MINISTÈRE
CHARGÉ DE LA VILLE
ET DU LOGEMENT

Liberté
Égalité
Fraternité

DICTIONNAIRE DES INDICATEURS FINANCIERS DES ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL

D9- Loyer total des logements familiaux et foyers par logement familial géré

Définition *: Calcule le montant des loyers rapporté au nombre de logements ordinaires gérés. Ce ratio ne prend en compte ni les charges locatives, ni les redevances des logements*

Intitulé	N° compte ou nom de cellule Harmonia	Etat de référence Harmonia
NUMÉRATEUR		
+ Loyers des logements non conventionnés	7041	Compte de résultat - produits
+ Suppléments de loyers	7042	
+ Loyers des logements conventionnés	7043	
+ Logements en location - accession et accession invendus	7047	
DÉNOMINATEUR		
Nombre de logements ordinaires pour lesquels l'organisme dispose d'un droit réel	NLLT	1.6.3 Détail du parc locatif
- Nombre de logements ordinaires gérés par des tiers	NLGT	
+ Nombre de logements ordinaires gérés pour des tiers (hors syndic de copropriété)	NLPT	

D10- Produits financiers globaux par logement géré

Définition *: Calcule le montant des revenus financiers globaux (produits de placements, ...) rapportés au nombre de logements ordinaires gérés. Ce ratio mesure la contribution*

Intitulé	N° compte ou nom de cellule Harmonia	Etat de référence Harmonia
NUMÉRATEUR		
+ Produits de participations	761	Compte de résultat - produits
+ Produits d'autres immobilisations financières	762	
+ Produits d'autres créances et valeurs mobilières de placement	763 + 764	
+ Autes produits financiers	765 + 766 + 768	
+ Produits nets sur cessions de valeurs mobilères de placement	767	
+ Reprises sur dépréciations et provisions	786	
- Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	667	Compte de résultat - charges
DÉNOMINATEUR		
Nombre de logements total en patrimoine	NLLT + NLFR	1.6.3 Détail du parc locatif
- Nombre de logements total gérés par des tiers	NLGT +NFGT	
+ Nombre de logements total gérés pour le compte de tiers (hors syndic)	NLPT +NFPT	

D11- Taux de vacance (%)

Définition *: Calcule la part de logements ordinaires vacants au 31/12 de l'exercice considéré rapporté au nombre de logements ordinaires en patrimoine. La vacance technique est*

Intitulé	N° compte ou nom de cellule Harmonia	Etat de référence Harmonia
NUMÉRATEUR		
Nombre de logements total vacants au 31/12/22	NLVA + NFVA	1.6.4 Vacance
DÉNOMINATEUR		
Nombre de logements total en patrimoine	NLLT + NLFR	1.6.3 Détail du parc locatif

D31- Taux de recouvrement (%)

Définition *: Calcule l'importance de l'évolution des impayés en proportion du montant des loyers et charges récupérées. Ce ratio neutralise les loyers de décembre*

Intitulé	N° compte ou nom de cellule Harmonia	Etat de référence Harmonia
NUMÉRATEUR		
Créances des locataires et organismes payeurs d'A.P.L. (exercice N-1)	411b (N-1)	Bilan actif
- Créances des locataires et organismes payeurs d'A.P.L. (exercice N)	411b (N)	
+ Créances des clients douteux ou litigieux (exercice N-1)	416b (N-1)	
- Créances des clients douteux ou litigieux (exercice N)	416b (N)	
- Pertes sur créances irrécouvrables (exercice N)	654 (N)	Compte de résultat - charges
+ Récupération des charges locatives (exercice N)	703 (N)	Compte de résultat - produits
+ Total loyers (exercice N)	704 (N)	
DÉNOMINATEUR		
+ Récupération des charges locatives (exercice N)	703 (N)	Compte de résultat - produits
+ Total loyers (exercice N)	704 (N)	

D14- Créances totales locataires (c411 et 416) / Loyers redevances et charges récupérées

Définition *: Calcule la part de créances locataires en proportion des loyers et charges récupérées. Les créances comprennent les créances normales restant à payer par les*

Intitulé	N° compte ou nom de cellule Harmonia	Etat de référence Harmonia
NUMÉRATEUR		
+ Créances locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	411b	Bilan actif
+ Créances clients douteux ou litigieux	416b	
DENOMINATEUR		
+ Récupération des charges locatives	703	Compte de résultat - produits
+ Total loyers	704	

D8- Coût de la maintenance au logement et équivalent logement géré

Définition *: Calcule l'effort de maintenance immobilière rapporté au nombre de logements ordinaires gérés. Des informations complémentaires d'ordre général sur l'ancienneté du*

Intitulé	N° compte ou nom de cellule Harmonia	Etat de référence Harmonia
NUMÉRATEUR		
Dépenses en régie (consommations et masse salariale)	ECREGI_1+ ECREGI_2 + GEREGI_1 + GEREGI_2	10 - Maintenance du patrimoine locatif
+ Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	611	Compte de résultat - charges
+ Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	6151	
+ Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	6152	
DÉNOMINATEUR		
Nombre de logements total en patrimoine	NLLT + NLFR	1.6.3 Détail du parc locatif
- Nombre de logements total gérés par des tiers	NLGT +NFGT	
+ Nombre de logements total gérés pour le compte de tiers (hors syndic)	NLPT +NFPT	

D6- Coût de gestion normalisé au logement et équivalent logement géré

Définition *: Calcule le coût de gestion locative rapporté au nombre de logements ordinaires gérés. Ce coût inclut les cotisations CGLLS, les taxes mise à part la taxe foncière mais*

Intitulé	N° compte ou nom de cellule Harmonia	Etat de référence Harmonia
NUMÉRATEUR		
Compte achats (sauf accession)	602 + 6032 + 606	Compte de résultat - charges
+ Services extérieurs (hors entretien courant, gros entretien et grosses réparations)	61 (hors 6151 et 6152) + 62	
+ Impôts et taxes (hors TFPB)	63 (hors 63512)	
+ Charges de personnel et participation	64 + 69	
+ Redevances et charges diverses de gestion courante	651 + 658	
+ ou - Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun (négatif si produit net)	655 et 755	
+ Cotisations et prélèvements CGLLS	6283	
+ ou - Montant net reçu (en compte 7583) après lissage (avec signe positif)	7583	Compte de résultat - produits
- Transferts de charges d'exploitation	791	
- Reprises des coûts internes	7221	4.11.1 - TABLEAU PRODUCTION IMMOBILISEE (COMPTE 72)
- Dépenses en régie (consommations et masse salariale)	ECREGI_1+ ECREGI_2 + GEREGI_1 + GEREGI_2	10 - Maintenance du patrimoine locatif
DÉNOMINATEUR		
Nombre de logements total en patrimoine	NLLT + NLFR	1.6.3 Détail du parc locatif
- Nombre de logements total gérés par des tiers	NLGT +NFGT	
+ Nombre de logements total gérés pour le compte de tiers (hors syndic)	NLPT +NFPT	

D17- Coût de personnel normalisé au logement et équivalent logement géré

Définition *: Calcule les frais de personnel rapportés au nombre de logements ordinaires et foyers gérés. Cet indicateur peut être utilisé pour détailler le ratio des coûts de gestion*

Intitulé	N° compte ou nom de cellule Harmonia	Etat de référence Harmonia
NUMÉRATEUR		
Personnel extérieur à l'organisme	621	Compte de résultat - charges
+ Charges de personnel et participation	631 + 633 + 641 + 6481 +645 + 647 + 648 + 691	
- Transferts de charges d'exploitation	791	Compte de résultat - produits
- Charges affectées à de la production immobilisée	7221	4.11.1 - TABLEAU PRODUCTION IMMOBILISEE (COMPTE 72)
DÉNOMINATEUR		
Nombre de logements total en patrimoine	NLLT + NLFR	1.6.3 Détail du parc locatif
- Nombre de logements total gérés par des tiers	NLGT +NFGT	
+ Nombre de logements total gérés pour le compte de tiers (hors syndic)	NLPT +NFPT	

D5- TFPB au logement et équivalent logement géré

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

Intitulé	N° compte ou nom de cellule Harmonia	Etat de référence Harmonia
NUMÉRATEUR		
Taxe foncière sur les propriétés bâties (non récupérable)	63512	Compte de résultat - charges
DÉNOMINATEUR		
Nombre de logements total en patrimoine	NLLT + NLFR	1.6.3 Détail du parc locatif
- Nombre de logements total gérés par des tiers	NLGT +NFGT	
+ Nombre de logements total gérés pour le compte de tiers (hors syndic)	NLPT +NFPT	

D32- Cotisations CGLLS (hors dispositif de lissage) par logement équivalent logement gérés

Définition *: Calcule le montant des cotisations CGLLS rapporté au nombre de logements ordinaires gérés.*

Intitulé	N° compte ou nom de cellule Harmonia	Etat de référence Harmonia
NUMÉRATEUR		
Cotisations et prélèvements CGLLS	6283	Compte de résultat - charges
+ ou - Montant net reçu (en compte 7583) après lissage (neutralisation du lissage)	7583	12 - Taxes et redevances versées
DÉNOMINATEUR		
Nombre de logements ordinaires pour lesquels l'organisme dispose d'un droit réel	NLLT	1.6.3 Détail du parc locatif
- Nombre de logements ordinaires gérés par des tiers	NLGT	
+ Nombre de logements ordinaires gérés pour des tiers (hors syndic de copropriété)	NLPT	

D7- Annuités emprunts locatifs / Loyers redevances et charges récupérées (%)

Définition *: Calcule le remboursement des emprunts locatifs (intérêts et capital restant dû) rapporté à la somme des loyers*

Intitulé	N° compte ou nom de cellule Harmonia	Etat de référence Harmonia
NUMÉRATEUR		
Intérêts sur opérations locatives	66112	Compte de résultat - charges
- Transfert de charges financières	796	Compte de résultat - produits
+ Remboursements emprunts locatifs	LDXE + LEXE	
DÉNOMINATEUR		
Total loyers	704	Compte de résultat - produits

D15- Charges d'intérêts et autres charges financières / C.A. locatif (%)

Définition *: Calcule le montant des intérêts des emprunts locatifs rapporté au chiffre d'affaires (récupération des charges locatives comprise).*

Intitulé	N° compte ou nom de cellule Harmonia	Etat de référence Harmonia
NUMÉRATEUR		
Intérêts sur autres opérations	6611	Compte de résultat - charges
+ Intérêts sur opérations locatives	66112	
+ Accession à la propriété - Financements et gestion des prêts	66114 + 66115	
- Transfert de charges financières	796	Compte de résultat - produits
+ Autres charges financières	664 + 668	Compte de résultat - charges
DÉNOMINATEUR		
Total loyers	704	Compte de résultat - produits
+ Prestations de services	706	
+ Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M. et autres	708	
+ Récupération des charges locatives	703	

ANNEXE 1 / SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

D20- CAF Brute / C.A. locatif (%)

Définition : *La capacité d'autofinancement (CAF) locative brute permet de déterminer le flux de trésorerie que l'organisme dégage de son activité locative pour financer le remboursement du capital de ses*

Intitulé	N° compte ou nom de cellule Harmonia	Etat de référence Harmonia à partir de l'excercice 2022
NUMÉRATEUR		
Résultat de l'exercice	12	Bilan passif
+ Dotations aux amortissements, dépréciations et aux provisions	681 + 686 + 687	Compte de résultat - charges
- Produits des cessions d'éléments d'actifs	775	Compte de résultat - produits
- Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	781 + 786 + 787	Compte de résultat - produits
+ Valeur comptable des éléments d'actifs cédés, démolis, mis en rebut	675	Compte de résultat - charges
- Subv° d'investissement virées au résultat de l'exercice	777	Compte de résultat - produits
DÉNOMINATEUR		
Total loyers	704	Compte de résultat - produits
+ Prestations de services	706	
+ Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M. et autres	708	
+ Récupération des charges locatives	703	

D20G- CAF Brute globale / C.A. locatif (%)

Définition : *La CAF globale brute correspond à la CAF locative augmentée des produits de cessions d'éléments d'actifs. La CAF globale brute permet de déterminer le flux de trésorerie que l'organisme dégage de*

Intitulé	N° compte ou nom de cellule Harmonia	Etat de référence Harmonia à partir de l'excercice 2022
NUMÉRATEUR		
Résultat de l'exercice	12	Compte de résultat - produits
+ Dotations aux amortissements, dépréciations et aux provisions	681 + 686 + 687	Compte de résultat - charges
- Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	781 + 786 + 787	Compte de résultat - produits
+ Valeur comptable des éléments d'actifs cédés, démolis, mis en rebut	675	Compte de résultat - charges
- Subv° d'investissement virées au résultat de l'exercice	777	Compte de résultat - produits
DÉNOMINATEUR		
Total loyers	704	Compte de résultat - produits
+ Prestations de services	706	
+ Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M. et autres	708	
+ Récupération des charges locatives	703	

D1- Autofinancement net HLM / Produits d'activité et financiers (%)

Définition : *L'autofinancement net locatif est l'ensemble des ressources tirées de l'activité locative de l'organisme qui restent à sa disposition après remboursement des seuls emprunts locatifs. Il comprend à la fois*

Intitulé	N° compte ou nom de cellule Harmonia	Etat de référence Harmonia
NUMÉRATEUR		
Résultat de l'exercice	12	Bilan passif
+ Dotations aux amortissements, dépréciations et aux provisions	681 + 686 + 687	Compte de résultat - charges
- Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	781 + 786 + 787	Compte de résultat - produits
+ Valeur comptable des éléments d'actifs cédés, démolis, mis en rebut	675	Compte de résultat - charges
- Produits des cessions d'éléments d'actifs	775	Compte de résultat - produits
- Subv° d'investissement virées au résultat de l'exercice	777	
- Remboursements à échéance d'emprunts locatifs	S_LEXE	8.2.1 État récapitulatif des emprunts
+ Variation des intérêts compensateurs	16883(n) - 16883(n-1)	Bilan passif
- Transferts de charges financières / intérêts compensateurs	7963 ou S_CRIC	5.1.1 Soldes intermédiaires de gestion
DÉNOMINATEUR		
Produits des ventes	701	Compte de résultat - produits
+ Total loyers	704	
+ Prestations de service (hors activité de gestion de prêts et d'accession, location-attribution et location-vente	706 - 7061- 7062	
+ Produits des activités annexes	708	
+ Produits financiers	76 + 786 + 796	
+ Récupération des charges locatives	703	

D1G- Autofinancement global net / (CA + produits financiers)

Définition : *L'autofinancement net global correspond à l'autofinancement net locatif augmenté des produits de cessions d'actifs et diminué des remboursements d'emprunts attachés à ces actifs.*

Intitulé	N° compte ou nom de cellule Harmonia	Etat de référence Harmonia
NUMÉRATEUR		
Résultat de l'exercice	12	Bilan passif
+ Dotations aux amortissements, dépréciations et aux provisions	681 + 686 + 687	Compte de résultat - charges
- Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	781 + 786 + 787	Compte de résultat - produits
+ Valeur comptable des éléments d'actifs cédés, démolis, mis en rebut	675	Compte de résultat - charges
- Subv° d'investissement virées au résultat de l'exercice	777	Compte de résultat - produits
- Remboursements à échéance d'emprunts locatifs	S_LEXE	8.2.1 État récapitulatif des emprunts
+ Variation des intérêts compensateurs	16883(n) - 16883(n-1)	Bilan passif
- Transferts de charges financières / intérêts compensateurs	7963 ou S_CRIC	5.1.1 Soldes intermédiaires de gestion
- Remboursements anticipés d'emprunts effectués dans l'année suite à la vente de logements	_S_LVP_RE+ _S_LVOP_RE + _S_LVOSA_RE + _S_LVSEM_RE + _S_LVSEMV_RE + _S_LVAV_RE + _S_LVLI_RE + _S_LVLC_RE + _S_LVBA_RE + _S_LVDIV_RE	12.2.1 Cession de patrimoine immobilisé
DÉNOMINATEUR		
Produits des ventes	701	Compte de résultat - produits
+ Total loyers	704	
+ Prestations de service (hors activité de gestion de prêts et d'accession, location-attribution et location-vente	706 - 7061- 7062	
+ Produits des activités annexes	708	
+ Produits financiers	76 + 786 + 796	
+ Récupération des charges locatives	703	

ANNEXE 1 / RATIOS DE STRUCTURE FINANCIERE

D2- FRNGT au logement et équivalent logement en propriété

Définition *: Le Fond de Roulement Net Global (FRNG) mesure la capacité de l'organisme à financer ses immeubles par des ressources stables : capitaux sociaux, dotations, réserves et dettes financières à moyen et*

Intitulé	N° compte ou nom de cellule Harmonia	Etat de référence Harmonia
NUMÉRATEUR		
Capital et réserves	10	Bilan passif
+ Report à nouveau	11	
+ Résultat de l'exercice	12	
+ Subventions d'investissement nettes	13	
+ Provisions réglementées	14	
+ Provisions pour : risques, gros entretiens et charges	15	
+ Emprunts et dettes financières à long terme	16	
- Intérêts courus (hors intérêts compensateurs)	1688 (sauf 16883)	
+ Dettes rattachées à des participations	17	
- Immobilisations incorporelles, corporelles et financières nettes	20 + 21 + 22 + 23 + 26 + 27 - 2768	Bilan actif
+ Différences de conversion Passif	477	Bilan passif
- Charges à répartir	481	Bilan actif
- Primes de remboursement des obligations	169	Bilan passif
DÉNOMINATEUR		
Nombre de logements total en patrimoine	NLLT + NLFR	1.6.3 Détail du parc locatif

D13- Ressources propres / Ressources stables (%)

Définition *: Ce ratio permet de vérifier la solidité du FRNG, en faisant le rapports entre les ressources résultant exclusivement de l'activité de l'organisme et celles constituées aussi par l'emprunt. Ce ratio indique l'autonomie voire l'indépendance financière de l'organisme à l'égard de ses créanciers et des tiers. Il constitue un des principaux indicateurs exprimant sa capacité à surmonter une crise.*
Un ratio élevé indique que l'organisme peut financer une plus grande partie de ses activités grâce à ses ressources internes, ce qui est généralement positif car cela réduit sa dépendance vis-à-vis de l'endettement externe.

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

D4- Trésorerie par logement et équivalent logement en propriété

Définition *: Cet indicateur rapporte la trésorerie nette au nombre de logements . Un FRNG élevé se traduit souvent par une trésorerie importante, dans le cas contraire, il y a une difficulté au niveau de*

Intitulé	N° compte ou nom de cellule Harmonia	Etat de référence Harmonia
NUMÉRATEUR		
Valeurs mobilières de placement	50	Bilan actif
+ Disponibilités	51 + 53 +54	Bilan passif
- Dettes à court terme auprès des locataires et autres	1651 + 1654 + 1658	
DÉNOMINATEUR		
Nombre de logements total en patrimoine	NLLT + NLFR	1.6.3 Détail du parc locatif

ANNEXE 1 /RATIOS D'ENDETTEMENT ET D'INVESTISSEMENT

D21- Endettement / CAF courante (en années)

Définition *: Ce ratio exprime le nombre d'années théorique qu'il faudrait pour que l'organisme rembourse l'intégralité de ses dettes moyen et long terme s'il y consacrait la totalité de sa capacité à générer des*

Intitulé	N° compte ou nom de cellule Harmonia	Etat de référence Harmonia
NUMÉRATEUR		
Emprunts et dettes financières à long terme	16	Bilan passif
+ Dettes rattachées à des participations	17	
+ Droits des locataires attributaires et autres droits	229	
DÉNOMINATEUR		
Résultat de l'exercice	12	Bilan passif
+ Dotations aux amortissements et aux provisions	681 + 682 + 686 + 687	Compte de résultat - charges
- Reprises sur amortissements et provisions	781 + 782 + 786 + 787	Compte de résultat - produits
+ Val compt des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut	675	Compte de résultat - charges
- Pdts des cess° d'élts d'actifs (7751 7752 7756 7758)	775	Compte de résultat - produits
+ Subv° d'investissement virées au résultat de l'excercice	777	
- Produits financiers	76	
+ Charges financières	66	Compte de résultat - charges

D22- Valeur nette comptable / Dotations aux amortissements (en années)

Définition : *Ce ratio exprime la durée résiduelle d'amortissement du parc locatif. Il est à manier avec prudence, ne présumant pas de la durée réelle d'exploitation restante du parc.*

Intitulé	N° compte ou nom de cellule Harmonia	Etat de référence Harmonia
NUMÉRATEUR		
Construtions locatives sur sol propre et sol d'autrui	3 (sauf 21315- 2135) + 214 (sauf 21415- 214	Bilan actif
+ Baux long terme et droits d'usufruit	208	4.6 Annexe - Etat des dettes
DÉNOMINATEUR		
Dotation aux ammortissements des immobilisations locatives	681	Bilan passif

D35- Ecart [VNC / Dotations aux amortissements] – [Endettement / CAFC] (en années)

Définition : *Ecart entre le durée théorique de l'amortissement comptable du parc locatif restante (D22) et la durée théorique du remboursement de l'ensemble des emprunts sans aucun projet et si les flux de*

Intitulé	N° compte ou nom de cellule Harmonia	Etat de référence Harmonia
Indicateur D22		
- Indicateur D21		

D33- (Montant Constructions neuves + Foncier) / Investissements réalisés (%)

Définition : *Calcule la part de l'investissement locatif, c'est-à-dire "productif" au regard de l'investissement total. Cet indicateur est sensible à la taille de l'entité et à l'existence d'autres activités.*

Intitulé	N° compte ou nom de cellule Harmonia	Etat de référence Harmonia
NUMÉRATEUR		
Terrains nus, Terrains aménagés, loués, bâtis, Agencements - Aménagements de terrains	2111 + 2112 + 2115 + 212	4.3.1 Mouvement des postes de l'actif immobilisé
+ Construtions locatives sur sol propre et sol d'autrui	213 (sauf 21315- 2135) + 214 (sauf 21415- 2145)	
+ Immobilisations corporelles en cours	23	
DÉNOMINATEUR		
Immobilisations incorporelles	20	4.3.1 Mouvement des postes de l'actif immobilisé
+ Immobilisations corporelles	21 + 22	
+ Immobilisations corporelles en cours	23	

D34- Additions et remplacement de composants / Investissements réalisés (%)

Définition : *Calcule l'investissement réalisé pour la réhabilitation sur les constructions locatives (sur sol propre et sol d'autrui) rapporté au montant des immobilisations totales hors financières réalisées au cours de*

Intitulé	N° compte ou nom de cellule Harmonia	Etat de référence Harmonia
NUMÉRATEUR		
Additions et remplacements de composants sur les constructions locatives et terrains	213 + 214 + 231	4.3.1 Mouvement des postes de l'actif immobilisé
DÉNOMINATEUR		
Immobilisations incorporelles	20	4.3.1 Mouvement des postes de l'actif immobilisé
+ Immobilisations corporelles	21 + 22	
+ Immobilisations corporelles en cours	23	