



MINISTÈRE
CHARGÉ
DU LOGEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Les organismes de logement social

Chiffres clés 2018



Préambule

Cette brochure présente les résultats de l'exercice 2018 des OPH et SA d'HLM en se référant à ceux des exercices précédents. Elle permet aux différents acteurs du secteur du logement social, pouvoirs publics, bailleurs et acteurs du financement d'apprécier la santé financière des organismes de logement social.

Les données présentées résultent des déclarations des comptes financiers faites par les organismes sur la plateforme Harmonia, et de leur analyse par le ministère chargé du logement.

Les ratios et indicateurs habituels sont présentés pour tous les organismes puis sous une segmentation établie sur la base de la taille du patrimoine.

Cette segmentation (partie 2) permet de répartir les organismes en trois populations de référence, en fonction de la taille du parc géré. Les segmentations choisies sont celles retenues par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)¹ : organismes gérant plus de 12 000 logements, organismes gérant moins de 12 000 logements et organismes gérant moins de 1 500 logements.

Dans cette segmentation, les ratios sont systématiquement présentés aux côtés des valeurs nationales de la partie 1.

Comme les années précédentes, sont également présentés, après des données générales sur le logement social en 2018, les ratios financiers des SA d'HLM et des OPH dont les comptes 2018 ont été transmis à la direction de l'habitat, de l'urbanisme et du logement. 442 SA et OPH ont été intégrés à l'étude sur une population totale de 443 organismes, ce qui confère aux données présentées une valeur de référence.

La distinction OPH / SA est conservée dans les annexes, notamment les valeurs des ratios détaillées en fonction de la forme juridique (annexe 2). Les bilans et comptes de résultat sont présentés par « famille » et de manière agrégée pour les deux familles pour les exercices comptables 2017 et 2018 (annexe 3).

Pour faire part de vos observations et propositions d'amélioration de cette plaquette, vous pouvez contacter la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature à l'adresse mail suivante : lo4.lo.dhup.dgaln@developpement-durable.gouv.fr

1. Article 81 de la loi ELAN codifié aux articles L.423-1, L. 423-2, L.481-1-1 et L.481-1-2 du code de la construction et de l'habitation.

2. Base d'Observation du Logement, Étude et Référencement des Organismes : cette base de données du Ministère de la cohésion du territoire permet d'élaborer cette brochure. Elle intègre les données comptables et patrimoniales des organismes HLM, réglementairement transmises chaque année au ministère via l'application internet Harmonia.

DEUX POINTS IMPORTANTS À NOTER

► Sauf mention contraire, les données de cette brochure sont issues de la base BOLERO². Les populations constituées dans les parties 1 et 2 du document sont toutes exclusivement composées de SA d'HLM et d'OPH : les SEM et les sociétés coopératives d'HLM ne font pas partie de l'étude.

► Les ratios exprimés au logement géré ne prennent pas en compte les logements-foyers et résidences.

Sommaire

P.4 INTRODUCTION / LE LOGEMENT SOCIAL EN FRANCE

P.5 Données générales sur le logement social

P.8 PREMIÈRE PARTIE / SITUATION FINANCIÈRE ET INDICATEURS NATIONAUX

P.9 Introduction / Bilan de synthèse

P.11 Structure financière

P.12 Exploitation

P.13 Autres ratios

P.14 DEUXIÈME PARTIE / SITUATION FINANCIÈRE ET INDICATEURS PAR TAILLE DE PARC

P.15 Introduction

P.16 Structure financière

P.17 Exploitation

P.18 Autres ratios

P.20 TROISIÈME PARTIE / ANNEXES

P.21 Annexe 1 : définitions des ratios

P.28 Annexe 2 : tableaux des ratios BOLERO

P.34 Annexe 3 : SA et OPH (bilans et comptes de résultats agrégés par structure juridique et pour tous)

P.46 Annexe 4 : définitions statistiques

P.47 Glossaire

Le logement social en France

INTRODUCTION

P.5 DONNÉES GÉNÉRALES SUR LE LOGEMENT SOCIAL (CHIFFRES EPLS)

- P.5 Nombre de logements sociaux en France entre 2011 et 2018
- P.5 Nombre de mises en service par année, et répartition en fonction du type de financement
- P.6 Densité du parc social au 1^{er} janvier 2019
- P.7 Vacance et mobilité dans le parc locatif social en 2018 et 2019

DONNÉES GÉNÉRALES SUR LE LOGEMENT SOCIAL

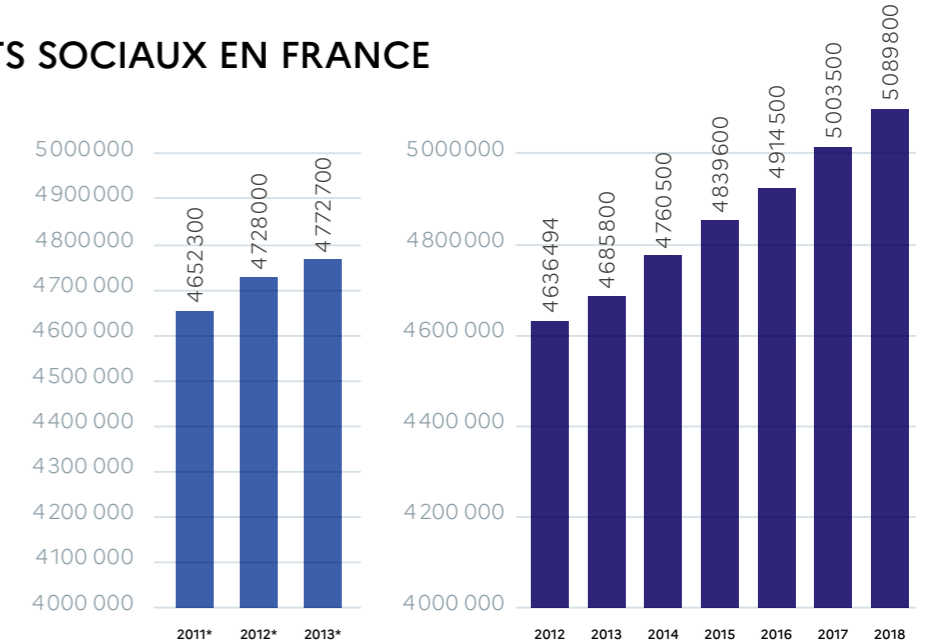
Évolution du parc social

NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX EN FRANCE ENTRE 2010 ET 2018

Le parc social en France (DOM inclus) continue à progresser de manière régulière. Entre 2017 et 2018, il a augmenté de 86 300 logements, soit + 1,7 % pour atteindre **5 089 800** logements fin 2018.

Ce chiffre inclut les logements détenus par les OPH, les SA d'HLM, les SA coopératives d'HLM et les logements conventionnés des SEM de métropole et tous les logements des SEM d'outre-mer. Il exclut en revanche les logements-foyers et résidences.

Le mode de calcul a été revu en 2012. Jusqu'à cette date, le nombre de logements incluait aussi les logements non conventionnés à l'APL des SEM ; ils sont désormais exclus.



2011* à 2013* : total logements sociaux, logements de métropole non conventionnés à l'APL des SEM inclus

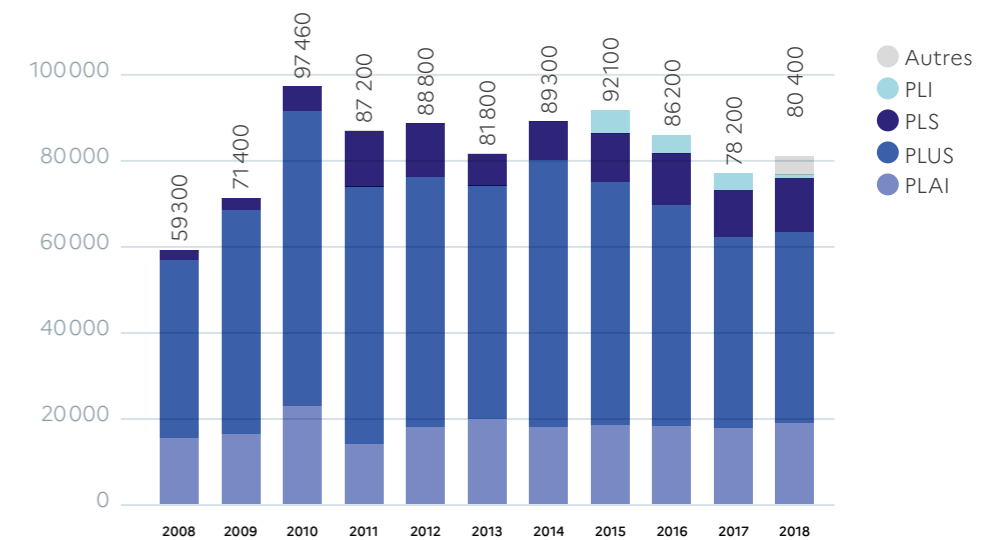
2012 à 2018 : total logements sociaux, logements de métropole non conventionnés à l'APL des SEM exclus

Source : CGDD / SDES, RPLS au 01/01/2019

NOMBRE DE MISES EN SERVICE PAR ANNÉE, ET RÉPARTITION EN FONCTION DU TYPE DE FINANCEMENT

Les logements mis en service sont soit des logements neufs, soit des logements remis en location après travaux de réhabilitation, soit des logements qui ne faisaient pas partie du parc social avant leur acquisition.

En 2018, **80 400** nouveaux logements sociaux (hors logements-foyers et résidences) ont été mis en service, soit 1,6 % du parc locatif social. Ce niveau progresse légèrement en nombre de logements mais reste stable par rapport au parc locatif social total. Les financements en PLUS demeurent largement majoritaires, représentant 55 % du total, bien qu'on observe une diminution de 3 points de cette part. Après une progression, la part des PLAI se stabilise à 23 % tandis que celle des PLS entame une progression, passant de 14 % à 15,6 % du total.



Sources : MEDDE, CGDD / SOeS, RPLS au 01/01/2019

DENSITÉ DU PARC SOCIAL AU 1^{ER} JANVIER 2019 :

La densité de logements sociaux en **France entière** s'établit à **76 logements sociaux pour 1 000 habitants au 1^{er} janvier 2019**. Ce chiffre progresse légèrement en raison d'une augmentation un peu plus rapide du nombre de logements sociaux que de la population.

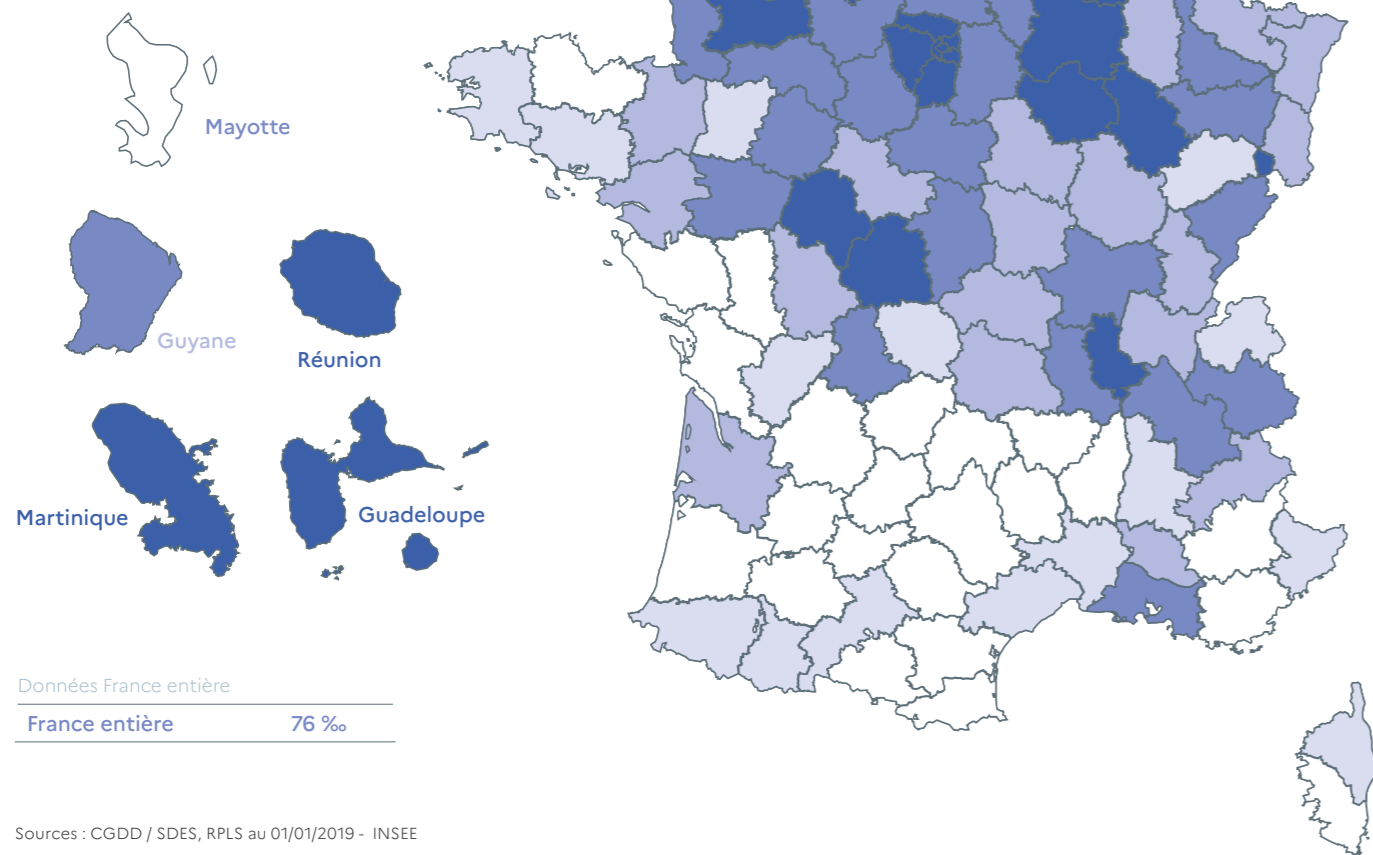
La médiane des densités départementales est de 64,7.

Les départements ayant les plus fortes densités sont situés dans les régions du nord et de l'est de la France, en particulier en Ile-de-France et dans le Grand Est. Le département ayant la plus forte densité est comme en 2018 la Seine Saint Denis (93) avec 137,7 logements sociaux pour 1 000 habitants.

Outre-mer, la médiane des densités est de 88,2 logements sociaux pour 1000 habitants au 1^{er} janvier 2019. Elle continue ainsi à progresser.

Les départements ayant les plus faibles densités sont situés dans les régions du sud et de l'ouest de la France (Occitanie et Nouvelle Aquitaine). Les départements ayant la plus faible densité sont l'Ariège (09) avec 23,4 logements sociaux pour 1 000 habitants et Mayotte avec 1 logement social pour 1 000 habitants.

- 76 à 138 ‰ (30 départements)
- 64 à 76 ‰ (24 départements)
- 52 à 64 ‰ (17 départements)
- 40 à 52 ‰ (15 départements)
- < à 40 ‰ (15 départements)



Sources : CGDD / SDES, RPLS au 01/01/2019 - INSEE

VACANCE ET MOBILITÉ DANS LE PARC LOCATIF SOCIAL EN 2018 (AU 1^{ER} JANVIER 2019) :

Le taux de vacance de plus de trois mois mesure la part de logements inoccupés alors qu'ils sont proposés à la location. Sont donc exclus de ce calcul les logements vides qui sont en attente de travaux ou d'une vente.

A l'échelle nationale, le taux de vacance diminue très légèrement passant de 3% à 2,9%. Les disparités régionales sont très fortes.

Le taux de mobilité mesure la part des logements ayant changé d'occupant dans l'année, à l'exception des cas de premier emménagement.

Le taux de mobilité diminue légèrement à l'échelle nationale, soit -0,1 point. Il s'élève à 9,3%, niveau le plus bas observé depuis 2014. Il demeure très variable selon les régions.

TAUX DE VACANCE TOTALE TAUX DE MOBILITÉ

REGIONS (métropole)	au 1 ^{er} janvier 2018	au 1 ^{er} janvier 2019	au 1 ^{er} janvier 2018	au 1 ^{er} janvier 2019
Auvergne-Rhône-Alpes (84)	3,4	3,2	10,3	10,1
Bourgogne-Franche-Comté (27)	5,1	5,2	12,4	12,2
Bretagne (53)	2,5	2,6	11,6	11,1
Centre-Val de Loire (24)	4,5	4,2	12,2	11,6
Corse (94)	1,5	2,3	6,9	5,2
Grand Est (44)	4,1	4,2	11,1	10,5
Hauts-de-France (32)	2,1	1,9	9,7	10,0
Ile-de-France (11)	2,1	2,1	6,4	6,6
Normandie (28)	3,7	3,6	11,5	11,0
Nouvelle-Aquitaine (75)	2,9	2,6	10,8	10,4
Occitanie (76)	3,5	3,0	10,9	11,4
Pays-de-la-Loire (52)	3,1	2,5	11,5	10,8
Provence-Alpes-Côte d'Azur (93)	2,4	2,6	7,5	7,1
Total métropole	3,0	2,8	9,5	9,3
DOM				
GUADELOUPE (01)	5,4	5,5	9,1	9,2
GUYANE (03)	7,5	7,4	9,2	10,8
MARTINIQUE (02)	3,5	4,5	5,9	5,5
MAYOTTE (05)	3,0	0,0	5,5	13,1
REUNION (04)	1,6	1,8	9,1	7,5
Total DOM	3,5	3,8	8,5	7,8
Total France entière	3,0	2,9	9,4	9,3

Source : CGDD / SDES, RPLS au 01/01/2019

Situation financière et indicateurs nationaux

01

P.9 INTRODUCTION

P.11 STRUCTURE FINANCIÈRE

- P.11 FRNG en mois de dépenses (B2)
- P.11 Trésorerie nette en mois de dépenses (B4)
- P.11 Capacité de remboursement (B21)

P.12 EXPLOITATION

- P.12 Coût de gestion locative / logement géré (B6LO4)
- P.12 Frais de personnel / logement géré (B17)
- P.12 TFPB / loyers (B5 bis)
- P.12 Coût de maintenance immobilière / logement géré (B8)
- P.13 Annuités d'emprunt locatives / loyers (B7 bis)

P.13 RATIOS DE RENTABILITÉ

- P.13 Autofinancement net / chiffre d'affaires (B1)
- P.13 Profitabilité globale : CAF / chiffre d'affaires (B20)

P.13 RISQUE LOCATIF

- P.13 Taux de vacance de plus de 3 mois (B11)

INTRODUCTION

Le ministère en charge du logement a reçu des comptes financiers 2018 exploitables pour **243 OPH** et **199 SA d'HLM**.

L'étude porte donc sur 442 organismes HLM, OPH et SA.

Ces 442 organismes gèrent un parc social de **4 512 271 logements locatifs ordinaires**.

Parmi cette population, le nombre médian de logements gérés est de **6 424** en 2018.

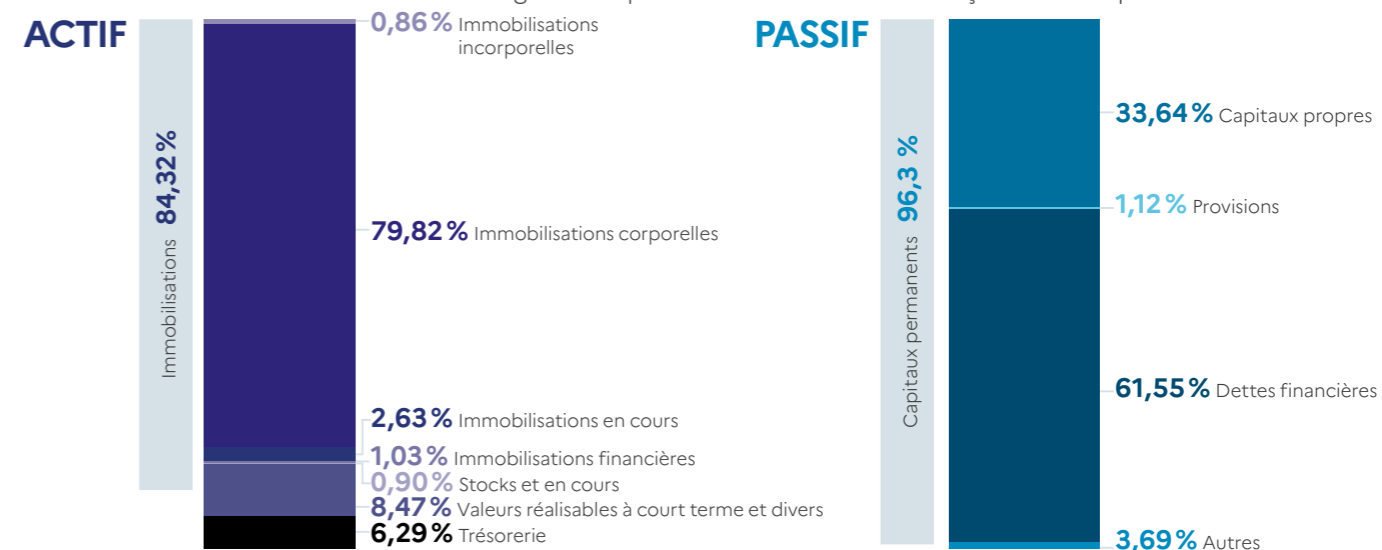
10 % de ces 442 organismes gèrent moins de 1 116 logements.

10 % de ces 442 organismes gèrent plus de 19 971 logements.

STRUCTURE FINANCIÈRE DES SA D'HLM ET OPH 2018

BILAN DE SYNTHÈSE*

Le bilan cumulé des organismes peut être schématisé de la façon suivante pour l'exercice 2018



Données en millions d'euros

ACTIF	SA ET OPH
Immobilisations incorporelles	21 609
Immobilisations corporelles	201 108
Immobilisations en cours	66 160
Immobilisations financières	2 586
Stocks et en cours	2 269
Valeurs réalisables à court terme et divers	21 345
Trésorerie	15 835
Total	251 920

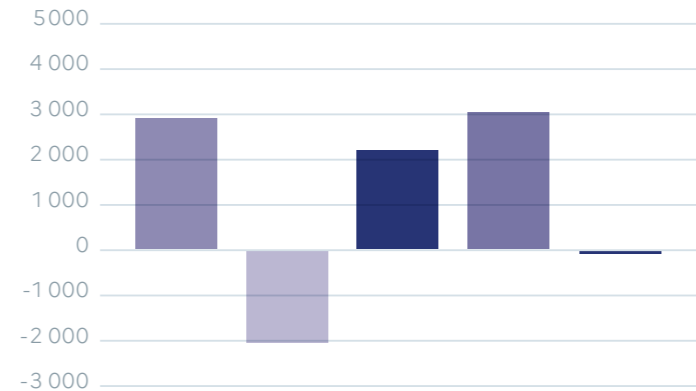
Données en millions d'euros

PASSIF	SA ET OPH
Capitaux propres	84 764
Provisions	2 814
Dettes financières	155 049
Autres	9 293
Total	251 920

RÉSULTAT DES SA D'HLM ET OPH 2018

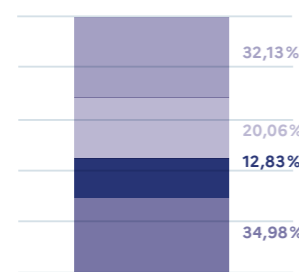
Données en millions d'euros

Résultat d'exploitation	2 997
Résultat financier	-2 091
Résultat exceptionnel	2 116
Résultat courant avant impôts	3 021
Participation des salariés et impôts	-38
Résultat net	2 983



DÉTAIL DES PRODUITS ET CHARGES D'EXPLOITATION

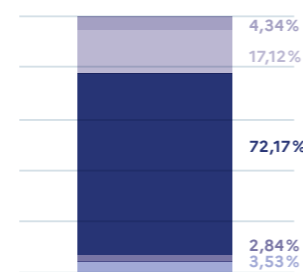
Charges d'exploitation SA d'HLM et OPH



Données en millions d'euros

Dotations aux amortissements et aux provisions	8 195
Charges récupérables	5 117
Charges de personnel non récupérables	3 275
Autres charges non récupérables	8 923
Total charges d'exploitation	25 510

Produits d'exploitation SA d'HLM et OPH



Données en millions d'euros

Reprises sur amortissements et provisions	1 240
Récupération des charges locatives	4 878
Loyers	20 575
Produit des ventes	809
Autres produits	1 005
Total produits d'exploitation	28 507

Résultat d'exploitation (global)	2 997
----------------------------------	-------

PRINCIPAUX RATIOS (VALEURS MÉDIANES) :

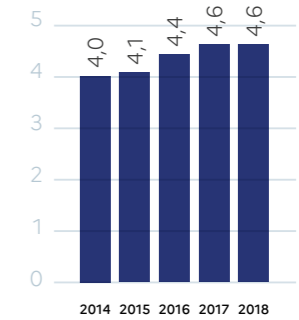
● Toutes les SA et tous les OPH

Structure financière

B2 > voir définition du ratio p. 22

FRNG EN MOIS DE DÉPENSES (VALEURS MÉDIANES)

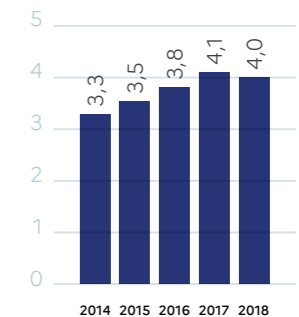
La valeur médiane du FRNG¹ correspond à 4,6 mois de dépenses en 2018 comme en 2017. Il se stabilise ainsi après une remontée de 2014 à 2017. Cette stabilité peut s'expliquer par une augmentation légère du FRNG cumulé de +3,6 % soit 15 860 millions d'euros et par un accroissement important (+22 %) du montant des dépenses s'établissant en 2018 à 4 961 millions d'euros. Après un léger rapprochement en 2017 les valeurs médianes de ce ratio s'écartent à nouveau entre les familles OPH et ESH. Le FRNG médian des ESH s'établit ainsi à 4 mois de dépenses tandis que celui des OPH s'établit à 5 mois de dépenses mensuelles. Tous organismes confondus, l'écart se creuse également entre les 10 % ayant le FRNG le plus faible (<1,4 mois) et les 10 % dont le FRNG est le plus conséquent (>9,8 mois).



B4 > voir définition du ratio p. 23

TRÉSORERIE NETTE EN MOIS DE DÉPENSES (VALEURS MÉDIANES)

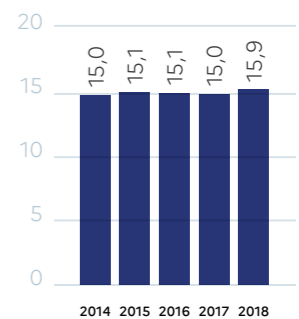
Après avoir atteint son point le plus haut en 2017, la valeur médiane de la trésorerie diminue légèrement pour atteindre 4,0 mois de dépenses en 2018. En cumulé on observe une forte augmentation des dépenses mensuelles (+22 %) non compensée par la légère progression de la trésorerie (+2,92 %). Cette diminution est constatée pour les 60 % d'organismes dont la valeur médiane est la plus faible tandis qu'elle progresse pour les 40 % d'organismes dont la valeur médiane est la plus élevée.



B21 > voir définition du ratio p. 22

CAPACITÉ DE REMBOURSEMENT : DETTES À MOYEN ET LONG TERME / CAF (EN ANNÉES DE CAF)

Ce ratio a été calculé pour la première fois sur les données 2017 qui constituent ainsi le seul point de comparaison. Il permet d'estimer la capacité des organismes à rembourser les emprunts à moyen et long terme compte tenu des ressources dégagées par l'exploitation annuelle avant remboursement des emprunts. Le modèle économique du secteur étant basé sur un endettement important à long terme, ce ratio est un indicateur sur la capacité de l'organisme à investir. En 2018, la dette médiane à moyen et long terme des organismes représente 15,9 années de leur capacité d'autofinancement médiane, et progresse par rapport à 2017, valeur de référence où elle s'établissait à 15 années.



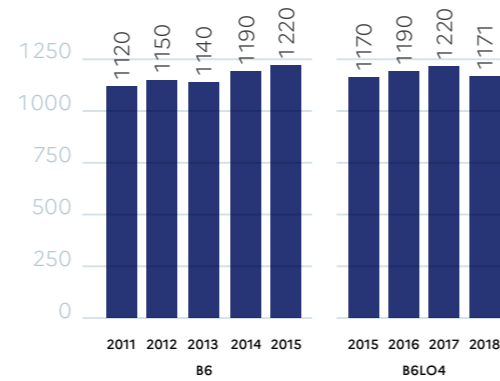
1. Le fonds de roulement net global (FRNG) représente l'excédent de ressources stables sur les emplois de long terme. On le rapporte aux dépenses mensuelles afin d'évaluer la capacité d'un organisme à financer durablement son activité.

Exploitation

B6 _{LO4} > voir définition du ratio p. 24

COÛT DE GESTION LOCATIVE (HORS RÉGIE) / LOGEMENT GÉRÉ (VALEURS MÉDIANES / EN EUROS)

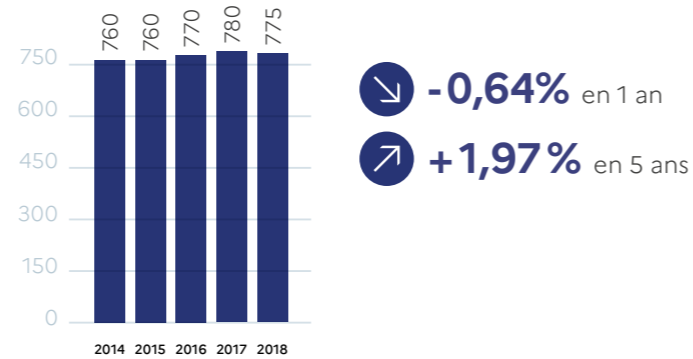
Il a été décidé de modifier le calcul du coût de gestion à partir de l'exercice 2016 afin de retirer les cotisations versées à la CGLLS des charges de gestion, permettant ainsi de se concentrer sur les seuls coûts de gestion sur lesquels les organismes peuvent agir. Ce nouveau ratio diminue légèrement et pour la première fois en 2018 pour s'établir à 1 171 euros par logement. En cumul, les coûts de gestion (hors cotisations CGLLS, hors régie, TFPB et gros entretien) s'élèvent à 5 811 millions d'euros en 2018 contre 5 885 millions d'euros en 2017.



B17 > voir définition du ratio p. 26

FRAIS DE PERSONNEL / LOGEMENT GÉRÉ (VALEURS MÉDIANES / EN EUROS)

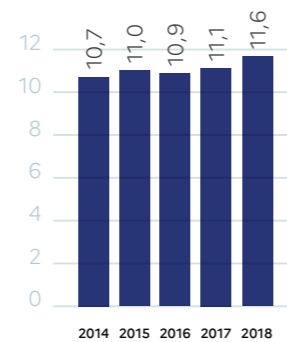
Les frais de personnel par logement diminuent légèrement. La valeur médiane est de 775 € par logement contre 780 € pour l'exercice 2017. Les frais de personnel s'élèvent en cumul à un peu plus de 3 647 millions d'euros en 2018.



B5 _{bis} > voir définition du ratio p. 23

TAXE FONCIÈRE SUR LA PROPRIÉTÉ BÂTIE / LOYERS (VALEURS MÉDIANES / EN %)

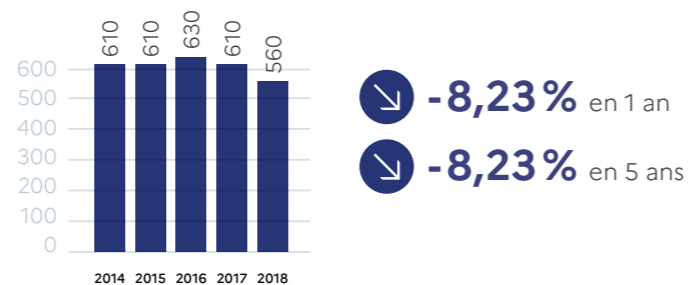
Le montant de la TFPB payé par les SA et OPH en 2018 s'élève à 2 996 millions d'euros, en légère progression comme la médiane du ratio en % des loyers.



B8 > voir définition du ratio p. 25

COÛT DE MAINTENANCE IMMOBILIÈRE / LOGEMENT GÉRÉ (VALEURS MÉDIANES / EN EUROS)

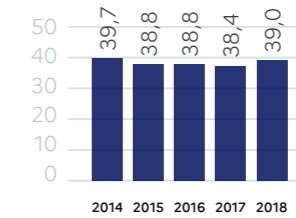
La médiane de ce ratio s'élève à 590€ par logement géré en 2018, en baisse sensible en 2018. En cumul l'effort de maintenance des SA et OPH s'élève à 2 690 millions d'euros en 2018 en léger retrait par rapport aux 2 809 millions d'euros en 2017.



B7 _{bis} > voir définition du ratio p. 24

ANNUITÉS D'EMPRUNT LOCATIVES / LOYERS (VALEURS MÉDIANES / EN %)

La médiane des annuités locatives rapportées aux loyers augmente légèrement pour s'établir à 39 %. Cette part fluctue sous l'effet de l'évolution du taux du livret A et de l'effort d'investissement.

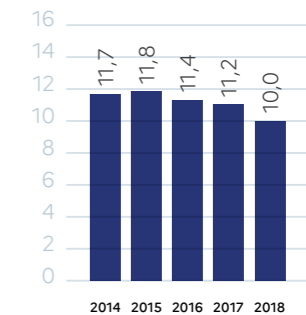


Ratios de rentabilité

B1 > voir définition du ratio p. 27

AUTOFINANCEMENT NET² / CHIFFRE D'AFFAIRES (VALEURS MÉDIANES / EN %)

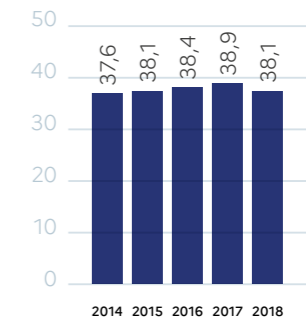
La valeur médiane de ce ratio connaît pour la troisième année consécutive une légère baisse s'établissant à 10 % du chiffre d'affaires en 2018 contre 11,2 % en 2017 et 11,4 % en 2016. Cette évolution est constatée pour les OPH comme pour les SA. Elle peut s'expliquer notamment par la mise en œuvre de la réduction de loyer de solidarité (RLS), malgré la tendance à la réduction des coûts de gestion des organismes en 2018.



B20 > voir définition du ratio p. 27

PROFITABILITÉ GLOBALE : CAF / CHIFFRE D'AFFAIRES (VALEURS MÉDIANES / EN %)

Ce ratio a été ajouté pour l'exercice 2017 pour estimer la profitabilité globale de l'entreprise représentée par le rapport entre sa capacité d'autofinancement avant remboursement des emprunts locatifs (CAF) et son chiffre d'affaires. Il mesure ainsi la performance d'exploitation, en étant indépendant du profil de la dette et de ses modalités de remboursement. En 2018, la CAF représente ainsi 38,1 % du chiffre d'affaires des organismes HLM, en légère baisse par rapport à 2017 où elle représentait 38,9 % du chiffre d'affaires.

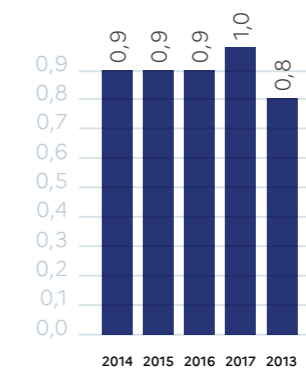


Risque locatif

B11 > voir définition du ratio p. 25

TAUX DE VACANCE DE PLUS DE 3 MOIS (VALEURS MÉDIANES / EN %)

Le taux de vacance de plus de 3 mois, hors vacance technique baisse pour la première fois depuis 2014.



2. L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédent des produits encaissables sur les charges décaissables) et restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés).

Situation financière et indicateurs par taille de parc

02

P.15 INTRODUCTION

P.16 STRUCTURE FINANCIÈRE

- P.16 FRNG en mois de dépenses (B2)
- P.16 Trésorerie nette en mois de dépenses (B4)
- P.16 Endettement en mois de CA (B21)

P.17 EXPLOITATION

- P.17 Coût de gestion locative / logement géré (B6LO4)
- P.17 Frais de personnel / logement géré (B17)
- P.17 TFPB / loyers (B5 bis)
- P.18 Coût de maintenance immobilière / logement géré (B8)
- P.18 Annuités d'emprunt locatives / loyers (B7 bis)

P.18 RATIOS DE RENTABILITÉ

- P.18 Autofinancement net / chiffre d'affaires (B1)
- P.19 Profitabilité globale : CAF / chiffre d'affaires (B20)

P.19 RISQUE LOCATIF

- P.19 Taux de vacance de plus de 3 mois (B11)

INTRODUCTION

Dans cette partie, les **442 organismes** de la population étudiée ont été regroupés **en fonction de la taille de leur parc de logements gérés** (logements ordinaires).

Pour rappel le parc total de logements gérés par ces 442 organismes s'élève à **4 512 271 logements locatifs ordinaires**.

Trois populations de référence ont été constituées pour cette deuxième partie :

- Organismes gérant plus de 12 000 logements en 2018 : Cette population est composée de 53 OPH et de 51 SA, soit **104 organismes**. Le nombre médian de logements gérés par cette population est de **18 275** en 2018.
- Organismes gérant moins de 12 000 logements en 2018 : Cette population est composée de 190 OPH et de 148 SA, soit **338 organismes**. Le nombre médian de logements gérés par cette population est de **5 028** en 2018.
- Organismes gérant moins de 1500 logements en 2017 : Cette population est composée de 21 OPH et de 33 SA, soit **54 organismes** dont 25 organismes ne gèrent aucun logement. Le nombre médian de logements gérés par cette population est de **8** en 2017.

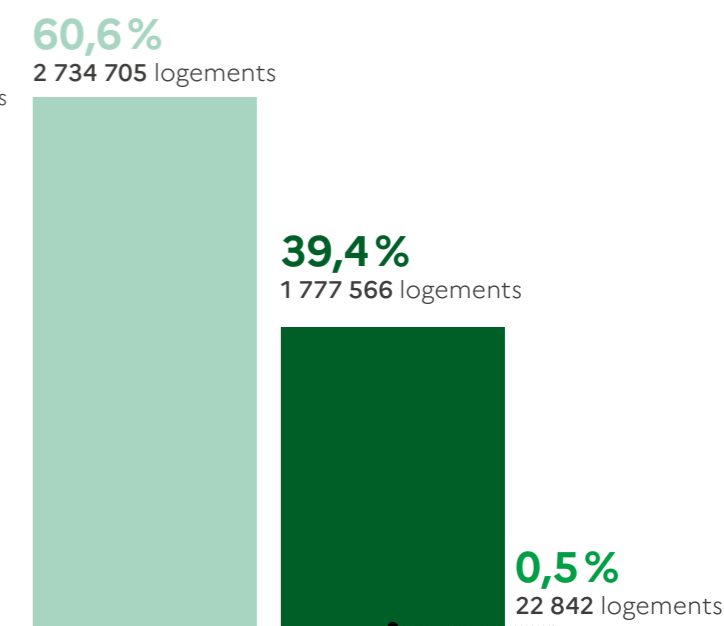
RÉPARTITION DU PARC EN 2018 ENTRE LES 3 POPULATIONS DE RÉFÉRENCE

- SA et OPH (2018) dont le parc est > 12 000 logements
- SA et OPH (2018) dont le parc est < 12 000 logements
- SA et OPH (2018) dont le parc est inférieur à 1 500 logements

Les SA et OPH de plus de 12 000 logements gèrent 60 % du parc total de logements ordinaires détenus par les SA et OPH au 31/12/2018, soit **2 734 705 logements**.

161 079
Nombre maxi de logements gérés par une **SA** en 2017

125 005
Nombre maxi de logements gérés par un **OPH** en 2017



PRINCIPAUX RATIOS (VALEURS MÉDIANES) :

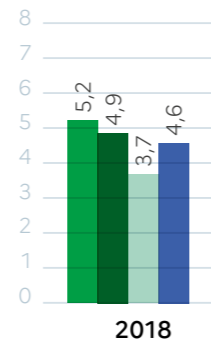
- SA et OPH dont le parc est < 1 500 logements
- SA et OPH dont le parc est < 12 000 logements
- dont le parc est inférieur est > 12 000 logements
- Toutes les SA et tous les OPH

Structure financière

B2 > voir définition du ratio p. 21

FRNG EN MOIS DE DÉPENSES (VALEURS MÉDIANES)

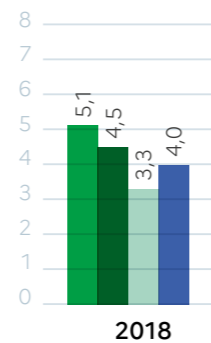
La situation des organismes concernant le FRNG¹ rapporté à leurs dépenses mensuelles reste contrastée en fonction de la taille de leur parc. Moins l'organisme gère de logements, plus le FRNG rapporté en mois de dépenses est élevé. Cela peut s'expliquer par une politique d'investissement plus prudente, étant moins en mesure de résister à un choc exogène (RLS, territoire en déprise, mauvaise programmation des investissements) mais également une moindre capacité à optimiser ses ressources et son endettement, comme le confirme les tendances similaires sur la trésorerie (B4) et l'endettement (B21).



B4 > voir définition du ratio p. 23

TRÉSORERIE NETTE EN MOIS DE DÉPENSES (VALEURS MÉDIANES)

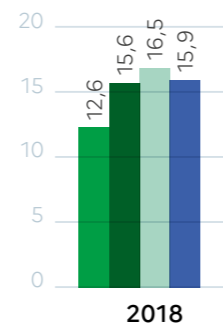
La situation des organismes concernant la trésorerie est également contrastée comme celle concernant le FRNG en fonction de la taille de leur parc. Plus le nombre de logements gérés est important, plus le niveau de la trésorerie rapporté à leurs dépenses mensuelles est tendanciellement bas, en valeur médiane.



B21 > voir définition du ratio p. 22

CAPACITÉ DE REMBOURSEMENT : DETTES À MOYEN ET LONG TERME / CAF (VALEURS MÉDIANES EN ANNÉES DE CAF)

La valeur médiane des dettes à moyen et long terme rapportées à leur capacité d'autofinancement varie légèrement en fonction de la taille du parc des organismes. Plus le parc de logements gérés est important, plus la valeur médiane de ce ratio est élevée.



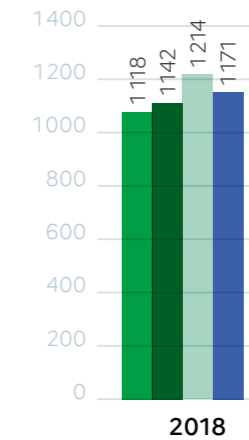
1. Le fonds de roulement net global (FRNG) représente l'excédent de ressources stables sur les emplois de long terme. On le rapporte aux dépenses mensuelles afin d'évaluer la capacité d'un organisme à financer durablement son activité.

Exploitation

B6 LO4 > voir définition du ratio p. 24

COÛT DE GESTION LOCATIVE (HORS RÉGIE) / LOGEMENT GÉRÉ (VALEURS MÉDIANES / EN EUROS)

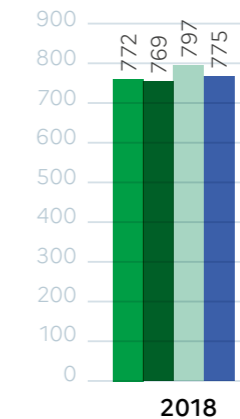
En 2018, le coût de gestion par logement géré varie en fonction du nombre de logements gérés. Pour la première fois la valeur médiane des organismes gérant plus de 12 000 logements est inférieure à celle des organismes gérant moins de 12 000 logements.



B17 > voir définition du ratio p. 26

FRAIS DE PERSONNEL / LOGEMENT GÉRÉ (VALEURS MÉDIANES / EN EUROS)

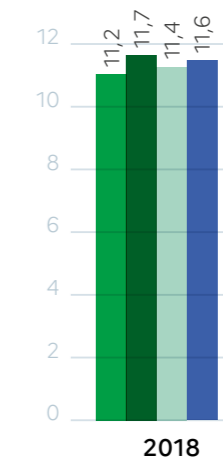
La taille du parc de logements n'a que très peu d'influence sur le montant des frais de personnel par logement géré.



B5 bis > voir définition du ratio p. 23

TAXE FONCIÈRE SUR LA PROPRIÉTÉ BÂTIE / LOYERS (VALEURS MÉDIANES / EN %)

La part que représente la TFPB rapportée à la masse des loyers varie peu en fonction de la taille du patrimoine géré.

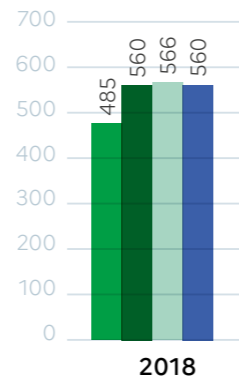


- SA et OPH dont le parc est < 1 500 logements
- SA et OPH dont le parc est < 12 000 logements
- dont le parc est inférieur est > 12 000 logements
- Toutes les SA et tous les OPH

B8 > voir définition du ratio p. 25

► **COÛT DE MAINTENANCE IMMOBILIÈRE / LOGEMENT GÉRÉ**
(VALEURS MÉDIANES / EN EUROS)

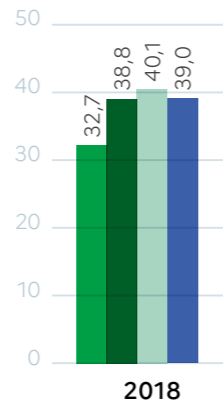
En 2018, la valeur médiane du coût de maintenance ne varie pas en fonction de la taille du patrimoine géré pour les organismes de plus de 1 500 logements.



B7 bis > voir définition du ratio p. 24

► **ANNUITÉS D'EMPRUNT LOCATIVES / LOYERS**
(VALEURS MÉDIANES / EN %)

En 2018, comme pour les années précédentes, la part des annuités rapportée à la masse des loyers varie peu par rapport à la taille de l'organisme.

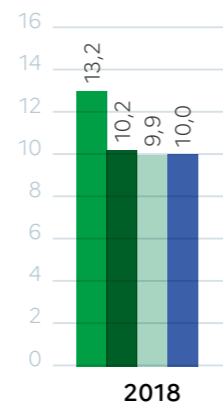


Ratios de rentabilité

B1 > voir définition du ratio p. 27

► **AUTOFINANCEMENT NET² / CHIFFRE D'AFFAIRES**
(VALEURS MÉDIANES / EN %)

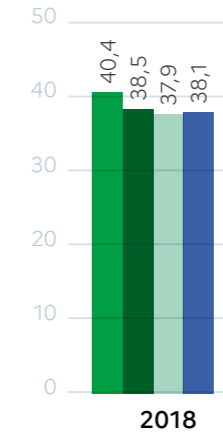
En 2018, la valeur médiane de ce ratio baisse pour tous les organismes quelle que soit la taille du parc de l'organisme. Comme les années précédentes, elle est plus élevée pour les organismes de moins de 1 500 logements.



B20 > voir définition du ratio p. 27

► **PROFITABILITÉ GLOBALE : CAF / CHIFFRE D'AFFAIRES**
(VALEURS MÉDIANES / EN %)

La capacité d'autofinancement rapportée au chiffre d'affaires montre la profitabilité de l'organisme. Sa valeur médiane est plus importante pour les petites structures (40,4% pour les organismes de moins de 1 500 logements).

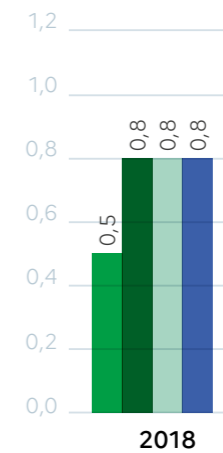


Risque locatif

B11 > voir définition du ratio p. 25

► **TAUX DE VACANCE DE PLUS DE 3 MOIS**
(VALEURS MÉDIANES / EN %)

La valeur médiane de ce ratio ne varie pas en fonction de la taille du parc des organismes de plus de 1 500 logements.



2. L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédent des produits encaissables sur les charges décaissables) et restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés).

Annexes

03

P.21 ANNEXE 1 / DÉFINITIONS DES RATIOS

- P.21 Ratios de structure
- P.23 Ratio de trésorerie
- P.23 Ratios de gestion
- P.27 Ratios de rentabilité

P.28 ANNEXE 2 / TABLEAUX DES RATIOS

- P.28 Tableaux des ratios de tous les organismes (2018)
- P.29 Tableaux des ratios par taille de patrimoine (2018)
- P.32 Tableaux des ratios financiers des SA (2018)
- P.33 Tableaux des ratios financiers des OPH (2018)

P.34 ANNEXE 3 / BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT AGRÉGÉS PAR STRUCTURE JURIDIQUE (2018/2017)

- P.34 Tous
- P.38 SA
- P.42 OPH

P.46 ANNEXE 4 / DÉFINITIONS STATISTIQUES

P.47 GLOSSAIRE

ANNEXE 1 / RATIOS DE STRUCTURE

B2 Fonds de roulement net global en mois de dépenses

NUMÉRATEUR	Intitulé	N° compte ou données BOLERO	État de référence
	Capital et réserves	10	Bilan passif
	+ Report à nouveau	11	Bilan passif
	+ Résultat de l'exercice	12	Bilan passif
	+ Subventions d'investissement nettes	13	Bilan passif
	+ Provisions réglementées	14	Bilan passif
	+ Provisions pour risques et charges	15	Bilan passif
	+ Emprunts et dettes financières à long terme	16	Bilan passif
	- Intérêts courus (hors intérêts compensateurs)	1688 (sauf 16883)	Bilan passif
	- Immobilisations incorporelles, corporelles et financières nettes	20+21+22+23+26+27 -2768	Bilan actif
	- Charges à répartir	481	Bilan actif
	- Primes de remboursement des obligations	169	Bilan actif
DÉNOMINATEUR à rapporter sur 12 mois	Total des charges d'exploitation	6	CR charges
	- Variation de stocks	603	CR charges
	- Dotations aux amortissements et aux provisions	681+682+686+687	CR charges
	- Pertes sur créances irrécouvrables	654	CR charges
	- Valeur comptable des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut	675	CR charges
	- Variation des intérêts courus (hors intérêts compensateurs)	1688(n) (sauf 16883) - 1688(n-1) (sauf 16883)	Bilan passif
	- Production immobilisée (coûts internes et financiers)	7221-7222	CR produits
	+ Remboursements à échéance d'emprunts locatifs et rattachés	S-LEXE + S-AEXE	État récapitulatif des dettes financières
	+ Investissements de l'exercice (hors virement de poste à poste)	S-AIM1 + S-AIM2 - S-DIMO	Tableau des mouvements des postes de l'actif immobilisé
	- Variation des intérêts compensateurs	16883(n) - 16883(n-1)	Bilan passif

B12 Provisions pour gros entretien / logement géré

B12 bis Provisions pour gros entretien / loyers (compte 704)

NUMÉRATEUR	Intitulé	N° compte ou données BOLERO	État de référence
	Provisions pour gros entretien	1572	Bilan passif
DÉNOMINATEUR	Nombre de logements locatifs (hors foyers et résidences universitaires) pour lesquels l'organisme dispose d'un droit réel	S-NLLT	OPH: annexe VI - infos générales (fiche 2 : parc locatif) SA: annexe IV-1 - infos générales (fiche 3 : parc locatif)
	- Nombre de logements gérés par des tiers	S-NLGT	
	+ Nombre de logements gérés pour des tiers	S-NLPT	

ANNEXE 1 / RATIOS DE STRUCTURE

B13 Ressources internes / Capitaux permanents

NUMÉRATEUR	Intitulé	N° compte ou données BOLERO	État de référence
	Capital et réserves	10	Bilan passif
	+ Report à nouveau	11	Bilan passif
	+ Résultat de l'exercice	12	Bilan passif
	+ Subventions d'investissement nettes	13	Bilan passif
	+ Provisions réglementées	14	Bilan passif
	+ Provisions pour risques et charges	15	Bilan passif
	+ Autres dettes : associés - versements reçus sur augmentation de capital	4563	Bilan passif (uniquement pour les SA)
DÉNOMINATEUR	Ressources internes (cf. numérateur ci-dessus)		
	+ Emprunts et dettes financières à long terme	16	Bilan passif
	- Intérêts courus, intérêts compensateurs	1688	Bilan passif

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

NUMÉRATEUR	Intitulé	N° compte ou données BOLERO	État de référence
	Dettes financières à + de 5ans	S-DF/5	Annexe (ESH) ou Annexe V (OPH) onglet dettes
+ Dettes financières entre 1 et 5 ans	S-DF15	Annexe (ESH) ou Annexe V (OPH) onglet dettes	
DÉNOMINATEUR	Résultat de l'exercice	12	Bilan passif
	+ Dotations aux amortissements et aux provisions	681+682+686+687	CR charges
	- Reprises sur amortissements et provisions	781+782+786+787	CR produits
	+ Val compt des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut	675	CR charges
	- Pds des cess° d'élts d'actifs (7751 7752 7756 7758)	775	CR produits
+ Subv° d'investissement virées au résultat de l'exercice	777	CR produits	

ANNEXE 1 / RATIO DE TRÉSORERIE

B4 Trésorerie nette en mois de dépenses

NUMÉRATEUR	Intitulé	N° compte ou données BOLERO	État de référence
	Valeurs mobilières de placement nettes des provisions	50 (montant net)	Bilan actif
	+ Banque et caisse	51 + 53 + 54	Bilan actif
	- Concours bancaires courants	519	Bilan passif
DÉNOMINATEUR à rapporter sur 12 mois	Total des charges d'exploitation	6	CR charges
	- Variation de stocks	603	CR charges
	- Dotations aux amortissements et aux provisions	681+682+686+687	CR charges
	- Pertes sur créances irrécouvrables	654	CR charges
	- Valeur comptable des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut	675	CR charges
	- Variation des intérêts courus (hors intérêts compensateurs)	1688(n) (sauf 16883) - 1688 (n-1) (sauf 16883)	Bilan passif
	- Production immobilisée (coûts internes et frais financiers)	7221-7222	CR produits
	+ Remboursements à échéance d'emprunts locatifs et rattachés	S-LEXE + S-AEXE	État récapitulatif des dettes financières
	+ Investissements de l'exercice (hors virements de poste à poste)	S-AIM1 + S-AIM2 - S-DIMO	Tableau des mouvements des postes de l'actif immobilisé
	- Variation des intérêts compensateurs	16883(n) - 16883 (n-1)	Bilan passif

ANNEXE 1 / RATIOS DE GESTION

B5 bis Taxe foncière sur les propriétés bâties / loyers (compte 704)

NUMÉRATEUR	Intitulé	N° compte ou données BOLERO	État de référence
	Taxe foncière sur les propriétés bâties (non récupérable)	63512	CR charges
DÉNOMINATEUR	Nombre de logements locatifs (hors foyers et résidences universitaires) pour lesquels l'organisme dispose d'un droit réel	S-NLLT	OPH : annexe VI - infos générales (fiche 2 : parc locatif) SA : annexe IV-1 - infos générales
	- Nombre de logements gérés par des tiers	S-NLGT	(fiche 3 : parc locatif)
	+ Nombre de logements gérés pour des tiers	S-NLPT	

ANNEXE 1 / RATIOS DE GESTION

B6 Coût de gestion locative / logement géré

B6 LO4 Coût de gestion locative (charges de cotisations CGLLS déduites) / logement géré

B6 bis LO4 Coût de gestion locative (charges de cotisation CGLLS déduites) / loyers (compte 704)

NUMÉRATEUR	Intitulé	N° compte ou données BOLERO	État de référence
	Compte achats (sauf accession)	602+6032+606	CR charges non récup.
	+ Services extérieurs	61+62	CR charges non récup.
	- Entretien courant, gros entretien et grosses réparations	6152	CR charges non récup.
	- Reprises des coûts internes	S-7221	OPH : Annexe V - tableau 15 SA : Annexe II - tableau 11
	- Charges de cotisation versées à la CGLLS **	S-6283CPR** + S-6283CADD**	Annexe taxes et redevances - tableau CGLLS
	+ Charges récupérables	6 (récupérable)	CR charges non récup.
	- Charges récupérées	703	CR produits
	+ Impôts et taxes (hors TFPB)	63-63512	CR charges non récup.
	+ Charges de personnel et participation	64+69	CR charges non récup.
	+ Redevances et charges diverses de gestion courante	651+658	CR charges non récup.
	- Charges de maintenance en régie	ECREGI*+GEREGI	Annexe maintenance du patrimoine locatif
DÉNOMINATEUR	Nombre de logements locatifs (hors foyers et résidences universitaires) pour lesquels l'organisme dispose d'un droit réel	S-NLLT	OPH : annexe VI - infos générales (fiche 2 : parc locatif) SA : annexe IV-1 - infos générales (fiche 3 : parc locatif)
	- Nombre de logements gérés par des tiers	S-NLGT	
	+ Nombre de logements gérés pour des tiers	S-NLPT	

**Uniquement B6 LO4

B7 Annuités d'emprunt locatives / logement géré

B7 bis Annuités d'emprunt locatives / loyers (compte 704)

NUMÉRATEUR	Intitulé	N° compte ou données BOLERO	État de référence
	Charges d'intérêts sur opérations locatives et rattachées (hors intérêts compensateurs)	661121+661122	CR charges
	+ Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir	6863 ou S-AMIC	CR charges ou SIG
	+ Remboursements à échéance d'emprunts locatifs et rattachés	S-LEXE + S-AEXE	État récapitulatif des dettes financières
DÉNOMINATEUR	Nombre de logements locatifs (hors foyers et résidences universitaires) pour lesquels l'organisme dispose d'un droit réel	S-NLLT	OPH : annexe VI - infos générales (fiche 2 : parc locatif) SA : annexe IV-1 - infos générales (fiche 3 : parc locatif)
	- Nombre de logements gérés par des tiers	S-NLGT	
	+ Nombre de logements gérés pour des tiers	S-NLPT	

ANNEXE 1 / RATIOS DE GESTION

B8 Coût de maintenance immobilière / logement géré

B8 bis Coût de maintenance / loyers (compte 704)

NUMÉRATEUR	Intitulé	N° compte ou données BOLERO	État de référence
	Dépenses en régie	ECREGI + GEREGI + GR-REGI*	Annexe maintenance du patrimoine locatif
	+ Entretien et réparations courants (non récupérables)	6151	CR charges
	+ Gros entretien et grosses réparations (non récupérables)	6152	CR charges
DÉNOMINATEUR	Nombre de logements locatifs (hors foyers et résidences universitaires) pour lesquels l'organisme dispose d'un droit réel	S-NLLT	OPH : annexe VI - infos générales (fiche 2 : parc locatif) SA : annexe IV-1 - infos générales (fiche 3 : parc locatif)
	- Nombre de logements gérés par des tiers	S-NLGT	
	+ Nombre de logements gérés pour des tiers	S-NLPT	

B11 Taux de vacance de plus de 3 mois, hors vacance technique

NUMÉRATEUR	Intitulé	N° compte ou données BOLERO	État de référence
	Nombre de logements vacants depuis plus de 3 mois (hors vacance technique)	S-NLVL	OPH : annexe VI - infos générales (fiche 2 : parc locatif) SA : annexe IV-1 - infos générales (fiche 3 : parc locatif)
DÉNOMINATEUR	Nombre de logements locatifs (hors foyers et résidences universitaires)	S-NLLT	OPH : annexe VI - infos générales (fiche 2 : parc locatif) SA : annexe IV-1 - infos générales (fiche 3 : parc locatif)
	- Nombre de logements gérés par des tiers	S-NLGT	
	+ Nombre de logements gérés pour des tiers	S-NLPT	

B14 Créances locataires / loyers et charges récupérées

NUMÉRATEUR	Intitulé	N° compte ou données BOLERO	État de référence
	Clients locataires et organismes payeurs d'APL	411 (montant brut)	Bilan actif
	+ Clients locataires douteux	4161 (montant brut) ou S-MIMP	OPH : annexe IX (fiche 3) SA : annexe IV-7 (fiche 2)
	+ Pertes sur créances irrécouvrables	654	CR charges
DÉNOMINATEUR	Loyers	704	CR produits
	+ Charges récupérées	703	CR produits

ANNEXE 1 / RATIOS DE GESTION

B17 Frais de personnel / logement géré

B17 bis Frais de personnel / loyers (compte 704)

NUMÉRATEUR	Intitulé	N° compte ou données BOLERO	État de référence
		Personnel extérieur à la société	621
	- Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	7086	CR produits (SA uniquement)
	+ Salaires et traitements	641+648	CR charges non récup.
	+ Charges sociales	645+647	CR charges non récup.
	+ Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations	631+633	CR charges non récup.
	+ Participation des salariés	69	CR charges non récup.
DÉNOMINATEUR	Nombre de logements locatifs (hors foyers et résidences universitaires) pour lesquels l'organisme dispose d'un droit réel	S-NLLT	OPH : annexe VI - infos générales (fiche 2 : parc locatif) SA : annexe IV-1 - infos générales (fiche 3 : parc locatif)
	- Nombre de logements gérés par des tiers	S-NLGT	
	+ Nombre de logements gérés pour des tiers	S-NLPT	

B18 Taux de récupération des charges locatives

NUMÉRATEUR	Intitulé	N° compte ou données BOLERO	État de référence
	Charges récupérées	703	CR produits
DÉNOMINATEUR	Charges récupérables	6 (récupérables)	CR charges

ANNEXE 1 / RATIOS DE RENTABILITÉ

B1 Autofinancement net hors remboursements anticipés / chiffre d'affaires

NUMÉRATEUR	Intitulé	N° compte ou données BOLERO	État de référence
		Résultat	12
	+ Dotations aux amortissements et aux provisions	681+682+686+687	CR charges
	- Reprises sur provisions et amortissements	781+782+786+787	CR produits
	+ Valeur comptable des éléments d'actifs cédés	675	CR charges
	- Produits des cessions d'éléments d'actifs	775	CR produits
	- Subventions d'investissement virées au compte de résultat	777	CR produits
	- Remboursements à échéance d'emprunts locatifs (financement définitif)	S-LEXE	État récapitulatif des dettes financières
	+ Variation des intérêts compensateurs	16883(n) - 16883(n-1)	Bilan passif
	- Transferts de charges financières / intérêts compensateurs	7963 ou S-CRIC	CR charges ou SIG
DÉNOMINATEUR	Produits des ventes	701	CR produits
	+ Loyers	704	CR produits
	+ Prestations de service	706	CR produits
	+ Produits des activités annexes	708	CR produits

B20 Taux de profitabilité : capacité d'autofinancement / chiffre d'affaires

NUMÉRATEUR	Intitulé	N° compte ou données BOLERO	État de référence
	Résultat de l'exercice	12	Bilan passif
	+ Dotations aux amortissements et aux provisions	681+682+686+687	CR charges
	- reprises sur amortissements et provisions	781+782+786+787	CR produits
	+ Val compt des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut	675	CR charges
	- Pds des cess° d'élts d'actifs (7751 7752 7756 7758)	775	CR produits
	+ Subv° d'investissement virées au résultat de l'exercice	777	CR produits
DÉNOMINATEUR	Produits des ventes	701	CR produits
	+ Loyers	704	CR produits
	+ Prestations de service	706	CR produits
	+ Produits des activités annexes	708	CR produits

ANNEXE 2 / LES RATIOS FINANCIERS DE TOUS LES ORGANISMES / EXERCICE 2018

Code	Libellé	Nbre org.	Décile 1	Décile 2	Décile 3	Décile 4	Médiane	Décile 6	Décile 7	Décile 8	Décile 9
RATIOS DE STRUCTURE											
B2	FRNG en mois de dépenses	442	1,4	2,5	3,1	3,7	4,6	5,3	6,2	7,3	9,8
B12	PGE par logement géré (en euros)	417	0	83	150	200	253	317	400	530	713
B12bis	PGE / loyers (en %)	437	0,21456	2,1	3,6	4,8	5,9	7,7	9,3	12,3	17,2
B13	Ressources internes / capitaux permanents (en %)	442	26,0	29,4	32,0	34,9	37,3	39,5	41,8	46,5	52,3
RATIO DE TRÉSORERIE											
B4	Trésorerie nette en mois de dépenses	442	1,0	1,9	2,7	3,4	4,0	4,9	5,8	6,7	9,1
RATIOS DE GESTION											
B5bis	TFPB / loyers (en %)	437	6,7	8,5	9,7	10,9	11,6	12,4	13,4	14,4	16,4
B6LO4	Coût de gestion/logt géré en euros, hors cotisations CGLLS	417	792	978	1 064	1 113	1 171	1 234	1 320	1 453	1 617
B6bis L04	Coût de gestion hors cotisations CGLLS / loyers (en %)	437	20	23	25	26	28	29	30	33	36
B6bis	Coût de gestion (hors régie) / loyers (en %)	437	21,4	24,4	26,3	28,0	29,1	30,3	32,1	34,5	38,0
B7bis	Annuité locative / loyers (en %)	437	27,1	31,3	34,3	36,6	39,0	41,3	45,0	48,8	55,3
B21	Capacité de remboursement : dettes à moyen et long terme / CAF (en années de CAF)	435	9,1	11,3	12,7	14,5	15,9	17,4	19,3	21,7	25,6
B8	Charges de maintenance immobilière / logt géré (en euros)	417	334	445	487	526	560	598	656	713	826
B8bis	Charges de maintenance immobilière / loyers (en %)	437	8,3	9,9	11,1	12,1	13,1	14,0	15,1	16,3	19,1
B11	Tx vacance + 3 mois (logts ordinaires gérés) en %	417	0	0,2	0,3	0,5	0,8	1,2	1,7	2,3	3,9
B14	Créances locataires / loyers et charges récupérées (en %)	437	12,0	14,3	16,0	17,3	19,0	20,9	22,6	25,7	30,3
B17	Frais de personnel par logement géré (en euros)	417	473	618	686	738	775	816	859	915	1 035
B17bis	Frais de personnel / loyers (en %)	437	10,8	13,8	15,4	16,5	17,9	19,2	20,4	21,8	23,7
B18	Taux de récupération des charges (en %)	432	88,3	91,7	93,4	94,6	95,6	96,6	97,8	99,0	100,3
RATIOS DE RENTABILITÉ											
B1	Autofinancement net / chiffre d'affaires (en %)	438	1,5	5,4	7,1	8,5	10,0	11,5	13,2	15,1	18,7
B20	Profitabilité globale : CAF / chiffre d'affaires (en %)	438	27,4	31,6	34,4	36,6	38,1	39,8	41,4	43,9	47,8

ANNEXE 2 / LES RATIOS FINANCIERS DES SA ET OPH DONT LE PARC COMPREND MOINS DE 1 500 LOGEMENTS / EXERCICE 2018

Code	Libellé	Nbre org.	Décile 1	Décile 2	Décile 3	Décile 4	Médiane	Décile 6	Décile 7	Décile 8	Décile 9
RATIOS DE STRUCTURE											
B2	FRNG en mois de dépenses	29	2,0	3,1	3,6	4,0	5,2	5,8	6,9	10,8	17,3
B12	PGE par logement géré (en euros)	29	-	107	181	247	317	349	388	584	-
B12bis	PGE / loyers (en %)	29	0,0	3,1	4,5	5,5	6,1	6,9	8,4	10,1	14,2
B13	Ressources internes / capitaux permanents (en %)	29	28,3	32,1	38,5	40,8	45,2	48,2	51,5	57,2	68,2
RATIO DE TRÉSORERIE											
B4	Trésorerie nette en mois de dépenses	29	1,8	3,2	3,7	4,9	5,1	5,9	7,7	10,2	17,8
RATIOS DE GESTION											
B5bis	TFPB / loyers (en %)	29	3,1	7,0	9,4	10,8	11,2	12,5	13,4	15,5	17,0
B6LO4	Coût de gestion/logt géré en euros, hors cotisations CGLLS	29	884	928	967	1 091	1 118	1 255	1 463	1 875	-
B6bis L04	Coût de gestion hors cotisations CGLLS / loyers (en %)	29	16,7	22,6	25,2	27,2	28,5	29,6	31,4	33,5	38,0
B6bis	Coût de gestion (hors régie) / loyers (en %)	29	19,9	25,7	27,7	29,0	30,1	30,7	31,9	36,3	40,4
B7bis	Annuité locative / loyers (en %)	29	19,3	27,2	28,6	31,2	32,7	34,8	41,6	46,4	51,0
B21	Capacité de remboursement : dettes à moyen et long terme / CAF (en %)	29	6,0	8,7	10,4	11,3	12,6	15,9	19,2	22,0	26,9
B8	Charges de maintenance immobilière / logt géré (en euros)	29	293	366	411	453	485	522	599	750	-
B8bis	Charges de maintenance immobilière / loyers (en %)	29	3,1	8,2	9,2	9,5	11,0	12,8	13,7	16,2	22,5
B11	Tx vacance + 3 mois (logts ordinaires gérés) en %	29	0,0	0,1	0,3	0,4	0,5	1,2	1,7	7,9	19,8
B14	Créances locataires / loyers et charges récupérées (en %)	29	10,8	12,4	17,2	18,9	19,7	21,8	23,9	25,5	30,2
B17	Frais de personnel par logement géré (en euros)	29	37	557	655	745	772	853	963	1 194	-
B17bis	Frais de personnel / loyers (en %)	29	1,9	8,4	14,5	15,8	19,2	20,3	20,9	22,7	29,8
B18	Taux de récupération des charges (en %)	29	87,1	90,2	92,3	95,1	96,8	97,9	99,3	100,0	100,6
RATIOS DE RENTABILITÉ											
B1	Autofinancement net / chiffre d'affaires (en %)	29	-0,9	8,2	9,7	11,6	13,2	17,8	22,7	26,3	34,6
B20	Profitabilité globale : CAF / chiffre d'affaires (en %)	29	21,5	28,1	33,3	37,1	40,4	42,2	47,0	51,8	-

ANNEXE 2 / LES RATIOS FINANCIERS DES SA ET OPH DONT LE PARC COMPREND MOINS DE 12 000 LOGEMENTS / EXERCICE 2018

Code	Libellé	Nbre org.	Décile 1	Décile 2	Décile 3	Décile 4	Médiane	Décile 6	Décile 7	Décile 8	Décile 9
RATIOS DE STRUCTURE											
B2	FRNG en mois de dépenses	338	1,5	2,6	3,2	4,0	4,9	5,6	6,6	7,9	10,3
B12	PGE par logement géré (en euros)	313	0	83	142	203	261	334	421	559	731
B12bis	PGE / loyers (en %)	333	0,0	2,2	3,9	4,9	6,4	8,0	10,0	13,0	18,2
B13	Ressources internes / capitaux permanents (en %)	338	25,7	29,2	31,8	35,0	37,8	39,9	42,7	48,1	54,5
RATIO DE TRÉSORERIE											
B4	Trésorerie nette en mois de dépenses	338	1,2	2,1	3,0	3,7	4,5	5,3	6,1	7,2	9,5
RATIOS DE GESTION											
B5bis	TFPB / loyers (en %)	333	6,3	8,0	9,6	10,9	11,7	12,7	13,8	14,7	16,8
B6LO4	Coût de gestion/logt géré en euros, hors cotisations CGLLS	313	752	951	1 024	1 092	1 142	1 212	1 303	1 424	1 595
B6bis L04	Coût de gestion hors cotisations CGLLS / loyers (en %)	333	19,0	22,3	24,2	25,9	27,3	28,9	30,6	32,8	36,6
B6bis	Coût de gestion (hors régie) / loyers (en %)	333	20,8	23,6	25,8	27,7	29,1	30,3	32,1	34,4	38,3
B7bis	Annuité locative / loyers (en %)	333	26,5	31,1	34,1	35,9	38,8	41,1	45,3	49,1	54,4
B21	Capacité de remboursement : dettes à moyen et long terme / CAF (en %)	332	8,4	11,1	12,5	13,9	15,6	17,2	19,3	21,8	25,8
B8	Charges de maintenance immobilière / logt géré (en euros)	313	303	428	485	523	560	595	648	706	853
B8bis	Charges de maintenance immobilière / loyers (en %)	333	7,7	9,8	11,1	12,1	13,3	14,2	15,2	16,5	19,6
B11	Tx vacance + 3 mois (logts ordinaires gérés) en %	313	0,0	0,2	0,3	0,5	0,8	1,3	1,8	2,6	4,4
B14	Créances locataires / loyers et charges récupérées (en %)	333	11,2	14,2	16,0	17,2	19,1	21,0	23,2	26,2	31,1
B17	Frais de personnel par logement géré (en euros)	313	261	596	664	729	769	806	847	900	1 027
B17bis	Frais de personnel / loyers (en %)	333	9,7	13,2	15,2	16,5	17,9	19,2	20,4	21,8	24,1
B18	Taux de récupération des charges (en %)	328	86,1	90,6	93,0	94,6	95,8	96,8	98,0	99,2	100,6
RATIOS DE RENTABILITÉ											
B1	Autofinancement net / chiffre d'affaires (en %)	334	0,3	4,4	7,1	8,6	10,2	11,7	13,5	15,6	20,0
B20	Profitabilité globale : CAF / chiffre d'affaires (en %)	334	26,2	31,0	34,4	36,5	38,5	40,1	42,2	44,9	49,4

ANNEXE 2 / LES RATIOS FINANCIERS DES SA ET OPH DONT LE PARC EST SUPÉRIEUR À 12 000 LOGEMENTS / EXERCICE 2018

Code	Libellé	Nbre org.	Décile 1	Décile 2	Décile 3	Décile 4	Médiane	Décile 6	Décile 7	Décile 8	Décile 9
RATIOS DE STRUCTURE											
B2	FRNG en mois de dépenses	104	1,2	1,9	2,6	3,2	3,7	4,4	4,9	5,7	6,8
B12	PGE par logement géré (en euros)	104	38	104	152	190	225	286	363	469	653
B12bis	PGE / loyers (en %)	104	0,9	2,1	3,2	4,5	5,3	6,7	8,1	10,6	15,5
B13	Ressources internes / capitaux permanents (en %)	104	26,6	29,7	32,4	34,7	36,3	38,3	40,5	43,8	48,3
RATIO DE TRÉSORERIE											
B4	Trésorerie nette en mois de dépenses	104	0,8	1,4	2,0	2,6	3,3	3,7	4,2	5,3	6,3
RATIOS DE GESTION											
B5bis	TFPB / loyers (en %)	104	8,2	9,3	10,0	10,9	11,4	11,9	12,3	12,8	14,3
B6LO4	Coût de gestion/logt géré en euros, hors cotisations CGLLS	104	1 016	1 082	1 123	1 173	1 214	1 300	1 381	1 551	1 654
B6bis L04	Coût de gestion hors cotisations CGLLS / loyers (en %)	104	23,0	24,2	25,6	26,6	27,9	29,0	30,0	32,0	36
B6bis	Coût de gestion (hors régie) / loyers (en %)	104	24,1	26,3	27,6	28,7	29,2	30,5	32,1	35,3	37
B7bis	Annuité locative / loyers (en %)	104	30,3	32,8	35,8	38,3	40,1	41,9	44,2	48,2	55,5
B21	Capacité de remboursement : dettes à moyen et long terme / CAF (en %)	103	10,7	12,6	13,6	15,5	16,5	17,9	19,2	20,9	25,0
B8	Charges de maintenance immobilière / logt géré (en euros)	104	421	473	490	533	566	612	667	732	780
B8bis	Charges de maintenance immobilière / loyers (en %)	104	9,6	10,3	11,0	11,7	12,9	13,4	14,8	15,4	17,5
B11	Tx vacance + 3 mois (logts ordinaires gérés) en %	104	0,2	0,3	0,4	0,7	0,8	1,0	1,3	1,7	2,7
B14	Créances locataires / loyers et charges récupérées (en %)	104	13,2	14,6	16,4	17,5	18,7	20,4	21,5	24,1	28,0
B17	Frais de personnel par logement géré (en euros)	104	600	675	728	765	797	855	898	954	1 049
B17bis	Frais de personnel / loyers (en %)	104	12,9	14,5	16,0	16,7	17,9	19,3	20,4	21,8	22,9
B18	Taux de récupération des charges (en %)	104	92,2	93,2	93,8	94,6	95,2	96,2	97,1	97,9	99,4
RATIOS DE RENTABILITÉ											
B1	Autofinancement net / chiffre d'affaires (en %)	104	5	6	7	8	10	11	12	14	15,8
B20	Profitabilité globale : CAF / chiffre d'affaires (en %)	104	30,1	32,5	34,8	36,8	37,9	38,9	40,2	41,2	43,6

ANNEXE 2 / LES RATIOS FINANCIERS DES SA / EXERCICE 2018

Code	Libellé	Nbre org.	Décile 1	Décile 2	Décile 3	Décile 4	Médiane	Décile 6	Décile 7	Décile 8	Décile 9
RATIOS DE STRUCTURE											
B2	FRNG en mois de dépenses	199	1,1	1,9	2,7	3,5	4,0	4,8	5,5	7,3	10,1
B12	PGE par logement géré (en euros)	179	0	51	128	191	241	295	378	548	755
B12bis	PGE / loyers (en %)	196	0,0	1,3	3,1	4,3	5,1	6,6	8,1	11,4	15,6
B13	Ressources internes / capitaux permanents (en %)	199	24,4	27,4	29,4	31,7	34,5	36,6	39,4	44,3	52,2
RATIO DE TRÉSORERIE											
B4	Trésorerie nette en mois de dépenses	199	0,9	1,6	2,1	2,9	3,6	4,1	5,1	6,4	8,8
RATIOS DE GESTION											
B5bis	TFPB / loyers (en %)	196	5,0	6,8	8,0	9,1	10,1	11,0	11,6	12,3	13,9
B6LO4	Coût de gestion/logt géré en euros, hors cotisations CGLLS	179	319	948	1 068	1 114	1 181	1 273	1 337	1 506	1 664
B6bis L04	Coût de gestion hors cotisations CGLLS / loyers (en %)	196	17,7	20,7	23,0	24,1	25,7	26,9	28,4	30,2	32,7
B6bis	Coût de gestion (hors régie) / loyers (en %)	196	20,2	23,1	24,8	26,1	27,7	29,0	30,1	32,8	36,1
B7bis	Annuité locative / loyers (en %)	196	33,2	36,4	39,8	42,3	45,0	47,4	50,6	53,6	67,2
B21	Capacité de remboursement : dettes à moyen et long terme / CAF (en %)	196	10,5	12,5	15,1	16,5	18,0	19,3	21,2	23,7	26,4
B8	Charges de maintenance immobilière / logt géré (en euros)	179	18	409	480	516	555	618	687	751	865
B8bis	Charges de maintenance immobilière / loyers (en %)	196	6,1	8,7	9,8	11,0	11,7	12,7	13,7	15,0	18,1
B11	Tx vacance + 3 mois (logts ordinaires gérés) en %	179	0,0	0,1	0,3	0,4	0,6	0,8	1,0	1,5	2,3
B14	Créances locataires / loyers et charges récupérées (en %)	196	11,0	13,1	15,0	16,4	17,5	19,1	20,9	22,5	27,1
B17	Frais de personnel par logement géré (en euros)	179	0	516	603	671	737	770	806	886	977
B17bis	Frais de personnel / loyers (en %)	196	5,8	11,1	12,9	14,1	15,1	16,0	16,8	18,1	20,2
B18	Taux de récupération des charges (en %)	190	89,3	92,6	94,1	95,3	96,2	97,1	98,2	99,2	100,0
RATIOS DE RENTABILITÉ											
B1	Autofinancement net / chiffre d'affaires (en %)	197	3,4	5,6	6,8	8,3	9,4	10,6	12,1	13,8	17,3
B20	Profitabilité globale : CAF / chiffre d'affaires (en %)	197	30,3	32,9	36,3	38,3	39,2	40,4	42,3	45,0	50,3

ANNEXE 2 / LES RATIOS FINANCIERS DES OPH / EXERCICE 2018

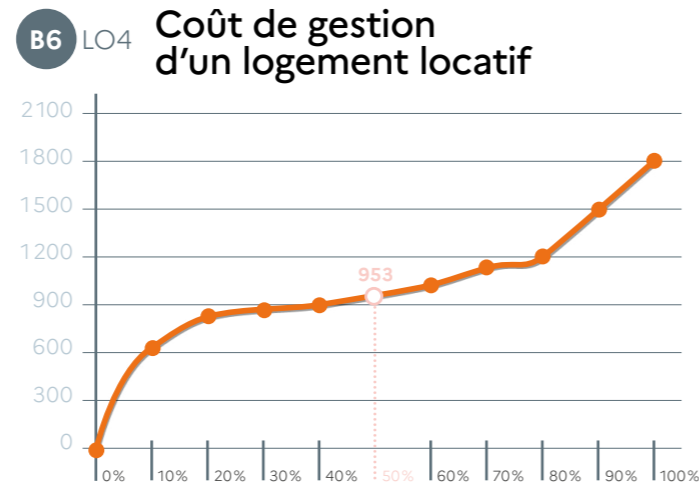
Code	Libellé	Nbre org.	Décile 1	Décile 2	Décile 3	Décile 4	Médiane	Décile 6	Décile 7	Décile 8	Décile 9
RATIOS DE STRUCTURE											
B2	FRNG en mois de dépenses	243	1,8	2,8	3,4	4,2	5,0	5,7	6,4	7,3	9,2
B12	PGE par logement géré (en euros)	238	29	112	155	215	268	338	424	528	688
B12bis	PGE / loyers (en %)	241	1,1	3,0	4,2	5,3	6,9	8,6	10,2	13,0	17,3
B13	Ressources internes / capitaux permanents (en %)	243	28,3	31,7	34,7	37,2	39,1	41,1	43,8	47,3	52,3
RATIO DE TRÉSORERIE											
B4	Trésorerie nette en mois de dépenses	243	1,4	2,4	3,1	3,7	4,8	5,5	6,0	6,9	9,2
RATIOS DE GESTION											
B5bis	TFPB / loyers (en %)	241	9,0	10,4	11,2	12,2	12,8	13,7	14,4	15,8	17,7
B6LO4	Coût de gestion/logt géré en euros, hors cotisations CGLLS	238	911	981	1 060	1 113	1 153	1 211	1 296	1 414	1 582
B6bis L04	Coût de gestion hors cotisations CGLLS / loyers (en %)	241	22,2	24,7	26,3	28,0	28,9	30,2	32,1	34,7	37,9
B6bis	Coût de gestion (hors régie) / loyers (en %)	241	22,9	26,1	27,9	29,1	30,3	31,5	33,4	36,4	39,5
B7bis	Annuité locative / loyers (en %)	241	26,0	28,3	31,4	33,4	35,2	37,7	39,4	42,1	46,8
B21	Capacité de remboursement : dettes à moyen et long terme / CAF (en %)	239	8,8	10,9	12,2	12,9	14,2	15,6	17,1	19,9	23,4
B8	Charges de maintenance immobilière / logt géré (en euros)	238	386	461	496	533	560	589	634	686	771
B8bis	Charges de maintenance immobilière / loyers (en %)	241	9,9	11,0	12,2	13,4	14,0	15,0	15,8	17,1	19,4
B11	Tx vacance + 3 mois (logts ordinaires gérés) en %	238	0,1	0,3	0,5	0,8	1,3	1,7	2,2	3,0	5,2
B14	Créances locataires / loyers et charges récupérées (en %)	241	13,2	15,3	16,7	18,4	20,6	21,9	24,3	27,4	32,1
B17	Frais de personnel par logement géré (en euros)	238	626	688	731	773	815	838	883	940	1 053
B17bis	Frais de personnel / loyers (en %)	241	15,3	17,1	18,3	19,3	20,2	21,0	21,8	23,0	24,8
B18	Taux de récupération des charges (en %)	242	87,5	90,9	92,7	94,2	95,0	96,2	97,3	98,8	101,3
RATIOS DE RENTABILITÉ											
B1	Autofinancement net / chiffre d'affaires (en %)	241	0,1	4,5	7,2	9,0	10,8	12,2	14,1	15,8	19,4
B20	Profitabilité globale : CAF / chiffre d'affaires (en %)	241	24,8	30,1	32,7	35,2	37,1	38,8	41,0	43,2	46,1

ANNEXE 4 / DÉFINITIONS STATISTIQUES

MÉDIANE

La valeur médiane est la valeur qui permet de scinder une population d'étude en deux populations contenant le même nombre d'individus.

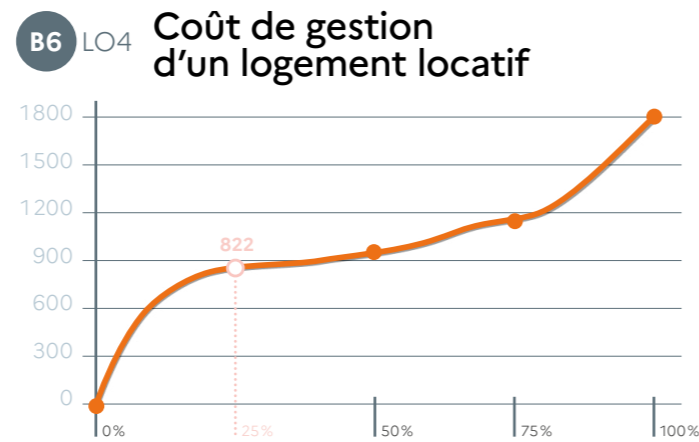
Dans l'exemple ci-contre, la valeur médiane du coût de gestion est de 953 €. Si la population d'étude est composée de 540 organismes, cela signifie que 50 % de la population (soit 270 organismes) a un coût de gestion inférieur à 953 €, tandis que l'autre moitié de la population d'étude (les 270 autres organismes) a un coût de gestion supérieur à cette valeur.



QUARTILE

Les quatre quartiles d'un ratio scindent les individus d'une population d'étude, classés par ordre croissant, en quatre populations contenant le même nombre d'individus, représentant chacune 25% de la population d'étude.

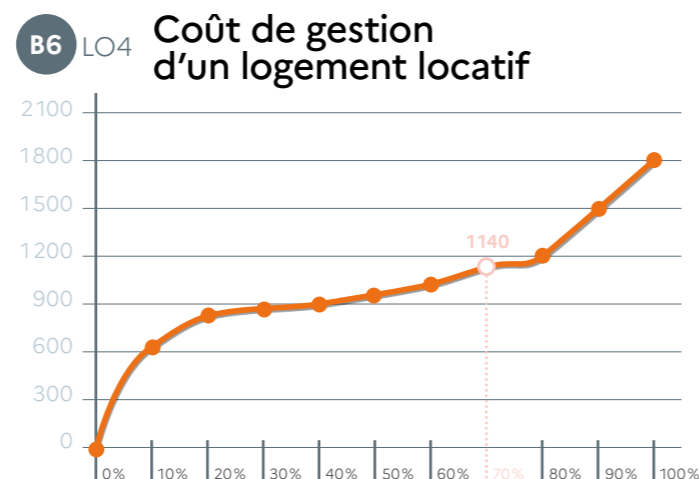
Dans l'exemple ci-contre, le premier quartile vaut 822 €. Par conséquent, si la population d'étude est composée de 540 organismes, cela signifie que 25% d'entre eux (soit 135 organismes) ont un coût de gestion inférieur à 822 €, tandis que les 75% restants (soit 405 organismes) ont un coût de gestion supérieur à cette valeur.



DÉCILE

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 1140 €. Par conséquent, si la population d'étude est composée de 540 organismes, cela signifie que 70% d'entre eux (soit 378 organismes) ont un coût de gestion inférieur à 1140 €, tandis que les 30% restants (soit 162 organismes) ont un coût de gestion supérieur à cette valeur.



GLOSSAIRE

ANCOLS	Agence nationale de contrôle du logement social.
BOLERO	Base d'Observation du Logement – Etude et Référencement des Organismes. Ses ratios d'analyse financière sont communs à la DGALN et à l'ANCOLS. Cette base est enrichie par les données comptables et patrimoniales des organismes HLM, transmises réglementairement chaque année via l'application internet Harmonia.
CGDD	Commissariat Général au Développement Durable.
DGALN	Direction générale de l'Aménagement du Logement et de la Nature.
DHUP	Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages.
EPLS	Enquête du Parc Locatif Social : cette étude annuelle, réalisée par le CGDD / SDeS, a été effectuée pour la dernière fois en 2010. Lui succède le RPLS.
ESH	Entreprise Sociale pour l'Habitat, ou SA d'HLM.
HARMONIA	Plate-forme internet permettant aux organismes HLM de télédéclarer chaque année leurs comptes financiers (ou états réglementaires) au Ministre en charge du Logement et au préfet de département (https://harmonia.logement.gouv.fr).
HLM	Habitation à Loyer Modéré.
MCTRC	Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales.
MTE	Ministère de la Transition écologique.
OPH	Office Public de l'Habitat.
PGE	Provision pour Gros Entretien.
PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration.
PLI	Prêt Locatif Intermédiaire.
PLS	Prêt Locatif Social.
PLUS	Prêt Locatif à Usage Social.
RPLS	Répertoire du Parc Locatif Social : réalisé par le CGDD / SDeS, il a été mis en place en 2011 et remplace l'étude EPLS.
SA d'HLM	Société Anonyme d'HLM.
SDeS	Service de la Donnée et des Statistiques.
TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties.



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 constructeurs

Bureau du suivi des organismes constructeurs

92055 La Défense cédex

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