



**MINISTÈRE  
CHARGÉ DU LOGEMENT**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



# **LES ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL**

*Chiffres clés 2021*

ÉDITO



**L**e secteur du logement social, parce qu'il remplit une mission d'intérêt général et bénéficie en conséquence d'un soutien financier important du secteur public, fait l'objet d'un suivi financier attentif. À travers différentes instances et publications, la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des Paysages (DHUP), les fédérations ou unions d'organismes de logement social (OLS), la Banque des territoires, l'Agence nationale du contrôle des OLS et la Caisse de garantie du logement locatif social participent à ce suivi. La présente brochure « Les organismes de logements social – Chiffres-clés 2021 » constitue la contribution annuelle de la DHUP et se concentre sur l'analyse de la structuration et de la santé financière du secteur cette année-là, avant la dégradation récente de certains indicateurs macroéconomiques.

La première partie de la brochure dresse le panorama du secteur et permet d'objectiver les résultats de l'obligation de regroupement de la loi ELAN avec une forte concentration des logements et une importance grandissante des groupes d'OLS. Seuls les organismes de maîtrise d'ouvrage d'insertion (OMOI) connaissent une dynamique inverse avec une population qui augmente de près de 10% depuis 2019. Après une année 2020 marquée par un ralentissement de l'activité, 2021 constitue une année de reprise avec une hausse des investissements et de la production de logements sociaux.

Afin de mettre en lumière les spécificités de certains OLS, deux zooms sont proposés : les OLS ultramarins et les coopératives spécialisées dans l'accession sociale.

Dans les DROM, le parc social connaît un développement important avec de forts enjeux à traiter comme la contribution que peut apporter le logement social aux questions de vie chère.



**Fin 2021, le secteur HLM possède une structure financière robuste, un niveau d'endettement contenu et dégage des ressources d'exploitation conséquentes."**



Par leur modèle original, le fonctionnement des coopératives est particulièrement adapté à l'accession sociale. Pour autant, une baisse du nombre de ventes est observée sur les dernières années et les marges financières de ces organismes doivent être mises au service de la relance de cette activité.

La deuxième partie de la brochure s'intéresse à l'analyse financière des OLS. En complément des angles d'analyse proposés les années précédentes, la ventilation des activités SIEG et hors SIEG est détaillée, des indicateurs d'investissement sont utilisés et l'activité de vente HLM (hors accessions sociales) est intégrée au calcul de l'autofinancement.

Il en ressort qu'à fin 2021, le secteur HLM possède une structure financière robuste, un niveau d'endettement contenu et dégage des ressources d'exploitation conséquentes. Les activités hors SIEG et la vente HLM font maintenant partie du modèle du logement social avec des contributions importantes, respectivement dans la constitution du résultat et de l'autofinancement des OHLM.

Les données traduisent la situation des organismes juste avant la dégradation des conditions macro-économiques : hausse des coûts de construction et du taux du livret A, dégradation du niveau de vie des ménages. La situation financière des OLS s'est dégradée en 2022 et 2023 (données non encore disponibles), mais ils possèdent les marges de manœuvre pour traverser cette crise, annoncée comme conjoncturelle, tout en contribuant par l'investissement à développer et à réhabiliter leur parc. Dans un contexte économique incertain, les groupes d'OLS sont des atouts avec une taille adaptée pour attirer et développer de l'expertise, par exemple de pilotage financier.

Les annexes ainsi que le dictionnaire des indicateurs accessible en ligne sont l'affirmation par la DHUP de sa volonté de partager le plus largement possible des données agrégées à l'échelle du secteur et de contribuer à la définition commune d'indicateurs pertinents pour en suivre la santé financière.

**Damien Botteghi,**  
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) qui peuvent être répartis selon les familles suivantes :

- ◆ les organismes d'habitations à loyer modéré (HLM) encadrés par les dispositions du livre IV du code de la construction et de l'habitation (CCH) :
  - les Offices Publics de l'Habitat (OPH) ;
  - les Sociétés Anonymes d'HLM (SA HLM) ;
  - les Sociétés anonymes coopératives d'HLM (COOP) ;
  - les Sociétés de Coordination (SC) ;
  - les Sociétés de Vente (SV).
- ◆ les Sociétés d'Économie Mixte (SEM) encadrées par les articles L. 481-1 et suivants du CCH ;
- ◆ les organismes agréés exerçant des activités de Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion (OMOI) mentionnés au 1<sup>o</sup> de l'article L. 365-1 du CCH.

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 Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) puis analysées grâce à un système d'information dédié.

Le calendrier de la campagne de collecte pour l'exercice 2021 a été le suivant :

- ◆ **31 décembre 2021** : date de clôture des comptes de l'exercice 2021 ;
- ◆ **1<sup>er</sup> juin 2022** : ouverture de la plate-forme Harmonia pour la collecte des comptes de l'exercice 2021 au travers la transmission des documents financiers et états réglementaires (ER) ;
- ◆ **15 juillet 2022** : date limite de transmission des ER par les OPH via Harmonia ;
- ◆ **31 juillet 2022** : date limite de transmission des ER par les SA, les COOP, les SC et les SEM via Harmonia ;
- ◆ **1<sup>er</sup> août et 1<sup>er</sup> septembre 2022** : relances des organismes retardataires par la DHUP ;
- ◆ **À partir de fin septembre 2022** : lancement par l'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS) des procédures de suite à l'encontre des organismes retardataires (mise en mesure, mise en demeure et sanction). 68 organismes ont été mis en demeure d'effectuer leur déclaration ;
- ◆ **Janvier 2023** : clôture de la campagne de collecte.

La fiabilité des données récoltées est intrinsèquement dépendante de la qualité du remplissage et de 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 Harmonia dont la campagne a été clôturée au 31 décembre 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 à comptabilité privée 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, 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 code de la construction et de l'habitation 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 sur Harmonia, une modalité assurant sécurité, praticité et traçabilité.

## SOMMAIRE

### CHAPITRE

## 1 Les organismes de logement social en France p. 6

**PARTIE 1** ◆ La recomposition du tissu du secteur du logement social p. 7

**ZOOM** ◆ Les organismes de logement social dans les départements et régions d'outre-mer p. 16

**ZOOM** ◆ Les coopératives d'accession sociale à la propriété p. 17

**PARTIE 2** ◆ Les groupes d'OLS p. 18

### CHAPITRE

## 2 Analyse financière des organismes d'habitations à loyer modéré p. 20

**PARTIE 1** ◆ Analyse agrégée du bilan et du compte de résultat p. 22

**PARTIE 2** ◆ Analyse de l'activité et de la structure financière p. 26

**PARTIE 3** ◆ Analyse du secteur au regard des situations individuelles des organismes p. 34

### CHAPITRE

## 3 Annexes p. 36

**ANNEXE 1** ◆ Ratios financiers p. 37

**ANNEXE 2** ◆ Bilan et compte de résultat p. 42

**ANNEXE 3** ◆ Définitions statistiques et glossaire p. 58



# 1 LES ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL EN FRANCE

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

1. Les organismes existants par famille et leur répartition territoriale

2. Panorama des organismes de logement social déclarants et son évolution

**ZOOM** Les organismes de logement social dans les Départements et Régions d'Outre-mer

**ZOOM** Les coopératives spécialisées dans l'accès sociale à la propriété

## ◆ PARTIE 2 P.18 LES GROUPES D'OLS

1. Les sociétés de coordination

2. Les groupes verticaux



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

### 1. LES ORGANISMES EXISTANTS PAR FAMILLE ET LEUR RÉPARTITION TERRITORIALE



**L'observation des organismes de logement social (OLS) implique de suivre plusieurs types d'entités et de structures qui s'inscrivent dans des cadres juridiques distincts et suivent des dynamiques différenciées.**

L'activité de logement social relève d'une mission reconnue de « service d'intérêt économique général » (SIEG) confiée aux organismes de logement social afin de contribuer au développement et à la réhabilitation du parc de logements locatifs sociaux, dont la mise en œuvre leur permet de bénéficier de financements aidés, d'aides fiscales ou encore d'aides spécifiques de l'Etat 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 leurs bénéfices.

Avec 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 des OLS, ces derniers ont ainsi été encouragés à se regrouper afin de poursuivre un mouvement de concentration à l'œuvre dans le secteur depuis plusieurs années. Cette réforme visait à accroître l'efficacité du secteur, améliorer l'allocation des moyens entre les 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 peuvent être renforcés.

L'année 2021 est la première année d'observation de l'aboutissement de la réforme.

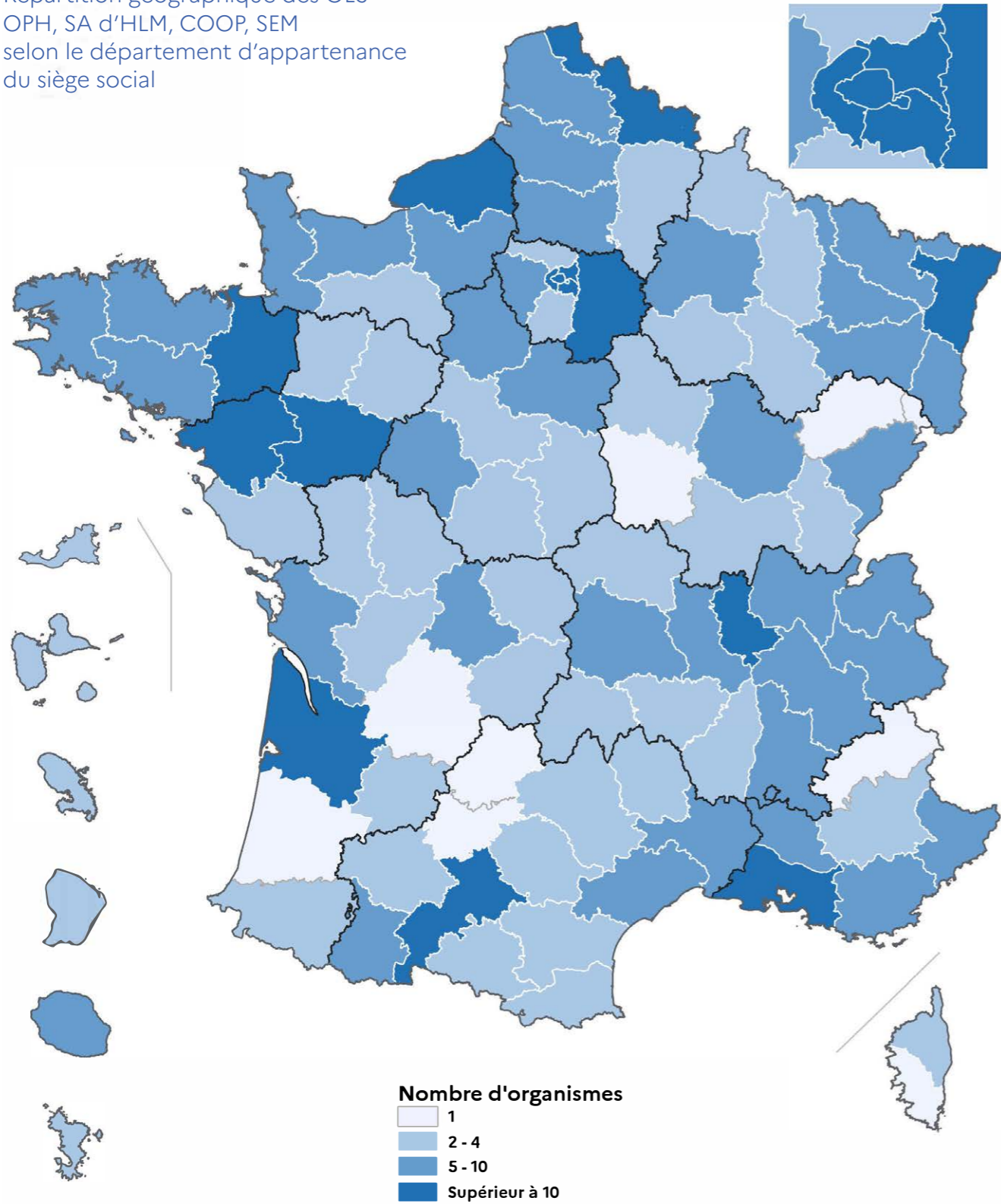
#### ◆ Nombre d'OLS existants par famille

	Familles d'OLS	Nombre d'OLS en 2021	Nombre prévisionnel d'OLS en 2022
OHLM	OPH	196	192
	SA HLM	177	176
	COOP	168	168
	SC	53	57
	SV	1	1
	SEM	123	122
	MOI	224	236
	<b>Total OHLM</b>	<b>595</b>	<b>594</b>
	<b>Total OHLM sans SC / SV</b>	<b>541</b>	<b>536</b>
	<b>Total OLS</b>	<b>942</b>	<b>952</b>
	<b>Total OLS sans SC / SV</b>	<b>888</b>	<b>894</b>

EN 2021,  
**942**  
ORGANISMES  
EXISTANTS

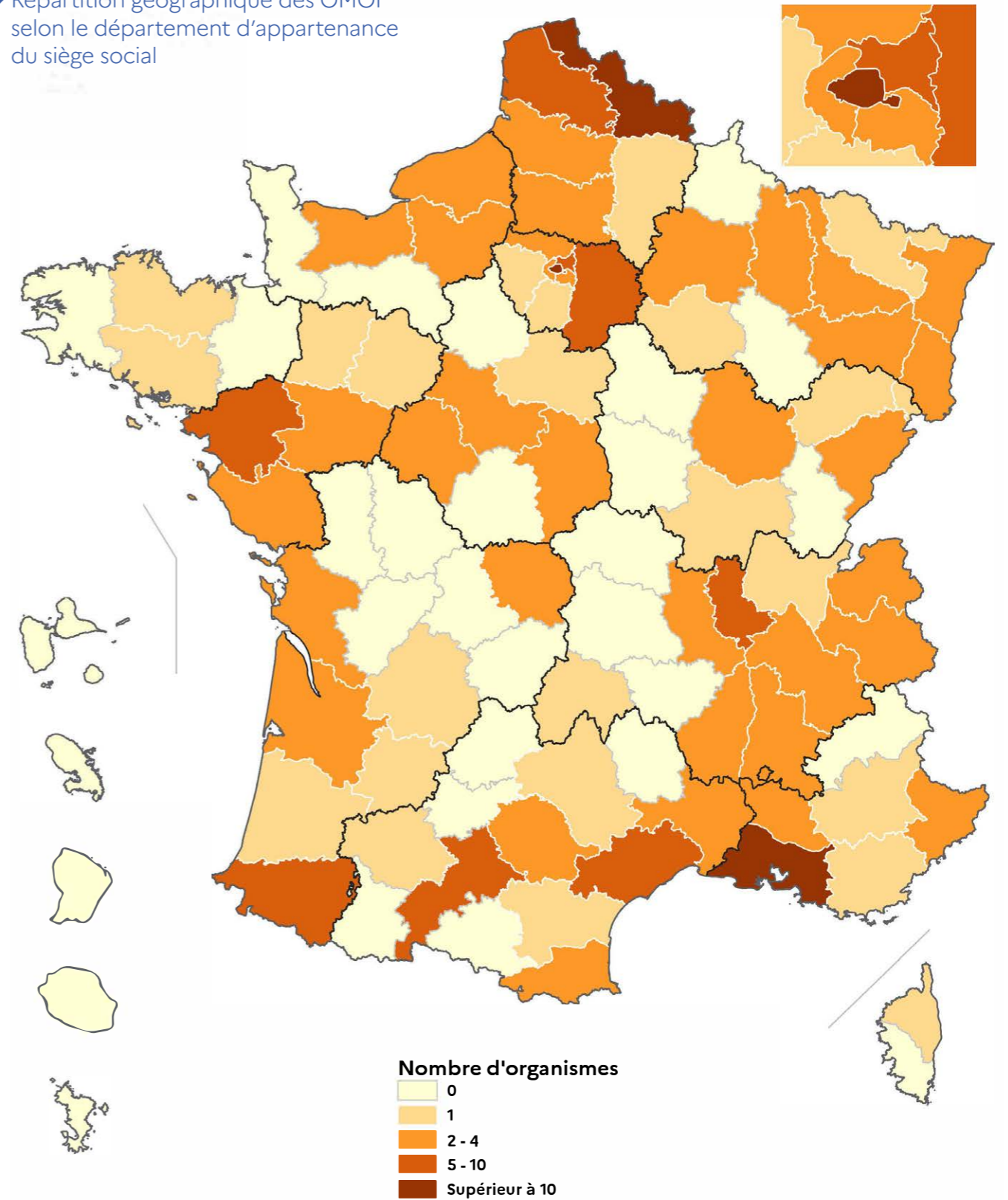
**541**  
OHLM  
DONT 196 OPH,  
177 SA HLM ET  
168 COOP

◆ Répartition géographique des OLS –  
OPH, SA d’HLM, COOP, SEM  
selon le département d’appartenance  
du siège social



Source : DHUP, HARMONIA, BOLERO Exercice 2021 pour les OLS (OPH, SA HLM, COOP, SEM)  
Cartographie : DGALN/JCAPP/MN

◆ Répartition géographique des OMOI  
selon le département d’appartenance  
du siège social



Source : DHUP, HARMONIA, ensemble des OMOI agréées faisant l'objet d'un arrêté publié au JO avant le 31/12/2021  
Cartographie : DGALN/JCAPP/MN

## 2. PANORAMA DES ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL DÉCLARANTS ET SON ÉVOLUTION

### Organismes étudiés :

SA HLM, OPH, COOP et SEM déclarants en 2022 au titre de l'exercice 2021.

Ne sont pas prises en compte dans cette partie les sociétés de coordination dont l'activité trop récente en 2020 ne peut faire l'objet d'un travail généralisé, ni d'un travail comparable aux autres OLS puisqu'elles ne détiennent pas en propre de logement social. Les chiffres relatifs aux OMOI sont ponctuellement mentionnés afin d'illustrer leur présence au sein du secteur HLM et valoriser leur contribution.

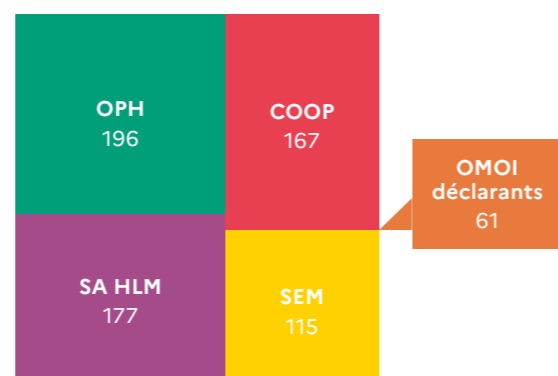
### Les collectivités de rattachement des OPH

Parmi les 196 offices, 81 sont rattachés à un département, 85 sont rattachés à une intercommunalité dont 23 à une métropole. 23 offices sont rattachés aux établissements publics territoriaux (EPT) de la métropole du Grand Paris. Moins d'une dizaine d'OPH font l'objet d'un rattachement à des syndicats mixtes ou à des communes pour quelques exceptions.

### 2.1. LE NOMBRE D'ORGANISMES

On dénombre **655 organismes ayant déclaré** leurs états réglementaires en 2022 au titre de leur exercice 2021, dont près d'un tiers sont des OPH, soit 196 OPH. Si ces derniers sont les plus nombreux au sein du secteur, la répartition de l'ensemble des bailleurs sociaux apparaît relativement équilibrée puisque les 177 SA HLM représentent ensuite 27 % des organismes, suivies de près par les COOP avec 25 % puis les SEM avec 17 %.

◆ Répartition par famille d'organismes déclarants sur la plateforme Harmonia au titre de 2021



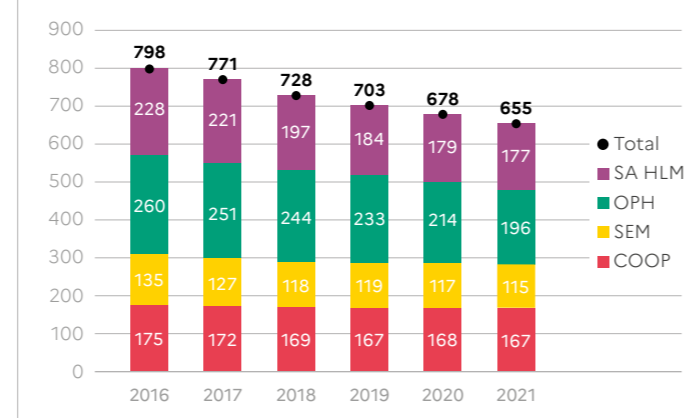
### 2.2. ÉVOLUTION DU NOMBRE D'ORGANISMES

Au cours de la période 2016-2021, une diminution de 18 % du nombre d'organismes de logement social (SA HLM, OPH, COOP et SEM) est constatée.

Cette baisse demeure plus contenue depuis l'institution des obligations de regroupement de la loi ELAN avec une différence de 2 points entre les taux de variation 2017-2019 (- 8,8 %) et 2019-2021 (- 6,8 %). Cela est en partie dû à des variations distinctes entre les familles, tant en nombre d'organismes qu'en rythme :

- ◆ Ainsi, la baisse du nombre de SA d'HLM est la plus significative (- 22,4 % et - 51 entités depuis 2016) mais cette diminution est moins marquée au cours des dernières années passant de - 16,7 % entre 2017 et 2019 à - 3,8 % pour les années 2019 à 2021. La restructuration des SA d'HLM a donc été plus dynamique avant la mise en œuvre de la loi ELAN, dans le cadre notamment de la réforme d'Action logement ou encore des filiales du groupe CDC habitat.
- ◆ La réduction du nombre d'offices est plus progressive avec une accélération depuis 2019 passant de - 7,2 % entre 2017 et 2019 à - 15,8 % pour les années 2019 à 2021. Ce qui représente une baisse de 64 entités, soit une réduction plus importante que pour les SA d'HLM sur la période 2016-2021. Ce sont les offices qui sont les plus concernés par les phénomènes de regroupement au cours de la période 2019-2021, que ce soit par fusion-absorption entre OPH ou par fusion et « transformation » au profit d'une autre famille d'organisme.
- ◆ Le nombre de COOP s'était légèrement réduit avant 2019. Il demeure assez constant depuis.
- ◆ Les SEM ont connu une baisse préalablement à la loi ELAN. Cette baisse s'infléchit légèrement depuis, passant de - 6,3 % entre 2017 à 2019 à - 3,4 % entre 2019 et 2021.

◆ Nombre d'organismes de logement social par famille selon l'année d'exercice



### Évolution des OMOI

Contrairement aux autres familles dont on analyse les déclarants, l'observation des OMOI se réalise ici en fonction du nombre d'organismes agréés. Leur nombre est en hausse de 9,8 % entre 2019 et 2021, de sorte qu'il y a davantage d'agréments de nouvelles structures MOI que de disparitions d'OLS par regroupement.

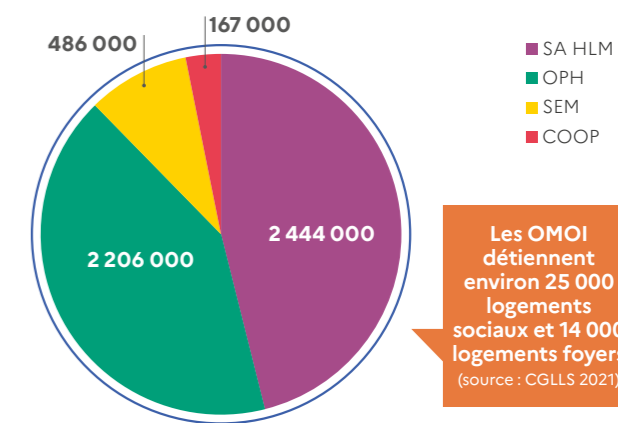
### 2.3. LE PATRIMOINE DE CHAQUE FAMILLE

**5,3**  
MILLIONS DE  
LOGEMENTS  
SOCIAUX  
ET FOYERS GÉRÉS  
EN 2021

En 2021, 655 OLS gèrent 5,1 millions de logements sociaux ordinaires et 208 000 logements-foyers, soit près de 5,3 millions de logements sociaux et foyers.

Le parc social est essentiellement réparti et géré par les SA HLM et les OPH. Avec 2,44 millions de logements, les SA d'HLM gèrent près de la moitié de ce parc (46 %). L'autre moitié du parc est gérée par les OPH (42 %) avec 2,20 millions de logements. Les SEM gèrent un peu moins de 500 000 logements soit 9 % du parc et les COOP 167 000, soit 3 %.

◆ Nombre de logements gérés par famille d'organismes en 2021



### 2.4. ÉVOLUTION DU PATRIMOINE : VERS UNE CONCENTRATION PROGRESSIVE

Si l'année 2020 a été une année de stagnation dans l'évolution du parc de logements gérés, l'année 2021 est marquée par une reprise de la croissance du parc à +1,5 %. Entre 2016 et 2021, la croissance du patrimoine géré est de 5,5 %. L'évolution de la taille du parc de chaque famille d'organismes suit néanmoins des tendances différentes :

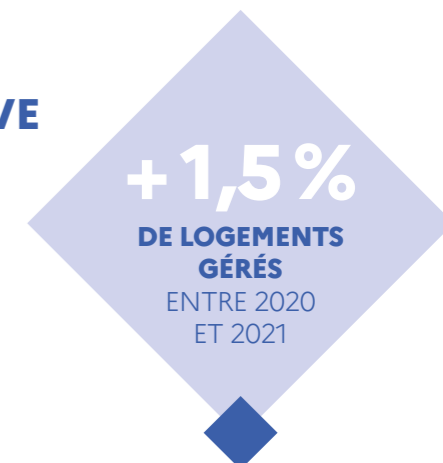
- ◆ Le parc des SA d'HLM présente un rythme plus marqué en 2021 avec + 2,1 % par rapport à 2020. Le patrimoine géré des SA d'HLM augmente de 6 % entre 2016 à 2021 avec un taux de croissance annuel moyen de 1 %.
- ◆ Bien que réduit, le parc géré des SEM et des COOP est en nette augmentation depuis 2016. Entre 2020 et 2021, les SEM ont une augmentation de plus de 12 % et les COOP d'environ 5 % de leur parc. Sur l'ensemble de la période 2016-2021, le parc géré des SEM aura ainsi progressé de presque 50 % et celui des COOP de plus de 88 %. Néanmoins, compte-tenu de leur taille restreinte, ces fortes augmentations n'influent pas encore significativement sur la variation globale du parc.
- ◆ En revanche, le parc du patrimoine géré des OPH poursuit sa diminution entamée l'an dernier. Le parc se réduit de - 1,5 % entre 2020 et 2021. La médiane des logements gérés pour l'ensemble des OLS, à l'exception des COOP d'accession gérant moins de 50

logements, s'élève à environ 6 100. Cette médiane est par ailleurs en augmentation constante, témoignant d'une concentration du patrimoine.

En 2020, les médianes pour les SA d'HLM et les OPH étaient semblables, autour de 8 000 logements. En 2021, la médiane n'évolue pas pour les SA et celle des OPH augmente légèrement à 8 300 logements gérés.

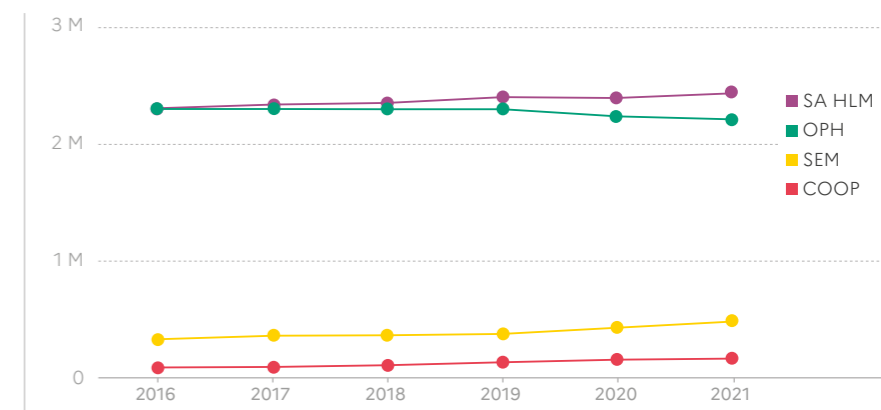
La stabilisation du nombre de SEM et de COOP face à une augmentation de la taille de leur parc illustre également le phénomène de concentration de ces familles d'organismes.

L'augmentation du nombre médian de logements gérés par organisme illustre l'impact de l'obligation de regroupement



de la loi ELAN pour réduire le morcellement du secteur ainsi que le nombre d'organismes de petite taille. Cette concentration va permettre aux bailleurs sociaux d'être moins exposés aux risques économiques et de stabiliser leur situation financière.

◆ Nombre de logements gérés par famille entre 2016 et 2021



## 2.5. ÉVOLUTION DU NOMBRE D'ORGANISMES EN FONCTION DE LA TAILLE DE LEUR PARC

2021 est l'année de mise en œuvre effective des obligations de la loi ELAN. Ainsi, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021, conformément aux articles L. 423-2 et L. 481-1-2 du CCH, les OHLM et les SEM doivent désormais gérer au moins 12 000 logements locatifs sociaux, ou sinon appartenir à un groupe d'OLS gérant en cumulé au moins 12 000 logements également.

L'atteinte par chaque bailleur de cette taille étend leur surface financière, les prémunit contre le risque de défaillance, facilite la mutualisation des moyens d'intervention ou encore préserve les compétences rares.

EN 2021,  
**20%**  
DES BAILLEURS  
GÈRENT PRÈS DE 70 %  
DU STOCK  
DE LOGEMENTS

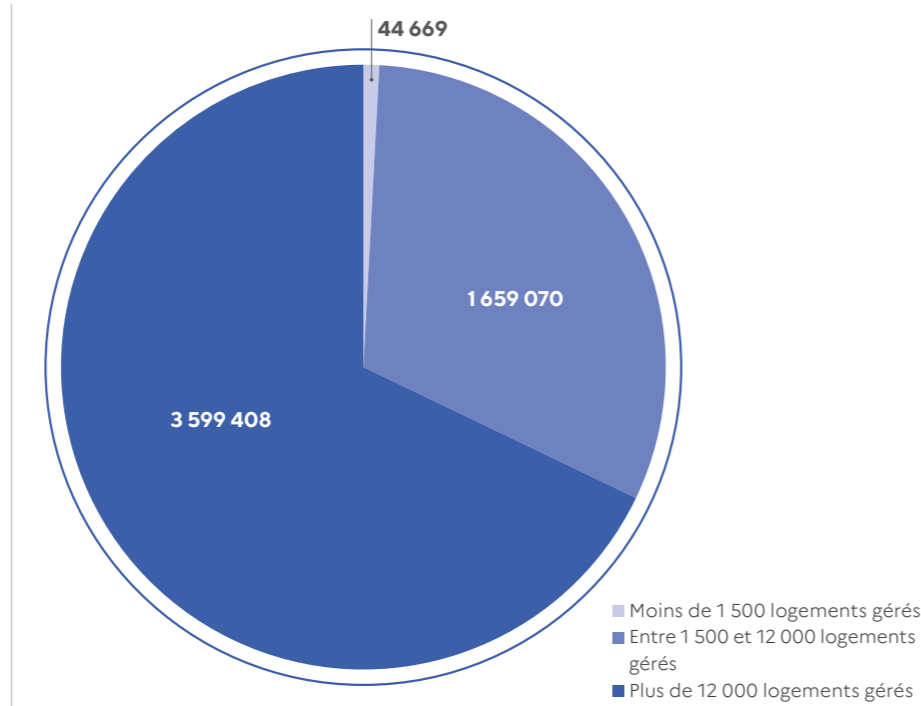
### Cadre juridique – Seuil de 12 000 logements gérés

Au regard du seuil des 12 000 logements gérés défini par la loi ELAN, mais également du minimum de 1 500 logements gérés défini par les articles L. 423-1 et 481-1-1 du CCH pouvant déclencher des dispositions visant à interroger l'avenir d'un organisme, trois tranches d'observation de l'ensemble des organismes déclarants ont été définies :

- une pour les organismes gérant moins de 1 500 logements locatifs sociaux ;
- une pour les organismes gérant entre 1 500 et 12 000 logements locatifs sociaux ;
- une dernière pour les organismes gérant plus de 12 000 logements locatifs sociaux.

Après l'échéance de la loi ELAN, parmi les 655 organismes déclarants, 20 % sont dans la tranche au-dessus de 12 000 logements gérés, soit 139 organismes. L'ensemble du patrimoine géré de ces 139 organismes représente 3,6 millions de logements sociaux et foyers gérés. La consolidation de cette tranche illustre la concentration de la majorité du parc de logements sur un nombre relativement restreint d'organismes. Ainsi, la médiane du nombre de logements gérés des organismes de cette tranche s'élève à plus de 18 000. La grande majorité des organismes appartenant à cette tranche sont des OPH et des SA d'HLM. Cette tranche comptabilise également une dizaine de SEM et quelques COOP.

### ◆ Nombre de logements gérés par tranche d'organismes



La tranche intermédiaire comprend plus de 40 % des organismes avec 279 entités. Ces dernières gèrent plus de 1,6 million de logements. La médiane du nombre de logements gérés des organismes de cette tranche s'élève à 5 300 logements locatifs sociaux. Les OPH y sont les plus nombreux avec plus de 120 organismes, viennent ensuite les SA avec un peu moins d'une centaine de représentants, puis les SEM avec une quarantaine et enfin les COOP avec moins d'une vingtaine. Elle est ainsi relativement diversifiée.

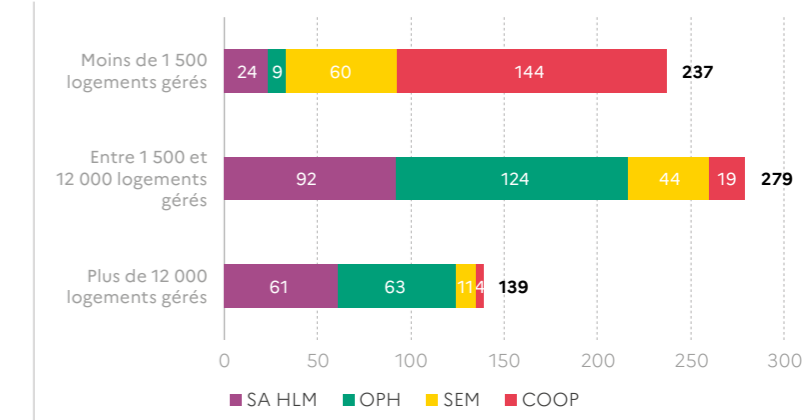
La dernière tranche représentant les organismes gérant moins de 1 500 logements demeure très importante avec 237 entités, soit 36 % des organismes. Pour autant, son poids en nombre de logements gérés est négligeable comparé aux deux tranches précédentes. Cette tranche est en majorité composée de COOP compte-tenu de leurs activités spécifiques tournées davantage vers l'accession à la propriété que la gestion locative.

Plus particulièrement, au sein de cette dernière tranche, 146 organismes ne déclarent aucun logement géré. Il s'agit en majorité de COOP mais sont également présents 7 SEM, 12 SA d'HLM et 5 OPH dont l'activité en matière de logement social est susceptible d'être réinterrogée.

L'évolution du nombre de logements gérés au sein des différentes tranches montre un transfert du nombre de logements gérés vers les organismes gérant plus de 12 000 logements. Le nombre de logements gérés par les organismes appartenant à cette tranche augmente de 6,5 % sur la période 2019-2021, tandis que sur la même période il se réduit de 7,4 % pour les organismes gérant entre 1 500 et 12 000 logements. Il se réduit de 19,5 % pour les organismes gérant moins de 1 500 logements..

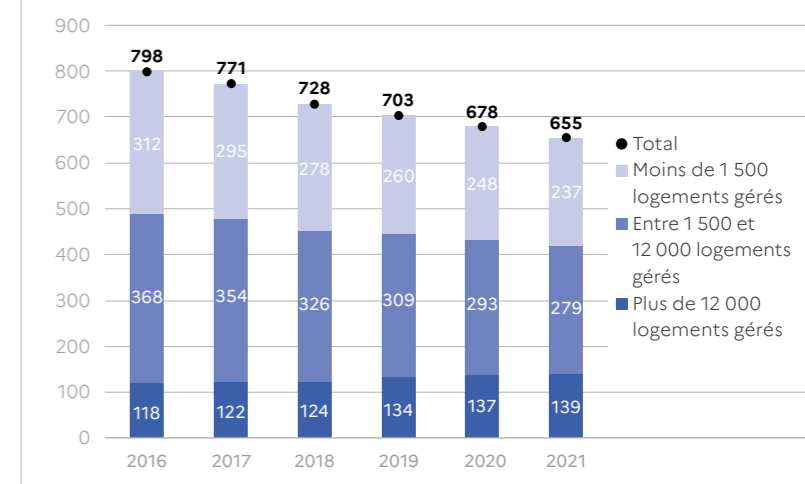
Entre 2016 et 2021, on constate que si la tranche des plus de 12 000 a cru de 20 organismes supplémentaires, la tranche intermédiaire de 1 500 à 12 000 a perdu environ 90 organismes et celle des moins de 1 500 logements s'est réduit de 75 organismes. Au-delà d'un mécanisme de transfert, la réduction du nombre d'organismes gérant le moins de logements se vérifie ainsi qu'une concentration des logements au sein des organismes de taille plus importante. Il s'opère au total une réduction du nombre d'organismes déclarants. Si le nombre d'organismes de moins de 1 500 logements gérés est en baisse, ces derniers représentent toujours 36% des organismes déclarants.

### ◆ Répartition des organismes par tranche et par famille



**237**  
OLS GÈRENT  
MOINS DE 1 500  
LOGEMENTS LOCATIFS  
SOCIAUX

### ◆ Évolution du nombre d'organismes par tranche de logements gérés entre 2016 et 2021



## 2.6. L'INVESTISSEMENT PATRIMONIAL DE CHAQUE FAMILLE

### Organismes étudiés :

OPH, SA d'HLM, COOP et SEM géant au moins 1 logement.

Les différences constatées en matière de production, de réhabilitations et de ventes de logements s'expliquent par la diversité des stratégies et besoins patrimoniaux des organismes. La médiane de l'autofinancement net HLM connaît depuis 2018 un fort rebond. Il s'agit dans cette partie d'analyser les réalisations patrimoniales des organismes qui en découlent. Il convient de maintenir une vigilance particulière quant aux données relatives à l'investissement patrimonial des SEM, dans la mesure où les rubriques concernées sur Harmonia sont de moindre qualité pour ces organismes.

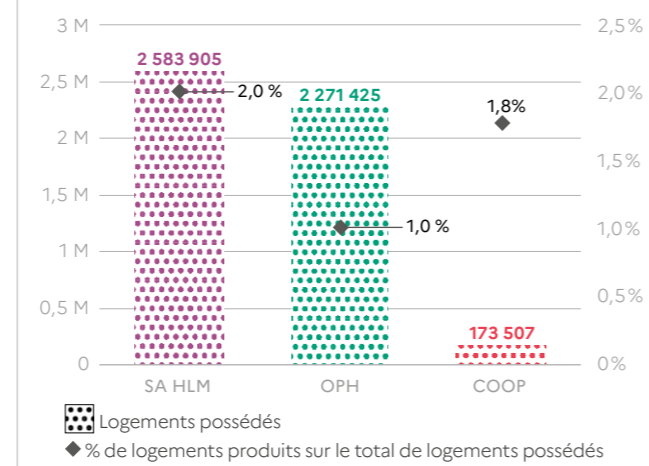
### 2.6.1. La production de logements<sup>1</sup>

Les SA HLM détiennent le plus de logements en stock, avec 46,5 % du parc, et en flux en tirant vers le haut la production nouvelle<sup>3</sup> avec 51 877 logements produits en 2021. En 2021, les SA HLM continuent donc de se démarquer avec 66 % des logements produits, suivies par les OPH avec 30 %, puis les COOP avec 4 %.

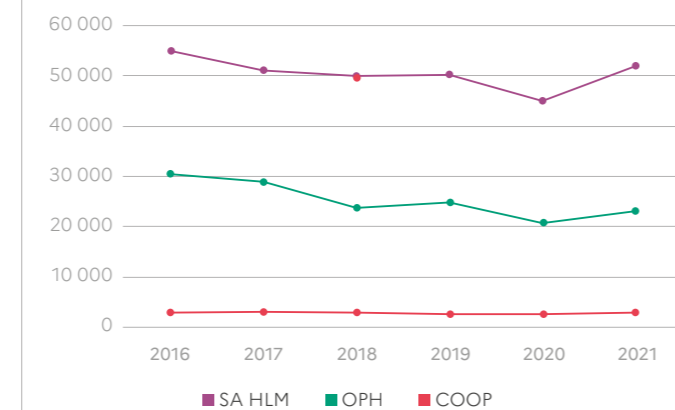
Ce poids conséquent des SA HLM dans la production nouvelle s'inscrit dans un mouvement global de hausse pour l'ensemble des familles, tout en étant nettement plus en retrait pour les OPH puis les COOP. Entre 2020 et 2021, les SA HLM connaissent une hausse importante de 15 % de leur production, les OPH une hausse de 11 % et les COOP une hausse de 18 %. Après une baisse en 2020, la production nouvelle de l'ensemble des familles a retrouvé en 2021 un niveau équivalent à celle de 2019, sans pour autant rattraper l'ensemble du retard accusé sur 2020.

La montée en puissance des COOP se confirme également par leur production au regard de leur parc (1,8 %) qui les positionne au-dessus des OPH (1 %).

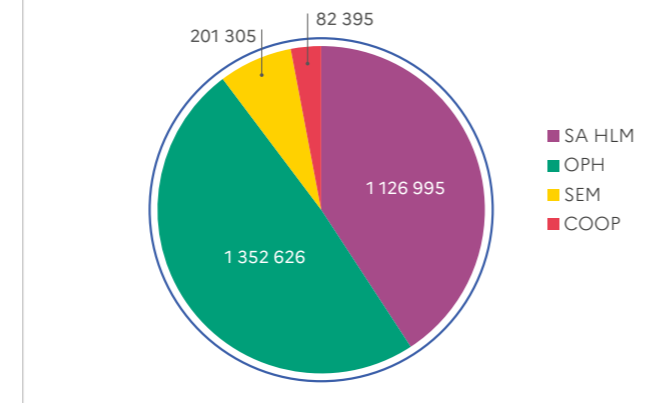
### ◆ Nombre de logements produits sur le total de logements possédés par famille en 2021



### ◆ Nombre de logements produits par famille de 2016 à 2021



### ◆ Nombre de logements possédés par famille mis en service avant 1980



1. Les capacités financières d'investissement des organismes en 2021 sont détaillées dans le chapitre 2.

2. La production de logements des SEM n'est pas indiquée car un très faible nombre d'entre elles ont renseigné les données nécessaires sur Harmonia pour les comptes 2021.

3. La production nouvelle telle que déclarée sur Harmonia correspond aux logements neufs achevés dans l'année et acquisitions-améliorations mises en service dans l'année. Elle ne comprend pas les acquisitions issues d'une fusion, absorption ou transmission universelle de patrimoine.

### 2.6.2. La réhabilitation du patrimoine

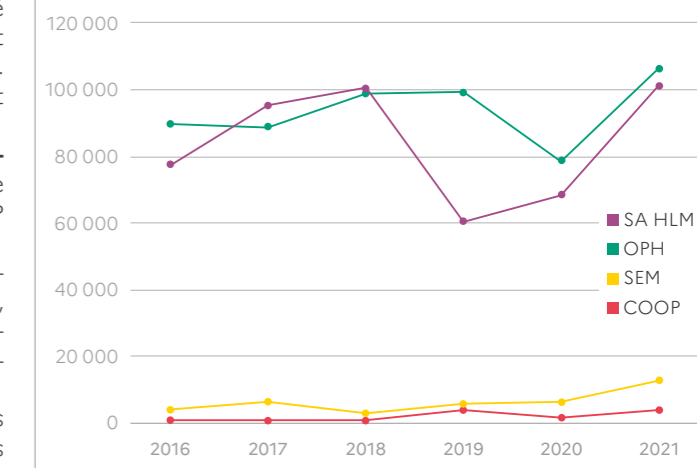
La répartition des logements anciens au sein du parc social indique des besoins de réhabilitation se concentrant en priorité chez les OPH qui cumulent le plus de logements construits avant 1980 en stock (1,35 millions) et en proportion de leur parc (60 %). Ils sont suivis par les COOP dont 47 % du parc est construit avant 1980, puis des SA HLM avec 44 % et des SEM avec 32 %.

Sauf en 2017 et 2018, ce sont les OPH qui réhabilitent globalement le plus avec 48% des logements réhabilités<sup>4</sup>, suivis de près par les SA HLM avec 45 %, des SEM avec 6 % et des COOP avec 1 %.

On constate par ailleurs un rattrapage d'une partie des réhabilitations pour l'ensemble des familles d'organismes en 2021, après une année 2020 marquée par un ralentissement des investissements et des reports d'opérations. Au global, les réhabilitations augmentent de 70 % entre 2020 et 2021.

L'effort de réhabilitation est lui porté en premier lieu par les OPH qui ont réhabilité 4,7 % de leur parc détenu, suivi par les SA avec 3,9 %, les SEM avec 2,3 % et les COOP avec 1,8 %.

### ◆ Nombre de logements réhabilités par famille de 2016 à 2021

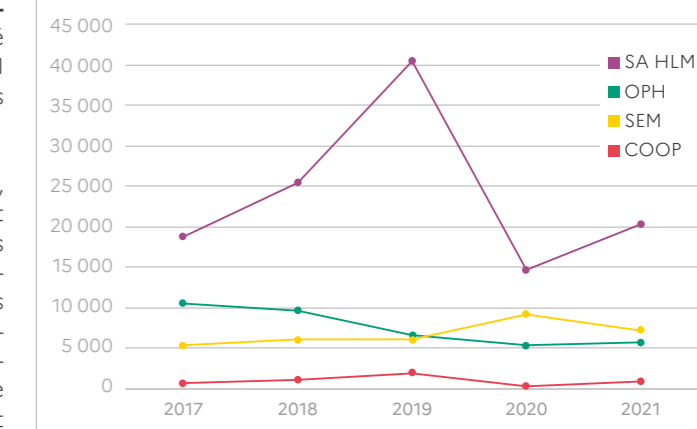


### 2.6.3. La vente de logements

En miroir avec des produits de cessions qui demeurent importants en 2021 pour 2,7 milliards d'euros (soit 7 % des produits globaux), le nombre de logements vendus<sup>5</sup> a augmenté en 2021 pour l'ensemble des familles sauf les SEM. Les SA HLM se démarquent avec 60 % des logements vendus, suivies des SEM avec 21 %, des OPH avec 17 % et des COOP avec 3 %.

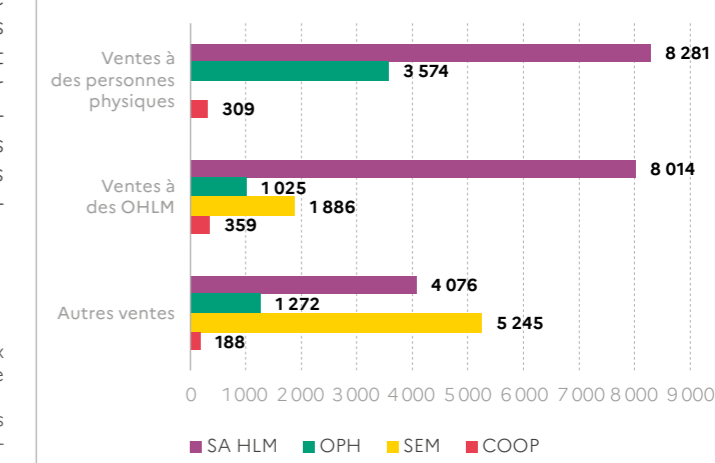
La dynamique des ventes s'est accélérée entre 2018 et 2019, concomitamment avec l'entrée en vigueur de la loi ELAN visant à faciliter la procédure de ventes HLM afin que les organismes puissent dégager des fonds propres supplémentaires et favoriser l'accès à la propriété et les parcours résidentiels des locataires. Cette accélération correspond également aux dynamiques de regroupement des OLS. Les ventes connaissent ensuite un net recul en 2020. Si une reprise de la vente est sensible dès 2021, il n'est pas encore possible de constater pleinement l'impact attendu de la loi ELAN sur la vente HLM.

### ◆ Nombre de logements vendus par famille de 2017 à 2021



En 2021, les SA HLM et les OPH vendent en majorité à des personnes physiques. Pour les SA HLM, qui regroupent la majorité des ventes, le nombre de logements vendus à des personnes physiques et à d'autres organismes HLM est pratiquement équivalent. Cela comprend également les ventes à l'Opérateur National de Vente, créé en 2019 et chargé de faciliter les opérations de vente par l'acquisition d'immeubles en bloc auprès des bailleurs afin de les revendre à l'unité, en priorité aux locataires du parc social. Enfin, pour les SEM il n'est pas possible de distinguer les ventes aux personnes physiques des autres ventes.

### ◆ Catégories de ventes par famille en 2021



4. Le nombre de réhabilitations renseigné dans Harmonia correspond aux logements réhabilités dans l'année dont les mises en chantier (ordre de service donné dans l'année).

5. Les ventes renseignées dans Harmonia correspondent aux ventes à des personnes physiques, à d'autres OLS et d'autres types de ventes. Cela n'inclut pas les opérations d'accès à la propriété.



## ZOOM LES ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL DANS LES DÉPARTEMENTS ET RÉGIONS D'OUTRE-MER

**458 €**

DE LOYER MENSUEL MÉDIAN, SOIT LE 8<sup>ÈME</sup> DÉCILE NATIONAL

Organismes étudiés : tous les OLS dont le siège social est situé dans les DROM

### 1. Répartition du nombre de logements gérés

Le parc social des DROM comporte **171 300 logements gérés en 2021**. La densité de logements sociaux rapportée au nombre de résidences principales est comparable pour tous les DROM (autour de 22 %), à l'exception de Mayotte où elle est largement moindre.

Entre 2016 et 2021, le nombre de logements gérés a augmenté de **24 %**, passant de 137 692 à 171 300 témoignant ainsi d'une dynamique d'investissements importante dans les DROM. L'accroissement de l'offre s'accélère entre 2020 et 2021 avec une progression de 5,7 % du parc.

### 2. Panorama des organismes de logement social

Il y a 20 OLS présents dans l'ensemble des DROM. Les deux grands groupes d'OLS nationaux assurent la gestion de près de 80 % des logements ultramarins :

- ◆ 47 % pour le groupe CDC à travers ses 8 SEM ;
- ◆ 33 % pour ALI à travers ses 3 SA d'HLM.

Ces acteurs impactent fortement la gestion et l'expansion du parc locatif social, contribuant de manière significative au développement du secteur dans les DROM. Malgré l'absence d'OPH dans les DROM, les collectivités gèrent, par leurs détentions capitalistiques, 20 % du parc ultramarin à travers 6 SEM et 1 COOP.

### 3. Rentabilité de l'exploitation et défis persistants

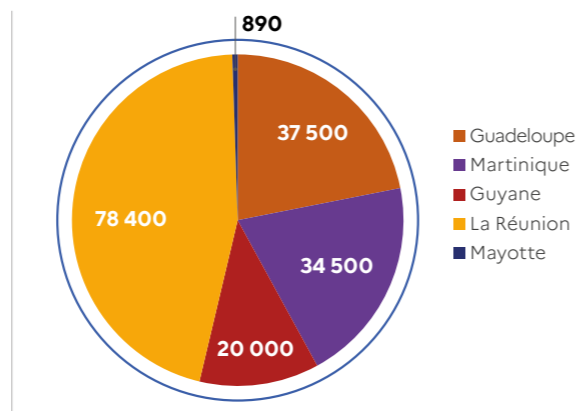
Les données financières pour les SEM n'étant pas pleinement exploitables pour l'exercice 2021, les éléments d'analyse financière apportés dans cette partie ont fait l'objet de retraitements et doivent être pris avec précaution. L'établissement d'états réglementaires communs à toutes les familles d'OLS pour l'exercice 2022 lèvera ces difficultés à l'avenir.

Les OLS dans les DROM affichent une exploitation rentable, avec une capacité d'autofinancement de 36 % du chiffre

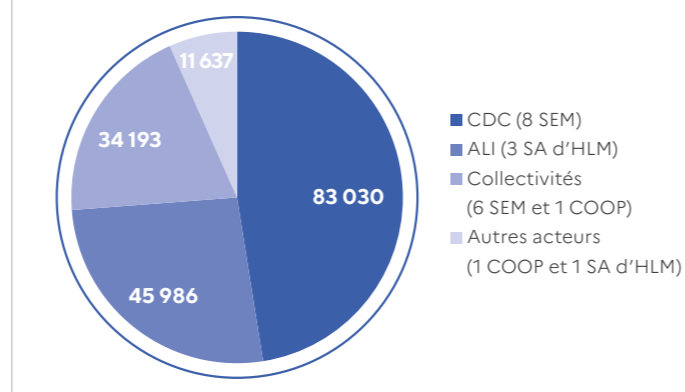
d'affaires, correspondant au 3<sup>ème</sup> décile au niveau national. Cette rentabilité s'explique par des loyers extrêmement élevés (avec 458 € de loyer mensuel médian en 2021) et des coûts de maintenance immobilière bas, en raison de la jeunesse du parc par rapport à l'Hexagone. En revanche, la médiane de l'autofinancement net HLM ressort négative. Cet écart entre capacité d'autofinancement et autofinancement net HLM ne peut être dû qu'à un remboursement d'emprunt important, comme semble le suggérer le ratio d'indépendance financière qui

s'établit au 9<sup>ème</sup> décile national. En l'absence d'indicateurs construits pour les SEM sur le montant de l'annuité et de la dette, l'analyse n'a pu être approfondie. La structure financière n'appelle pas d'observation particulière par rapport aux autres OLS, le fonds de roulement net global et la trésorerie s'établissant au niveau de la médiane nationale. La situation des organismes ultramarins apparaît très hétérogène et une vigilance particulière doit être maintenue concernant leur niveau de loyers et d'autofinancement.

#### ◆ Répartition géographique du parc social



#### ◆ Nombre de logements gérés par actionnaire de référence



## ZOOM

# LES COOPÉRATIVES SPÉCIALISÉES DANS L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

Organismes étudiés : COOP gérant moins de 50 logements

L'activité d'accession sociale à la propriété est principalement assurée par des coopératives HLM définies aux articles L. 422-3 et L. 422-3-2 du CCH.

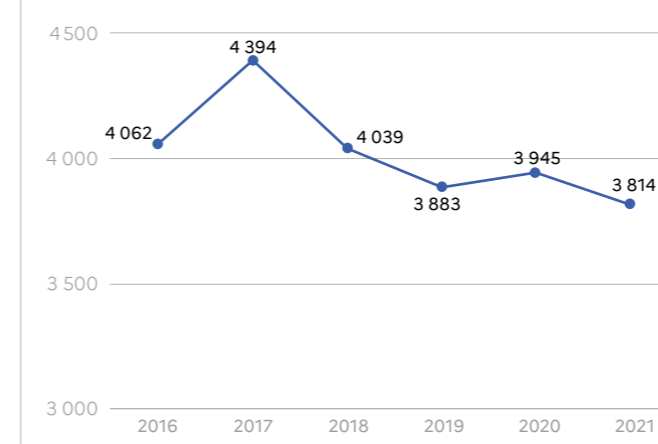
Même si ces coopératives peuvent exercer les mêmes compétences que les autres organismes HLM, et donc avoir pour activité la gestion locative, leurs principes de fonctionnement coopératif les ont rendues particulièrement adaptées à l'activité d'accession : décorrélation entre détention capitaliste et droits de vote, gouvernance démocratique, participation économique des membres, formation, etc.

L'activité d'accession possède une dynamique très différente de celle de la gestion locative et des indicateurs financiers spécifiques doivent être construits pour l'analyser. Le choix a donc été fait de ne retenir que des coopératives gérant moins de 50 logements, représentant en majorité des organismes ayant exclusivement une activité d'accession. Cette sélection exclut les organismes gérant plus de 50 logements, dont certains exercent une activité d'accession importante. Concernant les indicateurs, il a été choisi de retenir :

- ◆ Le rapport entre la marge sur accession et la marge brute totale.
- ◆ Le rapport entre le fonds de roulement net global et les capitaux permanents. Ce ratio permet d'appréhender la solidité de la structure financière des organismes.

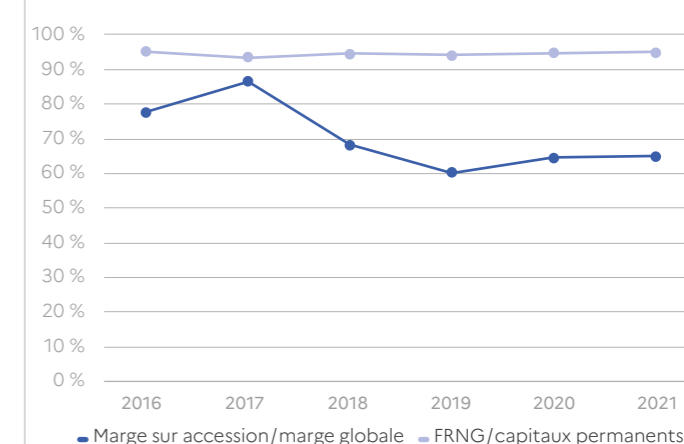
Entre 2016 et 2021, la baisse du ratio de marge s'explique par une stagnation de la marge sur accession par rapport à la marge globale (-2 % contre +38 %), traduisant une diversification de l'activité des coopératives. Le ratio de structure financière est stable à un niveau très élevé traduisant la solidité financière des coopératives. La situation financière des coopératives d'accession apparaît donc confortable et leur confère les moyens de relancer une activité d'accession en baisse sur les 5 dernières années.

#### ◆ Nombre de logements vendus en accession sociale entre 2016 et 2021\*



\*Ces chiffres ne prennent en compte que la production des coopératives gérant moins de 50 logements.

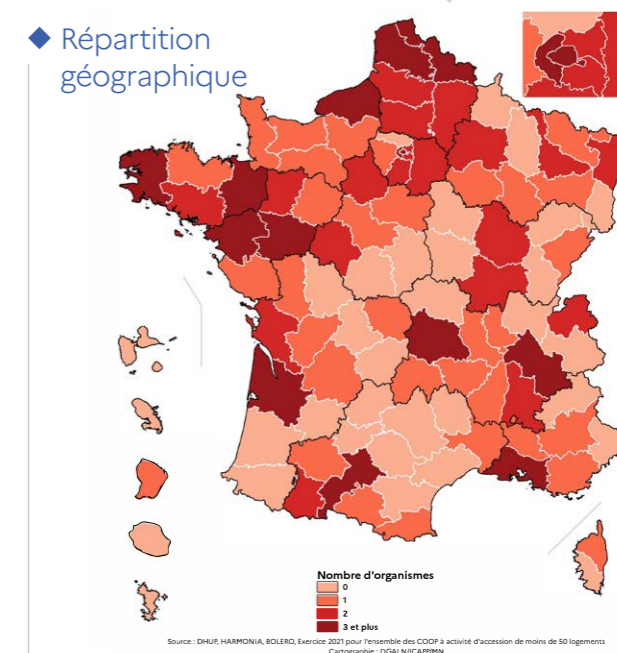
#### ◆ Évolution des indicateurs financiers liés à l'activité d'accession entre 2016 et 2021



**133**  
COOP  
D'ACCESSION

**595 M€**  
DE PRODUITS  
LIÉS AUX VENTES

#### ◆ Répartition géographique



## PARTIE 2. LES GROUPES D'OLS

**H**istoriquement déjà présents dans le secteur, les groupes verticaux rassemblent les sociétés à capital, les SA d'HLM, les COOP et les SEM.

Les OPH, rattachés aux collectivités territoriales et sans capital social, ne peuvent former des groupes verticaux entre eux. Les sociétés de coordination ont été créées principalement pour faciliter leur regroupement.

En 2021, 415 organismes sont membres d'un groupe d'OLS (société de coordination et/ou groupe vertical), parmi eux 329 organismes gérant moins de 12 000 logements sont donc conformes aux obligations de la loi ELAN en raison de leur appartenance à un groupe vertical et/ou une société de coordination.

46 organismes, toutes familles confondues, sont à la fois membres d'une société de coordination et d'un groupe vertical, démontrant l'intérêt des deux types de groupes.

Malgré l'importance de la taille du parc d'un certain nombre de SA d'HLM leur permettant de ne pas être concernées par les obligations de regroupement, les SA d'HLM sont le plus représentées dans les deux formes de groupes.

Sur les 139 organismes gérant plus de 12 000 logements identifiés dans la partie précédente, 86 sont membres d'un groupe vertical et/ou d'une société de coordination.

### Cadre juridique

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

- Les groupes verticaux (GV), ou groupes capitalistiques, forment un ensemble de sociétés comportant majoritairement des OHLM et des SEM, dont l'un d'entre eux ou une autre société contrôle directement ou indirectement les autres, au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce ;
- 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 nouvel OHLM.

## 1. LES SOCIÉTÉS DE COORDINATION

Fin 2021, 53 sociétés de coordination sont agréées par le ministère en charge du logement. 18 ont été agréées en 2020 et 35 en 2021.

Alors que la répartition des OPH, SEM et SA d'HLM au sein des sociétés de coordination était relativement équilibrée lors des premières années d'agrément, l'importance des OPH en 2021 en tant que membres des sociétés de coordination est bien plus marquée. Cela illustre l'alternative majoritaire que les sociétés de coordination ont représentée pour les OPH dans le cadre du regroupement ELAN.

Cette forte présence des OPH se traduit particulièrement par l'existence de 16 sociétés de coordination composées uniquement d'offices parmi les 20 sociétés identifiées comme mono-familles.



### Données mobilisées

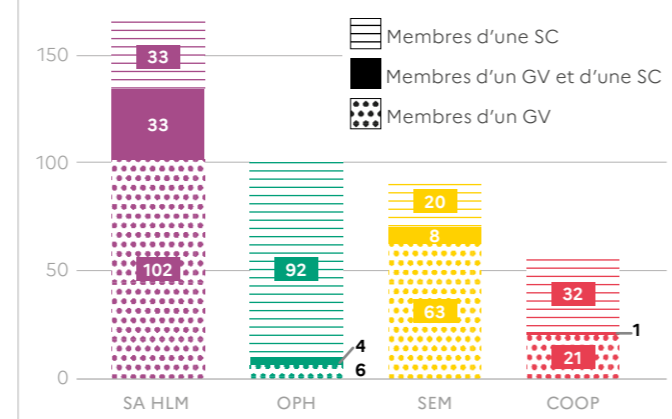
Il n'existe pas de base complète permettant d'identifier les groupes et leurs membres.

En 2021, pour la première fois une partie des organismes ont eu à déclarer sur Harmonia s'ils étaient membres d'un groupe. En outre, le suivi des SC comme OHLM à part entière est désormais réalisé via la plateforme Harmonia.

### ◆ Membres d'un groupe d'OLS en fonction du nombre de logements gérés

	Total OLS déclarants	Membres d'une SC	Membres d'un GV	Membres d'un GV et d'une SC	Non regroupés
Plus de 12 000 LLS gérés	139	16	54	16	53
Moins de 12 000 LLS gérés	516	161	138	30	187

### ◆ Nombre d'organismes par famille appartenant à un groupe d'OLS en 2021<sup>1</sup>



1. Sans comptabiliser les multi-appartenances.

En 2021, les sociétés de coordination qui rassemblent des familles d'organismes différentes sont plus nombreuses qu'en 2020 avec 33 sociétés identifiées. Ces sociétés multi-familles rassemblent une grande diversité d'organismes.

Les sociétés de coordination rassemblent 233 organismes, dont 191 organismes gérant moins de 12 000 logements. Parmi ces 191 organismes membres d'une société de coordination, 30 sont également membres d'un groupe vertical.

Plus d'une vingtaine de sociétés de coordination ne détiennent que deux membres. La société de coordination la plus importante, tant en nombre de membres qu'en nombre de logements gérés, rassemble 36 membres sur l'ensemble du territoire national pour 167 000 logements gérés.



## 2. LES GROUPES VERTICAUX

Les sociétés d'HLM (SA d'HLM, COOP et SEM) sont de par leur nature davantage concernées par les groupes verticaux dont elles peuvent être des filiales, les structures faitières. En l'absence de capital social, les OPH ne peuvent appartenir à un groupe vertical qu'à la condition d'en être la structure faitière. Seule une dizaine d'OPH sont dans cette situation.

Certains organismes appartiennent ou sont adossés à plusieurs groupes en même temps, du fait de contrôle conjoints régis par des pactes d'actionnaires. L'appartenance à plusieurs groupes verticaux demeure aujourd'hui complexe à suivre et à dénombrer de façon exhaustive.

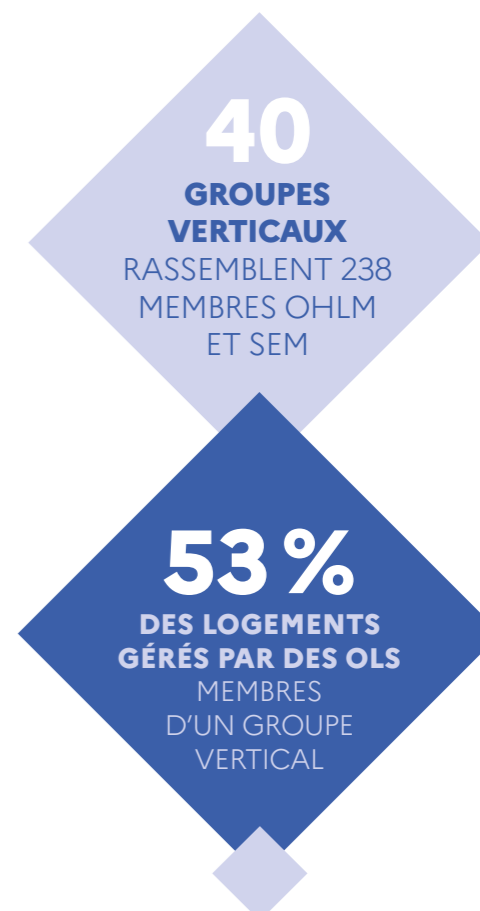
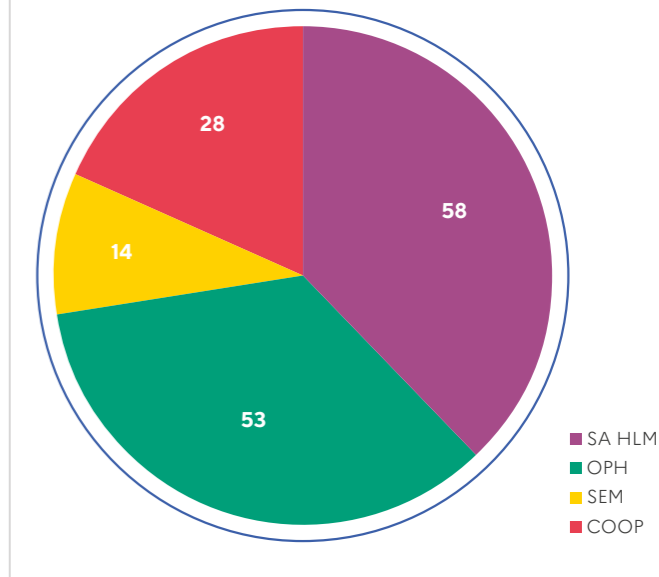
D'autres acteurs sont également membres des groupes verticaux d'OLS notamment des associations et des personnes physiques. Ces autres types d'actionnaires représentent environ 18 % des membres des groupes. Ils ne sont pas représentés dans l'illustration ci-dessus.

Parmi les 238 organismes membres d'un groupe vertical, 168 gèrent moins de 12 000 logements et sont donc en conformité ELAN par ce biais. 30 sont aussi membres d'une société de coordination.

Le plus petit groupe vertical compte deux membres et gère néanmoins plus de 54 000 logements.

Les deux groupes les plus importants rassemblent 59 et 33 OLS pour respectivement presque 100 000 et 490 000 logements gérés.

### ◆ Répartition de chaque famille au sein des sociétés de coordination multi-familles en 2021



# 2 ANALYSE FINANCIÈRE DES ORGANISMES D'HABITATIONS À LOYER MODÉRÉ

## ◆ PARTIE 1 P. 22 ANALYSE FINANCIÈRE AGRÉGÉE DU BILAN ET DU COMPTE DE RÉSULTAT

1. Analyse du bilan en 2021
2. Évolution du bilan 2016-2021
3. Analyse du résultat en 2021
4. Évolution du résultat 2016-2021

## ◆ PARTIE 2 P. 26 ANALYSE DE L'ACTIVITÉ ET DE LA STRUCTURE FINANCIÈRE

1. Analyse de l'activité
2. Analyse de la structure financière

## ◆ PARTIE 3 P. 34 ANALYSE FINANCIÈRE 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).

**P**our 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 de celles du chapitre précédent.

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 dans la prochaine édition de la brochure, 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 cf. ZOOM Coopératives d'accession sociale à la propriété), 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.

◆ 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.

Un dictionnaire des indicateurs financiers utilisés dans ce chapitre est disponible à partir du QR code ci-dessous.

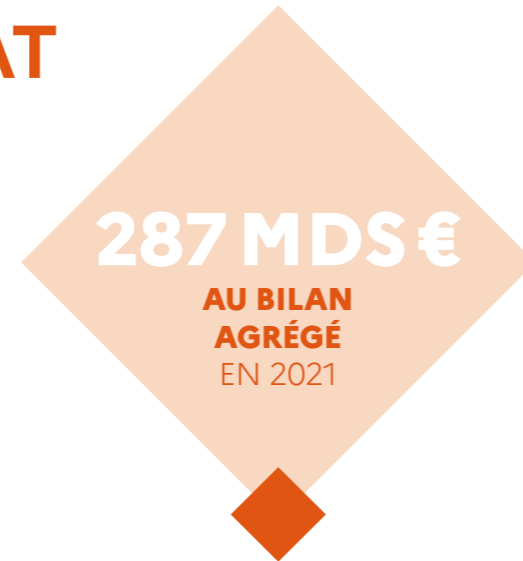


# PARTIE 1 : ANALYSE FINANCIÈRE AGRÉGÉE DU BILAN ET DU COMPTE DE RÉSULTAT

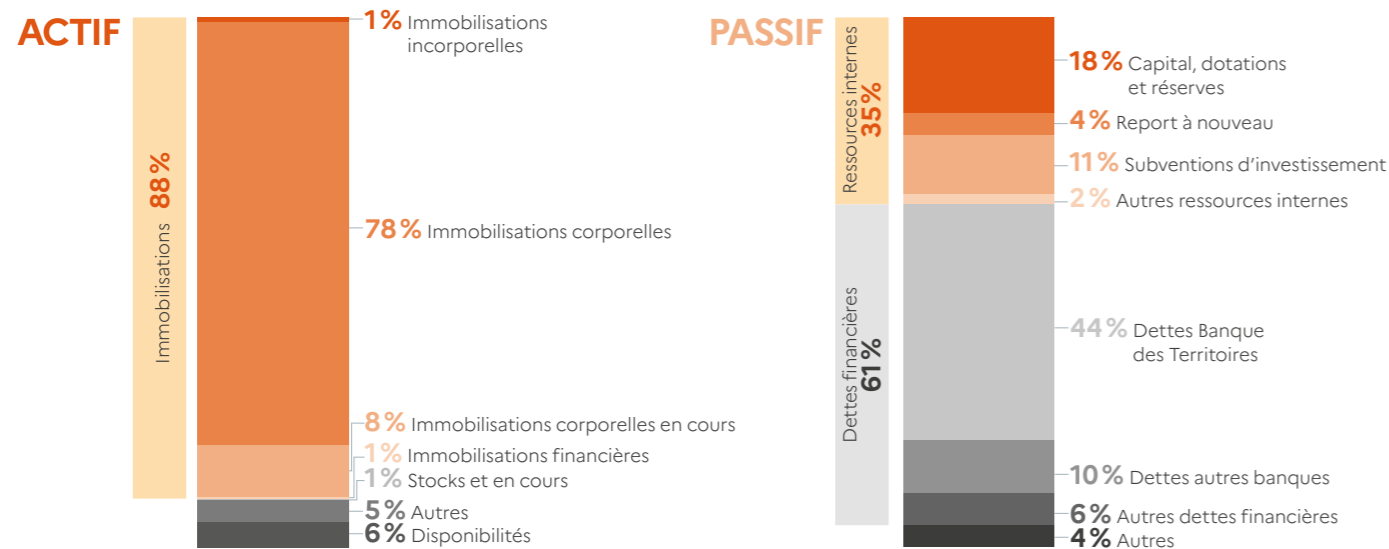
Organismes étudiés : OPH, SA d'HLM et COOP déclarants.

**D**ans cette partie d'analyse financière macro-économique, la population considérée est constituée de l'ensemble des OPH, SA d'HLM et COOP déclarant sous Harmonia, soit 544 organismes (196 OPH, 177 SA d'HLM et 167 COOP parmi les 655 déclarants analysés dans le chapitre 1.). Les sections 1 et 2 visent à analyser res-

pectivement le bilan agrégé en 2021 (SA, OPH et COOP) et son évolution depuis 2016 (SA et OPH). La section 3 présente la composition du résultat d'exploitation en 2021, ainsi que sa part au sein du résultat net (SA, OPH et COOP). La section 4 analyse l'évolution de ce résultat net depuis 2016 (SA et OPH).



## 1. ANALYSE DE LA STRUCTURE FINANCIÈRE EN 2021



Données en milliards d'euros

ACTIF	
Immobilisations incorporelles	2,5
Immobilisations corporelles	224,5
Immobilisations corporelles en cours	21,5
Immobilisations financières	3,2
Stocks et en cours	4,0
Autres	14,0
Disponibilités	16,9
<b>Total</b>	<b>286,5</b>

Données en milliards d'euros

PASSIF	
<b>Ressources internes</b>	<b>101,7</b>
Capital, dotations et réserves	52,4
Report à nouveau	12,3
Subventions d'investissement	30,6
Autres ressources internes	6,4
<b>Dettes financières</b>	<b>174,0</b>
Dettes Banque des Territoires	127,5
Dettes autres banques	28,0
Autres dettes financières	18,6
Autres	10,2
<b>Total</b>	<b>286,5</b>

## 2. ÉVOLUTION DE LA STRUCTURE FINANCIÈRE 2016-2021

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.

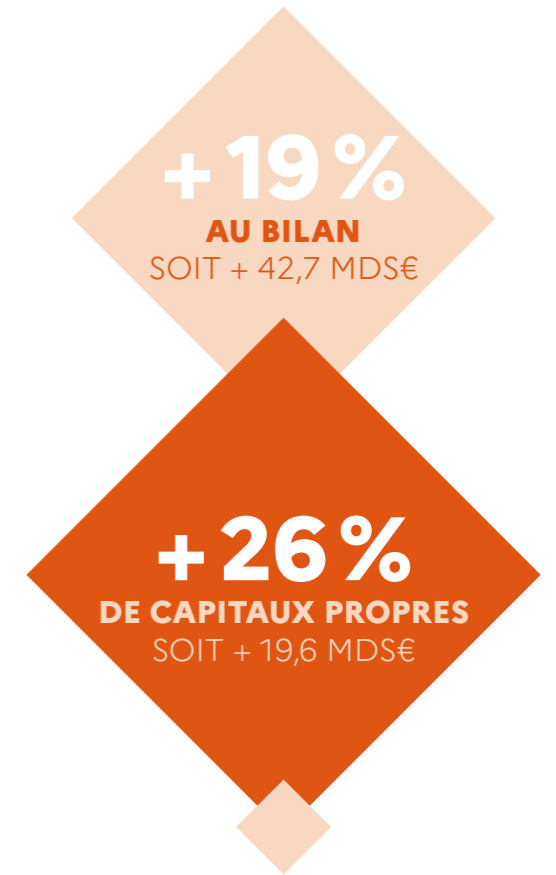
L'actif est composé à près de 80 % par des immobilisations corporelles (principalement des constructions locatives et des terrains aménagés).

Sur la période 2016-2021, 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 une augmentation d'un tiers en valeur absolue (+ 5,2 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 plus 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 2016-2021, le niveau des capitaux 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 2 % en valeur relative et de près de 19,6 Mds€ en valeur absolue.

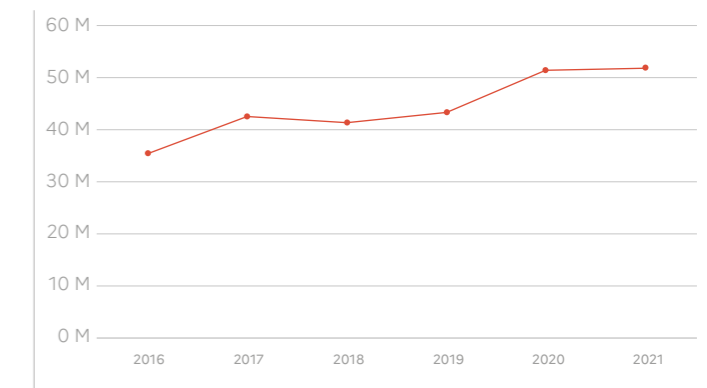
C'est le signe d'une structure financière qui se renforce.



### Distribution des dividendes

Sur les 2,2 Mds€ de résultat réalisés en 2020 par les SA et les COOP, ce sont plus de 51 M€ qui ont été distribués en dividendes en 2021, quasiment exclusivement par les SA. Ce montant de dividendes est en hausse sensible de près de 50% depuis 2016.

◆ Dividendes versées entre 2016 et 2021 (en €)

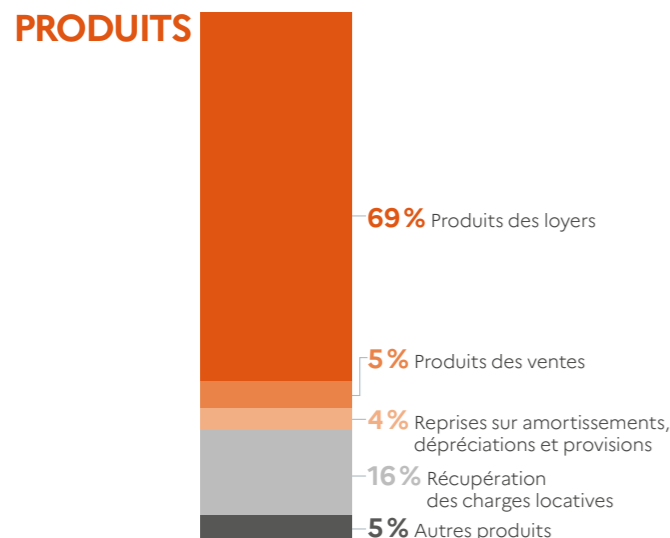


### 3. ANALYSE DU RÉSULTAT EN 2021

En 2021, le résultat est constitué à 20 % par l'activité hors SIEG. Cette part importante s'explique par un rapport entre charges et produits sensiblement inférieur pour l'activité hors SIEG de l'ordre de 76 %, alors qu'il s'établit à 91 % pour l'activité SIEG.

#### Le service d'intérêt économique général

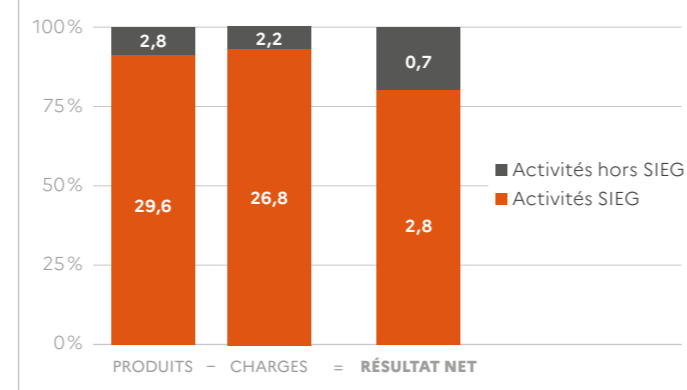
Les services d'intérêt économique général (SIEG) sont, dans l'Union européenne, des « services de nature économique que les États membres ou la Communauté soumettent à des obligations spécifiques de service public en vertu d'un critère d'intérêt général ». Un SIEG a été défini pour le logement social et comprend la majorité des activités des OLS. Les activités hors SIEG comprennent notamment la location de logements intermédiaires, de locaux commerciaux ou de parkings non rattachés à un logement social.



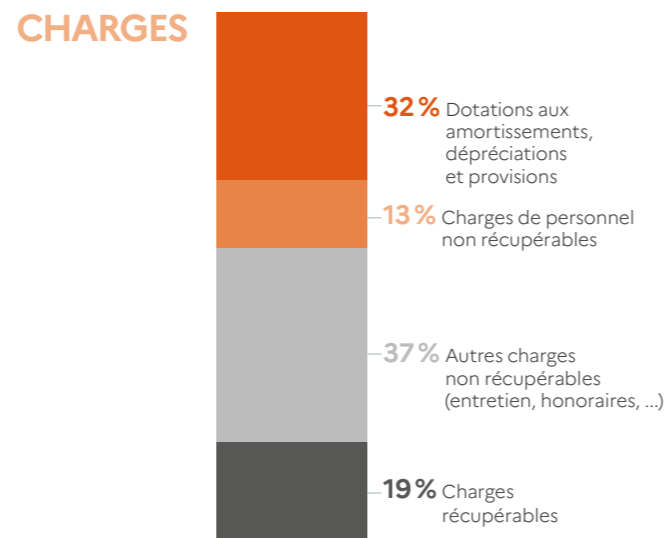
Données en milliards d'euros

PRODUITS D'EXPLOITATION	
Produits des loyers	22,3
Produits des ventes	1,5
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	1,4
Récupération des charges locatives	5,3
Autres produits	1,7
<b>Total</b>	<b>32,2</b>

#### Ventilation du résultat net selon les activités relevant ou non du SIEG (en milliards €)



Les ventilations des produits et des charges affichées sont respectivement nettes de la récupération des charges locatives (compte 703) et des charges récupérables.



Données en milliards d'euros

CHARGES D'EXPLOITATION	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	9,4
Charges de personnel non récupérables	3,7
Autres charges non récupérables	10,8
Charges récupérables	5,6
<b>Total</b>	<b>29,5</b>

### 4. ÉVOLUTION DU RÉSULTAT 2016-2021

Pour la première fois depuis l'exercice 2018 (et l'entrée en vigueur de la réduction du loyer de solidarité), le résultat s'infléchit en 2021, diminuant de 90 M€. Pour autant, par rapport à 2018, l'augmentation du résultat est de près de 18,5 % soit 540 M€.

Cette baisse en 2021 est la conséquence de la diminution du résultat d'exploitation de près de 9 % (-265 M€) et de la stagnation du résultat exceptionnel.

Sur la période 2016-2021, la baisse du résultat d'exploitation est significative (-28 % soit -1,1 Md€), conséquence d'une augmentation plus rapide des charges.

Ce sont essentiellement l'évolution de la TFPB et des coûts de gestion 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.

Sur la période observée, le résultat exceptionnel augmente de plus de 81 % (+1,4 Md€) du fait de l'accélération de la vente HLM.

Cette hausse de l'exceptionnel et cette baisse de l'exploitation modifient sensiblement la construction du résultat net en 2021, la contribution du résultat exceptionnel passant de 54 % en 2016 à 89 % en 2021\*. Pour la première fois en 2021, la contribution du résultat exceptionnel est plus importante que celle du résultat d'exploitation, 3,06 Mds€ et 2,7 Mds€.

L'article L. 411-2 du CCH précise que les OHLM tiennent une comptabilité interne permettant de distinguer le résultat des activités relevant du SIEG et celui des autres activités. Depuis l'exercice 2018, un état réglementaire ventilant le résultat net en activités SIEG et hors SIEG est rempli par les OHLM.

Son analyse atteste d'une stabilité dans la ventilation de l'activité des organismes, la contribution des activités hors SIEG aux charges et produits totaux étant stable sur la période : -1 % des charges et +1 % des produits.

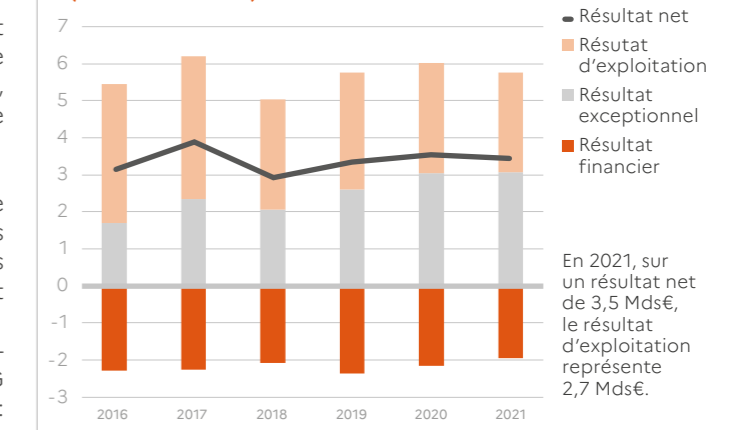
Pour autant, cette variation impacte très fortement la contribution au résultat des activités hors SIEG : de 10 % en 2018 à plus de 20 % en 2021. En effet, le montant des produits et des charges étant près de dix fois plus important que celui du résultat (respectivement 30 Mds€ et 3,5 Mds€), les variations de 1 % sur les charges et les produits ont une répercussion de 10 % sur le résultat.

L'analyse de ces deux ventilations du résultat indique une dépendance de plus en plus importante à la fois aux cessions d'actifs et aux activités ne relevant pas du SIEG. Ces activités, qui ne constituent pas la raison d'être des OHLM, prennent de l'importance dans leur soutenabilité financière et doivent être suivies avec attention.

\*Le résultat financier représentant -57 % (-1,95 Mds€) du résultat net, les résultats d'exploitation et exceptionnel couvrent à eux deux 158 % du résultat net.

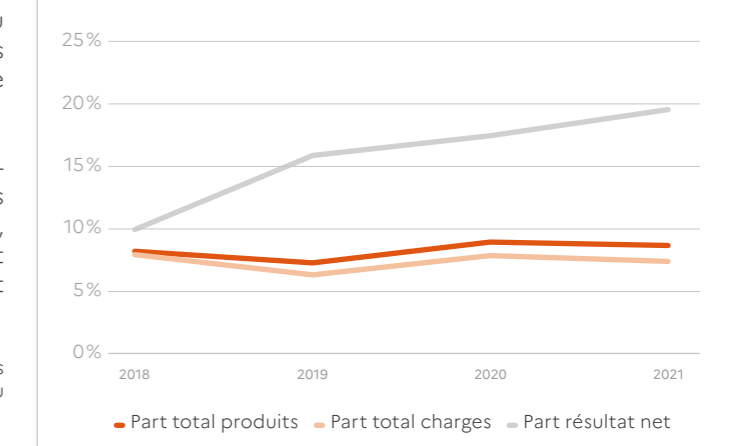


#### Évolution du résultat net et de sa composition (en milliards €)



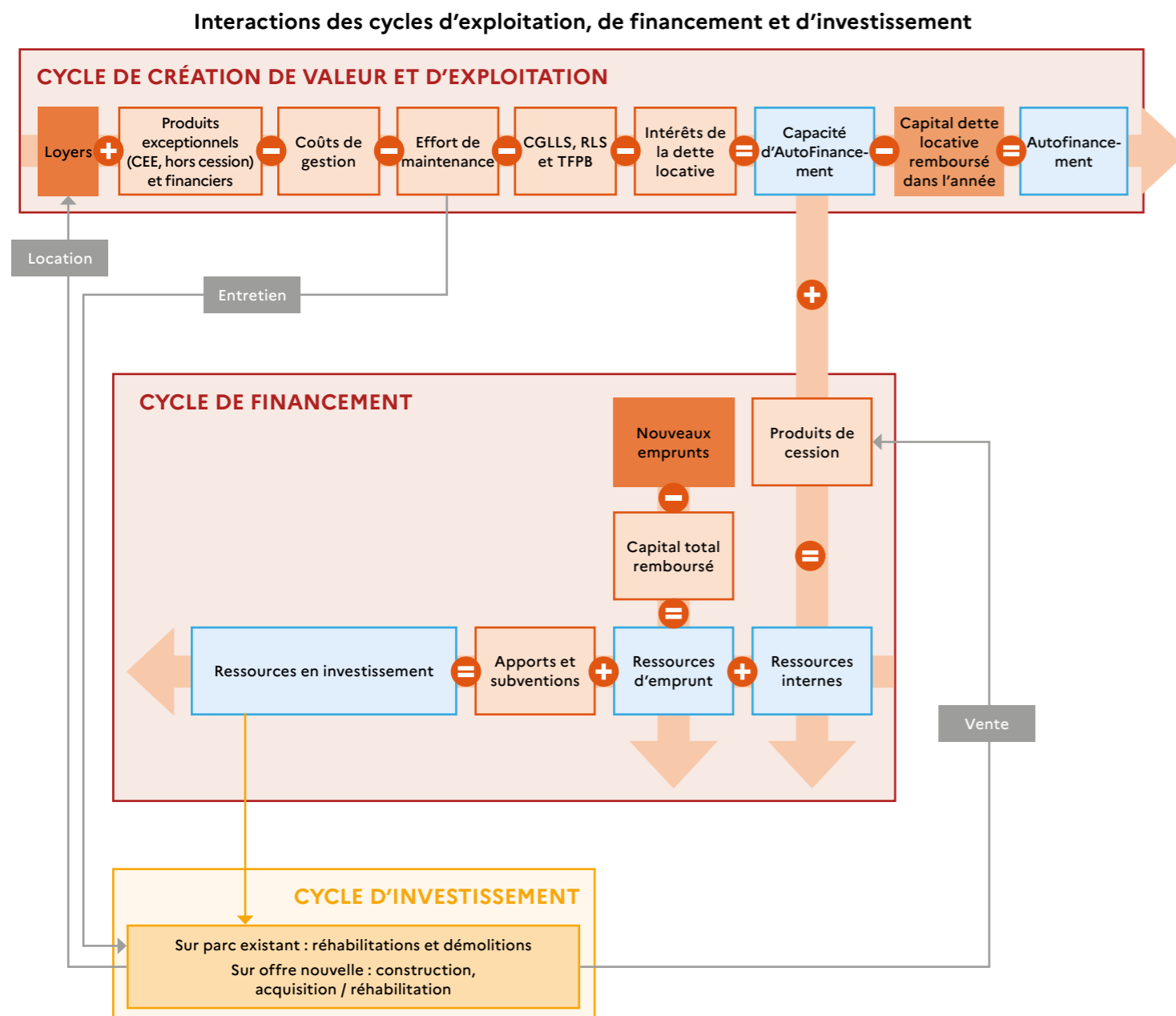
En 2021, sur un résultat net de 3,5 Mds€, le résultat d'exploitation représente 2,7 Mds€.

#### Contribution de l'activité hors SIEG au résultat net



# PARTIE 2 : ANALYSE DE L'ACTIVITÉ ET DE LA STRUCTURE FINANCIÈRE

Schéma financier de l'organisme de logement social, soldes intermédiaires de gestion et agrégats principaux



## Organismes étudiés :

OPH, SA d'HLM gérant au moins un logement et COOP gérant au moins 50 logements (en-dessous de ce seuil, les COOP sont considérées comme des COOP d'accès pour lesquelles les indicateurs d'analyse calibrés pour de la gestion locative ne sont pas pertinents).

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

Cette population est composée de 124 OPH, 90 SA et de 19 COOP soit 233 organismes.

Le nombre médian de logements gérés par cette population est de 5 933.

## ♦ Organismes gérant plus de 12 000 logements :

Cette population est composée de 63 OPH, 60 SA et de 4 COOP soit 127 organismes.

Le nombre médian de logements gérés par cette population est de 18 705.

## ♦ Organismes gérant moins de 1 500 logements :

Cette population est composée de 4 OPH, de 9 SA et de 11 COOP soit 24 organismes. Le nombre médian de logements gérés par cette population est de 811.

**C**ette partie porte sur 384 organismes en 2021 gérant un parc de 4,8 millions de logements. Cette population de 384 organismes est composée de 191 OPH, 159 SA d'HLM et 34 COOP avec un nombre médian de logements gérés de 8 320 en 2021.

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

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 OLS, comme présenté dans le schéma de la page ci-contre.

♦ Dans un premier temps, une analyse de l'activité 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 2021 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 et de la gestion de la dette: Fonds de Roulement Net Global (FRNG), trésorerie et indicateurs de dette. Il s'agit d'appréhender si les ressources stables des organismes (capital, dotations et dettes principalement) sont utilisées au financement de leurs immobilisations (les constructions locatives principalement).

## Impact des changements de statut des OLS

Dans le cadre de la restructuration du secteur, certains organismes ont changé de statut. Les OPH sont particulièrement concernés, plusieurs s'étant transformés en COOP ou en SEM agréées avec comme conséquence une diminution du nombre de logements gérés par les OPH entre 2020 et 2021 (-34 000 unités). Dans ce contexte, tout agrégat construit par famille doit être pris avec précaution. À titre d'exemple, une baisse des loyers des OPH ne signifie pas que le loyer moyen a baissé mais simplement qu'en globalité, impactés par la perte de 34 000 logements, les OPH ont perçu moins de loyers.

## 1. ANALYSE DE L'ACTIVITÉ

### 1.1. B9 – REVENUS LOCATIFS PAR LOGEMENT GÉRÉ

Entre 2020 et 2021, dans un contexte d'évolution de l'indice de référence des loyers de + 0,66%, le loyer médian a augmenté de 1,5%. L'indicateur utilisé est net de la Réduction du Loyer de Solidarité (RLS) et sans prise en compte du dispositif de lissage. Avec un taux de vacance stable, cette augmentation s'explique notamment par une hausse

des loyers plus proches des plafonds réglementaires, suite à des réhabilitations ou lors de premières mises en location. Le loyer médian pratiqué par les OPH (307€) reste sensiblement inférieur à celui des SA HLM (360€) et des COOP (365€). Des facteurs explicatifs sont à rechercher dans l'implantation des sociétés dans des zones plus tendues.

**19,5 MDS€**  
DE REVENUS  
LOCATIFS  
EN 2021

**333€**  
DE LOYER MÉDIAN  
MENSUEL  
EN 2021

## 1.2. B11 ET C1 – TAUX DE VACANCE ET DE RECOUVREMENT

La vacance de plus de 3 mois, hors vacance technique, est inférieure à 1% du parc sur les 10 dernières années et apparaît très stable.

Le taux de recouvrement oscille depuis 10 ans autour de 98,5%. Ces sujets ne sont donc pas des enjeux majeurs à l'échelle du secteur.

Ils peuvent toutefois constituer un point de fragilité pour un certain nombre d'organismes ou de territoires.

## 1.3. B8 – EFFORT DE MAINTENANCE IMMOBILIÈRE PAR LOGEMENT GÉRÉ

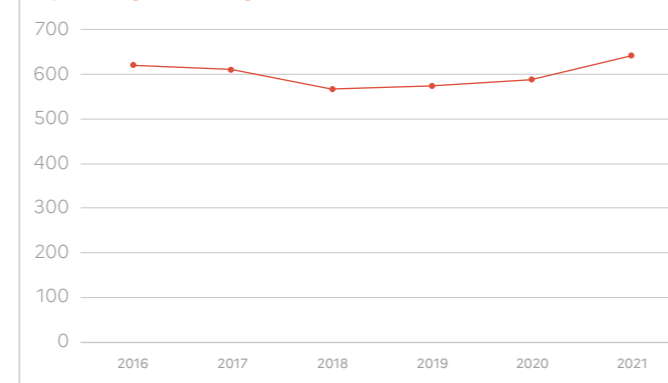
Depuis 2018, l'effort de maintenance ne cesse de progresser, et cette progression s'accélère avec une croissance de plus de 9 % entre 2020 et 2021.

Le point bas de 2018 s'explique par des décisions prudentielles de maintien du niveau d'autofinancement suite à l'instauration de la RLS.

L'effort de maintenance s'établit en 2021 à 642 € par logement géré, son plus haut niveau depuis 2011.

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.

◆ Médiane de l'effort de maintenance par logement géré de 2016 à 2021 (en €)

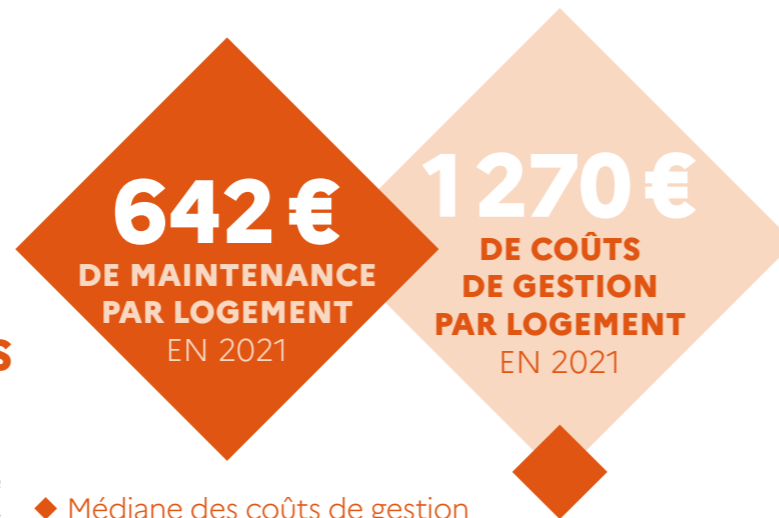
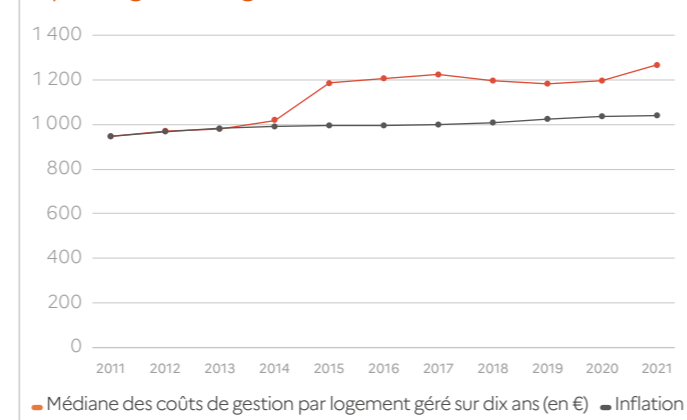


## 1.4. B6 – COÛTS DE GESTION LOCATIVE (HORS COTISATIONS CGLLS) PAR LOGEMENT GÉRÉ

Après une baisse en 2018, conséquence attendue de la mise en place de la RLS, les coûts de gestion évoluent à la hausse, en particulier en 2021 avec un taux d'augmentation annuelle de 6 %, s'établissant à 1 270 € par logement. Cela traduit en partie un effet rattrapage de l'année 2020 marquée par la crise sanitaire. Cette tendance à la hausse est également observée sur le temps long avec une augmentation de plus d'un tiers (+ 34,5%) depuis 2011, supérieure à l'inflation. Depuis 2018, cette hausse est expliquée pour moitié par celle des coûts de personnel (indicateur B17).

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 le fait que ces organismes interviennent sur des zones au marché immobilier plus tendu et donc avec des niveaux de salaires plus élevés

◆ Médiane des coûts de gestion par logement géré sur dix ans (en €)



## 1.5. B5 – TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES (TFPB) PAR LOGEMENT GÉRÉ

La hausse de la TFPB est de 6,3 % pour le secteur du logement social entre 2016 et 2021, dans un contexte national d'augmentation de plus de 9,4 % sur la même période. 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 1 500 logements gérés se caractérise par un taux de TFPB particulièrement bas, inférieur de plus de 20 % à celui des autres organismes et en baisse depuis 2015.

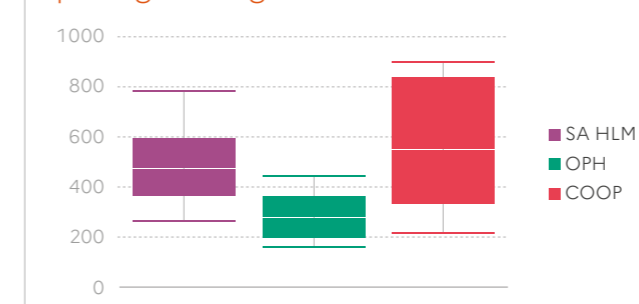
## 1.6. C2 – COTISATIONS CGLLS PAR LOGEMENT GÉRÉ

Après une forte baisse en 2020, la cotisation de la CGLLS est stable en 2021. Cette stabilité s'explique par le maintien de la minoration de 300 M€ de la contribution de la CGLLS au Fonds National d'Aide à la Pierre (FNAP) compensée par un apport d'Action Logement.

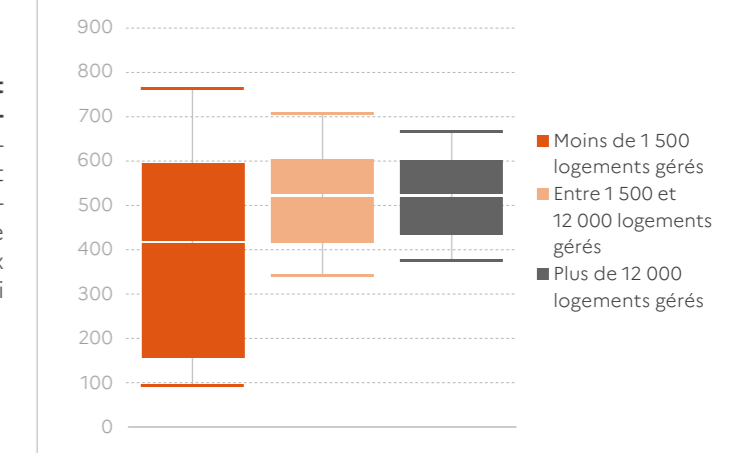
## 1.7. B7 ET B15 – ANNUITÉS ET INTÉRÊTS LOCATIFS PAR LOGEMENT GÉRÉ

Sur la période 2016-2021, les annuités locatives sont stables avec une variation de moins de 1 % et s'établissant à 1730 € par logement en 2021. En revanche, les intérêts diminuent très sensiblement de près de 25 %, passant de 477 € par logement en 2016 à 362 € en 2021. Cette part de moins en moins importante des intérêts dans l'annuité traduit la baisse historique du TLA sur cette période, ainsi que les importantes renégociations de dettes entre les organismes et la Banque des territoires. Tant pour les annuités que pour les intérêts, les montants payés par les OPH sont sensiblement inférieurs à ceux des autres organismes HLM. À titre d'illustration, sur les intérêts, le 3<sup>ème</sup> quartile des OPH s'établit à 362 € par logement, soit un niveau inférieur au 1<sup>er</sup> quartile des SA d'HLM à 370 €.

◆ Répartition par familles des intérêts locatifs par logement géré en 2021

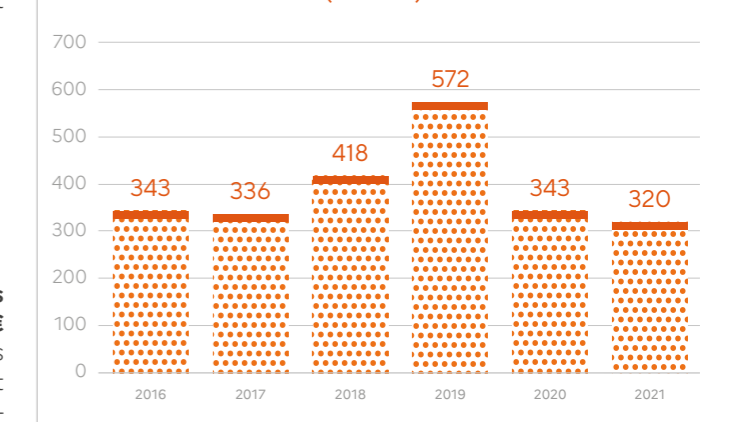


◆ Répartition par catégories d'organismes du montant de TFPB par logement géré en 2021 (en €)

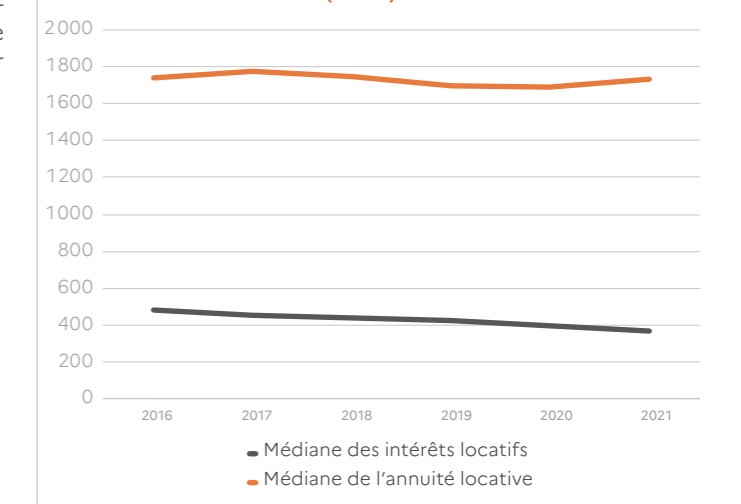


Une clé de lecture de la boîte à moustaches est proposée en page 57.

◆ Évolution de la cotisation CGLLS pour les OHLM entre 2016 et 2021 (en M€)



◆ Annuités locatives par logement géré entre 2016 et 2021 (en €)



## 1.8. AUTRES FLUX FINANCIERS ET EXCEPTIONNELS

L'impact des flux financiers est de - 21 € par logement en 2021 et reste accessible par rapport aux revenus locatifs. Les flux financiers analysés ne comprennent que les flux réels à l'exception du paiement des intérêts locatifs, traités séparément. Une part importante des placements financiers des organismes étant rémunérée sur le taux du livret A

(TLA), cette contribution est sensiblement en baisse sur la période 2016-2021. Entre 2020 et 2021, l'apport à l'activité des flux exceptionnels baisse significativement (- 80 M€), s'établissant à 81 € par logement. Les flux exceptionnels analysés ne comprennent que les flux réels à l'exception de produits de cessions d'immeubles, traités séparément. Il s'agit en particulier

des dégrèvements de taxes foncières sur les propriétés bâties (TFPB), qui ne sont pas déduits directement du montant de TFPB car étant comptablement comptabilisés sur l'exercice suivant. Sur la période 2016-2021, ils sont cependant en nette augmentation, du fait des dégrèvements obtenus dans le cadre de travaux énergétiques ou d'adaptation.

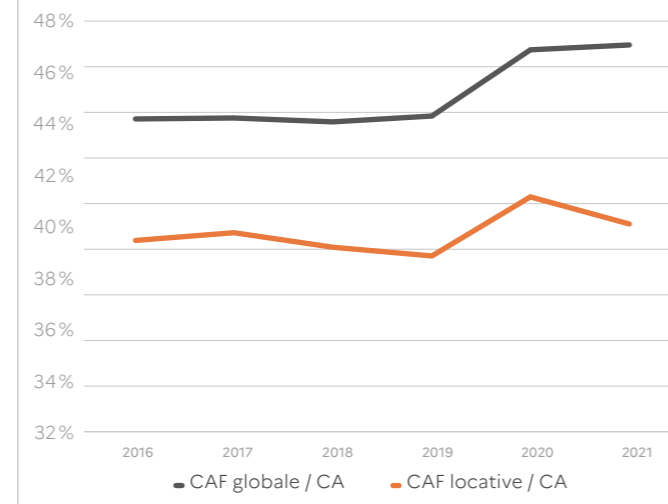
## 1.9. B20 ET B20G – PROFITABILITÉS LOCATIVE ET GLOBALE - CAF RAPPORTÉE AU CHIFFRE D'AFFAIRES (CA)

Après une hausse très importante en 2020, la profitabilité se contracte de 1,2 point de CA en 2021, tout en restant à un haut niveau sur la période de 2016-2021.

Cette baisse est expliquée par l'augmentation sensible des coûts de gestion et de maintenance non compensée par la baisse des intérêts et la hausse des loyers.

Pour la première fois, un indicateur de profitabilité comptabilisant les produits de cessions des immeubles a été construit. Il est appelé profitabilité globale (CAF globale rapportée au CA), et s'établit à 47%. Il est à noter que depuis 2016, la part des produits de cessions d'immeubles dans la constitution de cette profitabilité globale a augmenté passant de 10,5 points de CA à 11,6 points.

◆ Médiane de la profitabilité entre 2016 et 2021 (en %)



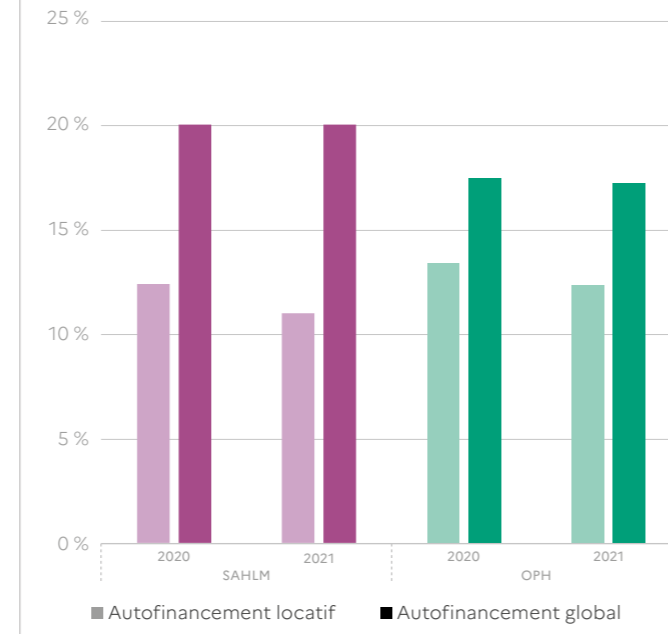
## 1.10. B1 ET B1G – AUTOFINANCEMENT NET HLM LOCATIF ET GLOBAL RAPPORTÉ AU CHIFFRE D'AFFAIRES

Avec une annuité globalement stable, l'autofinancement net HLM rapporté au CA suit la tendance de la profitabilité, augmentant fortement en 2020 et se contractant de 1,2 point en 2021, tout en se maintenant à un niveau historiquement haut à 11,5 % du CA. A l'image de l'indicateur de profitabilité globale, un indicateur d'autofinancement net HLM global, intégrant les produits des cessions d'immeubles a été construit. Sa médiane s'établit à 18,5 % du CA en 2020 et à plus de 18,1 % en 2021. Des écarts sont apparents selon les familles d'organismes : la médiane des SA d'HLM étant à 20,1 % alors que celle des OPH est à 17,3 %.

En volume, l'autofinancement net HLM est de 2,6 Mds € et l'autofinancement global de 5,3 Mds €.

La capacité d'investissement du secteur est donc doublée grâce aux cessions d'actifs, attestant d'une transformation du modèle économique du secteur, plus uniquement fondé sur les revenus locatifs. Cette contribution de la vente d'actifs dans la construction de l'autofinancement global est d'ailleurs en augmentation pour toutes les familles d'OLS entre 2020 et 2021.

◆ Autofinancement global rapporté au chiffre d'affaires



## 1.11. SYNTHÈSE DE L'ANALYSE DE L'ACTIVITÉ

Même si la profitabilité et l'autofinancement net HLM se contractent légèrement en 2021, ces deux indicateurs se maintiennent à des niveaux très élevés. L'exploitation du secteur HLM dégage donc des capacités d'investissement confortables à même de lui permettre de faire face à une dégradation temporaire du contexte macro-économique.

En 2020, la nette amélioration de la profitabilité et de l'autofinancement était principalement due à des hausses de loyers et à l'impact de la clause de revoyure : renégociations de prêts et baisse de la contribution au FNAP. En 2021, la contraction de ces ratios est principalement due à une exploitation moins performante, en particulier du fait d'une augmentation des coûts de gestion non expliquée par l'inflation. Malgré le fait que l'activité des OLS dégage plus de ressources, sur le moyen terme une légère baisse du taux d'investissement est constatée à l'échelle du secteur.

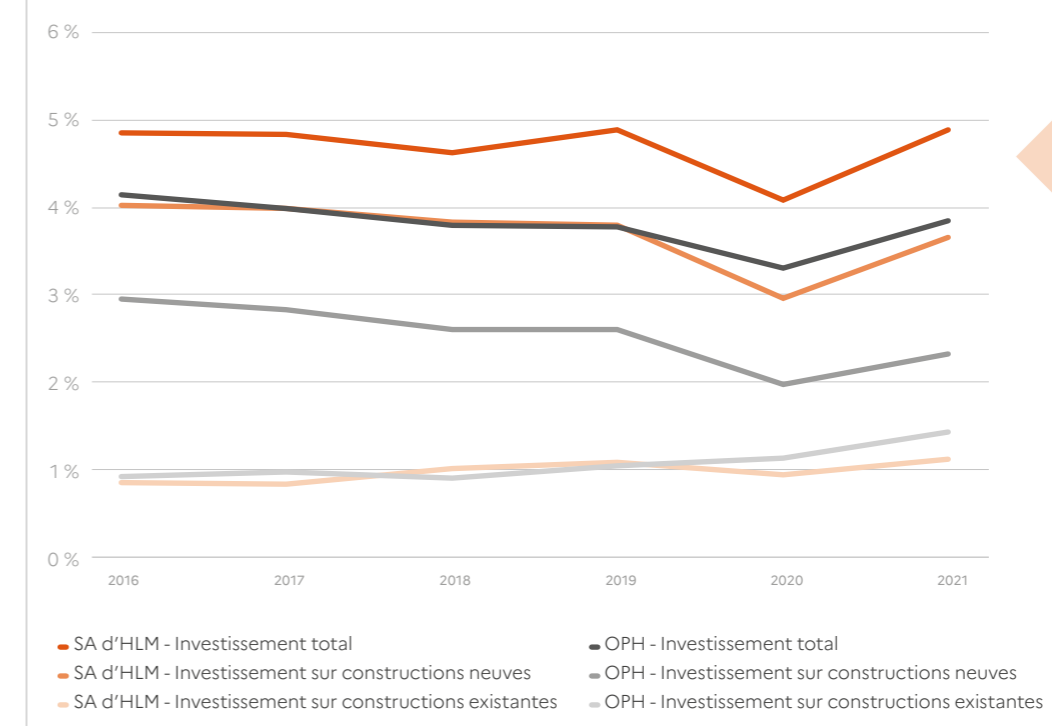
De plus, le déficit d'investissement de 2020 n'est pas compensé en 2021 avec des niveaux d'investissement proches de

ceux de 2019. En effet, après une année 2020 marquée par une baisse de l'investissement dans un contexte de confinement et d'élections municipales, les investissements ont repris et ont retrouvé leur niveau de 2019, avec une médiane à 4,9 % pour les SA d'HLM et 3,8 % pour les OPH du montant brut des constructions locatives.

Les SA d'HLM investissent globalement plus que les OPH et selon des répartitions différentes. Les premières investissent à près de 75 % dans les constructions neuves alors que les seconds à près de 40 % dans les réhabilitations. En agrégé, les investissements sur les constructions neuves et en réhabilitation représentent respectivement 13,5 Mds€ et 5 Mds€.

Cette analyse de l'activité, fondée sur l'exercice 2021, ne tient pas compte des fortes évolutions des conditions macroéconomiques de 2022 et 2023 : hausse du taux du livret A et plafonnement de l'IRL, hausse des coûts de la construction, contraction du revenu des ménages du fait de l'inflation. Ces éléments auront un impact sur les indicateurs d'activité.

◆ Investissement des OPH et SA HLM entre 2016 et 2021 (en % du montant total des immobilisations locatives)



18,5 MDS€  
D'INVESTISSEMENT  
EN 2021

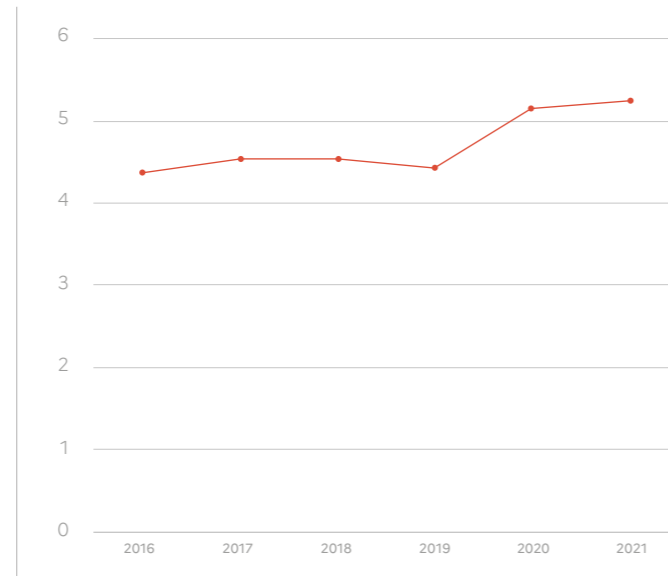


## 2. ANALYSE DE LA STRUCTURE FINANCIÈRE

### 2.1. B2 ET B13 – FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL (FRNG) EN MOIS DE DÉPENSES ET INDÉPENDANCE FINANCIÈRE

Entre 2020 et 2021, le FRNG est stable avec une légère progression de 0,1 mois. Avec un niveau de 5,24 mois de dépenses, il atteint son plus haut niveau sur la période 2016-2021. La solidité de cet indicateur est renforcée par la consolidation de l'indépendance financière du secteur (indicateur B13), avec une proportion des ressources internes dans les capitaux propres augmentant de 0,7 point en un an et de près de 2 points depuis 2016. Non seulement les ressources à long terme financent les immobilisations locatives, mais elles sont également de plus en plus constituées de dotations, capitaux, réserves, reports à nouveau ou encore du résultat. Ce maintien de l'amélioration du FRNG est d'autant plus encourageant qu'il s'opère dans un contexte de reprise de l'activité.

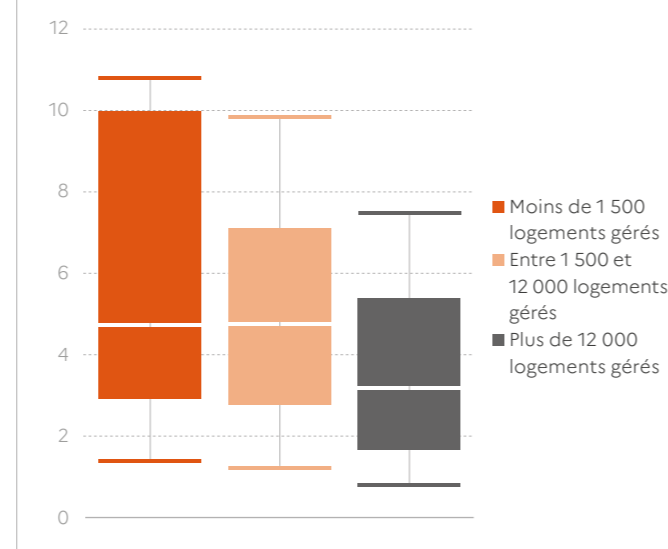
◆ Médiane du FRNG en mois de dépenses



### 2.2. B4 – TRÉSORERIE NETTE EN MOIS DE DÉPENSES

Entre 2020 et 2021, la trésorerie est stable avec une légère régression de 0,2 mois. Elle reste à un niveau très haut sur la période 2016-2021. Elle est cohérente avec une reprise des investissements suite à une année 2020 peu dynamique. Une analyse par tranche d'organismes fait apparaître une corrélation entre trésorerie et nombre de logements gérés : plus l'organisme gère de logements, plus le niveau de trésorerie est bas. Les organismes avec un patrimoine important ont des situations davantage homogènes avec un écart de 13 mois de dépenses entre le 1<sup>er</sup> et le 9<sup>ème</sup> déciles, alors que cet écart est de 17 mois pour les organismes de moins de 1 500 logements. Un des facteurs d'explication est une politique d'investissement plus prudente en fonds propres de la part des petits organismes, étant moins en mesure de résister à un choc exogène (programme ANRU, déprise territoriale, etc.) mais également d'optimiser leurs ressources et leur endettement, comme le confirment les tendances similaires sur le FRNG et l'endettement.

◆ Répartition de la trésorerie par tranche d'organismes en 2021 (en mois de dépenses)



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

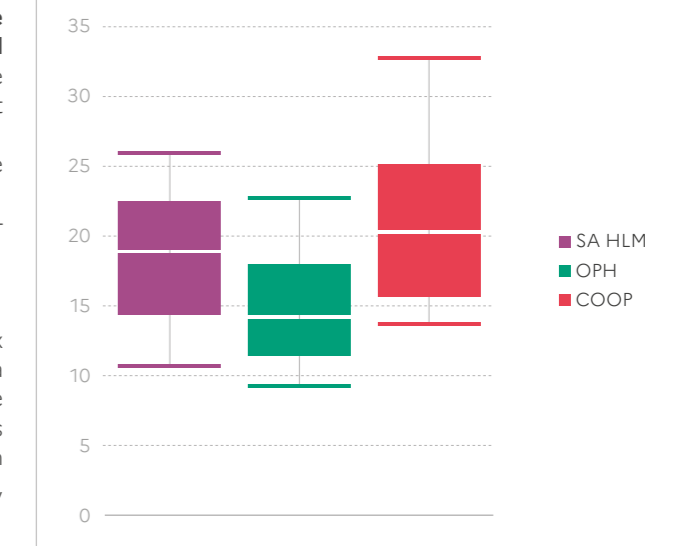
### 2.3. B21 – CAPACITÉ DE REMBOURSEMENT

La capacité de remboursement est la durée théorique que mettrait un organisme à rembourser ses emprunts locatifs s'il y consacrait l'intégralité de sa CAF. Cette durée augmente de 0,6 année et s'établit en 2021 à 16,4 années, soit son plus haut niveau sur la période 2016-2021. Cette variation est expliquée :

- ◆ par une augmentation sensible de l'encours de dettes de + 3,4 % (159 Mds €) ;
- ◆ par une diminution de la CAF comme présenté dans le paragraphe 1.9.

Ces évolutions traduisent une reprise de l'activité en 2021. De manière complémentaire aux observations sur les niveaux d'investissement entre SA d'HLM et OPH, l'observation de la capacité de remboursement en fonction de la famille atteste d'un endettement moindre des OPH par rapport aux autres organismes. Son troisième quartile s'établit à 17,9 années, un nombre inférieur aux médianes des SA d'HLM et des COOP, respectivement de 18,9 et 20,3 années.

◆ Répartition par famille d'organismes de la capacité de remboursement en 2021 (en années)



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

### 2.4. B22 – AMORTISSEMENT COMPTABLE

L'amortissement comptable, soit la durée théorique pendant laquelle le parc d'un organisme continuera à produire des revenus, est stable entre 2020 et 2021.

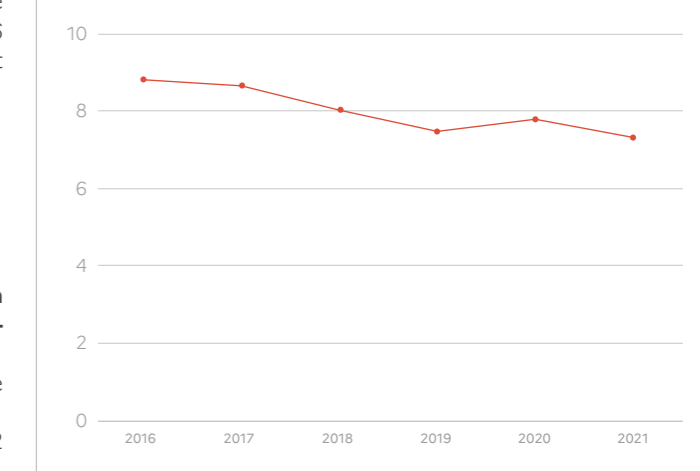
En conséquence, l'écart entre cet amortissement comptable et la capacité de remboursement (indicateur C5) diminue de 6 mois. Entre 2016 et 2021, la tendance est à l'érosion de cet écart avec une diminution d'un an et demi.

### 2.5. SYNTHÈSE DE LA STRUCTURE FINANCIÈRE

La structure financière des OHLM apparaît très solide à fin 2021 avec des niveaux de FRNG et de trésorerie très importants et une indépendance financière accrue.

Dans un contexte de reprise des investissements, la bonne tenue de ces indicateurs atteste de la solidité du secteur. La dégradation des conditions macro-économiques en 2022 et 2023 impactera aussi les indicateurs de structure financière. La diminution attendue de la CAF entraînera une dégradation de la capacité de remboursement et donc une diminution de l'écart entre cet indicateur et l'amortissement comptable. En revanche, du fait du mécanisme de double révisabilité, l'impact global sur la trésorerie devrait rester limité.

◆ Médiane de l'écart entre amortissement comptable et capacité de remboursement entre 2016 et 2021 (en années)



# PARTIE 3 : ANALYSE FINANCIÈRE DES SITUATIONS INDIVIDUELLES DES ORGANISMES

**Organismes étudiés :** OPH, SA d'HLM gérant au moins un logement et COOP gérant au moins 50 logements.

**L'étude de la situation individuelle des organismes permet de compléter l'analyse financière macro-économique du secteur (parties 1 et 2).** L'objectif est de classer les organismes en fonction de leur situation financière grâce aux quatre ratios clefs identifiés ci-après et à des seuils prédéfinis.

Un seul de ces indicateurs peut être sous un seuil d'alerte sans forcément traduire une difficulté, c'est pourquoi il est nécessaire de les croiser. Comme toute notation financière, il s'agit d'une simplification qui peut ne pas traduire parfaitement la réalité, notamment au regard de projets futurs d'investissements ou de rénovation urbaine qui ne peuvent pas 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 organismes selon leur situation financière :

- ◆ Ceux dont la **situation est jugée très satisfaisante** car tous leurs indicateurs sont au-dessus des seuils d'alerte, signifiant qu'ils ne rencontrent pas de difficulté en matière d'exploitation, de ressources disponibles ou d'endettement ;
- ◆ Ceux dont la **situation est satisfaisante**, avec un seul indicateur sous un

- ◆ Ceux dont **2 indicateurs** sont sous un seuil, ce qui constitue une **véritable fragilité** ;
- ◆ Enfin ceux qui ont **3 ou 4 indicateurs** sous un seuil, 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 :

- **Autofinancement net HLM / Chiffre d'affaires (B1)** = alerte si inférieur à 3 %
- **Capacité d'AutoFinancement / Chiffre d'affaires (B2)** = alerte si inférieure à 25 %
- **Fonds de roulement net global (FRNG) en mois de dépenses (B2)** = alerte si inférieur à 2 mois
- **Écart entre amortissement comptable et capacité de remboursement (C5)** = alerte si égal ou inférieur à 0.

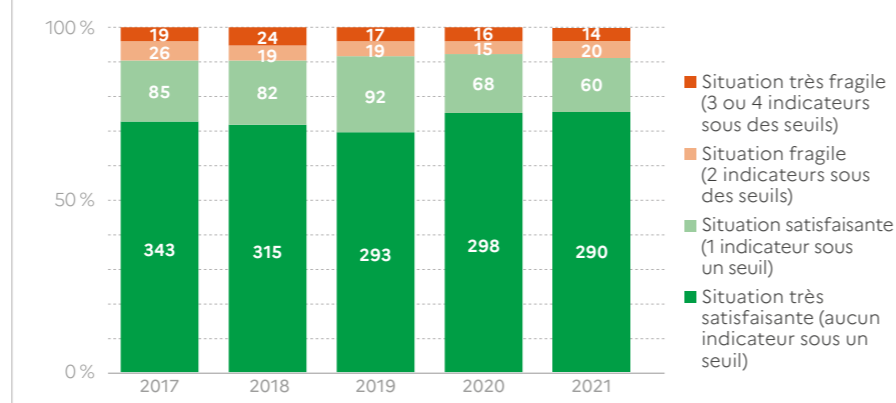
## 1. CLASSEMENT DES OLS SELON LEUR SITUATION FINANCIÈRE

Une stabilisation du nombre d'organismes détectés au travers de ces seuils d'alerte se constate entre 2017 et 2021. Cela met en exergue la situation stable du secteur, voire une légère amélioration de la proportion d'organismes présentant une situation financière très satisfaisante (73 % des organismes en 2017 contre 76 % des

organismes en 2021). Cette amélioration, également marquée par la baisse continue du nombre d'organismes ayant une situation 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. Le nombre d'organismes considérés comme fragiles connaît néanmoins une légère hausse entre 2020 et 2021.

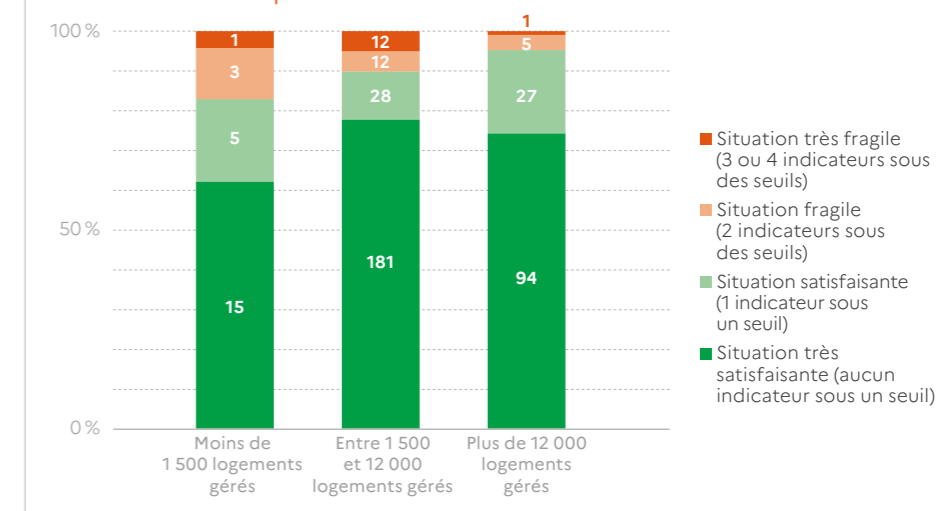
◆ **Classement des organismes selon leur situation financière de 2017 à 2021**



**91 %**  
**DES ORGANISMES**  
**EN 2021 FONT ÉTAT**  
**D'UNE BONNE**  
**SITUATION**  
**FINANCIÈRE**

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, 17 % des organismes gérant moins de 1 500 logements présentent une situation financière très fragile, ou fragile. Parmi les organismes gérant plus de 12 000 logements, seulement 5 % font état d'une santé financière très fragile ou 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.

◆ **Répartition des organismes selon leur situation financière et leur taille de parc en 2021**



## 2. OLS ACCOMPAGNÉS PAR LA CGLLS<sup>1</sup>

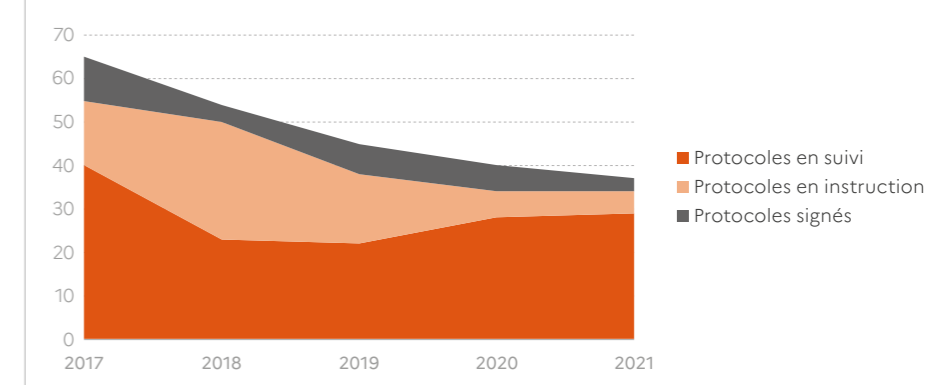
**Organismes étudiés :**  
L'ensemble des familles d'OLS.

Les organismes avec des fragilités financières avérées et persistantes, et détectés au préalable par les dispositifs de prévention, 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.

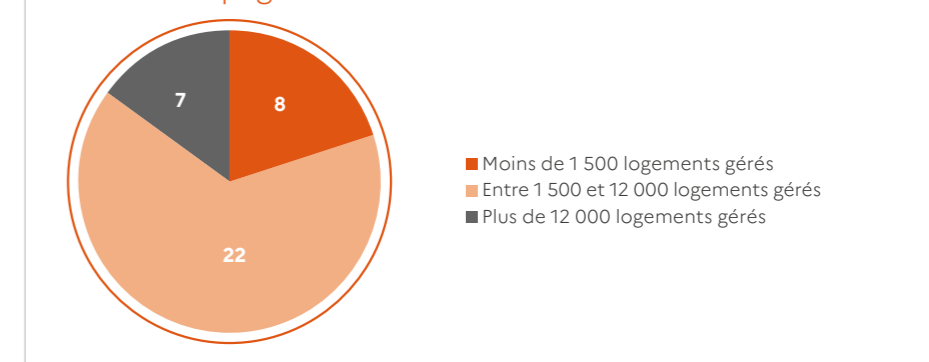
Entre 2017 et 2021, il se produit une réduction marquée du nombre de protocoles, notamment en stock<sup>3</sup>, attestant d'une amélioration de la résilience financière du secteur dans un contexte de fort soutien des partenaires institutionnels et des regroupements imposés par la loi ELAN. Trois nouveaux protocoles d'aide ont été engagés en 2021.

En 2021, sur un stock de 37 protocoles, 22 concernent des organismes gérant entre 1 500 et 12 000 logements. Les 7 protocoles d'organismes gérant moins de 1 500 logements concernent quasiment exclusivement des organismes agréés MOI. En dehors des organismes de petite taille, la CGLLS a accompagné en majorité des OPH.

◆ **Nombre d'organismes bénéficiant d'un accompagnement de la CGLLS de 2017 à 2021<sup>2</sup>**



◆ **Nombre d'organismes par tranche bénéficiant d'un accompagnement de la CGLLS en 2021**



1. Source : rapports d'activité de la CGLLS.

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. Ce stock comprend l'ensemble des protocoles signés, en instruction ou en suivi sur l'année 2021 (dont 2 protocoles échus mais maintenus en observation en 2021).

◆ P. 37 ANNEXE 1  
RATIOS FINANCIERS

◆ P. 42 ANNEXE 2  
BILAN ET COMPTE  
DE RÉSULTAT

◆ P. 58 ANNEXE 3  
DÉFINITIONS STATISTIQUES  
ET GLOSSAIRE

## ANNEXE 1 : RATIOS FINANCIERS

## LES RATIOS FINANCIERS DE L'ENSEMBLE DES ORGANISMES\* / EXERCICE 2021

Libellé	Décile 1	Décile 2	Décile 3	Décile 4	Médiane	Décile 6	Décile 7	Décile 8	Décile 9
Nombre de logements gérés	1 921	3 341	4 912	6 155	<b>8 116</b>	10 248	12 323	16 481	24 324
<b>RATIOS DE GESTION</b>									
B9 Loyers des logements / nombre de logements gérés (en €)	3 357	3 553	3 687	3 847	<b>3 998</b>	4 124	4 291	4 471	4 767
B10 Produit financiers globaux / nombre de logements gérés (en €)	7,0	10,8	13,8	17,8	<b>21,7</b>	26,0	29,9	38,1	59,0
B11 Taux de vacance de plus de 3 mois (en %)	0,1	0,2	0,3	0,5	<b>0,8</b>	1,0	1,4	2,0	3,3
C1 Taux de recouvrement des impayés locatifs (en %)	96,9	98,0	98,3	98,6	<b>98,8</b>	99,0	99,1	99,4	99,8
B14 Créances locataires / loyers et charges récupérées (en %)	12,7	14,9	16,1	17,8	<b>19,1</b>	20,5	22,4	24,8	29,9
B8 Charges de maintenance immobilière / nombre de logements gérés (en €)	462	525	569	604	<b>641</b>	675	737	793	895
B6 Coût de gestion (hors cotisations CGLLS) / nombre de logements gérés (en €)	994	1 070	1 134	1 214	<b>1 267</b>	1 335	1 443	1 563	1 785
B17 Frais de personnel / nombre de logements gérés (en €)	580	661	726	769	<b>808</b>	856	901	953	1 071
B5 Taxe foncière sur la propriété bâtie / nombre de logements gérés (en €)	343	397	445	476	<b>517</b>	541	587	620	699
C2 Cotisation CGLLS / nombre de logements gérés (en €)	13	25	37	49	<b>61</b>	77	100	126	169
B15 Intérêts locatifs / nombre de logements gérés (en €)	171	228	270	315	<b>363</b>	403	466	548	667
B7 Annuité locative / nombre de logements gérés (en €)	1 053	1 206	1 393	1 550	<b>1 730</b>	1 877	2 156	2 422	3 229
<b>SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION</b>									
B20 Capacité d'autofinancement (CAF) locative / CA (en %)	28,4	32,4	36,0	37,6	<b>39,1</b>	41,2	43,5	45,7	48,7
B20v Capacité d'autofinancement (CAF) globale / CA (en %)	31,7	37,5	41,5	44,5	<b>46,9</b>	49,0	51,8	55,5	60,6
B1 Autofinancement net HLM locatif / (CA + produits financiers) (en %)	3,8	6,6	8,6	9,9	<b>11,5</b>	13,1	15,1	17,0	19,7
B1v Autofinancement net HLM global / (CA + produits financiers) (en %)	8,2	11,9	14,7	16,4	<b>18,0</b>	20,1	22,6	26,1	30,4
<b>RATIOS DE STRUCTURE FINANCIÈRE</b>									
B2 FRNG en mois de dépenses	1,3	2,6	3,7	4,4	<b>5,2</b>	6,2	7,5	8,8	10,4
B13 Ressources internes / capitaux permanents (en %)	25,9	29,2	32,9	35,2	<b>37,7</b>	40,1	42,9	45,6	50,7
B4 Trésorerie nette en mois de dépenses	1,0	1,9	2,8	3,4	<b>4,0</b>	5,1	6,1	7,4	9,6
B21 Capacité de remboursement : dette à moyen et long terme / CAF (en %)	9,9	11,9	13,8	14,9	<b>16,4</b>	18,1	20,0	22,2	25,4
B22 Amortissement comptable : valeur nette comptable / montant des dotations aux amortissements des immobilisations locatives (en %)	18,5	20,4	21,8	22,6	<b>23,8</b>	24,9	26,4	28,1	30,8
C5 Écart entre amortissement comptable et capacité de remboursement	0,8	3,1	4,7	6,0	<b>7,3</b>	8,5	9,4	10,9	13,3
<b>RATIOS D'INVESTISSEMENT</b>									
C3 Taux d'investissement sur les constructions locatives neuves (en %)	0,46	1,10	1,74	2,25	<b>2,85</b>	3,39	4,12	4,66	6,18
C4 Taux d'investissement sur les constructions locatives existantes (en %)	-	0,38	0,66	0,89	<b>1,15</b>	1,52	1,86	2,31	2,84

\*Seuls les organismes (SA, OPH et COOP locatives) gérant au moins un logement ont été pris en compte, soit 384 au total.

## LES RATIOS FINANCIERS DES ORGANISMES\* DONT LE PARC EST INFÉRIEUR À 12 000 LOGEMENTS / EXERCICE 2021

Libellé	Décile 1	Décile 2	Décile 3	Décile 4	Médiane	Décile 6	Décile 7	Décile 8	Décile 9
Nombre de logements gérés	1 479	2 437	3 358	4 263	<b>5 308</b>	6 164	7 587	8 909	10 417
<b>RATIOS DE GESTION</b>									
B9 Loyers des logements / nombre de logements gérés (en €)	3 292,1	3 479,5	3 605,5	3 761,5	<b>3 923,3</b>	4 078,3	4 245,9	4 434,5	4 755,9
B10 Produit financiers globaux / nombre de logements gérés (en €)	6,2	10,2	13,1	16,2	<b>20,1</b>	24,6	28,8	35,9	54,0
B11 Taux de vacance de plus de 3 mois (en %)	0,0	0,2	0,3	0,5	<b>0,8</b>	1,1	1,5	2,2	4,0
C1 Taux de recouvrement des impayés locatifs (en %)	96,9	98,0	98,3	98,6	<b>98,9</b>	99,0	99,2	99,4	100,0
B14 Créances locataires / loyers et charges récupérées (en %)	11,9	14,5	16,1	17,6	<b>19,2</b>	20,6	22,5	25,3	30,0
B8 Charges de maintenance immobilière / nombre de logements gérés (en €)	430,4	514,6	558,1	593,6	<b>637,2</b>	675,3	737,7	804,2	941,1
B6 Coût de gestion (hors cotisations CGLLS) / nombre de logements gérés (en €)	954,5	1 041,4	1 093,9	1 178,6	<b>1 252,1</b>	1 321,8	1 430,6	1 560,3	1 829,2
B17 Frais de personnel / nombre de logements gérés (en €)	539,8	628,7	701,2	753,8	<b>790,9</b>	831,2	875,1	948,1	1 081,2
B5 Taxe foncière sur la propriété bâtie / nombre de logements gérés (en €)	320,3	390,2	435,8	474,5	<b>509,4</b>	540,7	591,7	619,7	712,3
C2 Cotisation CGLLS / nombre de logements gérés (en €)	10,3	24,5	35,7	48,5	<b>63,4</b>	84,4	103,0	139,7	182,8
B15 Intérêts locatifs / nombre de logements gérés (en €)	166,3	212,5	257,6	295,3	<b>353,0</b>	389,6	472,7	565,4	707,2
B7 Annuité locative / nombre de logements gérés (en €)	966,7	1 143,2	1 317,8	1 473,3	<b>1 673,6</b>	1 848,7	2 185,3	2 438,8	3 294,4
<b>SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION</b>									
B20 Capacité d'autofinancement (CAF) locative / CA (en %)	26,3	31,2	34,9	37,9	<b>39,9</b>	41,9	44,3	47,2	50,0
B20v Capacité d'autofinancement (CAF) globale / CA (en %)	29,8	34,3	40,0	43,5	<b>46,4</b>	48,1	50,4	54,1	59,2
B1 Autofinancement net HLM locatif / (CA + produits financiers) (en %)	2,8	5,4	8,3	9,9	<b>11,6</b>	13,4	15,7	17,6	20,7
B1v Autofinancement net HLM global / (CA + produits financiers) (en %)	6,9	10,1	13,3	15,8	<b>17,2</b>	19,5	20,7	24,7	29,0
<b>RATIOS DE STRUCTURE FINANCIÈRE</b>									
B2 FRNG en mois de dépenses	1,5	3,0	4,1	5,0	<b>5,9</b>	7,1	8,2	9,4	11,1
B13 Ressources internes / capitaux permanents (en %)	25,5	28,8	32,8	34,7	<b>37,9</b>	40,9	43,5	46,8	52,1
B4 Trésorerie nette en mois de dépenses	1,2	2,4	3,2	3,9	<b>4,8</b>	5,7	6,7	8,2	10,3
B21 Capacité de remboursement : dette à moyen et long terme / CAF (en %)	9,2	11,3	13,4	14,5	<b>16,2</b>	18,2	20,8	22,8	26,1
B22 Amortissement comptable : valeur nette comptable / montant des dotations aux amortissements des immobilisations locatives (en %)	18,2	20,3	21,7	22,5	<b>24,2</b>	25,4	27,1	29,2	31,7
C5 Écart entre amortissement comptable et capacité de remboursement	0,6	3,3	5,0	6,3	<b>7,5</b>	8,7	9,8	11,5	13,8
<b>RATIOS D'INVESTISSEMENT</b>									
C3 Taux d'investissement sur les constructions locatives neuves (en %)	0,30	0,78	1,37	1,91	<b>2,58</b>	3,31	3,93	4,59	6,00
C4 Taux d'investissement sur les constructions locatives existantes (en %)	-	0,24	0,49	0,71	<b>0,92</b>	1,14	1,64	2,30	2,88

\* Soit 257 organismes.

## LES RATIOS FINANCIERS DES ORGANISMES\* DONT LE PARC EST SUPÉRIEUR À 12 000 LOGEMENTS / EXERCICE 2021

Libellé	Décile 1	Décile 2	Décile 3	Décile 4	Médiane	Décile 6	Décile 7	Décile 8	Décile 9
Nombre de logements gérés	12 414	13 375	14 962	16 637	<b>17 845</b>	20 562	24 932	29 767	41 644
<b>RATIOS DE GESTION</b>									
B9 Loyers des logements / nombre de logements gérés (en €)	3 543	3 684	3 888	4 010	<b>4 110</b>	4 238	4 379	4 516	4 806
B10 Produit financiers globaux / nombre de logements gérés (en €)	9,1	12,9	16,4	20,3	<b>23,3</b>	27,7	31,6	42,3	65,6
B11 Taux de vacance de plus de 3 mois (en %)	0,1	0,3	0,4	0,5	<b>0,7</b>	1,0	1,1	1,6	2,3
C1 Taux de recouvrement des impayés locatifs (en %)	97,6	98,2	98,4	98,5	<b>98,7</b>	99,0	99,0	99,2	99,5
B14 Créances locataires / loyers et charges récupérées (en %)	13,5	15,1	16,3	18,0	<b>19,0</b>	20,5	22,3	24,1	28,8
B8 Charges de maintenance immobilière / nombre de logements gérés (en €)	488	542	590	609	<b>646</b>	671	733	770	836
B6 Coût de gestion (hors cotisations CGLLS) / nombre de logements gérés (en €)	1 086	1 147	1 214	1 244	<b>1 307</b>	1 388	1 506	1 575	1 708
B17 Frais de personnel / nombre de logements gérés (en €)	649	729	768	796	<b>845</b>	893	927	992	1 058
B5 Taxe foncière sur la propriété bâtie / nombre de logements gérés (en €)	377	417	453	482	<b>524</b>	540	584	620	670
C2 Cotisation CGLLS / nombre de logements gérés (en €)	19	26	38	49	<b>58</b>	67	96	119	156
B15 Intérêts locatifs / nombre de logements gérés (en €)	196	270	309	345	<b>389</b>	429	461	502	589
B7 Annuité locative / nombre de logements gérés (en €)	1 163	1 389	1 521	1 667	<b>1 799</b>	1 979	2 111	2 356	3 076
<b>SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION</b>									
B20 Capacité d'autofinancement (CAF) locative / CA (en %)	32,1	35,6	36,4	37,3	<b>38,2</b>	39,5	41,6	44,1	46,4
B20v Capacité d'autofinancement (CAF) globale / CA (en %)	36,1	40,6	43,3	45,2	<b>48,5</b>	51,0	53,9	57,5	64,2
B1 Autofinancement net HLM locatif / (CA + produits financiers) (en %)	5,7	7,9	8,6	9,8	<b>11,3</b>	12,7	13,8	16,2	18,9
B1v Autofinancement net HLM global / (CA + produits financiers) (en %)	12,3	13,8	15,7	17,8	<b>20,2</b>	22,2	24,4	28,7	33,6
<b>RATIOS DE STRUCTURE FINANCIÈRE</b>									
B2 FRNG en mois de dépenses	1,1	2,1	2,9	3,6	<b>4,2</b>	4,9	6,2	6,8	8,7
B13 Ressources internes / capitaux permanents (en %)	27,2	31,0	33,2	35,8	<b>36,8</b>	38,8	41,4	43,9	48,0
B4 Trésorerie nette en mois de dépenses	0,8	1,4	2,0	2,7	<b>3,2</b>	3,7	4,7	5,9	7,5
B21 Capacité de remboursement : dette à moyen et long terme / CAF (en %)	11,3	13,1	14,1	15,7	<b>16,7</b>	17,9	19,6	20,9	23,8
B22 Amortissement comptable : valeur nette comptable / montant des dotations aux amortissements des immobilisations locatives (en %)	18,9	20,4	22,1	22,6	<b>23,4</b>	24,1	25,0	26,3	28,4
C5 Écart entre amortissement comptable et capacité de remboursement	1,4	2,8	4,4	5,5	<b>6,5</b>	8,0	8,8	10,0	11,9
<b>RATIOS D'INVESTISSEMENT</b>									
C3 Taux d'investissement sur les constructions locatives neuves (en %)	1,22	1,75	2,21	2,72	<b>3,18</b>	3,68	4,22	5,17	6,59
C4 Taux d'investissement sur les constructions locatives existantes (en %)	0,31	0,85	1,15	1,33	<b>1,56</b>	1,79	2,00	2,31	2,75

\* Soit 127 organismes.

## LES RATIOS FINANCIERS DES SA D'HLM\* / EXERCICE 2021

Libellé	Décile 1	Décile 2	Décile 3	Décile 4	Médiane	Décile 6	Décile 7	Décile 8	Décile 9
Nombre de logements gérés	1 836	3 852	5 344	6 803	<b>8 530</b>	11 324	12 981	18 373	30 491
<b>RATIOS DE GESTION</b>									
B9 Loyers des logements / nombre de logements gérés (en €)	3 702	3 956	4 080	4 209	<b>4 323</b>	4 422	4 509	4 722	4 932
B10 Produit financiers globaux / nombre de logements gérés (en €)	7,5	11,6	16,0	20,0	<b>24,7</b>	28,8	32,3	42,0	73,4
B11 Taux de vacance de plus de 3 mois (en %)	0,1	0,2	0,2	0,4	<b>0,5</b>	0,6	0,8	1,1	2,0
C1 Taux de recouvrement des impayés locatifs (en %)	97,6	98,2	98,4	98,6	<b>98,9</b>	99,0	99,1	99,4	99,7
B14 Créances locataires / loyers et charges récupérées (en %)	11,8	14,0	15,0	16,1	<b>17,9</b>	19,0	20,9	23,0	25,9
B8 Charges de maintenance immobilière / nombre de logements gérés (en €)	490	556	591	620	<b>652</b>	692	736	798	966
B6 Coût de gestion (hors cotisations CGLLS) / nombre de logements gérés (en €)	1 002	1 080	1 178	1 238	<b>1 296</b>	1 351	1 506	1 579	1 808
B17 Frais de personnel / nombre de logements gérés (en €)	533	599	663	738	<b>777</b>	828	868	923	1 022
B5 Taxe foncière sur la propriété bâtie / nombre de logements gérés (en €)	335	393	440	474	<b>506</b>	537	582	624	685
C2 Cotisation CGLLS / nombre de logements gérés (en €)	15	32	46	62	<b>75</b>	97	120	155	208
B15 Intérêts locatifs / nombre de logements gérés (en €)	262	331	393	442	<b>474</b>	512	573	630	782
B7 Annuité locative / nombre de logements gérés (en €)	1 385	1 656	1 781	1 962	<b>2 124</b>	2 303	2 445	2 850	4 366
<b>SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION</b>									
B20 Capacité d'autofinancement (CAF) locative / CA (en %)	33,1	36,0	37,6	38,9	<b>40,0</b>	42,1	44,4	46,6	49,0
B20v Capacité d'autofinancement (CAF) globale / CA (en %)	37,8	43,2	45,7	48,4	<b>50,8</b>	53,0	55,7	59,1	65,1
B1 Autofinancement net HLM locatif / (CA + produits financiers) (en %)	4,7	7,3	8,6	9,8	<b>11,0</b>	12,3	13,6	15,7	19,3
B1v Autofinancement net HLM global / (CA + produits financiers) (en %)	10,7	13,9	15,8	17,6	<b>20,1</b>	22,8	24,7	27,6	32,9
<b>RATIOS DE STRUCTURE FINANCIÈRE</b>									
B2 FRNG en mois de dépenses	1,2	2,1	2,9	3,8	<b>4,6</b>	5,9	6,8	8,3	9,8
B13 Ressources internes / capitaux permanents (en %)	25,0	27,3	30,2	33,2	<b>34,3</b>	36,4	39,2	42,4	48,0
B4 Trésorerie nette en mois de dépenses	0,8	1,4	2,1	2,8	<b>3,4</b>	4,2	5,1	6,5	8,7
B21 Capacité de remboursement : dette à moyen et long terme / CAF (en %)	10,7	13,8	15,4	17,3	<b>18,9</b>	19,8	21,7	23,4	25,9
B22 Amortissement comptable : valeur nette comptable / montant des dotations aux amortissements des immobilisations locatives (en %)	19,2	21,8	23,2	24,0	<b>24,9</b>	26,2	27,5	28,8	30,3
C5 Écart entre amortissement comptable et capacité de remboursement	0,5	2,8	4,5	5,4	<b>6,8</b>	8,2	9,0	10,1	11,8
<b>RATIOS D'INVESTISSEMENT</b>									
C3 Taux d'investissement sur les constructions locatives neuves (en %)	0,49	1,69	2,34	2,98	<b>3,65</b>	4,14	4,55	5,50	7,42
C4 Taux d'investissement sur les constructions locatives existantes (en %)	0,10	0,48	0,69	0,89	<b>1,11</b>	1,44	1,71	2,16	2,65

\* Seules les SA gérant au moins un logement ont été prises en compte, soit 159 au total.

## LES RATIOS FINANCIERS DES OPH\* / EXERCICE 2021

Libellé	Décile 1	Décile 2	Décile 3	Décile 4	Médiane	Décile 6	Décile 7	Décile 8	Décile 9
Nombre de logements gérés	2 670	3 905	5 190	6 271	<b>8 628</b>	10 136	13 107	15 548	21 075
<b>RATIOS DE GESTION</b>									
B9 Loyers des logements / nombre de logements gérés (en €)	3 255	3 427	3 527	3 599	<b>3 689</b>	3 788	3 908	4 018	4 218
B10 Produit financiers globaux / nombre de logements gérés (en €)	6,1	9,9	12,8	15,0	<b>19,1</b>	21,8	26,3	30,9	43,4
B11 Taux de vacance de plus de 3 mois (en %)	0,2	0,3	0,6	0,9	<b>1,1</b>	1,5	2,0	2,7	4,6
C1 Taux de recouvrement des impayés locatifs (en %)	96,3	97,9	98,3	98,5	<b>98,7</b>	99,0	99,1	99,4	99,9
B14 Créances locataires / loyers et charges récupérées (en %)	14,8	16,1	17,8	19,1	<b>20,4</b>	21,8	23,5	26,8	30,7
B8 Charges de maintenance immobilière / nombre de logements gérés (en €)	466	526	567	606	<b>642</b>	674	753	796	892
B6 Coût de gestion (hors cotisations CGLLS) / nombre de logements gérés (en €)	988	1 048	1 102	1 177	<b>1 231</b>	1 286	1 380	1 470	1 653
B17 Frais de personnel / nombre de logements gérés (en €)	667	723	766	793	<b>820</b>	866	922	964	1 064
B5 Taxe foncière sur la propriété bâtie / nombre de logements gérés (en €)	386	422	458	492	<b>525</b>	545	593	620	695
C2 Cotisation CGLLS / nombre de logements gérés (en €)	14	24	31	40	<b>50</b>	58	76	97	130
B15 Intérêts locatifs / nombre de logements gérés (en €)	157	182	226	254	<b>279</b>	306	352	377	443
B7 Annuité locative / nombre de logements gérés (en €)	941	1 082	1 184	1 289	<b>1 408</b>	1 482	1 648	1 770	2 097
<b>SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION</b>									
B20 Capacité d'autofinancement (CAF) locative / CA (en %)	27,2	30,6	33,7	36,8	<b>38,4</b>	40,8	43,0	45,3	48,5
B20v Capacité d'autofinancement (CAF) globale / CA (en %)	29,5	35,2	39,2	42,1	<b>44,5</b>	46,8	48,6	51,0	56,0
B1 Autofinancement net HLM locatif / (CA + produits financiers) (en %)	3,1	7,2	9,0	10,7	<b>12,3</b>	14,3	16,3	18,0	20,3
B1v Autofinancement net HLM global / (CA + produits financiers) (en %)	8,3	10,8	13,4	15,8	<b>17,3</b>	19,5	20,7	24,3	28,7
<b>RATIOS DE STRUCTURE FINANCIÈRE</b>									
B2 FRNG en mois de dépenses	1,9	3,2	4,0	4,5	<b>5,3</b>	6,4	7,6	8,8	9,9
B13 Ressources internes / capitaux permanents (en %)	28,7	32,8	35,7	38,7	<b>40,7</b>	42,6	44,7	47,7	52,7
B4 Trésorerie nette en mois de dépenses	1,6	2,6	3,2	3,8	<b>5,1</b>	5,7	6,8	7,9	9,7
B21 Capacité de remboursement : dette à moyen et long terme / CAF (en %)	9,3	11,1	12,2	13,4	<b>14,2</b>	15,9	17,0	19,5	22,7
B22 Amortissement comptable : valeur nette comptable / montant des dotations aux amortissements des immobilisations locatives (en %)	17,9	19,6	20,6	21,7	<b>22,4</b>	23,1	24,6	25,7	28,7
C5 Écart entre amortissement comptable et capacité de remboursement	1,1	3,3	5,5	6,7	<b>7,8</b>	8,9	9,8	11,5	13,3
<b>RATIOS D'INVESTISSEMENT</b>									
C3 Taux d'investissement sur les constructions locatives neuves (en %)	0,45	0,95	1,44	1,88	<b>2,32</b>	2,72	3,31	3,89	4,84
C4 Taux d'investissement sur les constructions locatives existantes (en %)	-	0,43	0,75	1,07	<b>1,43</b>	1,67	2,00	2,51	2,99

\* Seuls les OPH gérant au moins un logement ont été pris en compte, soit 191 au total.









COMPTE DE RÉSULTAT – CHARGES – SA / EXERCICE 2021, 2020

EN MILLIONS D'€

2021

2020

N° de compte	CHARGES	Charges récupérables	Charges non récup.	Total des charges	%	Total des charges	%
1	2	3	4	5 = (3) + (4)			
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>							
<b>60-61-62 (nets de 609,619 et 629)</b>	<b>Consommations de l'exercice en provenance des tiers</b>			<b>6 052,48</b>	<b>32,8%</b>	<b>5 655,30</b>	<b>32,4%</b>
601	Achats stockés : Terrains	-	170,77	170,77		121,27	
602	Achats stockés : Approvisionnements	24,72	9,15	33,87		34,61	
607	Achats stockés : Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication	-	0,34	0,34		1,02	
6031	Variation des stocks : Terrains	-	-66,95	-66,95		-30,84	
6032	Variation des stocks : Approvisionnements	0,04	-0,08	-0,04		0,05	
6037	Variation des stocks : Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication	-	-0,01	-0,01		0,02	
604-605-608 (net de 6094,6095 et 6098)	Variation des stocks : Frais liés à la production de stocks immobiliers	-	499,71	499,71		419,48	
606 (net de 6096)	Variation des stocks : Achats non stockés de matières et fournitures	960,17	69,20	1 029,37		995,72	
611	Services extérieurs : Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	911,74	222,61	1 134,36		1 073,78	
6151	Services extérieurs : Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	129,86	614,48	744,34		688,09	
6152	Services extérieurs : Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	5,40	898,26	903,66		827,11	
6156-6158	Services extérieurs : Autres travaux d'entretien et réparations	1,99	67,46	69,45		62,43	
612	Services extérieurs : Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	-	19,41	19,41		21,77	
616	Services extérieurs : Primes d'assurances	1,23	126,25	127,48		114,78	
621	Services extérieurs : Personnel extérieur à la société	6,88	36,03	42,91		36,86	
622	Services extérieurs : Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	9,35	301,74	311,09		278,11	
623	Services extérieurs : Publicité, publications, relations publiques	-	32,09	32,09		29,09	
625	Services extérieurs : Déplacements, missions et réceptions	0,47	26,97	27,44		24,68	
6285	Services extérieurs : Redevances	-	306,98	306,98		295,50	
Autres comptes 61 et 62	Services extérieurs : Autres	132,27	533,92	666,19		661,78	
<b>63</b>	<b>Impôts, taxes et versements assimilés</b>			<b>1 857,49</b>	<b>10,1%</b>	<b>1 798,10</b>	<b>10,3%</b>
631-633	Sur rémunérations	13,71	162,09	175,80		171,32	
63512	Taxes foncières	23,79	1 260,34	1 284,13		1 248,59	
Autres 635-637	Autres	356,02	41,54	397,56		378,19	
<b>64</b>	<b>Charges de personnel</b>			<b>1 997,20</b>	<b>10,8%</b>	<b>1 898,66</b>	<b>10,9%</b>
641-6481	Salaires et traitements	145,48	1 242,02	1 387,50		1 320,32	
645-647-6485	Charges sociales	53,05	556,66	609,71		578,35	
<b>681</b>	<b>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions</b>			<b>5 326,29</b>		<b>5 111,81</b>	
68111 partiel- 681122- 681123 (sauf 68112315 et 6811235)- 681124 (sauf 68112415 et 6811245)	Immobilisations locatives	-	4 444,12	4 444,12		4 240,23	
Reste du 6811	Autres immobilisations	-	104,00	104,00		102,07	
6812	Charges d'exploitation à répartir	-	1,50	1,50		1,31	
6816	Dot. aux dépréciations des immos. incorporelles et corporelles	-	42,16	42,16		44,28	
68173	Dépréciations des stocks et en-cours	-	8,34	8,34		12,98	
68174	Dépréciations des créances	-	316,52	316,52		317,64	
68157	Provisions pour gros entretien	-	292,47	292,47		279,46	
Autres 6815	Autres provisions d'exploitation	-	117,18	117,18		113,84	
651-654-658	Autres charges	-	-	172,27		163,75	
654	Pertes sur créances irrécouvrables	-	137,93	137,93		137,06	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	1,80	32,55	34,34		26,69	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	-	0,77	0,77		0,42	
	<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATIONS (I)</b>			<b>15 406,51</b>	<b>83,5%</b>	<b>14 628,05</b>	<b>83,9%</b>
<b>CHARGES FINANCIERES</b>							
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	-	10,93	10,93		7,29	
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances	-	78,14	78,14		81,04	
661122	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif	-	1 083,43	1 083,43		1 178,63	
661123	Intérêts compensateurs	-	-1,24	-1,24		-1,52	
661124	Intérêts de préfinancement consolidables	-	6,86	6,86		6,62	
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers	-	4,61	4,61		4,88	
66115	Gestion de prêts - Accession	-	0,07	0,07		0,31	
Autres 661	Intérêts sur autres opérations	-	32,36	32,36		26,57	
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	0,04	0,04		-	
664-665-666-668	Autres charges financières	-	111,52	111,52		110,94	
<b>66 (net du 669)</b>	<b>TOTAL CHARGES FINANCIERES (II)</b>			<b>1 326,73</b>	<b>7,2%</b>	<b>1 414,76</b>	<b>8,1%</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>							
671	Sur opérations de gestion	-	131,32	131,32		98,87	
	<b>Sur opérations de capital</b>			<b>1 403,85</b>	<b>7,6%</b>	<b>1 133,35</b>	<b>6,5%</b>
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut	-	1 121,03	1 121,03		840,04	
678	Autres sur opérations en capital	-	282,81	282,81		293,31	
687	Dotations aux amortissements	-	154,78	154,78		137,68	
6871-6877	Dotations aux amortissements	-	57,15	57,15		57,15	
6872	Dotations aux provisions réglementées	-	-	-		0,01	
6875	Dotations aux provisions	-	97,63	97,63		80,52	
<b>67</b>	<b>TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES (III)</b>			<b>1 689,94</b>	<b>9,2%</b>	<b>1 369,91</b>	<b>7,9%</b>
<b>691</b>	<b>PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS (IV)</b>		<b>19,43</b>	<b>19,43</b>		<b>19,65</b>	
<b>695</b>	<b>IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES (V)</b>		<b>6,52</b>	<b>6,52</b>		<b>10,95</b>	
	<b>TOTAL DES CHARGES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>2 777,96</b>	<b>15 671,17</b>	<b>18 449,13</b>	<b>100,0%</b>	<b>17 443,32</b>	<b>100,0%</b>
	<b>Solde créditeur = bénéfice</b>			<b>1 960,32</b>		<b>2 041,48</b>	
	<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>20 409,45</b>		<b>19 484,79</b>	

Organismes traités

177

179

COMPTE DE RÉSULTAT – PRODUITS – SA / EXERCICE 2021, 2020

EN MILLIONS D'€

2021

2020

N° de compte	PRODUITS	Montant net	%	Montant net	%
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>					
<b>70</b>	<b>Produits des activités</b>	<b>15 613,90</b>	<b>76,5%</b>	<b>15 128,14</b>	<b>77,6%</b>
7011	Ventes de terrains lotis	101,06		75,62	
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	361,73		330,23	
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	22,46		19,39	
7017-7018	Ventes d'autres immeubles	41,82		35,51	
703	Produits des ventes : Récupération des charges locatives	2 665,60		2 561,98	
<b>704</b>	<b>Loyers</b>	<b>12 191,53</b>	<b>59,7%</b>	<b>11 896,73</b>	<b>61,1%</b>
7041	Loyers : Loyers des logements non conventionnés	913,79		907,93	
7042	Loyers : Suppléments de loyers	67,26		85,86	
7043	Loyers : Loyers des logements conventionnés	9 563,11		9 315,86	
7046	Loyers : Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	767,63		744,54	
7047	Loyers : Logements en location - accession et invendus	16,63		13,52	
7044-7045-7048	Loyers : Autres	863,10		829,03	
7061-7062	Prestations de services : Rémunération de gestion (accession et gestion de prêts)	3,71		3,51	
70631	Prestations de services : Activités de promotion - Sociétés sous égide	0,99		1,28	
70632-70638	Prestations de services : Prestations de services à personnes physiques, et autres produits de promotion	0,90		0,95	
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	12,89		10,44	
7065	Syndic de copropriétés	10,45		8,11	
7066	Prestations de services : Rémunération de gestion, location-attribution	3,83		3,45	
70671	Prestations de services : Gestion des S.C.C.C.	0,04		- 0,03	
70672	Gestion des prêts	0,00		0,00	
7068	Autres prestations de services	11,50		9,30	
7086	Produits des activités annexes : Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M.	37,62		37,82	
Autres 708	Produits des activités annexes : Autres	147,78		133,84	
<b>71</b>	<b>Production stockée (ou destockage)</b>	<b>107,04</b>	<b>0,5%</b>	<b>74,35</b>	<b>0,4%</b>
7133	Immeubles en cours	104,34		138,13	
7135	Immeubles achevés	2,70		- 63,78	
<b>72</b>	<b>Production immobilisée</b>	<b>224,28</b>		<b>188,46</b>	
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	22,03		23,45	
721- Autres 722	Autres productions immobilisées	202,25		165,01	
<b>74</b>	<b>Subventions d'exploitation</b>	<b>50,28</b>		<b>44,19</b>	
742	Primes à la construction	1,87		1,45	
743	Subventions d'exploitation diverses	44,78		39,58	
744	Subventions pour travaux d'entretien	3,64		3,16	
<b>781-782</b>	<b>Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions</b>	<b>745,22</b>	<b>3,7%</b>	<b>654,20</b>	<b>3,4%</b>
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	276,98		260,98	
78174	Dépréciations de créances	316,72		275,29	
Autres 781	Autres reprises	151,51		117,92	
791	Transferts de charges d'exploitation	97,24		87,97	
751-754-758	Autres produits	174,97		156,48	
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,22		0,60	
	<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION (I)</b>	<b>17 013,14</b>	<b>83,4%</b>	<b>16 334,40</b>	<b>83,8%</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>					
<b>761</b>	<b>Produits de participations</b>	<b>21,24</b>		<b>19,40</b>	
7611	Revenus des actions	9,41		7,75	
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	5,80		6,39	
7613-7618	Revenus des avances, des regels, prêts participatifs et autres	6,02		5,26	
<b>762</b>	<b>Produits d'autres immobilisations financières</b>	<b>2,48</b>		<b>4,48</b>	
76261-76262	D'autres immobilisations financières : Revenus des prêts accession	0,17		0,15	
Autres 762	Revenus d'immobilisations financières : autres	2,31		4,33	
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	53,87		60,00	
765-766-768	Autres produits financiers	14,68		14,79	
786	Reprises sur dépréciations et provisions	7,68		4,28	
796	Transfert de charges financières	0,43		0,54	
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,15		0,62	
	<b>TOTAL PRODUITS FINANCIERS (II)</b>	<b>100,53</b>	<b>0,5%</b>	<b>104,11</b>	<b>0,5%</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>					
<b>771</b>	<b>Sur opérations de gestion</b>	<b>317,76</b>		<b>280,52</b>	
	<b>Produits exceptionnels - Sur opérations en capital</b>	<b>2 872,88</b>	<b>14,1%</b>	<b>2 697,62</b>	<b>13,8%</b>
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	2 062,88	10,1%	1 876,15	9,6%
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	601,61		588,52	
778	Autres	208,39		232,95	
787	Reprises sur dépréciations et provisions	105,09		67,89	
797	Transferts de charges exceptionnelles	0,05		0,26	
	<b>TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS (III)</b>	<b>3 295,78</b>	<b>16,1%</b>	<b>3 046,29</b>	<b>15,6%</b>
	<b>TOTAL DES PRODUITS (I + II + III)</b>	<b>20 409,45</b>	<b>100,0%</b>	<b>19 484,79</b>	<b>100,0%</b>
	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>20 409,45</b>		<b>19 484,79</b>	

Organismes traités

177

179

**BILAN – ACTIF – OPH / EXERCICE 2021, 2020**

EN MILLIONS D'€

2021

2020

N° de compte	ACTIF	Brut	Amort. et dépréciations	Net	%	Net	%
1	2	3	4	5 = (3) - (4)			
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>							
<b>20</b>	<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>			<b>1 470,49</b>	<b>1,4%</b>	<b>1 432,74</b>	<b>1,4%</b>
201	Frais d'établissement	4,28	2,98	1,30		1,35	
2082-2083-2084	Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	1 478,15	269,29	1 208,87		1 184,42	
203-205-206-2085-2088	Autres (1)	742,96	496,40	246,56		239,46	
232-237	Immobilisations incorporelles en cours / avances et acomptes	13,83	0,07	13,76		7,52	
<b>21</b>	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>			<b>80 796,70</b>		<b>80 132,45</b>	
2111	Terrains nus	361,40	32,40	329,00		286,79	
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	9 829,81	7,78	9 822,03		9 468,11	
212	Agencements et aménagements de terrains	34,34	21,77	12,57		12,86	
213 (sauf 21315, 2135 et 21318)	Constructions locatives (sur sol propre)	108 179,41	46 664,00	61 515,40		61 343,20	
214 (sauf 21415, 2145 et 21418)	Constructions locatives (sur sol d'autrui)	7 823,85	3 530,13	4 293,72		4 301,89	
21315-2135-21415-2145	Bâtiments administratifs	1 528,79	607,93	920,85		919,73	
21318-21418	Autres ensembles immobiliers	6 035,72	2 281,40	3 754,32		3 654,47	
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	702,50	553,70	148,79		145,41	
22	Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation	3,74	3,74	-		-	
<b>23</b>	<b>Immobilisations corporelles en cours</b>			<b>6 003,10</b>		<b>6 388,29</b>	
2312	Terrains	728,90	4,61	724,29		786,80	
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	5 200,64	20,51	5 180,13		5 439,50	
238	Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles	98,72	0,05	98,68		162,00	
<b>26-27</b>	<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)</b>			<b>463,58</b>		<b>510,01</b>	
261-266-267 (sauf 2678)	Participations et créances rattachées à des participations	189,05	2,79	186,26		197,73	
2741	Prêts participatifs	2,53	-	2,53		2,57	
272	Titres immobilisés (droit de créance)	65,39	0,03	65,35		105,30	
271-274 (sauf 2741)	Autres	196,39	0,29	196,10		11,09	
-275-2761	Prêts pour accession	10,13	-	10,12		190,09	
2781-2782	Intérêts courus	3,21	-	3,21		3,23	
2678-2768	Intérêts courus	3,21	-	3,21		3,23	
	<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE (I)</b>			<b>88 733,87</b>	<b>86,4%</b>	<b>88 463,49</b>	<b>86,9%</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>							
	<b>STOCKS ET EN-COURS</b>			<b>808,65</b>		<b>813,97</b>	
31 (net de 319)	Terrains à aménager	118,10	6,31	111,79		119,03	
33	Immeubles en cours	525,14	11,64	513,50		485,92	
35 sauf 358 (net de 359)	Immeubles achevés : Disponibles à la vente	8,19	4,28	3,91		8,92	
358	Immeubles achevés : Temporairement loués	163,94	1,63	162,31		183,76	
37	Imm. acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	-	-	-		-0,38	
32	Approvisionnements	17,84	0,71	17,13		16,71	
409	Fournisseurs débiteurs	70,27	0,87	69,40		71,78	
	<b>CREANCES D'EXPLOITATION</b>			<b>3 678,35</b>		<b>3 368,93</b>	
411 (sauf 4113)	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	766,80	41,46	725,34		735,13	
412-4113	Créances sur acquéreurs	47,86	0,06	47,80		78,64	
413-414-417	Clients - autres activités et autres	22,23	0,09	22,14		22,81	
415	Emprunteurs et locataires - acquéreurs	0,13	0,01	0,12		0,14	
416	Clients douteux ou litigieux	1 088,77	848,77	239,99		230,20	
418	Produits non encore facturés	91,20	1,72	89,48		73,40	
42-43-44 (sauf 441)	Autres	313,99	1,92	312,07		319,45	
441	Subventions à recevoir	2 241,73	0,23	2 241,50		1 909,15	
	<b>CREANCES DIVERSES (3)</b>			<b>927,60</b>		<b>927,72</b>	
454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCV	2,17	-	2,17		-	
451-458	Groupes - Opérations faites en commun et en GIE	798	-	7,98		7,22	
46 (sauf 461)	Débiteurs divers	643,57	11,26	632,31		633,17	
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	1812	0,39	180,73		156,66	
4615	Opérations d'aménagement	89,97	0,43	89,55		105,35	
478	Autres comptes transitoires	14,86	-	14,86		25,32	
50	Valeurs mobilières de placement	62,81	1,12	61,69		64,30	
	<b>DISPONIBILITES</b>			<b>8 349,44</b>		<b>8 024,13</b>	
511	Valeur à l'encaissement	10,19	-	10,19		12,94	
515	Compte au Trésor	62,81	-	62,81		105,88	
516	Comptes de placement court terme	5 959,38	-	5 959,38		-	
5188	Intérêts courus à recevoir	-	-	-		-	
Autres 51	Comptes courants - Autres que le Trésor	2 307,50	-	2 307,50		2 332,87	
53-54	Caisse et régies d'avances	0,28	-	0,28		0,64	
<b>COMPTES REGUL.</b>							
486	Charges constatées d'avance	71,95	-	71,95		60,88	
	<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)</b>	<b>14 900,05</b>	<b>932,98</b>	<b>13 967,07</b>	<b>13,6%</b>	<b>13 331,70</b>	<b>13,1%</b>
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	17,50	-	17,50		35,03	
169	Primes de remboursement des obligations (IV)	-0,13	-	-0,13		-	
476-4781	Différences de conversion ou d'indexation - Actif (V)	-	-	0,00		-	
	<b>TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)</b>	<b>158 151,16</b>	<b>55 432,85</b>	<b>102 718,31</b>	<b>100%</b>	<b>101 830,22</b>	<b>100%</b>

Organismes traités

196

214

**BILAN – PASSIF – OPH / EXERCICE 2021, 2020**

EN MILLIONS D'€

2021

2020

N° de compte	PASSIF	Montant net	%	Montant net	%
<b>CAPITAUX PROPRES</b>					
	<b>CAPITAL ET RESERVES</b>	<b>14 267,35</b>	<b>13,9%</b>	<b>13 702,45</b>	<b>13,5%</b>
102	Dotations	1 050,96		1 020,50	
103	Autres fonds propres - autres compléments de dotation, dons et legs en capital	392,90		406,97	
1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	7 842,02		7 418,64	
10685	Réserves sur cessions immobilières	3 473,14		3 392,00	
10687	Réserve pour couverture du financement des immo. non amortissables	-		11,09	
10688	Réserves diverses	1 508,33		1 453,24	
<b>11</b>	<b>Report à nouveau (a)</b>	<b>9 344,80</b>	<b>9,1%</b>	<b>8 899,42</b>	<b>8,7%</b>
<b>12</b>	<b>Résultat de l'exercice (a)</b>	<b>1 350,97</b>	<b>1,3%</b>	<b>1 391,52</b>	<b>1,4%</b>
12	dont activités relevant du SIEG	1 063,03	1,0%	-	
<b>13</b>	<b>Subventions d'investissement</b>	<b>13 343,86</b>	<b>13,0%</b>	<b>13 353,03</b>	<b>13,1%</b>
<b>1671</b>	<b>Titres participatifs</b>	<b>579,48</b>	<b>0,6%</b>	<b>149,20</b>	<b>0,1%</b>
	<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)</b>	<b>38 886,46</b>	<b>37,9%</b>	<b>37 495,62</b>	<b>36,8%</b>
<b>PROVISIONS</b>					
151-152	Provisions pour risques	181,39		189,62	
1572	Provisions pour gros entretien	625,81		666,11	
153-158	Autres provisions pour charges	477,54		480,62	
	<b>TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (II)</b>	<b>1 284,74</b>	<b>1,3%</b>	<b>1 336,36</b>	<b>1,3%</b>
<b>DETTES ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE</b>					
	<b>DETTES FINANCIERES</b>	<b>58 301,36</b>	<b>56,8%</b>	<b>58 647,40</b>	<b>57,6%</b>
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	1 901,28		1 877,92	
163	Autres emprunts obligataires	60,05		20,25	
<b>1641</b>	<b>Emprunts auprès des Etablissements de Crédit : Caisse des dépôts et Consignations (Banque des territoires)</b>	<b>46 004,94</b>	<b>44,8%</b>	<b>46 603,82</b>	<b>45,8%</b>
1642	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit : C.G.L.L.S.	78,11		102,80	
1647	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit : Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	178,24		204,90	
1648	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit : Autres établissements de crédit	8 775,59		8 500,45	
1651	Dépôts et cautionnements reçus : Dépôts de garantie des locataires	685,30		689,31	
1654	Dépôts et cautionnements reçus : Redevances (location-accession)	1,29		1,46	
1658	Dépôts et cautionnements reçus : Autres dépôts	2,57		2,54	
1672-1673-1674-1678	Emprunts assortis de conditions particulières	87,18		106,72	
1675	Emprunts participatifs	11,50		-	
1676	Avances d'organismes HLM	19,72		-	
168 (sauf 1688)	Autres emprunts et dettes assimilées	178,68		184,15	
16881	Intérêts courus non échus	304,02		333,17	
16882	Intérêts courus capitalisables	0,65		1,35	
16883	Emprunts et dettes financières diverses : Intérêts compensateurs	12,22		18,56	
5181-519	Crédits et lignes de trésorerie	1 091,23		1 127,22	
	<b>Clients créditeurs</b>	<b>225,17</b>		<b>308,18</b>	
4191-4197-4198	Autres comptes créditeurs	49,27		53,12	
4195	Locataires-Excédents d'acomptes	175,90		255,06	
	<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>	<b>1 544,74</b>		<b>1 545,10</b>	
401-4031-4081-40711 (b) -40721 (b)	Fournisseurs	961,62		944,36	
402-4032-4082-40712 (b) -40722 (b)	Fournisseurs de stocks immobiliers	35,79		51,51	
42-43-44	Dettes fiscales, sociales et autres	547,32		549,22	
	<b>DETTES DIVERSES</b>	<b>973,97</b>		<b>996,98</b>	
404-405-4084-40714 (b) -40724 (b)	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés : Fournisseurs d'immobilisations	696,86		746,65	
269	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés : Versements restant à effectuer sur titres non libérés	3,34		2,59	
454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCV	0,01		-	
451 - 458	Groupes - Opérations faites en commun et en GIE	0,76		1,22	
4088-46 (sauf 461)	Autres dettes : Créanciers divers	157,83		100,65	
461 (sauf 4615)	Autres dettes : Opérations pour le compte de tiers	36,35		48,18	
4615	Autres dettes : Opération d'aménagement	70,14		79,50	
478	Autres comptes transitoires	8,68		18,18	
<b>COMPTES REGUL.</b>					
	Produits constatés d'avance	410,65		373,37	
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	280,49		213,80	
4872	Produits des ventes sur lots en cours	130,14		157,72	
4873	Rémunération des frais de gestion PAP	0,02		1,85	
	<b>TOTAL DETTES ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE (III)</b>	<b>62 547,11</b>	<b>60,9%</b>	<b>62 998,25</b>	<b>61,9%</b>
	<b>TOTAL GENERAL (I + II + III)</b>	<b>102 718,31</b>	<b>100,0%</b>	<b>101 830,22</b>	<b>100,0%</b>

Organismes traités

196

214

COMPTE DE RÉSULTAT – CHARGES – OPH / EXERCICE 2021, 2020

EN MILLIONS D'€

2021 2020

N° de compte	CHARGES	Charges récupérables	Charges non récup.	Total des charges	%	Total des charges	%
1	2	3	4	5 = (3) + (4)			
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>							
<b>60-61-62</b>	<b>Consommations de l'exercice en provenance des tiers</b>			<b>4 732,58</b>	<b>34,3%</b>	<b>4 454,46</b>	<b>31,7%</b>
601	Achats stockés : Terrains	-	55,93	55,93		62,32	
602	Achats stockés : Approvisionnements	3,97	18,00	21,97		21,89	
607	Achats stockés : Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication	-	0,20	0,20		-	
6031	Variation des stocks : Terrains	-	- 1,20	- 1,20		- 4,23	
6032	Variation des stocks : Approvisionnements	0,01	0,38	0,39		0,06	
6037	Variation des stocks : Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication	-	0,35	0,35		0,19	
604-605-608 (net de 6094, 6095 et 6098)	Achats liés à la production de stocks immobiliers	-	224,97	224,97		185,67	
606 (net de 6096)	Variation des stocks : Achats non stockés de matières et fournitures	905,82	83,36	989,17		964,12	
611	Services extérieurs : Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	855,75	237,14	1 092,89		1 029,09	
6151	Services extérieurs : Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	98,37	407,92	506,28		466,14	
6152	Services extérieurs : Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	10,74	939,26	950,00		864,99	
6156	Services extérieurs : Maintenance	1,97	63,45	65,42		62,73	
6158	Services extérieurs : Autres travaux d'entretien	2,43	14,87	17,30		17,38	
612	Services extérieurs : Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	0,05	12,76	12,81		11,86	
616	Services extérieurs : Primes d'assurances	1,85	102,82	104,67		98,82	
621	Services extérieurs : Personnel extérieur à la société	15,29	30,51	45,79		42,23	
622	Services extérieurs : Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	12,04	185,60	197,64		186,99	
623	Services extérieurs : Publicité, publications, relations publiques	0,00	22,55	22,55		21,04	
625	Services extérieurs : Déplacements, missions et réceptions	0,16	13,54	13,70		12,43	
6285	Services extérieurs : Redevances	0,59	24,42	25,01		22,31	
Autres comptes 61 et 62	Services extérieurs : Autres	53,99	332,75	386,74		388,43	
<b>63 (net de 6319, 6339 et 6359)</b>	<b>Impôts, taxes et versements assimilés</b>			<b>1 664,61</b>	<b>12,1%</b>	<b>1 675,93</b>	<b>11,9%</b>
631-633 (net de 6319, 6339)	Sur rémunérations	20,04	160,67	180,71		174,66	
63512	Taxes foncières	11,18	1 110,13	1 121,31		1 142,28	
Autres 635-637 (net de 6359)	Autres	323,77	38,82	362,59		359,00	
<b>64 (net de 6419, 6459, 6479 et 6489)</b>	<b>Charges de personnel</b>			<b>1 664,61</b>	<b>12,1%</b>	<b>1 675,93</b>	<b>11,9%</b>
641-6481 (net de 6419 et 64891)	Salaires et traitements	190,58	1 226,98	1 417,56		1 398,46	
645-647-6485 (net de 6459, 6479 et 64895)	Charges sociales	50,60	467,03	517,63		510,61	
<b>681</b>	<b>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions</b>			<b>3 730,00</b>	<b>27,1%</b>	<b>3 722,42</b>	<b>26,5%</b>
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 68112318, 6811235, 68112415, 68112418 et 6811245	Dotations aux amortissements : Immobilisations locatives	-	2 912,94	2 912,94		2 883,30	
Autres 6811	Dotations aux amortissements : Autres immobilisations	-	268,16	268,16		254,56	
6812	Dotations aux amortissements : Charges d'exploitation à répartir	-	1,32	1,32		1,70	
6816	Dotations aux amortissements : Dotations aux dépréciations des immos. incorporelles et corporelles	-	22,12	22,12		23,89	
68157	Dotations aux provisions d'exploitation : Provisions pour gros entretien	-	240,82	240,82		240,22	
6817	Dotations aux amortissements : Dotations aux dépréciations des actifs circulants	-	194,21	194,21		218,99	
Autres 6815	Dotations aux provisions d'exploitation : Autres provisions	-	90,43	90,43		99,77	
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante	-	0,00	144,18		123,43	
654	Pertes sur créances irrécouvrables	-	129,59	129,59		113,36	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,13	14,46	14,59		10,07	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	-	0,76	0,76		1,04	
	<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATIONS (I)</b>			<b>12 207,32</b>	<b>88,6%</b>	<b>11 886,36</b>	<b>84,5%</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>							
6863	Dotations aux amort. des intérêts compensateurs à répartir	-	5,37	5,37		7,33	
Autres 686	Autres dotations aux amort. et aux provisions - charges financières	-	2,31	2,31		2,52	
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances	-	2,17	2,17		3,46	
661122 (net de 6691)	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif	-	636,89	636,89		718,76	
661123	Intérêts compensateurs	-	- 0,10	- 0,10		0,16	
661124	Intérêts de préfinancement consolidables	-	2,81	2,81		3,17	
66114	Accession à la propriété - crédits relais et avances	-	1,77	1,77		2,11	
66115	Gestion de prêts - Accession	-	0,02	0,02		0,01	
Autres 661	Intérêts sur autres opérations	-	51,37	51,37		58,04	
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	0,06	0,06		0,00	
664-666-668	Autres charges financières	-	22,67	22,67		38,05	
<b>66 (net du 669)</b>	<b>TOTAL CHARGES FINANCIÈRES (II)</b>			<b>725,32</b>	<b>5,3%</b>	<b>833,61</b>	<b>5,9%</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>							
671	Sur opérations de gestion	0,11	79,74	79,85		47,75	
673	Titres annulés (sur exercices antérieurs)	-	-	-		5,76	
6731	Hors réduction de récupération des charges locatives	-	-	-		0,45	
6732	Réduction de récupération des charges locatives	-	-	-		5,30	
	<b>Sur opérations de capital</b>			<b>613,57</b>	<b>4,5%</b>	<b>1 147,65</b>	<b>8,2%</b>
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés (b) :	-	321,62	321,62		879,81	
6751	Immobilisations incorporelles	-	2,40	2,40		5,47	
6752	Immobilisations corporelles	-	299,20	299,20		870,74	
6756	Immobilisations financières	-	20,02	20,02		3,59	
678	Autres	-	291,95	291,95		267,84	
<b>687</b>	<b>Dotations aux amortissements</b>			<b>123 944 777</b>	<b>0,80%</b>	<b>159 153 321</b>	<b>1,04%</b>
6871	Dotations aux amortissements des immobilisations	-	57 150 714	57 150 714		78 573 496	
6872	Dotations aux provisions réglementées (am.dérégatoires)	-	8 704	8 704		8 704	
Autres 687	Dotations aux dépréciations et autres provisions exceptionnelles	-	80 555 198	80 555 198		111 998 490	
<b>67</b>	<b>TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES (III)</b>			<b>846,34</b>	<b>6,1%</b>	<b>1 325,05</b>	<b>9,4%</b>
<b>69</b>	<b>Participation Des Salaries Aux Resultats (IV)</b>			<b>152,91</b>		<b>123,88</b>	
6871	Dotations aux amortissements des immobilisations	-	30,59	30,59		23,29	
6872	Dotations aux provisions réglementées (am.dérégatoires)	-	-	-		-	
Autres 687	Dotations aux dépréciations et autres provisions exceptionnelles	-	122,32	122,32		100,59	
69	Participations des salariés aux résultats - Impôts sur les bénéfices et assimilés	-	3,35	3,35		14,76	
<b>691</b>	<b>PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS (IV)</b>			<b>152,91</b>		<b>123,88</b>	
<b>695</b>	<b>IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES (V)</b>			<b>3,35</b>		<b>2,04</b>	
	<b>TOTAL DES CHARGES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>2 559,43</b>	<b>11 222,90</b>	<b>13 782,33</b>	<b>100,0%</b>	<b>14 059,77</b>	<b>100,0%</b>
	<b>Solde créditeur = bénéfice</b>			<b>1 350,97</b>		<b>1 385,31</b>	
	<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>15 133,30</b>		<b>15 445,08</b>	
	Organismes traités			196		214	

COMPTE DE RÉSULTAT – PRODUITS – OPH / EXERCICE 2021, 2020

EN MILLIONS D'€

2021 2020

N° de compte	PRODUITS	Montant net	%	Montant net	%
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>					
<b>70</b>	<b>Produits des activités</b>	<b>12 168,20</b>	<b>80,4%</b>	<b>12 152,42</b>	<b>78,7%</b>
7011	Produits des ventes : Ventes de terrains lotis	130,11		163,98	
7012-7013	Produits des ventes : Ventes d'immeubles bâtis	149,24		127,02	
7014	Produits des ventes : Ventes de maisons individuelles (CCMI)	11,61		7,78	
7017-7018	Produits des ventes : Ventes d'autres immeubles et terrains	13,51		5,45	
703	Produits des ventes : Récupération des charges locatives	2 413,60		2 331,81	
<b>704</b>	<b>Loyers</b>	<b>9 321,77</b>	<b>61,6%</b>	<b>9 392,95</b>	<b>60,8%</b>
7041	Loyers : Loyers des logements non conventionnés	301,45		310,42	
7042	Loyers : Suppléments de loyers	42,41		54,29	
7043	Loyers : Loyers des logements conventionnés	7 942,02		8 029,20	
7046	Loyers : Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	413,19		411,62	
7047	Loyers : Logements en location - accession et invendus	5,79		6,19	
Autres 704	Loyers : Autres	616,90		581,22	
7061-7062-7063	Prestations de services : Activité de gestion de prêts et d'accession, location-attribution et location-vente	0,85		0,90	
Autres 706	Prestations de services : Autres	39,21		39,16	
708	Produits des activités annexes	88,30		83,37	
<b>71</b>	<b>Production stockée ( ou destockage )</b>	<b>- 11,87</b>	<b>- 0,1%</b>	<b>- 43,31</b>	<b>- 0,3%</b>
<b>72</b>	<b>Production immobilisée</b>	<b>105,99</b>		<b>105,65</b>	
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	2,49		3,92	
72232	Transferts d'éléments de stocks en immobilisation	12,98		18,84	
Autres 72	Autres productions immobilisées	90,52		82,89	
<b>74</b>	<b>Subventions d'exploitation</b>	<b>70,50</b>		<b>60,56</b>	
742	Primes à la construction	5,28		3,47	
743	Subventions d'exploitation	56,45		50,86	
744	Subventions pour travaux de gros entretien	8,78		6,23	
<b>781</b>	<b>Reprises sur amortissements, dépréciation et provision</b>	<b>580,73</b>	<b>3,8%</b>	<b>524,70</b>	<b>3,4%</b>
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	259,83		251,28	
78174	Reprises sur dépréciations des créances	205,80		163,62	
Autres 781	Autres reprises	115,10		109,80	
791	Transferts de charges d'exploitation	30,84		26,77	
75 sauf 755	Autres produits de gestion courante	234,57		205,52	
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,15		1,05	
	<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION (I)</b>	<b>13 179,10</b>	<b>87,1%</b>	<b>13 033,37</b>	<b>84,4%</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>					
761	Produits de participations	0,70		1,00	
76261-76262	D'autres immobilisations financières : Revenus des prêts accession	0,09		0,06	
Autres 762	Revenus d'immobilisations financières : autres	2,07		2,94	
763-764	D'autres créances et revenus de VMP	47,73		44,78	
765-766-768	Autres produits financiers	3,50		2,96	
786	Reprises sur provisions	11,53		6,78	
796	Transfert de charges financières	0,19		-	
7963	Intérêts compensateurs	-		0,03	
7961	Pénalités de renégociation de la dette	-		0,07	
767	Produits nets sur cessions de VMP	-		-	
	<b>TOTAL PRODUITS FINANCIERS (II)</b>	<b>66,76</b>	<b>0,4%</b>	<b>59,00</b>	<b>0,4%</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>					
771	Sur opérations de gestion	357,99		427,38	
773	Mandats annulés (sur exercices antérieurs) ou atteints par la déchéance quadriennale	-		1,25	
7731	Mandats hors charges récupérables	-		0,35	
7732	Mandats relatifs aux charges récupérables	-		0,90	
<b>775</b>	<b>Produits des cessions d'éléments d'actif (b) :</b>	<b>584,78</b>	<b>3,9%</b>	<b>1 083,01</b>	<b>7,0%</b>
7751	Produits des cessions d'éléments d'actif - Immobilisations incorporelles	11,10		6,81	
7752	Produits des cessions d'éléments d'actif - Immobilisations corporelles	555,66		1 072,64	
7756	Produits des cessions d'éléments d'actif - Immobilisations financières	18,02		3,56	
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	550,86		540,40	
778	Autres	262,15		215,48	
787	Reprises sur dépréciations et provisions	119,32		84,48	
797	Transferts de charges exceptionnelles	-		-	
	<b>TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS (III)</b>	<b>1 887,44</b>	<b>12,5%</b>	<b>2 352,71</b>	<b>15,2%</b>
	<b>TOTAL DES PRODUITS (I + II + III)</b>	<b>15 133,30</b>	<b>100,0%</b>	<b>15 445,08</b>	<b>100,0%</b>
	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>15 133,30</b>		<b>15 445,08</b>	
	Organismes traités			196	

**BILAN – ACTIF – COOP / EXERCICE 2021, 2020**

EN MILLIONS D'€

N° de compte	ACTIF	2021		2020			
		Brut	Amort. et dépréciations	Net	%	Net	%
1	2	3	4	5 = (3) - (4)			
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>							
<b>20</b>	<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>			<b>31,83</b>	<b>0,2%</b>	<b>29,54</b>	<b>0,2%</b>
201	Frais d'établissement	2,29	1,48	0,81		0,85	
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	34,18	15,45	18,73		16,98	
203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	37,88	25,59	12,29		11,71	
<b>21</b>	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>			<b>8 985,27</b>	<b>66,6%</b>	<b>8 476,55</b>	<b>67,2%</b>
2111	Terrains nus	53,56	0,96	52,60		51,73	
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	1 784,97	0,26	1 784,71		1 642,61	
212	Agencements et aménagements de terrains	0,40	0,34	0,05		0,08	
213 sauf 21315-2135	Constructions locatives (sur sol propre)	10 744,83	3 926,22	6 818,60		6 460,67	
214 sauf 21415-2145	Constructions locatives (sur sol d'autrui)	388,52	152,85	235,67		229,75	
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	128,73	52,05	76,68		75,59	
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	61,85	44,89	16,96		16,12	
22	Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation		14,85	-	14,85	-	15,48
<b>23</b>	<b>Immobilisations corporelles en cours</b>			<b>596,97</b>	<b>4,4%</b>	<b>660,54</b>	<b>5,2%</b>
2312	Terrains	78,81	-	78,80		85,19	
2313-2314-2318	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	516,46	0,31	516,15		573,12	
238	Avances et acomptes	2,02	-	2,02		2,23	
<b>26-27</b>	<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>			<b>175,19</b>	<b>1,3%</b>	<b>180,40</b>	<b>1,4%</b>
2671-2674	Créances rattachées à des participations	16,00	0,96	15,04		11,51	
2741	Prêts participatifs	7,61	-	7,61		10,11	
272	Titres immobilisés (droit de créance)	30,22	-	30,22		30,29	
271-274 (sauf 2741)	Autres	39,30	0,12	39,18		38,92	
-275-2761							
2781-2782-2783	Prêts pour accession et aux SCCC	0,03	0,02	0,01		0,02	
2678-2768	Intérêts courus	0,21	-	0,21		0,26	
261-266-2675-2676	Participations - apports, avances	85,30	2,39	82,91		89,29	
<b>TOTAL (I)</b>		<b>14 028,02</b>	<b>4 223,90</b>	<b>9 804,11</b>	<b>72,7%</b>	<b>9 362,51</b>	<b>74,3%</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>							
<b>33</b>	<b>STOCKS ET EN-COURS</b>			<b>1 311,43</b>	<b>9,7%</b>	<b>1 189,03</b>	<b>9,4%</b>
33	Terrains à aménager	71,86	4,24	67,62		49,49	
35 sauf 358 (net de 359)	Immeubles en cours	803,04	4,98	798,06		761,22	
358	Immeubles achevés : Disponibles à la vente	95,07	2,07	92,99		105,71	
37	Immeubles achevés : Temporairement loués	349,92	0,25	349,67		270,30	
32	Imm. acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	2,22	0,13	2,09		1,27	
409	Approvisionnements	1,02	0,02	1,00		1,05	
<b>409</b>	<b>Fournisseurs débiteurs</b>	<b>14,37</b>	<b>0,01</b>	<b>14,36</b>		<b>21,77</b>	
<b>411</b>	<b>CREANCES D'EXPLOITATION</b>			<b>675,73</b>	<b>5,0%</b>	<b>643,84</b>	<b>5,1%</b>
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	76,63	7,95	68,69		62,00	
412	Créances sur acquéreurs	310,79	0,39	310,40		307,46	
414	Clients - autres activités	24,74	0,46	24,28		28,04	
415	Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires	0,19	0,09	0,10		0,81	
416	Clients douteux ou litigieux	93,90	72,91	20,99		22,01	
418	Produits non encore facturés	15,33	-	15,33		9,83	
42-43-44 sauf 4433-4675-4678	Autres	72,13	0,05	72,08		72,78	
441	Subventions à recevoir	163,87	-	163,87		140,90	
<b>454</b>	<b>CREANCES DIVERSES</b>			<b>314,41</b>		<b>288,43</b>	
454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCC	131,53	3,88	127,64		107,33	
451-458	Groupe, Associés-opérations faites en commun et G.I.E	56,53	1,51	55,02		61,01	
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	11,15	0,11	11,04		9,78	
4615	Opérations d'aménagement	0,12	-	0,12		1,53	
455-4562-46 (sauf 461-4675-4678)	Autres	123,36	2,78	120,58		108,77	
50	Valeurs mobilières de placement	14,65	-	14,65		14,54	
<b>511</b>	<b>DISPONIBILITES</b>			<b>1 338,55</b>	<b>9,9%</b>	<b>1 070,49</b>	<b>8,5%</b>
511	Valeur à l'encaissement	0,19	-	0,19		0,73	
5188	Intérêts courus	0,26	-	0,26		0,51	
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	1 336,99	-	1 336,99		1 068,11	
53-54	Caisse, régies d'avances et accreditifs	1,10	-	1,10		1,14	
<b>COMPTES REGUL.</b>							
486	Charges constatées d'avance	14,61	-	14,61		12,15	
<b>TOTAL (II)</b>		<b>68 961 351</b>	<b>3 035 208 082</b>	<b>3 035 208 082</b>	<b>27,95%</b>	<b>2 681 580 297</b>	<b>30,35%</b>
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	2,53	-	2,53		2,20	
169	Primes de remboursement des obligations (IV)	1,94	-	1,94		1,74	
476	Différences de conversion Actif (V)	-	-	-		-	
<b>TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)</b>		<b>17 818,05</b>	<b>4 325,72</b>	<b>13 492,33</b>	<b>100,0%</b>	<b>12 606,69</b>	<b>100,0%</b>

Organismes traités

167

168

**BILAN – PASSIF – COOP / EXERCICE 2021, 2020**

EN MILLIONS D'€

N° de compte	PASSIF	2021		2020	
		Montant net	%	Montant net	%
<b>CAPITAUX PROPRES</b>					
	<b>CAPITAL ET RESERVES</b>	<b>2 555,66</b>	<b>18,9%</b>	<b>2 365,65</b>	<b>18,8%</b>
10133-1014-102	Capital (actions simples) et fonds de dotation	620,73		601,97	
10134	Capital : actions d'attribution (nouveau régime)	96,02		86,22	
1018	Capital : actions d'attribution (ancien régime)	0,01		0,01	
104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	228,63		203,52	
105	Ecarts de réévaluation	0,10		0,10	
1061	Réserve légale	30,27		25,08	
1063	Réserves statutaires ou contractuelles	1 143,64		1 073,71	
10685-10688	Autres réserves	436,27		375,04	
<b>11</b>	<b>Report à nouveau</b>	<b>243,57</b>	<b>1,8%</b>	<b>266,56</b>	<b>2,1%</b>
<b>12</b>	<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>139,85</b>	<b>1,0%</b>	<b>113,77</b>	<b>0,9%</b>
12	dont relevant du SIEG	107,53	0,8%	-	-
<b>13</b>	<b>Subventions d'investissement</b>	<b>1 179,21</b>	<b>8,7%</b>	<b>1 100,75</b>	<b>8,7%</b>
	<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>	<b>0,04</b>		<b>0,04</b>	
145	Amortissements dérogatoires	0,04		0,04	
146	Provision spéciale de réévaluation	-		-	
1671	Titres participatifs	25,65		10,00	
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)</b>		<b>4143,99</b>	<b>30,7%</b>	<b>3856,77</b>	<b>30,6%</b>
<b>PROVISIONS</b>					
1572	Provisions pour gros entretien	51,58		52,84	
153-158	Autres provisions pour charges	46,85		46,69	
151	Provisions pour risques	28,73		30,41	
<b>TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (II)</b>		<b>127,16</b>	<b>0,9%</b>	<b>129,94</b>	<b>1,0%</b>
<b>DETTES ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE</b>					
	<b>DETTES FINANCIERES</b>	<b>8 034,82</b>	<b>59,6%</b>	<b>7 541,16</b>	<b>59,8%</b>
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	292,86		283,76	
163	Autres emprunts obligataires	143,00		140,00	
<b>1641</b>	<b>Emprunts auprès des Etablissements de Crédit : Caisse des dépôts et Consignations (Banque des territoires)</b>	<b>5 366,58</b>	<b>39,8%</b>	<b>5 117,34</b>	<b>40,6%</b>
1642	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit : C.G.L.L.S.	5,48		5,48	
1648	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit : Autres établissements de crédit	1 584,53		1 409,02	
1651	Dépôts et cautionnements reçus : Dépôts de garantie des locataires	61,07		56,78	
1654	Dépôts et cautionnements reçus : Redevances (location-accession)	3,00		2,77	
1658	Dépôts et cautionnements reçus : Autres dépôts	3,35		3,92	
166-1673-1674-1678	Participation - emprunts et dettes assorties de conditions particulières	20,56		20,13	
1675	Emprunts et dettes financières diverses : Emprunts participatifs	33,10		35,60	
1676	Avances d'organismes HLM	0,00		0,00	
16883	Emprunts et dettes financières diverses : Intérêts compensateurs	0,58		0,75	
1688(sauf 16883)-1718-1748-1788-5181	Emprunts et dettes financières diverses : Intérêts courus	41,80		39,82	
17 sauf intérêts courus - 18	Emprunts et dettes financières diverses : Dettes rattachées à des participations	40,22		31,22	
519	Concours bancaires courants (5)	266,13		278,45	
1647	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit : Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	45,13		53,71	
1677	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts	0,00		0,00	
168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées	127,42		62,43	
229	Droits des locataires acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants	14,85		15,47	
2293	Droits des locataires attributaires	8,35		8,98	
2291-2292	Autres droits	6,50		6,49	
	<b>Clients créditeurs</b>	<b>35,51</b>		<b>32,17</b>	
4195	Locataires-Excédents d'acomptes	22,36		22,23	
Autres 419	Autres	13,15		9,94	
<b>401-4031-4081-4088 partiel</b>	<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>	<b>365,30</b>		<b>346,40</b>	
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs	98,57		90,90	
42-43-44 sauf 4433-4675	Fournisseurs de stocks immobiliers	136,83		138,32	
	Dettes fiscales, sociales et autres	129,89		117,18	
<b>DETTES DIVERSES</b>		<b>310,04</b>		<b>273,68</b>	
404-405-4084-4088 partiel	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés : Fournisseurs d'immobilisations	74,71		77,86	
269-279	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés : Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,14		0,05	
4563	Autres dettes : Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,04		0,04	
451-458	Autres dettes : Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.	69,54		62,84	
461 (sauf 4615)	Autres dettes : Opérations pour le compte de tiers	40,60		38,44	
4615	Autres dettes : Opération d'aménagement	1,37		1,11	
455-457-46 (sauf 461 et 4675)	Autres dettes : Autres	123,64		93,34	
<b>COMPTES REGUL.</b>					
	<b>Produits constatés d'avance</b>	<b>460,66</b>		<b>411,10</b>	
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	42,43		42,91	
4872	Produits des ventes sur lots en cours	418,23		368,18	
4873	Rémunération des frais de gestion PAP	0,00		0,00	
<b>TOTAL DETTE ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE (III)</b>		<b>9221,18</b>	<b>68,3%</b>	<b>8619,98</b>	<b>68,4%</b>
<b>TOTAL GENERAL (I + II + III)</b>		<b>13 492,33</b>	<b>100,0%</b>	<b>12 606,69</b>	<b>100,0%</b>

Organismes traités

167

168

COMPTE DE RÉSULTAT – CHARGES – COOP / EXERCICE 2021, 2020

EN MILLIONS D'€

N° de compte	CHARGES	2021		2020			
		Charges récupérables	Charges non récup.	Total des charges	%	Total des charges	%
1	2	3	4	5 = (3) + (4)			
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>							
<b>60-61-62 (nets de 609,619 et 629)</b>	<b>Consommations de l'exercice en provenance des tiers</b>			<b>1 171,16</b>	<b>56,2%</b>	<b>1 026,37</b>	<b>55,7%</b>
601	Achats stockés : Terrains	-	120,01	120,01		98,41	
602	Achats stockés : Approvisionnements	3,93	1,23	5,16		6,61	
607	Achats stockés : Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication	-	2,05	2,05		0,57	
6031	Variation des stocks : Terrains	-	1,45	1,45		1,25	
6032	Variation des stocks : Approvisionnements	-	0,05	0,05		-0,03	
6037	Variation des stocks : Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication	-	-1,21	-1,21		0,76	
604-605-608 (net de 6094, 6095 et 6098)	Variation des stocks : Frais liés à la production de stocks immobiliers	-	572,48	572,48		491,81	
606 (net de 6096)	Variation des stocks : Achats non stockés de matières et fournitures	88,87	8,29	97,15		89,65	
611	Services extérieurs : Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	75,43	17,37	92,80		83,88	
6151	Services extérieurs : Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	6,79	32,94	39,73		33,25	
6152	Services extérieurs : Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	0,10	63,25	63,35		59,12	
6156-6158	Services extérieurs : Autres travaux d'entretien et réparations	0,60	8,48	9,08		7,99	
612	Services extérieurs : Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	0,00	0,69	0,69		0,67	
616	Services extérieurs : Primes d'assurances	0,23	13,27	13,51		12,11	
621	Services extérieurs : Personnel extérieur à la société	1,79	14,11	15,90		15,57	
622	Services extérieurs : Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,52	32,93	33,44		27,72	
623	Services extérieurs : Publicité, publications, relations publiques	-	11,64	11,64		10,24	
625	Services extérieurs : Déplacements, missions et réceptions	0,14	3,28	3,42		2,60	
6285	Services extérieurs : Redevances	-	31,27	31,27		30,83	
Autres comptes 61 et 62	Services extérieurs : Autres	5,32	53,84	59,17		53,34	
<b>63</b>	<b>Impôts, taxes et versements assimilés</b>			<b>139,10</b>	<b>6,7%</b>	<b>125,31</b>	<b>6,8%</b>
631-633	Sur rémunérations	1,28	12,21	13,49		12,83	
63512	Taxes foncières	4,33	96,13	100,46		86,73	
Autres 635-637	Autres	22,08	3,07	25,15		25,75	
<b>64</b>	<b>Charges de personnel</b>			<b>222,28</b>	<b>10,7%</b>	<b>203,08</b>	<b>11,0%</b>
641-6481	Salaires et traitements	12,74	144,96	157,70		143,99	
645-647-6485	Charges sociales	3,84	60,74	64,58		59,10	
<b>681</b>	<b>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions</b>			<b>337,64</b>		<b>317,69</b>	
68111 partiel - 681122 - 681123 (sauf 68112315 et 6811235) - 681124 (sauf 68112415 et 6811245)	Immobilisations locatives	-	267,29	267,29		250,10	
Reste du 6811	Autres immobilisations	-	11,58	11,58		13,62	
6812	Charges d'exploitation à répartir	-	0,07	0,07		0,06	
6816	Dotations aux dépréciations des immos. incorporelles et corporelles	-	1,38	1,38		0,96	
68173	Dépréciations des stocks et en-cours	-	2,67	2,67		2,57	
68174	Dépréciations des créances	-	18,00	18,00		16,44	
68157	Provisions pour gros entretien	-	17,97	17,97		21,22	
Autres 6815	Autres provisions	-	18,67	18,67		12,71	
651-654-658	Autres charges	-	-	12,61		11,48	
654	Pertes sur créances irrécouvrables	-	7,28	7,28		5,79	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,02	5,30	5,32		5,69	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	-	2,02	2,02		2,25	
	<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATIONS (I)</b>			<b>1 884,80</b>	<b>90,5%</b>	<b>1 686,17</b>	<b>91,6%</b>
<b>CHARGES FINANCIERES</b>							
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	-	3,31	3,31		2,37	
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances	-	5,56	5,56		5,92	
661122	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif	-	69,03	69,03		72,77	
661123	Intérêts compensateurs	-	-0,11	-0,11		-0,12	
661124	Intérêts de préfinancement consolidables	-	2,19	2,19		1,27	
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers	-	5,07	5,07		4,88	
66115	Gestion de prêts - Accession	-	0,17	0,17		0,13	
Autres 661	Intérêts sur autres opérations	-	4,07	4,07		4,29	
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	0,01	0,01		-	
664-665-666-668	Autres charges financières	-	4,97	4,97		3,61	
<b>66 (net du 669)</b>	<b>TOTAL CHARGES FINANCIERES (II)</b>			<b>94,25</b>	<b>4,5%</b>	<b>95,13</b>	<b>5,2%</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>							
671	Sur opérations de gestion	-	8,50	8,50		8,10	
	<b>Sur opérations de capital</b>			<b>78,44</b>	<b>3,8%</b>	<b>46,75</b>	<b>2,5%</b>
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut	-	58,05	58,05		35,49	
678	Autres	-	20,39	20,39		11,26	
<b>687</b>	<b>Dotations aux amortissements</b>			<b>15,35</b>		<b>3,56</b>	
<b>6871-6877</b>	<b>Dotations aux amortissements</b>		<b>9,82</b>	<b>9,82</b>		<b>1,66</b>	
6872	Dotations aux provisions réglementées	-	0,07	0,07		-	
6875	Dotations aux provisions	-	5,47	5,47		1,90	
	<b>TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES (III)</b>			<b>102,29</b>	<b>4,9%</b>	<b>58,41</b>	<b>3,2%</b>
<b>691</b>	<b>PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS</b>		<b>1,21</b>	<b>1,21</b>		<b>1,30</b>	
<b>695</b>	<b>IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES</b>		<b>0,41</b>	<b>0,41</b>		<b>0,47</b>	
	<b>TOTAL DES CHARGES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>228,01</b>	<b>1 854,95</b>	<b>2 082,97</b>	<b>100,0%</b>	<b>1 841,49</b>	<b>100,0%</b>
	<b>Solde créditeur = bénéfice</b>			<b>139,85</b>		<b>113,77</b>	
	<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>2 222,82</b>		<b>1 955,26</b>	

Organismes traités

167

168

COMPTE DE RÉSULTAT – PRODUITS – COOP / EXERCICE 2021, 2020

EN MILLIONS D'€

N° de compte	PRODUITS	2021		2020	
		Montant net	%	Montant net	%
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>					
<b>70</b>	<b>Produits des activités</b>	<b>1 770,19</b>	<b>79,6%</b>	<b>1 560,16</b>	<b>79,8%</b>
7011	Ventes de terrains lotis	43,94		34,23	
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	471,77		354,77	
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	116,93		112,71	
7017-7018	Ventes d'autres immeubles	7,42		7,69	
703	Produits des ventes : Récupération des charges locatives	215,70		199,20	
<b>704</b>	<b>Loyers</b>	<b>822,15</b>	<b>37,0%</b>	<b>769,36</b>	<b>39,3%</b>
7041	Loyers : Loyers des logements non conventionnés	35,71		32,81	
7042	Loyers : Suppléments de loyers	3,37		4,66	
7043	Loyers : Loyers des logements conventionnés	677,12		633,31	
7046	Loyers : Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	28,68		29,06	
7047	Loyers : Logements en location - accession et invendus	17,54		14,30	
7044-7045-7048	Loyers : Autres	59,73		55,21	
7061-7062	Prestations de services : Rémunération de gestion (accession et gestion de prêts)	0,01		0,08	
70631	Prestations de services : Activités de promotion - Sociétés sous égide	11,58		9,76	
70632-70638	Prestations de services : Prestations de services à personnes physiques, et autres produits de promotion	12,32		8,53	
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	27,33		20,90	
7065	Syndic de copropriétés	16,53		15,95	
7066	Prestations de services : Rémunération de gestion, location-attribution	1,50		1,36	
70671	Prestations de services : Gestion des S.C.C.C.	0,16		0,40	
70672	Gestion des prêts	-		-	
7068	Autres prestations de services	4,35		6,12	
7086	Produits des activités annexes : Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M.	1,53		1,43	
Autres 708	Produits des activités annexes : Autres	16,98		17,66	
<b>71</b>	<b>Production stockée (ou destockage)</b>	<b>131,39</b>	<b>5,9%</b>	<b>152,00</b>	<b>7,8%</b>
7133	Immeubles en cours	128,65		203,96	
7135	Immeubles achevés	2,74		- 51,97	
<b>72</b>	<b>Production immobilisée</b>	<b>21,39</b>		<b>17,07</b>	
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	0,90		0,81	
721- Autres 722	Autres productions immobilisées	20,49		16,26	
<b>74</b>	<b>Subventions d'exploitation</b>	<b>7,92</b>		<b>6,83</b>	
742	Primes à la construction	0,71		0,27	
743	Subventions d'exploitation diverses	6,75		6,17	
744	Subventions pour travaux d'entretien	0,46		0,39	
<b>781-782</b>	<b>Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions</b>	<b>58,04</b>	<b>2,6%</b>	<b>48,35</b>	<b>2,5%</b>
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	20,61		19,07	
78174	Dépréciations de créances	14,54		13,57	
Autres 781	Autres reprises	22,89		15,71	
791	Transferts de charges d'exploitation	7,49		6,40	
751-754-758	Autres produits	12,46		9,94	
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,57		0,02	
	<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION (II)</b>	<b>2 009,45</b>	<b>90,4%</b>	<b>1 800,75</b>	<b>92,1%</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>					
<b>761</b>	<b>Produits de participations</b>	<b>15,18</b>		<b>11,94</b>	
7611	Revenus des actions	0,44		0,29	
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	11,60		10,83	
7613-7618	Revenus des avances, des reguls, prêts participatifs et autres	3,14		0,82	
<b>762</b>	<b>Produits d'autres immobilisations financières</b>	<b>0,57</b>		<b>0,84</b>	
76261-76262	D'autres immobilisations financières : Revenus des prêts accession	-		-	
Autres 762	Revenus d'immobilisations financières : autres	0,57		0,84	
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	5,67		4,66	
765-766-768	Autres produits financiers	1,05		1,86	
786	Reprises sur dépréciations et provisions	1,34		0,71	
796	Transfert de charges financières	0,48		0,13	
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	-		0,01	
	<b>TOTAL PRODUITS FINANCIERS (II)</b>	<b>24,30</b>	<b>1,1%</b>	<b>20,13</b>	<b>1,0%</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>					
771	Sur opérations de gestion	17,25		19,02	
	<b>Produits exceptionnels - Sur opérations en capital</b>	<b>164,29</b>		<b>111,18</b>	<b>5,7%</b>
<b>775</b>	<b>Produits des cessions d'éléments d'actif</b>	<b>93,05</b>	<b>4,2%</b>	<b>51,43</b>	<b>2,6%</b>
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	50,04		41,90	
778	Autres	21,20		17,85	
<b>787</b>	<b>Reprises sur dépréciations et provisions</b>	<b>7,47</b>		<b>4,17</b>	
<b>797</b>	<b>Transferts de charges exceptionnelles</b>	<b>0,06</b>		<b>0,01</b>	
	<b>TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS (III)</b>	<b>189,07</b>	<b>8,5%</b>	<b>134,38</b>	<b>6,9%</b>
	<b>TOTAL DES PRODUITS (I + II + III)</b>	<b>2 222,82</b>	<b>100,0%</b>	<b>1 955,26</b>	<b>100,0%</b>
	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>2 222,82</b>		<b>1 955,26</b>	

Organismes traités

167

168

## 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.

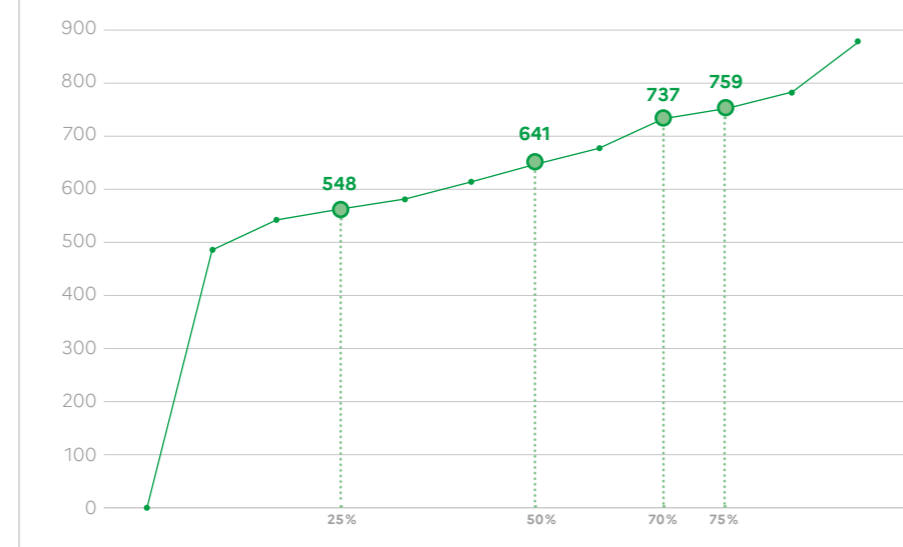
◆ Dans l'exemple ci-contre, le septième décile vaut 737 €. Par conséquent, si la population d'étude est composée de 384 organismes, cela signifie que 70 % d'entre eux (soit 248 organismes) ont des charges de maintenance inférieures à 737 €, tandis que les 30 % restants (soit 106 organismes) ont des charges 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 641 €. Par conséquent, si la population d'étude est composée de 384 organismes, cela signifie que la moitié d'entre eux (soit 192 organismes) ont des charges de maintenance inférieures à 641 €, et l'autre moitié 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 641 €. Par conséquent, si la population d'étude est composée de 384 organismes, cela signifie que la moitié d'entre eux (soit 192 organismes) ont des charges de maintenance inférieures à 641 €, et l'autre moitié 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 641 €. Par conséquent, si la population d'étude est composée de 384 organismes, cela signifie que la moitié d'entre eux (soit 192 organismes) ont des charges de maintenance inférieures à 641 €, et l'autre moitié des charges de maintenance supérieures à cette valeur.

#### ◆ Répartition des charges de maintenance immobilière par logement géré (B8) en 2021



### 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 alimentée par les données comptables et patrimoniales des OLS, transmises réglementairement chaque année via la plateforme internet Harmonia.

#### CGLLS

Caisse de garantie du logement locatif social.

#### HARMONIA

Plateforme internet permettant aux OLS de télédéclarer chaque année leurs documents et états financiers au Ministre en charge du logement et au préfet de département (<https://harmonia.logement.gouv.fr>).

#### 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 rouge 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.

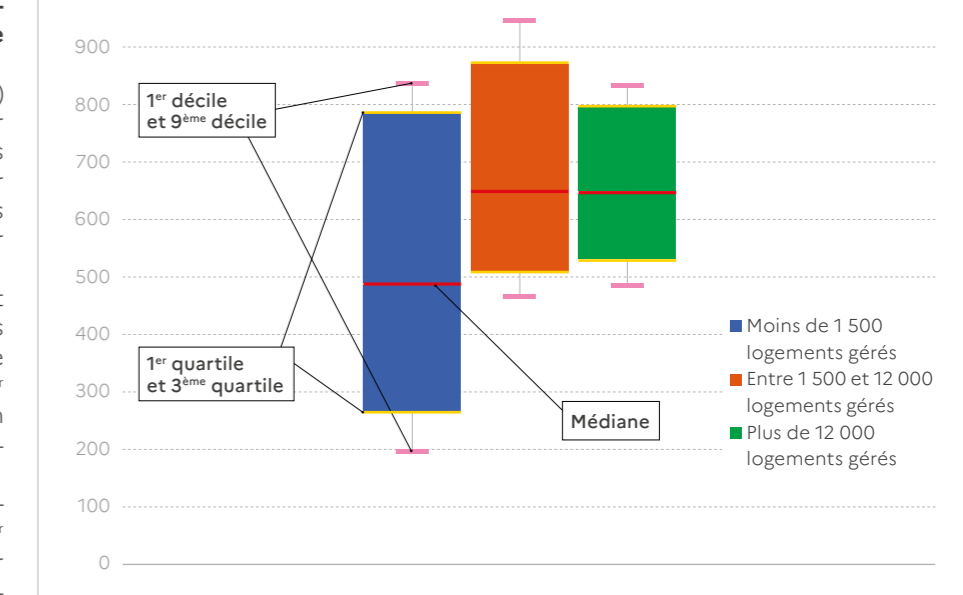
◆ La base et le sommet de la boîte sont respectivement les 1<sup>er</sup> et 3<sup>ème</sup> quartiles (en jaune). 25 % de la population possède une valeur de l'indicateur inférieure au 1<sup>er</sup> quartile (la base) et 25 % de la population possède une valeur de l'indicateur supérieure au 3<sup>ème</sup> quartile (le sommet).

◆ Les extrémités de la boîte (les moustaches) représentent respectivement les 1<sup>er</sup> et 9<sup>ème</sup> déciles (représentées en rose sur le graphique). 10 % de la population possède une valeur de l'indicateur inférieure au 1<sup>er</sup> décile et 10 % de la population possède une valeur de l'indicateur supérieure au 9<sup>ème</sup> décile.

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

Dans l'exemple ci-contre, plus le rectangle est allongé (tel est le cas des organismes gérant moins de 1 500 logements représentés en vert foncé), plus les différences entre les organismes sont importantes. Au contraire, lorsque la hauteur du rectangle est réduite (tel est le cas des organismes gérant plus de 12 000 logements

#### ◆ Répartition des charges de maintenance immobilière par logement géré (B8) selon la taille du parc des organismes en 2021



représentés en gris), 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<sup>ème</sup> quartile et la médiane ont des charges de maintenance plus homogènes que ceux compris entre la médiane et le 3<sup>ème</sup> 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.

**Ministère chargé 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 :**

Damien Botteghi

**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 :**

Emma Bontrain, Chargée de mission  
Mehdi Bouterfa, Chargé de mission  
Charlotte Couton, Cheffe du bureau  
Chloé Gamble, Chargée de mission  
Fañch Kerguélien, Adjoint à la cheffe du bureau  
Caroline Regnard, Chargée 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 :**

Abhinaya Emile, Chargée de mission  
Daniel Hartock, Gestionnaire  
Leah Njoh Tchappi, Chargée 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 2023



# MINISTÈRE CHARGÉ DU LOGEMENT

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

## **Ministère chargé 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](mailto:lo4.lo.dhup.dgaln@developpement-durable.gouv.fr)