



**MINISTÈRE
CHARGÉ DU LOGEMENT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

A photograph of a modern multi-story apartment building. The building features a mix of grey and light brown vertical wood paneling. Large windows with dark blue frames are visible, some reflecting the sky and others showing interior details. A balcony with a dark metal railing is visible on the upper floor. In the foreground, there are some bare, thin trees and some green plants at the base of the building.

LES ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL

Chiffres clés 2023

ÉDITO

Porteurs d'une mission d'utilité sociale, les bailleurs sociaux bénéficient d'un soutien financier considérable de la part de la puissance publique, notamment l'Etat. Cette solidarité nationale justifie le respect de règles de transparence financière.

La direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) élabore la réglementation compatible et financière des organismes de logement social. Elle rend compte annuellement de la situation observée à l'échelle nationale, au travers des états comptables transmis par les bailleurs sociaux via la plateforme dite « Harmonia ». Tel est l'objet de la présente brochure, qui porte sur les comptes de l'année 2023 et ne se prononce donc pas sur l'évolution de la situation en 2024 et 2025. Parmi les 933 organismes existants, 622 ont déclaré leurs comptes via la plateforme.

En 2023, le bilan agrégé du secteur s'est établi à 364 Md€ (soit une hausse de 16 % depuis 2018), avec un renforcement des capitaux propres. Les organismes de logement social, qui géraient 5,5 millions de logements, ont investi 25 Md€ dans la production et la réhabilitation de logements et ont dégagé un autofinancement de 2 Md€, en 2023 en recul par rapport à 2022. L'année 2023 aura aussi révélé les fragilités liées au contexte macroéconomique, à l'inflation et à la hausse du taux du livret A. Ce contexte a eu entre autres effets de réduire la capacité d'autofinancement. La performance financière collective apparaît ainsi en retrait par rapport aux exercices précédents.

L'accompagnement institutionnel de la CGLLS et l'action renforcée des partenaires bancaires, notamment la Banque des territoires, ont contribué à amortir les effets de la conjoncture. Le secteur présentait en 2023 des charges financières élevées, de forts besoins d'investissement dans la production et la réhabilitation du patrimoine ainsi que dans l'accélération de la transition énergétique. Ces priorités d'investissement demeurent.

Malgré ce contexte, le modèle du secteur HLM a globalement confirmé en 2023 à la fois sa robustesse structurelle et sa capacité d'adaptation.

Depuis 2023, la feuille de route conclue entre l'Etat et le mouvement HLM en février 2025 a apporté



En 2023, dans un contexte caractérisé par l'inflation, le modèle du secteur HLM a une nouvelle fois démontré à la fois sa robustesse structurelle et sa capacité d'adaptation."

une réponse fondée sur plusieurs piliers. Le poids, pour les bailleurs sociaux, de la réduction de loyer de solidarité a été diminué de 200 M€ pour l'année 2025. Le prêt à taux zéro a été étendu à l'ensemble du territoire national pour les logements neufs. Le taux du livret A a été réduit de 3 % à 2,4 % le 1er février 2025, allégeant ainsi les charges des bailleurs sociaux de 850 M€. Récemment, depuis le 1er août 2025, le taux du livret A a de nouveau été réduit à 1,7 %. En contrepartie, la feuille de route a fixé l'objectif de produire 116 500 logements sociaux en 2025, dont 16 500 dans le cadre de la rénovation

urbaine. Elle a aussi fixé un objectif de 120 000 à 130 000 rénovations énergétiques de logements, poursuivant ainsi la dynamique qui était déjà lancée.

La première partie de la présente brochure dresse le panorama du secteur. Elle propose un regard sur l'état d'avancement de sa restructuration. Sous l'effet conjugué de la loi ELAN, du rythme accéléré des mutations territoriales et de la nécessité d'optimiser les moyens d'action, le secteur du logement social a continué la dynamique déjà à l'œuvre.

Ainsi, en 2023, 67 % des 5,5 millions de logements sociaux étaient gérés par moins de 25 % des organismes.

Le nombre d'OLS poursuit sa baisse. En 2023, on recense 933 OLS, contre plus de 1 000 il y a cinq ans. Près de la moitié des OLS appartiennent désormais à un groupe, vertical ou horizontal, répondant ainsi aux enjeux de mutualisation des moyens et des compétences et de résilience face à la conjoncture. On observe que 52 % des logements sociaux sont gérés par des bailleurs membres d'un groupe vertical, 35 % par des bailleurs membres d'un groupe horizontal. La DHUP continuera d'œuvrer, aux côtés des acteurs, pour accompagner cette dynamique positive.

L'édition 2025 de la brochure maintient cette année un éclairage spécifique sur l'outre-mer, où le logement social présente des réalités et des enjeux propres. Les départements et régions d'outre-mer, avec 189 300 logements sociaux et une forte demande de logement, illustrent la capacité d'investissement du secteur. Entre 2018 et 2023, le nombre de logements gérés a crû de 9 % (constructions neuves). En 2023, le taux d'investissement s'est établi à 6,9 % de la valeur du parc, en croissance par rapport à 2022, alors qu'il était de 4,4 % à l'échelle nationale. Le secteur ultramarin se caractérise cependant par un coût de gestion par logement plus élevé et une trésorerie médiane inférieure aux valeurs observées à l'échelle nationale.

La deuxième partie de la brochure porte sur l'analyse financière du secteur. Grâce à l'homogénéisation des formats des états financiers à déclarer pour toutes les familles d'OLS, l'édition 2025 est la deuxième dans laquelle il a été possible d'intégrer les comptes des SEM.

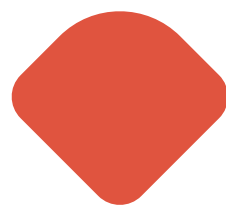
L'analyse conjointe des bilans et des situations individuelles a révélé des fragilités qui ont été notables en 2023. La forte hausse des charges financières (+80 % pour les intérêts en un an) liée à la remontée des taux d'intérêt et à l'indexation sur le Livret A, a pesé sur la capacité d'autofinancement. Les activités hors SIEG et la vente HLM ont contribué à la constitution du résultat et de l'autofinancement.

Près de 50 % des organismes affichaient en 2023 au moins deux des quatre indicateurs financiers de référence sous le seuil d'alerte, alors que cette proportion était de 20 % en 2022. La capacité d'autofinancement brute, la trésorerie ou le fonds de roulement, se sont inscrits en retrait. Le recours aux outils d'accompagnement institutionnel, comme les protocoles CGLLS, s'est cependant maintenu à un niveau modéré, la baisse du nombre d'OLS accompagnés par la CGLLS depuis 5 ans se poursuivant.

Structurée autour d'analyses financières détaillées, la présente brochure a pour objectif de fournir à l'ensemble des acteurs des éléments de compréhension et de suivi. Elle vise à contribuer à la prise de décision et à appuyer le pilotage du secteur HLM, dans un contexte où les enjeux de financement appellent une attention accrue.

Damien Botteghi,
Directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages





MÉTHODOLOGIE

La Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) a pour mission de collecter les données du secteur et le suivi de la situation financière des organismes de logement social (OLS) qui peuvent être répartis selon les catégories 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 (SAHLM) ;
 - 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^{er} 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 2022 a été le suivant :

- **31 décembre 2023** : date de clôture des comptes de l'exercice 2023 ;
- **30 mai 2024** : ouverture de la plate-forme Harmonia pour la collecte des comptes de l'exercice 2023 au travers la transmission des documents financiers et états réglementaires (ER) ;
- **15 juillet 2024** : date limite de transmission des ER par les OPH via Harmonia ;
- **31 juillet 2024** : date limite de transmission des ER par les SA, les COOP, les SC et les SEM via Harmonia ;
- **Octobre 2024 à février 2025** : relances des organismes retardataires par la DHUP ;
- **À partir de fin octobre 2024** : 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). Au 1^{er} janvier 2025, 38 organismes n'avaient pas terminé la fiabilisation de leur dossier 2023 ;

- **Avril 2025** : 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.

A 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 au 31 mars 2025.

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 SAHLM, 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 • Panorama du secteur du logement social p. 7

PARTIE 2 • La recomposition du secteur du logement social p. 16

ZOOM • Les organismes de logement social dans les départements et régions d'outre-mer p. 22

CHAPITRE

2

Analyse financière des organismes de logement social p. 24

PARTIE 1 • Analyse agrégée du bilan et du compte de résultat p. 26

PARTIE 2 • Analyse de l'activité et de la structure financière p. 30

PARTIE 3 • Analyse financière des situations individuelles des organismes p. 39

CHAPITRE

3

Annexes p. 42

ANNEXE 1 • Ratios financiers p. 43

ANNEXE 2 • Bilan et compte de résultat p. 46

ANNEXE 3 • Définitions statistiques et glossaire p. 66



1 LES ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL EN FRANCE

PARTIE 1 P.7
PANORAMA DU SECTEUR DU LOGEMENT SOCIAL

- 1. Les organismes existants par famille et par territoire
- 2. Panorama des organismes de logement social en fonction de leur statut juridique

PARTIE 2 P.16
LA RECOMPOSITION DU SECTEUR DU LOGEMENT SOCIAL

- 1. Panorama des organismes de logement social en fonction de la taille de leur parc
- 2. Les groupes d'OLS

zoom Les organismes de logement social dans les départements et régions d'outre-mer



PARTIE 1. PANORAMA DU SECTEUR DU LOGEMENT SOCIAL

1. LES ORGANISMES EXISTANTS PAR FAMILLE ET PAR TERRITOIRE

Les organismes de logement social (OLS) remplissent une même mission d'utilité sociale reconnue « service d'intérêt économique général » (SIEG), qui contribue au développement et à la réhabilitation du parc de logements locatifs sociaux. Pour la réalisation de cette mission, ils peuvent bénéficier de financements aidés, d'aides fiscales, de subventions et d'aides spécifiques de l'Etat et des collectivités. En contrepartie, ces organismes sont soumis à des règles portant sur le champ et la nature de leurs interventions dans le domaine de l'habitat et du logement social comme sur l'utilisation de leurs bénéfices.

Les OLS interviennent dans un cadre juridique globalement unifié, même si des spécificités existent. On dénombre plusieurs familles d'OLS : offices publics de l'habitat (OPH), sociétés anonymes d'habitation à loyer modéré (SAHLM), coopératives d'HLM (COOP), sociétés d'économie mixtes agréées logement social (SEM), organismes de maîtrise d'ouvrage d'insertion (OMOI), sociétés de coordination (SC), sociétés de vente (SV).

Dans l'objectif d'accroître la performance collective des OLS tout en conservant une utile diversité, la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite « ELAN ») a prévu qu'au 1er janvier 2021, tout OLS gérant moins de 12 000 logements doit avoir rejoint un groupe d'organismes de logement social gérant en consolidé plus de 12 000 logements (sauf cas d'exemption prévus par la loi Elan). Une commission de péréquation et de réorganisation de la Caisse de garantie du logement locatif social apporte son concours financier à la définition et à la mise en œuvre des projets de réorganisation qui ont découlé de cette obligation.

Les OLS concernés par cette obligation de regroupement¹ sont les OHLM et les SEM. Parmi les exemptions prévues par les textes, il y a les organismes ou groupes unique dans un département, les organismes ayant leur siège social en Corse ou en Outre-mer, les organismes ayant une activité principale d'accession sociale à la propriété, les SEM ayant un chiffre d'affaires moyens sur 3 ans supérieur à 40 M€.

Les OMOI n'étant pas des OHLM, ils ne sont pas soumis à l'obligation de regroupement.

En 2023, deux ans après l'échéance fixée par la loi ELAN, les OLS se sont largement regroupés, ce qui conduit logiquement à un ralentissement du rythme des regroupements. Cette dynamique est détaillée dans la deuxième partie de ce chapitre.

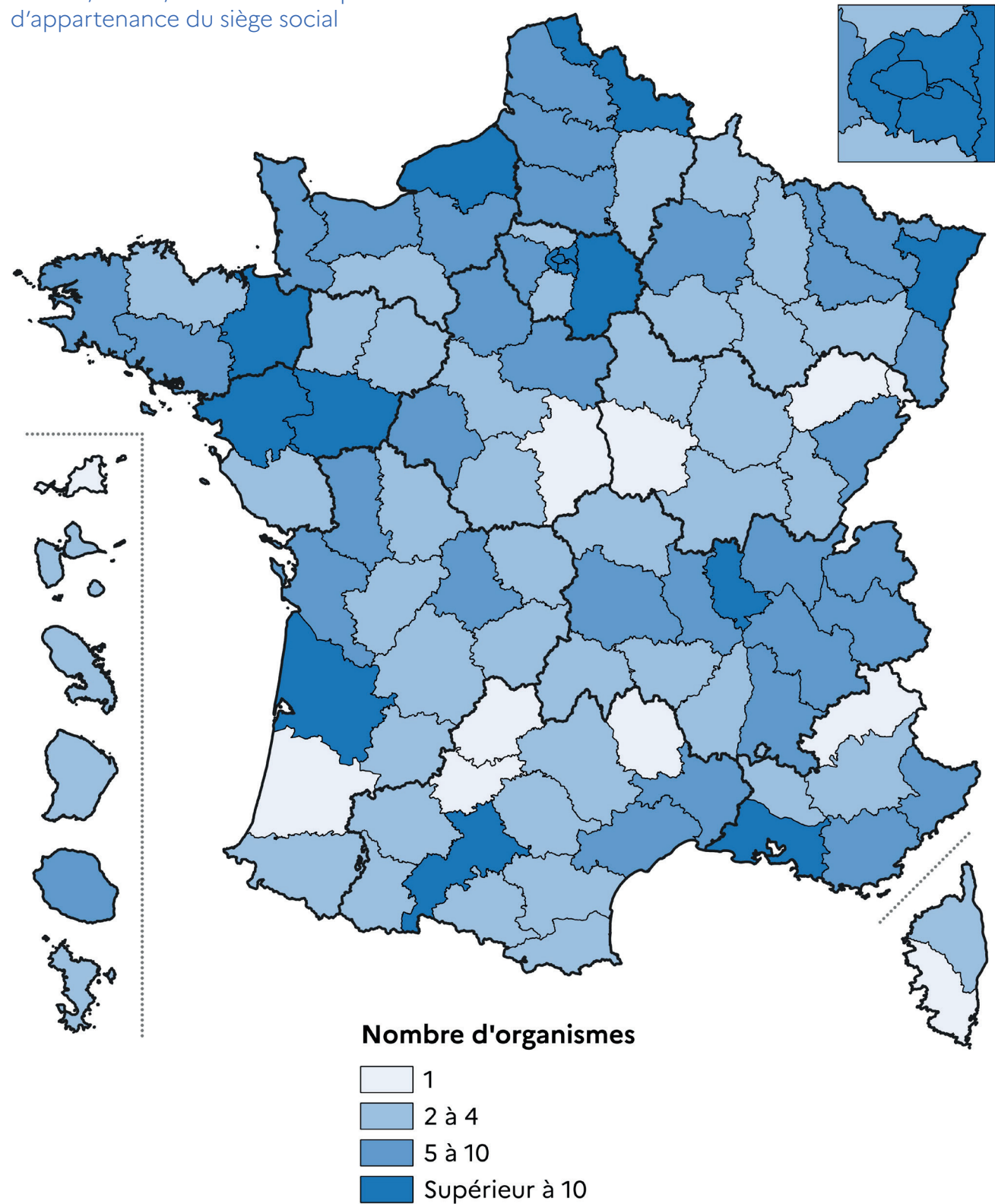


● Nombre d'OLS existants par famille

Familles d'OLS		Nombre d'OLS en 2023
OLS	OPH	179
	SAHLM	174
	COOP	166
	Sous-total	519
	SC	57
	SV	1
	Sous-total OHLM	577
	SEM	109
OMOI		247
Total OLS		933
Total sans les SC/SV		875

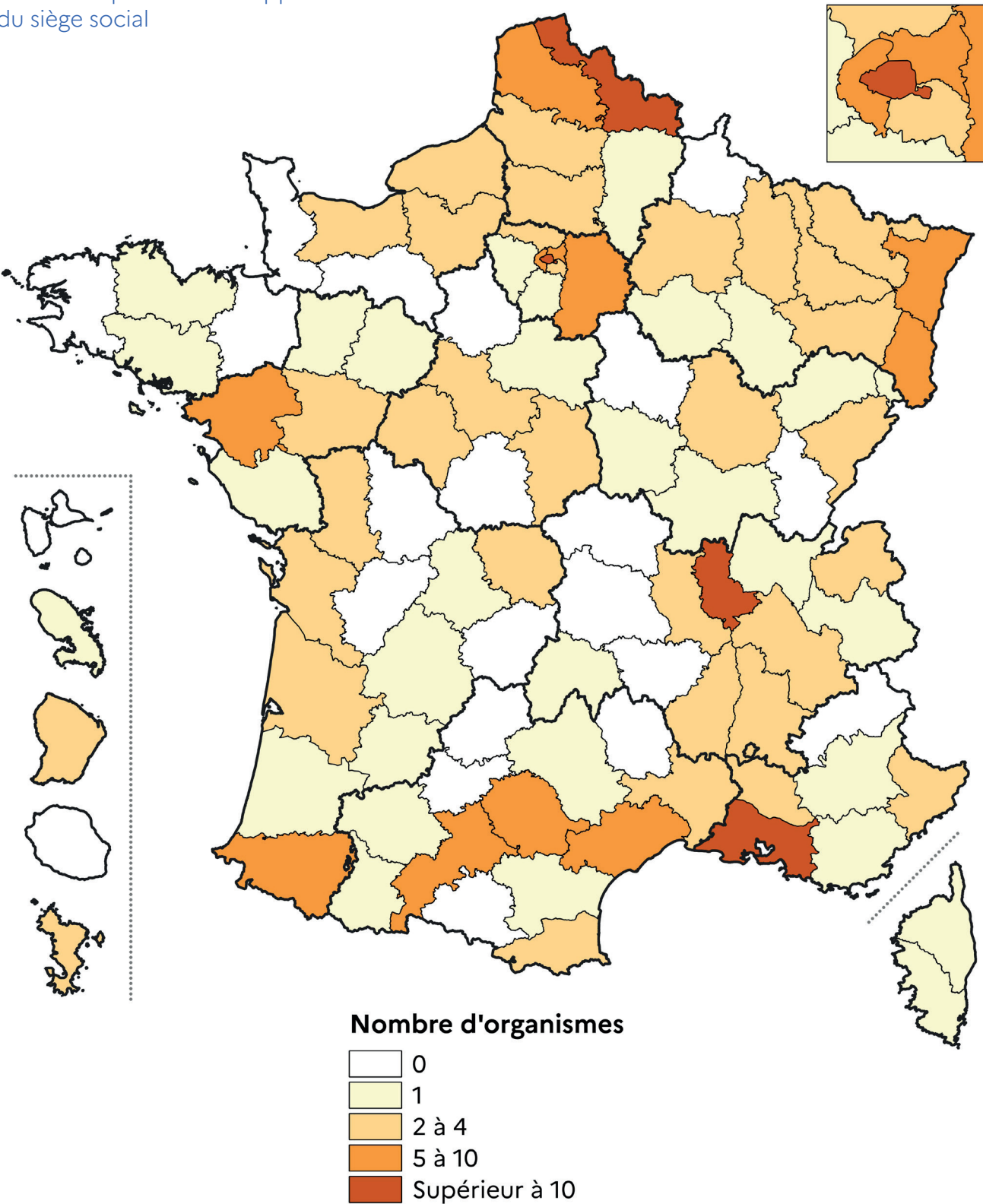
Source de données : Plateforme Harmonia
1. Articles L.423-1-1 ; L. 423-2 et L. 481-1-2 du CCH.

● Répartition géographique des OLS – OPH, SAHLM, COOP, SEM selon le département d'appartenance du siège social



Source : DHUP, HARMONIA, BOLERO Exercice 2023 pour les OLS (OPH, SAHLM, COOP, SEM)
Cartographie : DGALN/ICAPP/NUM

● Répartition géographique des OMOI selon le département d'appartenance du siège social



Source : DHUP, HARMONIA, BOLERO Exercice 2023 pour les OLS (OPH, SAHLM, COOP, SEM)
Cartographie : DGALN/ICAPP/NUM

2. PANORAMA DES ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL EN FONCTION DE LEUR STATUT JURIDIQUE

Organismes étudiés :

OPH, SAHLM, COOP et SEM déclarants en 2024 au titre de l'exercice 2023.

Les groupes verticaux et les groupes horizontaux - sociétés de coordination (SC), ne sont pas étudiés dans cette partie mais dans la partie 2. En effet, leur activité spécifique sans production ou gestion de logements réduit la pertinence d'une comparaison avec les autres OLS.

Les chiffres relatifs aux OMOI sont ponctuellement mentionnés afin d'illustrer leur présence au sein du secteur du logement social et de mettre en lumière leur contribution.

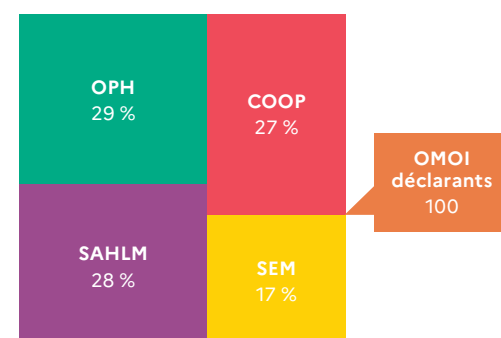
Les collectivités de rattachement des OPH

Parmi les 179 offices, 74 se déclarent rattachés² à un département, 94 à une intercommunalité dont 21 à une métropole et 11 aux établissements publics territoriaux (EPT) de la métropole du Grand Paris (en 2023 plusieurs OPH ont fusionné entre eux en Ile-de-France). Moins d'une dizaine d'OPH font l'objet d'un rattachement à des syndicats mixtes ou à d'autres collectivités.

2.1. LE NOMBRE D'ORGANISMES

On dénombre **622 organismes ayant déclaré** leurs états réglementaires en 2024 au titre de leur exercice 2023, dont 29 % sont des OPH, soit 179 OPH. Si ces derniers sont les plus nombreux au sein du secteur, la répartition de l'ensemble des bailleurs sociaux selon leur forme juridique apparaît relativement équilibrée (28 % de SA HLM, 17 % de SEM et 27 % de COOP). On constate une augmentation du nombre d'OMOI ayant déclaré leurs états réglementaires en 2023, un travail d'accompagnement ayant été réalisé afin de faciliter cette démarche.

- Répartition du nombre d'OLS par famille d'organismes déclarants sur la plateforme Harmonia en 2023



2.2. L'ÉVOLUTION DU NOMBRE D'ORGANISMES

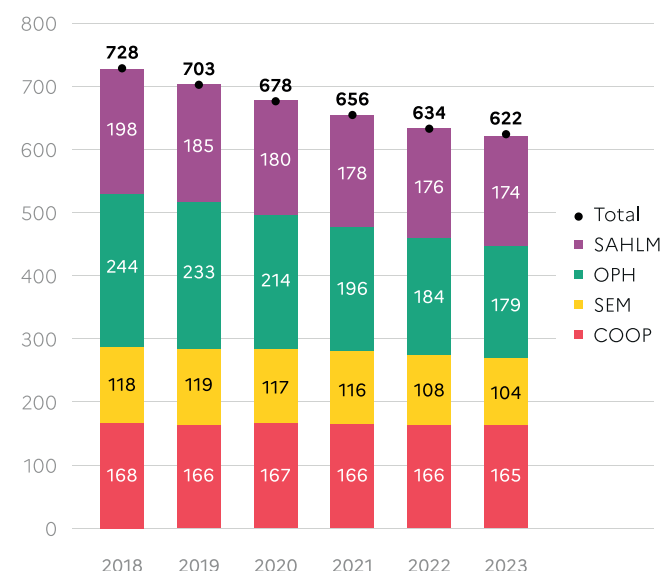
La diminution du nombre d'OLS est de 15 % sur la période 2018-2023, avec un ralentissement après 2021. Cette statistique masque des disparités, le processus de regroupement des SA HLM ayant été engagé avant 2018 et celui des OPH après du fait de la loi ELAN notamment. Ainsi, la baisse du nombre de SA HLM est plus marquée avant 2020 : - 9 % entre 2018 et 2020 et - 3,4 % entre 2021 et 2023.

À l'inverse, la concentration des OPH a été accélérée par la double obligation de fusionner et de se regrouper, avec un rythme soutenu sur la période de - 26,7 %. Ce rythme de diminution est passé de - 12,3 % entre 2018 et 2020 à - 16,4 % entre 2020 et 2023. Cela représente une baisse de 65 entités, soit une réduction plus importante que pour les SA HLM sur la période 2018-2023. Il s'agit soit de fusion-absorption entre OPH, soit de fusion et de modification de forme juridique (notamment en SEM ou en COOP).

Le nombre de COOP s'était légèrement réduit avant 2019. Il demeure sensiblement constant depuis.

La diminution du nombre de SEM avant l'instauration de la loi ELAN puis entre 2020 et 2023 (- 11,2 %) s'explique principalement par l'arrêt de l'activité de logement social de certaines SEM. Ainsi, malgré la transformation d'OPH en SEM, leur nombre est légèrement en baisse.

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



2. En 2023, des modifications techniques sur la plateforme Harmonia ont pu entraîner des erreurs dans les ER.

2.3. LE PATRIMOINE DE CHAQUE FAMILLE D'ORGANISME

En 2023, les OLS détiennent en droit réel³ 5,7 millions de logements (logements ordinaires et équivalents logements). Ils sont essentiellement détenus par les SA HLM et les OPH, à hauteur respectivement de 46 % et de 39 %.

Les variations observées sont causées par le changement de famille d'appartenance des bailleurs, l'effort de construction et d'acquisition, ainsi que les ventes réalisées. Les SA HLM et les OPH sont spécialisés dans la gestion locative alors que les COOP le sont dans l'accession sociale à la propriété et la promotion immobilière. Les SEM sont également tournées vers de multiples activités, même si la gestion de logements locatifs sociaux représente souvent leur activité principale.

Entre 2018 et 2023, le nombre total de logements détenus évolue de 5,4 millions à 5,7 millions, soit une variation relative de + 6 % sur cette période. Entre 2022 et 2023, la variation est de + 1 %.

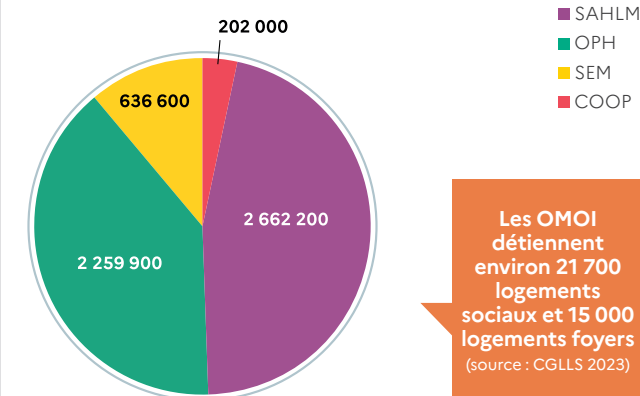
Les SA HLM détiennent sur la période en moyenne 46 % du parc et cette part varie surtout entre 2020 et 2021 (+ 2 %) et 2021-2022 (- 2,3 %).

Pour les OPH, la variation se fait à la baisse, puisqu'ils détenaient 43,8 % du parc en 2018 contre 39,2 % en 2023. Cette variation s'explique par les changements intervenus entre les familles, puisqu'à l'inverse, les COOP et les SEM voient leur part augmenter à 3,5 % et 11 % en 2023. Les chiffres sont plus difficiles à interpréter pour les familles des COOP et des SEM. La famille des COOP regroupe un nombre important d'organismes ne gérant aucun logement parce qu'ayant une activité exclusive d'accession. Pour la famille des SEM, une harmonisation de la déclaration sur celle des organismes HLM est intervenue en 2022. Leur multi-activité est aussi un facteur explicatif.

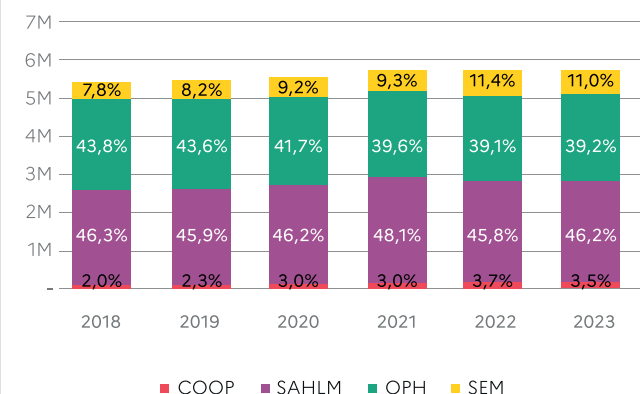
Sur la période 2018-2023, cependant les variations sont limitées. Ainsi, les COOP augmentent en moyenne leur parc de 0,3 point sur la période, et les SEM de 0,64. Cette progression pouvant en partie s'expliquer par les changements de statut de certains OPH. Les SA HLM affichent en moyenne une très légère baisse de 0,03 % alors que les OPH perdent près de 1 point en moyenne, notamment du fait de la baisse du nombre d'organismes. La baisse pour les OPH est plus marquée entre 2019 et 2021.

3. Logements sur lesquels l'organisme dispose d'un droit réel déclarés sur Harmonia : sont pris en compte uniquement les logements achevés, excluant les logements gérés pour compte de tiers. Cela inclut les logements en pleine propriété, en bail emphytéotique, en bail à construction, en affectation, en bail à réhabilitation, etc.

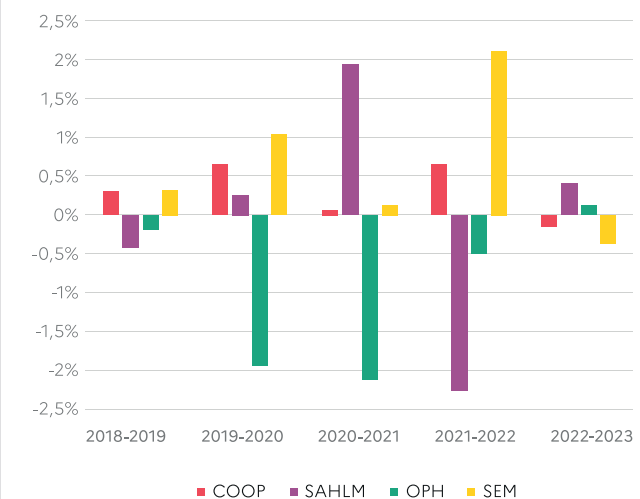
- Nombre de logements détenus par famille d'organismes en 2023



- Evolution du nombre de logements détenus par les familles d'OLS de 2018 à 2023



- Variation annuelle des parts de logements détenus par les OLS



2.4 L'INVESTISSEMENT PATRIMONIAL DE CHAQUE FAMILLE

Organismes étudiés :
OPH, SAHLM, COOP et SEM possédant ou gérant 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. Il s'agit dans cette partie d'analyser les réalisations patrimoniales des organismes en matière de vente, de production et de réhabilitation de logements.

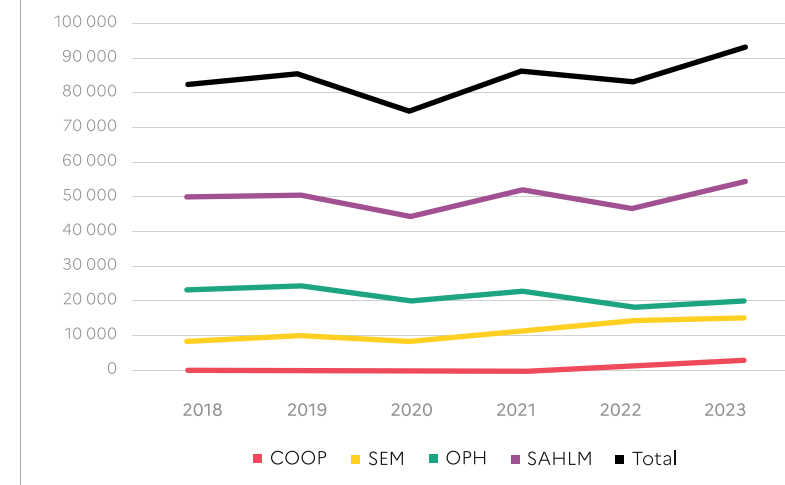
Les données relatives à l'investissement patrimonial des SEM ont été harmonisées avec les organismes HLM dans Harmonia à partir de 2022. L'exercice 2023

n'est donc que le deuxième permettant d'analyser cette donnée avec une fiabilité suffisante.

L'activité de l'Organisme national de ventes (filiale d'Action Logement) n'est pas étudiée ici car cet organisme ne déclare pas ses comptes sur Harmonia, cependant les ventes effectuées par les OLS à l'ONV sont déclarées dans Harmonia et donc comptabilisées.

2.4.1. La production de logement⁴

● Nombre de logements produits par famille de 2018 à 2023



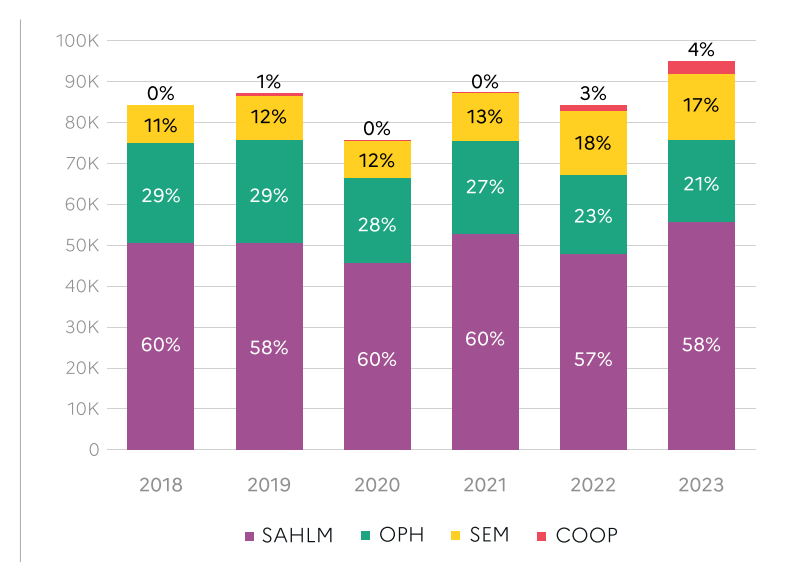
En 2023, la production de logements neufs s'accroît à nouveau et s'établit à un peu plus de 93 700 logements. Cette production est principalement portée par les SA HLM. Sur la période 2018-2023, la construction augmente légèrement en 2021 et 2023.

Les SA HLM représentent sur la période 59 % des logements construits avec une moyenne annuelle sur la période de 50 000 logements environ. Les OPH représentent en moyenne 26 % de la production neuve sur la période avec une baisse depuis 2021 (avec une moyenne de 21 800 logements construits). Les COOP et les SEM ont un poids moindre, mais celui-ci tend à s'accroître depuis 2 ans, puisqu'elles représentent respectivement en 2023, 17 % de la production neuve pour les SEM et 4 % pour les COOP, alors qu'elles représentaient respectivement 11 % en 2018 et moins de 1 % en 2018.

La production continue d'être tirée par les SA HLM en 2023 et ensuite par les OPH. Les efforts de construction portés par chaque famille peuvent aussi être mis en regard de la taille respective de leur parc (46 % pour les SA HLM, 39 % pour les OPH).

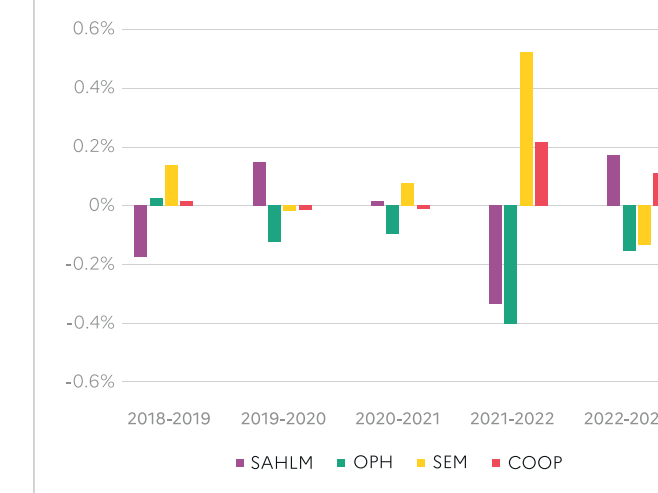
Un ralentissement est observé pour les OPH (-1,5 % en structure moyenne sur 6 ans), dû en partie à l'important mouvement de fusions et de changements de statut opérés depuis 2021, qui réduit les marges de manœuvre pour mener des projets complexes. Les SA HLM représentent le volume de production le plus important aussi de la dynamique dans certaines zones tendues, où les besoins sont particulièrement importants.

● Part de la production par famille d'organismes



4. 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.

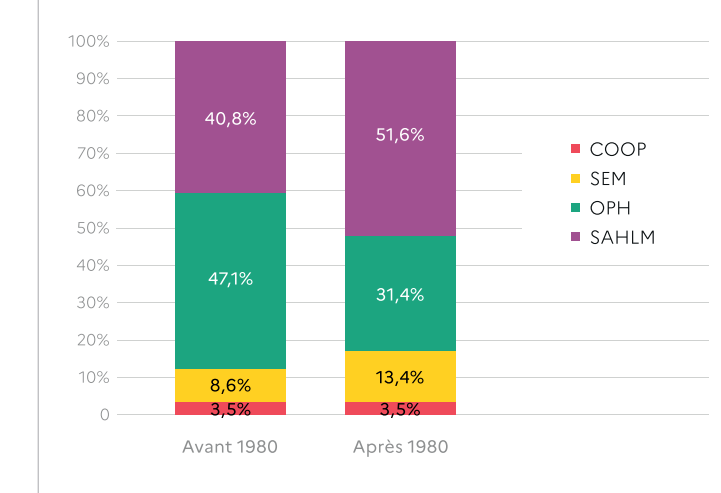
● Variation annuelle de la structure du nombre de logements produits par famille



En 2023, 52 % du patrimoine est âgé de 45 ans ou moins (environ 3 millions de logements) contre 48 % qui a été construit avant 1980 (2,7 millions de logements).

51,6 % des logements construits après 1980 sont détenus par des SA HLM qui possèdent donc un parc relativement jeune par rapport au reste des familles d'OLS. Les SEM possèdent également un parc relativement plus jeune avec 13,4 % des logements construits après 1980 contre seule-

● Nombre de logements détenus par famille en 2023 selon l'âge

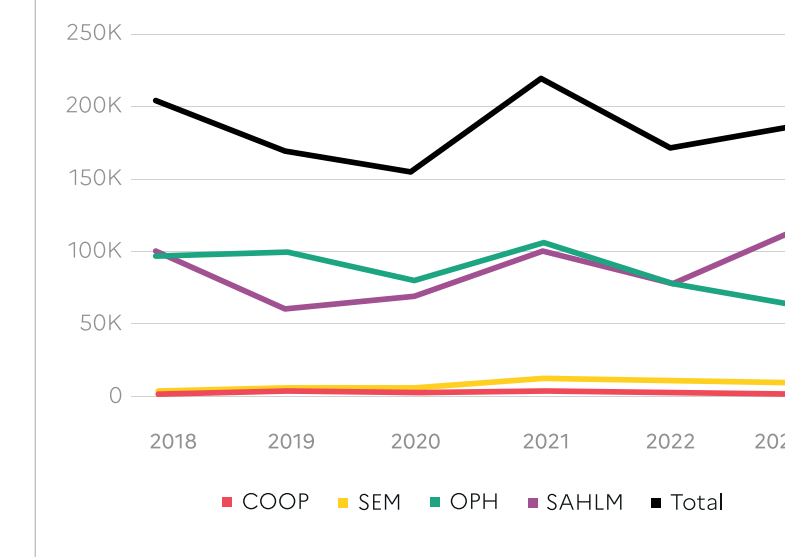


ment 8,6 % des logements ayant plus de 45 ans. Les OPH possèdent 47 % du parc de logements antérieurs à 1980, contre 41 % pour les SA HLM et 8,6 % pour les SEM.

La répartition de l'âge des logements au sein du parc social est le principal déterminant des besoins de réhabilitation qui se concentrent en priorité chez les OPH. Ces derniers cumulent le plus de logements construits avant 1980 en stock (1,3 million de logement) et en proportion de leur parc (58 %).

2.4.2. La réhabilitation du patrimoine

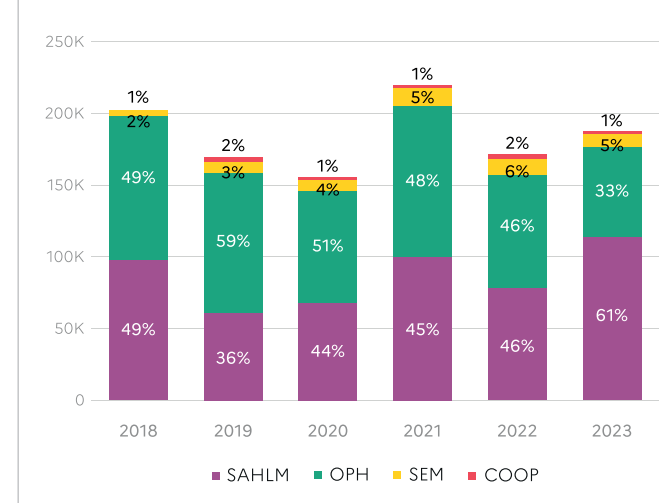
● Nombre de logements réhabilités par famille de 2018 à 2023



Entre 2018 et 2023, le nombre de logements réhabilités varie sensiblement d'une année sur l'autre, mais s'établit en moyenne à 185 000 logements par an. Un pic à 221 000 a pu être constaté en 2021 dû à un effet de rattrapage après la période de confinement. La tendance est à la hausse entre 2022 et 2023 avec + 8 %, alors qu'entre 2021 et 2022, un recul de 28 % était observé.

Les SA HLM et les OPH portaient le même effort de réhabilitation en 2018 avec 49 % des logements réhabilités. Les OPH ralentissent nettement le nombre et la part des réhabilitations à partir de 2021, mais représentent encore 51 % des logements réhabilités cette année-là. Les SA HLM représentent en 2021, 36 % des logements réhabilités alors qu'elles portent 61 % des réhabilitations en 2023, contre 33 % pour les OPH. Cette baisse (-13 % entre 2022 et 2023) peut en partie s'expliquer par les nombreux mouvements de fusions impactant les OPH à partir de 2021. Les SEM accroissent leurs efforts de réhabilitation, en nombre (environ 10 000 par an depuis 2021) et en part (de 3 à 5 %), porté également par les mouvements de fusion. Les COOP restent à un niveau bas, du fait de leur faible parc et de leur faible activité locale.

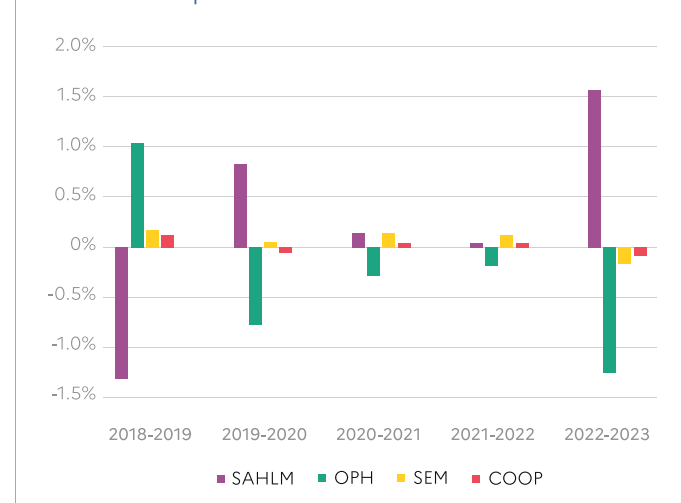
● Nombre et part de logements réhabilités par famille de 2018 à 2023



En 2023, le nombre de logements réhabilités augmente après une année de baisse et s'établit à un peu plus de 188 000 logements. Cette dynamique est principalement portée par les OPH et les SA HLM ce qui est conforme à la taille du parc détenu en volume.

En 2023, les SAHLM ont réhabilité 4,6 % de leur parc détenu, suivi par les OPH avec 2,9 %, les SEM avec 1,4 % et les COOP avec 0,7 %. La baisse du nombre de réhabilitations dans le parc des OPH trouve une explication dans le mouvement de fusions engagées fortement à partir de cette date, rendant plus compliqué et décalant dans le temps le montage d'opérations com-

● Variation annuelle de la part des logements réhabilités par famille



plexes. Cependant, les besoins en réhabilitation au regard de l'âge du parc resteront importants dans les années à venir.

Si l'évolution du nombre de logements réhabilités varie assez fortement en fonction des années, la tendance sur le long terme est à la hausse attestant de la montée en puissance des enjeux énergétiques et de requalification des logements, mais également des obligations réglementaires qui entrent en vigueur à compter du 1er janvier 2024 pour les logements classés en étiquette G. Dans les prochaines années, les opérations de réhabilitation énergétique et de réhabilitations lourdes devraient se poursuivre afin d'adapter le parc.

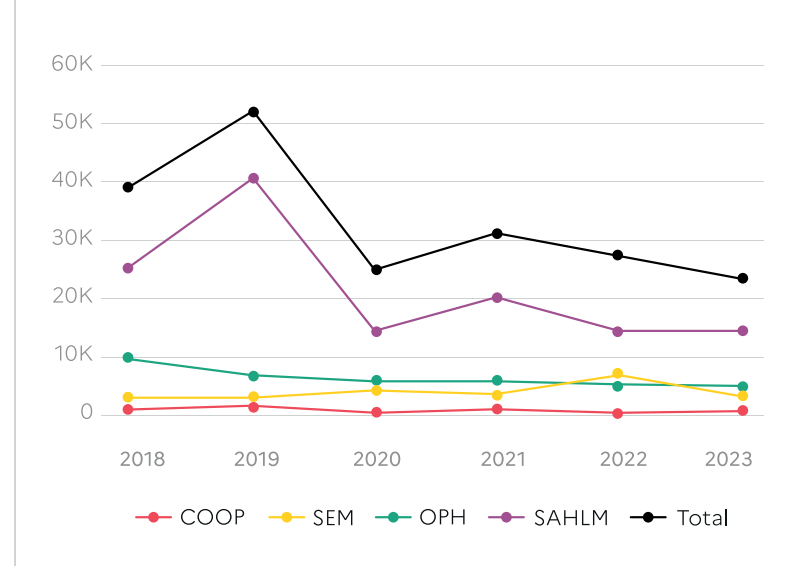
2.4.3. La vente de logements

Le nombre de logements vendus⁵ à des personnes physiques ou à d'autres OLS en 2023 s'établit à plus de 23 000. La baisse entre les exercices 2022 et 2023 est de 35 %. Le nombre de ventes a augmenté pour les COOP (+43 %) même s'il reste très faible pour cette famille dont l'activité principale est l'accession sociale à la propriété. Il a diminué pour les OPH (-9 %) et pour les SEM (-53 %). Il reste stable pour les SA HLM, entre les deux exercices.

La loi ELAN a facilité les ventes HLM afin que les organismes puissent dégager des fonds propres supplémentaires, agissant en faveur de l'accession à la propriété et de parcours résidentiels diversifiés. La période 2018-2019 a ainsi connu une hausse du nombre de ventes. Le nombre de ventes connaît cependant une diminution à partir de 2019, malgré hausse sensible en 2021.

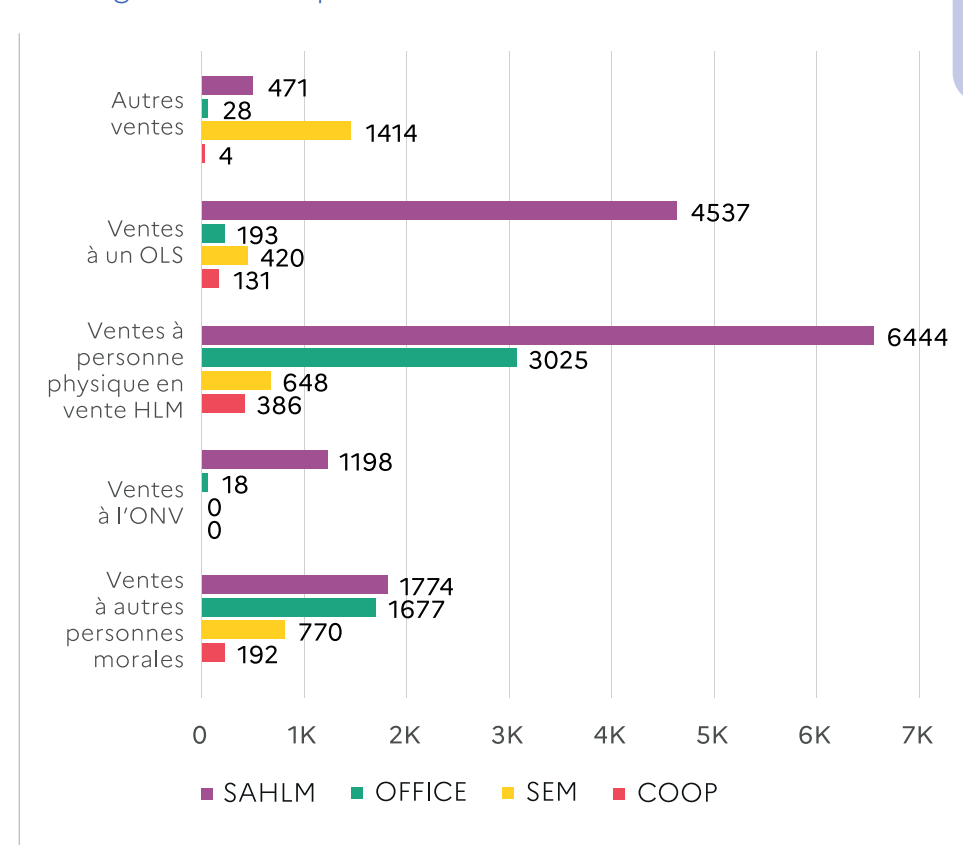
En 2023, les ventes (en nombre) sont réalisées à 62 % par les SAHLM et 21 % par les OPH. Les SEM représentent 14 % et les COOP représentent 3 %.

● Nombre de logements vendus par famille de 2018 à 2023



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'accession à la propriété.

● Catégorie de ventes par famille en 2023



En 2023, les ventes de logements sociaux et de logements foyers réalisées par les OLS sont faites en majorité à des personnes physiques en vente HLM (45 %) ou à d'autres personnes morales (19 %) et à d'autres OLS (23 %). Les ventes concernent à 83 % des logements ordinaires (logement indépendant, pour un ménage).

Les OPH vendent en majorité à des personnes physiques (61 %). Les SAHLM vendent pour 45 % à des personnes physiques, pour 31,5 % à d'autres organismes HLM et pour 8 % à l'Opérateur National de Vente. Les SAHLM sont les seules à vendre à l'ONV et les ventes à l'ONV concernent 5 % des ventes réalisées en 2023 par les OLS. Cet organisme, créé en 2019, est 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, les SEM ont vendu pour 24 % à des personnes morales autres qu'HLM et pour 43,5 % des logements non conventionnés, ce qui correspond à leur multi-activité.

Les produits de cession (toutes cessions) représentent en 2023 1,8 Md€ pour une valeur comptable des cessions de 1,6 Md€ (générant une plus-value de cession d'actifs de plus 200 millions d'euros). En miroir, le nombre de logements vendus a baissé en 2023 pour l'ensemble des familles sauf les SA HLM et les COOP. En 2023, les OLS vendent en majorité à des personnes physiques et de manière résiduelle à l'ONV. Les OLS vendent également en partie des logements à d'autres organismes. On observe ainsi un ralentissement du nombre de ventes sur la période 2018 – 2023.

Pour le macro-organisme des OLS, les ventes à d'autres bailleurs correspondent à des réorganisations du patrimoine entre bailleurs, n'apportant pas de nouveaux fonds propres, quand les ventes à des personnes physiques représentent un apport en fonds propres permettant de l'investissement.

PARTIE 2. LA RECOMPOSITION DU SECTEUR DU LOGEMENT SOCIAL

1. PANORAMA DES ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL EN FONCTION DE LA TAILLE DE LEUR PARC

Organismes étudiés :
SAHLM, OPH, COOP et SEM
ayant déclaré en 2024 au titre de
l'exercice 2023.

Depuis le 1er janvier 2021, conformément aux articles L. 423-2 et L. 481-1-2 du CCH, les OHLM et les SEM doivent gérer au moins 12 000 logements sociaux, ou appartenir à un groupe d'OLS gérant au moins 12 000 logements. L'atteinte de cette taille

ou le regroupement doit permettre à l'organisme, d'après les perspectives portées par la loi ELAN, d'étendre ses capacités financières, de le prémunir contre le risque de défaillance, de faciliter la mutualisation des moyens d'intervention ou encore de maintenir ou d'attirer des compétences expertes et re-cherchées.

De plus, les articles L. 423-1 et 481-1-1 du CCH instaurent un seuil plancher de 1 500 logements gérés en-deçà duquel peuvent être déclenchées des dispositions visant à interroger l'avenir d'un organisme. Ce-

pendant, de nombreuses coopératives d'accession sociale à la propriété sont en dessous de ce seuil du fait de leur activité spécifique.

Au regard de ces deux seuils, trois catégories d'organismes déclarants ont été définies :

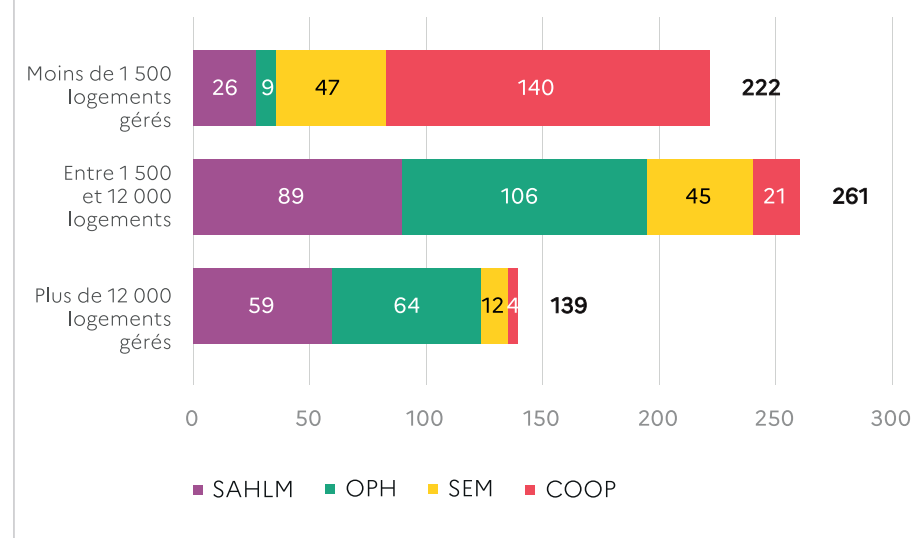
- **Catégorie 1 :** les organismes gérant plus de 12 000 logements locatifs sociaux.
- **Catégorie 2 :** les organismes gérant entre 1 500 et 12 000 logements locatifs sociaux ;
- **Catégorie 3 :** les organismes gérant moins de 1 500 logements locatifs sociaux ;

1.1. LE NOMBRE D'ORGANISMES PAR CATÉGORIE

Parmi les 622 organismes ayant déclaré leurs ER sur Harmonia, **22 % gèrent plus de 12 000 logements, soit 139 organismes (3,7 M de logements, soit 67 % du parc)**. La grande majorité des organismes appartenant à cette catégorie sont des OPH et des SA HLM, les organismes spécialisés dans la gestion locative. Les opérations de fusions entre OPH et de fusions en SA HLM ont eu pour effet d'augmenter la taille des organismes par le nombre de logements gérés.

La catégorie n°2 comprend 42 % des organismes, soit 261 entités (1,6 M de logements, soit 30 % du parc). Les OPH y sont les plus nombreux avec 106 organismes, viennent ensuite les SAHLM avec un peu moins d'une centaine de représentants, puis les SEM avec une cinquantaine et enfin les COOP avec un peu plus d'une vingtaine. Cette catégorie est relativement diversifiée du fait d'une tranche assez large. Les regroupements des organismes dans des groupes horizontaux ou verticaux expliquent la diversité de cette tranche.

● Répartition des organismes par catégorie et par famille



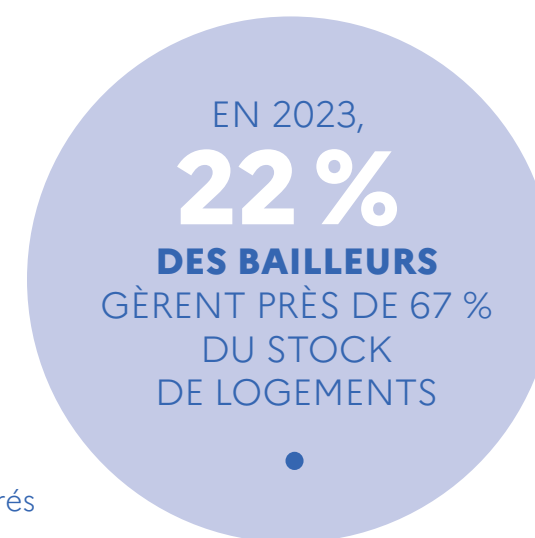
La catégorie n°3 représentant les organismes gérant moins de 1 500 logements comprend 36 % des organismes, soit 222 entités. Il s'agit en majorité de COOP spécialisées dans l'accession sociale (140), dont 116 ne gérant aucun logement. Des SEM sont également présentes (47), certaines ayant une activité résiduelle de gestion locative à côté d'une activité principale en dehors du logement social. Au sein de cette catégorie, le nombre de SEM concernées, de même que la présence de plus d'une vingtaine de SAHLM (26) et d'OPH (9) est susceptible d'être interrogé compte tenu des articles L. 423-1 et 481-1-1 du CCH qui instaurent un seuil plancher de 1 500 logements gérés.

1.2. LE PATRIMOINE DE CHAQUE CATÉGORIE ET SON ÉVOLUTION

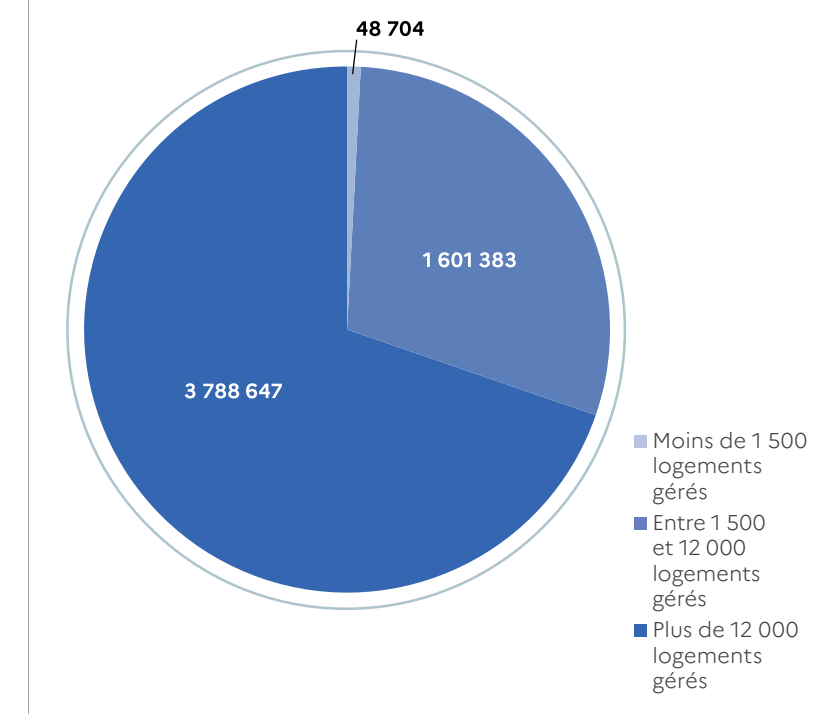
Avec 22 % des OLS, la catégorie n°1 concentre 3,7 millions de logements sociaux et foyers gérés, soit 67 % du parc total. De très gros organismes appartiennent à cette catégorie, 14 entités gérant plus de 50 000 logements. La médiane du nombre de logements gérés des organismes de cette catégorie s'établit à 19 380. Les OPH sont les plus nombreux (64) suivis des SA HLM (59), confirmant ainsi la concentration du patrimoine opérée avec les regroupements en augmentant la taille des organismes et du nombre de logements gérés.

La catégorie n°2 concentre 1,6 million de logements. La médiane du nombre de logements gérés des organismes de cette catégorie s'élève à 5 748 logements locatifs sociaux. Cette catégorie représente 29 % des logements gérés et compte de nombreux OLS regroupés au sein d'une société de coordination ou d'un groupe vertical afin de respecter les obligations du seuil des 12 000 logements gérés. Cependant, l'analyse porte ici sur les organismes, leur appartenance à un groupe est étudiée page 18.

Une fois les organismes ne déclarant aucun logement géré retirés de l'analyse (140), le nombre de logements gérés en médiane est de 494 pour la catégorie 3. Ainsi, les 82 organismes de cette catégorie ayant déclaré gérer des logements, en gèrent effectivement 48 700 logements en 2023, soit moins de 1 % du parc total de logements gérés. Le poids de cette catégorie est donc négligeable comparé aux deux autres catégories qui représentent respectivement 29,4 % et 70 % des logements gérés.



● Nombre de logements gérés par catégorie d'organismes en 2023

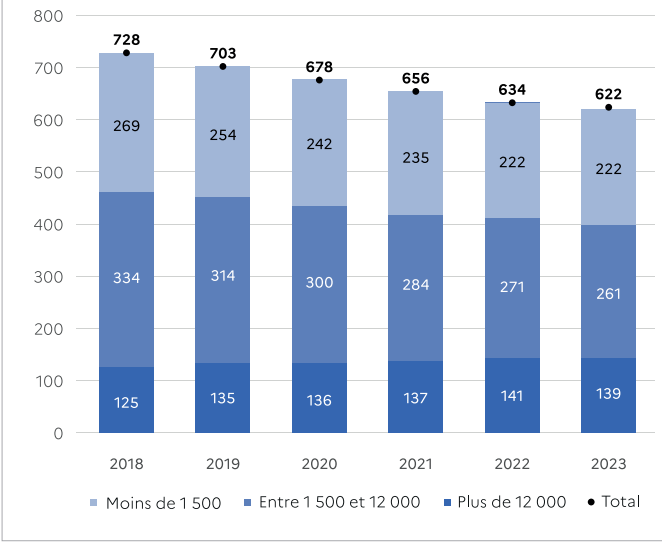


La catégorie n°1 croît sous l'effet de la concentration du secteur, avec en corollaire une diminution du nombre d'organismes dans les catégories 2 et 3.

La population de la catégorie n°1 compte 14 organismes supplémentaires entre 2018 et 2023, les catégories n°2 et n°3 ont respectivement perdu 73 et 47 organismes. Cette réduction s'explique par la fusion de certains organismes et la concentration d'un plus grand nombre de logements gérés par un nombre de bailleurs restreint, conformément à l'objectif recherché par le législateur.

Ainsi, le nombre de logements gérés par les organismes appartenant à la catégorie n°1 augmente de 16 % sur la période 2018-2023, tandis que, sur la même période ce nombre se réduit de 17 % et 22 % respectivement pour les organismes appartenant à la catégorie n°2 et n°3. Il s'agit d'une conséquence directe du phénomène de concentration des logements analysé dans la partie 2.3. Cette concentration modifie le paysage des OLS puisque ces derniers ont désormais une taille plus importante, un périmètre géographique plus large, des moyens financiers plus étendus, ils doivent également s'organiser et faire face à des enjeux qui nécessitent des équipes mieux structurées.

● Évolution du nombre d'organismes et de logements gérés par catégorie entre 2018 et 2023



2. LES GROUPES D'ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL

Organismes étudiés :
SA HLM, OPH, COOP et SEM déclarants en 2024 au titre de l'exercice 2023.

La loi ELAN de 2018 a fixé aux OLS l'obligation de gérer plus de 12 000 logements sociaux ou d'appartenir à un groupe d'OLS gérant plus de 12 000 logements (sauf certaines exceptions).

Deux catégories de groupes pour les OLS ont été définies (cf. art. L. 423-1-1 du code de la construction et de l'habitation) :

- Les groupes dits « verticaux » constitués d'un ensemble d'organismes, composés majoritairement d'OLS, liés par le fait que leur capital est possédé par l'un d'entre eux ou un autre organisme faisant objet de société mère ou holding. Ce dernier organisme, qui n'est pas nécessairement une société et peut être un OPH, contrôle directement ou indirectement les autres au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce. Il s'agit d'un groupe capitalistique au sens habituel du terme.
- Les groupes horizontaux constitués d'une société de coordination (au sens de l'article L. 423-1-2 du code de la construction et de l'habitation) et des détenteurs de son capital.

Les OPH ne possèdent pas de capital social et donc ne peuvent être contrôlés par un autre organisme au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce, mais peuvent détenir des participations dans des sociétés et à ce titre être structure faitière d'un groupe vertical. Les groupes horizontaux permettent aux OPH d'appartenir à des groupes, c'est-à-dire des structures où le cadre stratégique patrimonial et le cadre stratégique d'utilité sociale communs sont centralisés, sans que soit mise en place une structure faitière.

Dans un groupe vertical, l'entité au sein de laquelle la stratégie est élaborée (la société mère ou holding) détient le capital des autres membres. Dans un groupe horizontal, ce sont les membres du groupe qui détiennent la société de coordination.

En plus de l'obligation de regroupement prévue à l'article L. 423-2 du CCH, les OPH sont également soumis à une obligation supplémentaire de regroupement dès lors qu'ils sont plusieurs à relever d'une même collectivité de rattachement¹. Ces obligations ont pour conséquences de réduire le nombre d'OPH par des fusions au sein d'une même collectivité de rattachement, d'augmenter la taille du parc géré par les OPH. Parfois des choix ont été faits pour un changement de statut et pour devenir des SEM ou des COOP, voire une fusion-absorption par une SA HLM.

Données mobilisées

Déclarations des OLS (hors groupe) fiabilisées. A date, il n'existe pas de base complète permettant d'identifier les groupes d'OLS et leurs membres. Sur l'exercice 2021, pour la première fois une partie des organismes a eu à déclarer sur Harmonia s'ils étaient membres d'un groupe. Lors de l'exercice 2023, pour la première fois, les groupes d'OLS ont eu à déclarer leurs comptes consolidés ou combinés via la plateforme Harmonia. Ils n'ont pas été utilisés dans la présente brochure car l'utilisation d'un format homogène de déclaration des comptes combinés et consolidés n'est pas encore obligatoire.

Parmi les 449 organismes se déclarant membres d'un groupe d'OLS (GV, GH ou les 2), 361 organismes gérant moins de 12 000 logements le sont par obligation légale (GV, GH ou les 2). Certains OLS de plus de 12 000 logements gérés se regroupent également par choix stratégique. Ainsi sur les 139 OLS de plus de 12 000 logements gérés, 88 sont regroupés. Le fait d'appartenir à un groupe vertical et à un groupe horizontal n'étant pas incompatible, 58 organismes ont fait ce choix, qui peut relever d'un choix collectif (comme l'appartenance du groupe horizontal à un groupe vertical) ou individuel de la part de l'organisme.

De nombreux OLS gérant moins de 12 000 logements n'appartiennent à aucun groupe car des exceptions existent à la loi ELAN, parmi lesquelles :

- les OLS ayant leur siège social dans un département où aucun autre OLS n'a son siège social ;
- les OLS situés en Outre-Mer et en Corse ;
- les SEM agréées réalisant un chiffre d'affaires supérieur à 40 millions d'euros en moyenne sur 3 ans ;
- les OLS dont l'activité principale est l'accession sociale à la propriété et ayant réalisé moins de 600 LLS depuis 6 ans.

Ainsi on constate que sur les 173 OLS non regroupés, de nombreux OPH n'atteignent pas les 12 000 logements mais sont rattachés à un département et sont parfois le seul OPH du territoire. De nombreux OPH départementaux dépassent également les 12 000 logements et n'ont donc pas l'obligation d'adhérer à un groupe s'ils sont les seuls présents dans leur département.

Parmi les 173 organismes non regroupés, 122 ont moins de 12 000 logements gérés, il s'agit en majorité de COOP et de SEM dont l'activité principale est l'accession sociale et qui n'ont pas construit depuis 6 ans. Certains regroupements étaient en cours en 2023. Cependant, les raisons de l'absence de regroupement ou le retard pris dans l'application de la loi ELAN pour 1,3 millions de logements gérés peut interroger et devrait faire l'objet d'une analyse approfondie pour le prochain exercice, en lien avec l'Observatoire du tissu HLM porté par la CGLLS.

EN 2023,
449
OLS
SONT MEMBRES
D'UN GROUPE
D'OLS (GV OU GH OU
LES DEUX)

● Membres d'un groupe d'OLS en fonction du nombre de logements gérés en 2023*

	Total OLS* déclarants	Membres d'un GH	Membres d'un GV	Membres d'un GV et d'un GH	Non regroupés
Plus de 12 000 LLS gérés	139	20	51	17	51
Moins de 12 000 LLS gérés	483	167	153	41	122

* sans les SAC, l'ONV et les organismes agréés MOI

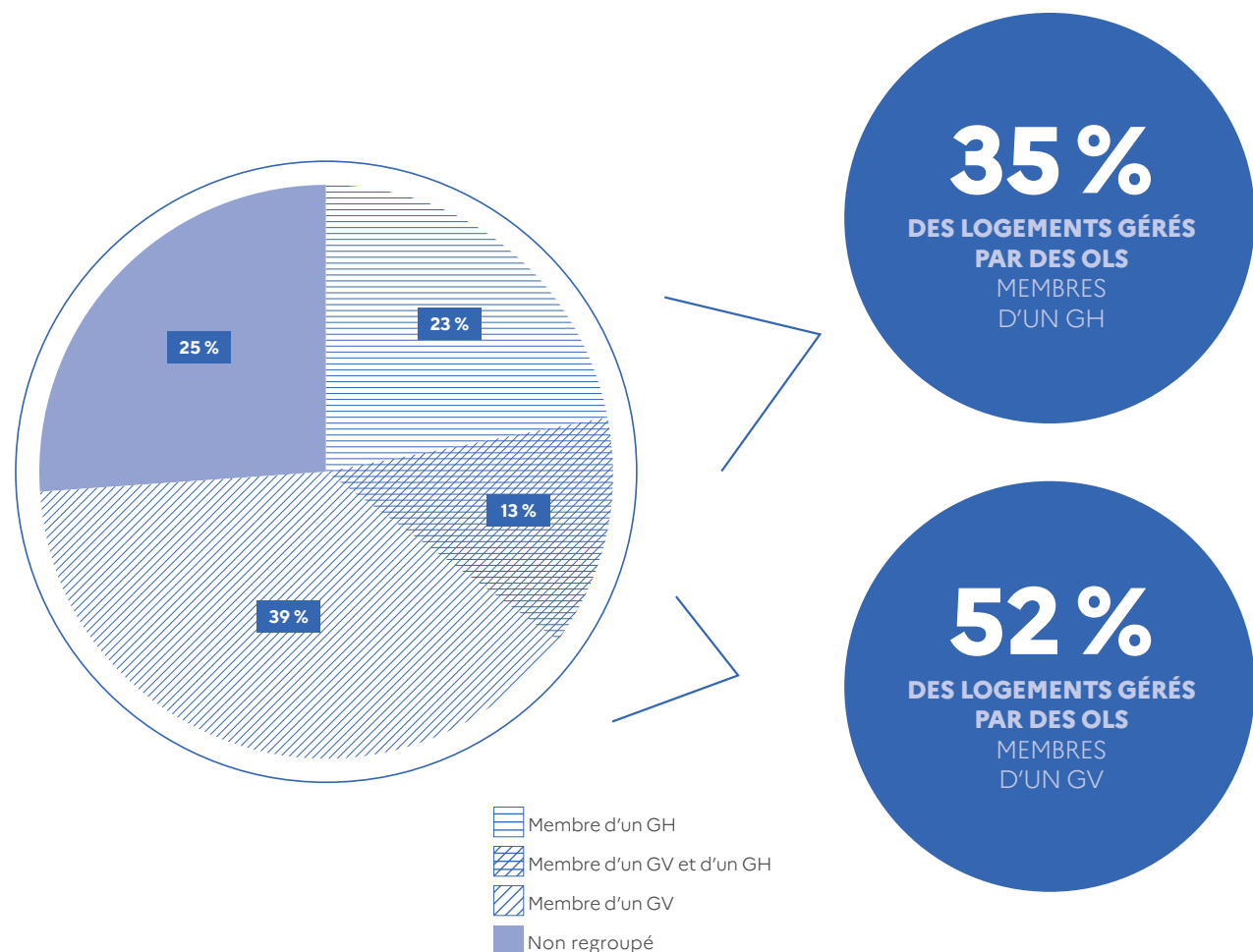
● Membres d'un groupe d'OLS en fonction de la famille en 2023*

	Total OLS* déclarants	Membres d'un GH	Membres d'un GV	Membres d'un GV et d'un GH	Non regroupés
COOP	165	21	76	15	53
ESH	174	25	99	40	10
OFFICE	179	101	5	2	71
SEM	104	40	24	1	39

* sans les SAC, l'ONV et les organismes agréés MOI

1. Article L. 421-6 du code de la construction et de l'habitation.

● Proportion de logements gérés selon l'appartenance à un groupe en 2023



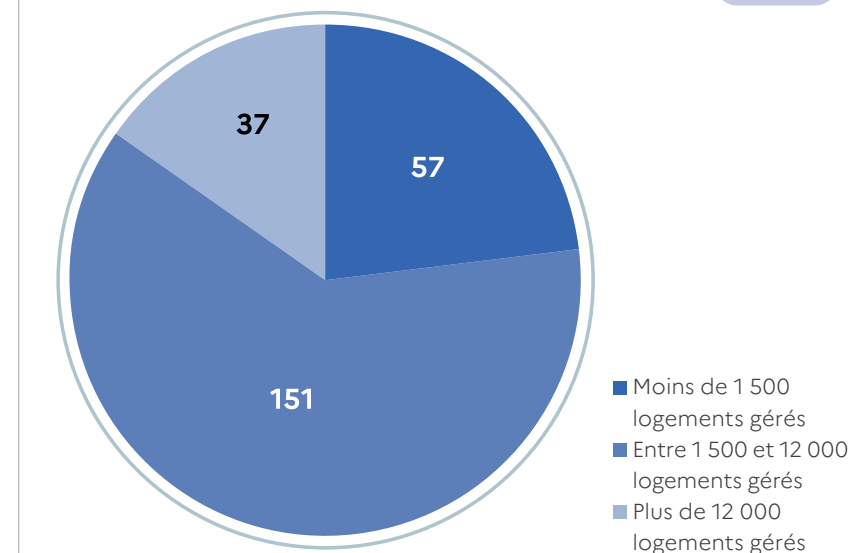
2.1. LES GROUPES HORIZONTAUX (SOCIÉTÉS DE COORDINATION)

Fin 2023, 57 sociétés de coordination sont agréées par le ministère chargé du logement, regroupant 245 organismes gérant 1,9 M de logements, dont 58 organismes gérant environ 720 000 logements appartenant également à des groupes verticaux.

Avec 103 organismes, les OPH sont particulièrement représentés au sein des groupes horizontaux. Cela se traduit par l'existence de 18 SAC avec un actionnariat composé uniquement d'offices parmi les 23 identifiés comme mono-familles. Cette présence se retrouve également au travers de la catégorie la plus importante, entre 1 500 et 12 000 logements gérés.

21 groupes horizontaux ne sont composés que de deux membres. La médiane du nombre d'OLS appartenant à un même groupe horizontal est de 3, ce qui illustre que les groupes horizontaux sont en majorité des groupes dont le nombre de membres est relativement limité. En comparaison, le groupe horizontal le plus grand, tant en nombre de membres qu'en nombre de logements gérés, rassemble 38 membres sur l'ensemble du territoire national pour environ 168 000 logements gérés.

● Répartition des OLS appartenant à un groupe horizontal selon leur taille



57
SOCIÉTÉS DE
COORDINATION
AGRÉÉES PAR LE
MINISTÈRE CHARGÉ DU
LOGEMENT

2.2. LES GROUPES VERTICAUX

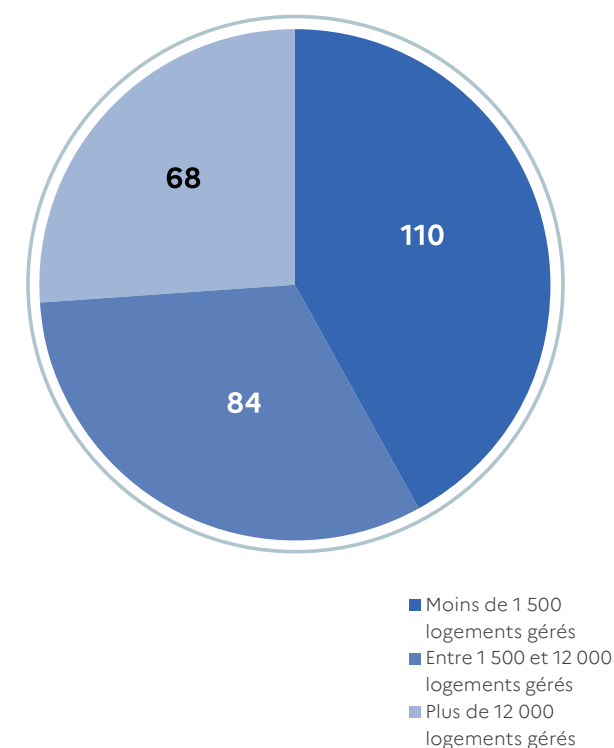
Fin 2023, 65 groupes verticaux sont identifiés, regroupant 262 OLS gérant 2,9 M de logements, dont 58 organismes gérant environ 720 000 logements appartenant également à un groupe horizontal.

Certains organismes appartiennent ou sont adossés à plusieurs groupes en même temps, du fait de contrôles conjoints régis par des pactes d'actionnaires.

Même si la notion a été instaurée par la loi ELAN, des groupes verticaux d'OLS préexistaient, principalement composés de sociétés (SAHLM, COOP et SEM). N'étant pas capitalisés, les OPH ne peuvent appartenir à un groupe vertical qu'à la condition d'en être la structure faîtière. De ce fait, une dizaine d'OPH seulement appartiennent donc à ce type de groupe. Le graphique ci-dessous montre que les GV sont constitués majoritairement d'OLS gérant moins de 1500 logements, ce qui s'explique par la forte présence des SEM et des COOP. Une grande partie des logements gérés se concentre sur 58 OLS.

D'autres acteurs sont également membres des groupes verticaux d'OLS, notamment des organismes n'appartenant pas au secteur du logement social (SCI, associations, ...). Les deux groupes les plus importants par le nombre de logements gérés sont Action Logement Immobilier et CDC Habitat qui rassemblent respectivement 56 et 26 OLS (963 000 et 601 000 logements gérés).

● Répartition des OLS appartenant à un groupe vertical selon leur taille



ZOOM

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

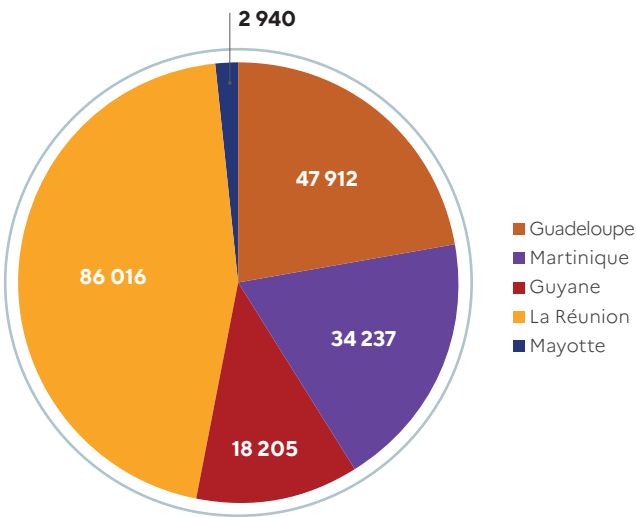
Organismes étudiés : tous les OLS dont le siège social est situé dans les DROM.

1. PRÉSENTATION DES OLS

Le parc social situé dans les DROM comporte **189 300 logements gérés en 2023**. Le nombre de logements sociaux rapporté au nombre de résidences principales est supérieur dans les DROM (hors Mayotte) soit 20 % par rapport à l'hexagone où il se situe autour de 15 %. La moyenne du PIB par habitant est de 38 775 € en 2022 alors qu'elle est située entre 11 579 € à Mayotte et 25 903 € en Martinique².

Entre 2018 et 2023, le nombre de logements gérés a augmenté de 9 %, passant de 187 600 à 189 300 et témoignant ainsi d'une dynamique d'investissement. L'offre de logements continue d'augmenter, elle a progressé de 4 % entre 2021 et 2023 contre 3 % entre 2018 et 2020.

Répartition géographique des logements du parc social



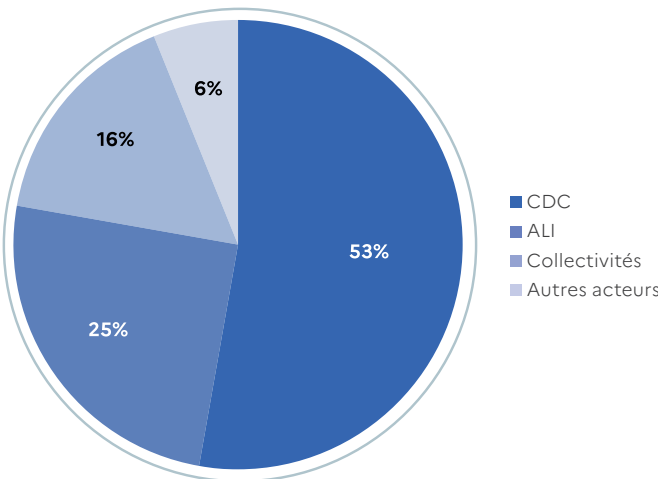
21 OLS sont présents dans l'ensemble des DROM. Deux grands groupes d'OLS nationaux assurent la gestion de près de 80 % des logements ultramarins :

- 53 % pour le groupe CDC ;
- 25 % pour ALI.

Ces acteurs contribuent de manière significative au développement du secteur du logement social dans les DROM. Les 10 autres OLS sont toutes des SA, des SEM ou des COOP et ne font pas partie d'un groupe.

Les OLS ultra-marins sont exemptés de l'obligation de regroupement.

Logements ultramarins gérés par leur actionnaire de référence



2. Source : INSEE

2. ANALYSE FINANCIÈRE DES OLS ULTRAMARINS

Organismes étudiés : 18 organismes ayant une activité locative.

Cette sous-partie s'appuie sur l'analyse des médianes d'un certain nombre d'indicateurs financiers (pour des détails sur leur mode de calcul, se reporter au QR code en p.25).

Les OLS dans les DROM ont une exploitation rentable. La médiane de leur capacité d'autofinancement se situe à 33,8 % du chiffre d'affaires locatif, un niveau légèrement supérieur à celui de la médiane nationale. Cependant, la médiane de l'autofinancement net HLM dans les DROM s'établit à 4 %, un niveau inférieur de 3,5 points à la médiane nationale de 7,5 %.

L'écart entre capacité d'autofinancement et autofinancement net HLM s'explique principalement par un endettement dont les annuités représentent plus de 47 % des produits des loyers, malgré une durée médiane de maturité des emprunts de 30,4 ans, supérieure de 8 ans à celle observée à l'échelle nationale.

Le loyer mensuel médian pour les organismes d'outre-mer s'établit à 429 €, soit un niveau 20 % supérieur à celui observé à l'échelle nationale (loyer médian de 356 €).

Le coût de gestion annuel normalisé médian au logement s'établit à 1 616 €, un niveau supérieur de plus de 30 % au niveau médian de 1 229 € observé à l'échelle nationale.

Les OLS ultra-marins présentent un taux d'investissement de 6,9 % (4,4 % dans l'hexagone). Ces investissements sont réalisés à 90 % dans des constructions neuves et des acquisitions, dans des territoires où la demande reste forte (le nombre de

LA MÉDIANE DE LA CAF EST DE
34%
EN 2023

demandes rapporté aux attributions de logements dans les DROM est de 7,5 contre 6,1 dans l'hexagone à fin 2023 et de 11,5 à Mayotte). La trésorerie des OLS des DROM s'établit à 453 M€ (en hausse de 29 % depuis 2022, en parallèle d'une hausse marquée du FRNGT), un niveau qui apparaît en retrait par rapport à celui observé à l'échelle nationale : la trésorerie médiane par logement y est de 2 327 € contre une médiane nationale de 2 976 €.

Au regard de leur situation individuelle appréciée selon la méthode présentée page 34, 39 % des organismes ont une situation financière présentant au plus un indicateur sous un seuil d'alerte, cette proportion s'établissant à 51 % à l'échelle nationale.

Selon cette méthode, les 4 nouveaux organismes qui s'ajoutent aux autres en 2023 dans la catégorie fragile, le sont en raison de la hausse de leurs charges d'intérêts, indexées sur le TLA. Ce dernier, ayant augmenté entre 2022 et 2024, a eu un impact sur la capacité de ces organismes à dégager des flux financiers sur ces exercices

Médianes des indicateurs financiers des OLS en Outre-mer

	D1 - Autofinancement net HLM sur les produits d'activité et financiers (en %)		D4 - Trésorerie par logement et équivalent logement en propriété		D13 - Ressources propres sur les ressources stables		Investissements sur la valeur du parc locatif		Investissements des constructions neuves et acquisitions	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Médianes des OLS d'Outre-Mer	3,2 %	4,0 %	2 093,7	2 326,9	55,8 %	55,9 %	5,8 %	6,9 %	95,1 %	90,5 %
Évolution	26,0 %		11,1 %		0,2 %		17,7 %		- 4,9 %	
Médianes nationale	10 %	7,5 %	2 991,4	2 975,6	60,5 %	60,9 %	4,0 %	4,4 %	72,3 %	69,4 %
Évolution	- 24,9 %		- 0,5 %		0,7 %		9,3 %		- 4,0 %	

2 ANALYSE FINANCIÈRE DES ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL

- **PARTIE 1 P. 26**
ANALYSE FINANCIÈRE AGRÉGÉE DU BILAN ET DU COMPTE DE RÉSULTAT
 1. Analyse du bilan en 2023
 2. Évolution du bilan 2018-2023
 3. Analyse du résultat en 2023
 4. Évolution du résultat 2018-2023
- **PARTIE 2 P. 30**
ANALYSE DE L'ACTIVITÉ ET DE LA STRUCTURE FINANCIÈRE
 1. Analyse de l'activité
 2. Analyse de la structure financière
- **PARTIE 3 P. 39**
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 de logement social (OLS), à l'exception des organismes de maîtrise d'ouvrage d'insertion.

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

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

● **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, SAHLM, COOP et SEM déclarants

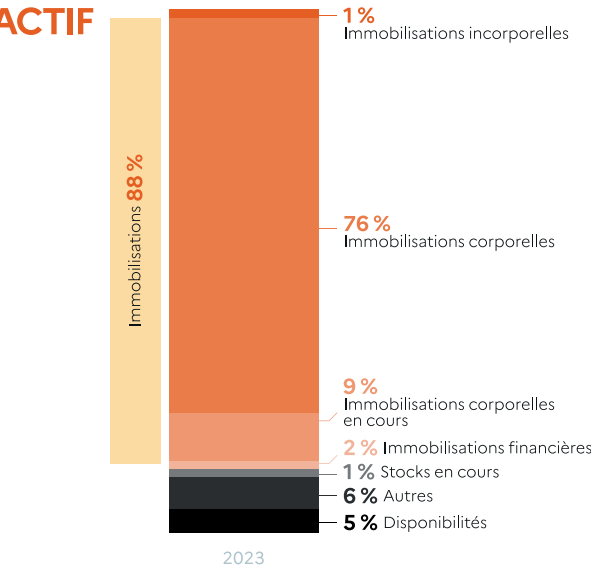
364 MDS €
AU BILAN
AGRÉGÉ
EN 2023

Dans cette partie d'analyse financière macroéconomique, la population considérée est constituée de l'ensemble des OPH, SAHLM, COOP et SEM ayant effectué une déclaration complète sous Harmonia : 179 OPH, 174 SAHLM, 165 COOP et 104 SEM soit 622 organismes.

Les sections 1 et 2 analysent respectivement le bilan agrégé en 2023 (sur l'ensemble des 622 OLS) et son évolution depuis 2018 (OPH et SAHLM). La section 3 analyse la composition du résultat d'exploitation agrégé en 2023 (sur l'ensemble des 622 OLS). La section 4 analyse les contributions respectives des résultats d'exploitation, exceptionnel, et finan-

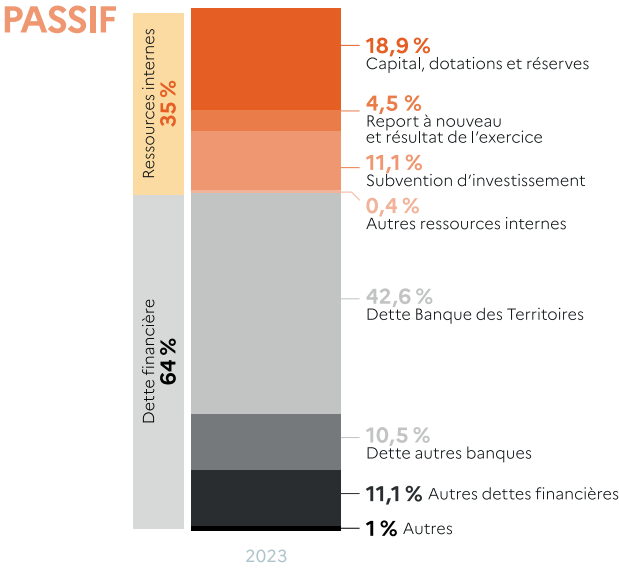
cier au résultat net. Pour les OPH et les SAHLM, l'analyse de la contribution respective de l'activité SIEG et hors SIEG est présentée.

1. ANALYSE DE LA STRUCTURE FINANCIÈRE EN 2023, SUR LA POPULATION DES 622 OLS



Données en milliards d'euros

ACTIF	2023
Immobilisations incorporelles	4,78
Immobilisations corporelles	275,37
Immobilisations corporelles en cours	32,25
Immobilisations financières	6,24
Stocks et en cours	4,92
Autres	22,19
Disponibilités	17,86
Total	363,61



Données en milliards d'euros

PASSIF	2023
Ressources internes	126,53
Capital, dotations et réserves	68,65
Report à nouveau et résultat de l'exercice	16,28
Subventions d'investissement	40,26
Autres ressources internes	1,34
Dettes financières	233,48
Dettes Banque des Territoires	154,90
Dettes autres banques	38,10
Autres dettes financières	40,48
Autres	3,60
Total	363,61

L'actif est composé à plus de 80 % par des immobilisations corporelles et immobilisations en cours (principalement des constructions locatives et des terrains aménagés). Le passif est constitué à plus de 60 % de dettes financières. Ces deux observations illustrent le fait qu'un OLS a pour activité principale la construction de logements destinés à la location, financés majoritairement par de l'emprunt à long terme (plus de 70 % du plan de financement en général

d'une opération). L'intégration des comptes des SEM (activité agréée et non agréée) ne modifie pas significativement la structure agrégée de l'actif et du passif des OLS. Les SEM présentent des niveaux d'immobilisations corporelles inférieurs au niveau observé sur l'actif agrégé (66 % d'immobilisations corporelles et 11 % d'immobilisations en cours). Le passif des SEM présente une structure de dette un peu différente que celle observée sur le passif agrégé.

La dette contractée auprès de la Banque des territoires, filiale du groupe Caisse des dépôts est égale à 32 % de la valeur totale du bilan, cette proportion étant de 42 % pour l'ensemble des 622 OLS. Ces différences s'expliquent notamment par la multi-activité des SEM, leurs emplois étant moins concentrés sur des immeubles locatifs et leur dette moins liée au logement social.

2. ÉVOLUTION DE LA STRUCTURE FINANCIÈRE 2018-2023 (SA HLM ET OPH)

Sur la période 2018-2023, la valeur totale du bilan des OPH et des SAHLM a augmenté de 251,9 à 291,8 Md€, soit une hausse de 40,1 Md€ (+15,9 %).

Cette évolution résulte d'une hausse des capitaux propres de 84,8 à 101,9 Md€ (+20,2 %) et d'une hausse des dettes financières de 155,0 à 177,2 Md€ (+14,3 %). Le niveau des capitaux propres (capital, dotation et réserves essentiellement) s'accroît plus fortement que la valeur totale du bilan. Dans le contexte d'incertitudes qu'a connu l'année 2023, ce renforcement de la structure financière peut s'entendre.

Distribution des dividendes

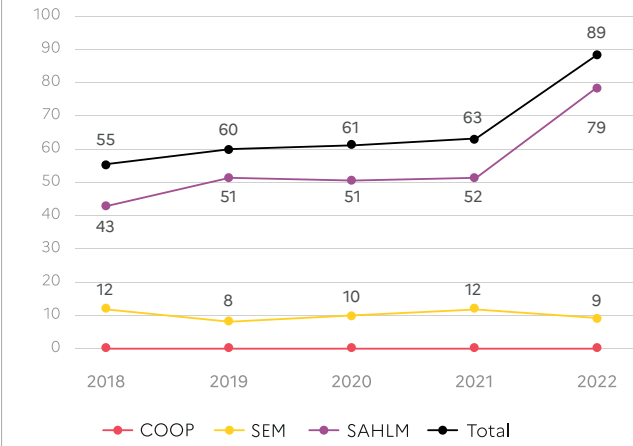
(ensemble des 622 OLS)

Le code de la construction et de l'habitation plafonne le montant distribuable en dividendes. Le montant de ce plafond est égal à la valeur du capital social multipliée par un taux égal au taux du livret A au 31/12 de l'année (n-1), augmenté de 1,5 %. Les OPH n'ayant pas de capital social, ils ne distribuent pas de dividendes. Les dividendes représentent la rémunération des capitaux des actionnaires. Dans les groupes verticaux, les dividendes participent de la circulation des capitaux au bénéfice des filiales qui en ont besoin. Le regroupement des organismes impulsé par la loi ELAN s'inscrit dans cet objectif de circulation des capitaux relatifs au SIEG de logement social. En 2023, à l'échelle de l'ensemble des 622 OLS, la distribution de dividendes sur les résultats de 2022 s'est établie 2,3 % du résultat net de 2022 et 0,5 % du capital social agrégé. En raison du taux du livret A en 2022 (1 % au 1er février, 2 % au 1er août), les montants distribués ont pu être plus élevés en 2023 que lors des années précédentes.

+16 %
AU BILAN
SOIT + 40 MDS €

+20 %
DE CAPITAUX PROPRES
SOIT + 15 MDS €

● Montant de dividendes distribué (en M€), tous OLS

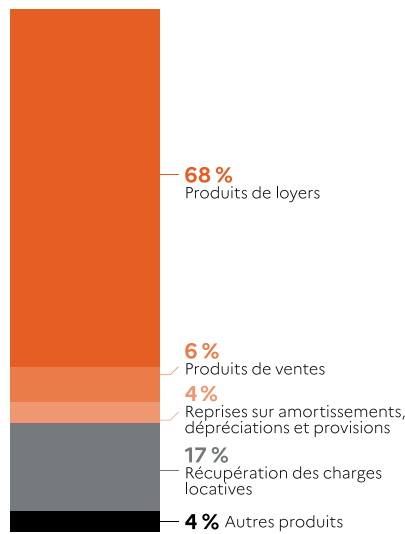


3. ANALYSE DU RÉSULTAT D'EXPLOITATION EN 2023, TOUS OLS

L'intégration du résultat des SEM modifie peu la structure des charges et produits d'exploitation agrégés. Ceci s'explique par les montants comparés des produits d'exploitation des SEM et de l'ensemble des 622 OLS : 5,8 Md€ pour les SEM, 40,3 Md€ pour l'ensemble des OLS. La décomposition des produits d'exploitation des SEM se distingue par une part

de la récupération des charges locatives moindre et des autres produits plus importante. Cela illustre la multi-activité des SEM avec des charges et des produits moins concentrés sur l'activité locative. La structure des contributions des produits et des charges au résultat d'exploitation en 2023 ne diffère pas significativement de celle observée en 2022.

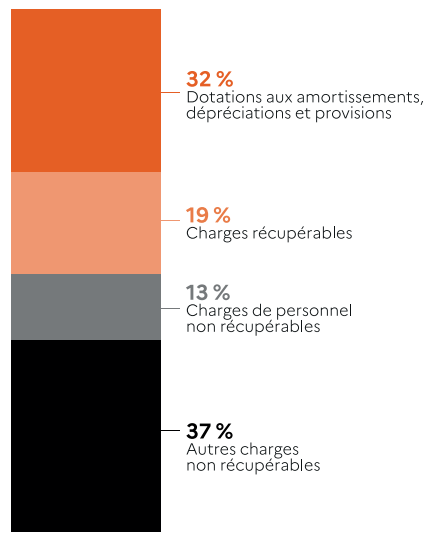
PRODUITS



Données en milliards d'euros

PRODUITS D'EXPLOITATION	2023
Produits des loyers	27,57
Produits des ventes	2,51
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	1,62
Récupération des charges locatives	6,89
Autres produits	1,66
Total	40,25

CHARGES



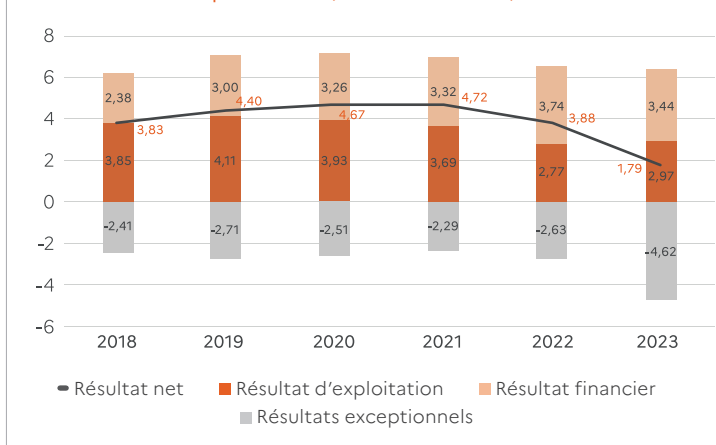
Données en milliards d'euros

CHARGES D'EXPLOITATION	2023
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	11,76
Charges de personnel non récupérables	7,08
Autres charges non récupérables	4,74
Charges récupérables	13,71
Total	37,28

4. ÉVOLUTION DU RÉSULTAT 2018-2023

Après deux années d'inflexion liées à la contraction du résultat d'exploitation, le résultat net 2023 connaît une baisse significative de 53 % (18 % en 2022) liée au quasi-doublement du déficit du résultat financier, qui évolue de 2,63 Md€ à 4,62 Md€ entre 2022 et 2023. Le résultat financier diminue principalement du fait de l'augmentation des intérêts liée à la hausse du taux du livret A sur la période.

● Évolution du résultat net et de sa composition (en milliards €), tous OLS



Le résultat exceptionnel est en légère baisse par rapport à 2022, après avoir connu une forte hausse sur la période 2018-2023.

Sur la période 2018-2023, la tendance significative est la baisse du résultat d'exploitation (-23 % soit -0,88 Md€, tous OLS). Elle s'explique par une augmentation des charges liée à la hausse de l'inflation (passée d'un taux annuel de 1,9 % en 2018 à 4,9 % en 2023). L'augmentation de la TFPB et des coûts de gestion a été plus rapide que celle des produits, cette dernière ayant été limitée par le plafonnement de l'indice de référence des loyers (IRL) jusqu'au premier trimestre 2024.

L'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation précise que les OHLM tiennent une comptabilité interne permettant de distinguer le résultat des activités relevant du SIEG de 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.

De 2022 à 2023, l'activité hors-SIEG génère un résultat net sensiblement stable, passant de 0,60 Md€ à 0,58 Md€.

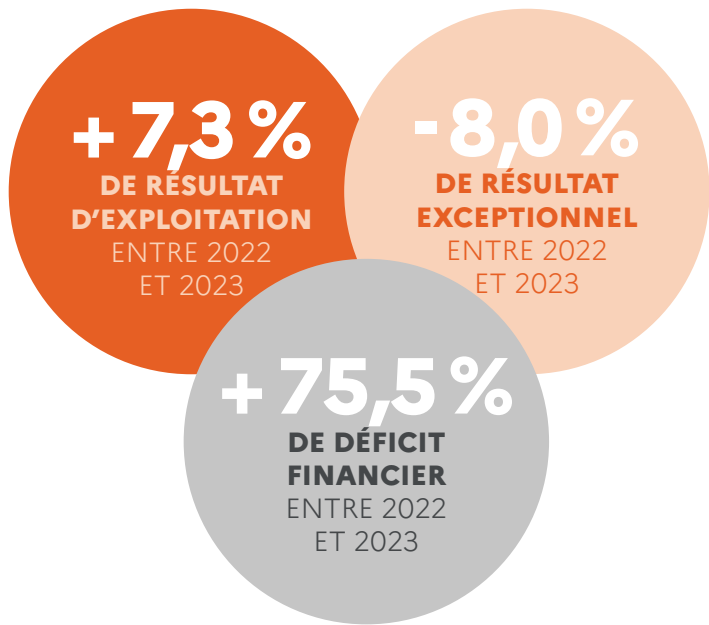
L'activité du SIEG, notamment en raison de la hausse des taux, a vu son résultat diminuer de 2,4 à 0,87 Md€.

Ainsi en 2023, malgré une relative stabilité en valeur, l'activité hors SIEG représente 40 % du résultat net total.

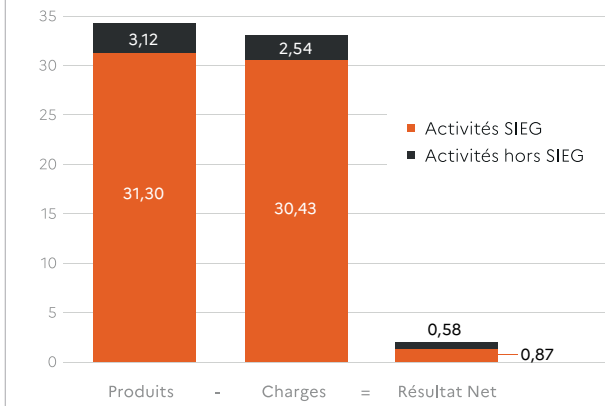
Le service d'intérêt économique général

Les services d'intérêt économique général (SIEG) sont, au regard du droit communautaire, des « services de nature économique que les Etats membres ou la Communauté soumettent à des obligations spécifiques de service public en vertu d'un critère d'intérêt général »¹. En droit interne, le SIEG du logement social est défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et englobe 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.

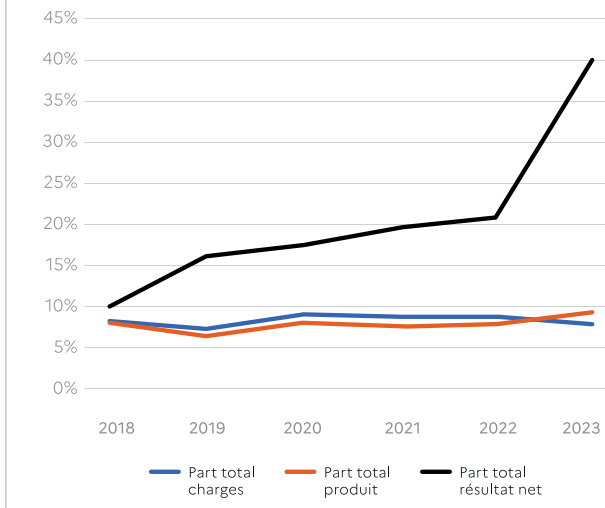
1. Communication de la Commission au Parlement européen, au Conseil, Comité économique et social européen et au Comité des régions - Livre blanc sur les services d'intérêt général



● Ventilation du résultat net selon les activités relevant ou non du SIEG en 2023 (en Mds €), hors SEM

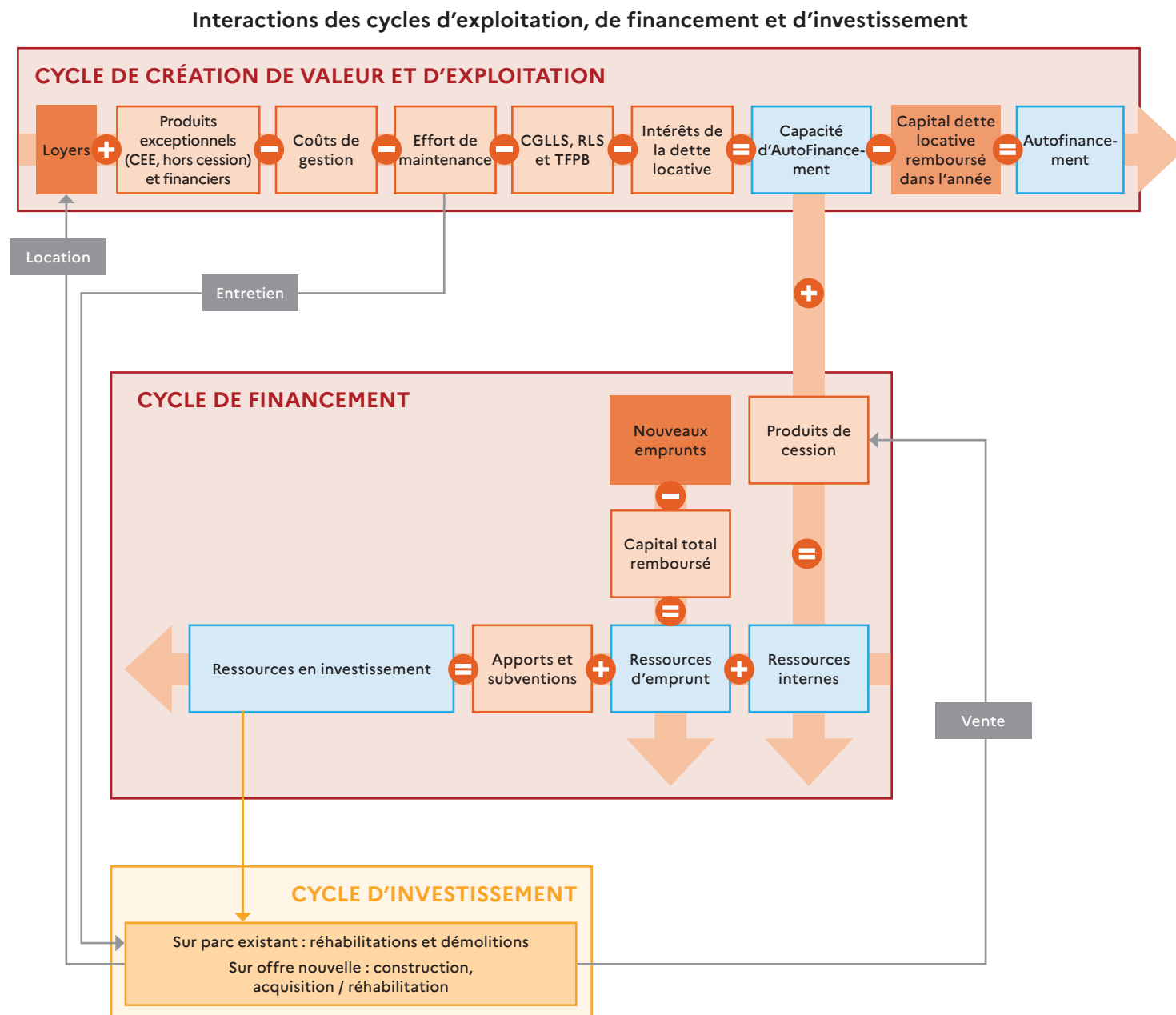


● Contribution de l'activité hors SIEG au résultat net (Hors SEM)



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, SAHLM, COOP et SEM gérant au moins un logement.

Cette partie porte sur 482 organismes gérant un parc de 5,5 millions de logements. Cette population d'organismes est composée de 176 OPH, 161 SA d'HLM, 49 COOP et 96 SEM avec un nombre médian de logements gérés de 6 780 en 2023.

Pour éclairer l'analyse, les trois catégories d'organismes définies en page 16 ont été comparées :

• **Organismes gérant moins de 1 500 logements :**
Cette population est composée de 6 OPH, 13 SA, 24 COOP et 39 SEM soit 82 organismes. Le nombre médian de logements gérés par cette population est de 494.

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

Cette population est composée de 106 OPH, 89 SA, 21 COOP et 45 SEM soit 261 organismes. Le nombre médian de logements gérés par cette population est de 5 748.

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

Cette population est composée de 64 OPH, 59 SA, 4 COOP et 12 SEM soit 139 organismes. Le nombre médian de logements gérés par cette population est de 19 383.

Cette partie est fondée sur l'analyse de la médiane de différents indicateurs 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 des organismes en 2023, comment s'est constitué le montant qui est resté 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 à terminaison (FRNGT), trésorerie et indicateurs portant sur la dette. Il s'agit d'analyser comment les ressources stables des organismes (capital, dotations et dettes principalement) sont utilisées pour financer leurs immobilisations (les constructions locatives principalement).

Évolution des indicateurs

Les indicateurs utilisés pour l'édition 2025 de la brochure ne sont pas ceux des années précédentes. Dans un objectif de cohérence des analyses produites par l'État, ce sont les indicateurs communs avec l'Ancois qui sont dorénavant retenus. La plupart de ces indicateurs sont proches de ceux retenus pour les éditions antérieures de la brochure. Ils peuvent différer par leur dénominateur (les intérêts sont rapportés au CA locatif et non plus au logement). Certains indicateurs sont nouveaux, comme le fonds de roulement net global à terminaison. Le mode de calcul de chacun des indicateurs est explicité dans le dictionnaire accessible sur le site Internet du logement social ou via le QR code présent sur la page 25.

1. ANALYSE DE L'ACTIVITÉ

1.1. D9 – LOYERS DES LOGEMENTS FAMILIAUX GÉRÉS

Entre 2022 et 2023, dans un contexte d'évolution de l'indice de référence des loyers de + 3,5 %, le loyer mensuel médian a augmenté de +3,3 %.

L'indicateur utilisé est net de la réduction du loyer de solidarité (RLS). Le loyer médian pratiqué par les OPH (322 €) reste sensiblement inférieur à celui des SA HLM (375 €), des COOP (391 €) et des SEM (387 €). Parmi les fac-

teurs explicatifs, l'ancienneté du parc des OPH et leur implantation parfois en zone très tendue peuvent expliquer des loyers plus bas. S'agissant COOP, des SEM et des SA HLM, les loyers médians pratiqués sont plus élevés, notamment du fait d'un parc plus récent et d'une implantation en zone plus tendue et dense.

23,6 MDS€
DE LOYERS
EN 2023

356€
DE LOYER MÉDIAN
MENSUEL
EN 2023

1.2. TAUX DE VACANCE (D11) ET DE RECOUVREMENT (D31)

Ces indicateurs visent à évaluer l'impact financier de la vacance. Ainsi, l'indicateur de vacance retenu comptabilise tous les logements, y compris ceux vacants pour raison technique ou depuis moins de 3 mois. Sur les 5 dernières années, ce taux est très stable, autour de 3,42 % du parc. Les OPH connaissent une vacance globale

plus importante que les autres familles d'OLS (autour de 4,5 %), et notamment des COOP (2 %). Leur patrimoine est souvent concentré dans des QPV et fait l'objet d'importantes rénovations nécessitant une vacance technique. Les situations individuelles des organismes sont hétérogènes, un quart d'entre eux connaissent une vacance inférieure à

2 %, tandis qu'un autre quart présente une vacance supérieure à 5,4 %. Sur cette même période, le taux de recouvrement des loyers se situe autour de 98,5 %. Ce taux reste stable depuis plusieurs années. Cependant il peut masquer de fortes disparités locales.

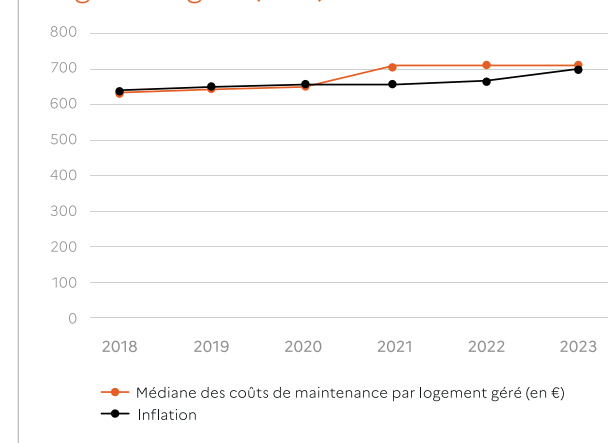
1.3. D8 – COÛT DE LA MAINTENANCE EN EUROS AU LOGEMENT

Sur la période 2018-2023, l'évolution du coût de maintenance par logement est proche de celle de l'inflation, avec une hausse de près de 12 % entre 2018 et 2023.

L'effort de maintenance s'établit en 2023 à 713 € par logement géré, son plus haut niveau depuis 2018. Ce niveau peut s'expliquer par des charges d'exploitation en hausse même si les organismes ont limité en 2023 la hausse des dépenses de gros entretien, ces dernières étant en léger recul en 2023 alors qu'elles augmentaient de plus de 2 % par an depuis 2018.

Afin de percevoir l'effort global d'intervention sur le parc, il est nécessaire de prendre également en compte les additions et remplacements de composants. Pour autant, ils ne sont pas intégrés dans l'analyse du cycle d'activité, étant comptabilisés comme des investissements et non comme des charges.

● Médiane des coûts de maintenance par logement géré (en €)



713 €
DE MAINTENANCE
PAR LOGEMENT
EN 2023

1 229 €
DE COÛTS
DE GESTION
PAR LOGEMENT
EN 2023

1.4. D6 – COÛT DE GESTION NORMALISÉ AU LOGEMENT ET ÉQUIVALENT LOGEMENT GÉRÉ

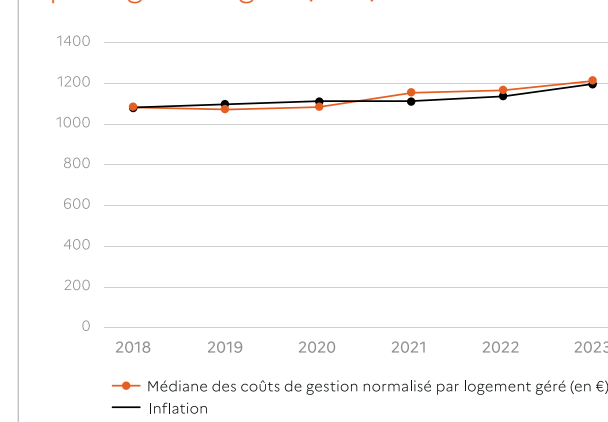
Sur la période 2018-2023, les coûts de gestion évoluent sensiblement comme l'inflation, avec une hausse de près de 13 %.

Après une baisse en 2018 et 2019, les coûts de gestion augmentent depuis lors, s'établissant à 1 229 € par logement. Ces coûts augmentent pour toutes les familles d'OLS.

Les charges de personnel représentent 59 % du coût de gestion, une proportion très stable sur la période 2018-2023. Elles représentent 68 % des coûts de gestion pour les OPH, 56 % pour les SA HLM et 49 % pour les SEM.

Sur la période 2018-2023, les organismes gérant moins de 1 500 logements ont des coûts de gestion près de 24 % plus élevés que les autres organismes. Leurs charges de personnel sont cependant comparables voire inférieurs (50 % contre 58 % pour les organismes gérant plus de 1 500 logements).

◆ Médiane des coûts de gestion normalisés par logement géré (en €)



1.5. D5 – TFPB EN EUROS AU LOGEMENT

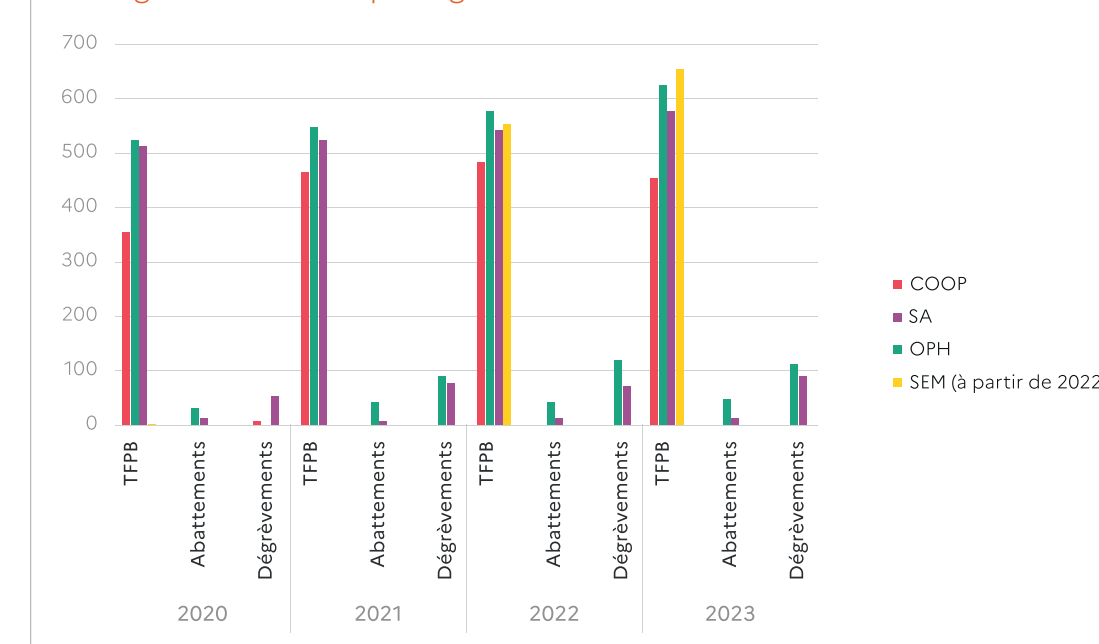
La hausse de la TFPB est de plus 19 % pour le secteur du logement social entre 2018 et 2023, dans un contexte national d'augmentation de plus de 21 % sur la même période, sous l'effet principalement de la revalorisation forfaitaire de la valeur locative indexée sur l'inflation. La TFPB représentait 2,9 Md€ en 2022 et 3,2 Md€ en 2023, soit une augmentation de 10,1 % entre les deux exercices.

La hausse du montant payé annuellement par les organismes se confirme depuis 2021. Les organismes bénéficient de mécanismes d'allègement de la TFPB en la forme d'abattements, principalement pour leurs logements situés en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), ainsi que de dégrèvements, notamment pour vacance et pour travaux de mise en

accessibilité et d'économie d'énergie. Les allègements obtenus se chiffrent à 930 M€ en 2023 contre 820 M€ en 2022, soit une augmentation de 13,4 %.

Sans allègements, la TFPB des OLS serait de 3,1 Md€ en 2022 et 3,4 Md€ en 2023, soit une augmentation de 10,3 % entre les deux exercices. Après abattements, la TFPB payée représente 2,9 Md€ en 2022 et 3,2 Md€ en 2023, pour une augmentation de 10,1 %. Le coût réel de la TFPB après les dégrèvements est de 2,3 Md€ en 2022 et 2,5 Md€, qui augmente de 9,3 %. La hausse de la TFPB est donc limitée par l'augmentation des allègements.

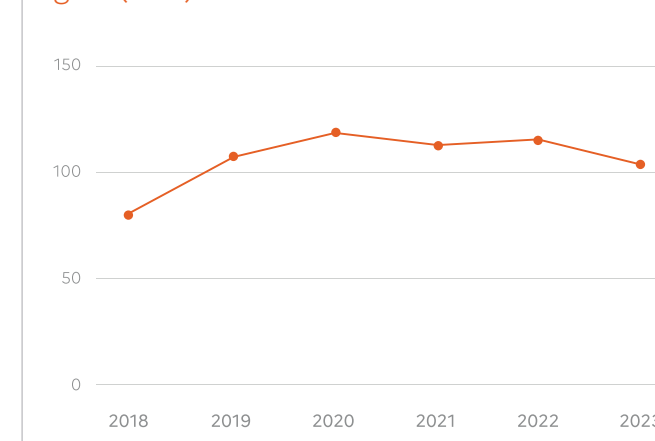
● Médiane de la TFPB (hors abattements et dégrèvements), estimations des abattements et dégrèvements en € par logement



1.6. D32 – COTISATIONS CGLLS PAR LOGEMENT ORDINAIRE GÉRÉ, HORS PÉRÉQUATION RLS

Une augmentation des cotisations est constatée sur la période 2017-2020, suivie d'une stabilisation voire d'une baisse. Contrairement à celui utilisé les années antérieures, cet indicateur ne prend pas en compte le dispositif de lissage et de modulation de la RLS.

● Médiane de la cotisation CGLLS par logement géré (en €)



1.7. D15 – CHARGES D'INTÉRÊTS ET AUTRES CHARGES FINANCIÈRES / C.A. LOCATIF (%)

La hausse du taux du livret A (TLA) initiée en 2022 s'est accentuée au cours de l'année 2023. Le taux était de 0,5 % début 2022 ; il était de 3 % au 1er février 2023, avant d'être gelé à 3 % jusqu'au 31 janvier 2025. Cette hausse du TLA a eu un impact considérable sur le secteur, avec une hausse de 80 % des charges d'intérêts payées par les bailleurs entre 2022 et 2023. De 3 Md€ en 2022, elles se sont portées à 5,4 Md€ en 2023.

Avant 2022, le poids des annuités par rapport aux loyers était globalement stable depuis près de 10 ans, la charge d'intérêts diminuant sensiblement du fait du niveau historiquement bas du TLA et de réaménagements de dettes par la Banque des territoires.

En 2022, la situation macroéconomique se dégradait et le TLA était multiplié par 4 (de 0,5 % à 2 %), puis par 1,4 (de 2 % à 3 %) de 2022 à 2023. Son plafonnement à 3 % du 1er août 2023 au 31 janvier 2025, dans la perspective d'un reflux de l'inflation, visait à freiner la hausse des coûts de financement du secteur du logement social. Les taux d'intérêt des prêts de la Banque des territoires (plus de 70 % de l'encours du secteur) étant indexés sur le TLA, l'évolution de ce dernier explique la forte augmentation des charges d'intérêts.

En conséquence, en 2023 les annuités (capital et intérêts remboursés au cours de l'exercice) évoluent de 10,6 Md€ (7,8 Md€ de capital et 2,8 Md€ d'intérêts) à 12,2 Md€ (7,1 Md€ de capital et 5,1 Md€ d'intérêts), atteignant 41,5 % du chiffre d'affaires locatif. Toutefois, le mécanisme de double révisibilité¹, permettant une diminution des annuités en capital suite à une augmentation des intérêts, propre aux prêts de la Banque des territoires, diminue l'impact de la hausse des taux sur la charge

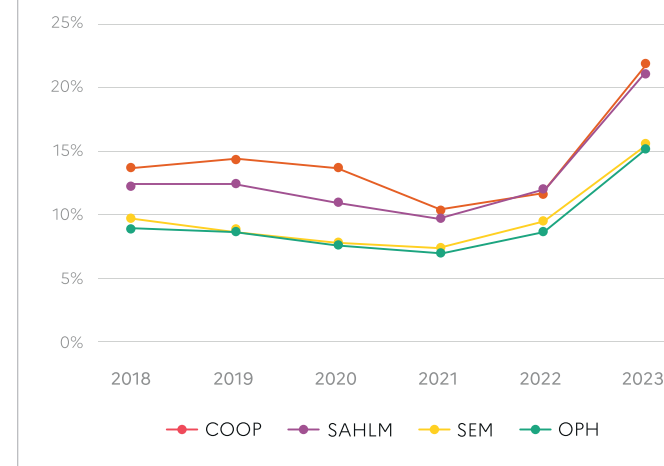
1.8. CAPACITÉS D'AUTOFINANCEMENT BRUTE LOCATIVE (D20) ET GLOBALE (D20G) RAPPORTÉES AU CA LOCATIF

L'indicateur de la CAF a vu sa valeur médiane se contracter de manière importante de 2022 à 2023 pour arriver à 32,9 %, soit une baisse de 6,5 points. Cette baisse situe la médiane de l'indicateur sous le seuil d'alerte de la DHUP (voir à la page 39).

Il s'agit de la 3ème année consécutive où la CAF rapportée au CA locatif baisse. Si en 2021, la diminution était imputable

1. Révisibilité du taux d'intérêts des prêts et du taux de progression des échéances.

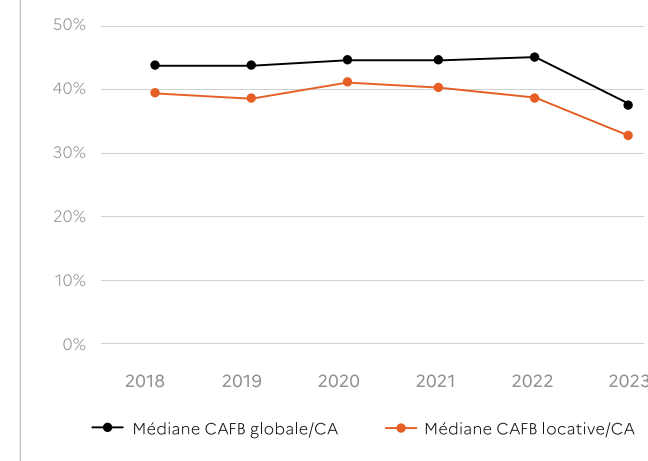
● Médiane des charges d'intérêts et autres charges financières en % du CA locatif par famille



d'annuités totale mais ralentit le désendettement des bailleurs en allongeant la durée des emprunts. Après ses plans Logement 1 (2018) et 2 (2019), la Banque des Territoires amplifie ses mesures de soutien au secteur dans un contexte de dégradation des situations financières des bailleurs en 2022 et 2023, en lien avec l'Etat. Elle renforce notamment son offre de prêts bonifiés et, afin de limiter la hausse de la charge d'intérêts, elle met en place un « bouclier financier » sous la forme d'une remise d'intérêts de 100 points de base sur l'année 2023.

Tant pour les annuités que pour les intérêts, les montants payés par les OPH et des SEM sont sensiblement inférieurs à ceux des SAHLM et des COOP. Ceci s'explique notamment par un différentiel de taux d'endettement entre les OPH et les SEM (respectivement 57 % et 58 % pour l'ensemble des organismes) et les SAHLM et les COOP (respectivement 63 % et 59 % pour l'ensemble des organismes).

● Médiane de la capacité d'Autofinancement brut globale et locative rapportées au CA locatif (en %)



à l'augmentation sensible des coûts de gestion et de maintenance, en 2022 elle s'explique essentiellement par la hausse de la charge d'intérêts, qui s'est amplifiée en 2023. Le montant de la CAF brute est de 9,0 Md€.

L'indicateur de profitabilité globale (CAF globale rapportée au CA), comptabilisant les produits de cessions des immeubles, suit l'évolution de la CAF courante sur le CA. Il baisse de 7,8 points et s'établit à 38,7 % du CA locatif. Depuis

2017, la part des produits de cessions d'actifs immobilisés dans la constitution de la CAF globale constitue 11 % du CA locatif (hormis une singularité en 2022 liée à la restructuration d'un organisme).

1.9. AUTOFINANCEMENT NET HLM (D1) ET GLOBAL (D1G) RAPPORTÉS AUX PRODUITS D'ACTIVITÉ ET FINANCIERS

Malgré un mécanisme amortisseur (la double révisibilité), l'augmentation du TLA a eu pour conséquence une baisse de l'autofinancement net HLM de 2,5 points en un an et de 3,4 points en deux ans, s'établissant à 7,5 % des produits d'activités et financiers.

L'indicateur d'autofinancement net global, correspondant à l'autofinancement net auquel est ajouté le résultat issu des cessions d'immeubles, recule de 2,8 points à 13,9 % en 2023. En raison de leur niveau d'endettement plus élevé, cette contraction est plus marquée parmi les SA d'HLM. Leur autofinancement net HLM perd près de 4,1 points de produits d'activités et financiers en 2023.

A l'échelle du macro-organisme, l'autofinancement net HLM s'établit à 2,0 Md€ et l'autofinancement global à 5,0 Md€, illustrant la contribution considérable des cessions d'actifs à la formation de l'autofinancement net global au cours de l'année 2023.

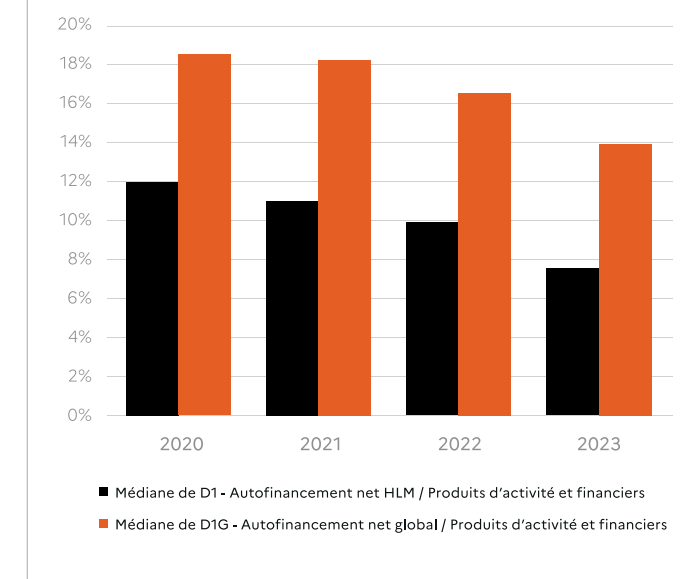
Dans le cas des ventes HLM, c'est-à-dire des ventes à des particuliers, ces cessions vont abonder la capacité des organismes à investir, ce qui va se retrouver au niveau du macro-organisme.

Dans le cas des cessions entre bailleurs cependant, la cession d'actifs n'a pas d'effet net sur le macro-organisme et constitue une redistribution de l'actif immobilisé et des disponibilités entre bailleurs dans le cadre de leur stratégie patrimoniale et d'investissement. La plus-value de cession d'actifs correspondante n'est qu'un révélateur de la plus-value latente de l'actif évalué comptablement à sa valeur historique.

1.10. SYNTHÈSE DE L'ANALYSE DE L'ACTIVITÉ

La hausse du TLA en 2022 et 2023 a pesé sur la capacité des organismes à dégager des flux d'autofinancement. Ce contexte a conduit les organismes à utiliser leurs réserves pour continuer à investir, remplissant en ce sens un rôle contracyclique. L'investissement a connu une baisse exceptionnelle en 2020,

● Médiane de l'autofinancement net HLM et global sur les produits d'activité et financiers



Par conséquent, les 3,0 Md€ d'autofinancement générés par les cessions d'actifs ne sont pas en totalité un réel autofinancement pour le macro-organisme, seules les ventes aux particuliers représentent une capacité d'investissement supplémentaire tout en diminuant cependant le produit locatif qui était associé à l'actif cédé.

conséquence des suspensions de chantiers causées par la crise sanitaire. En 2022 et 2023, le contexte a été marqué par le retour d'une tendance inflationniste et par l'incertitude causée par les tensions géopolitiques. La Loi Climat et résilience d'août 2021 a par ailleurs posé des objectifs ambitieux de rénovation énergétique.

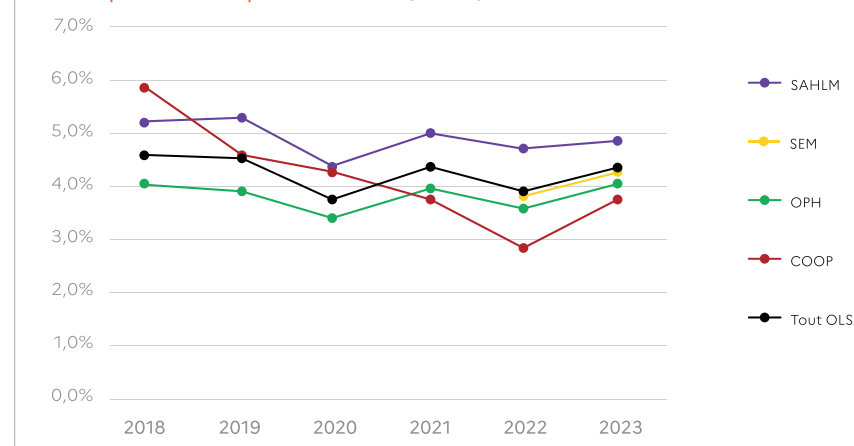
En 2023, le taux d'investissement atteint 4,3 % de la valeur du parc locatif du secteur contre 3,9 % en 2022. Cette évolution est visible sur l'ensemble des familles. Ce sont les organismes dont la taille est la plus importante qui investissent relativement le plus : l'effort d'investissement de 3 % de la valeur comptable du parc pour les organismes de moins de 1 500 logements, de 4,1 % pour les organismes entre 1 500 et 12 000 logements et de 4,9 % pour les organismes de plus de 12 000 logements. Les organismes qui ont l'investissement le plus fort au regard de la valeur de leur parc sont ceux qui gèrent plus de 12 000 logements.

Les SAHLM investissent globalement plus que les autres familles (4,8 % de la valeur comptable de leur parc locatif pour

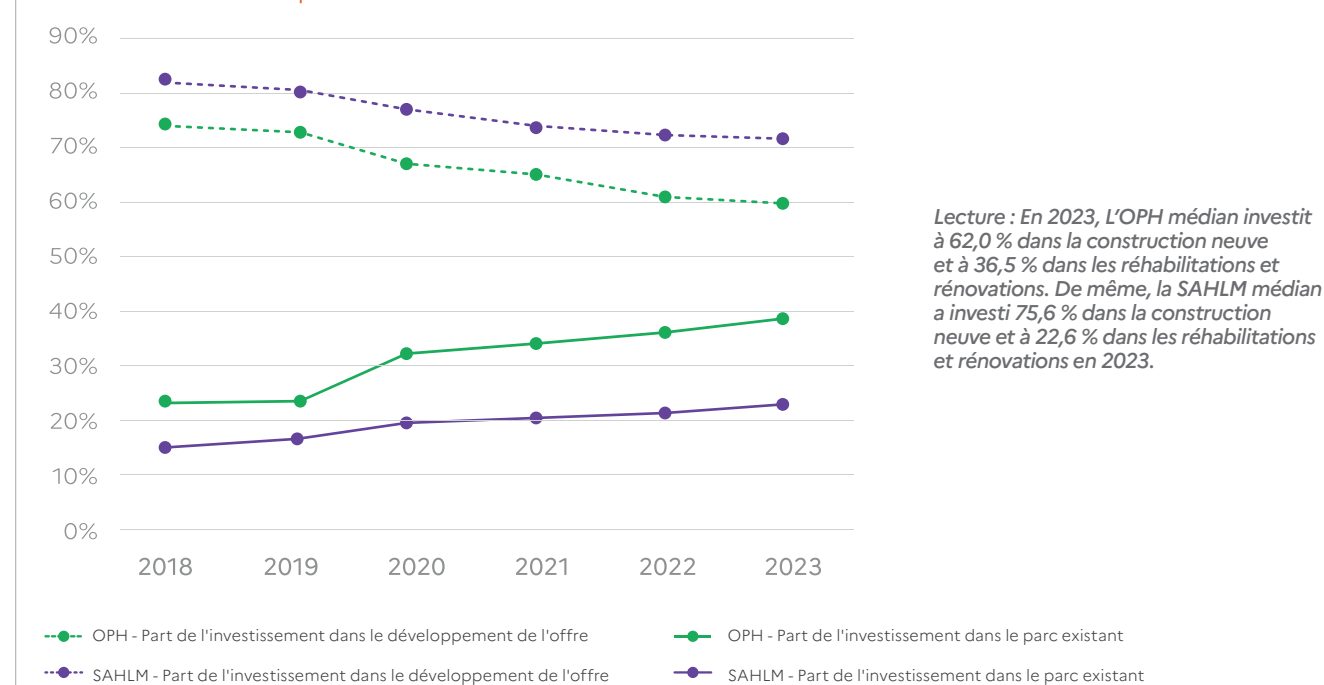
les SAHLM contre 4,1 % de la valeur de leur parc locatif pour les OPH et 4,2 % de la valeur de leur parc locatif pour les SEM). Cependant, la nature des investissements n'est pas la même selon les familles d'organismes. L'effort d'investissement des SAHLM est davantage fait vers la construction neuve et dans des acquisitions alors que l'effort d'investissement des OPH est fléchi à près de 37 % vers les réhabilitations et rénovations. La part de l'investissement consacrée à la réhabilitation et à la rénovation augmente sur toute la période et pour toutes les familles, témoignant de la montée en puissance des enjeux de transition énergétique et des besoins de réhabilitation du parc, et de la nécessité de respecter les échéances du calendrier de la décence énergétique.



● Investissement locatif rapporté à la valeur nette comptable du parc locatif (en %)



● Médiane de la ventilation de l'investissement des OPH et sa HLM entre construction neuve et intervention sur le parc existant



2. ANALYSE DE LA STRUCTURE FINANCIÈRE

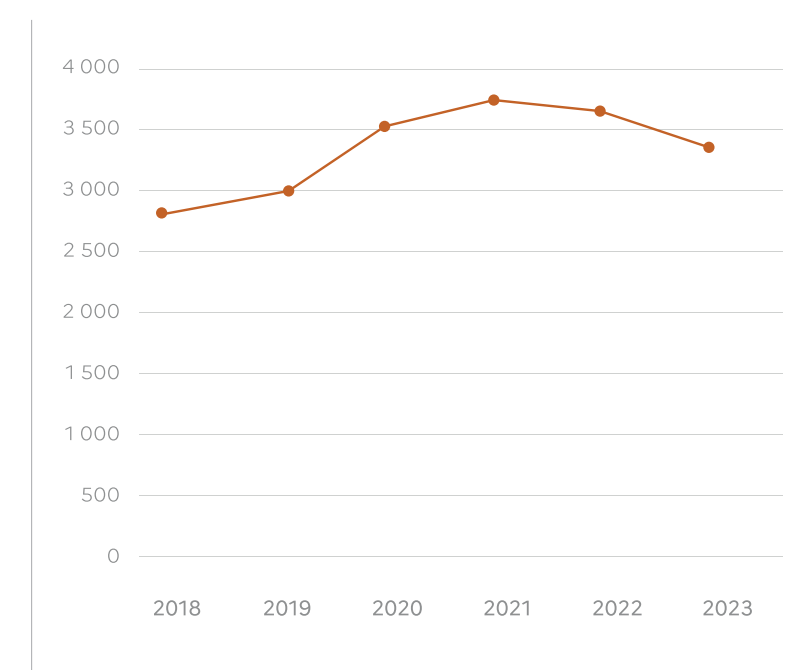
2.1. FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL À TERMINAISON (D2)

En 2023, le FRNGT a baissé de 11 % et s'est établi à près de 3 300 € par logement.

Cette baisse suit une période de hausse continue de l'indicateur sur la période 2017 - 2022 qui avait vu cet indicateur augmenter de près d'un tiers. Le FRNGT reste cependant 4 fois plus élevé que le seuil d'alerte de 750 €. Par rapport au FRNGT utilisé dans les éditions antérieures de la brochure, le FRNGT prend en compte les subventions restant à notifier et les emprunts restant à encaisser de toutes les opérations dont l'ordre de service a été lancé (opérations en cours et opérations terminées non soldées).

Cette baisse s'explique par le maintien des investissements des OLS, malgré le niveau élevé des taux. Pour financer ces investissements, bien que leur autofinancement fût faible, les bailleurs ont mobilisé leur trésorerie, réduisant ainsi leur FRNGT. Cette approche a été permise par le niveau relativement haut que le FRNGT avait atteint en 2022.

● Médiane du FRNGT au logement en propriété (en €)



2.2. D4 - TRÉSORERIE PAR LOGEMENT ET ÉQUIVALENT LOGEMENT EN PROPRIÉTÉ

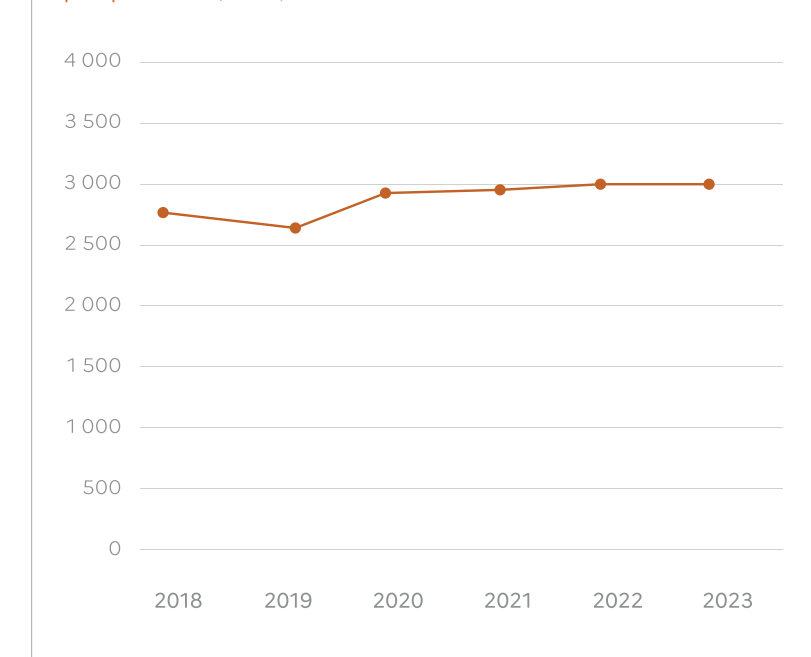
Au cours de l'année 2023, la trésorerie par logement a diminué de 18 %. En montant agrégé, le secteur du logement social dispose d'une trésorerie de 13,5 Md€ en 2023, soit une baisse de 2,9 Md€ de 2022 à 2023.

Cette baisse s'explique par différents facteurs. Tout d'abord, par une décision de gestion ponctuelle d'un organisme qui a entraîné une diminution d'1,1 Md€ de sa trésorerie. Sans prendre en compte cette situation particulière, la trésorerie globale au niveau du macro-organisme baisse de 1,8 Md€.

Cette baisse s'explique ensuite par l'effort particulier d'investissement des organismes dans un contexte de baisse de l'autofinancement, cependant moins marqué que pour le FRNGT.

En conséquence, la médiane de la trésorerie par logement et équivalent logement en propriété a peu évolué en 2023, diminuant de 0,6 % et demeurant proche de 3 000 € par logement, bien au-delà du seuil d'alerte à 750 € par logement. Cependant, la baisse de la trésorerie est plus marquée pour les OLS ayant une petite trésorerie par logement (le seuil du 1er décile a baissé 38 % passant de 655 € en 2022 à 404 € en 2023) et les OLS ayant une importante trésorerie par logement (le seuil du 9ème décile a lui baissé de 2 % passant de 8053 € à 7873 € entre 2022 et 2023).

● Médiane de la trésorerie par logement en propriété (en €)



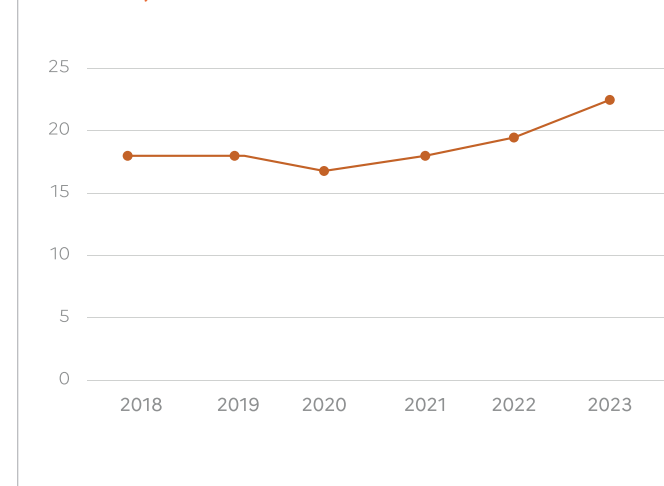
2.3. ENDETTEMENT / CAF COURANTE (D21) ET DURÉE D'AMORTISSEMENT COMPTABLE (D22)

L'indicateur Endettement / CAF courante traduit la durée théorique que mettrait un organisme à rembourser ses emprunts locatifs s'il y consacrait l'intégralité de sa CAF. La valeur de cet indicateur augmente de 2,89 années en 2023 pour s'établir à 22,24 années. Il s'agit du plus haut niveau observé sur les dix dernières années et une hausse de 5,31 ans de la durée théorique de remboursement, au cours des quatre dernières années.

Cette variation s'explique par une diminution importante de la CAF comme présenté dans le paragraphe 1.8 et par une augmentation sensible de l'encours de dettes de + 3,4 % (pour atteindre 207 Md€).

L'analyse de l'endettement par famille montre que les SA d'HLM ont un recours plus important à l'emprunt que les autres familles d'OLS (avec une médiane de 27 ans pour l'indicateur Endettement/CAF courante). Ceci est en cohérence avec le fait que cette famille est celle qui contribue le plus à l'effort de production et qu'elle investit principalement dans les constructions neuves, mobilisant davantage le levier de l'emprunt que les réhabilitations.

● Médiane de la durée de remboursement (en années)

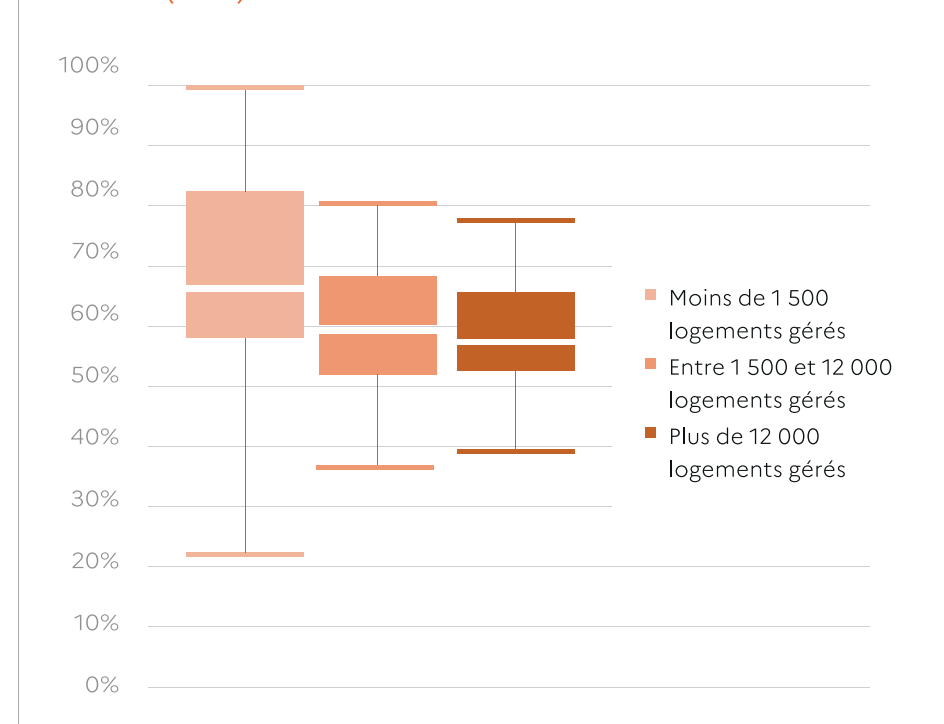


L'amortissement comptable est la durée théorique pendant laquelle le parc d'un organisme continuera à produire des revenus avant de nécessiter des investissements d'ampleur. Cette durée diminue sensiblement entre 2022 et 2023 pour s'établir à une valeur de 22,43 années mais apparaît globalement stable sur la période 2018-2023.

2.4. INDÉPENDANCE FINANCIÈRE (D13)

Ce ratio caractérise la part de ressource propres (notamment le capital, les dotations et les réserves) dans les ressources stables (constituée des ressources propres et des dettes à long terme). En moyenne dans le secteur, les OLS ont 60 % de ressources propres dans leurs ressources stables.

● Répartition de l'indépendance financière par catégorie d'organisme en 2023 (en %)*



*Voir page 67 en annexe 3, la note de lecture de cette représentation graphique.

PARTIE 3 : ANALYSE FINANCIÈRE DES SITUATIONS INDIVIDUELLES DES ORGANISMES

Organismes étudiés : OPH, SA d'HLM, SEM et COOP, ayant au moins un logement en propriété et ayant une activité locative. On dénombre 480 organismes dans cet ensemble, en 2023.

L'analyse de la situation individuelle des organismes complète l'analyse financière du macro-organisme (parties 1 et 2). Cette analyse consiste à classer les organismes selon leur situation financière appréciée sur la base de quatre indicateurs et des seuils d'alerte associés.

L'analyse porte sur les OPH, les SA d'HLM, les COOP et, depuis 2022, les SEM.

Le fait qu'un indicateur prenne une valeur sous le seuil d'alerte ne traduit pas nécessairement que l'organisme se trouve dans une situation financière dégradée.

Comme toute appréciation fondée sur un nombre limité de ratios financiers, l'analyse réalisée ne prétend pas constituer une analyse financière approfondie. Elle permet cependant de mettre en évidence des tendances et des éléments de positionnement des organismes les uns par rapport aux autres, ainsi que des éléments de positionnement par rapport à des seuils d'alerte communément admis par la profession.

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

- Organismes présentant 4 indicateurs supérieurs aux seuils d'alerte (vert)
- Organismes présentant 1 indicateur inférieur au seuil d'alerte (jaune)
- Organismes présentant 2 indicateurs sous le seuil d'alerte (orange)
- Organismes présentant 3 ou 4 indicateurs sous le seuil d'alerte (rouge)

Seuil des indicateurs d'alerte

Capacité d'Autofinancement Brute / Chiffre d'affaires locatif (%) (D20) = alerte si inférieur à 35 %. Cet indicateur de rentabilité mesure la capacité de l'organisme à financer ses investissements (auto-financement et emprunts) à partir de son activité.

Fonds de roulement net global à terminaison au logement et équivalent logement en propriété (D2) = alerte si inférieur à 750 €/logement

Cet indicateur mesure la part des ressources à long terme qui n'est pas affectée à des emplois à long terme, projetée aux projets en cours. Ces ressources non affectées financent le besoin en fonds de roulement, le reste constituant la trésorerie de l'organisme.

Ecart [Valeur Nette Comptable (VNC) / Dotations aux amortissements – Endettement / [Capacité d'Autofinancement Courante (CAFC)] en années (D35) = alerte si égal ou inférieur à 0

Cet indicateur mesure l'écart entre, d'un côté, le nombre d'années pendant lesquelles l'organisme peut continuer à utiliser ses immobilisations, au rythme actuel d'amortissement et, de l'autre côté, le nombre d'années au terme duquel l'organisme pourrait rembourser sa dette si elle utilisait uniquement sa CAF à cette fin. Si l'indicateur prend une valeur négative, cela signifie que l'organisme mettrait plus de temps à rembourser sa dette qu'à amortir ses actifs, ce qui nécessiterait un refinancement.

Trésorerie par logement et équivalent logement en propriété (D4) = alerte si inférieur à 1 000 €/logement

Cet indicateur mesure la liquidité disponible par logement pour financer les interventions d'investissement sur le parc existant (réhabilitation, rénovation) mais également l'investissement dans de nouveaux projets.

1. CLASSEMENT DES OLS SELON LEUR SITUATION FINANCIÈRE

Le nombre d'organismes dont au moins deux indicateurs sont sous le seuil d'alerte a augmenté en 2023, dans un contexte de dégradation du paysage macroéconomique (retour de l'inflation, passant de 0,5 % en 2020 à 4,9 % en 2023, et multiplication du TLA par six entre 2022 et 2024, qui a évolué de 0,5 % à 3 %).

En 2023, près de 49 % des 480 organismes analysés ont au moins 2 indicateurs sous les seuils d'alerte (19 % en 2022). Cette dégradation s'explique par le fait que deux des indicateurs d'alerte utilisés (la CAF/CA locatif et le ratio entre le temps restant pour l'amortissement du patrimoine et celui des emprunts) sont sensibles aux charges

d'intérêts. Cependant, cela ne traduit pas une dégradation structurelle massive de la situation des organismes.

Premièrement, la capacité d'autofinancement rapportée au CA locatif sous le seuil d'alerte concerne 93 % des organismes contre 80 % en 2022.

Deuxièmement, l'écart entre l'endettement rapportée à la CAFC et l'amortissement comptable sous le seuil d'alerte concerne 91 % des organismes contre 79 % en 2022.

Troisièmement, la trésorerie par logement est inférieure à 1 000 €/logement pour 34 % des organismes.

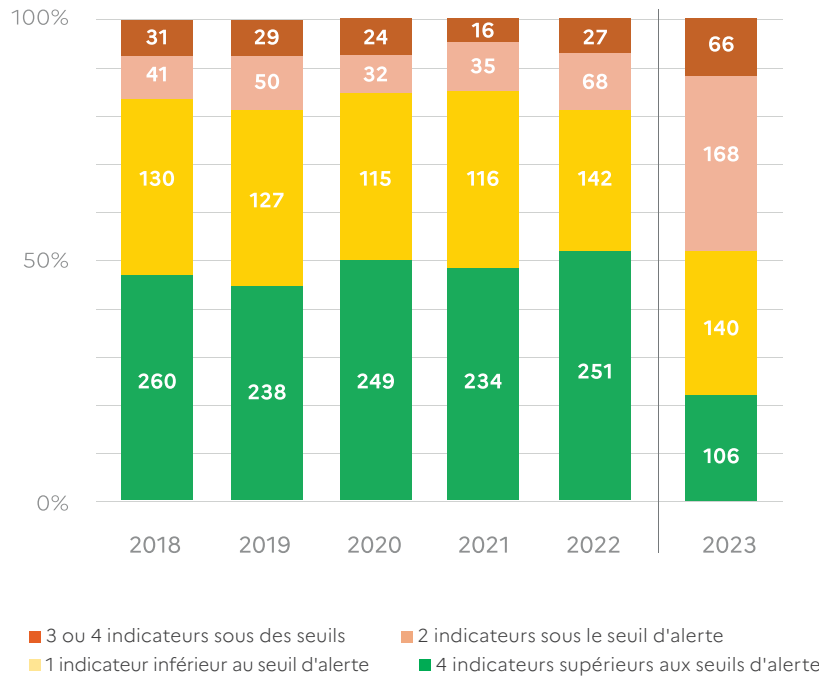
Quatrièmement, le fonds de roulement net global à terminaison au logement et équivalent logement en propriété est inférieur à 750€/logement pour 19 % des organismes analysés.

Chiffres clés

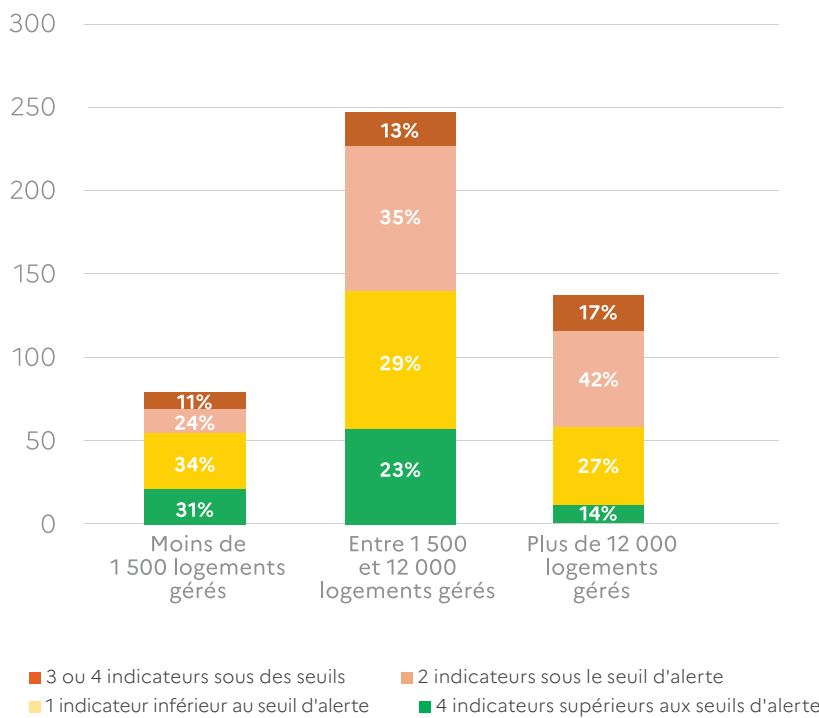
En 2023, 22 % des organismes analysés¹ voient leurs quatre indicateurs au-dessus des seuils d'alerte et 29 % de ces organismes ont un seul indicateur sous le seuil d'alerte. 49 % voient en 2023, entre deux et quatre indicateurs passer sous le seuil d'alerte.

En 2023, le nombre d'organismes dont au moins deux indicateurs sont sous le seuil d'alerte a augmenté. Parmi les organismes gérant moins de 1 500 logements, 35 % ont au moins deux indicateurs sous le seuil d'alerte. Ce taux est porté à 47 % et 59 % respectivement pour les organismes gérant entre 1 500 et 12 000 logements et ceux gérant plus de 12 000 logements. En nombre d'organismes, ce sont les organismes gérant entre 1 500 et 12 000 logements qui concentrent la majorité des organismes dont la santé financière apparaît fragilisée au regard des quatre indicateurs retenus pour l'analyse. Il s'agit par ailleurs du sous-ensemble concentrant le plus d'OLS en général, sur l'ensemble d'OLS étudiés dans cette partie.

● Classement des organismes selon leur situation financière de 2018 à 2023



● Répartition des organismes selon leur situation financière et leur taille de parc en 2023



1. Parmi les OPH, les SA d'HLM, les SEM et les COOP gérant au moins 1 logement, ayant un logement en propriété et ayant une activité locative

2. OLS ACCOMPAGNÉS PAR LA CGLLS

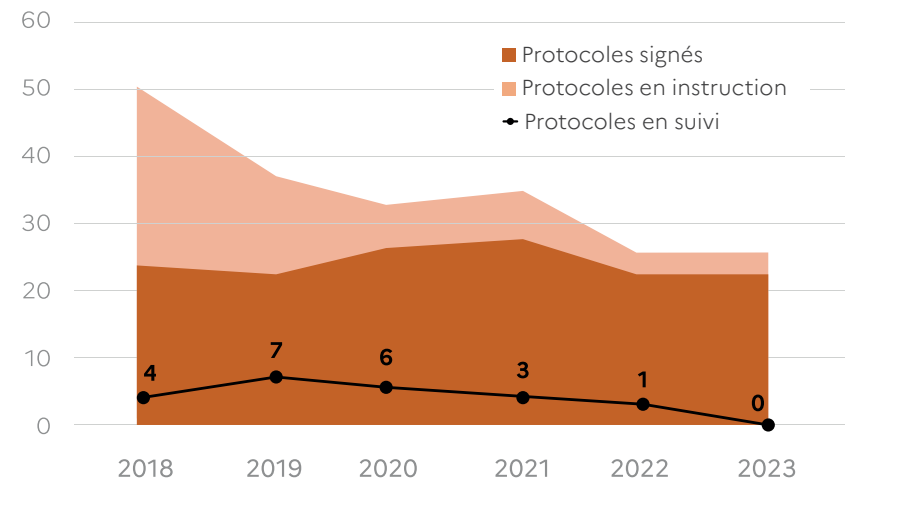
Organismes étudiés : L'ensemble des familles d'OLS.

Après une augmentation en 2020 et 2021, le nombre d'OLS en protocole d'aide diminue légèrement par rapport à l'exercice 2022 en atteignant 24 protocoles en 2023. De plus, par rapport à 2018 le nombre de protocoles en instruction est sensiblement inférieur, annonçant une baisse du nombre de protocoles dans les années à venir au fur et à mesure de la clôture de ceux en cours. Cette situation atteste d'une amélioration de la résilience financière du secteur dans un contexte de fort soutien des partenaires institutionnels. Cependant la constatation des résultats financiers mitigés dans le secteur en 2023 pourrait entraîner une évolution du nombre des protocoles d'aides dans les prochaines années. Cette tendance est donc à observer attentivement.

Les organismes en situation de fragilité financière avérée et persistante, et détectés au préalable par les dispositifs de prévention, peuvent solliciter un accompagnement de la Caisse de

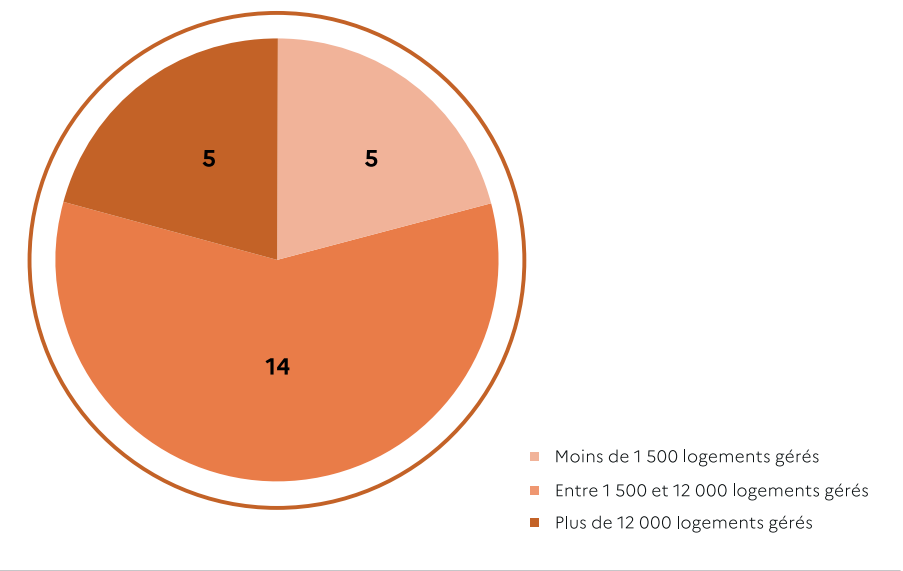
garantie du logement locatif social (CGLLS). Cet accompagnement peut se traduire par la conclusion d'un protocole d'aide ayant pour but de consolider ou redresser leur situation financière.

● Nombre d'organismes bénéficiant d'un accompagnement de la CGLLS de 2018 à 2023



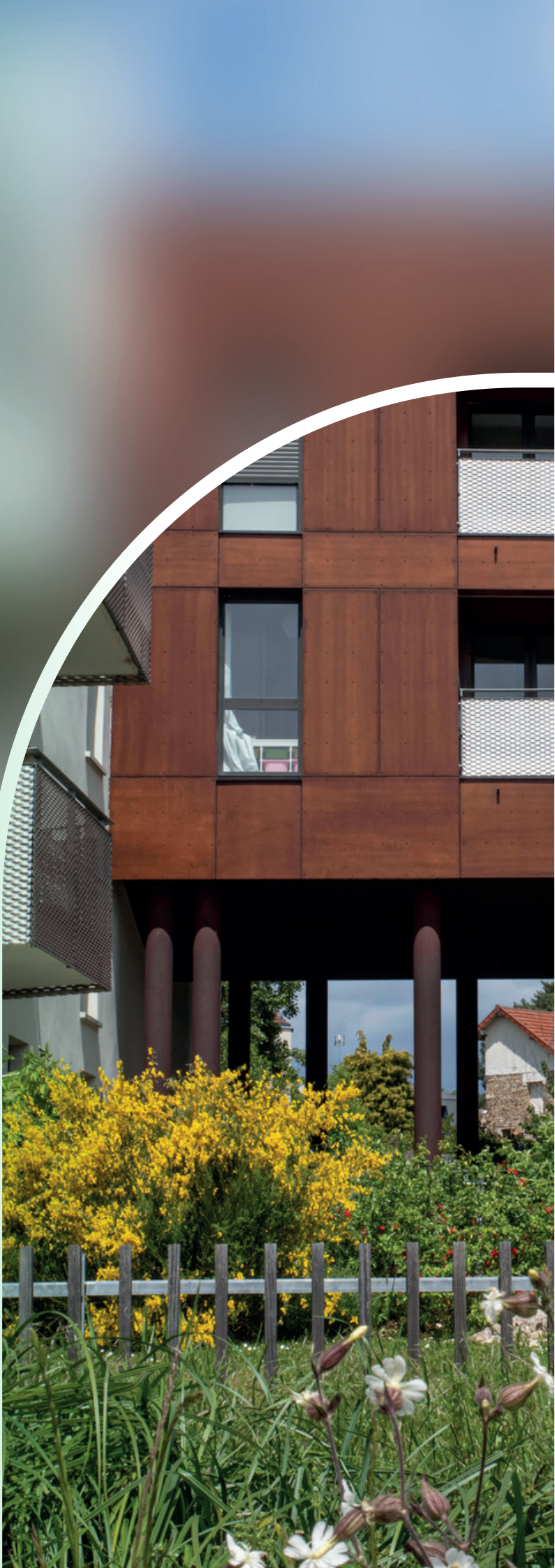
La CGLLS contribue par un accompagnement financier à la prévention des difficultés financières et au redressement des organismes HLM. Dans ce cadre, 24 protocoles d'aide recouvrant plusieurs champs d'intervention sont engagés avec les organismes en difficulté. En 2023, sur un stock de 24 protocoles³, 14 concernent des organismes gérant entre 1 500 et 12 000 logements. Les 5 protocoles d'organismes gérant moins de 1 500 logements concernent exclusivement des organismes agréés MOI (24 %). 5 protocoles concernent des organismes gérant plus de 12 000 logements. En dehors des organismes de petite taille, la CGLLS a accompagné en majorité des OPH (56 % des protocoles en cours en 2023), viennent ensuite les SEM (12 %) et les ESH (8 %). En comparaison avec 2022, on constate une stabilisation du nombre de protocoles observés selon taille du patrimoine.

● Nombre d'organismes par catégorie bénéficiant d'un accompagnement de la CGLLS en 2023²



2. Source : rapport d'activité 2023 de la CGLLS.
3. Ce stock comprend l'ensemble des protocoles signés, en instruction ou en suivi sur l'année 2023.

- **P. 43 ANNEXE 1**
RATIOS FINANCIERS
- **P. 46 ANNEXE 2**
BILAN ET COMPTE
DE RÉSULTAT
- **P. 66 ANNEXE 3**
DÉFINITIONS STATISTIQUES
ET GLOSSAIRE



ANNEXE 1 : RATIOS FINANCIERS

LES RATIOS FINANCIERS DE L'ENSEMBLE DES ORGANISMES* / EXERCICE 2023

		Organismes de moins de 12 000 logements			Organismes de plus de 12 000 logements			Ensemble des organismes		
Libellé		Quartile 2	Médiane	Quartile 3	Quartile 1	Médiane	Quartile 3	Quartile 1	Médiane	Quartile 3
A1	Nombre de logements et équivalents logements gérés	1 855	4 821	8 509	14 078	18 230	27 632	2 626	6 780	13 299
RATIOS DE GESTION										
D9	Loyer moyen des logements familiaux gérés	3 838,1	4 255,7	4 732,5	4 005,0	4 322,3	4 668,9	3 861,7	4 271,5	4 713,6
D10	Produits financiers globaux par logement géré	74,0	122,8	187,6	71,8	106,9	170,0	73,0	116,6	184,2
D11	Taux de vacance (%)	1,7	3,2	5,4	2,8	3,9	5,3	2,0	3,4	5,4
D31	Taux de recouvrement (%)	97,6	98,3	99,0	97,4	98,1	98,5	97,5	98,3	98,8
D14	Créances totales locataires (c411 et 416) / Loyers et charges (%)	12,1	14,5	17,5	13,0	15,3	17,3	12,4	14,6	17,4
D8	Coût de la maintenance au logement	568,2	695,7	859,8	635,2	738,4	833,7	584,3	712,8	859,3
D6	Coût de gestion normalisé au logement et équivalent logement géré	1 042,0	1 227,9	1 532,0	1 072,1	1 239,4	1 419,8	1 054,6	1 228,8	1504,2
D17	Coût de personnel normalisé au logement et équivalent logement géré	606,9	732,9	872,9	676,6	758,7	880,3	621,9	740,4	875,2
D5	TFPB au logement	442,4	571,3	683,8	485,0	579,0	672,0	455,6	573,8	675,8
D32	Cotisations CGLLS (hors dispositif de lissage) par logement équivalent logement géré	81,9	101,9	133,0	91,4	110,3	130,0	84,1	104,3	132,1
D15	Charges d'intérêts et autres charges financières / C.A. locatif (%)	12,5	17,4	23,7	15,2	18,4	22,7	13,0	17,8	23,3
D7	Annuités emprunts locatifs / Loyers (%)	33,3	41,7	51,0	38,6	44,0	49,0	33,9	42,7	50,2
SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION										
D20	CAF Brute / C.A. locatif (%)	26,9	33,0	38,2	29,0	32,5	36,2	27,5	32,9	37,4
D20G	CAF Brute globale / C.A. locatif (%)	31,9	37,8	45,7	36,5	40,7	46,0	33,1	38,8	45,9
D1	Autofinancement net HLM / Produits d'activité et financiers (%)	3,3	7,6	12,9	4,2	7,5	10,6	3,5	7,5	12,1
D1G	Autofinancement global net / (CA + produits financiers) (%)	6,2	13,5	19,7	11,5	15,0	19,9	8,3	13,9	19,8
RATIOS DE STRUCTURE FINANCIÈRE										
D2	FRNGT au logement	2 062,2	3 459,1	5 165,5	1 859,6	3 080,5	4 335,2	1 983,5	3 303,3	5 050,6
D13	Ressources propres / Ressources stables (%)	54,1	61,3	70,3	53,6	59,1	64,7	53,9	60,9	68,6
D4	Trésorerie par logement et équivalent logement en propriété	1 779,1	3 424,6	5 154,4	1 159,4	2 043,4	3 514,7	1 486,2	2 975,6	4 622,1
RATIOS D'ENDETTEMENT ET D'INVESTISSEMENT										
D21	Endettement / CAF courante (en années)	14,6	21,9	32,4	19,3	23,8	31,0	16,2	22,2	32,1
D22	Valeur nette comptable / Dotations aux amortissements (en années)	18,9	22,3	26,1	20,3	22,6	25,0	19,2	22,4	25,8
D35	Écart [VNC / Dotations aux amortissements] – [Endettement / CAFC] (en années)	-8,6	0,0	4,8	-7,9	-1,4	2,0	-8,2	-0,4	4,2
D33	(Montant Constructions neuves + Foncier) / Investissements réalisés (%)	40,7	72,2	90,9	54,0	68,7	82,1	47,1	69,4	88,0
D34	Additions et remplacement de composants / Investissements réalisés (%)	5,5	22,8	50,0	15,8	28,9	44,6	7,7	25,6	47,3

* SAHLM, OPH, SEM et COOP ayant au moins un logement géré en 2023
plus de 12 000 logements gérés : 139 organismes / moins de 12 000 logements gérés : 343 organismes / 482 organismes au total

LES RATIOS FINANCIERS DE L'ENSEMBLE DES ORGANISMES* / EXERCICE 2023

SAHLM			OPH			Ensemble des organismes			
Libellé	Quartile 1	Médiane	Quartile 3	Quartile 1	Médiane	Quartile 3	Quartile 1	Médiane	Quartile 3
A1 Nombre de logements et équivalents logements gérés	4 873	9 126	17 390	4 809	9 284	15 461	2 626	6 780	13 299
RATIOS DE GESTION									
D9 Loyer moyen des logements familiaux gérés	4 249,5	4 505,7	4 753,8	3 667,5	3 863,5	4 162,1	3 861,7	4 271,5	4 713,6
D10 Produits financiers globaux par logement géré	74,1	123,7	180,9	71,8	108,2	149,6	73,0	116,6	184,2
D11 Taux de vacance (%)	1,9	3,2	4,7	2,7	4,4	6,5	2,0	3,4	5,4
D31 Taux de recouvrement (%)	97,6	98,2	98,9	97,7	98,3	98,7	97,5	98,3	98,8
D14 Créances totales locataires (c411 et 416) / Loyers et charges (%)	12,2	14,3	17,3	13,2	14,9	17,1	12,4	14,6	17,4
D8 Coût de la maintenance au logement	602,2	727,2	855,6	613,3	723,7	859,8	584,3	712,8	859,3
D6 Coût de gestion normalisé au logement et équivalent logement géré	1 044,9	1 212,1	1 392,4	1 041,1	1 145,2	1 291,5	1 054,6	1 228,8	1 504,2
D17 Coût de personnel normalisé au logement et équivalent logement géré	582,7	700,9	811,7	689,5	758,2	848,7	621,9	740,4	875,2
D5 TFPB au logement	433,3	558,3	667,9	497,4	579,4	657,8	455,6	573,8	675,8
D32 Cotisations CGLLS (hors dispositif de lissage) par logement équivalent logement géré	98,4	117,0	143,7	82,0	97,3	115,3	84,1	104,3	132,1
D15 Charges d'intérêts et autres charges financières / C.A. locatif (%)	17,7	21,5	26,4	11,5	15,3	18,4	13,0	17,8	23,3
D7 Annuités emprunts locatifs / Loyers (%)	42,3	47,5	54,1	32,8	38,9	45,2	33,9	42,7	50,2
SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION									
D20 CAF Brute / C.A. locatif (%)	30,0	34,0	38,9	26,8	33,0	36,2	27,5	32,9	37,4
D20G CAF Brute globale / C.A. locatif (%)	37,1	43,1	48,8	33,0	38,0	43,1	33,1	38,8	45,9
D1 Autofinancement net HLM / Produits d'activité et financiers (%)	3,5	7,0	11,1	5,4	8,8	13,2	3,5	7,5	12,1
D1G Autofinancement global net / (CA + produits financiers) (%)	13,9	19,8	24,5	12,5	16,6	21,7	8,3	13,9	19,8
RATIOS DE STRUCTURE FINANCIÈRE									
D2 FRNGT au logement	2 455,6	3 677,7	5 162,1	2 154,2	3 040,2	4 311,5	1 983,5	3 303,3	5 050,6
D13 Ressources propres / Ressources stables (%)	49,6	55,8	60,2	59,1	63,6	69,8	53,9	60,9	68,6
D4 Trésorerie par logement et équivalent logement en propriété	1 237,5	2 399,2	4 346,8	1 753,0	2 892,3	4 007,3	1 486,2	2 975,6	4 622,1
RATIOS D'ENDETTEMENT ET D'INVESTISSEMENT									
D21 Endettement / CAF courante (en années)	20,6	27,0	35,2	17,0	20,6	27,6	16,2	22,2	32,1
D22 Valeur nette comptable / Dotations aux amortissements (en années)	20,3	23,3	26,3	19,0	21,3	24,2	19,2	22,4	25,8
D35 Écart [VNC / Dotations aux amortissements] – [Endettement / CAF] (en années)	-12,3	-3,3	1,5	-5,6	0,0	3,9	-8,2	-0,4	4,2
D33 (Montant Constructions neuves + Foncier) / Investissements réalisés (%)	57,8	75,6	87,3	42,2	62,0	78,5	47,1	69,4	88,0
D34 Additions et remplacement de composants / Investissements réalisés (%)	10,8	22,6	39,5	19,2	36,5	53,2	7,7	25,6	47,3

* SAHLM, OPH, SEM et COOP ayant au moins un logement géré en 2023
SAHLM : 161 organismes / OPH : 176 organismes / 482 organismes au total

LES RATIOS FINANCIERS DE L'ENSEMBLE DES ORGANISMES* / EXERCICE 2023

SEM			COOP			Ensemble des organismes			
Libellé	Quartile 2	Médiane	Quartile 3	Quartile 2	Médiane	Quartile 3	Quartile 2	Médiane	Quartile 3
A1 Nombre de logements et équivalents logements gérés	739	2 224	7 553	211	1 726	4 345	2 626	6 780	13 299
RATIOS DE GESTION									
D9 Loyer moyen des logements familiaux gérés	4 182,5	4 645,2	5 254,7	4 234,7	4 688,0	5 436,6	3 861,7	4 271,5	4 713,6
D10 Produits financiers globaux par logement géré	55,0	103,5	221,3	124,3	232,1	591,1	73,0	116,6	184,2
D11 Taux de vacance (%)	1,4	3,0	5,2	0,8	1,9	4,9	2,0	3,4	5,4
D31 Taux de recouvrement (%)	96,8	98,1	98,9	96,9	98,5	99,1	97,5	98,3	98,8
D14 Créances totales locataires (c411 et 416) / Loyers et charges (%)	11,8	15,0	17,7	10,5	14,2	17,7	12,4	14,6	17,4
D8 Coût de la maintenance au logement	572,9	702,0	1 008,4	438,2	568,6	728,0	584,3	712,8	859,3
D6 Coût de gestion normalisé au logement et équivalent logement géré	1 145,9	1 520,3	1 994,4	1 122,4	1 598,8	4 173,5	1 054,6	1 228,8	1 504,2
D17 Coût de personnel normalisé au logement et équivalent logement géré	600,3	819,1	1 036,8	380,9	848,5	1 315,3	621,9	740,4	875,2
D5 TFPB au logement	464,3	625,0	724,2	188,7	455,3	724,4	455,6	573,8	675,8
D32 Cotisations CGLLS (hors dispositif de lissage) par logement équivalent logement géré	65,2	90,4	132,9	78,0	110,1	143,0	84,1	104,3	132,1
D15 Charges d'intérêts et autres charges financières / C.A. locatif (%)	11,3	15,5	20,7	13,5	21,9	37,6	13,0	17,8	23,3
D7 Annuités emprunts locatifs / Loyers (%)	28,4	38,1	49,8	31,6	48,2	65,3	33,9	42,7	50,2
SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION									
D20 CAF Brute / C.A. locatif (%)	25,9	32,1	36,3	20,3	29,7	38,1	27,5	32,9	37,4
D20G CAF Brute globale / C.A. locatif (%)	31,1	35,6	42,0	23,5	36,0	47,2	33,1	38,8	45,9
D1 Autofinancement net HLM / Produits d'activité et financiers (%)	0,4	7,7	12,9	1,1	4,6	10,0	3,5	7,5	12,1
D1G Autofinancement global net / (CA + produits financiers) (%)	8,0	14,6	19,9	6,0	9,1	12,4	8,3	13,9	19,8
RATIOS DE STRUCTURE FINANCIÈRE									
D2 FRNGT au logement	1 288,8	3 027,5	5 927,0	1 823,6	3 929,3	21 659,5	1 983,5	3 303,3	5 050,6
D13 Ressources propres / Ressources stables (%)	55,2	64,0	71,4	49,8	62,8	74,2	53,9	60,9	68,6
D4 Trésorerie par logement et équivalent logement en propriété	1 527,9	3 112,2	6 046,8	1 904,6	3 921,5	17 744,8	1 486,2	2 975,6	4 622,1
RATIOS D'ENDETTEMENT ET D'INVESTISSEMENT									
D21 Endettement / CAF courante (en années)	11,4	18,2	31,7	0,0	21,9	32,2	16,2	22,2	32,1
D22 Valeur nette comptable / Dotations aux amortissements (en années)	17,5	21,1	24,5	23,2	27,1	33,5	19,2	22,4	25,8
D35 Écart [VNC / Dotations aux amortissements] – [Endettement / CAF] (en années)	-6,4	1,9	7,0	-4,7	1,5	6,9	-8,2	-0,4	4,2
D33 (Montant Constructions neuves + Foncier) / Investissements réalisés (%)	36,2	74,1	95,8	48,2	86,9	98,8	47,1	69,4	88,0
D34 Additions et remplacement de composants / Investissements réalisés (%)	0,5	15,7	59,3	0,0	4,0	32,1	7,7	25,6	47,3

NB : pour de nombreuses SEM et coopératives, la gestion locative n'est pas l'activité principale de l'organisme, les indicateurs dont le dénominateur est le chiffre d'affaires locatif ou le nombre de logements locatifs peuvent prendre des valeurs très fortes qui ne sont pas représentatives des activités exercées par ces organismes.

* SAHLM, OPH, SEM et COOP ayant au moins un logement géré en 2023
SEM : 96 organismes / COOP : 49 organismes / 482 organismes au total

ANNEXE 2 : BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT

BILAN - ACTIF - TOUS* / 622 ORGANISMES / EXERCICE 2023, 2022

EN MILLIONS D'€

2023								2022							
N° de compte	ACTIF	Montant brut 1	Amortissements et dépréciations 2	Montant net 3 = (1) - (2)	%	Montant net 3	%	N° de compte	ACTIF	Montant brut 1	Amortissements et dépréciations 2	Montant net 3 = (1) - (2)	%	Montant net 3	%
ACTIF IMMOBILISÉ															
20	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	7 337,8	2 559,3	4 778,5	1,3%	4 440,6	1,3%	20	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	7 337,8	2 559,3	4 778,5	1,3%	4 440,6	1,3%
201	Frais d'établissement	10,5	6,9	3,6		2,9		201	Frais d'établissement	10,5	6,9	3,6		2,9	
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	5 989,3	1 594,1	4 395,3		4 079,0		2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	5 989,3	1 594,1	4 395,3		4 079,0	
203-205-206-207-2088-232-237	Autres	1 337,9	958,3	379,6		358,7		203-205-206-207-2088-232-237	Autres	1 337,9	958,3	379,6		358,7	
21-22	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	429 581,9	154 214,0	275 367,9	75,7%	263 961,3	76,3%	21-22	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	429 581,9	154 214,0	275 367,9	75,7%	263 961,3	76,3%
211-212-213-214	Terrains et constructions	424 435,3	151 402,7	273 032,6	75,1%	259 378,9	75,0%	211-212-213-214	Terrains et constructions	424 435,3	151 402,7	273 032,6	75,1%	259 378,9	75,0%
2111	Terrains nus	1 152,3	107,7	1 044,5		975,2		2111	Terrains nus	1 152,3	107,7	1 044,5		975,2	
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	45 637,9	302,8	45 335,0		39 758,5		2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	45 637,9	302,8	45 335,0		39 758,5	
212	Agencements et aménagements de terrains	255,7	40,5	215,2		2 168,8		212	Agencements et aménagements de terrains	255,7	40,5	215,2		2 168,8	
213 sauf 21315-2135	Constructions locatives (sur sol propre)	332 855,4	132 263,8	200 591,6		184 821,5		213 sauf 21315-2135	Constructions locatives (sur sol propre)	332 855,4	132 263,8	200 591,6		184 821,5	
214 sauf 21415-2145	Constructions locatives (sur sol d'autrui)	28 153,4	13 270,1	14 883,3		22 699,8		214 sauf 21415-2145	Constructions locatives (sur sol d'autrui)	28 153,4	13 270,1	14 883,3		22 699,8	
21318-21418	Autres ensembles immobiliers	16 380,7	5 417,8	10 963,0		8 955,1		21318-21418	Autres ensembles immobiliers	16 380,7	5 417,8	10 963,0		8 955,1	
Autres (213- 214) -215-218-22	Autres immobilisations corporelles	5 146,6	2 811,3	2 335,4		2 291,2		Autres (213- 214) -215-218-22	Autres immobilisations corporelles	5 146,6	2 811,3	2 335,4		2 291,2	
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	3 369,1	1 470,2	1 898,9		1 799,0		21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	3 369,1	1 470,2	1 898,9		1 799,0	
215-218	Instal.techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	1 756,6	1 335,3	421,3		473,7		215-218	Instal.techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	1 756,6	1 335,3	421,3		473,7	
221-222-223	Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation	21,0	5,8	15,2		18,5		221-222-223	Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation	21,0	5,8	15,2		18,5	
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	32 350,9	103,0	32 247,9	8,9%	28 491,2	8,2%	23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	32 350,9	103,0	32 247,9	8,9%	28 491,2	8,2%
2312	Terrains	5 470,9	24,3	5 446,6		4 800,1		2312	Terrains	5 470,9	24,3	5 446,6		4 800,1	
2313-2314-2318	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	26 360,9	78,1	26 282,8		23 258,4		2313-2314-2318	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	26 360,9	78,1	26 282,8		23 258,4	
238	Avances et acomptes versés sur commandes	519,1	0,6	518,5		432,7		238	Avances et acomptes versés sur commandes	519,1	0,6	518,5		432,7	
26-27	IMMOBILISATIONS FINANCIERES	6 323,0	80,7	6 242,3	1,7%	6 189,3	1,8%	26-27	IMMOBILISATIONS FINANCIERES	6 323,0	80,7	6 242,3	1,7%	6 189,3	1,8%
261-266-2675-2676	Participations - apports, avances	4 516,9	71,6	4 445,3		4 166,1		261-266-2675-2676	Participations - apports, avances	4 516,9	71,6	4 445,3		4 166,1	
2671-2674	Créances rattachées à des participations	241,8	4,3	237,5		383,6		2671-2674	Créances rattachées à des participations	241,8	4,3	237,5		383,6	
272	Titres immobilisés (droit de créance)	297,9	1,5	296,4		237,7		272	Titres immobilisés (droit de créance)	297,9	1,5	296,4		237,7	
2741	Prêts participatifs	217,9	1,0	216,9		433,5		2741	Prêts participatifs	217,9	1,0	216,9		433,5	
278	Prêts pour accession aux SCCC	13,6	0,0	13,6		24,5		278	Prêts pour accession aux SCCC	13,6	0,0	13,6		24,5	
271-274 (sauf 2741) -275-2761	Autres	1 020,8	2,4	1 018,4		936,5		271-274 (sauf 2741) -275-2761	Autres	1 020,8	2,4	1 018,4		936,5	
2678-2768	Intérêts courus	14,2	-	14,2		7,4		2678-2768	Intérêts courus	14,2	-	14,2		7,4	
	TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I)	475 593,6	156 956,9	318 636,7	87,6%	300 906,0	87,0%		TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I)	475 593,6	156 956,9	318 636,7	87,6%	300 906,0	87,0%
ACTIF CIRCULANT															
	STOCKS ET EN-COURS	5 083,2	158,5	4 924,7	1,4%	4 847,3	1,4%		STOCKS ET EN-COURS	5 083,2	158,5	4 924,7	1,4%	4 847,3	1,4%
31(OHLM)/38(SEM)	Terrains à aménager	964,0	71,0	893,0		872,4		31(OHLM)/38(SEM)	Terrains à aménager	964,0	71,0	893,0		872,4	
33	Immeubles en cours	2 839,8	52,0	2 787,8		2 632,5		33	Immeubles en cours	2 839,8	52,0	2 787,8		2 632,5	
35 sauf 358	Immeubles achevés : Disponibles à la vente	418,7	28,9	389,7		402,4		35 sauf 358	Immeubles achevés : Disponibles à la vente	418,7	28,9	389,7		402,4	
358	Immeubles achevés : Temporairement loués	808,5	5,6	802,9		889,3		358	Immeubles achevés : Temporairement loués	808,5	5,6	802,9		889,3	
37	Imm. acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	5,6	0,1	5,5		7,0		37	Imm. acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	5,6	0,1	5,5		7,0	
32	Approvisionnements	46,7	0,8	45,8		43,6		32	Approvisionnements	46,7	0,8	45,8		43,6	
409	Fournisseurs débiteurs	578,4	8,8	569,6		481,7		409	Fournisseurs débiteurs	578,4	8,8	569,6		481,7	
41-42-43-44	CREANCES D'EXPLOITATION	17 189,1	2 440,6	14 748,5	4,1%	13 363,6	3,9%	41-42-43-44	CREANCES D'EXPLOITATION	17 189,1	2 440,6	14 748,5	4,1%	13 363,6	3,9%
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	2 573,8	188,2	2 385,6		2 136,9		411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	2 573,8	188,2	2 385,6		2 136,9	
412	Créances sur acquéreurs	642,3	0,4	641,9		673,9		412	Créances sur acquéreurs	642,3	0,4	641,9		673,9	
414	Clients - autres activités	277,3	3,0	274,3		253,2		414	Clients - autres activités	277,3	3,0	274,3		253,2	
415	Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires	2,0	0,6	1,4		2,4		415	Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires	2,0	0,6	1,4		2,4	
416	Clients douteux ou litigieux	2 793,0	2 231,4	561,6		548,4		416	Clients douteux ou litigieux	2 793,0	2 231,4	561,6		548,4	
418	Produits non encore facturés	599,0	8,1	590,8		465,1		418	Produits non encore facturés	599,0	8,1	590,8		465,1	
42-43-44 sauf 4433-4675-4678	Autres	1 271,6	8,5	1 263,1		1 187,4		42-43-44 sauf 4433-4675-4678	Autres	1 271,6	8,5	1 263,1		1 187,4	
441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	9 030,0	0,3	9 029,7		7 918,2		441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	9 030,0	0,3	9 029,7		7 918,2	
45-46-47	CREANCES DIVERSES	4 481,3	82,5	4 398,8	1,2%	3 181,4	0,9%	45-46-47	CREANCES DIVERSES	4 481,3	82,5	4 398,8	1,2%	3 181,4	0,9%
454	Sociétés Civiles Immobilières	213,1	5,0	208,2		216,0		454	Sociétés Civiles Immobilières	213,1	5,0	208,2		216,0	
451-458	Groupe, associés et opérations faites en commun et en G.I.E	892,0	3,4	888,6		748,5		451-458	Groupe, associés et opérations faites en commun et en G.I.E	892,0	3,4	888,6		748,5	
46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	1 759,8	72,4	1 687,4		1 172,4		46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	1 759,8	72,4	1 687,4		1 172,4	
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	688,4	0,3	688,0		543,2		461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	688,4	0,3	688,0		543,2	
4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	139,7	0,3	139,5		178,2		4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	139,7	0,3	139,5		178,2	
455-4562 (sociétés)	Associés - Comptes courants et capital souscrit et appelé non versé	777,6	1,1	776,5		297,2		455-4562 (sociétés)	Associés - Comptes courants et capital souscrit et appelé non versé	777,6	1,1	776,5		297,2	
478 (OPH)	Autres comptes transitoires	10,7	-	10,7		26,0		478 (OPH)	Autres comptes transitoires	10,7	-	10,7		26,0	
50	VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	2 070,9	6,5	2 064,4		2 266,2		50	VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	2 070,9	6,5	2 064,4		2 266,2	
51-53-54	DISPONIBILITES	17 859,7		17 859,7	4,9%	20 723,2	6,0%	51-53-54	DISPONIBILITES	17 859,7		17 859,7	4,9%	20 723,2	6,0%
511	Valeur à l'encaissement	6,2		6,2		50,5		511	Valeur à l'encaissement	6,2		6,2		50,5	
515 (OPH)	Compte au Trésor	120,3		120,3		96,6		515 (OPH)	Compte au Trésor	120,3		120,3		96,6	
516	Comptes de placement court terme	10 672,1		10 672,1		12 536,1		516	Comptes de placement court terme	10 672,1		10 672,1		12 536,1	
5188	Intérêts courus à recevoir	105,4		105,4		53,2		5188	Intérêts courus à recevoir	105,4		105,4		53,2	
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	6 945,9		6 945,9		7 978,1		Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	6 945,9		6 945,9		7 978,1	
53-54	Caisse, régies d'avances et accreditifs	9,7		9,7		8,7		53-54	Caisse, régies d'avances et accreditifs	9,7		9,7		8,7	
COMPTES REGUL.															
486	Charges constatées d'avance	334,8	-	334,8		325,1		486	Charges constatées d'avance	334,8	-	334,8		325,1	
	TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)	47 597,4	2 696,8	44 900,5	12,3%	45 010,4	13,0%		TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)	47 597,4	2 696,8	44 900,5	12,3%	45 010,4	13,0%
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	53,7		53,7		55,1		481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	53,7		53,7		55,1	
169	Primes de remboursement des obligations (IV)	16,3		16,3		14,2		169	Primes de remboursement des obligations (IV)	16,3		16,3		14,2	
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)	523 261,0	159 653,8	363 607,2	100,0%	345 985,7	100,0%		TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)	523 261,0	159 653,8	363 607,2	100,0%	345 985,7	100,0%

* L'ensemble des OLS (SEM, COOP, SAHLM, OPH) est pris en compte dans ce tableau pour les exercices 2022 et 2023

BILAN – PASSIF – TOUS* / 622 ORGANISMES / EXERCICE 2023, 2022

EN MILLIONS D'€

			2023	2022		
N° de compte	PASSIF		Montant net	%	Montant net	%
CAPITAUX PROPRES						
10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		68 646,3	18,9%	63 422,7	18,3%
101-104-105	Capital		19 121,3		17 329,0	
102-103 (OPH)	Dotation		1 372,7		1 350,2	
106	Réserves		48 152,3		44 743,5	
1061- 1063 (sociétés)	Réserve légale, statutaires ou contractuelles		15 067,0		15 036,3	
1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement		8 690,8		8 101,3	
1067 SIEG	dont activités relevant du SIEG		776,5		378,0	
10683 (SEM)	Réserves - Activité agréée		752,2		685,7	
10685	Réserves sur cessions immobilières		15 388,4		13 854,4	
10685 SIEG	dont activités relevant du SIEG		2 176,4		1 024,5	
10688	Réserves diverses		8 253,9		7 065,8	
10688 SIEG	dont activités relevant du SIEG		1 099,5		686,8	
11	REPORT À NOUVEAU		14 574,9	4,0%	13 447,2	3,9%
11 (SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016		1 220,0		976,7	
11 SIEG	dont activités relevant du SIEG		1 881,1		1 261,2	
12	RÉSULTAT DE L'EXERCICE		1 703,2	0,5%	3 641,5	1,1%
12 (SEM)	dont relevant de l'activité agréée		102,0		192,4	
12 SIEG	dont activités relevant du SIEG		843,7		2 396,0	
13	Subventions d'investissement		40 263,8	11,1%	38 501,2	11,1%
14	Provisions réglementées		24,9		25,8	
1671	Titres participatifs		1 344,3		1 230,9	
	TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)		126 557,5	34,8%	120 269,3	34,8%
PROVISIONS						
15	TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (II)		3 570,3	1,0%	3 437,0	1,0%
DETTES ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE						
16	DETTES FINANCIERES		218 820,2	60,2%	208 029,0	60,1%
162	Participation des employeurs à l'effort de construction		10 556,3		9 846,1	
163	Autres emprunts obligataires		2 238,0		2 440,0	
1641	Caisse des Dépôts et Consignations (Banque des territoires)		154 900,9	42,6%	146 886,5	42,5%
1642	C.G.L.L.S.		793,9		722,6	
1647 - 1648	Autres établissements de crédit (dont prêts de l'ex-caisse des prêts HLM)		38 492,8		37 416,4	
1651	Dépôts de garantie des locataires		2 028,1		1 948,8	
1654	Redevances (location-accession)		10,0		13,0	
1658	Autres dépôts		9,4		9,3	
166-1673-1674-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières		637,3		789,8	
1675	Emprunts participatifs		151,6		136,0	
1676	Avances d'organismes HLM		56,1		50,1	
168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées		1 777,0		1 645,9	
1688 (sauf 16883) -1718-1748-1788-5181	Intérêts courus		2 935,7		1 567,4	
16883	Intérêts compensateurs		24,4		18,8	
17 sauf intérêts courus - 18	Dettes rattachées à des participations		169,7		128,1	
519	Concours bancaires courants		4 027,9		4 404,3	
229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		14,9		15,5	
419	Clients Créditeurs		1 108,7		977,0	
4195	Locataires-Excédents d'acomptes		812,1		700,1	
Autres 419	Autres		297,5		277,9	
	DETTES D'EXPLOITATION		5 573,8		5 361,4	
401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs		2 874,7		2 726,1	
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers		404,9		376,1	
42-43-44 sauf 4433-4675	Dettes fiscales, sociales et autres		2 294,2		2 259,2	
	DETTES DIVERS		5 389,2		5 627,1	
404-405-4084-4088 partiel	Fournisseurs d'immobilisations		2 951,4		2 838,9	
269-279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés		188,1		211,5	
4563 (sociétés)	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital		7,2		5,1	
454	Sociétés Civiles Immobilières		10,8		11,6	
451-458	Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.		496,7		662,0	
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers		536,4		484,1	
4615	Opérations d'aménagement		152,5		131,2	
455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres dettes		1 046,2		1 282,7	
RÉGUL.						
487	Produits constatés d'avance		2 572,6		2 269,4	
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres		1 675,9		1 353,6	
4872	Produits des ventes sur lots en cours		896,7		915,8	
	TOTAL DETTES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE (III)		233 479,4	64,2%	222 279,4	64,2%
	TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)		363 607,2	100,0%	345 985,7	100,0%

COMPTE DE RÉSULTAT - CHARGES - TOUS* / 622 ORGANISMES / EXERCICE 2023, 2022

EN MILLIONS D'€

2023

2022

N° de compte	CHARGES	Charges récupérables 1	Charges non récup. 2	Total des charges 3 = (1) + (2)	%	Total des charges 3	%
CHARGES D'EXPLOITATION							
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers	5 707,8	9 423,2	15 130,9	33,1%	14 370,8	32,3%
601	Achats stockés : Terrains		299,6	299,6		363,7	
602	Achats stockés : Approvisionnements	46,1	34,8	80,9		78,6	
607	Achats stockés : Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication		1,3	1,3		2,2	
6031	Variation des stocks : Terrains		-33,0	-33,0		-93,1	
6032	Variation des stocks : Approvisionnements	-0,1	-2,9	-2,9		2,1	
6037	Variation des stocks : Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication		0,8	0,8		3,0	
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		997,3	997,3		1 004,8	
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		98,1	98,1		115,0	
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)		102,0	102,0		92,2	
Autres 605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers	0,1	353,1	353,2		384,3	
606	Achats non stockés de matières et fournitures	2 761,2	306,4	3 067,6		2 639,9	
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	2 205,1	752,0	2 957,1		2 781,6	
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	0,3	43,9	44,2		54,4	
613	Locations		232,0	232,0		214,5	
614	Charges locatives et de copropriétés		134,1	134,1		241,3	
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	361,4	1 352,1	1 713,5		1 648,8	
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	25,7	1 994,2	2 020,0		2 033,3	
6156	Maintenance	13,1	162,4	175,5		159,6	
6158	Autres travaux d'entretien	4,3	39,7	44,0		42,9	
616	Primes d'assurances		359,6	359,6		295,6	
621	Personnel extérieur à l'organisme	28,0	81,6	109,6		107,6	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	28,2	698,0	726,2		692,3	
623	Publicité, publications, relations publiques		80,7	80,7		77,4	
625	Déplacements, missions et réceptions		77,3	77,3		70,3	
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		401,5	401,5		402,0	
6285	Redevances		446,7	446,7		413,8	
Autres comptes 61 et 62	Autres services extérieurs	234,3	409,8	644,1		542,8	
63	Impôts, taxes et versements assimilés	884,3	3 267,8	4 764,0	10,4%	4 289,6	9,7%
631-633	Sur rémunérations	35,1	410,8	446,0		426,4	
63512	Taxes foncières	76,6	3 194,7	3 271,3		2 916,3	
Autres 635-637	Autres	913,7	133,1	1 046,8		946,9	
64	Charges de personnel	434,7	3 940,4	5 242,2	11,5%	4 978,4	11,2%
641-6481	Salaires et traitements	375,7	3 348,3	3 724,0		3 543,6	
645-647-6485	Charges sociales	113,6	1 404,6	1 518,2		1 434,8	
681 tot	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	1 766,3	9 993,1	11 759,4	25,7%	11 212,1	25,2%
6811	Immobilisations locatives et autres	-	9 942,2	9 942,2		9 468,9	
6812	Charges d'exploitation à répartir	-66,5	69,8	3,3		3,8	
6816	Dépréciations des immos. incorporelles et corporelles	-0,8	51,7	50,9		120,8	
68173	Dépréciations des stocks et en-cours	-8,1	29,0	20,9		24,0	
68174	Dépréciations des créances	-5,2	761,3	756,0		683,9	
68157	Provisions pour gros entretien	-131,6	759,4	627,8		630,2	
Autres 6815	Autres provisions	-89,8	448,0	358,2		280,5	
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante	-31,3	407,7	376,4		375,9	
654	Pertes sur créances irrécouvrables	-	293,4	293,4		295,5	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	-38,6	121,7	83,1		80,4	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	-20,8	26,8	6,0		5,0	
	TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION (I)	6 449,2	25 380,7	37 279,0	81,5%	35 231,8	79,3%
CHARGES FINANCIÈRES							
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		33,2	33,2		21,4	
661	Intérêts		5 447,9	5 447,9		2 922,1	
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		807,4	807,4		485,5	
661122	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		4 290,3	4 290,3		2 261,4	
661123	Intérêts compensateurs		15,7	15,7		13,1	
661124	Intérêts de préfinancement consolidables		37,5	37,5		14,9	
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		36,6	36,6		15,5	
66115	Gestion de prêts - Accession		2,9	2,9		1,6	
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		257,6	257,6		130,1	
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		1,0	1,0		0,0	
664-665-666-668	Autres charges financières		61,5	61,5		127,8	
66	TOTAL CHARGES FINANCIÈRES (II)		5 543,6	5 543,6	12,1%	3 071,4	6,9%
CHARGES EXCEPTIONNELLES							
671	Sur opérations de gestion		209,2	209,2		212,3	
	Sur opérations en capital		2 312,2	2 312,2	5,1%	5 359,4	12,1%
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		1 594,9	1 594,9		4 471,7	
678	Autres charges exceptionnelles		717,3	717,3		887,7	
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		287,4	334,2	0,7%	327,0	0,7%
67	TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES (III)		2 356,1	2 855,5	6,2%	5 898,7	13,3%
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RÉSULTATS (IV)		30,5	30,5		58,9	
695	IMPOTS SUR LES BÉNÉFICES ET ASSIMILÉS (V)		54,5	54,5		182,6	
	TOTAL DES CHARGES (I+II+III+IV+V)	7 230,5	38 532,6	45 763,1	100,0%	44 443,3	100,0%
	Solde créditeur = bénéfice			1 879,4		3 690,3	
	TOTAL GÉNÉRAL			47 642,5		48 133,5	

* L'ensemble des OLS (SEM, COOP, SAHLM, OPH) est pris en compte dans ce tableau pour les exercices 2022 et 2023

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS - TOUS* / 622 ORGANISMES / EXERCICE 2023, 2022

EN MILLIONS D'€

2023

2022

N° de compte	PRODUITS	Montant net	%	Montant net	%
PRODUITS D'EXPLOITATION					
70 (net de 709)	Produits des activités	37 263,8	78,2%	35 090,5	72,9%
	Produits des ventes	1 802,9		1 768,6	
7011	Ventes de terrains lotis	164,9		256,9	
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	1 401,7		1 467,6	
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	151,8		141,8	
7017-7018	Ventes d'autres immeubles	84,4		107,9	
703	Récupération des charges locatives	6 896,4		6 254,8	
702 (SEM) / 704 (OPH)	Loyers	27 650,4	58,0%	26 040,5	54,1%
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	1 912,3		1 895,3	
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	21 358,8		20 065,6	
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	146,0		145,6	
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	1 916,9		1 796,1	
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et accession invendus	43,3		47,1	
7024-7025-7028(SEM)/7044-7045-7048(OHLM)	Autres loyers	2 273,0		2 090,8	
705	Produits de concession d'aménagement	130,9		123,4	
7061-7062	Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)	11,6		10,2	
70631(OHLM)	Sociétés sous égide	16,9		18,6	
70632-70638(OHLM)/7066(SEM)	Prestations de services à personnes physiques, et autres produits	4,2		4,8	
7063(SEM)/7066(OHLM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	22,6		18,9	
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	27,6		32,9	
7065	Syndic de copropriétés	43,5		38,0	
70671	Gestion des S.C.C.C.	2,3		2,4	
7068	Autres prestations de services	76,3		67,3	
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M.	48,4		46,9	
Autres 708	Autres produits des activités annexes	535,4		462,8	
71	Production stockée (ou destockage)	3,1	0,0%	-60,9	-0,1%
7133	Immeubles en cours	295,1		186,1	
7135	Immeubles achevés	-291,9		-247,0	
72	Production immobilisée	597,0		451,8	
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	144,3		38,8	
721- Autres 722	Autres productions immobilisées	452,7		413,0	
74	Subventions d'exploitation	159,9		172,6	
742	Primes à la construction	5,0		3,6	
743	Subventions d'exploitation diverses	145,2		155,5	
744	Subventions pour travaux d'entretien	9,7		13,5	
781-782	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	1 616,8	3,4%	1 658,5	3,4%
78157	Provisions pour gros entretien	623,2		654,8	
78174	Dépréciations de créances	622,9		593,3	
Autres 781	Autres reprises	370,6		410,4	
791	Transferts de charges d'exploitation	229,0		220,7	
7583	Produits du dispositif de lissage de la CGLLS	90,7		85,7	
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	286,1		349,6	
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	5,3		3,1	
	TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	40 251,8	84,5%	37 971,7	78,9%
PRODUITS FINANCIERS					
761	Produits de participations	86,4		69,2	
7611	Revenus des actions	37,0		27,6	
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	17,5		24,4	
7613-7618	Revenus des avances, des regels, prêts participatifs et autres	31,9		17,2	
762	Produits d'autres immobilisations financières	16,6		9,5	
76261-76262	Prêts accession	0,2		0,1	
Autres 762	Autres	16,5		9,3	
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	569,1		282,4	
765-766-768	Autres produit financiers	206,5		70,1	
786	Reprises sur dépréciations et provisions	25,5		22,4	
796	Transfert de charges financières	8,4		5,1	
797	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	6,8		2,0	
	TOTAL PRODUITS FINANCIERS (II)	919,3	1,9%	460,7	1,0%
PRODUITS EXCEPTIONNELS					
771	Sur opérations de gestion	917,8		752,7	
	Sur opérations en capital :	5 098,3	10,7%	8 554,7	17,8%
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	3 053,4		6 240,5	
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	1 402,7		1 397,0	
778	Autres sur opération en capital	642,1		917,2	
787	Reprises sur dépréciations et provisions	275,1		254,3	
797	Transferts de charges exceptionnelles	4,0		3,8	
	TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS (III)	6 295,2	13,2%	9 652,4	20,1%
	TOTAL DES PRODUITS (I + II + III)	47 466,3		48 084,8	
	Solde débiteur = perte	176,2		48,7	
	TOTAL GÉNÉRAL	47 642,5	100,0%	48 133,5	100,0%

* L'ensemble des OLS (SEM, COOP, SAHLM, OPH) est pris en compte dans ce tableau pour les exercices 2022 et 2023

BILAN - ACTIF - SAHLM / 174 ORGANISMES / EXERCICE 2023, 2022

EN MILLIONS D'€

		2023		2022	
N° de compte	ACTIF	Montant brut 1	Amort. et dépréciations 2	Montant net 3 = (1) - (2)	% 3
ACTIF IMMOBILISÉ					
20	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	1 958,0	821,5	1 136,6	0,6%
201	Frais d'établissement	1,7	1,5	0,2	
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	1 549,9	528,3	1 021,6	
203-205-206-207-2088-232-237	Autres	406,4	291,7	114,7	
21-22	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	218 066,9	72 607,4	145 459,4	78,1%
211-212-213-214	Terrains et constructions	216 237,3	71 607,2	144 630,1	77,7%
2111	Terrains nus	490,7	56,5	434,3	
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	26 909,2	13,5	26 895,6	
212	Agencements et aménagements de terrains	20,2	17,4	2,8	
213 sauf 21315-2135	Constructions locatives (sur sol propre)	169 582,3	63 999,9	105 582,4	
214 sauf 21415-2145	Constructions locatives (sur sol d'autrui)	9 739,7	4 806,0	4 933,7	
21318-21418	Autres ensembles immobiliers	9 495,3	2 714,0	6 781,3	
Autres (213- 214) -215-218-22	Autres immobilisations corporelles	1 829,5	1 000,2	829,3	
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	1 210,5	536,5	674,0	
215-218	Instal.techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	618,0	463,7	154,3	
221-222-223	Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation	1,1	-	1,1	
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	18 274,9	39,0	18 235,9	9,8%
2312	Terrains	4 050,6	17,8	4 032,8	
2313-2314-2318	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	13 921,5	20,6	13 900,9	
238	Avances et acomptes versés sur commandes	302,7	0,5	302,2	
26-27	IMMOBILISATIONS FINANCIERES	3 069,7	55,2	3 014,5	1,6%
261-266-2675-2676	Participations - apports, avances	2 295,8	53,0	2 242,7	
2671-2674	Créances rattachées à des participations	120,2	0,4	119,8	
272	Titres immobilisés (droit de créance)	135,0	0,7	134,3	
2741	Prêts participatifs	104,1	-	104,1	
278	Prêts pour accession aux SCCC	5,2	-	5,2	
271-274 (sauf 2741) -275-2761	Autres	403,9	1,1	402,8	
2678-2768	Intérêts courus	5,6	-	5,6	
	TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I)	241 369,5	73 523,0	167 846,4	90,1%
ACTIF CIRCULANT					
	STOCKS ET EN-COURS	2 051,7	89,3	1 962,4	1,1%
31(OHLM)/38(SEM)	Terrains à aménager	513,0	42,9	470,1	
33	Immeubles en cours	1 010,8	25,6	985,2	
35 sauf 358	Immeubles achevés : Disponibles à la vente	219,7	20,1	199,6	
358	Immeubles achevés : Temporairement loués	301,2	0,6	300,7	
37	Imm. acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,8	0,0	0,8	
32	Approvisionnements	6,1	0,1	6,0	
409	Fournisseurs débiteurs	292,6	3,7	288,9	
41-42-43-44	CREANCES D'EXPLOITATION	7 727,0	1 065,0	6 662,0	3,6%
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	1 350,9	116,2	1 234,7	
412	Créances sur acquéreurs	157,0	0,2	156,9	
414	Clients - autres activités	99,1	1,3	97,8	
415	Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires	1,6	0,6	1,0	
416	Clients douteux ou litigieux	1 110,5	938,9	171,5	
418	Produits non encore facturés	319,8	3,3	316,5	
42-43-44 sauf 4433-4675-4678	Autres	580,3	4,3	576,0	
441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	4 107,6	0,1	4 107,5	
45-46-47	CREANCES DIVERSES	1 264,0	40,9	1 223,1	0,7%
454	Sociétés Civiles Immobilières	75,6	0,0	75,5	
451-458	Groupe, associés et opérations faites en commun et en G.I.E	290,7	0,0	290,7	
46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	605,6	40,4	565,2	
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	111,0	-	111,0	
4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	51,5	-	51,5	
455-4562 (sociétés)	Associés - Comptes courants et capital souscrit et appelé non versé	129,5	0,5	129,0	
478 (OPH)	Autres comptes transitoires	0,1	-	0,1	
50	VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	487,6	3,1	484,5	
51-53-54	DISPONIBILITES	7 596,1	-	7 596,1	4,1%
511	Valeur à l'encaissement	3,6		3,6	
515 (OPH)	Compte au Trésor	19,8		19,8	
516	Comptes de placement court terme	4 434,0		4 434,0	
5188	Intérêts courus à recevoir	53,1		53,1	
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	3 078,2		3 078,2	
53-54	Caisse, régies d'avances et accreditifs	7,4		7,4	
COMPTES REGUL.					
486	Charges constatées d'avance	161,5	-	161,5	
	TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)	19 580,4	1 201,9	18 378,5	9,9%
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	23,9		23,9	
169	Primes de remboursement des obligations (IV)	10,1		10,1	
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)	260 983,9	74 725,0	186 259,0	100,0%

BILAN – PASSIF – SAHLM / 174 ORGANISMES / EXERCICE 2023, 2022

EN MILLIONS D'€

		2023		2022	
N° de compte	PASSIF	Montant net	%	Montant net	%
CAPITAUX PROPRES					
10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES	40 160,94	21,6%	37 287,10	21,2%
101-104-105	Capital	12 086,30		10 973,58	
102-103 (OPH)	Dotations	0,00		0,00	
106	Réserves	28 074,64		26 313,52	
1061- 1063 (sociétés)	Réserve légale, statutaires ou contractuelles	13 290,53		13 303,92	
1067 SIEG	dont activités relevant du SIEG (depuis 2021)	23,79		17,68	
10685	Réserves sur cessions immobilières	11 067,15		9 866,91	
10685 SIEG	dont activités relevant du SIEG (depuis 2021)	1 478,69		698,68	
10688	Réserves diverses	3 716,96		3 142,69	
10688 SIEG	dont activités relevant du SIEG (depuis 2021)	673,21		342,62	
11	REPORT À NOUVEAU	2 846,50	1,5%	2 720,47	1,5%
11 SIEG	dont activités relevant du SIEG (depuis 2021)	273,23		178,06	
12	RÉSULTAT DE L'EXERCICE	775,69	0,4%	1 656,78	0,9%
12 SIEG	dont activités relevant du SIEG	407,21		1 215,58	
13	Subventions d'investissement	17 163,93	9,2%	16 321,71	9,3%
14	Provisions réglementées	0,11		0,11	
1671	Titres participatifs	200,70		167,20	
	TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	61 147,86	32,8%	58 153,37	33,1%
PROVISIONS					
15	TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (II)	1 546,72	0,8%	1 444,29	0,8%
DETTES ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE					
16	DETTES FINANCIERES	117 315,74	63,0%	109 730,23	62,5%
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	7 487,78		7 047,18	
163	Autres emprunts obligataires	1 697,81		1 949,24	
1641	Caisse des Dépôts et Consignations (Banque des territoires)	84 194,43	45,2%	78 007,61	44,4%
1642	C.G.L.L.S.	613,58		630,70	
1647 - 1648	Autres établissements de crédit (dont prêts de l'ex-caisse des prêts HLM)	18 277,23		17 355,78	
1651	Dépôts de garantie des locataires	959,78		916,53	
1654	Redevances (location-accession)	4,07		4,79	
1658	Autres dépôts	3,00		2,50	
166-1673-1674-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	359,22		507,75	
1675	Emprunts participatifs	97,81		82,15	
1676	Avances d'organismes HLM	45,00		45,50	
168	sauf intérêts courus	684,58		610,64	
1688 (sauf 16883) -1718-1748-1788-5181	Intérêts courus	1 592,98		811,52	
16883	Intérêts compensateurs	13,48		8,06	
17	sauf intérêts courus - 18	125,27		53,09	
519	Concours bancaires courants	1 159,73		1 697,21	
229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants	1,09		1,09	
419	Clients Créditeurs	634,67		565,71	
4195	Locataires-Excédents d'acomptes	498,11		448,82	
Autres 419	Autres	136,55		116,89	
	DETTES D'EXPLOITATION	2 599,46		2 451,09	
401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	1 218,51		1 143,41	
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	172,86		145,36	
42-43-44 sauf 4433-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	1 208,09		1 162,32	
	DETTES DIVERS	2 091,23		2 621,20	
404-405-4084-4088 partiel	Fournisseurs d'immobilisations	1 468,46		1 416,81	
269-279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	1,78		1,77	
4563 (sociétés)	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	1,03		2,88	
454	Sociétés Civiles Immobilières	3,55		3,35	
451-458	Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.	91,33		388,18	
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	137,21		115,35	
4615	Opérations d'aménagement	9,10		0,00	
455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres dettes	378,77		692,86	
RÉGUL.					
487	Produits constatés d'avance	922,19		719,46	
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	677,55		477,74	
4872	Produits des ventes sur lots en cours	244,63		241,72	
	TOTAL DETTES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE (III)	123 564,37	66,3%	116 088,77	66,1%
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	186 258,96	100,0%	175 686,42	100,0%

COMPTE DE RÉSULTAT - CHARGES - SAHLM / 174 ORGANISMES / EXERCICE 2023, 2022

EN MILLIONS D'€

2023								2022							
N° de compte	CHARGES	Charges récupérables 1	Charges non récup. 2	Total des charges 3 = (1) + (2)	%	Total des charges 3	%	N° de compte	CHARGES	Charges récupérables 1	Charges non récup. 2	Total des charges 3 = (1) + (2)	%	Total des charges 3	%
CHARGES D'EXPLOITATION								CHARGES D'EXPLOITATION							
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers	2 661,7	4 094,3	6 756,0	31,6%	6 341,5	32,8%	60-61-62 (nets de 609, 619 et 629)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers	2 661,7	4 094,3	6 756,0	31,6%	6 341,5	32,8%
601	Achats stockés : Terrains		155,5	155,5		174,0		601	Achats stockés : Terrains		155,5	155,5		174,0	
602	Achats stockés : Approvisionnements	33,1	9,8	42,8		41,6		602	Achats stockés : Approvisionnements	33,1	9,8	42,8		41,6	
607	Achats stockés : Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication		0,3	0,3		-		607	Achats stockés : Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication		0,3	0,3		-	
6031	Variation des stocks : Terrains		-16,9	-16,9		-57,0		6031	Variation des stocks : Terrains		-16,9	-16,9		-57,0	
6032	Variation des stocks : Approvisionnements	-0,0	-3,2	-3,2		0,2		6032	Variation des stocks : Approvisionnements	-0,0	-3,2	-3,2		0,2	
6037	Variation des stocks : Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication		-0,1	-0,1		0,6		6037	Variation des stocks : Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication		-0,1	-0,1		0,6	
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		404,3	404,3		423,2		604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		404,3	404,3		423,2	
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		-	-		-		6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		-	-		-	
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)		-	-		-		6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)		-	-		-	
Autres 605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers	-	101,5	101,5		116,0		Autres 605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers	-	101,5	101,5		116,0	
606	Achats non stockés de matières et fournitures	1 245,9	78,1	1 324,0		1 129,3		606	Achats non stockés de matières et fournitures	1 245,9	78,1	1 324,0		1 129,3	
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	1 081,5	251,1	1 332,7		1 232,9		611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	1 081,5	251,1	1 332,7		1 232,9	
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	0,0	14,0	14,1		15,8		612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	0,0	14,0	14,1		15,8	
613	Locations		90,4	90,4		78,9		613	Locations		90,4	90,4		78,9	
614	Charges locatives et de copropriétés		67,3	67,3		139,5		614	Charges locatives et de copropriétés		67,3	67,3		139,5	
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	142,3	625,3	767,6		725,1		6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	142,3	625,3	767,6		725,1	
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	6,8	862,8	869,6		882,5		6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	6,8	862,8	869,6		882,5	
6156	Maintenance	1,8	57,5	59,3		56,0		6156	Maintenance	1,8	57,5	59,3		56,0	
6158	Autres travaux d'entretien	1,4	16,9	18,2		15,8		6158	Autres travaux d'entretien	1,4	16,9	18,2		15,8	
616	Primes d'assurances		165,6	165,6		129,1		616	Primes d'assurances		165,6	165,6		129,1	
621	Personnel extérieur à l'organisme	7,2	38,0	45,1		41,0		621	Personnel extérieur à l'organisme	7,2	38,0	45,1		41,0	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	9,1	338,3	347,4		326,4		622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	9,1	338,3	347,4		326,4	
623	Publicité, publications, relations publiques		36,2	36,2		33,8		623	Publicité, publications, relations publiques		36,2	36,2		33,8	
625	Déplacements, missions et réceptions		38,7	38,7		35,3		625	Déplacements, missions et réceptions		38,7	38,7		35,3	
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		212,2	212,2		204,2		6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		212,2	212,2		204,2	
6285	Redevances		35,71	35,71		328,9		6285	Redevances		35,71	35,71		328,9	
Autres comptes 61 et 62	Autres	132,8	193,4	326,2		268,4		Autres comptes 61 et 62	Autres	132,8	193,4	326,2		268,4	
63	Impôts, taxes et versements assimilés	451,8	1 673,3	2 125,1	10,0%	1 916,8	9,9%	63	Impôts, taxes et versements assimilés	451,8	1 673,3	2 125,1	10,0%	1 916,8	9,9%
631-633	Sur rémunérations	10,2	177,0	187,2		178,6		631-633	Sur rémunérations	10,2	177,0	187,2		178,6	
63512	Taxes foncières	16,5	1 445,6	1 462,1		1 314,7		63512	Taxes foncières	16,5	1 445,6	1 462,1		1 314,7	
Autres 635-637	Autres	425,2	50,7	475,9		423,5		Autres 635-637	Autres	425,2	50,7	475,9		423,5	
64	Charges de personnel	184,9	1 952,5	2 137,4	10,0%	2 025,0	10,5%	64	Charges de personnel	184,9	1 952,5	2 137,4	10,0%	2 025,0	10,5%
641-6481	Salaires et traitements	137,4	1 354,1	1 491,6		1 416,4		641-6481	Salaires et traitements	137,4	1 354,1	1 491,6		1 416,4	
645-647-6485	Charges sociales	47,5	598,4	645,8		608,6		645-647-6485	Charges sociales	47,5	598,4	645,8		608,6	
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	-	5 739,1	5 739,1	26,9%	5 428,5	28,1%	681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	-	5 739,1	5 739,1	26,9%	5 428,5	28,1%
6811	Immobilisations locatives et autres		4 936,9	4 936,9		4 665,7		6811	Immobilisations locatives et autres		4 936,9	4 936,9		4 665,7	
6812	Charges d'exploitation à répartir		1,6	1,6		2,2		6812	Charges d'exploitation à répartir		1,6	1,6		2,2	
6816	Dépréciations des immos. incorporelles et corporelles		32,0	32,0		41,3		6816	Dépréciations des immos. incorporelles et corporelles		32,0	32,0		41,3	
68173	Dépréciations des stocks et en-cours		8,9	8,9		11,4		68173	Dépréciations des stocks et en-cours		8,9	8,9		11,4	
68174	Dépréciations des créances		363,4	363,4		346,0		68174	Dépréciations des créances		363,4	363,4		346,0	
68157	Provisions pour gros entretien		262,8	262,8		282,8		68157	Provisions pour gros entretien		262,8	262,8		282,8	
Autres 6815	Autres provisions		133,7	133,7		79,0		Autres 6815	Autres provisions		133,7	133,7		79,0	
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante	1,8	161,1	162,9	0,8%	186,3	1,0%	65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante	1,8	161,1	162,9	0,8%	186,3	1,0%
654	Pertes sur créances irrécouvrables	-	129,2	129,2		141,4		654	Pertes sur créances irrécouvrables	-	129,2	129,2		141,4	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	1,8	32,0	33,8		44,8		651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	1,8	32,0	33,8		44,8	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		1,6	1,6		0,5		655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		1,6	1,6		0,5	
	TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION (I)	3 300,3	13 621,9	16 922,2	79,3%	15 898,6	82,3%		TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION (I)	3 300,3	13 621,9	16 922,2	79,3%	15 898,6	82,3%
CHARGES FINANCIÈRES								CHARGES FINANCIÈRES							
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		8,1	8,1		6,5		686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		8,1	8,1		6,5	
661	Intérêts		2 927,1	2 927,1		1 509,5		661	Intérêts		2 927,1	2 927,1		1 509,5	
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		370,0	370,0		172,8		661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		370,0	370,0		172,8	
661122	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		2 399,1	2 399,1		1 263,1		661122	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		2 399,1	2 399,1		1 263,1	
661123	Intérêts compensateurs		6,2	6,2		7,5		661123	Intérêts compensateurs		6,2	6,2		7,5	
	Intérêts de préfinancement consolidables		23,3	23,3		9,7			Intérêts de préfinancement consolidables		23,3	23,3		9,7	
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		15,6	15,6		5,9		66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		15,6	15,6		5,9	
66114	Gestion de prêts - Accession		0,7	0,7		0,4		66114	Gestion de prêts - Accession		0,7	0,7		0,4	
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		112,2	112,2		50,2		Autres 661	Intérêts sur autres opérations		112,2	112,2		50,2	
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,9	0,9		0,0		667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,9	0,9		0,0	
664-665-666-668	Autres charges financières		31,8	31,8		57,9		664-665-666-668	Autres charges financières		31,8	31,8		57,9	
66	TOTAL CHARGES FINANCIÈRES (II)		2 967,9	2 967,9	13,9%	1 573,9	8,1%	66	TOTAL CHARGES FINANCIÈRES (II)		2 967,9	2 967,9	13,9%	1 573,9	8,1%
CHARGES EXCEPTIONNELLES								CHARGES EXCEPTIONNELLES							
671	Sur opérations de gestion		116,4	116,4		124,6		671	Sur opérations de gestion		116,4	116,4		124,6	
	Sur opérations en capital		1 152,8	1 152,8		1 542,4			Sur opérations en capital		1 152,8	1 152,8		1 542,4	
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		821,3	821,3		1 037,2		675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		821,3	821,3		1 037,2	
678	Autres charges exceptionnelles		331,5	331,5		505,2		678	Autres charges exceptionnelles		331,5	331,5		505,2	
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		169,1	169,1		148,5		687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		169,1	169,1		148,5	
67	TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES (III)		1 438,3	1 438,3	6,7%	1 815,5	9,4%	67	TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES (III)		1 438,3	1 438,3	6,7%	1 815,5	9,4%
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (IV)		12,9	12,9		25,9		691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (IV)		12,9	12,9		25,9	
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES (V)		8,2	8,2		6,3		695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES (V)		8,2	8,2		6,3	
	TOTAL DES CHARGES (I+II+III+IV+V)	3 300,3	18 049,3	21 349,6	100,0%	19 320,3	100,0%		TOTAL DES CHARGES (I+II+III+IV+V)	3 300,3	18 049,3	21 349,6	100,0%	19 320,3	100,0%
	Solde créditeur = bénéfice			836,9		1 659,2			Solde créditeur = bénéfice			836,9		1 659,2	
	TOTAL GENERAL			22 186,5		20 979,5			TOTAL GENERAL			22 186,5		20 979,5	

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS - SAHLM / 174 ORGANISMES / EXERCICE 2023, 2022

EN MILLIONS D'€

2023			2022		
N° de compte	PRODUITS	Montant net	%	Montant net	%
PRODUITS D'EXPLOITATION					
70 (net de 709)	Produits des activités	17 136,13	77,2%	16 059,79	76,5%
	Produits des ventes	564,87		722,35	
7011	Ventes de terrains lotis	56,69		101,43	
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	452,50		541,32	
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	19,79		13,00	
7017-7018	Ventes d'autres immeubles	35,89		66,60	
703	Récupération des charges locatives	3 179,17		2 861,97	
702 (SEM) / 704 (OHLM)	Loyers	13 078,43	58,9%	12 209,24	58,2%
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	937,10		913,97	
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	10 287,08		9 568,09	
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	76,42		72,95	
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	839,07		775,08	
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et accession invendus	18,18		18,51	
7024-7025-7028(SEM)/7044-7045-7048(OHLM)	Autres loyers	920,58		860,63	
705	Produits de concession d'aménagement	0,00		0,00	
7061-7062	Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)	4,56		4,17	
70631(OHLM)	Sociétés sous égide	1,06		1,40	
70632-70638(OHLM)/7066(SEM)	Prestations de services à personnes physiques, et autres produits	0,54		0,27	
7063(SEM)/7066(OHLM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	9,47		5,68	
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	11,01		13,57	
7065	Syndic de copropriétés	13,11		10,33	
70671	Gestion des S.C.C.C.	0,04		0,04	
7068	Autres prestations de services	23,94		16,24	
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes	44,86		42,88	
	H.L.M.	205,08		171,64	
Autres 708	Autres produits des activités annexes	82,90	0,4%	- 30,80	-0,1%
71	Production stockée (ou destockage)	177,84		45,15	
7133	Immeubles en cours	- 94,94		- 75,95	
7135	Immeubles achevés	367,08		257,06	
72	Production immobilisée	115,35		28,65	
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	251,73		228,41	
721- Autres 722	Autres productions immobilisées	48,85		48,30	
74	Subventions d'exploitation	2,73		1,40	
742	Primes à la construction	42,91		41,98	
743	Subventions d'exploitation diverses	3,21		4,92	
744	Subventions pour travaux d'entretien	725,30	3,3%	787,47	3,8%
781-782	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	272,84		285,04	
78157	Provisions pour gros entretien	301,87		315,91	
78174	Dépréciations de créances	150,59		186,52	
Autres 781	Autres reprises	105,53		102,93	
791	Transferts de charges d'exploitation	7,22		4,97	
7583	Produits du dispositif de lissage de la CGLLS	142,83		169,26	
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	0,50		0,47	
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	18 616,35	83,9%	17 399,46	82,9%
	TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION (I)				
PRODUITS FINANCIERS					
761	Produits de participations	36,75		21,57	
7611	Revenus des actions	16,38		8,54	
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	7,17		7,07	
7613-7618	Revenus des avances, des reguls, prêts participatifs et autres	13,20		5,96	
762	Produits d'autres immobilisations financières	5,12		2,33	
76261-76262	Prêts accession	0,08		0,10	
Autres 762	Autres	5,04		2,23	
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	235,90		126,34	
765-766-768	Autres produit financiers	102,72		24,17	
786	Reprises sur dépréciations et provisions	4,53		14,12	
796	Transfert de charges financières	4,09		1,00	
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	1,23		0,02	
	TOTAL PRODUITS FINANCIERS (II)	390,34	1,8%	189,54	0,9%
PRODUITS EXCEPTIONNELS					
771	Sur opérations de gestion	407,95		361,92	
	Sur opérations en capital :	2 615,56	11,8%	2 942,75	14,0%
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	1 764,99		1 907,18	
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	578,91		597,84	
778	Autres	271,67		437,73	
787	Reprises sur dépréciations et provisions	95,07		83,43	
797	Transferts de charges exceptionnelles	0,00		0,00	
	TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS (III)	3 118,58	14,1%	3 388,11	16,1%
	TOTAL DES PRODUITS (I + II + III)	22 125,27	99,7%	20 977,11	100,0%
	Solde débiteur = perte	61,21		2,42	
	TOTAL GENERAL	22 186,47	100,0%	20 979,53	100,0%

BILAN - ACTIF - OPH / 179 ORGANISMES / EXERCICE 2023, 2022

EN MILLIONS D'€

		2023		2022			
N° de compte	ACTIF	Montant brut 1	Amort. et dépréciations 2	Montant net 3 = (1) - (2)	%	Montant net 3	%
ACTIF IMMOBILISÉ							
20	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	2 375,5	875,4	1 500,1	1,4%	1 472,9	1,4%
201	Frais d'établissement	5,6	3,0	2,6		1,4	
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	1 765,1	415,5	1 349,7		1 345,0	
203-205-206-207-2088-232-237	Autres	604,8	456,9	147,8		126,5	
21-22	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	139 221,6	57 091,4	82 130,2	77,8%	78 983,5	77,7%
211-212-213-214	Terrains et constructions	136 875,4	55 844,5	81 030,9	76,8%	77 917,3	76,6%
2111	Terrains nus	392,1	35,8	356,3			
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	10 400,1	5,9	10 394,2		9 864,8	
212	Agencements et aménagements de terrains	19,2	17,2	1,9			
213 sauf 21315-2135	Constructions locatives (sur sol propre)	112 042,5	49 641,7	62 400,8		59 953,2	
214 sauf 21415-2145	Constuctions locatives (sur sol d'autrui)	7 839,8	3 751,6	4 088,2		4 087,7	
21318-21418	Autres ensembles immobiliers	6 181,7	2 392,3	3 789,5		3 677,6	
Autres (213- 214)	Autres immobilisations corporelles	2 346,2	1 246,9	1 099,3		1 066,2	
-215-218-22							
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	1 599,6	664,1	935,5		912,8	
215-218	Instal.techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	743,8	580,0	163,8		153,4	
221-222-223	Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation	2,8	2,8	-		-	
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	7 077,0	27,9	7 049,1	6,7%	6 401,6	6,3%
2312	Terrains	898,0	4,1	893,8		742,4	
2313-2314-2318	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	6 045,5	23,8	6 021,7		5 543,2	
238	Avances et acomptes versés sur commandes	133,5	0,0	133,5		116,0	
26-27	IMMOBILISATIONS FINANCIERES	616,5	9,0	607,5	0,6%	510,5	0,5%
261-266-2675-2676	Participations - apports, avances	198,8	8,6	190,2		190,5	
2671-2674	Créances rattachées à des participations	2,9	0,1	2,8		2,6	
272	Titres immobilisés (droit de créance)	108,8	-	108,8		75,2	
2741	Prêts participatifs	4,0	-	4,0		3,7	
278	Prêts pour accession aux SCCC	8,3	0,0	8,3		8,8	
271-274 (sauf 2741)	Autres	288,4	0,3	288,2		227,9	
-275-2761							
2678-2768	Intérêts courus	5,2	-	5,2		1,8	
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I)		149 290,6	58 003,7	91 286,8	86,5%	87 368,5	85,9%
ACTIF CIRCULANT							
	STOCKS ET EN-COURS	906,1	30,3	875,8	0,8%	806,1	0,8%
31(OHLM)/38(SEM)	Terrains à aménager	148,4	14,2	134,3		132,8	
33	Immeubles en cours	559,9	10,5	549,4		486,9	
35 sauf 358	Immeubles achevés : Disponibles à la vente	37,0	3,2	33,8		-1,3	
358	Immeubles achevés : Temporairement loués	140,9	1,8	139,1		170,8	
37	Imm. acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,3	-	0,3		-	
32	Approvisionnements	19,6	0,7	18,9		16,9	
409	Fournisseurs débiteurs	177,6	0,8	176,8		128,3	
41-42-43-44	CREANCES D'EXPLOITATION	5 583,4	960,4	4 623,0	4,4%	4 067,3	4,0%
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	875,2	42,9	832,3		714,1	
412	Créances sur acquéreurs	83,8	0,0	83,8		59,8	
414	Clients - autres activités	24,3	0,9	23,5		19,9	
415	Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires	0,2	0,0	0,2		0,5	
416	Clients douteux ou litigieux	1 142,9	910,5	232,4		264,3	
418	Produits non encore facturés	152,2	4,4	147,7		138,7	
42-43-44 sauf 4433-4675-4678	Autres	383,5	1,6	381,8		329,3	
441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	2 921,3	0,0	2 921,3		2 540,6	
45-46-47	CREANCES DIVERSES	968,9	14,1	954,9	0,9%	567,0	0,6%
454	Sociétés Civiles Immobilières	6,7	-	6,7		7,7	
451-458	Groupe, associés et opérations faites en commun et en G.I.E	13,0	-	13,0		9,7	
46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	692,1	13,7	678,4		347,5	
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	179,4	0,1	179,2		120,5	
4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	69,2	0,3	68,9		74,4	
455-4562 (sociétés)	Associés - Comptes courants et capital souscrit et appelé non versé	5,1	-	5,1		3,7	
478 (OPH)	Autres comptes transitoires	3,5	-	3,5		3,3	
50	VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	120,5	1,2	119,3		83,2	
51-53-54	DISPONIBILITES	7 437,9	-	7 437,9	7,0%	8 576,1	8,4%
511	Valeur à l'encaissement	0,8		754 305,8		8,4	
515 (OPH)	Compte au Trésor	20,0		20 009 559,9		16,8	
516	Comptes de placement court terme	5 434,5		5 434 453 538,8		6 254,9	
5188	Intérêts courus à recevoir	34,7		34 742 806,8		14,4	
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	1 947,5		1 947 466 359,2		2 281,3	
53-54	Caisse, régies d'avances et accreditifs	0,5		452 301,7		0,3	
COMPTES REGUL.							
486	Charges constatées d'avance	84,3	-	84,3		84,0	
TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)		15 278,6	1 006,8	14 271,9	13,5%	14 312,0	14,1%
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	16,9	-	16,9		17,8	
169	Primes de remboursement des obligations (IV)	-	-	-		-	
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)		164 586,1	59 010,5	105 575,6	100,0%	101 698,2	100,0%

BILAN – PASSIF – OPH / 179 ORGANISMES / EXERCICE 2023, 2022

EN MILLIONS D'€

		2023		2022	
N° de compte	PASSIF	Montant net	%	Montant net	%
CAPITAUX PROPRES					
10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES	15 835,56	15,0%	14 826,22	14,6%
101-104-105	Capital	166,39*		166,39	
102-103 (OPH)	Dotation	1 366,09		1 343,64	
106	Réserves	14 303,08		13 316,19	
1061- 1063 (sociétés)	Réserve légale, statutaires ou contractuelles	0,00		0,00	
1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	8 659,45		8 061,18	
1067 SIEG	dont activités relevant du SIEG	752,49		360,67	
10685	Réserves sur cessions immobilières	3 975,28		3 675,55	
10685 SIEG	dont activités relevant du SIEG	627,10		296,52	
10688	Réserves diverses	1 668,35		1 579,46	
10688 SIEG	dont activités relevant du SIEG	97,21		74,52	
11	REPORT À NOUVEAU	9 674,58	9,2%	8 828,29	8,7%
11 SIEG	dont activités relevant du SIEG	1 132,24		640,08	
12	RÉSULTAT DE L'EXERCICE	595,50	0,6%	1 142,82	1,1%
12 SIEG	dont activités relevant du SIEG	394,53		884,99	
13	Subventions d'investissement	13 656,95	12,9%	13 081,94	12,9%
14	Provisions réglementées	0,00		0,00	
1671	Titres participatifs	1 039,21		973,22	
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)		40 801,81	38,6%	38 852,49	38,2%
PROVISIONS					
15	TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (II)	1 227,36	1,2%	1 187,12	1,2%
DETTES ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE					
16	Dettes financières	59 902,37	56,7%	58 345,29	57,4%
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	2 118,57		1 936,14	
163	Autres emprunts obligataires	34,21		14,75	
1641	Caisse des Dépôts et Consignations (Banque des territoires)	45 973,15	43,5%	44 717,77	44,0%
1642	C.G.L.L.S.	138,70		59,75	
1647 - 1648	Autres établissements de crédit (dont prêts de l'ex-caisse des prêts HLM)	9 252,37		9 212,56	
1651	Dépôts de garantie des locataires	691,55		669,25	
1654	Redevances (location-accession)	0,86		0,86	
1658	Autres dépôts	2,87		2,91	
166-1673-1674-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	114,37		99,58	
1675	Emprunts participatifs	0,00		0,00	
1676	Avances d'organismes HLM	4,62		4,64	
168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées	158,50		172,07	
1688 (sauf 16883) -1718-1748-1788-5181	Intérêts courus	794,86		420,01	
16883	Intérêts compensateurs	8,61		8,76	
17 sauf intérêts courus - 18	Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00	
519	Concours bancaires courants	609,13		1 026,24	
229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants	0,00		0,00	
419	Clients Créditeurs	291,06		224,02	
4195	Locataires-Excédents d'acomptes	235,56		173,01	
Autres 419	Autres	55,51		51,01	
DETTES D'EXPLOITATION		1 631,15		1 578,11	
401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	1 024,49		1 004,65	
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	45,42		46,92	
42-43-44 sauf 4433-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	561,23		526,54	
DETTES DIVERS		954,37		895,71	
404-405-4084-4088 partiel	Fournisseurs d'immobilisations	761,70		680,97	
269-279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,18		3,07	
4563 (sociétés)	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00	
454	Sociétés Civiles Immobilières	0,28		0,30	
451-458	Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.	1,03		2,63	
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	30,24		33,00	
4615	Opérations d'aménagement	41,17		49,96	
455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres dettes	119,76		125,78	
RÉGUL.					
487	Produits constatés d'avance	767,47	0,7%	615,49	0,6%
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	626,14		508,95	
4872	Produits des ventes sur lots en cours	141,33		106,54	
TOTAL DETTES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE (III)		63 546,42	60,2%	61 658,62	60,6%
TOTAL GENERAL (I + II + III)		105 575,59	100,0%	101 698,22	100,0%

* Données de déclaration pouvant être erronées

COMPTE DE RÉSULTAT - CHARGES - OPH / 179 ORGANISMES / EXERCICE 2023, 2022

EN MILLIONS D'€

		2023			2022		
N° de compte	CHARGES	Charges récupérables 1	Charges non récup. 2	Total des charges 3 = (1) + (2)	%	Total des charges 3	%
CHARGES D'EXPLOITATION							
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers	2 213,87	2 809,91	5 023,78	33,0%	4 732,76	34,6%
601	Achats stockés : Terrains		64,81	64,81		83,62	
602	Achats stockés : Approvisionnements	5,58	20,30	25,88		24,69	
607	Achats stockés : Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication		0,31	0,31		0,05	
6031	Variation des stocks : Terrains		- 12,71	- 12,71		- 31,00	
6032	Variation des stocks : Approvisionnements	- 0,05	- 0,20	- 0,25		2,16	
6037	Variation des stocks : Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication		0,88	0,88		0,79	
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		192,11	192,11		187,65	
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		0,06	0,06		0,04	
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)		2,71	2,71		3,72	
Autres 605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers	0,00	35,06	35,06		13,24	
606	Achats non stockés de matières et fournitures	1 068,84	94,39	1 163,23		1 001,38	
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	932,77	260,94	1 193,71		1 156,27	
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	0,29	12,06	12,35		13,74	
613	Locations		36,42	36,42		34,56	
614	Charges locatives et de copropriétés		34,98	34,98		62,28	
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	102,82	414,87	517,69		496,27	
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	10,89	887,82	898,71		901,49	
6156	Maintenance	1,96	71,49	73,45		64,63	
6158	Autres travaux d'entretien	2,11	15,71	17,82		17,30	
616	Primes d'assurances		128,77	128,77		109,79	
621	Personnel extérieur à l'organisme	16,34	27,55	43,89		45,73	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	14,30	202,46	216,76		197,69	
623	Publicité, publications, relations publiques		22,47	22,47		23,18	
625	Déplacements, missions et réceptions		18,87	18,87		17,49	
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		116,34	116,34		127,28	
6285	Redevances		29,53	29,53		24,86	
Autres comptes 61 et 62	Autres services extérieurs	58,02	131,92	189,94		153,83	
63	Impôts, taxes et versements assimilés	395,73	1 450,27	1 846,00	12,1%	1 666,40	12,2%
631-633	Sur rémunérations	18,92	163,90	182,81		177,37	
63512	Taxes foncières	11,86	1 246,36	1 258,21		1 123,20	
Autres 635-637	Autres	364,95	40,02	404,97		365,84	
64	Charges de personnel	230,63	1 756,54	1 987,17	13,1%	1 890,79	13,8%
641-6481	Salaires et traitements	183,09	1 276,35	1 459,44		1 389,41	
645-647-6485	Charges sociales	47,54	480,19	527,73		501,38	
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	0,00	3 855,46	3 855,46	25,4%	3 675,59	26,8%
6811	Immobilisations locatives et autres		3 253,62	3 253,62		3 131,88	
6812	Charges d'exploitation à répartir		0,84	0,84		0,84	
6816	Dépréciations des immos. incorporelles et corporelles		10,34	10,34		28,61	
68173	Dépréciations des stocks et en-cours		2,26	2,26		4,73	
68174	Dépréciations des créances		232,33	232,33		207,82	
68157	Provisions pour gros entretien		254,72	254,72		218,57	
Autres 6815	Autres provisions		101,35	101,35		83,16	
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante	0,10	127,39	127,48		120,78	
654	Pertes sur créances irrécouvrables		107,69	107,69		105,30	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,10	19,69	19,79		15,48	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,58	0,58		0,72	
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION (I)		2 840,32	10 000,15	12 840,47	84,4%	12 087,05	88,3%
CHARGES FINANCIÈRES							
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		7,97	7,97		4,73	
661	Intérêts		1 521,4	1 521,4		836,1	
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		400,14	400,14		281,53	
661122	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		1 061,44	1 061,44		517,70	
661123	Intérêts compensateurs		0,75	0,75		0,25	
661124	Intérêts de préfinancement consolidables		6,21	6,21		1,83	
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		5,85	5,85		2,22	
66115	Gestion de prêts - Accession		0,15	0,15		0,06	
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		46,82	46,82		32,52	
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,07	0,07		0,00	
664-665-666-668	Autres charges financières		12,59	12,59		18,92	
66	TOTAL CHARGES FINANCIÈRES (II)		1 542,01	1 542,01	10,1%	859,76	6,3%
CHARGES EXCEPTIONNELLES							
671	Sur opérations de gestion		48,76	48,76		45,93	
	Sur opérations en capital		658,21	658,21		576,17	
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		341,44	341,44		286,49	
678	Autres charges exceptionnelles		316,76	316,76		289,68	
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		114,84	114,84		121,08	
67	TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES (III)		821,81	821,81	5,4%	743,18	5,4%
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (IV)		0,53	0,53		0,58	
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES (V)		1,81	1,81		1,73	
	TOTAL DES CHARGES (I+II+III+IV+V)	2 840,32	12 366,30	15 206,62	100,0%	13 692,30	100,0%
	Solde créditeur = bénéfice			638,14		1 161,01	
	TOTAL GENERAL			15 844,76		14 853,31	

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS - OPH / 179 ORGANISMES / EXERCICE 2023, 2022

EN MILLIONS D'€

		2023			2022
N° de compte	PRODUITS	Montant net	%	Montant net	%
PRODUITS D'EXPLOITATION					
70 (net de 709)	Produits des activités	12 710,21	80,2%	11 947,55	80,4%
	Produits des ventes	275,47		275,17	
7011	Ventes de terrains lotis	70,61		92,98	
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	194,51		180,00	
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,02		0,54	
7017-7018	Ventes d'autres immeubles	10,33		1,66	
703	Récupération des charges locatives	2 687,88		2 452,03	
704	Loyers	9 595,82	60,6%	9 073,80	61,1%
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	310,87		297,30	
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	8 144,67		7 701,82	
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	46,06		46,65	
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	429,03		405,11	
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et accession invendus	5,16		5,40	
7024-7025-7028(SEM)/7044-7045-7048(OHLM)	Autres loyers	660,03		617,53	
705	Produits de concession d'aménagement	9,51		13,75	
7061-7062	Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)	0,35		0,31	
70631(OHLM)	Sociétés sous égide	0,06		0,24	
70632-70638(OHLM)/7066(SEM)	Prestations de services à personnes physiques, et autres produits	0,22		1,02	
7063(SEM)/7066(OHLM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	9,43		8,47	
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	3,84		5,29	
7065	Syndic de copropriétés	8,01		6,62	
70671	Gestion des S.C.C.C.	1,77		2,00	
7068	Autres prestations de services	16,09		16,38	
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M.	2,02		1,66	
Autres 708	Autres produits des activités annexes	99,75		90,81	
71	Production stockée (ou destockage)	30,38	0,2%	- 5,62	0,0%
7133	Immeubles en cours	69,94		36,19	
7135	Immeubles achevés	- 39,56		- 41,81	
72	Production immobilisée	122,42		107,11	
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	10,04		3,15	
721- Autres 722	Autres productions immobilisées	112,37		103,96	
74	Subventions d'exploitation	52,92	0,3%	66,11	0,4%
742	Primes à la construction	0,66		1,27	
743	Subventions d'exploitation diverses	49,39		58,24	
744	Subventions pour travaux d'entretien	2,87		6,60	
781-782	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	512,94	3,2%	514,61	3,5%
78157	Provisions pour gros entretien	229,13		233,98	
78174	Dépréciations de créances	178,55		165,77	
Autres 781	Autres reprises	105,25		114,86	
791	Transferts de charges d'exploitation	31,51	0,2%	30,31	0,2%
7583	Produits du dispositif de lissage de la CGLLS	74,82		71,05	
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	101,00		137,70	
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,15		0,54	
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION (I)		13 636,34	86,1%	12 869,35	86,6%
PRODUITS FINANCIERS					
761	Produits de participations	2,52		4,07	
7611	Revenus des actions	0,00		0,02	
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	2,18		3,79	
7613-7618	Revenus des avances, des regels, prêts participatifs et autres	0,33		0,26	
762	Produits d'autres immobilisations financières	4,93		1,90	
76261-76262	Prêts accession	0,03		0,04	
Autres 762	Autres	4,90		1,86	
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	235,16		118,14	
765-766-768	Autres produit financiers	15,43		6,50	
786	Reprises sur dépréciations et provisions	8,76		6,04	
796	Transfert de charges financières	0,65		0,31	
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,71		0,47	
TOTAL PRODUITS FINANCIERS (II)		268,15	1,7%	137,42	0,9%
PRODUITS EXCEPTIONNELS					
771	Sur opérations de gestion	377,55		363,45	
	Sur opérations en capital :	1 394,37	8,8%	1 365,01	9,2%
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	570,40		572,65	
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	529,34		518,24	
778	Autres sur opération en capital	294,63		274,12	
787	Reprises sur dépréciations et provisions	124,24		99,89	
797	Transferts de charges exceptionnelles	1,47		- 0,01	
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS (III)		1 897,64	12,0%	1 828,34	12,3%
TOTAL DES PRODUITS (I + II + III)		15 802,12	99,7%	14 835,12	99,9%
Solde débiteur = perte		42,64		18,18	
TOTAL GENERAL (I + II + III)		15 844,76	100,0%	14 853,31	100,0%

BILAN - ACTIF - COOP / 165 ORGANISMES / EXERCICE 2023, 2022

EN MILLIONS D'€

2023								2022							
N° de compte	ACTIF	Montant brut 1	Amort. et dépréciations 2	Montant net 3 = (1) - (2)	%	Montant net 3	%	N° de compte	ACTIF	Montant brut 1	Amort. et dépréciations 2	Montant net 3 = (1) - (2)	%	Montant net 3	%
ACTIF IMMOBILISÉ															
20	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	118,3	59,3	59,0	0,4%	40,2	0,3%								
201	Frais d'établissement	2,1	1,9	0,3		0,5									
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	66,4	23,2	43,2		24,6									
203-205-206-207-2088-232-237	Autres	49,8	34,2	15,6		15,2									
21-22	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	15 666,8	5 262,1	10 404,8	68,0%	9 935,3	66,3%								
211-212-213-214	Terrains et constructions	15 435,6	5 146,0	10 289,6	67,3%	9 821,2	65,6%								
2111	Terrains nus	71,6	1,8	69,8											
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	2 077,0	0,0	2 077,0		60,6									
212	Agencements et aménagements de terrains	0,7	0,2	0,4		1 952,8									
213 sauf 21315-2135	Constructions locatives (sur sol propre)	12 588,2	4 854,0	7 734,1		0,1									
214 sauf 21415-2145	Constructions locatives (sur sol d'autrui)	479,1	201,2	277,9		7 525,8									
21318-21418	Autres ensembles immobiliers	219,2	88,7	130,5		281,9									
Autres (213- 214)	Autres immobilisations corporelles	231,2	116,0	115,2		114,1									
-215-218-22															
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	146,2	63,0	83,3		13,7									
215-218	Instal.techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	71,2	53,1	18,2		83,1									
221-222-223	Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation	13,7	-	13,7		17,4									
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	774,4	2,4	772,0	5,0%	717,6	4,8%								
2312	Terrains	117,3	0,0	117,3		105,5									
2313-2314-2318	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	654,2	2,4	651,8		596,4									
238	Avances et acomptes versés sur commandes	2,9	-	2,9		15,7									
26-27	IMMOBILISATIONS FINANCIERES	343,0	4,6	338,3	2,2%	353,5	2,4%								
261-266-2675-2676	Participations - apports, avances	90,5	3,5	87,0		84,8									
2671-2674	Créances rattachées à des participations	19,4	1,0	18,4		15,5									
272	Titres immobilisés (droit de créance)	26,7	0,0	26,7		27,6									
2741	Prêts participatifs	17,6	-	17,6		12,6									
278	Prêts pour accession aux SCCC	0,0	0,0	0,0		0,0									
271-274 (sauf 2741)	Autres	186,8	0,1	186,6		212,4									
-275-2761															
2678-2768	Intérêts courus	2,0	-	2,0		0,5									
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I)		16 902,5	5 328,4	11 574,1	75,7%	11 161,4	74,5%								
ACTIF CIRCULANT															
STOCKS ET EN-COURS		1 288,6	13,6	1 274,9	8,3%	1 299,0	8,7%								
31(OHLM)/38(SEM)	Terrains à aménager	73,7	3,9	69,8		69,7									
33	Immeubles en cours	798,6	6,7	791,9		777,7									
35 sauf 358	Immeubles achevés : Disponibles à la vente	76,5	2,3	74,3		87,9									
358	Immeubles achevés : Temporairement loués	336,9	0,6	336,3		345,5									
37	Imm. acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	1,7	0,1	1,7		1,4									
32	Approvisionnements	1,0	0,0	1,0		1,1									
409	Fournisseurs débiteurs	21,5	0,0	21,5		15,7									
41-42-43-44	CREANCES D'EXPLOITATION	918,1	99,7	818,4	5,4%	782,3	5,2%								
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	87,0	3,3	83,7		84,0									
412	Créances sur acquéreurs	339,6	0,2	339,4		356,3									
414	Clients - autres activités	23,3	0,2	23,1		21,2									
415	Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires	0,1	0,0	0,1		0,1									
416	Clients douteux ou litigieux	126,0	94,7	31,2		21,6									
418	Produits non encore facturés	35,6	0,2	35,3		25,3									
42-43-44 sauf 4433-4675-4678	Autres	93,8	0,9	92,9		82,1									
441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	212,7	0,2	212,5		191,6									
45-46-47	CREANCES DIVERSES	401,2	10,5	390,8	2,6%	351,0	2,3%								
454	Sociétés Civiles Immobilières	129,5	4,9	124,6		118,2									
451-458	Groupe, associés et opérations faites en commun et en G.I.E	58,9	2,7	56,2		63,0									
46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	148,7	2,8	145,8		104,7									
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	14,8	0,0	14,8		12,7									
4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,9	-	0,9		1,0									
455-4562 (sociétés)	Associés - Comptes courants et capital souscrit et appelé non versé	48,5	0,0	48,5		49,5									
478 (OPH)	Autres comptes transitoires	0,1	-	0,1		1,9									
50	VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	21,1	0,0	21,0		18,2									
51-53-54	DISPONIBILITES	1 171,0	-	1 171,0	7,7%	1 341,0	9,0%								
511	Valeur à l'encaissement	-0,1		-0,1		0,1									
515 (OPH)	Compte au Trésor	10,3		10,3		11,5									
516	Comptes de placement court terme	425,9		425,9		434,3									
5188	Intérêts courus à recevoir	2,0		2,0		2,0									
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	731,6		731,6		891,8									
53-54	Caisse, régies d'avances et accreditifs	1,1		1,1		1,3									
COMPTES REGUL.															
486	Charges constatées d'avance	16,8		16,8		19,6									
TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)		3 838,2	123,8	3 714,4	24,3%	3 811,0	25,4%								
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	2,3		2,3		2,3									
169	Primes de remboursement des obligations (IV)	2,0		2,0		2,0									
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)		20 744,9	5 452,2	15 292,7	100,0%	14 976,7	100,0%								

BILAN – PASSIF – COOP / 165 ORGANISMES / EXERCICE 2023, 2022

EN MILLIONS D'€

2023			2022		
N° de compte	PASSIF	Montant net	%	Montant net	%
CAPITAUX PROPRES					
10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES	3 061,10	20,0%	2 934,54	19,6%
101-104-105	Capital	1 146,01	7,5%	1 137,82	7,6%
102-103 (OPH)	Dotation	0,00		0,00	
106	Réserves	1 915,09	12,5%	1 796,72	12,0%
1061- 1063 (sociétés)	Réserve légale, statutaires ou contractuelles	1 209,63		1 167,01	
1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	24,36*		33,62	
1067 SIEG	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,14*		- 0,36	
10685	Réserves sur cessions immobilières	291,86		266,71	
10685 SIEG	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	53,80		21,54	
10688	Réserves diverses	389,02		329,05	
10688 SIEG	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	141,38		84,80	
11	REPORT À NOUVEAU	249,15	1,6%	249,14	1,7%
11 SIEG	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	24,27		12,42	
12	RÉSULTAT DE L'EXERCICE	65,27	0,4%	123,12	0,8%
12 SIEG	dont activités relevant du SIEG	56,63		104,65	
13	Subventions d'investissement	1 319,48	8,6%	1 318,58	8,8%
14	Provisions réglementées	0,04		0,04	
1671	Titres participatifs	49,30		39,30	
	TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	4 744,34	31,0%	4 664,72	31,1%
PROVISIONS					
15	TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (II)	127,81	0,8%	138,09	0,9%
DETTES ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE					
16	Dettes financières	9 053,61	59,2%	8 894,17	59,4%
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	342,70		325,42	
163	Autres emprunts obligataires	199,00		164,75	
1641	Caisse des Dépôts et Consignations (Banque des territoires)	6 184,57	40,4%	6 007,74	
1642	C.G.L.L.S.	4,92		5,45	
1647 - 1648	Autres établissements de crédit (dont prêts de l'ex-caisse des prêts HLM)	1 659,02		1 684,80	
1651	Dépôts de garantie des locataires	72,60		70,70	
1654	Redevances (location-accession)	3,08		3,46	
1658	Autres dépôts	2,48		2,99	
166-1673-1674-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	21,44		21,77	
1675	Emprunts participatifs	38,93		38,93	
1676	Avances d'organismes HLM	6,50		0,00	
168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées	172,58		161,54	
1688 (sauf 16883) -1718-1748-1788-5181	Intérêts courus	117,70		62,02	
16883	Intérêts compensateurs	0,88		0,46	
17 sauf intérêts courus - 18	Dettes rattachées à des participations	6,14		40,30	
519	Concours bancaires courants	221,07		303,85	
229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants	13,72		14,36	
419	Clients Créditeurs	26,63		24,63	
4195	Locataires-Excédents d'acomptes	20,72		18,04	
Autres 419	Autres	5,91		6,59	
	DETTES D'EXPLOITATION	434,81	2,8%	398,90	2,7%
401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	138,28		119,17	
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	154,75		148,61	
42-43-44 sauf 4433-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	141,78		131,12	
	DETTES DIVERS	423,00	2,8%	358,50	2,4%
404-405-4084-4088 partiel	Fournisseurs d'immobilisations	113,07		80,99	
269-279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,07		0,32	
4563 (sociétés)	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,06		0,06	
454	Sociétés Civiles Immobilières	6,97		7,82	
451-458	Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.	50,90		50,81	
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	46,55		41,70	
4615	Opérations d'aménagement	1,74		1,12	
455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres dettes	203,65		175,67	
RÉGUL.					
487	Produits constatés d'avance	468,78	3,1%	483,38	3,2%
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	43,57		46,18	
4872	Produits des ventes sur lots en cours	425,21		437,20	
	TOTAL DETTES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE (III)	10 420,55	68,1%	10 173,94	67,9%
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	15 292,70	100,0%	14 976,74	100,0%

COMPTE DE RÉSULTAT - CHARGES - COOP / 165 ORGANISMES / EXERCICE 2023, 2022

EN MILLIONS D'€

2023								2022							
N° de compte	CHARGES	Charges récupérables 1	Charges non récup. 2	Total des charges 3 = (1) + (2)	%	Total des charges 3	%	N° de compte	CHARGES	Charges récupérables 1	Charges non récup. 2	Total des charges 3 = (1) + (2)	%	Total des charges 3	%
CHARGES D'EXPLOITATION								CHARGES D'EXPLOITATION							
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers	252,6	971,5	1 224,1	51,4%	1 205,4	54,1%	60-61-62 (nets de 609, 619 et 629)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers	252,6	971,5	1 224,1	51,4%	1 205,4	54,1%
601	Achats stockés : Terrains		73,2	73,2		92,1		601	Achats stockés : Terrains		73,2	73,2		92,1	
602	Achats stockés : Approvisionnements	5,6	1,2	6,8		7,8		602	Achats stockés : Approvisionnements	5,6	1,2	6,8		7,8	
607	Achats stockés : Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication		0,7	0,7		2,1		607	Achats stockés : Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication		0,7	0,7		2,1	
6031	Variation des stocks : Terrains		-3,5	-3,5		-2,7		6031	Variation des stocks : Terrains		-3,5	-3,5		-2,7	
6032	Variation des stocks : Approvisionnements	-0,0	0,0	0,0		0,1		6032	Variation des stocks : Approvisionnements	-0,0	0,0	0,0		0,1	
6037	Variation des stocks : Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication		-0,4	-0,4		0,4		6037	Variation des stocks : Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication		-0,4	-0,4		0,4	
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		398,1	398,1		376,5		604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		398,1	398,1		376,5	
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		-	-		-		6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		-	-		-	
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)		1,5	1,5		-		6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)		1,5	1,5		-	
Autres 605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers	-	184,1	184,1		191,8		Autres 605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers	-	184,1	184,1		191,8	
606	Achats non stockés de matières et fournitures	129,9	9,7	139,6		117,9		606	Achats non stockés de matières et fournitures	129,9	9,7	139,6		117,9	
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	93,6	22,0	115,5		113,8		611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	93,6	22,0	115,5		113,8	
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	-	0,8	0,8		0,8		612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	-	0,8	0,8		0,8	
613	Locations		10,7	10,7		8,1		613	Locations		10,7	10,7		8,1	
614	Charges locatives et de copropriétés		6,8	6,8		7,2		614	Charges locatives et de copropriétés		6,8	6,8		7,2	
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	8,7	33,0	41,7		43,5		6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	8,7	33,0	41,7		43,5	
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	0,3	72,5	72,8		75,3		6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	0,3	72,5	72,8		75,3	
6156	Maintenance	0,5	8,1	8,6		7,9		6156	Maintenance	0,5	8,1	8,6		7,9	
6158	Autres travaux d'entretien	0,1	1,6	1,7		1,9		6158	Autres travaux d'entretien	0,1	1,6	1,7		1,9	
616	Primes d'assurances		18,9	18,9		15,6		616	Primes d'assurances		18,9	18,9		15,6	
621	Personnel extérieur à l'organisme	1,0	4,9	5,9		7,4		621	Personnel extérieur à l'organisme	1,0	4,9	5,9		7,4	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,9	41,5	42,4		40,7		622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,9	41,5	42,4		40,7	
623	Publicité, publications, relations publiques		12,5	12,5		11,1		623	Publicité, publications, relations publiques		12,5	12,5		11,1	
625	Déplacements, missions et réceptions		4,8	4,8		4,1		625	Déplacements, missions et réceptions		4,8	4,8		4,1	
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		14,8	14,8		12,2		6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		14,8	14,8		12,2	
6285	Redevances		30,9	30,9		33,9		6285	Redevances		30,9	30,9		33,9	
Autres comptes 61 et 62	Autres services extérieurs	12,2	23,1	35,2		35,9		Autres comptes 61 et 62	Autres services extérieurs	12,2	23,1	35,2		35,9	
63	Impôts, taxes et versements assimilés	36,8	144,2	181,0	7,6%	168,5	7,6%	63	Impôts, taxes et versements assimilés	36,8	144,2	181,0	7,6%	168,5	7,6%
631-633	Sur rémunérations	1,7	14,9	16,5		16,2		631-633	Sur rémunérations	1,7	14,9	16,5		16,2	
63512	Taxes foncières	1,9	126,0	127,9		116,9		63512	Taxes foncières	1,9	126,0	127,9		116,9	
Autres 635-637	Autres	33,2	3,3	36,5		35,5		Autres 635-637	Autres	33,2	3,3	36,5		35,5	
64	Charges de personnel	19,2	231,4	250,5	10,5%	243,9	10,9%	64	Charges de personnel	19,2	231,4	250,5	10,5%	243,9	10,9%
641-6481	Salaires et traitements	14,7	163,0	177,8		174,6		641-6481	Salaires et traitements	14,7	163,0	177,8		174,6	
645-647-6485	Charges sociales	4,4	68,3	72,8		69,4		645-647-6485	Charges sociales	4,4	68,3	72,8		69,4	
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	-	398,5	398,5	16,7%	392,6	17,6%	681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	-	398,5	398,5	16,7%	392,6	17,6%
6811	Immobilisations locatives et autres		327,6	327,6		322,2		6811	Immobilisations locatives et autres		327,6	327,6		322,2	
6812	Charges d'exploitation à répartir		0,1	0,1		0,1		6812	Charges d'exploitation à répartir		0,1	0,1		0,1	
6816	Dépréciations des immos. incorporelles et corporelles		0,4	0,4		2,1		6816	Dépréciations des immos. incorporelles et corporelles		0,4	0,4		2,1	
68173	Dépréciations des stocks et en-cours		4,6	4,6		4,7		68173	Dépréciations des stocks et en-cours		4,6	4,6		4,7	
68174	Dépréciations des créances		28,7	28,7		24,9		68174	Dépréciations des créances		28,7	28,7		24,9	
68157	Provisions pour gros entretien		20,5	20,5		20,9		68157	Provisions pour gros entretien		20,5	20,5		20,9	
Autres 6815	Autres provisions		16,5	16,5		17,8		Autres 6815	Autres provisions		16,5	16,5		17,8	
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante		12,5	12,5		11,7		65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante		12,5	12,5		11,7	
654	Pertes sur créances irrécouvrables		9,9	9,9		9,1		654	Pertes sur créances irrécouvrables		9,9	9,9		9,1	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	-	2,6	2,6		2,6		651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	-	2,6	2,6		2,6	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,6	0,6		2,1		655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,6	0,6		2,1	
	TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION (I)	308,6	1 758,6	2 067,2	86,7%	2 024,4	90,8%		TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION (I)	308,6	1 758,6	2 067,2	86,7%	2 024,4	90,8%
CHARGES FINANCIÈRES								CHARGES FINANCIÈRES							
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		3,9	3,9		2,6		686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		3,9	3,9		2,6	
661	Intérêts		226,2	226,2		117,2		661	Intérêts		226,2	226,2		117,2	
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		14,7	14,7		9,0		661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		14,7	14,7		9,0	
661122	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		175,4	175,4		93,6		661122	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		175,4	175,4		93,6	
661123	Intérêts compensateurs		0,1	0,1		-0,1		661123	Intérêts compensateurs		0,1	0,1		-0,1	
661124	Intérêts de préfinancement consolidables		4,6	4,6		1,8		661124	Intérêts de préfinancement consolidables		4,6	4,6		1,8	
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		14,7	14,7		6,8		66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		14,7	14,7		6,8	
66115	Gestion de prêts - Accession		1,2	1,2		0,3		66115	Gestion de prêts - Accession		1,2	1,2		0,3	
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		15,5	15,5		5,8		Autres 661	Intérêts sur autres opérations		15,5	15,5		5,8	
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		-	-		0,0		667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		-	-		0,0	
664-665-666-668	Autres charges financières		10,7	10,7		6,5		664-665-666-668	Autres charges financières		10,7	10,7		6,5	
66	TOTAL CHARGES FINANCIÈRES (II)		240,7	240,7	10,1%	126,2	5,7%	66	TOTAL CHARGES FINANCIÈRES (II)		240,7	240,7	10,1%	126,2	5,7%
CHARGES EXCEPTIONNELLES								CHARGES EXCEPTIONNELLES							
671	Sur opérations de gestion		11,1	11,1		10,5		671	Sur opérations de gestion		11,1	11,1		10,5	
	Sur opérations en capital		59,6	59,6	2,5%	56,8	2,5%		Sur opérations en capital		59,6	59,6	2,5%	56,8	2,5%
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		40,1	40,1		27,2		675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		40,1	40,1		27,2	
678	Autres charges exceptionnelles		19,5	19,5		29,6		678	Autres charges exceptionnelles		19,5	19,5		29,6	
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		3,4	3,4	0,1%	8,9	0,4%	687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		3,4	3,4	0,1%	8,9	0,4%
67	TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES (III)		74,2	74,2	3,1%	76,2	3,4%	67	TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES (III)		74,2	74,2	3,1%	76,2	3,4%
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (IV)		0,9	0,9		1,6		691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (IV)		0,9	0,9		1,6	
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES (V)		0,7	0,7		1,3		695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES (V)		0,7	0,7		1,3	
	TOTAL DES CHARGES (I+II+III+IV+V)	308,6	2 075,1	2 383,7	100,0%	2 229,7	100,0%		TOTAL DES CHARGES (I+II+III+IV+V)	308,6	2 075,1	2 383,7	100,0%	2 229,7	100,0%
	Solde créditeur = bénéfice			95,2		142,4			Solde créditeur = bénéfice			95,2		142,4	
	TOTAL GENERAL			2 478,9		2 372,1			TOTAL GENERAL			2 478,9		2 372,1	

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS - COOP / 165 ORGANISMES / EXERCICE 2023, 2022

EN MILLIONS D'€

2023						2022					
N° de compte	PRODUITS	Montant net	%	Montant net	%	N° de compte	PRODUITS	Montant net	%	Montant net	%
PRODUITS D'EXPLOITATION											
70 (net de 709)	Produits des activités	2 100,1	84,7%	2 055,7	86,7%	70 (net de 709)	Produits des activités	2 100,1	84,7%	2 055,7	86,7%
	Produits des ventes	746,6	30,1%	771,1	32,5%		Produits des ventes	746,6	30,1%	771,1	32,5%
7011	Ventes de terrains lotis	24,0		40,3		7011	Ventes de terrains lotis	24,0		40,3	
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	588,5		582,2		7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	588,5		582,2	
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	124,6		128,1		7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	124,6		128,1	
7017-7018	Ventes d'autres immeubles	9,5		20,5		7017-7018	Ventes d'autres immeubles	9,5		20,5	
703	Récupération des charges locatives	297,7		271,8		703	Récupération des charges locatives	297,7		271,8	
704	Loyers	986,3	39,8%	942,0	39,7%	704	Loyers	986,3	39,8%	942,0	39,7%
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	29,0		27,1		7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	29,0		27,1	
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	827,1		791,4		7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	827,1		791,4	
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	4,6		4,2		7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	4,6		4,2	
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	37,8		33,2		7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	37,8		33,2	
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et accession invendus	18,0		19,0		7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et accession invendus	18,0		19,0	
7024-7025-7028(SEM)/7044-7045-7048(OHLM)	Autres loyers	69,8		67,1		7024-7025-7028(SEM)/7044-7045-7048(OHLM)	Autres loyers	69,8		67,1	
705	Produits de concession d'aménagement	-		-		705	Produits de concession d'aménagement	-		-	
7061-7062	Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)	0,2		0,2		7061-7062	Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)	0,2		0,2	
70631(OHLM)	Sociétés sous égide	15,8		16,9		70631(OHLM)	Sociétés sous égide	15,8		16,9	
70632-70638(OHLM)/7066(SEM)	Prestations de services à personnes physiques, et autres produits	3,3		3,4		70632-70638(OHLM)/7066(SEM)	Prestations de services à personnes physiques, et autres produits	3,3		3,4	
7063(SEM)/7066(OHLM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	1,5		1,6		7063(SEM)/7066(OHLM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	1,5		1,6	
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	7,0		8,3		7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	7,0		8,3	
7065	Syndic de copropriétés	19,2		18,0		7065	Syndic de copropriétés	19,2		18,0	
70671	Gestion des S.C.C.C.	0,5		0,3		70671	Gestion des S.C.C.C.	0,5		0,3	
7068	Autres prestations de services	6,6		6,5		7068	Autres prestations de services	6,6		6,5	
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M.	1,4		2,1		7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M.	1,4		2,1	
Autres 708	Autres produits des activités annexes	14,0		13,6		Autres 708	Autres produits des activités annexes	14,0		13,6	
71	Production stockée (ou destockage)	-12,1	-0,5%	-27,7	-1,2%	71	Production stockée (ou destockage)	-12,1	-0,5%	-27,7	-1,2%
7133	Immeubles en cours	82,3		35,1		7133	Immeubles en cours	82,3		35,1	
7135	Immeubles achevés	-94,4		-62,9		7135	Immeubles achevés	-94,4		-62,9	
72	Production immobilisée	270		24,4		72	Production immobilisée	270		24,4	
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	6,1		0,8		7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	6,1		0,8	
721- Autres 722	Autres productions immobilisées	20,9		23,6		721- Autres 722	Autres productions immobilisées	20,9		23,6	
74	Subventions d'exploitation	10,4		7,7		74	Subventions d'exploitation	10,4		7,7	
742	Primes à la construction	1,1		0,8		742	Primes à la construction	1,1		0,8	
743	Subventions d'exploitation diverses	8,3		6,5		743	Subventions d'exploitation diverses	8,3		6,5	
744	Subventions pour travaux d'entretien	1,0		0,4		744	Subventions pour travaux d'entretien	1,0		0,4	
781-782	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	68,6	2,8%	68,0	2,9%	781-782	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	68,6	2,8%	68,0	2,9%
78157	Provisions pour gros entretien	17,7		24,6		78157	Provisions pour gros entretien	17,7		24,6	
78174	Dépréciations de créances	22,2		24,7		78174	Dépréciations de créances	22,2		24,7	
Autres 781	Autres reprises	28,6		18,7		Autres 781	Autres reprises	28,6		18,7	
791	Transferts de charges d'exploitation	10,5		11,9		791	Transferts de charges d'exploitation	10,5		11,9	
7583	Produits du dispositif de lissage de la CGLLS	3,1		5,6		7583	Produits du dispositif de lissage de la CGLLS	3,1		5,6	
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	11,4		8,9		751-754-7581-7582-7588	Autres produits	11,4		8,9	
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,2		0,5		755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,2		0,5	
	TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	2 219,4	89,5%	2 155,0	90,8%		TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	2 219,4	89,5%	2 155,0	90,8%
PRODUITS FINANCIERS											
761	Produits de participations	9,9		14,4		761	Produits de participations	9,9		14,4	
7611	Revenus des actions	0,5		0,3		7611	Revenus des actions	0,5		0,3	
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	7,2		12,8		7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	7,2		12,8	
7613-7618	Revenus des avances, des reguls, prêts participatifs et autres	2,3		1,4		7613-7618	Revenus des avances, des reguls, prêts participatifs et autres	2,3		1,4	
762	Produits d'autres immobilisations financières	1,2		1,0		762	Produits d'autres immobilisations financières	1,2		1,0	
76261-76262	Prêts accession	0,0		0,0		76261-76262	Prêts accession	0,0		0,0	
Autres 762	Autres	1,2		1,0		Autres 762	Autres	1,2		1,0	
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	36,2		17,6		763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	36,2		17,6	
765-766-768	Autres produit financiers	5,2		2,4		765-766-768	Autres produit financiers	5,2		2,4	
786	Reprises sur dépréciations et provisions	2,3		1,6		786	Reprises sur dépréciations et provisions	2,3		1,6	
796	Transfert de charges financières	0,4		0,3		796	Transfert de charges financières	0,4		0,3	
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,0		0,0		767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,0		0,0	
	TOTAL PRODUITS FINANCIERS (II)	55,2	2,2%	37,3	1,6%		TOTAL PRODUITS FINANCIERS (II)	55,2	2,2%	37,3	1,6%
PRODUITS EXCEPTIONNELS											
771	Sur opérations de gestion	25,5		27,3		771	Sur opérations de gestion	25,5		27,3	
	Sur opérations en capital :	141,0	5,7%	121,1	5,1%		Sur opérations en capital :	141,0	5,7%	121,1	5,1%
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	70,2		51,3		775	Produits des cessions d'éléments d'actif	70,2		51,3	
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	52,4		50,5		777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	52,4		50,5	
778	Autres sur opération en capital	18,4		19,3		778	Autres sur opération en capital	18,4		19,3	
787	Reprises sur dépréciations et provisions	7,8		11,8		787	Reprises sur dépréciations et provisions	7,8		11,8	
797	Transferts de charges exceptionnelles	0,0		0,3		797	Transferts de charges exceptionnelles	0,0		0,3	
	TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS (III)	174,4	7,0%	160,5	6,8%		TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS (III)	174,4	7,0%	160,5	6,8%
	TOTAL DES PRODUITS(I + II + III)	2 449,0	98,8%	2 352,8	99,2%		TOTAL DES PRODUITS(I + II + III)	2 449,0	98,8%	2 352,8	99,2%
	Solde débiteur = perte	30,0		19,3			Solde débiteur = perte	30,0		19,3	
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	2 478,9	100,0%	2 372,1	100,0%		TOTAL GENERAL (I + II + III)	2 478,9	100,0%	2 372,1	100,0%

BILAN - ACTIF - SEM / 104 ORGANISMES / EXERCICE 2023, 2022

EN MILLIONS D'€

		2023			2022		
N° de compte	ACTIF	Montant brut 1	Amort. et dépréciations 2	Montant net 3 = (1) - (2)	%	Montant net 3	%
ACTIF IMMOBILISÉ							
20	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	2 886,0	803,0	2 082,9	3,7%	1 868,9	3,5%
201	Frais d'établissement	1,1	0,5	0,6		0,7	
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	2 607,9	627,1	1 980,9		1 758,3	
203-205-206-207-2088-232-237	Autres	277,0	175,5	101,5		109,8	
21-22	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	56 626,6	19 253,1	37 373,5	66,2%	35 246,4	65,7%
211-212-213-214	Terrains et constructions	55 886,9	18 805,0	37 081,9	65,7%	-	
2111	Terrains nus	197,9	13,6	184,2		179,7	
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	6 251,6	283,3	5 968,3		5 243,6	
212	Agencements et aménagements de terrains	215,6	5,6	210,0		211,4	
213 sauf 21315-2135	Constructions locatives (sur sol propre)	38 642,5	13 768,2	24 874,3		23 494,3	
214 sauf 21415-2145	Constructions locatives (sur sol d'autrui)	10 094,8	4 511,4	5 583,4		5 628,7	
21318-21418	Autres ensembles immobiliers	484,5	222,8	261,7		185,6	
Autres (213- 214)							
-215-218-22	Autres immobilisations corporelles	739,7	448,1	291,6		303,0	
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	412,7	206,6	206,1		223,5	
215-218	Instal.techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	323,6	238,5	85,0		79,5	
221-222-223	Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation	3,4	3,0	0,4		-	
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	6 224,6	33,6	6 191,0	11,0%	5 642,4	10,5%
2312	Terrains	405,0	2,3	402,7		461,3	
2313-2314-2318	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	5 739,7	31,3	5 708,4		5 126,7	
238	Avances et acomptes versés sur commandes	79,9	-	79,9		54,4	
26-27	IMMOBILISATIONS FINANCIERES	2 293,9	11,9	2 281,9	4,0%	2 450,9	4,6%
261-266-2675-2676	Participations - apports, avances	1 931,7	6,4	1 925,3		1 849,2	
2671-2674	Créances rattachées à des participations	99,2	2,8	96,4		172,9	
272	Titres immobilisés (droit de créance)	27,5	0,8	26,6		21,6	
2741	Prêts participatifs	92,2	1,0	91,2		222,8	
278	Prêts pour accession aux SCCC	0,1	-	0,1		0,1	
271-274 (sauf 2741)	Autres	141,8	0,9	140,9		182,0	
-275-2761							
2678-2768	Intérêts courus	1,4	-	1,4		2,3	
	TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I)	68 031,1	20 101,8	47 929,3	84,9%	45 208,6	84,3%
ACTIF CIRCULANT							
	STOCKS ET EN-COURS	836,9	25,3	811,6	1,4%	891,3	1,7%
31(OHLM)/38(SEM)	Terrains à aménager	228,8	10,0	218,8		216,0	
33	Immeubles en cours	470,5	9,3	461,3		522,0	
35 sauf 358	Immeubles achevés : Disponibles à la vente	85,4	3,4	82,0		94,1	
358	Immeubles achevés : Temporairement loués	29,5	2,6	26,9		34,6	
37	Imm. acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	2,7	-	2,7		4,9	
32	Approvisionnements	20,0	0,0	19,9		19,7	
409	Fournisseurs débiteurs	86,8	4,3	82,5		81,0	
41-42-43-44	CREANCES D'EXPLOITATION			2 645,0	4,7%	2 645,0	4,9%
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	260,7	25,8	234,9		243,7	
412	Créances sur acquéreurs	61,8	0,0	61,8		99,8	
414	Clients - autres activités	130,6	0,7	129,8		101,5	
415	Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires	0,1	-	0,1		0,0	
416	Clients douteux ou litigieux	413,6	287,2	126,5		107,0	
418	Produits non encore facturés	91,4	0,1	91,3		76,8	
42-43-44 sauf 4433-4675-4678	Autres	214,0	1,7	212,3		241,6	
441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	1 788,4	-	1 788,4		1 596,4	
45-46-47	CREANCES DIVERSES	1 847,2	17,0	1 830,1	3,2%	1 076,4	2,0%
454	Sociétés Civiles Immobilières	1,3	-	1,3		1,4	
451-458	Groupe, associés et opérations faites en commun et en G.I.E	529,5	0,7	528,7		303,4	
46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	313,5	15,5	298,0		273,2	
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	383,2	0,2	383,1		355,7	
4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	18,2	-	18,2		24,6	
455-4562 (sociétés)	Associés - Comptes courants et capital souscrit et appelé non versé	594,5	0,6	593,9		101,9	
478 (OPH)	Autres comptes transitoires	6,9	-	6,9		16,2	
50	VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	1 441,7	2,1	1 439,6		1 839,7	
51-53-54	DISPONIBILITES	1 654,6		1 654,6	2,9%	1 979,2	3,7%
511	Valeur à l'encaissement	2,0		2,0		40,9	
515 (OPH)	Compte au Trésor	70,2		70,2		53,9	
516	Comptes de placement court terme	377,6		377,6		358,4	
5188	Intérêts courus à recevoir	15,6		15,6		12,4	
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	1 188,6		1 188,6		1 513,3	
53-54	Caisse, régies d'avances et accreditifs	0,7		0,7		0,2	
COMPTES REGUL.							
486	Charges constatées d'avance	72,3	-	72,3		67,5	
	TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)	8 900,1	364,3	8 535,7	15,1%	8 402,0	15,7%
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	10,7		10,7		10,2	
169	Primes de remboursement des obligations (IV)	4,2		4,2		3,5	
476	Différences de conversion - Actif (V)	0,0		0,0		-	
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)	76 946,0	20 466,1	56 479,9	100,0%	53 624,3	100,0%

BILAN – PASSIF – SEM / 104 ORGANISMES / EXERCICE 2023, 2022

EN MILLIONS D'€

		2023			2022		
N° de compte	PASSIF	Montant net	%	Montant net	%		
CAPITAUX PROPRES							
10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES	9 588,7	17,0%	8 374,8	15,6%		
101-104-105	Capital	5 722,6		5 051,2			
102-103 (OPH)	Dotation	6,6*		6,6			
106	Réserves	3 859,5		3 317,0			
1061- 1063 (sociétés)	Réserve légale, statutaires ou contractuelles	566,9		565,4			
1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	70*		6,5			
1067 SIEG	dont activités relevant du SIEG	0,1*		0,0			
10683 (SEM)	Réserves - Activité agréée	751,9		685,3			
10685	Réserves sur cessions immobilières	54,2		45,2			
10685 SIEG	dont activités relevant du SIEG	16,8		7,8			
10688	Réserves diverses	2 479,5		2 014,6			
10688 SIEG	dont activités relevant du SIEG	187,7		184,8			
11	REPORT À NOUVEAU	1 804,7	3,2%	1 649,3	3,1%		
11(SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016	920,0		815,4			
11 SIEG	dont activités relevant du SIEG	451,3		430,7			
12	RÉSULTAT DE L'EXERCICE	266,7	0,5%	718,8	1,3%		
12(SEM)	dont relevant de l'activité agréée	102,3		191,4			
12 SIEG	dont activités relevant du SIEG	-14,7*		190,8			
13	Subventions d'investissement	8 123,4	14,4%	7 779,0	14,5%		
14	Provisions réglementées	24,8		25,7			
1671	Titres participatifs	55,1		51,1			
	TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	19 863,5	35,2%	18 598,7	34,7%		
PROVISIONS							
15	TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (II)	668,4	1,2%	667,6	1,2%		
DETTES ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE							
16	DETTES FINANCIERES	32 548,5	57,6%	31 059,3	57,9%		
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	607,2		537,4			
163	Autres emprunts obligataires	307,0		311,3			
1641	Caisse des Dépôts et Consignations (Banque des territoires)	18 548,8	32,8%	18 153,4	33,9%		
1642	C.G.L.L.S.	36,7		26,7			
1647 - 1648	Autres établissements de crédit (dont prêts de l'ex-caisse des prêts HLM)	9 304,2		9 163,3			
1651	Dépôts de garantie des locataires	304,2		292,3			
1654	Redevances (location-accession)	2,0		3,9			
1658	Autres dépôts	1,0		0,9			
166-1673-1674-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	142,2		160,8			
1675	Emprunts participatifs	14,9		15,0			
1676	Avances d'organismes HLM	-		-			
168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées	761,4		701,7			
1688(sauf 16883)-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus	430,2		273,9			
16883	Intérêts compensateurs	1,5		1,5			
17 sauf intérêts courus - 18	Dettes rattachées à des participations	38,2		34,7			
519	Concours bancaires courants	2 038,0		1 377,0			
229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants	0,1		0,1			
419	Clients Créditeurs	156,3		162,6			
4195	Locataires-Excédents d'acomptes	57,7		60,2			
Autres 419	Autres	99,5		103,5			
	DETTES D'EXPLOITATION	908,4		933,3			
401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	493,4		458,9			
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	31,9		35,2			
42-43-44 sauf 4433-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	383,1		439,2			
	DETTES DIVERS	1 920,6		1 751,7			
404-405-4084-4088 partiel	Fournisseurs d'immobilisations	608,1		660,1			
269-279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	186,0		206,4			
4563 (sociétés)	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	6,1		2,2			
454	Sociétés Civiles Immobilières	-		0,1			
451-458	Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.	353,4		220,3			
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	322,4		294,1			
4615	Opérations d'aménagement	100,5		80,1			
455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres dettes	344,0		288,4			
RÉGUL.							
487	Produits constatés d'avance	414,2		451,1			
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	328,6		320,8			
4872	Produits des ventes sur lots en cours	85,6		130,3			
	TOTAL DETTES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE (III)	35 948,1	63,6%	34 358,0	64,1%		
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	56 479,9	100,0%	53 624,3	100,0%		

* Données de déclaration pouvant être erronées

COMPTE DE RÉSULTAT - CHARGES - SEM / 104 ORGANISMES / EXERCICE 2023, 2022

EN MILLIONS D'€

2023								2022							
N° de compte	CHARGES	Charges récupérables 1	Charges non récup. 2	Total des charges 3 = (1) + (2)	%	Total des charges 3	%								
CHARGES D'EXPLOITATION															
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers	579,5	1 547,5	2 127,0	31,2%	2 091,1	22,7%								
601	Achats stockés : Terrains		6,1	6,1		14,0									
602	Achats stockés : Approvisionnements	1,9	3,5	5,4		4,5									
607	Achats stockés : Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication		-	-		-									
6031	Variation des stocks : Terrains		0,2	0,2		-2,4									
6032	Variation des stocks : Approvisionnements	0,0	0,5	0,5		-0,3									
6037	Variation des stocks : Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication		0,4	0,4		1,1									
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		2,8	2,8		17,4									
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		98,0	98,0		114,9									
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)		97,9	97,9		88,5									
Autres 605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers	0,1	32,4	32,5		63,2									
606	Achats non stockés de matières et fournitures	316,6	124,2	440,7		391,4									
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	97,2	218,0	315,2		278,7									
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	-	17,0	17,0		24,2									
613	Locations		94,5	94,5		92,9									
614	Charges locatives et de copropriétés		25,1	25,1		32,3									
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	107,6	279,0	386,6		383,9									
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	7,8	171,1	178,9		174,0									
6156	Maintenance	8,8	25,3	34,2		31,1									
6158	Autres travaux d'entretien	0,7	5,5	6,3		7,9									
616	Primes d'assurances		46,3	46,3		41,1									
621	Personnel extérieur à l'organisme	3,5	11,2	14,7		13,5									
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	4,0	115,7	119,6		127,5									
623	Publicité, publications, relations publiques		9,5	9,5		9,2									
625	Déplacements, missions et réceptions		14,9	14,9		13,3									
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		58,1	58,1		58,4									
6285	Redevances		29,1	29,1		26,1									
Autres comptes 61 et 62	Autres services extérieurs	31,3	61,4	92,7		84,6									
63	Impôts, taxes et versements assimilés	-	-	611,9	9,0%	537,8	5,8%								
631-633	Sur rémunérations	4,3	55,1	59,4		54,2									
63512	Taxes foncières	46,4	376,7	423,1		361,5									
Autres 635-637	Autres	90,4	39,0	129,4		122,1									
64	Charges de personnel	-	-	867,1	12,7%	818,7	8,9%								
641-6481	Salaires et traitements	40,5	554,8	595,2		563,2									
645-647-6485	Charges sociales	14,2	257,8	271,9		255,5									
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		-	1 766,3	25,9%	1 715,4	18,6%								
6811	Immobilisations locatives et autres		1 424,1	1 424,1		1 349,2									
6812	Charges d'exploitation à répartir	-66,5	67,3	0,8		0,7									
6816	Dépréciations des immos. incorporelles et corporelles	-0,8	8,9	8,1		48,7									
68173	Dépréciations des stocks et en-cours	-8,1	13,4	5,2		3,2									
68174	Dépréciations des créances	-5,2	136,8	131,6		105,1									
68157	Provisions pour gros entretien	-131,6	221,4	89,8		107,9									
Autres 6815	Autres provisions	-89,8	196,5	106,7		100,5									
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante	-33,2	106,7	73,5		57,1									
654	Pertes sur créances irrécouvrables	-	46,6	46,6		39,7									
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	-40,5	67,4	26,9		17,5									
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	-20,8	24,0	3,2		1,6									
	TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION (I)	-	-	5 449,1	79,9%	5 221,8	56,8%								
CHARGES FINANCIERES															
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		13,2	13,2		7,5									
661	Intérêts		773,2	773,2		459,3									
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		22,6	22,6		22,2									
661122	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		654,4	654,4		387,0									
661123	Intérêts compensateurs		8,6	8,6		5,5									
661124	Intérêts de préfinancement consolidables		3,4	3,4		1,5									
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		0,4	0,4		0,6									
66115	Gestion de prêts - Accession		0,8	0,8		0,9									
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		83,1	83,1		41,6									
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,1	0,1		0,0									
664-665-666-668	Autres charges financières		6,4	6,4		44,6									
66	TOTAL CHARGES FINANCIERES (II)		792,9	792,9	11,6%	511,4	5,6%								
CHARGES EXCEPTIONNELLES															
671	Sur opérations de gestion		32,9	32,9		31,3									
	Sur opérations en capital		441,5	441,5	6,5%	3 184,0	34,6%								
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		392,0	392,0		3 120,8									
678	Autres charges exceptionnelles		49,5	49,5		63,2									
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		-	46,8	0,7%	48,5	0,5%								
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations		23,0	23,0		23,3									
6872	Dotations aux provisions réglementées		2,0	2,0		1,1									
67	TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES (III)		21,9	521,2	7,6%	3 263,8	35,5%								
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (IV)		16,2	16,2		30,8									
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES (V)		43,7	43,7		173,2									
	TOTAL DES CHARGES (I+II+III+IV+V)	781,3	6 041,9	6 823,2	100,0%	9 201,0	100,0%								
	Solde créditeur = bénéfice			309,1		727,7									
	TOTAL GENERAL			7 132,3		9 928,6									

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS - SEM / 104 ORGANISMES / EXERCICE 2023, 2022

EN MILLIONS D'€

		2023		2022	
N° de compte	PRODUITS	Montant net	%	Montant net	%
PRODUITS D'EXPLOITATION					
70(net de 709)	Produits des activités	5 317,32	74,6%	5 027,47	50,6%
	Produit des ventes	215,89		0,00	
7011	Ventes de terrains lotis	13,66		22,17	
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	166,18		164,04	
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	7,39		0,14	
7017-7018	Ventes d'autres immeubles	28,66		19,07	
703	Récupération des charges locatives	731,66		669,04	
704	Loyers	3 989,77	55,9%	3 815,48	38,4%
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	635,34		656,93	
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	2 099,94		2 004,26	
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	18,89		21,81	
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	611,00		582,78	
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et accession invendus	1,97		4,22	
7024-7025-7028(SEM)/7044-7045-7048(OHLM)	Autres loyers	622,62		545,49	
705	Produits de concession d'aménagement	121,35		109,65	
7061-7062	Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)	6,50		5,55	
70631(OHLM)	Sociétés sous égide	0,01		0,00	
70632-70638(OHLM)/7066(SEM)	Prestations de services à personnes physiques, et autres produits	0,18		0,10	
7063(SEM)/7066(OHLM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	2,18		3,15	
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	5,77		5,78	
7065	Syndic de copropriétés	3,10		3,07	
70671	Gestion des S.C.C.C.	0,00		0,00	
7068	Autres prestations de services	29,68		28,27	
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M.	0,16		0,28	
Autres 708	Autres produits des activités annexes	216,63		186,74	
71	Production stockée (ou destockage)	- 98,05	-1,4%	3,24	0,0%
7133	Immeubles en cours	- 35,01		69,60	
7135	Immeubles achevés	- 63,04		- 66,35	
72	Production immobilisée	80,51		63,23	
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	12,81		6,18	
721- Autres 722	Autres productions immobilisées	67,70		57,05	
74	Subventions d'exploitation	47,70		50,50	
742	Primes à la construction	0,50		0,19	
743	Subventions d'exploitation diverses	44,56		48,75	
744	Subventions pour travaux d'entretien	2,64		1,56	
781-782	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	309,91	4,3%	288,41	2,9%
78157	Provisions pour gros entretien	103,50		111,10	
78174	Dépréciations de créances	120,27		86,90	
Autres 781	Autres reprises	86,15		90,41	
791	Transferts de charges d'exploitation	81,43		75,57	
7583	Produits du dispositif de lissage de la CGLLS	5,53		4,09	
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	30,85		33,73	
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	4,49		1,63	
	TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	5 779,69	81,0%	5 547,87	55,9%
PRODUITS FINANCIERS					
761	Produits de participations	37,20		29,15	
7611	Revenus des actions	20,18		18,80	
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	0,89		0,77	
7613-7618	Revenus des avances, des regels, prêts participatifs et autres	16,13		9,58	
762	Produits d'autres immobilisations financières	5,38		4,22	
76261-76262	Prêts accession	0,06		0,00	
Autres 762	Autres	5,32		4,22	
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	61,84		20,27	
765-766-768	Autres produit financiers	83,11		37,07	
786	Reprises sur dépréciations et provisions	9,97		0,68	
796	Transfert de charges financières	3,23		3,46	
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	4,86		1,56	
	TOTAL PRODUITS FINANCIERS (II)	205,59	2,9%	96,41	1,0%
PRODUITS EXCEPTIONNELS					
771	Sur opérations de gestion	106,8		-	
	Sur opérations en capital :	947,34	13,3%	4 125,84	41,6%
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	647,86	9,1%	3 709,34	37,4%
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	242,1		230,4	
778	Autres sur opération en capital	57,4		186,1	
787	Reprises sur dépréciations et provisions	48,0		59,2	
797	Transferts de charges exceptionnelles	2,5		3,6	
	TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS (III)	1 104,63	15,5%	4 275,52	43,1%
	TOTAL DES PRODUITS (I + II + III)	7 089,9		9 919,8	
	Solde débiteur = perte	42,4		8,8	
	TOTAL GENERAL	7 132,32	100,0%	9 928,62	100,0%

ANNEXE 3 : DÉFINITIONS STATISTIQUES ET GLOSSAIRE

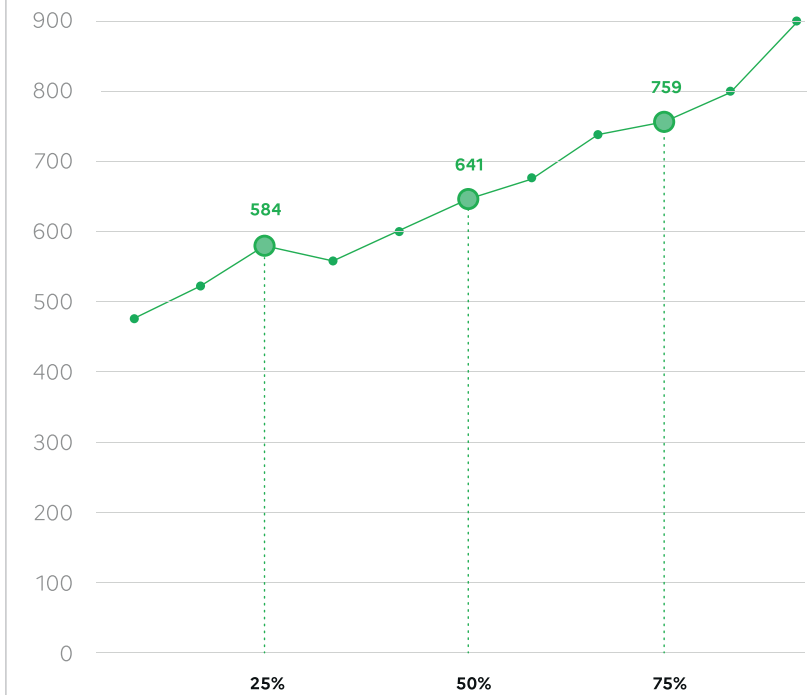
1. DÉFINITIONS STATISTIQUES

Les quartiles et la médiane

Les quatre quartiles d'un ratio scindent les organismes 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 1^{er} quartile vaut 548 €. Par conséquent, si la population d'étude est composée de 384 organismes, cela signifie que 25 % d'entre eux (soit 96 organismes) ont des charges de maintenance inférieures à 548 €, tandis que les 75 % restants (soit 288 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.

● Répartition des charges de maintenance immobilière par logement géré (D8) en 2022



Boîte à moustaches

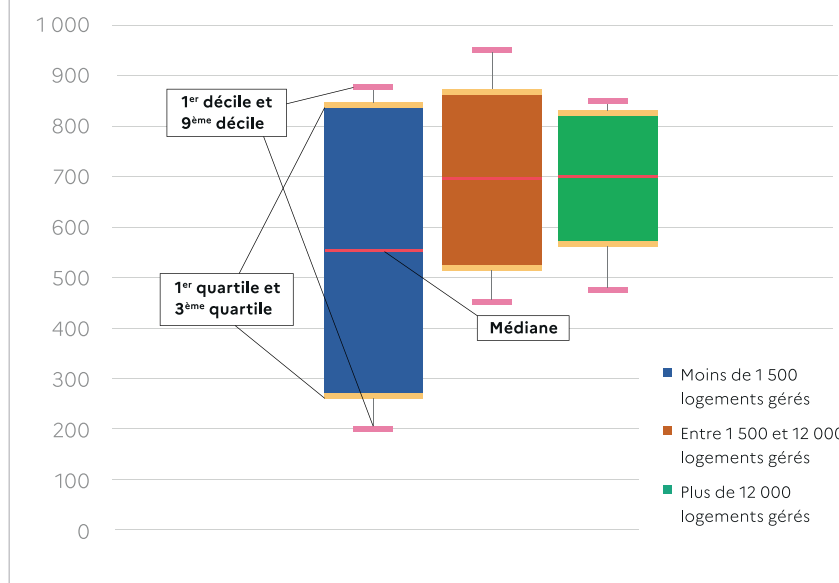
La représentation graphique en boîte à moustaches (aussi appelée box plot) permet de représenter cinq éléments d'une série statistique :

- 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^{er} et 3^{ème} quartiles (en jaune). 25 % de la population possède une valeur de l'indicateur inférieure au 1^{er} quartile (la base) et 25 % de la population possède une valeur de l'indicateur supérieure au 3^{ème} quartile (le sommet).
- Les extrémités de la boîte (les moustaches) représentent respectivement les 1^{er} et 9^{ème} déciles (représentées en rose sur le graphique). 10 % de la population possède une valeur de l'indicateur inférieure au 1^{er} décile et 10 % de la population possède une valeur de l'indicateur supérieure au 9^{ème} décile.

Cette représentation permet d'appréhender plus facilement la diversité des situations au sein d'une population. Dans ce document, 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 bleu), 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 représentés en vert), 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.

● Répartition des charges de maintenance immobilière par logement géré (D8), selon la taille du parc des organismes



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

2. GLOSSAIRE

ANCOLS

Agence Nationale de Contrôle du Logement Social.

BOLÉRO

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>).



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 :

Yoann La Corte

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

Sébastien Gorlin

Chef du bureau de l’observation et du suivi des organismes HLM :

Maxime Amissé

Adjointe au chef du bureau de l'observation et du suivi des organismes HLM :

Nathalie Heid

Rédaction et contribution :

Idrissa Ndiaye, Chargé d’étude
Simon Bemer, Chef de projet
Sophie Richoux, Chargée de mission
Wioletta Iwanicka, Chargée de mission

Fournisseur de données :

Département Intégration et Analyse de Données de l’ANCOLS

Réalisation des cartes :

Mission Numérique DGALN, M.O., Géomaticien, administrateur de données géo

Plateforme Harmonia :

Jourdain De Chacus, stagiaire

Conception et réalisation graphique :

La Netscouade
Mission Influence, communication et marketing, DGALN, Cyrille PAQUETTE

Pour vous procurer un exemplaire de ce document :

Téléchargement sur le site du ministère : <https://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/les-organismes-de-logement-social-chiffres-cles-r696.html>

Publié en septembre 2025



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