLPT		

B15 - Intérêts locatifs par logement ordinaire géré (en €)

Définition : Calcule le montant des intérêts des emprunts locatifs rapporté au nombre de logements ordinaires gérés.

Intitulé	N° compte ou nom de cellule Harmonia	Etat de référence Harmonia avant l'exercice 2022	Etat de référence Harmonia à partir de l'exercice 2022
NUMÉRATEUR			
Charges d'intérêts sur opérations locatives et accession à la propriété (hors intérêts compensateurs)	661121 - 661122 (net de 6691) + 661124 + autres 661	OPH : CR Produits	5.3 .1 Soldes intermédiaires de gestion (1)
+ Dotations aux amortissements des interets compensateurs à répartir	_S_AMIC ou 6863 ou 6863_E1	SA-COOP : 03 - Autres documents de synthèses - Soldes intermédiaires de gestion 1. Soldes intermédiaires de gestion	
DÉNOMINATEUR			
Nombre de logements ordinaires pour lesquels l'organisme dispose d'un droit réel	S_NLLT	OPH : 06 Informations générales - Parc locatif - Tableau Parc Locatif SA-COOP : 04.1 Informations générales - Parc locatif - Tableau Parc Locatif	1.6.3 Détail du parc locatif
- Nombre de logements ordinaires gérés par des tiers	S_NLGT		
+ Nombre de logements ordinaires gérés pour des tiers (hors syndic de copropriété)	S_NLPT		

ANNEXE 1 / SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

B20 - Profitabilité locative = Capacité d'autofinancement locative brute / chiffre d'affaires

Définition : La capacité d'autofinancement (CAF) locative brute permet de déterminer le flux de trésorerie que l'organisme dégage de son activité locative pour financer le remboursement du capital de ses emprunts et les investissements nécessaires au développement de son activité. Elle comprend à la fois des éléments d'exploitation, financiers et exceptionnels. Parmi les indicateurs utilisés par la DHUP, c'est celui qui mesure de la manière la plus pure la performance de l'activité locative, indépendamment du profil de la dette et de ses modalités de remboursement. Rapportée au chiffre d'affaires (CA), la CAF locative brute permet de mesurer la profitabilité de l'organisme. Elle donne à voir si la progression du CA entraîne une progression de la profitabilité. Le seuil d'alerte de ce ratio est fixé à 25%.

Intitulé	N° compte ou nom de cellule Harmonia	Etat de référence Harmonia avant l'exercice 2022	Etat de référence Harmonia à partir de l'exercice 2022
NUMÉRATEUR			
Résultat de l'exercice	12	Bilan passif	Bilan passif
+ Dotations aux amortissements, dépréciations et aux provisions	681 + 686 + 687	CR charges	CR charges
- reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	781 + 786 + 787	CR produits	CR produits
+ Valeur comptable des éléments d'actifs cédés, démolis, mis en rebut	675	CR charges	CR charges
- Produits des cessions d'éléments d'actifs	775	CR produits	CR produits
- Subv° d'investissement virées au résultat de l'exercice	777	CR produits	CR produits
DÉNOMINATEUR			
Produits des ventes	701		
+ Loyers	704		
+ Prestations de service (hors activité de gestion de prêts et d'accession, location-attribution et location-vente)	706 - 7061- 7062	CR produits	CR produits
+ Produits des activités annexes	708		

B20v - Profitabilité globale = Capacité d'autofinancement globale brute / chiffre d'affaires

Définition : La CAF globale brute correspond à la CAF locative augmentée des produits de cessions d'éléments d'actifs. La CAF globale brute permet de déterminer le flux de trésorerie que l'organisme dégage de son activité locative et de la vente d'immeubles (hors accession sociale) pour financer le remboursement du capital de ses emprunts et les investissements nécessaires au développement de son activité. Elle comprend à la fois des éléments d'exploitation, financiers et exceptionnels.

Intitulé	N° compte ou nom de cellule Harmonia	Etat de référence Harmonia avant l'exercice 2022	Etat de référence Harmonia à partir de l'exercice 2022
NUMÉRATEUR			
Résultat de l'exercice	12	CR produits	CR produits
+ Dotations aux amortissements, dépréciations et aux provisions	681 + 686 + 687	CR charges	CR charges
- reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	781 + 786 + 787	CR produits	CR produits
+ Valeur comptable des éléments d'actifs cédés, démolis, mis en rebut	675	CR charges	CR charges
- Subv° d'investissement virées au résultat de l'exercice	777	CR produits	CR produits
DÉNOMINATEUR			
Produits des ventes	701		
+ Loyers	704		
+ Prestations de service (hors activité de gestion de prêts et d'accession, location-attribution et location-vente)	706 - 7061- 7062	CR produits	CR produits
+ Produits des activités annexes	708		

B1- Autofinancement net locatif / (chiffre d'affaires + produits financiers)

Définition : L'autofinancement net locatif est l'ensemble des ressources tirées de l'activité locative de l'organisme qui restent à sa disposition après remboursement des seuls emprunts locatifs. Il comprend à la fois des éléments d'exploitation, financiers et exceptionnels. L'autofinancement locatif net se calcule en retranchant de la CAF locative brute les remboursements en capital des emprunts locatifs, hors remboursements anticipés. Cet agrégat financier est fortement dépendant de la dette, de son rythme de remboursement et des éventuelles renégociations. Il ne permet ni de constater la performance de l'exploitation, ni la santé financière globale de l'organisme. S'il est parfois présenté seul, en raison de la synthèse qu'il réalise, il doit être croisé avec d'autres indicateurs d'exploitation mais également de bilan. Cet indicateur est défini aux articles R. 423-9 et R. 423-70 du code de la construction et de l'habitation. L'arrêté du 10 décembre 2014 fixe 2 seuils d'alerte : autofinancement net locatif inférieur à 0 % sur un exercice et inférieur à 3 % en moyenne sur les 3 derniers exercices.

Intitulé	N° compte ou nom de cellule Harmonia	Etat de référence Harmonia avant l'exercice 2022	Etat de référence Harmonia à partir de l'exercice 2022
NUMÉRATEUR			
Résultat de l'exercice	12	Bilan passif	Bilan passif
+ Dotations aux amortissements, dépréciations et aux provisions	681 + 686 + 687	CR charges	
- Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	781 + 786 + 787	CR produits	CR produits
+ Valeur comptable des éléments d'actifs cédés, démolis, mis en rebut	675	CR charges	CR charges
- Produits des cessions d'éléments d'actifs	775	CR produits	CR produits
- Subv ^o d'investissement virées au résultat de l'exercice	777		
- Remboursements à échéance d'emprunts locatifs (financement définitif)	S_LEXE	OPH : 08 Développement du passif - Récapitulatif emprunts - État récapitulatif des emprunts SA-COOP : 04.4 Dettes financières - Récapitulatif emprunts - État récapitulatif des emprunts	8.2.1 État récapitulatif des emprunts
+ Variation des intérêts compensateurs	16883(n) - 16883(n-1)	Bilan passif	Bilan passif
- Transferts de charges financières / intérêts compensateurs	7963 ou S_CRIC	OPH : 12. Solde intermédiaires de gestion - SIG - Soldes intermédiaires de gestion SA - COOP : 03. Autres documents de synthèse - Soldes intermédiaires (1) - Soldes intermédiaires de gestion	5.1.1 Soldes intermédiaires de gestion
DÉNOMINATEUR			
Produits des ventes	701		
+ Loyers	704		
+ Prestations de service (hors activité de gestion de prêts et d'accession, location-attribution et location-vente)	706 - 7061- 7062	CR produits	CR produits
+ Produits des activités annexes	708		
+ Produits financiers	76 + 786 + 796		

B1v - Autofinancement net global / chiffre d'affaires

Définition : L'autofinancement net global correspond à l'autofinancement net locatif augmenté des produits de cessions d'actifs et diminué des remboursements d'emprunts attachés à ces actifs. L'autofinancement net global est l'ensemble des ressources tirées des activités locatives et de vente (hors accession sociale) de l'organisme qui restent à sa disposition après remboursement des seuls emprunts locatifs

Intitulé	N° compte ou nom de cellule Harmonia	Etat de référence Harmonia avant l'exercice 2022	Etat de référence Harmonia à partir de l'exercice 2022
NUMÉRATEUR			
Résultat de l'exercice	12	Bilan passif	Bilan passif
+ Dotations aux amortissements, dépréciations et aux provisions	681 + 686 + 687	CR charges	CR charges
- Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	781 + 786 + 787	CR produits	CR produits
+ Valeur comptable des éléments d'actifs cédés, démolis, mis en rebut	675	CR charges	CR charges
- Subv° d'investissement virées au résultat de l'exercice	777	CR produits	CR produits
- Remboursements à échéance d'emprunts locatifs (financement définitif)	S_LEXE	OPH : 08 Développement du passif - Récapitulatif emprunts - État récapitulatif des emprunts SA-COOP : 04.4 Dettes financières - Récapitulatif emprunts - État récapitulatif des emprunts	8.2.1 État récapitulatif des emprunts
+ Variation des intérêts compensateurs	16883(n) - 16883(n-1)	Bilan passif	Bilan passif
- Transferts de charges financières / intérêts compensateurs	7963 ou S_CRIC	OPH : 12. Solde intermédiaires de gestion - SIG - Soldes intermédiaires de gestion SA - COOP : 03. Autres documents de synthèse - Soldes intermédiaires (1) - Soldes intermédiaires de gestion	5.1.1 Soldes intermédiaires de gestion
- Remboursements anticipés d'emprunts effectués dans l'année suite à la vente de logements	_S_LVP_RE+ _S_LVOP_RE + _S_LVOSA_RE + _S_LVSEM_RE + _S_LVSEMV_RE + _S_LVAV_RE + _S_LVLI_RE + _S_LVLC_RE + S_LVBA_RE + _S_LVDIV_RE	OPH : 16. Taxe et redevances versées - Cessions - 6. Cessions de patrimoine immobilisé SA - COOP : 04.8 Taxe et redevances versées - Cessions - 6. Cessions de patrimoine immobilisé	12.2.1 Cession de patrimoine immobilisé
DÉNOMINATEUR			
Produits des ventes	701	CR produits	CR produits
+ Loyers	704		
+ Prestations de service (hors activité de gestion de prêts et d'accession, location-attribution et location-vente)	706 - 7061- 7062		
+ Produits des activités annexes	708		
+ Produits financiers	76 + 786 + 796		

ANNEXE 1 / RATIOS DE STRUCTURE

B2 - Fonds de roulement net global en mois de dépenses

Définition : Le Fond de Roulement Net Global (FRNG) mesure la capacité de l'organisme à financer ses immeubles par des ressources stables : capitaux sociaux, dotations, réserves et dettes financières à moyen et long terme. Il est égal à l'excédent des passifs exigibles à long terme sur les actifs liquidables à long terme.

Exprimé en mois de dépenses d'exploitation et d'investissement, il traduit la capacité de l'organisme à supporter plus ou moins durablement son rythme de fonctionnement.

Le FRNG est un indicateur important pour un OLS. Du fait de ses emplois longs très majoritaires (ses immeubles), il est essentiel qu'il dispose de ressources suffisantes de même nature. Cet indicateur peut être rapproché du rapport capitaux permanents/actif immobilisé afin d'en mesurer la solidité. Le seuil d'alerte du FRNG est fixé à deux mois de dépenses. Cet indicateur ne doit pas être utilisé pour les SEM.

ATTENTION : la formule ci-dessous calcule le FRNG en année de dépenses. Il faut le multiplier par 12 pour obtenir le FRNG en mois de dépenses.

Intitulé	N° compte ou nom de cellule Harmonia	Etat de référence Harmonia avant l'exercice 2022	Etat de référence Harmonia à partir de l'exercice 2022
NUMÉRATEUR			
Capital et réserves	10	Bilan passif	Bilan passif
+ Report à nouveau	11		
+ Résultat de l'exercice	12		
+ Subventions d'investissement nettes	13		
+ Provisions réglementées	14		
+ Provisions pour risques et charges	15		
+ Emprunts et dettes financières à long terme	16		
- Intérêts courus (hors intérêts compensateurs)	1688 (sauf 16883) - 1718 - 1748 - 1788 - 5181		
- Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants	229		
- Versements restant à effectuer sur titres non libérés	269-279		
- Immobilisations incorporelles, corporelles et financières nettes (hors intérêts courus)	20 + 21 + 22 + 23 + 26 + 27 - 2768 -2678	Bilan actif	Bilan actif
- Charges à répartir sur plusieurs exercices	481		
- Primes de remboursement des obligations	169		
DÉNOMINATEUR			
Total des charges d'exploitation	6	CR charges	CR charges
- Variation de stocks	603		
- Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	681 + 686 + 687		
- Pertes sur créances irrécouvrables	654		
- Valeur comptable des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut	675		
- Variation des intérêts courus (hors intérêts compensateurs)	1688(n) (sauf 16883) - 1688(n-1) (sauf 16883)	Bilan passif	Bilan passif
- Production immobilisée (coûts internes et financiers)	7221 + 7222	OPH : 05. Annexe - Production immobilisée - 14. Incorporation des coûts internes et des frais financiers de l'exercice dans la production immobilisée SA : 02. Annexe - Production immobilisée - 11 . Production immobilisée	4.11.1 Production immobilisée
+ Remboursements à échéance d'emprunts locatifs et rattachés	S_LEXE + S_AEXE	OPH : 08 Développement du passif - Récapitulatif emprunts - État récapitulatif des emprunts SA-COOP : 04.4 Dettes financières - Récapitulatif emprunts - État récapitulatif des emprunts	8.2.1 État récapitulatif des emprunts
+ Investissements de l'exercice (hors virement de poste à poste)	S_AIM1 + S_AIM2-S_DIMO	OPH : 05. Annexe - Mouvement actif immo - 4. Tableau des mouvements des postes de l'actif immobilisé SA : 02. Annexe - Mouvement actif immo - 3. Tableau des mouvements des postes de l'actif immobilisé	4.3.1 Mouvements des postes de l'actif immobilisé
- Variation des intérêts compensateurs	16883(n) - 16883 (n-1)	Bilan passif	Bilan passif

B13 - Ressources internes / Capitaux permanents

Définition : Ce ratio permet de vérifier la solidité du FRNG, en faisant le rapport entre les ressources résultant exclusivement de l'activité de l'organisme et celles constituées aussi par l'emprunt. Ce ratio indique l'autonomie voire l'indépendance financière de l'organisme à l'égard de ses créanciers et des tiers. Il constitue un des principaux indicateurs exprimant sa capacité à surmonter une crise.

Un ratio élevé indique que l'organisme peut financer une plus grande partie de ses activités grâce à ses ressources internes, ce qui est généralement positif car cela réduit sa dépendance vis-à-vis de l'endettement externe.

Intitulé	N° compte ou nom de cellule Harmonia	Etat de référence Harmonia avant l'exercice 2022	Etat de référence Harmonia à partir de l'exercice 2022
NUMÉRATEUR			
Capital et réserves	10	Bilan passif	Bilan passif
+ Report à nouveau	11		
+ Résultat de l'exercice	12		
+ Subventions d'investissement nettes	13		
+ Provisions réglementées	14		
Provisions pour risques et charges	15		
+ Autres dettes : associés - versements reçus sur augmentation de capital	4563		
DÉNOMINATEUR			
Ressources internes (cf. numérateur ci-dessus)		Bilan Passif	Bilan passif
+ Emprunts et dettes financières à long terme	16		
- Intérêts courus, intérêts compensateurs	1688		
- Primes de remboursement des obligations	169	Bilan actif	Bilan actif

B4 - Trésorerie nette en mois de dépenses

Définition : La trésorerie exprimée en mois de dépenses permet de constater le risque immédiat de l'organisme de se retrouver en état de cessation de paiement. Un FRNG élevé se traduit souvent par une trésorerie importante, dans le cas contraire, il y a une difficulté au niveau de l'exploitation. Une trésorerie importante se traduira logiquement par des produits financiers de placement importants. Une trésorerie trop importante n'est pas forcément souhaitable et s'apprécie en fonction du cas étudié. Il s'agit de liquidités « dormantes », c'est à dire non réinvesties et qui auraient pu être utilisées. Cela peut être utile lorsque des opérations sont prévues mais pas ou peu financées par emprunts, mais la plupart du temps, avoir une trésorerie trop importante est déconseillée et signe de mauvaise gestion.

ATTENTION : la formule ci-dessous calcule la trésorerie en année de dépenses. Il faut la multiplier par 12 pour obtenir la trésorerie en mois de dépenses.

Intitulé	N° compte ou nom de cellule Harmonia	Etat de référence Harmonia avant l'exercice 2022	Etat de référence Harmonia à partir de l'exercice 2022
NUMÉRATEUR			
Valeurs mobilières de placement nettes des provisions	50	Bilan actif	Bilan actif
+ Banque et caisse	51 + 53 + 54		
- Concours bancaires courants	519	Bilan passif	Bilan passif
DÉNOMINATEUR			
Total des charges d'exploitation	6		
- Variation de stocks	603		
- Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	681 + 686 + 687	CR charges	CR charges
- Pertes sur créances irrécouvrables	654		
- Valeur comptable des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut	675		
- Variation des intérêts courus (hors intérêts compensateurs)	1688(n) (sauf 16883) - 1688(n-1) (sauf 16883)	Bilan passif	Bilan passif
- Production immobilisée (coûts internes et financiers)	7221 + 7222	OPH : 05. Annexe - Production immobilisée - 14. Incorporation des coûts internes et des frais financiers de l'exercice dans la production immobilisée SA : 02. Annexe - Production immobilisée - 11. Production immobilisée	4.11.1 Production immobilisée
+ Remboursements à échéance d'emprunts locatifs et rattachés	S_LEXE + S_AEXE	OPH : 08 Développement du passif - Récapitulatif emprunts - État récapitulatif des emprunts SA-COOP : 04.4 Dettes financières - Récapitulatif emprunts - État récapitulatif des emprunts	8.2.1 État récapitulatif des emprunts
+ Investissements de l'exercice (hors virement de poste à poste)	S_AIM1 + S_AIM2 - S_DIMO	OPH : 05. Annexe - Mouvement actif immo - 4. Tableau des mouvements des postes de l'actif immobilisé SA : 02. Annexe - Mouvement actif immo - 3. Tableau des mouvements des postes de l'actif immobilisé	4.3.1 Mouvements des postes de l'actif immobilisé
- Variation des intérêts compensateurs	16883(n) - 16883 (n-1)	Bilan passif	Bilan passif

B21 - Capacité de remboursement : endettement à moyen et long terme en années de capacité d'autofinancement

Définition : Ce ratio exprime le nombre d'années théorique qu'il faudrait pour que l'organisme rembourse l'intégralité de ses dettes moyen et long terme s'il y consacrait la totalité de sa capacité à générer des liquidités par son activité locative (capacité d'autofinancement locative).

Intitulé	N° compte ou nom de cellule Harmonia	Etat de référence Harmonia avant l'exercice 2022	Etat de référence Harmonia à partir de l'exercice 2022
NUMÉRATEUR			
Dettes financières entre 1 et 5 ans	_S_DEMT_1	OPH : 05. Annexe - Dettes - 8. État des dettes	4.6.1 État des dettes
+ Dettes financières à + de 5ans	_S_DELT_1	SA : 02. Annexe - Dettes - 6. État des dettes	
DÉNOMINATEUR			
Résultat de l'exercice	12	Bilan passif	Bilan passif
+ Dotations aux amortissements et aux provisions	681 + 682 + 686 + 687	CR charges	CR charges
- Reprises sur amortissements et provisions	781 + 782 + 786 + 787	CR produits	CR produits
+ Val compt des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut	675	CR charges	CR charges
- Pdts des cess° d'émts d'actifs (7751 7752 7756 7758)	775	CR produits	CR produits
- Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice	777	CR produits	CR produits

B22 - Amortissement comptable : valeur nette comptable / montant des dotations aux amortissements des immobilisations locatives

Ce 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. Il s'agit d'un seuil comptable théorique, les bâtiments pouvant produire des revenus sur une durée plus longue en général.

Intitulé	N° compte ou nom de cellule Harmonia	Etat de référence Harmonia avant l'exercice 2022	Etat de référence Harmonia à partir de l'exercice 2022
NUMÉRATEUR			
Montant net des immobilisations locatives (sur sol propre)	:13 (sauf 21315, 2135 et 21318)	Bilan actif	Bilan actif
Montant net des immobilisations locatives (sur sol d'autrui)	:14 (sauf 21415, 2145 et 21418)		
DÉNOMINATEUR			
Dotations aux amortissements des immobilisations locatives	68111 (sauf 681118, 681122) à 681124 (sauf 68112315, 68112318, 6811235, 68112415, 68112418 et 6811245)	Bilan passif	Bilan passif

C5 - Écart entre amortissement comptable et capacité de remboursement

Calcule la différence entre l'amortissement comptable (B22) et la capacité de remboursement (B21). Une valeur positive indique que l'organisme dispose d'une capacité de remboursement excédentaire par rapport à ses amortissements, ce qui est favorable car elle peut rembourser ses dettes tout en générant des liquidités. En revanche, un écart négatif peut signifier que l'organisme rencontre des difficultés à rembourser ses dettes avec sa capacité d'autofinancement actuelle. A titre d'illustration, une différence égale à 8 signifie que le patrimoine après remboursement complet des emprunts produira encore des revenus locatifs pour au moins 8 années.
Le seuil d'alerte de ce ratio est fixé à 0.

Intitulé	N° compte ou nom de cellule Harmonia	Etat de référence Harmonia avant l'exercice 2022	Etat de référence Harmonia à partir de l'exercice 2022
NUMÉRATEUR			
Capacité de remboursement (indicateur B21)			
- Amortissement comptable (indicateur B22)			

ANNEXE 1 / RATIOS D'INVESTISSEMENT

C3 - Taux d'investissement sur les constructions locatives neuves (en %)

Définition : Calcule l'investissement réalisé pour la construction locative neuve (sur sol propre et sol d'autrui) rapporté au montant des immobilisations locatives en début d'exercice. Il permet d'appréhender l'effort d'investissement consentis par l'organisme pour le développement de son parc.

Intitulé	N° compte ou nom de cellule Harmonia	Etat de référence Harmonia avant l'exercice 2022	Etat de référence Harmonia à partir de l'exercice 2022
NUMÉRATEUR			
Augmentations, créations et apports sur constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) hors additions et remplacements de composants	_213_AIM11	OPH : 05. Annexe - Mouvement actif immo - 4. Tableau des mouvements des postes de l'actif immobilisé SA : 02. Annexe - Mouvement actif immo - 3. Tableau des mouvements des postes de l'actif immobilisé	4.3.1 Mouvements des postes de l'actif immobilisé
+ Augmentations, créations et apports sur constructions locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) hors additions et remplacements de composants	_214_AIM11		
+ Augmentations, créations et apports sur construction et acquisition-amélioration sur immobilisations corporelles en cours hors additions et remplacements de composants	_2313_4_8_ext_aim1		
DÉNOMINATEUR			
Valeur brute en début d'exercice des constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) additions et remplacements de composants compris	_213_iexd	OPH : 05. Annexe - Mouvement actif immo - 4. Tableau des mouvements des postes de l'actif immobilisé SA : 02. Annexe - Mouvement actif immo - 3. Tableau des mouvements des postes de l'actif immobilisé	4.3.1 Mouvements des postes de l'actif immobilisé
+ Valeur brute en début d'exercice des constructions locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) additions et remplacements de composants compris	_214_iexd		
+ Valeur brute en début d'exercice des constructions et acquisitions-améliorations en cours hors additions et remplacements de composants	_2313_4_8_ext_iexd		
+ Valeur brute en début d'exercice des additions et remplacements de composants en cours	_2313_4_8_gr_iexd		

C4 - Taux d'investissement sur les constructions locatives existantes (en %)

Définition : Calcule l'investissement réalisé pour la réhabilitation sur les constructions locatives (sur sol propre et sol d'autrui) rapporté au montant des immobilisations locatives en début d'exercice. Il permet d'appréhender l'effort d'investissement consentis par l'organisme pour la réhabilitation de son parc.

Intitulé	N° compte ou nom de cellule Harmonia	Etat de référence Harmonia avant l'exercice 2022	Etat de référence Harmonia à partir de l'exercice 2022
NUMÉRATEUR			
Augmentations, créations et apports d'additions et remplacements de composants sur sol propre	_213_comp_1	OPH : 05. Annexe - Mouvement actif immo - 4. Tableau des mouvements des postes de l'actif immobilisé SA : 02. Annexe - Mouvement actif immo - 3. Tableau des mouvements des postes de l'actif immobilisé	4.3.1 Mouvements des postes de l'actif immobilisé
+ Augmentations, créations et apports d'additions et remplacements de composants sur sol d'autrui	_214_comp_1		
+ Augmentations, créations et apports d'additions et remplacements de composants en cours	_2313_4_8_gr_aim1		
DÉNOMINATEUR			
Valeur brute en début d'exercice des constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) additions et remplacements de composants compris	_213_iexd	OPH : 05. Annexe - Mouvement actif immo - 4. Tableau des mouvements des postes de l'actif immobilisé SA : 02. Annexe - Mouvement actif immo - 3. Tableau des mouvements des postes de l'actif immobilisé	4.3.1 Mouvements des postes de l'actif immobilisé
+ Valeur brute en début d'exercice des constructions locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) additions et remplacements de composants compris	_214_iexd		
+ Valeur brute en début d'exercice des constructions et acquisitions-améliorations en cours hors additions et remplacements de composants	_2313_4_8_ext_iexd		
+ Valeur brute en début d'exercice des additions et remplacements de composants en cours	_2313_4_8_gr_iexd		