



**MINISTÈRE
CHARGÉ DU LOGEMENT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



LES ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL

Chiffres clés 2022



ÉDITO



Le secteur du logement social, parce qu'il remplit une mission d'intérêt général et bénéficie en conséquence d'un soutien financier important du secteur public,

fait l'objet d'un suivi financier attentif. À travers différentes instances et publications, la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des Paysages (DHUP), les fédérations ou unions d'organismes de logement social (OLS), la Banque des territoires, l'Agence nationale du contrôle des OLS et la Caisse de garantie du logement locatif social participent à ce suivi. La présente brochure « Les organismes de logement social – Chiffres-clés 2022 » constitue la contribution annuelle de la DHUP et se concentre sur l'analyse de la structuration et de la santé financière du secteur en 2022, première année d'une dégradation du contexte macro-économique.

La première partie de la brochure dresse le panorama du secteur et permet d'objectiver l'ampleur de sa restructuration avec une forte concentration des logements et une importance grandissante des groupes d'OLS. Un travail important de connaissance de ces groupes a été engagé et sera poursuivi dans la prochaine édition grâce à la création d'états financiers complets. Néanmoins, un chantier collectif de construction d'indicateurs financiers et de méthodologie d'analyse spécifique à ces structures reste à lancer avec l'ensemble du secteur. Au sein de cette première partie, un zoom ultramarin est proposé, les spécificités des départements et régions d'outre-mer ayant des impacts sur les OLS de ces territoires. Il y est constaté à la fois le développement important du parc dans ces territoires à forte demande et des niveaux de loyers très élevés alors que la question de la vie chère y est prégnante. Ce zoom souligne aussi l'hétérogénéité des situations entre organismes, certains en grande difficulté, d'autres disposant de marges de manœuvre financières importantes.



À fin 2022, le secteur du logement social possède une structure financière robuste, un niveau d'endettement contenu et dégage des ressources d'exploitation conséquentes. ”



La deuxième partie de la brochure s'intéresse à l'analyse financière des OLS.

Grâce à l'homogénéisation des formats des états financiers à déclarer auprès du ministère du logement pour toutes les familles d'OLS, et en particulier les SEM agréés logement social, cette édition est la première dans laquelle ces SEM sont pleinement intégrées à l'analyse financière. De plus, les indicateurs et ratios financiers utilisés ont évolué, la DHUP et l'An-cols utilisant dorénavant les mêmes, dans un souci de lisibilité des publications de la sphère publique.

De cette analyse, il ressort qu'à fin 2022, le secteur du logement social possède une structure financière robuste, un niveau d'endettement contenu et dégage des ressources d'exploitation conséquentes. Les activités hors SIEG et la vente HLM font maintenant partie du modèle du logement social avec des contributions importantes, respectivement dans la constitution du résultat net et de l'autofinancement des OLS.

Les effets de la crise macro-économique commencent à être observables avec une dégradation de l'exploitation (principalement due à la hausse des taux d'intérêt) et une réduction

en conséquence de l'autofinancement. Le nombre d'organismes en situation de fragilité augmente pour la première fois depuis 4 ans.

Si les mécanismes de soutien au secteur (notamment la double révisabilité) ont fonctionné en 2022, la situation financière des OLS continuera à se dégrader en 2023 (données non encore disponibles). Le secteur possède les marges de manœuvre pour traverser cette crise, annoncée comme conjoncturelle, tout en contribuant par l'investissement à développer et à réhabiliter son parc.

Dans ce contexte économique incertain, les groupes d'OLS sont des atouts avec une taille adaptée pour attirer et développer de l'expertise, par exemple le pilotage financier.

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

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



MÉTHODOLOGIE

La DHUP a pour mission le suivi de la situation financière des organismes de logement social (OLS) qui peuvent être répartis selon les familles suivantes :

- ◇ les organismes d'habitations à loyer modéré (HLM) encadrés par les dispositions du livre IV du code de la construction et de l'habitation (CCH) :
 - les Offices Publics de l'Habitat (OPH) ;
 - les Sociétés Anonymes d'HLM (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 2022** : date de clôture des comptes de l'exercice 2022 ;
- ◇ **31 mai 2023** : ouverture de la plate-forme Harmonia pour la collecte des comptes de l'exercice 2022 au travers la transmission des documents financiers et états réglementaires (ER) ;
- ◇ **15 juillet 2023** : date limite de transmission des ER par les OPH via Harmonia ;
- ◇ **31 juillet 2023** : date limite de transmission des ER par les SA, les COOP, les SC et les SEM via Harmonia ;
- ◇ **Octobre à février 2024** : relances des organismes retardataires par la DHUP ;
- ◇ **À partir de fin octobre 2023** : 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). 51 organismes ont été mis en demeure d'effectuer leur déclaration ;
- ◇ **Avril 2024** : clôture de la campagne de collecte.

La fiabilité des données récoltées est intrinsèquement dépendante de la qualité du remplissage et de la transmission des états réglementaires sur Harmonia. Le renseignement de cette application est donc plus que jamais un enjeu fondamental pour la création de la connaissance.

À l'exception des chiffres présentés en page 7, les analyses sont donc fondées uniquement sur les données des organismes ayant respecté leurs obligations de déclaration des états réglementaires sous Harmonia dont la campagne a été clôturée au 12 avril 2024.

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 ♦ La recomposition du secteur du logement social p. 7

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

PARTIE 2 ♦ Les groupes d'organismes de logement social p. 18

CHAPITRE



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

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

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

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

CHAPITRE



3 Annexes p. 36

ANNEXE 1 ♦ Ratios financiers p. 37

ANNEXE 2 ♦ Bilan et compte de résultat p. 40

ANNEXE 3 ♦ Définitions statistiques et glossaire p. 60



LES ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL EN FRANCE

◆ PARTIE 1 P.7 LA RECOMPOSITION 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
3. Panorama des organismes de logement social en fonction de la taille de leur parc

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

◆ PARTIE 2 P.18 LES GROUPES D'ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL

1. Les groupes horizontaux (organisés autour d'une société de coordination)
2. Les groupes verticaux



PARTIE 1. LA RECOMPOSITION DU SECTEUR DU LOGEMENT SOCIAL

1. LES ORGANISMES EXISTANTS PAR FAMILLE ET PAR TERRITOIRE

Le secteur du logement social est composé d'organismes avec des cadres juridiques différents, des implantations et des pratiques spéci-

fiques, héritages d'histoires particulières : offices publics de l'habitat (OPH), sociétés anonymes d'habitation à loyer modéré (SAHLM), coopératives d'HLM (COOP), sociétés d'économie mixtes agréées logement sociale (SEM), organismes de maîtrise d'ouvrage d'insertion (OMOI), sociétés de coordination (SC), sociétés de vente (SV). Pour autant, ces OLS remplissent une même mission reconnue de « service d'intérêt économique général » (SIEG) en contribuant au développement et à la réhabilitation du parc de logements locatifs sociaux. À ce titre, ils peuvent bénéficier de financements aidés, d'aides fiscales ou encore d'aides spécifiques de l'Etat et des collectivités.

En contrepartie, ces organismes sont astreints à un certain nombre de règles concernant le champ et la nature de

leurs interventions dans le domaine de l'habitat et du logement social ou l'utilisation de leurs bénéfices.

Avec la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) qui a institué la réorganisation du secteur des OLS, ces derniers ont ainsi été encouragés à se regrouper afin de poursuivre un mouvement de concentration à l'œuvre dans le secteur depuis plusieurs années. Cette réforme visait à accroître l'efficacité du secteur, améliorer l'allocation des moyens entre les organismes et diminuer l'hétérogénéité entre bailleurs. Ainsi, la qualité de service aux locataires et les moyens disponibles pour investir dans la production, la réhabilitation et la rénovation énergétique peuvent être renforcés.

L'année 2022 est la deuxième année d'observation de l'aboutissement de la réforme.

◆ Nombre d'OLS existants par famille

Familles d'OLS		Nombre d'OLS en 2022	Nombre prévisionnel d'OLS en 2023
OLS	OPH	186	180
	SAHLM	176	176
	COOP	167	168
	Sous-total	529	524
	SC	56	58
	SV	1	1
	Sous-total OHLM	586	583
	SEM	117	113
	OMOI	235	251
	Total OLS	938	947
Total sans les SC/SV		881	888

EN 2022,

938

ORGANISMES EXISTANTS

529

OPH, SAHLM ET COOP

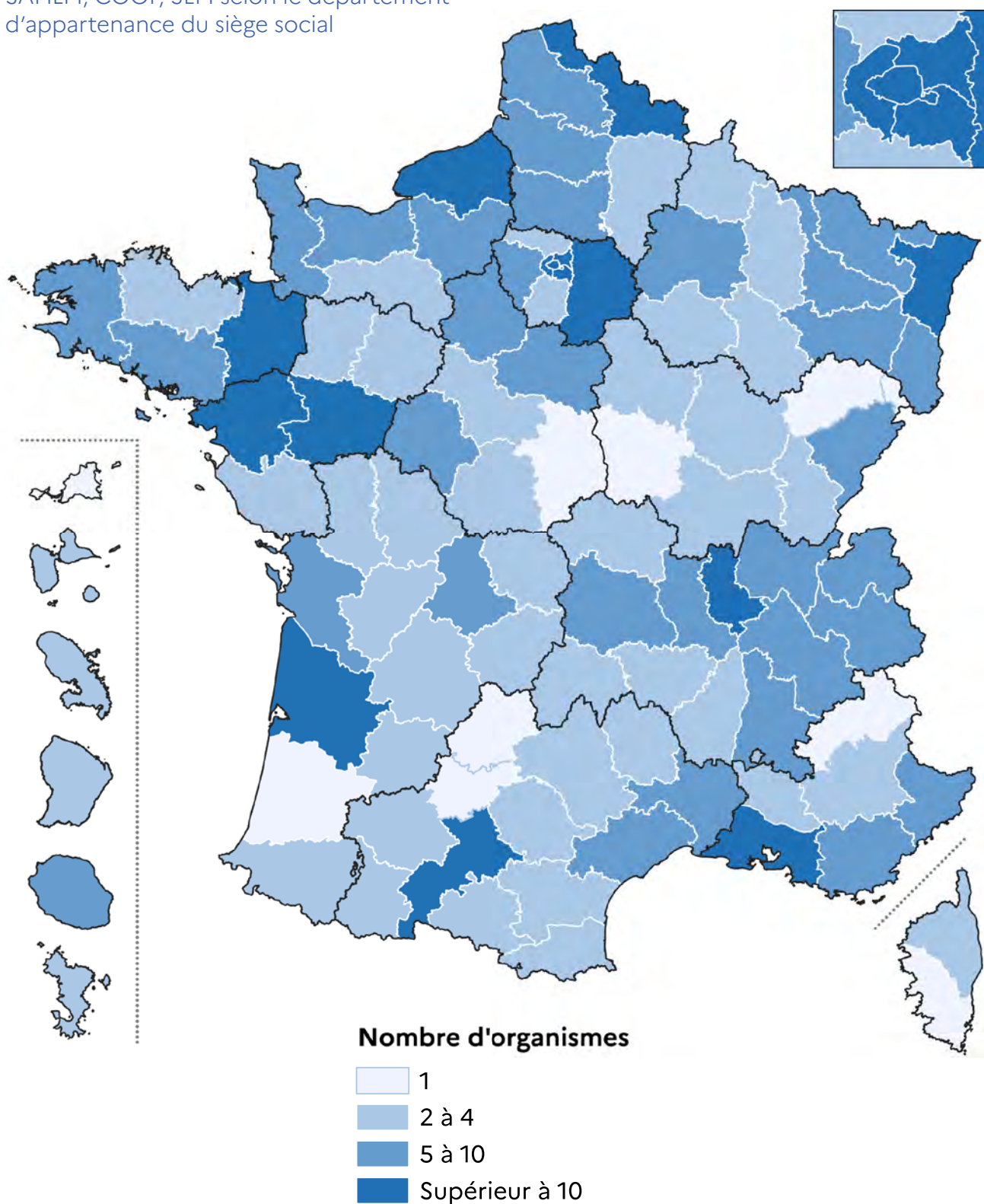
117

SEM

235

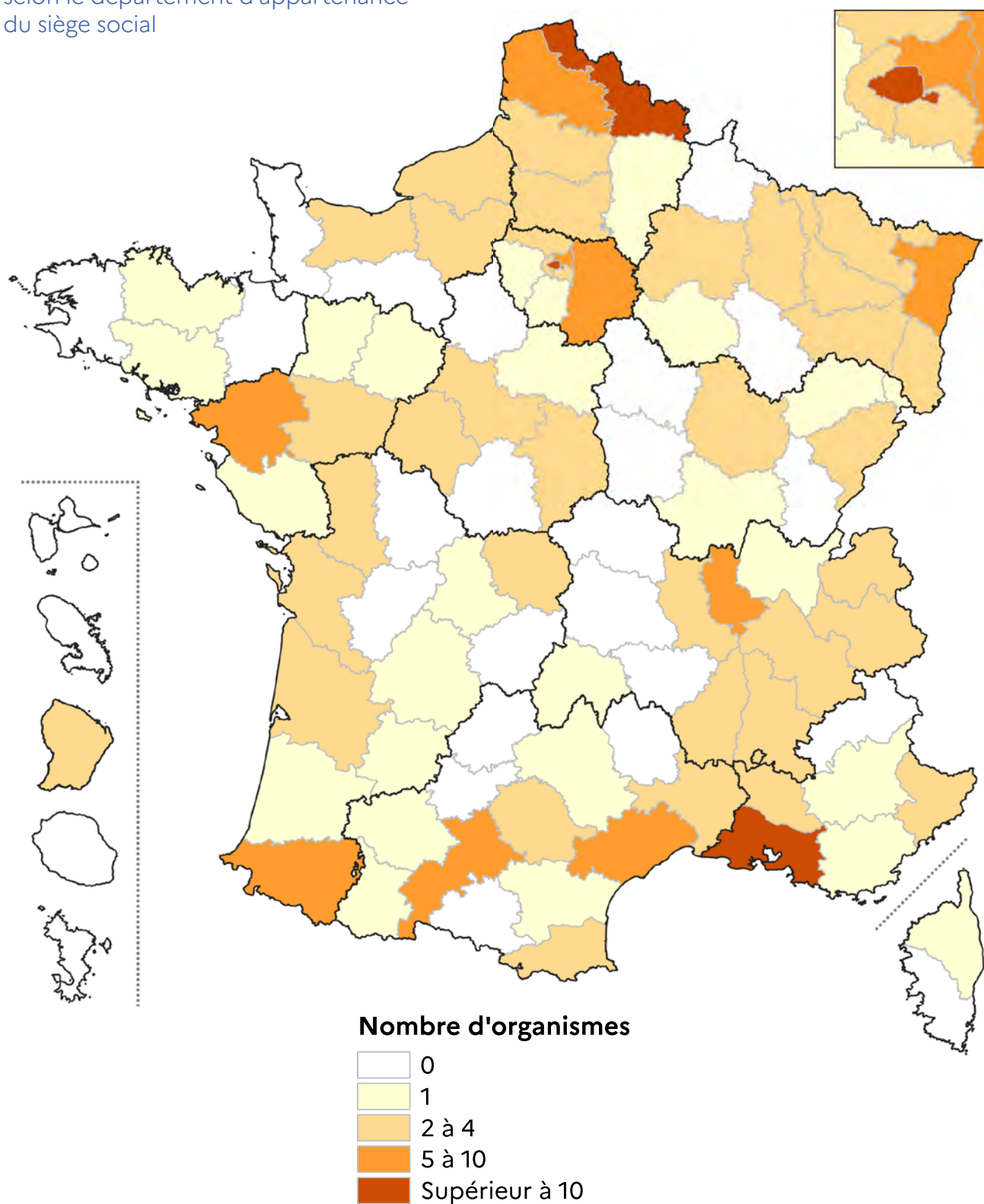
OMOI

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



Source: DHUP, HARMONIA, BOLERO Exercice 2022 pour les OLS (OPH, SAHLM, COOP, SEM)
Cartographie: DGALN/ICAPP/NUM

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



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

Organismes étudiés :

OPH, SAHLM, COOP et SEM déclarants en 2023 au titre de l'exercice 2022.

Les SC ne sont pas étudiées dans cette partie. En effet, leur création récente (à partir de 2019) ne permet pas d'analyser une dynamique rétrospective et 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 valoriser leur contribution.

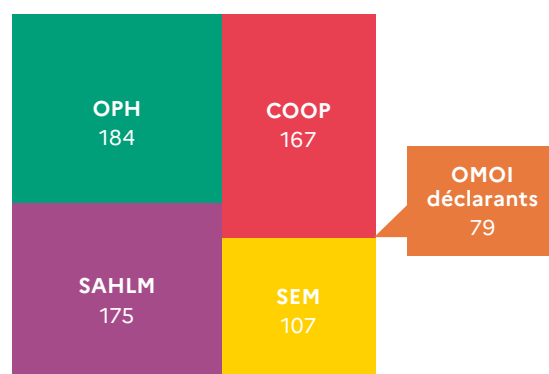
Les collectivités de rattachement des OPH

Parmi les 184 offices, 74 sont rattachés à un département, 87 sont rattachés à une intercommunalité dont 26 à une métropole. 15 offices sont rattachés aux établissements publics territoriaux (EPT) de la métropole du Grand Paris. Moins d'une dizaine d'OPH sont rattachés à des syndicats mixtes et quelques exceptions sont rattachées à des communes.

2.1. LE NOMBRE D'ORGANISMES

On dénombre **633 organismes ayant déclaré** leurs états réglementaires en 2023 au titre de leur exercice 2022, dont près d'un tiers sont des OPH, soit 184 OPH. Si ces derniers sont les plus nombreux au sein du secteur, la répartition de l'ensemble des bailleurs sociaux apparaît relativement équilibrée puisque les 175 SAHLM représentent ensuite 27 % des organismes, suivies de près par les COOP avec 26 % puis les SEM avec 17 %.

◆ Répartition par famille d'organismes déclarants sur la plateforme Harmonia au titre de 2022



2.2. L'ÉVOLUTION DU NOMBRE D'ORGANISMES

La diminution du nombre d'OLS est de 18 % sur la période 2017-2022. Cette statistique cache des disparités fortes, le processus de regroupement des SAHLM ayant été engagé avant la loi ELAN et celui des OPH après.

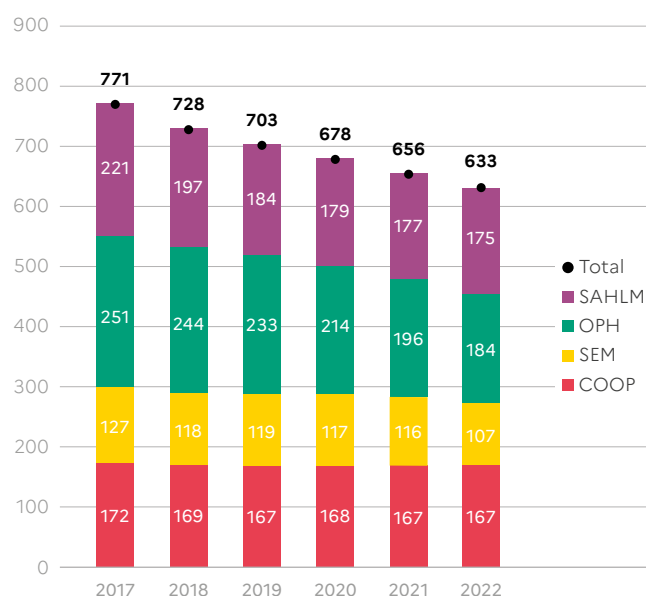
La baisse du nombre de SAHLM est significative sur la période 2017-2022 (-20,8 % et -46 entités) tout en se ralentissant depuis 2020 : -17 % entre 2017 et 2020 et -2 % entre 2020 et 2022. La restructuration des SAHLM s'est engagée avant l'obligation de regroupement instaurée par la loi ELAN, notamment avec la réforme d'Action logement et la fusion des filiales du groupe CDC habitat.

À l'inverse, la concentration des OPH a été accélérée par l'obligation légale, le rythme de diminution du nombre d'OPH passant de -7 % entre 2017 et 2020 à -14 % entre 2020 et 2022. Cela représente une baisse de 67 entités, soit une réduction plus importante que pour les SAHLM sur la période 2017-2022. Il s'agit soit de fusion-absorption entre OPH soit de fusion et « transformation » en un organisme d'une autre famille.

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

La diminution du nombre de SEM avant l'instauration de la loi ELAN puis entre 2020 et 2022 (-8,5 %) s'explique principalement par l'arrêt de l'activité de logement social de certaines SEM.

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



2.3. LE PATRIMOINE DE CHAQUE FAMILLE

En 2022, les 5,5 millions de logements sociaux et foyers sont essentiellement gérés par les SAHLM et les OPH, à hauteur respectivement de 45% et 39% du parc national.

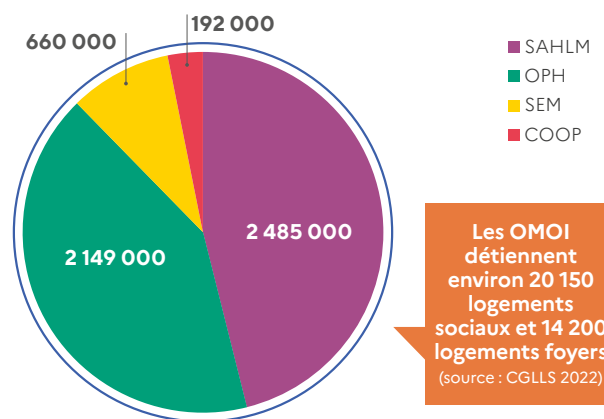
Pour leur part, les SEM gèrent un peu moins de 12 % du parc et les COOP 3 %.

La décorrélation entre le nombre d'organismes par famille et le nombre de logements gérés s'explique par une spécialisation des SAHLM et OPH dans la gestion locative alors que les COOP sont majoritairement orientées vers l'accession sociale et les SEM sont souvent multi-activités (aménagement, tourisme ...).

Nouveau calcul pour les SEM

La modification des états réglementaires des SEM en 2022 a fait évoluer la formule de calcul du nombre de logements gérés. L'ensemble de la série de 2017 à 2022 pour les SEM a été recalculé et est comparable aux autres OLS sur l'ensemble de la période.

◆ Nombre de logements gérés par famille d'organismes en 2022



2.4. L'ÉVOLUTION DU PATRIMOINE : VERS UNE CONCENTRATION PROGRESSIVE

Le parc de logements sociaux a augmenté de 4,5% sur la période 2017-2022 avec un renforcement du nombre de logements gérés par les SAHLM, une forte progression de celui des SEM et des COOP, au détriment de celui des OPH.

L'analyse de l'évolution du nombre de logements gérés par famille permet d'éclairer celle du nombre d'organismes. La diminution du nombre de SAHLM s'est accompagnée d'une augmentation continue du parc géré (+6,3% entre 2017 et 2022), traduisant une concentration des logements au sein de cette famille. La diminution du nombre d'OPH s'est, quant à elle, accompagnée d'une diminution de plus de 7% de son parc entre 2017 et 2022.

Celle-ci s'explique par le choix de certains OPH de se transformer en COOP ou SEM pour chercher de nouveaux capitaux ou d'intégrer de grands groupes capitalistiques pour répondre à l'obligation de regroupement de la loi ELAN. Ainsi l'augmentation de près d'un tiers du parc géré par les SEM et le quasi doublement du parc des COOP s'expliquent principalement par l'intégration de logements autrefois gérés par des OPH.

A l'échelle du secteur, la concentration des logements est effective avec une médiane de logements gérés par

organisme s'établissant à 7 000, en augmentation continue. En 2022, cette médiane s'établit pour les SAHLM et les OPH respectivement à 8 200 et 8 900 logements.

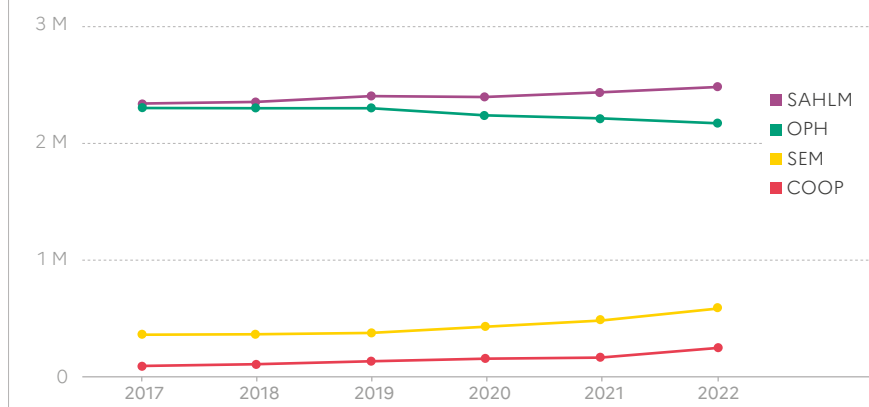
Les chiffres sont plus difficiles à interpréter pour les familles des COOP et des SEM. La première regroupe un nombre important d'organismes ne gérant aucun logement parce qu'ayant une activité exclusive d'accession. La seconde parce qu'un changement de méthode de calcul est intervenu en 2022 (cf. encadré).

Cette concentration de logements illustre l'impact de l'obligation de regroupement de la loi ELAN avec l'objectif

+1,3%
DE LOGEMENTS GÉRÉS
ENTRE 2021 ET 2022

de réduire le morcellement du secteur, notamment le nombre d'organismes de petite taille et ainsi de permettre aux bailleurs sociaux d'être moins exposés aux risques économiques et financiers.

◆ Nombre de logements gérés par type de famille entre 2017 et 2022



2.5 EFFORT DE CONSTRUCTION ET DE RÉHABILITATION

Organismes étudiés :

OPH, SAHLM, COOP et SEM possédant ou gérant au moins 1 logement.

Les différences constatées en matière de vente, de production et de réhabilitation de logements s'expliquent par la diversité des stratégies et besoins patrimoniaux des organismes. La médiane de l'autofinancement net HLM a connu une forte augmentation sur la période 2018-2021¹. Il s'agit dans cette partie d'analyser

les réalisations patrimoniales des organismes qui en découlent.

Il convient de maintenir une vigilance particulière quant aux données relatives à l'investissement patrimonial des SEM, dans la mesure où les rubriques concernées sur Harmonia ne sont de meilleure qualité pour ces organismes qu'à partir de 2022.

2.5.1 La vente de logements

Le nombre de logements vendus² en 2022 s'établit à plus de 26 000. Comparé à 2021, ce nombre a diminué pour les SAHLM (-29 %) et il augmente pour les SEM (56 %). Il reste stable pour les OPH et les COOP.

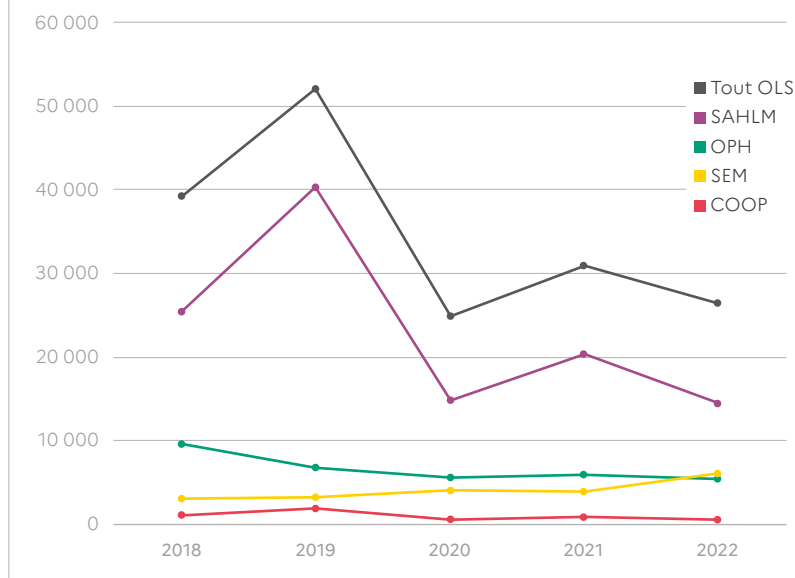
Sur la période 2017-2022, la dynamique de vente ralentit. Le pic de logements vendus observé en 2019 s'explique par la réorganisation en interne du groupe Action Logement Immobilier et les ventes de patrimoine entre filiales associées. Il ne traduit pas une hausse de l'activité de vente.

Ce ralentissement s'opère alors que la loi ELAN et certaines mesures facilitant les procédures de ventes sont entrées en vigueur en 2018.

Le nouveau recul en 2022 s'explique également par le renchérissement du coût du crédit, les taux d'intérêt ayant fortement augmentés.

En 2022, les OPH vendent en majorité à des personnes physiques (87 %). Les SAHLM vendent pour 55 % à des personnes physiques, pour 21,5 % à d'autres organismes HLM et pour 9 % à l'Opérateur National de Vente. 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 78 % à d'autres personnes morales autres qu'HLM.

◆ Nombre de logements vendus par famille de 2017 à 2022



EN 2022,
PLUS DE
26 000
LOGEMENTS
VENDUS

1. Les capacités financières d'investissement des organismes en 2022 sont détaillées dans le chapitre 2.

2. 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.

2.5.2 La production de logement

En 2022, la production de logements neuf ralentit et s'établit à un peu plus de 83 000 logements. Cette production est principalement portée par les SAHLM.

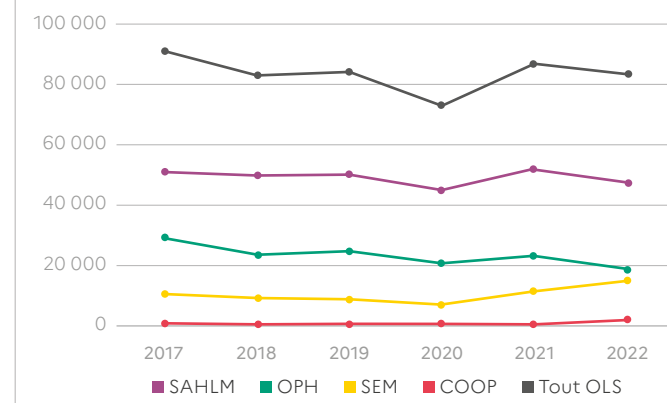
L'observation sur la période 2017-2022 montre que cette tendance à la baisse est structurelle (à l'exception de l'année 2021, année de rattrapage après le confinement).

En 2022, au regard de la taille de leur parc, ce sont les SAHLM qui sont les plus productives avec 57 % de la production pour 45 % du parc géré. Ce sont les OPH qui produisent le moins avec 23 % de la production pour 39 % du parc géré. Sur la période 2017-2022, la part de logements produits rapportée au parc total ne diminue que pour les OPH. Cette tendance, vérifiée aussi à plus long terme, explique que les logements possédés par les OPH aient majoritairement été construits avant 1980.

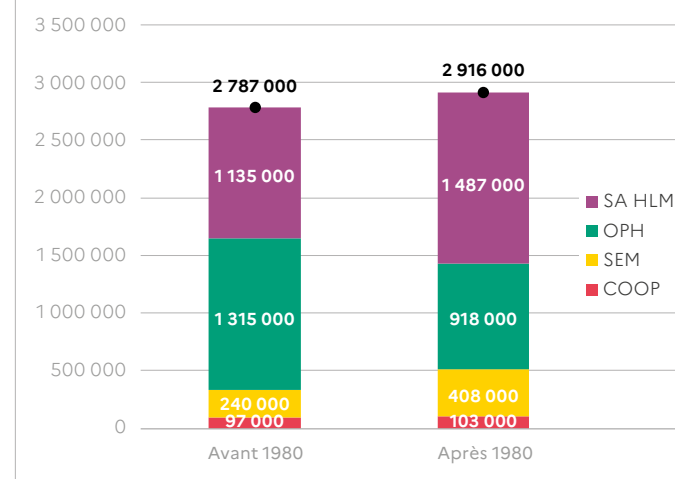
L'écart entre la production des SEM et des OPH tend à se réduire fortement, celui étant de moins de 4 000 logements en 2022.

Ces éléments sont à mettre en rapport avec l'implantation plus fréquente des OPH en secteur détendu, des territoires sur lesquels le besoin en offre nouvelle est moins important. Les situations des OLS sont particulièrement hétérogènes au sein de la famille des SEM et des COOP, deux SEM produisant à elles seules près de 7 500 logements et trois COOP près de 1 000 logements.

◆ Nombre de logements produits par famille de 2017 à 2022



◆ Nombre de logements possédés par famille selon l'année de construction



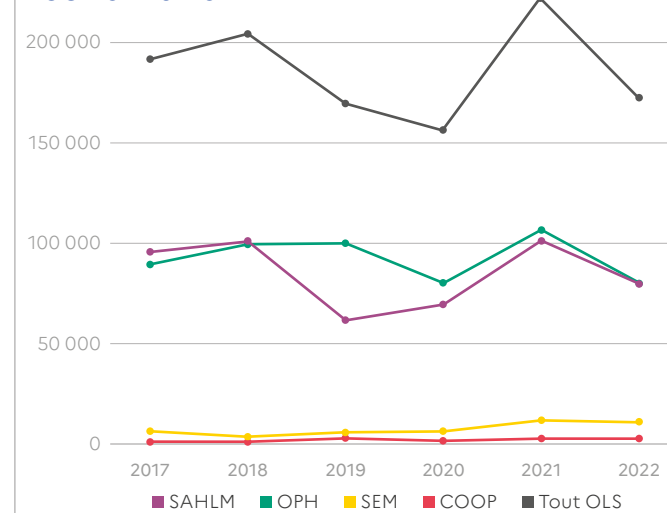
2.5.3 La réhabilitation du patrimoine

En 2022, le nombre de logements réhabilités diminue et s'établit à un peu plus de 170 000 logements. Cette dynamique est principalement portée par les OPH et les SAHLM.

Les OPH possèdent le plus grand nombre de logements construits avant 1980 tant en volume (1,3 M de logements) qu'en proportion de leur parc (61 %). Ils sont suivis par les COOP dont 50 % du parc date d'avant 1980, puis des SAHLM avec 45 % et des SEM avec 36 %.

L'effort de réhabilitation est porté en premier lieu par les OPH qui ont réhabilité 3,6 % de leur parc détenu, suivi par les SAHLM avec 3,2 %, les SEM avec 2,3 % et les COOP avec 1,8 %. Si l'évolution du nombre de logements réhabilités varie assez fortement en fonction des années (notamment du fait de la crise sanitaire), la tendance sur le long terme est à la hausse, attestant de la montée en puissance des enjeux énergétique et de requalification.

◆ Nombre de logements réhabilités par famille de 2017 à 2022



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

Organismes étudiés :

OPH, SAHLM, COOP et SEM déclarants en 2023 au titre de l'exercice 2022.

Depuis le 1^{er} janvier 2021, conformément aux articles L. 423-2 et L. 481-1-2 du CCH, les OHLM et les SEM doivent désormais gérer au moins 12 000 logements locatifs sociaux, ou appartenir à

un groupe d'OLS gérant en cumulé au moins 12 000 logements. L'atteinte par chaque bailleur de cette taille étend sa surface financière, le prémunit contre le risque de défaillance, facilite la mutualisation des moyens d'intervention ou encore préserve les compétences rares. De plus, les articles L. 423-1 et 481-1-1 du CCH instaure un seuil plancher de 1 500 logements en-deçà duquel peuvent être déclenchées des dispositions visant à interroger l'avenir d'un organisme.

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

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

3.1 LE NOMBRE D'ORGANISMES PAR CATÉGORIE

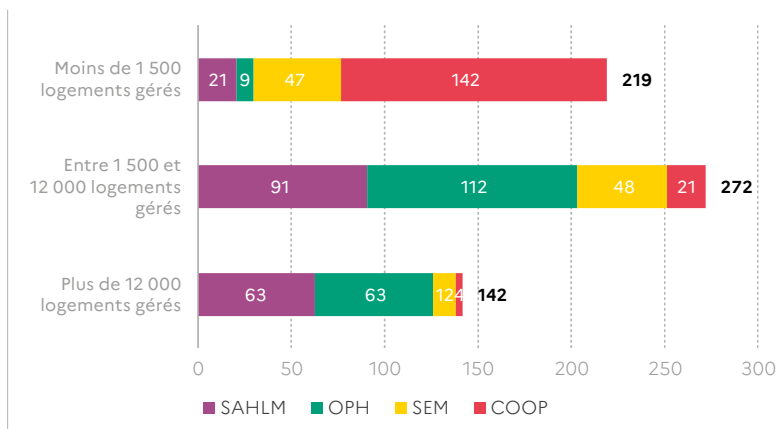
Parmi les 633 organismes déclarants, 22 % gèrent plus de 12 000 logements, soit 142 organismes. La grande majorité des organismes appartenant à cette catégorie sont des OPH et des SAHLM, les organismes spécialisés dans la gestion locative.

La catégorie n°2 comprend 43 % des organismes, soit 272 entités. Les OPH y sont les plus nombreux avec 112 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.

La dernière catégorie représentant les organismes gérant moins de 1 500 logements comprend 35 % des organismes, soit 219 entités.

Il s'agit en majorité de COOP spécialisées dans l'accession sociale. De nombreuses SEM sont également présentes, certaines ayant une activité résiduelle de gestion locative à côté d'une activité principale en-dehors du logement social. Pour autant, le nombre important de SEM concernées (47 organismes), de même que la présence d'une trentaine de SAHLM et OPH interrogent. La contribution de ces organismes aux missions et objectifs d'intérêt général du logement social reste, dans bien des cas, à évaluer.

◆ Répartition des organismes par catégorie et par famille



219
OLS GÈRENT
MOINS DE 1 500
LOGEMENTS LOCATIFS
SOCIAUX

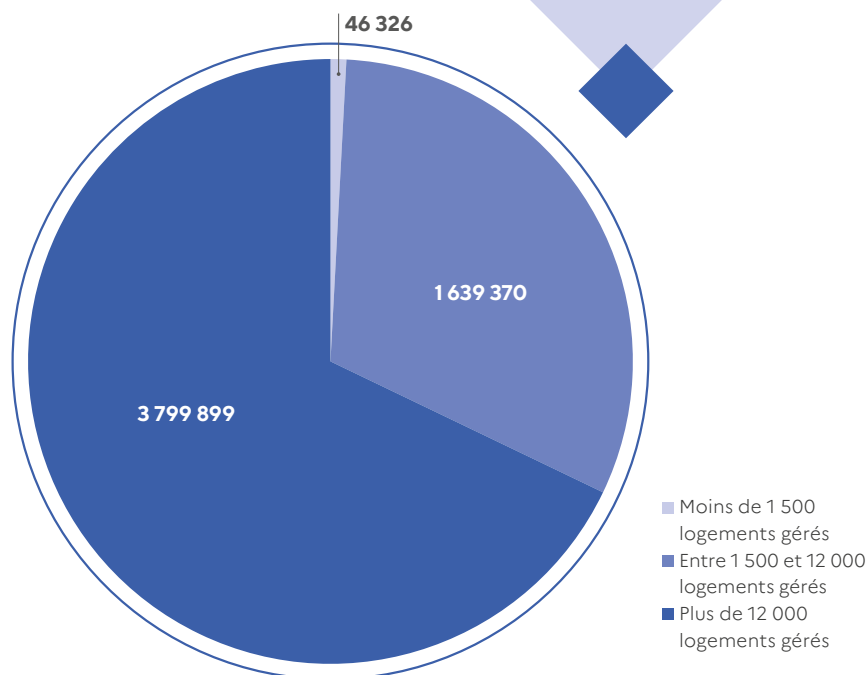
3.2 LE PATRIMOINE DE CHAQUE CATÉGORIE

Avec 22 % des OLS, la catégorie n°1 concentre 3,8 millions de logements sociaux et foyers gérés, soit 70 % 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 19 300.

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 5 517 logements locatifs sociaux.

Même si le nombre d'organismes qui y appartient est important, le poids de la catégorie n°3 en nombre de logements gérés est négligeable comparé aux deux catégories précédentes. À titre d'illustration, au sein de cette catégorie, 144 organismes ne déclarent aucun logement géré.

◆ Nombre de logements gérés par catégories d'organismes



3.3 L'ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

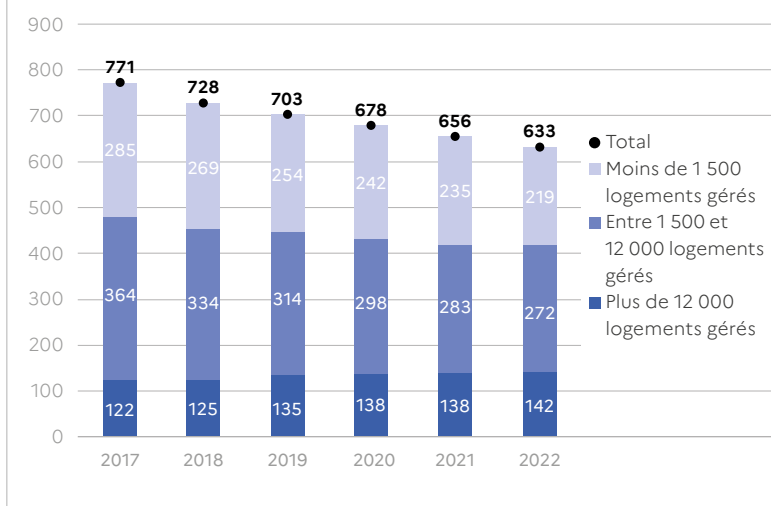
Tant en matière de nombre d'entités que de nombre de logements gérés, un phénomène de vase communicant est observé entre les catégories n°2 et n°3 (gérant moins de 12 000 logements) et la catégorie n°1 (gérant plus de 12 000 logements).

La population de la catégorie n°1 a augmenté de 20 organismes entre 2017 et 2022, les catégories n°2 et n°3 ont respectivement perdu 92 et 66 organismes. Cette réduction ne s'explique donc pas par un mécanisme de migration des organismes d'une catégorie à une autre mais par la fusion de certains organismes (cf. paragraphe 2.2).

Le nombre de logements gérés par les organismes appartenant à la catégorie n°1 augmente de 24 % sur la période 2017-2022, tandis que, sur la même période ce nombre se réduit de 22 % et 31 % respectivement pour les organismes appartenant à la catégorie n°2 et n°3.

C'est une conséquence directe du phénomène de concentration des logements analysé dans la partie 2.4.

◆ Évolution du nombre d'organismes et de logements gérés par catégorie entre 2017 et 2022



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.

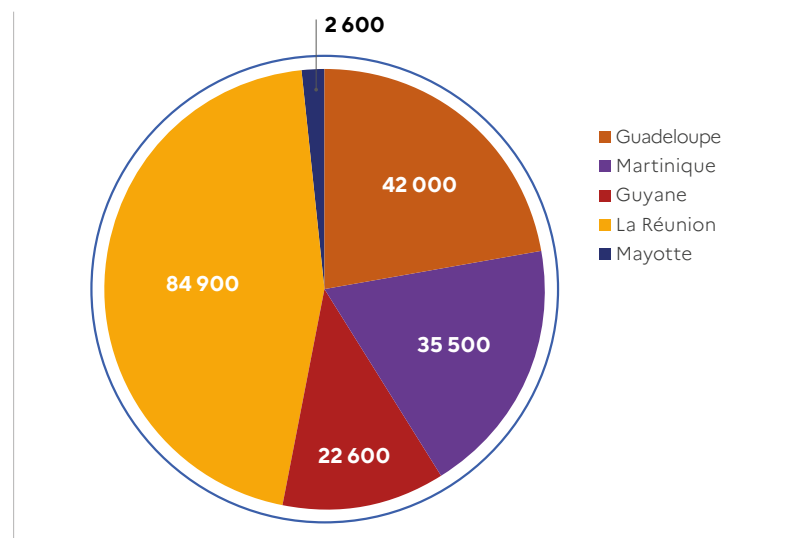
1. RÉPARTITION DU NOMBRE DE LOGEMENTS GÉRÉS

Le parc social des DROM comporte **187 600 logements gérés en 2022**. La densité de logements sociaux rapportée au nombre de résidences principales est comparable pour tous les DROM (autour de 22 %), à l'exception de Mayotte où elle est largement moindre.

Le graphique ci-contre ne fait donc que traduire les poids démographiques des différents DROM, Mayotte exceptée.

Entre 2017 et 2022, le nombre de logements gérés a augmenté de 12 %, passant de 167 600 à 187 600 témoignant ainsi d'une dynamique d'investissements importante dans les DROM. L'accroissement de l'offre s'accélère depuis 2020 avec une progression annuelle de 2,5 % du parc.

◆ Répartition géographique du parc social



2. PANORAMA DES ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL

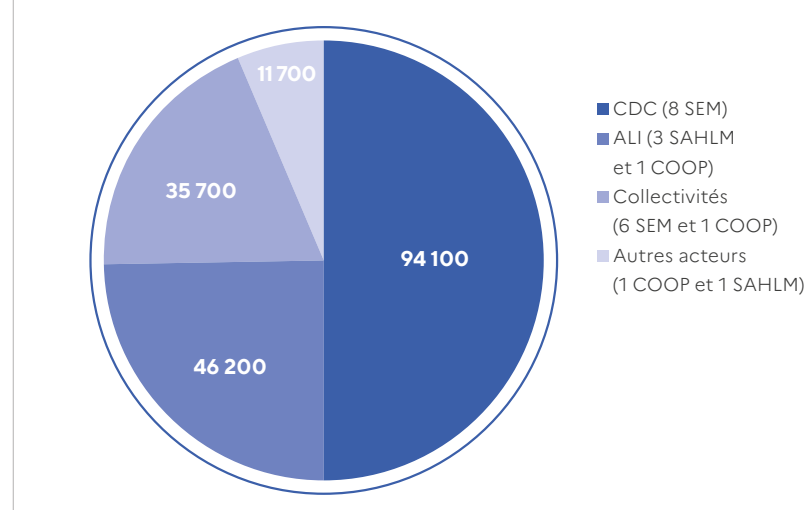
Il y a 21 OLS présents dans l'ensemble des DROM. Les deux grands groupes d'OLS nationaux assurent la gestion de près de 80 % des logements ultramarins :

- ◆ 50 % pour le groupe CDC à travers ses 8 SEM ;
- ◆ 24 % pour ALI à travers ses 3 SAHLM et sa nouvelle coopérative créée en 2022.

Ces acteurs impactent fortement la gestion et l'expansion du parc locatif social, contribuant de manière significative au développement du secteur dans les DROM.

Malgré l'absence d'OPH dans les DROM, les collectivités gèrent, par leurs détentions capitalistiques, près de 20 % du parc ultramarin à travers 6 SEM et 1 COOP.

◆ Nombre de logements gérés par actionnaire de référence



3. RENTABILITÉ DE L'EXPLOITATION ET DÉFIS PERSISTANTS

Les données financières pour les SEM étant, pour la première année, pleinement exploitables, les éléments d'analyse financière apportés dans cette partie sont robustes. Comme pour la partie 2, cette analyse ne porte que sur les OLS ayant au moins un logement, soit 18 organismes.

3.1 Analyse du macro organisme ultramarin

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 page 21). L'ensemble des OLS ultramarins est donc assimilé à un unique macro-organisme.

Les OLS dans les DROM affichent une exploitation rentable, avec une capacité d'autofinancement de 40 % du CA locatif, au niveau de la médiane nationale.

Cette rentabilité se construit sur une politique des loyers extrêmement élevés (415 € de loyer mensuel médian supérieur à la médiane des OLS parisiens) grevés par des coûts de gestion important.

En revanche, la médiane de l'autofinancement net HLM ressort très basse, à 3,2 %, dans les 10 % des OLS ayant un autofinancement le plus bas. En agrégé, les OLS ultramarins dégagent annuellement 50 M€ d'autofinancement.

Cet écart entre capacité d'autofinancement et autofinancement net HLM est dû à un endettement très important avec des annuités à plus de 45 % des loyers et une durée de remboursement médiane de 24 ans supérieur de 4,5 ans au niveau national. La structure financière est solide, le fonds de roulement net global à terminaison étant très élevé (6 700 € par logement soit le 8^{ème} décile) et la trésorerie s'établissant au niveau de la médiane nationale. En agrégé, les OLS ultramarins possèdent une trésorerie de 350 M€.

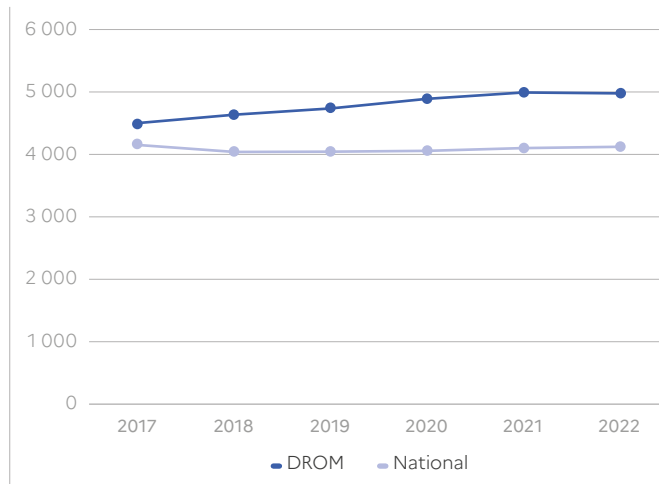
3.2 Analyse financière individuelle

L'observation à l'organisme (méthode détaillée en page 34) atteste de la très grande hétérogénéité des situations parmi les OLS ultramarins. Ainsi sept d'entre eux, soit un tiers, affichent un autofinancement négatif et trois une trésorerie négative. Le graphique ci-contre démontre que la part d'organismes en difficulté est plus importante dans le DROM que sur l'Hexagone.

Des marges de manœuvre existent donc et elles pourraient notamment être utilisées pour maîtriser le niveau de loyer, extrêmement élevé alors que les populations ultramarines affichent des niveaux de vie bien inférieurs à ceux de l'Hexagone. Un moindre recours à emprunt serait de nature à permettre cet effort tout en maintenant l'investissement, en raison des modalités particulière de financement. Pour autant, tous les OLS ne sont pas dans des situations équivalentes et si certains peuvent être ambitieux, d'autres doivent d'abord assainir leur situation financière.

350 M€
DE TRÉSORERIE
EN 2022

◆ Médiane du loyer annuel en €



◆ Situation financière individuelle des OLS



PARTIE 2. LES GROUPES D'OLS

Organismes étudiés :

OPH, SAHLM, COOP et SEM déclarants en 2023 au titre de l'exercice 2022.

E

n 2018, la loi Elan a obligé les OLS à gérer plus de 12 000 logements sociaux ou alors d'appartenir à un groupe d'OLS gérant plus de 12 000 logements.

La notion de groupe d'OLS a alors été codifiée par l'article L. 423-1-1 du CCH selon deux modalités :

- Les groupes dits verticaux (GV) constitués d'un ensemble d'organismes comportant majoritairement des OHLM et des SEM lorsque l'un d'entre eux ou un autre organisme contrôle directement ou indirectement les autres au sens de l'article L. 233-3 du code du commerce. Il s'agit d'un groupe capitalistique au sens habituel du terme, avec la condition supplémentaire d'une majorité de membres organismes de logement social.
- Les groupes dits horizontaux (GH) constitués d'une société anonyme de coordination (au sens de l'article L. 423-1-2 du CCH) et des détenteurs de son capital.

Les GH permettent aux OPH, qui ne possèdent pas de capital social et donc ne peuvent pas être contrôlés par un autre organisme au sens de l'article L. 233-3 du code du commerce, d'appartenir à des groupes, c'est-à-dire des structures où les choix stratégiques sont centralisés. Alors que dans un GV, c'est l'entité au sein de laquelle cette stratégie est élaborée (la holding) qui détient le capital des autres membres, dans un GH, ce sont les membres du groupe qui détiennent cette entité (la société de coordination). On parle ainsi de groupe inversé.

Parmi les 440 organismes membres d'un groupe d'OLS, 350 organismes gérant moins de 12 000 logements le sont par obligation légale. Pour autant, la forme de groupes d'OLS est aussi souvent un choix stratégique puisque 89 organismes gérant plus de 12 000 logements appartiennent à un groupe d'OLS. De même, l'appartenance à un groupe vertical relève aussi souvent d'une stratégie, notamment territoriale, puisque 58 organismes appartenant déjà à des groupes d'OLS verticaux ont fait le choix de prendre des parts dans des sociétés de coordination (SC).

1. LES GROUPES HORIZONTAUX

Fin 2022, 56 sociétés de coordination sont agréées par le ministère en charge du logement, regroupant 245 organismes gérant 1,2 M de logements.

Avec 101 organismes, les OPH sont particulièrement représentés au sein des groupes horizontaux. Cela se traduit par l'existence de 17 SC avec un actionariat composé uniquement d'offices parmi les 21 SC identifiées comme mono-familles.

EN 2022,

440

OLS
SONT MEMBRES
D'UN GROUPE
D'OLS

Données mobilisées

Il n'existe pas de base de données 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 via la plateforme Harmonia.

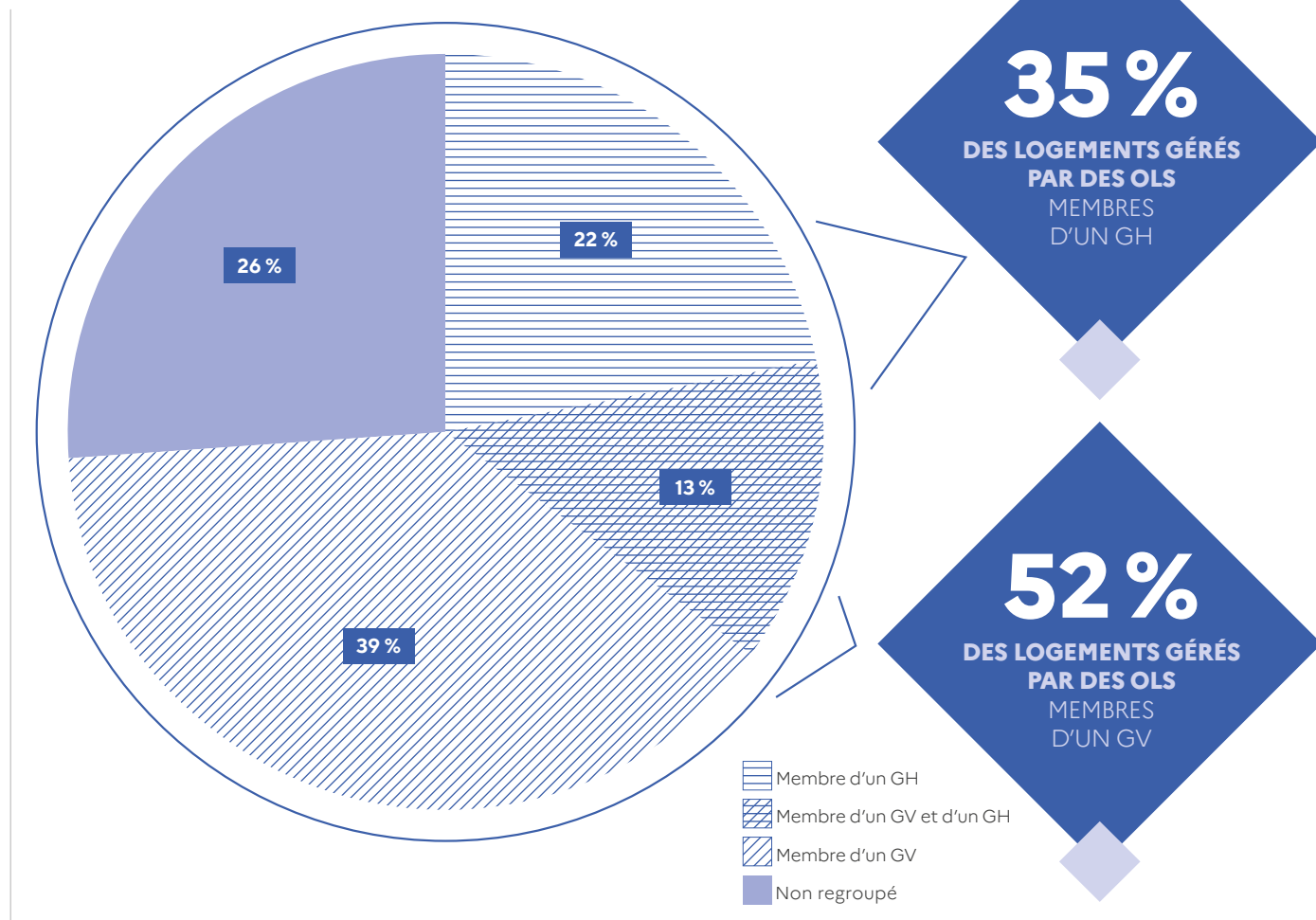
◆ Appartenance à un groupe d'OLS en fonction du nombre de logements gérés

	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	142	18	53	18	53
Moins de 12 000 LLS gérés	491	169	142	40	140

* sans les SC et les OMOI

Dans le détail, plus d'une vingtaine de groupes horizontaux ne sont composés que de deux membres. En comparaison, le groupe horizontal le plus important, tant en nombre de membres qu'en nombre de logements gérés, rassemble 37 membres sur l'ensemble du territoire national pour 169 000 logements gérés.

◆ Proportion de logements gérés selon l'appartenance à un groupe en 2022



2. LES GROUPES VERTICAUX

Fin 2022, 52 groupes horizontaux sont identifiés, regroupant 253 OLS gérant 2,1 M de logements.

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

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 et seule une dizaine d'OPH appartiennent donc à ce type de groupe.

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 sont Action Logement Immobilier et CDC Habitat et rassemblent respectivement 62 et 29 OLS pour 985 000 et 580 000 logements gérés.



ANALYSE FINANCIÈRE DES ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL

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

1. Analyse du bilan en 2022
2. Évolution du bilan 2017-2022
3. Analyse du résultat en 2022
4. Évolution du résultat 2017-2022

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

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

◆ **PARTIE 3 P.34**
ANALYSE FINANCIÈRE
DES SITUATIONS INDIVIDUELLES
DES ORGANISMES

1. Classement des OLS selon leur situation financière
2. OLS accompagnés par la CGLLS



Ce chapitre est consacré à l'analyse financière du secteur des organismes de logement social (OLS), à l'exception des organismes de maîtrise d'ouvrage d'insertion.

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

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 celles du chapitre précédent. Les organismes ayant une activité principale d'accès 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 de ratios financiers adaptés à l'activité locative.

♦ La première partie est consacrée à une analyse macro-économique, en construisant une entité fictive par addition des bilans et comptes de résultat de tous les organismes.

♦ La deuxième partie présente les médianes des principaux indicateurs financiers.

♦ Enfin, la troisième partie s'attache à explorer les situations individuelles des organismes en les classant en quatre grands groupes en fonction de leur niveau de fragilité.



Données mobilisées

L'exercice 2022 est le premier pour lequel les documents annuels et états financiers (DAEF) des SEM sont identiques à ceux des organismes HLM. Les SEM ont donc été intégrées aux parties 2 et 3 de ce chapitre. Dans la partie 1, l'absence d'un format unique pour les exercices antérieurs n'a pas permis d'intégrer pleinement les SEM à l'analyse.



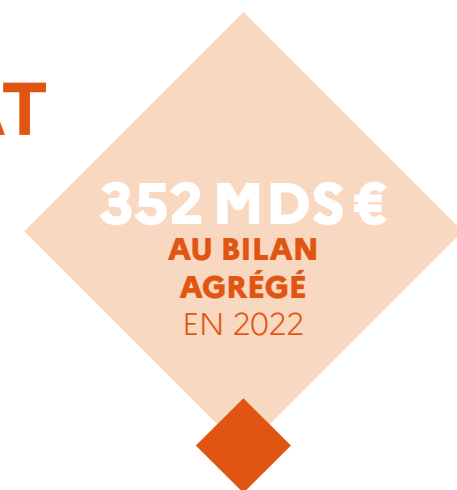
PARTIE 1 : ANALYSE FINANCIÈRE AGRÉGÉE DU BILAN ET DU COMPTE DE RÉSULTAT

Organismes étudiés : OPH, SAHLM, COOP et SEM déclarants.

Dans cette partie d'analyse financière macroéconomique, la population considérée est constituée de l'ensemble des OPH, SAHLM, COOP et SEM déclarant sous Harmonia (633 parmi les 648 déclarants analysés dans le chapitre 1) pour les données 2022 et seulement les OPH et les SA

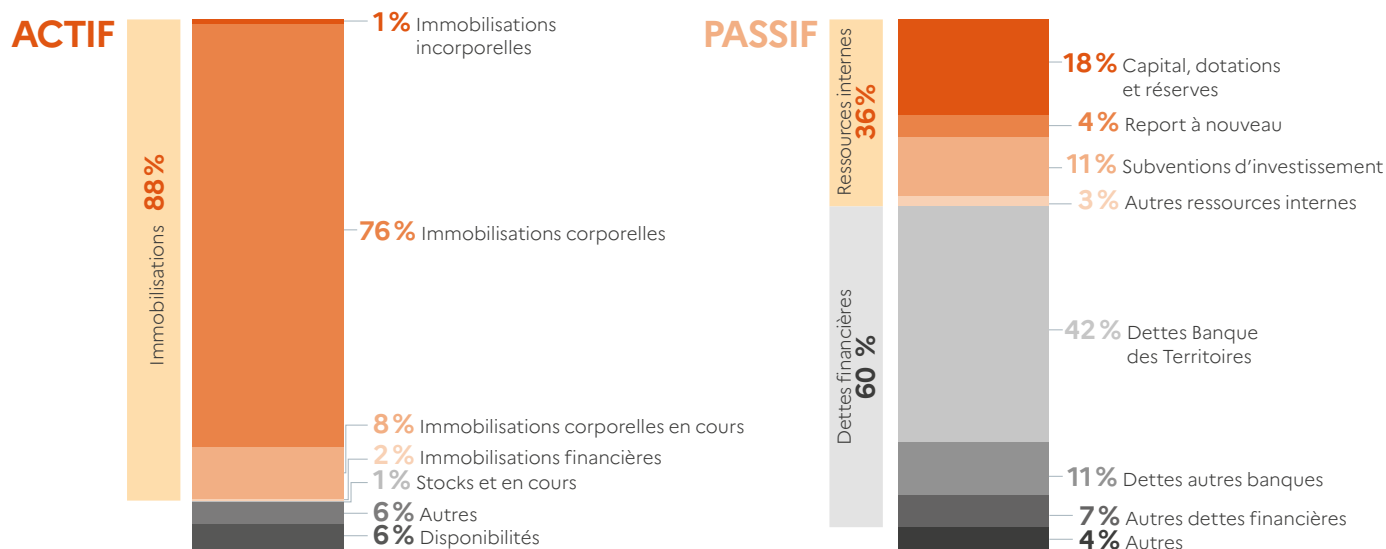
pour les séries historiques : 184 OPH, 175 SAHLM, 167 COOP, 107 SEM.

Les sections 1 et 2 analysent respectivement le bilan agrégé en 2022 (tout OLS) et son évolution depuis 2017 (OPH et SAHLM). La section 3 analyse la composition du résultat d'exploitation agrégé en 2022 (tout OLS) ainsi que sa ventilation entre activité SIEG et hors SIEG.



La section 4 analyse l'évolution de ce résultat net depuis 2017 (OPH et SAHLM), dans ses différentes composantes.

1. ANALYSE DE LA STRUCTURE FINANCIÈRE EN 2022



Données en milliards d'euros

ACTIF	
Immobilisations incorporelles	4,5
Immobilisations corporelles	266,7
Immobilisations corporelles en cours	28,9
Immobilisations financières	6,3
Stocks et en cours	4,9
Autres	19,9
Disponibilités	21,2
Total	352,3

Données en milliards d'euros

PASSIF	
Ressources internes	126,0
Capital, dotations et réserves	64,4
Report à nouveau	13,8
Subventions d'investissement	39,3
Autres ressources internes	8,5
Dettes financières	211,9
Dettes Banque des Territoires	149,9
Dettes autres banques	38,5
Autres dettes financières	23,5
Autres	14,4
Total	352,3

En agrégé, l'ajout des SEM ne modifie que très peu la structure de l'actif et du passif eu égard au poids moindre des SEM par rapport au secteur HLM (respectivement 54,1 Mds € de total de bilan et 298,3 Mds €). La décomposition de l'actif des SEM se distingue des OHLM avec des

immobilisations corporelles inférieures (66 % et 77 %) ainsi que des immobilisations financières et des valeurs mobilières de placement supérieures. La décomposition du passif des SEM ne se distingue que par la structure de la dette avec une part moindre de celle contrac-

tée auprès de la Caisse des dépôts et consignations (34 % et 43 %). Ces différences s'expliquent par la multi-activité des SEM, leurs emplois étant moins concentrés sur des immeubles locatifs et leur emprunt moins spécifique au logement social.

2. ÉVOLUTION DE LA STRUCTURE FINANCIÈRE 2017-2022

Afin de ne pas avoir de rupture de série, seuls les comptes des OPH et des SA ont été intégrés à l'analyse rétrospective de la structure financière. Sur le moyen terme, une grande stabilité est observée.

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

Sur la période 2017-2022, le niveau des capitaux propres, c'est-à-dire ce qui est véritablement en possession des organismes (capital, dotation et réserves essentiellement), se renforce avec un gain de près de 25 % en valeur relative et de plus de 19,7 Mds € en valeur absolue.

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

+19%
AU BILAN
SOIT + 46 MDS€

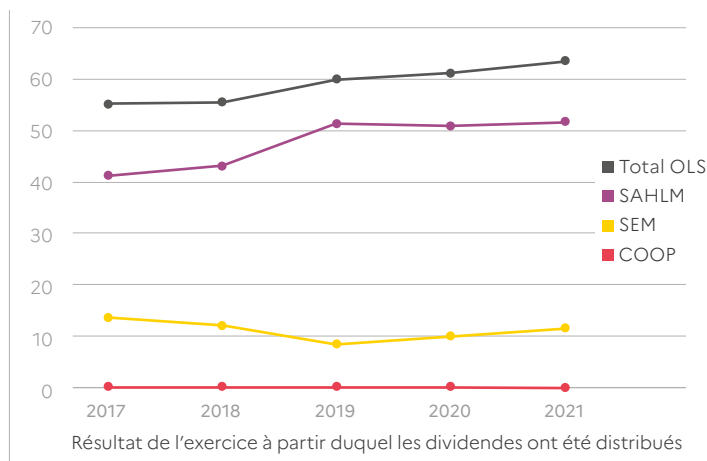
+25%
DE CAPITAUX PROPRES
SOIT + 19,7 MDS€

Distribution des dividendes

Sur la période 2016-2021, le montant de dividendes a progressé de près de 50% pour un montant de 63,5M€ distribués à partir du résultat de l'exercice 2021.

Ce sont très majoritairement les SAHLM qui distribuent des dividendes. Il est à noter que dans de nombreux groupes verticaux et notamment au sein du groupe Action Logement, ces remontées de dividendes sont utilisées pour faire circuler les capitaux au bénéfice des filiales les plus en demande.

◆ Montant de dividendes distribué (en M€)



3. ANALYSE DU RÉSULTAT EN 2022

En agrégé, l'ajout des SEM ne modifie que très peu la structure des charges et produits d'exploitation eu égard au point moindre des SEM par rapport au secteur HLM (respectivement 5,6 Mds€ et 33 Mds€ de produits).

La décomposition des charges d'exploitation des SEM se distingue des OHLM par une part des charges récupérables moins importants

(respectivement 14 % et 20 %), compensée par celle des charges non récupérables.

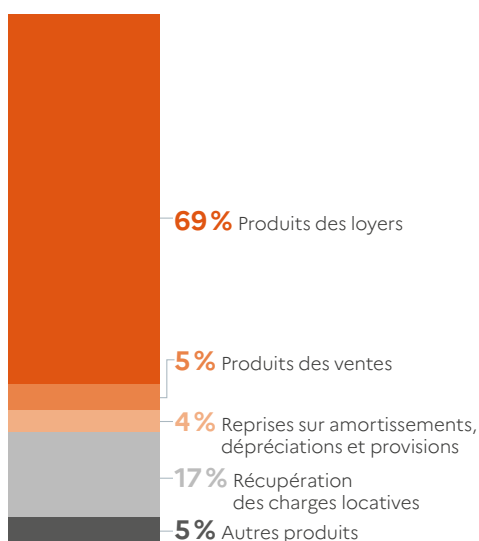
La décomposition des produits d'exploitation de SEM se distingue par une part de la récupération des charges locatives moindre et des autres produits plus importante.

Ces différences illustrent la multi-activité des SEM avec des charges et les produits moins concentrées sur l'activité locative.

3,7 MDS€

DE RÉSULTAT
DONT 21 % DE
RÉSULTAT HORS
SIEG

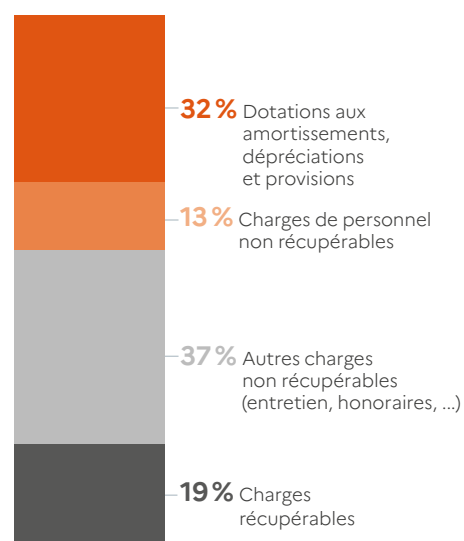
PRODUITS



Données en milliards d'euros

PRODUITS D'EXPLOITATION	
Produits des loyers	26,5
Produits des ventes	2,0
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	1,7
Récupération des charges locatives	6,4
Autres produits	2,1
Total	38,7

CHARGES



Données en milliards d'euros

CHARGES D'EXPLOITATION	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	11,4
Charges de personnel non récupérables	4,6
Autres charges non récupérables	13,2
Charges récupérables	6,7
Total	35,9

4. ÉVOLUTION DU RÉSULTAT 2017-2022

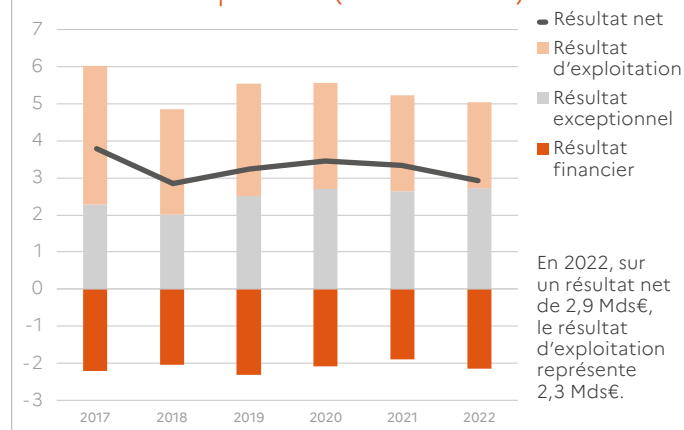
Après une première inflexion en 2021, la diminution du résultat s'accroît, avec une contraction de plus de 460 M€.

Cette baisse en 2021 est la conséquence de la diminution conjuguée du résultat d'exploitation (-10 % soit -255 M€) et financier (-14 % soit -265 M€).

Le résultat financier diminue principalement du fait de l'augmentation des intérêts liée à la hausse du taux du livret A sur lequel sont indexés les prêts de la Caisse des dépôts et consignation (plus de 60 % de la dette totale des OLS). Cette tendance devrait continuer à s'accroître sur l'exercice 2023, le taux du livret A ayant continué à augmenter.

Sur la période 2017-2022, la tendance significative est la baisse du résultat d'exploitation (-38 % soit -1,4 Mds€). C'est essentiellement l'évolution de la TFPB et des coûts de gestion

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



qui explique l'augmentation des charges alors que les produits progressent moins rapidement, en particulier du fait de la mise en place de la RLS ou du plafonnement de l'Indice de Référence des Loyers (IRL).

Sur la période observée, le résultat exceptionnel augmente de près de 20 % (+ 438 M€) du fait notamment de l'accélération de la vente HLM et ce malgré une inflexion des produits de cessions de plus de 100 M€ en 2022.

Cette hausse du résultat exceptionnel et cette baisse du résultat d'exploitation modifient sensiblement la construction du résultat net en 2022, la contribution du résultat exceptionnel passant de 60 % en 2017 à 94 % en 2022*. La contribution du résultat exceptionnel plus importante que celle du résultat d'exploitation se confirme, 2,8 Mds€ et 2,5 Mds€.

L'article L. 411-2 du CCH précise que les OHLM tiennent une comptabilité interne permettant de distinguer le résultat des activités relevant du SIEG 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.

Son analyse atteste d'une stabilité dans la ventilation de l'activité des organismes, la contribution des activités hors SIEG aux charges et produits totaux étant stable sur la période : -0,4 % des charges et +0,6 % des produits. Le rapport entre charges et produits est ainsi sensiblement inférieur pour l'activité hors SIEG de l'ordre de 79 %, alors qu'il s'établit à 92 % pour l'activité SIEG.

Cette variation réduite impacte très fortement la contribution au résultat des activités hors SIEG : de 10 % en 2018 à plus de 20 % en 2022. En effet, le montant des produits et des charges étant près de dix fois plus important que celui du résultat (respectivement 36 Mds€ et 3 Mds€), les variations de 1 % sur les charges et les produits ont une répercussion de 10 % sur le résultat.

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

*Le résultat financier représentant -57 % (-2,24 Mds€) du résultat net, les résultats d'exploitation et exceptionnel couvrent à eux deux 157 % du résultat net.

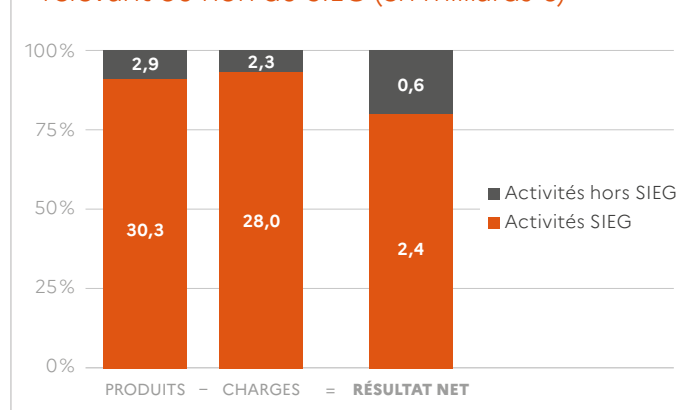
Le service d'intérêt économique général

Les services d'intérêt économique général (SIEG) sont, au regard du droit communautaire, des « services de nature économique que les États membres ou la Communauté soumettent à des obligations spécifiques de service public en vertu d'un critère d'intérêt général ». 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.

-38 %
DE RÉSULTAT
D'EXPLOITATION

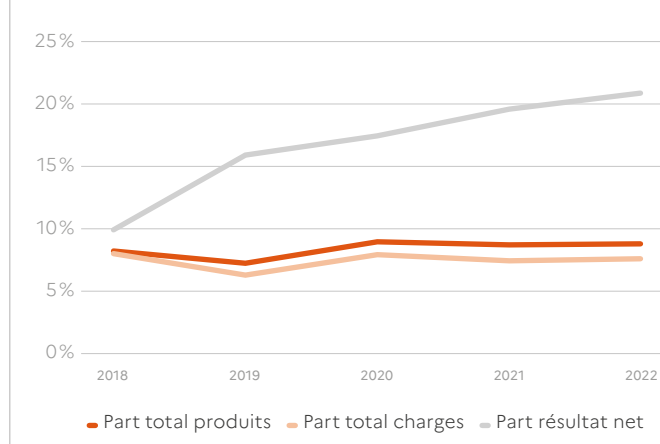
+19 %
DE RÉSULTAT
EXCEPTIONNEL

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



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

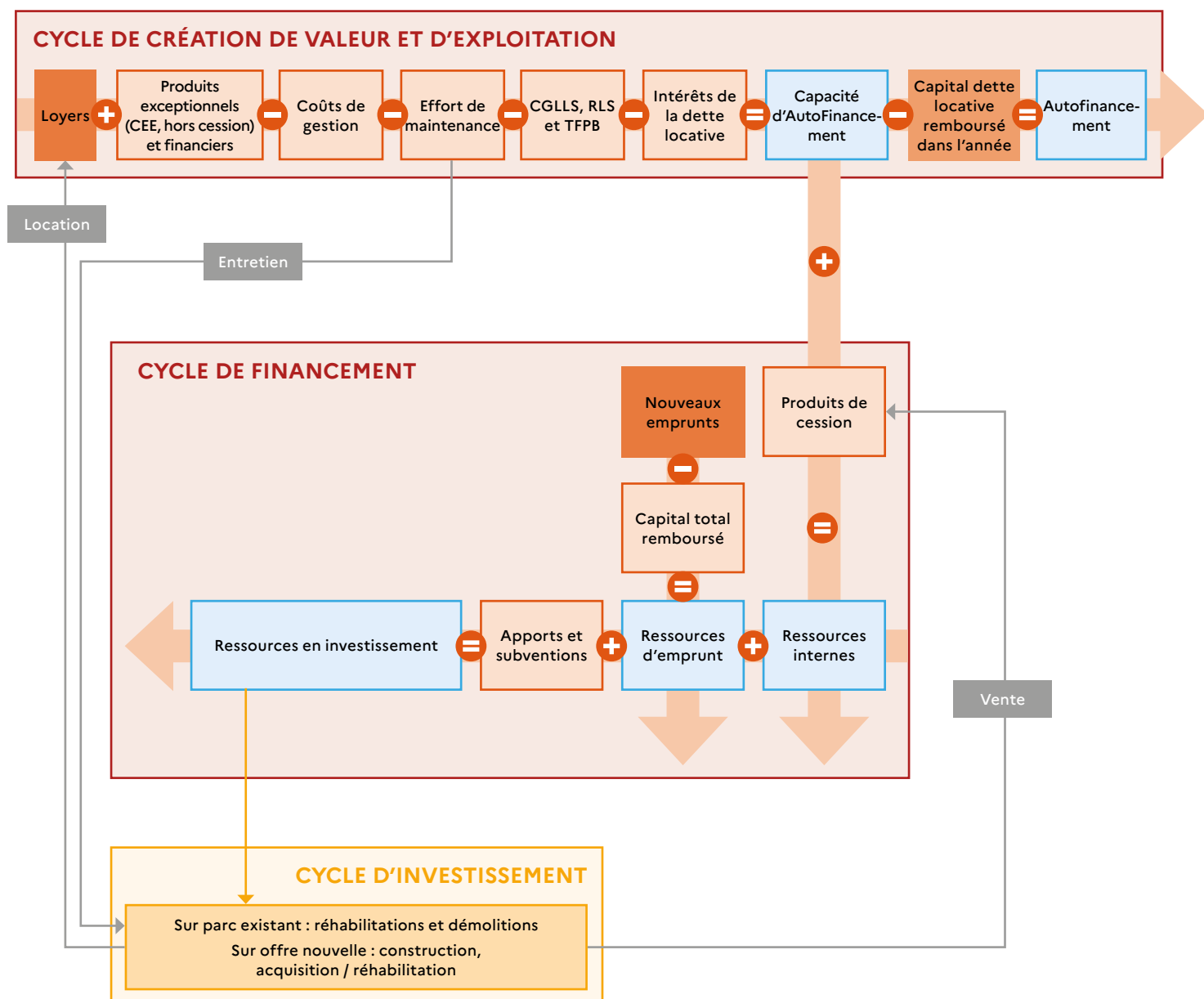
◆ Contribution de l'activité hors SIEG au résultat net



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

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

Interactions des cycles d'exploitation, de financement et d'investissement



Organismes étudiés :
OPH, SAHLM, COOP et SEM gérant
au moins un logement.

Cette partie porte sur **489 organismes gérant un parc de 5,5 millions de logements**. Cette population est composée de 180 OPH, 164 SAHLM, 46 COOP et 99 SEM avec un nombre médian de logements gérés de 7 020 en 2022.

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

♦ **Organismes gérant moins de 1 500 logements :**

Cette population est composée de 5 OPH, 10 SAHLM, 21 COOP et 39 SEM soit 75 organismes.

Le nombre médian de logements gérés par cette population est de 811.

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

Cette population est composée de 112 OPH, 31 SAHLM, 21 COOP et 48 SEM soit 272 organismes.

Le nombre médian de logements gérés par cette population est de 5 517.

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

Cette population est composée de 63 OPH, 63 SAHLM, 4 COOP et 12 SEM soit 142 organismes.

Le nombre médian de logements gérés par cette population est de 19 300.

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 2022 des organismes, comment s'est constitué le montant qui restera disponible pour leurs investissements futurs.

♦ Dans un deuxième temps, une analyse de la structure financière est réalisée à partir de l'analyse du haut et du bas de bilan et de la gestion de la dette : Fonds de Roulement Net Global à Terminaison (FRNGT), trésorerie et indicateurs de dette. Il s'agit d'appréhender si les ressources stables des organismes (capital, dotations et dettes principalement) sont utilisées au financement de leurs immobilisations (les constructions locatives principalement).

Évolution des indicateurs

Les indicateurs utilisés ne sont pas ceux des années précédentes. En effet, par souci de cohérence des analyses produites par l'État, ce sont les indicateurs de l'Ancols qui sont dorénavant privilégiés. La plupart des indicateurs sont proches des anciens mais peuvent différer par le dénominateur (les intérêts sont rapportés au CA locatif et non plus au logement), certains sont en revanche nouveaux (le fonds de roulement net global à terminaison par exemple). Le mode de calcul de chacun des indicateurs est explicité dans le dictionnaire accessible via le QR code présent en page 21.

1. ANALYSE DE L'ACTIVITÉ

1.1. D9 – REVENUS LOCATIFS PAR LOGEMENT GÉRÉ

Entre 2021 et 2022, dans un contexte d'évolution de l'indice de référence des loyers de +0,42 %, le loyer médian a augmenté de +0,6 %. L'indicateur utilisé est net de la Réduction du Loyer de Solidarité (RLS) et sans prise en compte du dispositif de lissage. Avec un taux de vacance stable, cette augmentation s'explique notamment par une hausse des loyers plus proches des plafonds ré-

glementaires, suite à des réhabilitations ou lors de premières mises en location. Le loyer médian pratiqué par les OPH (310 €) reste sensiblement inférieur à celui des SAHLM (365 €), des COOP (381 €) et des SEM (376 €). Des facteurs explicatifs sont à rechercher dans l'implantation des sociétés dans des zones plus tendues et dans l'ancienneté du parc.

22,5 MDS€
DE LOYERS
EN 2022

344€
DE LOYER MÉDIAN
MENSUEL
EN 2022

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

Pour l'analyse financière, c'est l'impact financier de la vacance qui est recherché et donc 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 3,5 % du parc.

Sur cette même période, le taux de recouvrement oscille autour de 98,5 %.

Ces sujets ne sont donc pas des enjeux majeurs à l'échelle du secteur. Néanmoins, ils peuvent constituer un point de fragilité pour un certain nombre d'organismes ou de territoires.

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

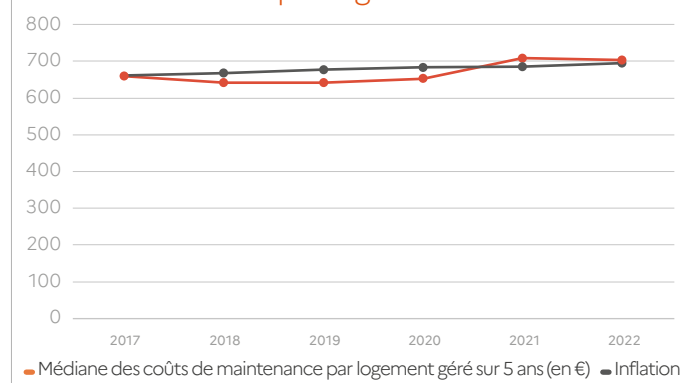
Pour la première année depuis 2018, le coût de la maintenance n'a pas augmenté. Sur la période 2017-2022, sa tendance est identique à celle de l'inflation.

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

L'effort de maintenance s'établit en 2022 à 705 € par logement géré, son plus haut niveau à l'exception de 2021.

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, puisque ce sont des investissements et non des charges.

◆ Médiane du coût de la maintenance immobilière en € par logement



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

Sur la période 2017-2022, les coûts de gestion suivent la même tendance que l'inflation, avec une hausse de près de 7 %.

Après une baisse en 2018 et 2019, conséquence attendue de la mise en place de la RLS, les coûts de gestion augmentent depuis, s'établissant à 1 170 € par logement.

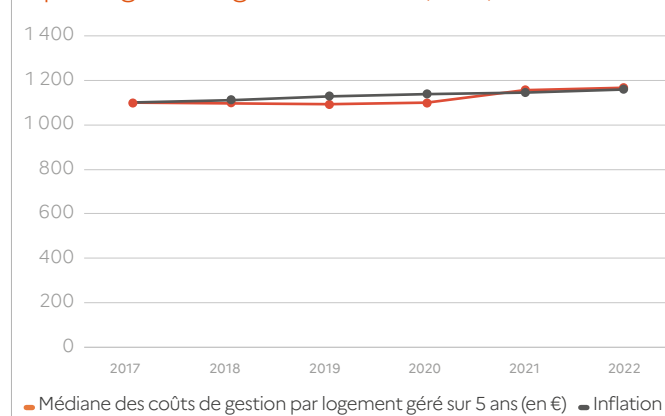
Le coût de personnel représente 61 % du coût de gestion, une proportion extrêmement stable sur la période 2017-2022.

Sur la période 2017-2022, les organismes gérant moins de 1 500 logements possèdent des coûts de gestion près de 30 % plus élevés que les autres avec des coûts de personnel comparables voire inférieurs. Cela traduit une efficacité de gestion plus grande chez les OLS gérant un parc important. La relative proximité des coûts de personnel peut également interroger dans la mesure où les grands organismes disposent de compétences plus rares et recrutent dans des bassins d'emploi aux salaires plus élevés.

705 €
DE MAINTENANCE
PAR LOGEMENT
EN 2022

1 170 €
DE COÛTS
DE GESTION
PAR LOGEMENT
EN 2022

◆ Médiane des coûts de gestion par logement géré sur 5 ans (en €)



1.5. D5 – TFPB EN EUROS AU LOGEMENT

Avec un montant par logement de 521€, la TFPB a augmenté de plus de 10% pour le secteur du logement social entre 2017 et 2022, dans un contexte national d'augmentation de plus de 13 % sur la même période.

Si en variation annuelle la hausse est minime, le niveau de TFPB pourrait devenir un enjeu en cas de maintien de cette tendance haussière à long terme.

1.6. D32 – COTISATIONS CGLLS PAR LOGEMENT ORDINAIRE GÉRÉ

Une augmentation importante des cotisations est constatée sur la période 2017-2020, suivie d'une stabilisation. Cette évolution atteste du soutien financier important apporté par la CGLLS pour la réorganisation du secteur impulsée par la loi ELAN en 2018 et globalement achevée en 2021.

Contrairement à celui utilisé les années antérieures, cet indicateur ne prend pas en compte le dispositif de lissage de la RLS. Ce dispositif de redistribution permet une contribution égalitaire des OLS à la RLS. La prise en compte des sommes collectées puis redistribuées augmentait artificiellement le montant des cotisations.

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

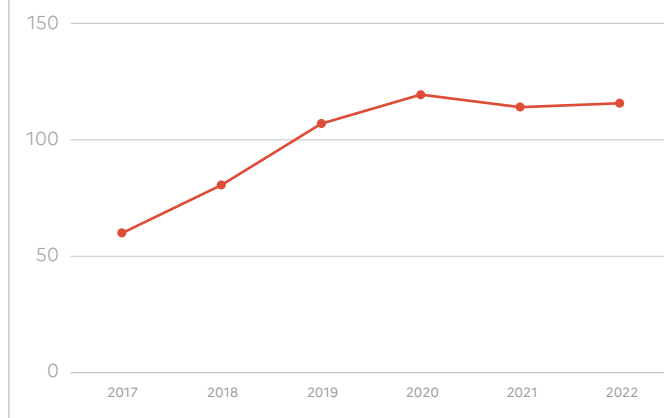
L'année 2022 marque la fin d'une période de taux d'intérêt bas avec une augmentation de la charge d'intérêts de près de 2 points soit plus de 450 M€ uniquement pour les OPH, SAHLM et COOP.

Depuis près de 10 ans, dans le secteur du logement social, alors que l'annuité rapportée au loyer restait globalement stable, la charge d'intérêts diminuait sensiblement du fait de la baisse historique du taux du livret A (TLA) et des importantes renégociations de dettes avec la Banque des territoires.

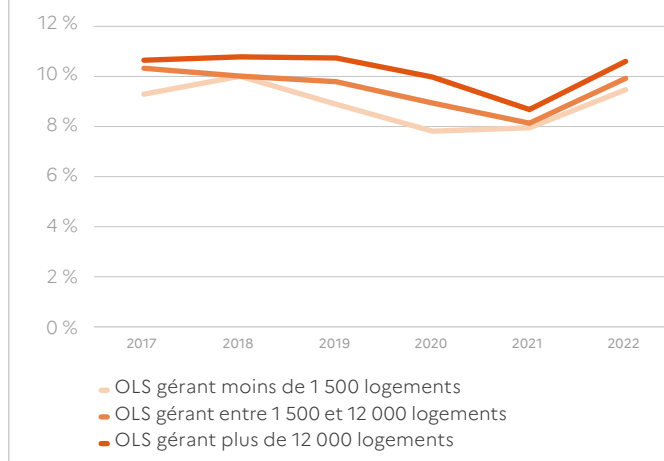
En 2022, la situation macro-économique se dégrade et le TLA est multiplié par 4 (de 0,5 % à 2 %) entre le 1^{er} janvier et le 1^{er} août. Les taux d'intérêt des prêts de la Banque des Territoires (plus de 70 % de l'encours du secteur) étant indexé sur le TLA, cette évolution explique la forte augmentation de la charge d'intérêts.

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. À titre d'illustration, sur les intérêts, le 3^{ème} quartile des OPH s'établit à 10,6 %, un niveau inférieur à la médiane des SAHLM à 12,1 %.

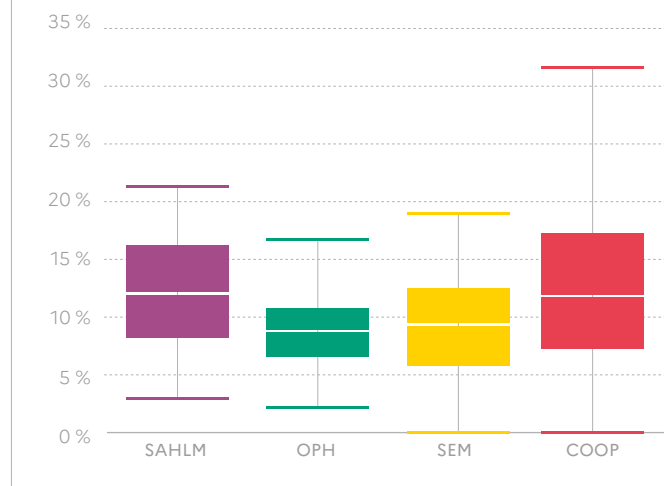
◆ Médiane de la cotisation CGLLS en € par logement



◆ Médiane des charges d'intérêts en % du CA locatif par catégorie d'OLS



◆ Répartition par famille de la charge d'intérêts en % du CA locatif en 2022



Une clé de lecture de la boîte à moustaches est proposée en page 61.

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

Pour la deuxième année consécutive, l'indicateur de CAF se contracte, diminuant de 1 point et s'établissant à 39,4 % du CA locatif, tout en restant à un haut niveau sur la période.

Si en 2021, la diminution était imputable 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.

L'indicateur de profitabilité globale, comptabilisant les produits de cessions des immeubles, diminue également sensiblement et cela pour la première fois depuis 2016. Il baisse de 0,4 point et s'établit à 46,5 % du CA locatif. Pour le seul secteur du logement social, cela représente une baisse de près de 230 M€ pour une CAF s'établissant à 8,9 Mds€. Pour l'ensemble du logement social (avec les SEM), le montant de la CAF brute est de 10,2 Mds€.

La CAF globale, c'est-à-dire la CAF locative augmentée des produits issus de la vente HLM, s'établit à 47 % du CA locatif. Il est à noter que depuis 2017, la part des produits de cessions d'immeubles dans la constitution de cette CAF globale a augmenté passant de 11,1 points de CA locatif à 18,1 points.

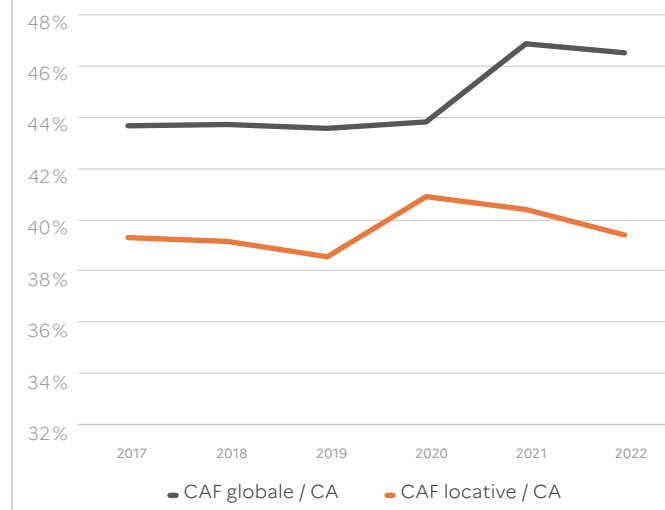
1.10. AUTOFINANCEMENT NET HLM (D1) ET GLOBAL (D1G) RAPPORTÉS AUX PRODUITS D'ACTIVITÉ ET FINANCIERS

Malgré un mécanisme amortisseur (la double révisibilité), l'augmentation du TLA a pour conséquence de faire baisser l'autofinancement net HLM de 0,9 point, s'établissant à 10,1 % des produits d'activités et financiers soit à un niveau proche de celui de 2019. L'indicateur d'autofinancement net HLM global, intégrant les produits des cessions d'immeubles se contracte encore plus fortement, reculant de 1,4 points, à 15,8 % en 2022. Cette contraction est d'autant plus forte chez les SAHLM, dont l'autofinancement net perd près de 2 points de produits d'activités et financiers. Le fort niveau d'endettement de cette famille (plus de 50 % de l'annuité total du secteur) explique que cet impacte plus important de l'augmentation des taux.

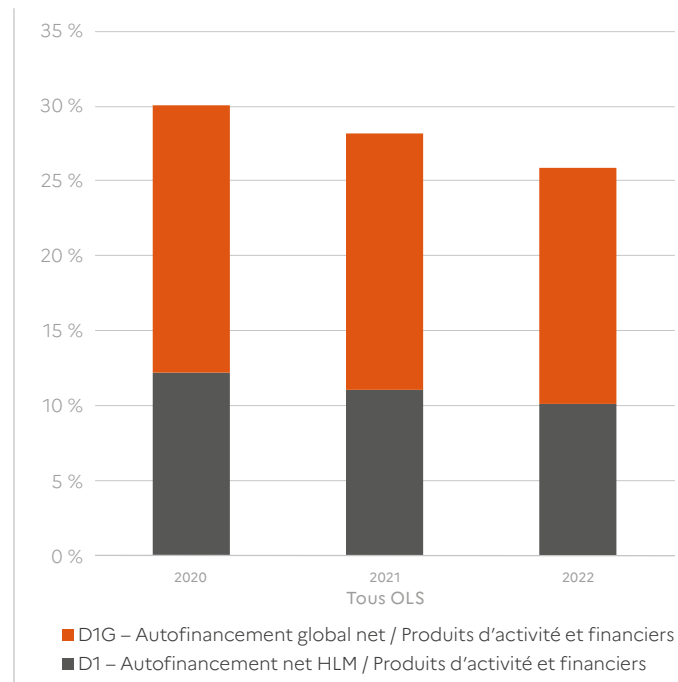
En volume, l'autofinancement net HLM est de 2,5 Mds € et l'autofinancement global de 7,4 Mds €.

La capacité d'investissement du secteur est fortement dépendante des cessions d'actifs, attestant d'une transformation du modèle économique du secteur, plus uniquement fondé sur les revenus locatifs. Cette contribution de la vente d'actifs dans la construction de l'autofinancement global est d'ailleurs en augmentation pour toutes les familles d'OLS entre 2020 et 2022.

◆ Médiane des CAF globale et locative (en %)



◆ Médiane de l'autofinancement global



19,4 MDS€
D'INVESTISSEMENT
EN 2022

1.11. SYNTHÈSE DE L'ANALYSE DE L'ACTIVITÉ

Même si la CAF et l'autofinancement net se contractent fortement entre 2020 et 2022, ces deux indicateurs se maintiennent à des niveaux élevés.

L'exploitation du secteur du logement social dégage donc des capacités d'investissement confortables à même de lui permettre de faire face à une dégradation temporaire du contexte macro-économique, déjà perceptible sur l'exercice 2022.

En 2020, la nette amélioration de la profitabilité et de l'autofinancement était principalement due à des hausses de loyers et à l'impact de la clause de revoyure : renégociations de prêts et baisse de la contribution au FNAP. En 2021, la contraction de ces ratios était principalement due à une exploitation moins performante, en particulier du fait d'une augmentation des coûts de gestion non expliquée par l'inflation. En 2022, la contraction est principalement due à la hausse des annuités d'emprunts consécutive à l'augmentation des taux d'intérêt.

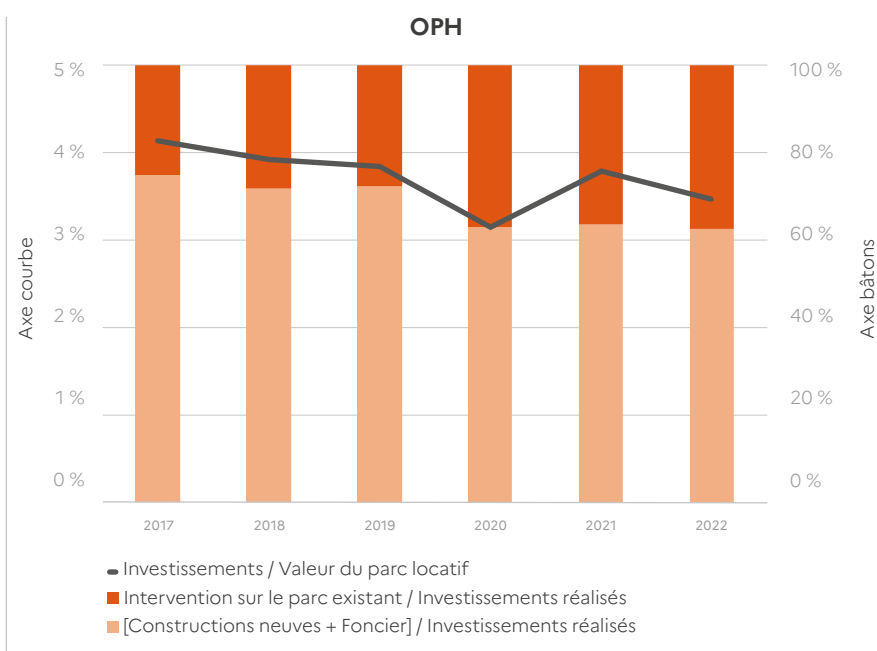
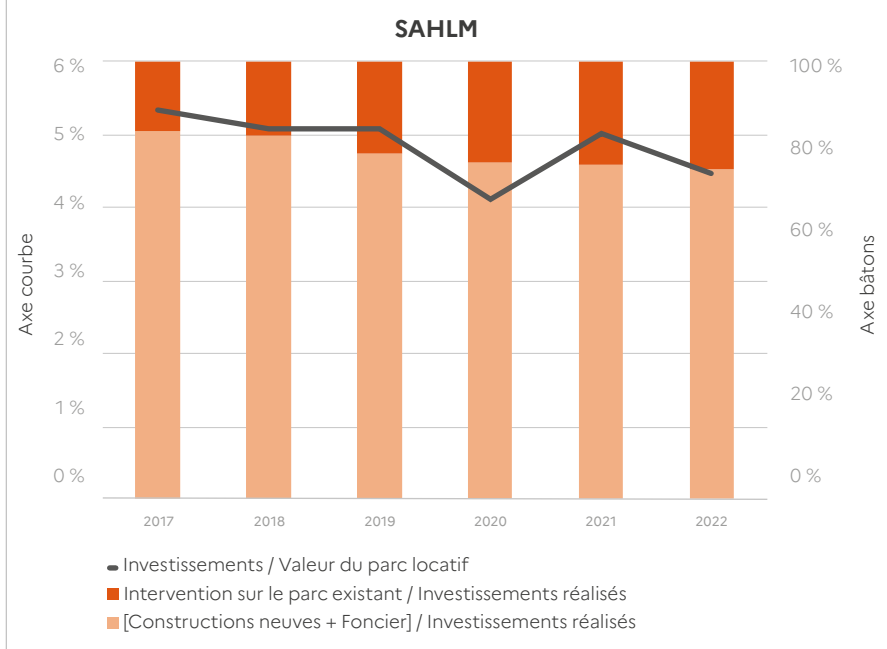
Malgré le fait que l'activité des OLS dégage plus de ressources, sur le moyen terme une légère baisse du taux d'investissement est constatée à l'échelle du secteur.

En ne tenant pas compte de l'année 2020 et d'une baisse exceptionnelle de l'investissement expliquée par le confinement et les élections municipales, le taux d'investissement baisse de 4,6 % à 4 % de la valeur du parc locatif des OPH et SAHLM. Cette baisse est aussi observée au sein de chacune de ces deux familles.

Les SAHLM investissent globalement plus que les OPH (respectivement 4,5 % et 3,5 % de la valeur de leur parc locatif) et selon des répartitions différentes. Les premières investissent à près de 75 % dans les constructions neuves alors que les seconds à près de 40 % dans les réhabilitations et rénovations. En agrégé, les investissements sur les constructions neuves et en réhabilitation représentent respectivement 11,3 Mds€ et 5,1 Mds€. La part de l'investissement consacrée à

la réhabilitation et à la rénovation augmente sur toute la période, traduisant la montée en puissance des enjeux de transition énergétique.

◆ Investissement locatif rapporté à la valeur comptable du parc locatif et ventilation entre construction neuve et intervention sur le parc existant



2. ANALYSE DE LA STRUCTURE FINANCIÈRE

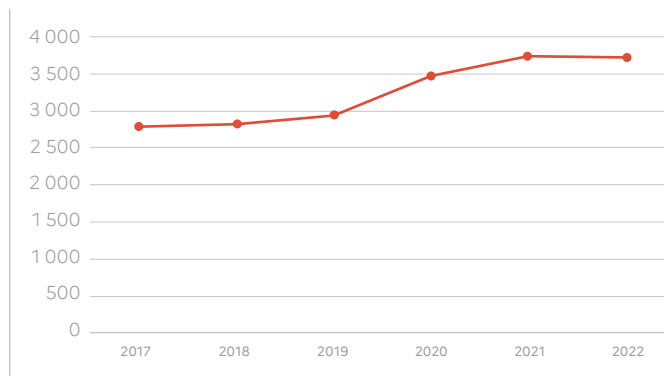
2.1. FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL À TERMINAISON (D2) ET INDÉPENDANCE FINANCIÈRE (D13)

Sur la période 2017-2022, le FRNGT a augmenté de plus d'un tiers et s'est établi en 2022 à plus de 3 700 € par logement. Par rapport au FRNG utilisé antérieurement, 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). La solidité de cet indicateur est renforcée par la consolidation de l'indépendance financière du secteur qui augmente de manière continue depuis 2017 et encore de 0,4 point en 2022.

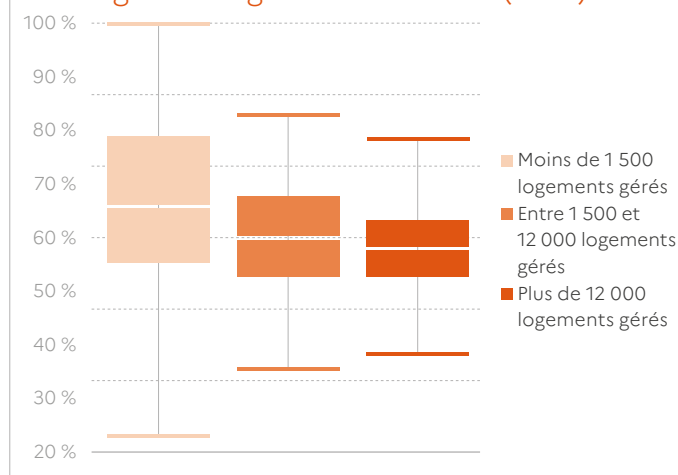
Ce ratio caractérise la part de ressources propres (notamment le capital, les dotations et les réserves) dans les ressources stables (constituée des ressources propres et des dettes à long terme). L'analyse par catégorie d'OLS révèle que l'homogénéité des pratiques se renforce avec la taille de l'organisme, les distributions étant moins étalées. De plus, la tension sur l'indépendance financière s'accroît avec la taille du parc avec un recours plus important à l'emprunt des grands organismes.

Un des facteurs d'explication est une politique d'investissement plus prudente en fonds propres de la part des petits organismes. En effet leur moindre assise financière les expose plus aux chocs exogènes (programme ANRU, déprise territoriale, etc.). Ils sont par ailleurs moins en capacité d'optimiser leurs ressources et leur endettement, comme le confirme la tendance similaire sur la trésorerie. De plus, les organismes de grande taille sont plus fréquemment des filiales des grands groupes. Ces derniers imposent des objectifs ambitieux de production à leurs membres en leur assurant une recapitalisation en cas de dégradation trop importante de leur situation financière.

◆ Médiane du FRNGT au logement (en €)



◆ Répartition de l'indépendance financière par catégorie d'organismes en 2022 (en %)



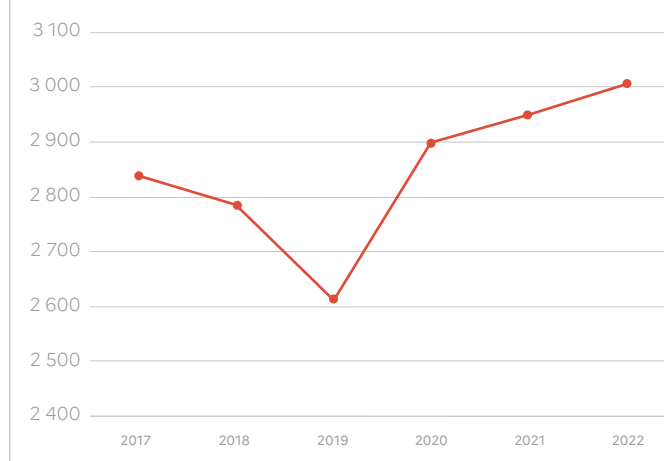
Une clé de lecture de la boîte à moustaches est proposée en page 57.

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

Sur la période 2017-2022, la trésorerie par logement a augmenté de 6 %. En montant agrégé, le secteur du logement social dispose d'une trésorerie de 16,3 Mds€, en 2022.

La très forte augmentation observée entre 2019 et 2020 s'explique par la moindre mobilisation de fonds propres dans un contexte de ralentissement de l'activité due au confinement. Le renforcement de la trésorerie continue en 2021 et 2022 signe que les marges de manœuvre existent chez les organismes.

◆ Trésorerie par logement et équivalent 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. Elle augmente fortement en 2022 de 1,57 années et s'établit en 19,36 années, soit son plus haut niveau sur les dix dernières années. Cette variation est expliquée :

- ♦ par une augmentation sensible de l'encours de dettes de +4,7 % (181 Mds€) ;
- ♦ par une diminution de la CAF comme présentée dans le paragraphe 1.9.

L'analyse par famille montre que les SAHLM ont un recours massif à l'emprunt, en cohérence avec le fait que cette famille est celle qui contribue le plus à l'effort de production.

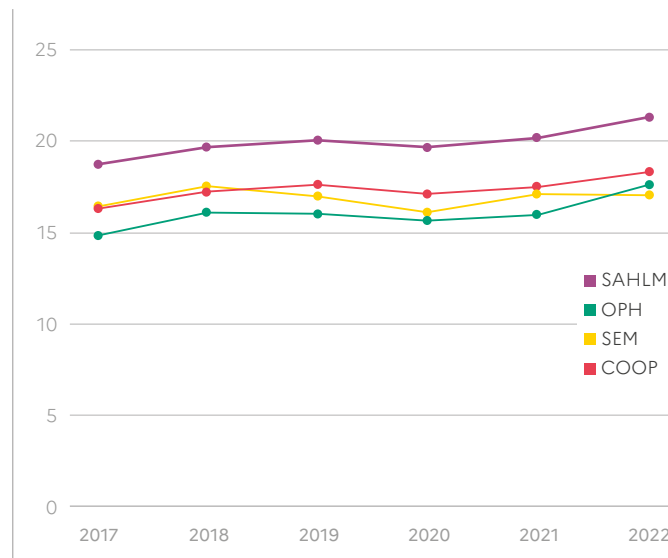
L'amortissement comptable est la durée théorique pendant laquelle le parc d'un organisme continuera à produire des revenus. Cette durée diminue de près d'un an entre 2021 et 2022 mais apparaît stable sur la période 2017-2022.

2.4. D35 – ECART [VNC / DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS] – [ENDETTEMENT / CAF] (EN ANNÉES)

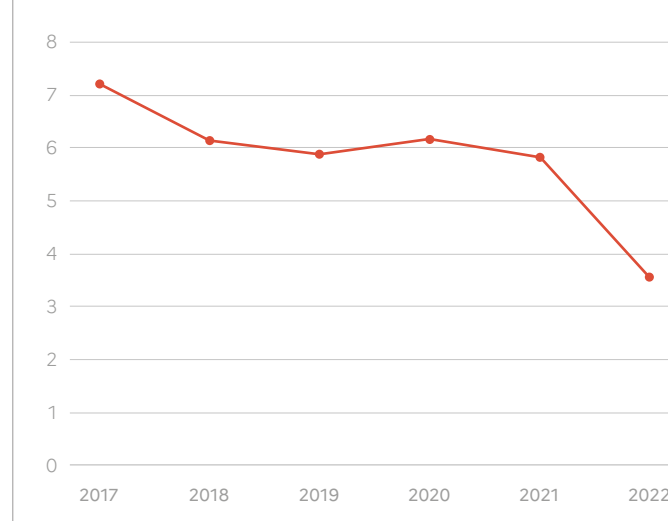
Entre 2017 et 2022, une érosion importante est observée, cet écart est divisé par deux, passant de 7,21 années à 3,54 années.

En 2022, plus d'un quart des OLS affiche une valeur négative pour cet indicateur. Cette situation traduit l'émergence d'un encours de dette important dans un contexte d'une diminution des capacités d'autofinancement et de besoins d'intervention grandissants sur le parc immobilier.

♦ Durée de remboursement (en années)



♦ Écart [VNC / Dotations aux amortissements] – [Endettement / CAF] (en années)



2.5. SYNTHÈSE DE LA STRUCTURE FINANCIÈRE

La structure financière des OHLM apparaît solide à fin 2022 avec des niveaux de FRNGT et de trésorerie importants et une indépendance financière accrue.

Les premiers effets de la dégradation du contexte macro-économique se font ressentir, la diminution de la CAF impactant l'écart entre durée de remboursement et amortissement comptable.

Du fait du mécanisme de double révisabilité, l'impact global sur la trésorerie reste limité, mais néanmoins durable. De plus, la dynamique de regroupement assure au secteur une capacité

de résilience plus importante, lui permettant de renforcer son ingénierie financière, de fluidifier la circulation des disponibilités voire de bénéficier d'augmentations de capital.

Pour autant la crise est profonde et touche donc particulièrement le secteur du logement social, qui a pour objectif de répondre à la demande en logement et aux objectifs de rénovation du parc. Par conséquent, ce secteur est sensible à la hausse du TLA, au renchérissement des coûts de la construction et à une moindre solvabilité des ménages et des enjeux d'investissement. Tous ces éléments participent fortement à la crise.

PARTIE 3 : ANALYSE FINANCIÈRE DES SITUATIONS INDIVIDUELLES DES ORGANISMES

Organismes étudiés : OPH, SA d'HLM, SEM et COOP gérant au moins 1 logement.

L'étude de la situation individuelle des organismes permet de compléter l'analyse financière macro-économique du secteur (parties 1

et 2). L'objectif est de classer les organismes en fonction de leur situation financière grâce aux quatre ratios identifiés ci-après et à des seuils prédéfinis.

Un seul de ces indicateurs peut être sous un seuil d'alerte sans forcément traduire une difficulté. Par exemple, un OLS peu performant en exploitation mais ayant une structure financière solide a le temps de mettre en place des mesures correctrices. En revanche, un OLS ayant des indicateurs d'exploitation, d'endettement et de structure financière faibles possèdera peu de marges de manœuvre.

Comme toute notation financière, il s'agit d'une simplification qui peut ne pas traduire parfaitement la réalité, notamment au regard de projets futurs d'investissements, de rénovation urbaine ou énergétique qui ne peuvent pas être appréhendés

dans les données comptables avant lancement. Cette classification ne représente donc qu'un premier niveau de détection. Quatre groupes sont constitués afin de procéder à un classement des OLS selon leur situation financière :

♦ **Ceux dont la situation est jugée très satisfaisante** car tous leurs indicateurs sont au-dessus des seuils d'alerte, signifiant qu'ils ne rencontrent pas de difficulté

en matière d'exploitation, de ressources disponibles ou d'endettement ;

♦ **Ceux dont la situation est satisfaisante**, avec uniquement un indicateur sous un seuil d'alerte ;

♦ **Ceux dont la situation présente une fragilité**, avec deux indicateurs sous les seuils ;

♦ **Enfin, ceux dont la situation est très fragile**, avec trois ou quatre indicateurs sous les seuils.

Seuil des indicateurs d'alerte

Le suivi des indicateurs d'alerte ci-après permet un premier diagnostic financier rétrospectif :

- **Capacité d'Autofinancement Brute / Chiffre d'affaires locatif (%) (D20)** = alerte si inférieur à 35%
- **Fonds de roulement net global à terminaison au logement et équivalent logement en propriété (D2)** = alerte si inférieur à 750 €/logement
- **Ecart [Valeur Nette Comptable (VNC) / Dotations aux amortissements] – [Endettement / Capacité d'Autofinancement Courante (CAFC)] en années (D35)** = alerte si égal ou inférieur à 0
- **Trésorerie par logement et équivalent logement en propriété (D4)** = alerte si inférieur à 1 000 €/logement.

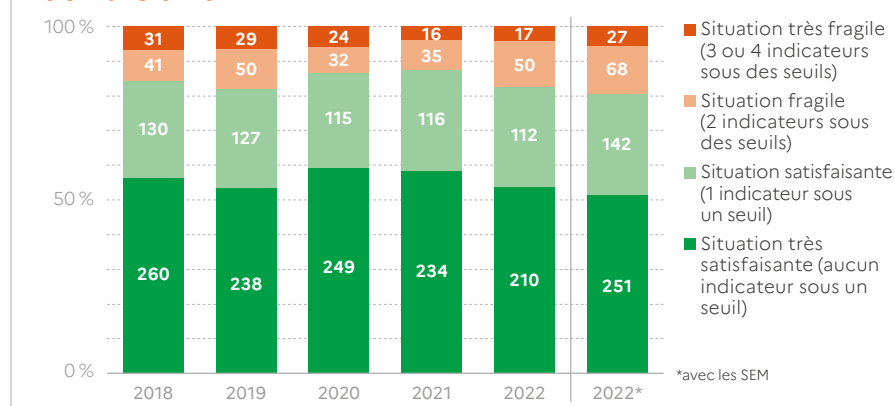
1. CLASSEMENT DES OLS SELON LEUR SITUATION FINANCIÈRE

Une stabilisation du nombre d'organismes détectés au travers de ces seuils d'alerte se constate entre 2018 et 2022. Cependant une progression des organismes en situation fragile et très fragile est observée en 2022. L'intégration des SEM pour la première fois dans l'analyse de la situation financière des OLS a un impact limité sur la dégradation de la situation financière de ce groupe d'organismes. Pour les organismes en situation fragile et très fragile,

deux à quatre indicateurs sont sous les seuils d'alerte et deux indicateurs apparaissent particulièrement dégradés. En premier lieu, la capacité d'autofinancement sous le seuil de 35 % du chiffre d'affaires concerne plus de 80 % des organismes mais son niveau se stabilise. En deuxième lieu, l'écart entre les amortissements

comptables et l'endettement est en forte progression. En 2022, 79 % des organismes connaissent la dégradation de cet indicateur contre 62 % des organismes en 2021. En revanche, le fonds de roulement net global à terminaison ainsi que la trésorerie, bien que sous les seuils d'alerte, marquent une nette amélioration en 2022.

♦ **Classement des organismes selon leur situation financière de 2018 à 2022**

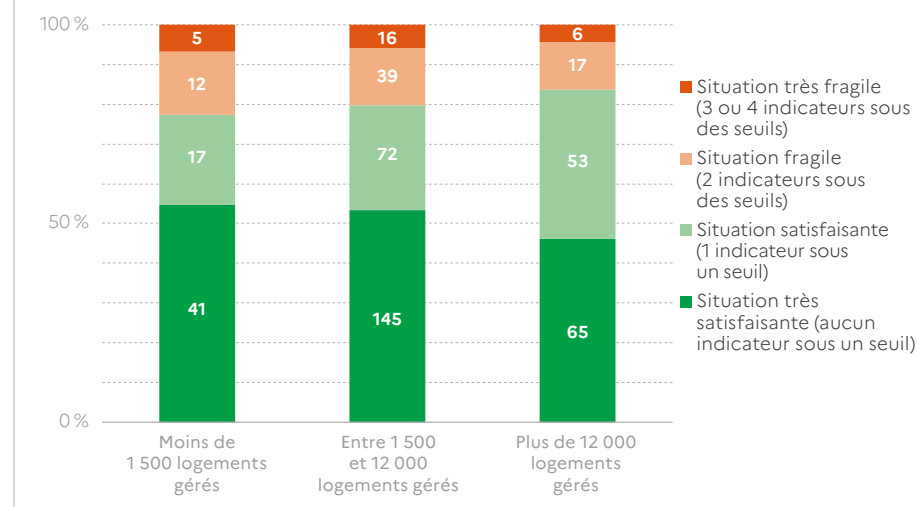


81 %

**DES ORGANISMES
EN 2022 FONT ÉTAT D'UNE
SITUATION FINANCIÈRE
TRÈS SATISFAISANTE OU
SATISFAISANTE**

En proportion, la part d'organismes en situation fragile ou très fragile se réduit en fonction de l'augmentation de la taille du parc de logements. Ainsi 22% des organismes présentent une situation financière très fragile ou fragile parmi les organismes gérant moins de 1 500 logements. Ce taux baisse à 20 % et 16 % respectivement pour les organismes gérant entre 1 500 et 12 000 logements et ceux gérant plus de 12 000 logements. Cela confirme la résilience financière plus élevée des organismes ayant un patrimoine plus important. En volume, ce sont les organismes gérant entre 1 500 et 12 000 logements qui concentrent la majorité des organismes dont la santé financière est considérée comme fragile ou très fragile.

◆ Répartition des organismes selon leur situation financière et leur taille de parc en 2022



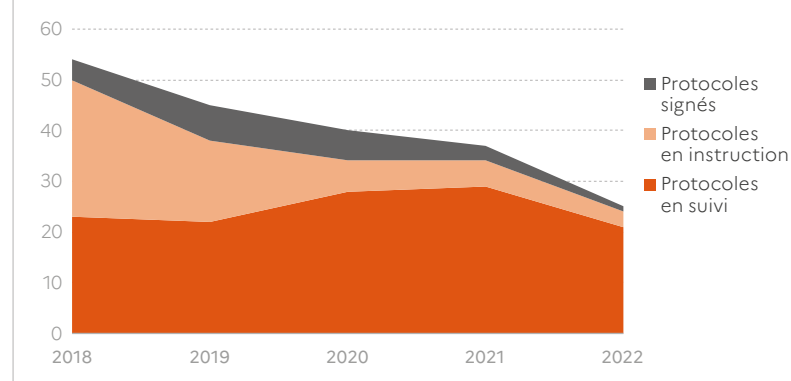
2. OLS ACCOMPAGNÉS PAR LA CGLLS¹

Les organismes faisant preuve de fragilités financières avérées et persistantes, et détectés au préalable par les dispositifs de prévention, peuvent solliciter un accompagnement de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) par la conclusion d'un protocole d'aide ayant vocation à consolider ou redresser leur situation financière.

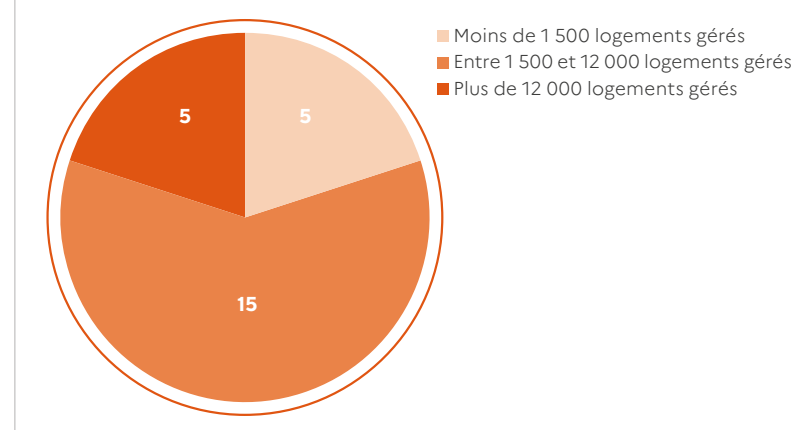
Après une augmentation en 2020 et 2021 du fait de la signature de nouveaux protocoles, le nombre de protocoles en suivi connaît une baisse importante en 2022, avec la sortie de plusieurs organismes, dont la situation est saine au terme du protocole. De plus, par rapport à 2018 le nombre de protocoles 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, établie avant la forte dégradation de la situation macro-économique, atteste d'une amélioration de la résilience financière du secteur dans un contexte de fort soutien des partenaires institutionnels.**

En 2022, sur un stock de 25 protocoles², 15 concernent des organismes gérant entre 1 500 et 12 000 logements. Les 5 protocoles d'organismes gérant moins de 1 500 logements concernent pour l'essentiel des organismes agréés MOI. Enfin, 5 protocoles concernent des organismes gérant plus de 12 000 logements, principalement pour des raisons d'accompagnement dans des programmes d'investissement massif. En dehors des organismes de petite taille, la CGLLS a accompagné en majorité des OPH, viennent ensuite les SEM puis les SA. Par rapport à 2021, la proportion des organismes gérant plus de 12 000 logements et ceux gérant moins de 1 500 logements dans les plans d'aide est moindre en 2022 et celle des organismes gérant entre 1 500 et 12 000 logements est plus importante.

◆ Nombre d'organismes bénéficiant d'un accompagnement de la CGLLS de 2018 à 2022



◆ Nombre d'organismes par tranche bénéficiant d'un accompagnement de la CGLLS en 2022



1. Sources: rapports d'activité de la CGLLS
2. OLS accompagnés par la CGLLS

CHAPITRE

3

ANNEXES

- ◆ **P.37 ANNEXE 1**
RATIOS FINANCIERS
- ◆ **P.40 ANNEXE 2**
BILAN ET COMPTE
DE RÉSULTAT
- ◆ **P.60 ANNEXE 3**
DÉFINITIONS STATISTIQUES
ET GLOSSAIRE

—



ANNEXE 1 : RATIOS FINANCIERS

LES RATIOS FINANCIERS DE L'ENSEMBLE DES ORGANISMES* / EXERCICE 2022

		Organismes de moins de 12 000 logements			Organismes de plus de 12 000 logements			Ensemble des organismes		
Libellé		Quartil 2	Médiane	Quartil 3	Quartil 2	Médiane	Quartil 3	Quartil 2	Médiane	Quartil 3
A1	Nombre de logements et équivalents logements gérés	1 839	4 312	7 732	14 923	19 300	28 053	2 762	7 020	13 197
RATIOS DE GESTION										
D9	Loyer moyen des logements familiaux gérés	3 654,7	4 068,5	4 585,3	3 867,7	4 155,3	4 482,9	3 678,1	4 110,5	4 550,2
D10	Produits financiers globaux par logement géré	25,0	51,1	83,8	35,1	56,2	91,6	28,3	51,8	86,3
D11	Taux de vacance (%)	1,8	3,1	5,3	2,8	3,9	5,1	2,0	3,4	5,2
D31	Taux de recouvrement (%)	81,6	84,9	87,4	82,5	84,8	87,3	81,9	84,9	87,3
D14	Créances totales locataires (c411 et 416) / Loyers et charges	12,2	14,4	17,2	12,5	14,4	16,9	12,3	14,4	17,1
D8	Coût de la maintenance au logement	550,3	692,3	857,9	634,0	720,0	831,0	577,7	703,6	845,9
D6	Coût de gestion normalisé au logement et équivalent logement géré	986,4	1 165,4	1 445,9	1 010,5	1 175,6	1 340,6	997,9	1 170,0	1 406,5
D17	Coût de personnel normalisé au logement et équivalent logement géré	579,5	694,0	842,4	640,3	734,8	837,9	596,2	718,7	840,7
D5	TFPB au logement	405,6	524,0	628,1	437,7	517,0	603,6	416,6	518,7	617,4
D32	Cotisations CGLLS (hors dispositif de lissage) par logement équivalent logement gérés	84,6	111,8	151,2	106,4	121,8	152,6	93,1	114,8	151,6
D15	Charges d'intérêts et autres charges financières / C.A. locatif (%)	7,0	9,7	12,8	8,9	10,7	13,2	7,5	10,0	13,0
D7	Annuités emprunts locatifs / Loyers (%)	30,6	38,6	45,9	35,8	40,1	44,5	32,0	38,9	45,2
SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION										
D20	CAF Brute / C.A. locatif (%)	33,6	39,4	45,5	35,0	39,5	43,1	34,2	39,4	44,6
D20G	CAF Brute globale / C.A. locatif (%)	37,5	45,7	52,7	41,6	49,1	55,3	38,5	46,5	53,3
D1	Autofinancement net HLM / Produits d'activité et financiers (%)	5,4	10,0	15,2	6,8	10,1	13,1	5,9	10,1	14,4
D1G	Autofinancement global net / (CA + produits financiers)	9,5	15,0	22,1	13,5	18,0	22,3	10,6	15,8	22,2
RATIOS DE STRUCTURE FINANCIÈRE										
D2	FRNGT au logement	2 262,1	3 807,0	5 663,9	2 054,8	3 356,7	4 575,4	2 205,6	3 689,3	5 400,7
D13	Ressources propres / Ressources stables (%)	53,5	61,0	69,0	53,0	58,4	63,2	53,3	60,1	67,4
D4	Trésorerie par logement et équivalent logement en propriété	2 040,0	3 411,2	5 134,6	1 068,4	2 344,9	3 669,2	1 786,0	2 991,4	4 894,6
RATIOS D'ENDETTEMENT ET D'INVESTISSEMENT										
D21	Endettement / CAF courante (en années)	13,9	19,3	24,5	16,5	19,8	23,9	14,5	19,5	24,3
D22	Valeur nette comptable / Dotations aux amortissements (en années)	19,6	22,7	26,6	20,9	23,1	25,1	19,9	22,8	26,0
D35	Écart [VNC / Dotations aux amortissements] - [Endettement / CAFC] (en années)	-1,2	3,9	8,2	0,1	2,9	5,6	-0,9	3,5	7,4
D33	(Montant Constructions neuves + Foncier) / Investissements réalisés (%)	41,1	73,4	94,8	50,9	70,1	81,1	45,2	72,3	92,4
D34	Additions et remplacement de composants / Investissements réalisés (%)	1,2	19,0	47,6	15,8	28,8	46,2	3,8	22,8	47,4

* ayant au moins 1 logements gérés en 2022
plus de 12 000 logements 347 organismes / moins de 12 000 logements 142 organismes / 489 organismes au total

LES RATIOS FINANCIERS DE L'ENSEMBLE DES ORGANISMES* / EXERCICE 2022

		SAHLM			OPH			Ensemble des organismes		
Libellé		Quartil 2	Médiane	Quartil 3	Quartil 2	Médiane	Quartil 3	Quartil 2	Médiane	Quartil 3
A1	Nombre de logements et équivalents logements gérés	4 383	8 795	17 074	4 579	8 987	15 049	2 762	7 020	13 197
RATIOS DE GESTION										
D9	Loyer moyen des logements familiaux gérés	4 009,1	4 341,8	4 593,5	3 507,3	3 718,6	4 001,7	3 678,1	4 110,5	4 550,2
D10	Produits financiers globaux par logement géré	34,6	58,8	96,4	31,4	51,2	73,3	28,3	51,8	86,3
D11	Taux de vacance (%)	1,6	3,0	4,3	2,9	4,3	6,8	2,0	3,4	5,2
D31	Taux de recouvrement (%)	82,6	85,7	88,3	82,2	84,4	86,8	81,9	84,9	87,3
D14	Créances totales locataires (c411 et 416) / Loyers et charges	11,7	14,0	16,6	12,9	14,7	17,1	12,3	14,4	17,1
D8	Coût de la maintenance au logement	551,6	689,9	790,5	614,8	714,2	857,7	577,7	703,6	845,9
D6	Coût de gestion normalisé au logement et équivalent logement géré	966,0	1 157,8	1 331,8	962,5	1 070,2	1 247,5	997,9	1 170,0	1 406,5
D17	Coût de personnel normalisé au logement et équivalent logement géré	541,2	663,0	761,1	646,3	726,3	816,0	596,2	718,7	840,7
D5	TFPB au logement	389,5	503,3	597,6	443,9	528,6	615,6	416,6	518,7	617,4
D32	Cotisations CGLLS (hors dispositif de lissage) par logement équivalent logement gérés	107,3	124,6	159,1	91,9	106,5	131,1	93,1	114,8	151,6
D15	Charges d'intérêts et autres charges financières / C.A. locatif (%)	9,6	12,1	14,5	6,6	8,8	10,6	7,5	10,0	13,0
D7	Annuités emprunts locatifs / Loyers (%)	38,1	42,7	49,1	29,2	35,3	40,8	32,0	38,9	45,2
SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION										
D20	CAF Brute / C.A. locatif (%)	36,6	41,3	45,8	33,2	38,2	43,3	34,2	39,4	44,6
D20G	CAF Brute globale / C.A. locatif (%)	44,7	51,5	58,0	36,8	43,9	49,9	38,5	46,5	53,3
D1	Autofinancement net HLM / Produits d'activité et financiers (%)	6,1	9,6	13,3	7,4	11,3	15,5	5,9	10,1	14,4
D1G	Autofinancement global net / (CA + produits financiers)	13,2	17,8	23,7	11,8	16,7	22,3	10,6	15,8	22,2
RATIOS DE STRUCTURE FINANCIÈRE										
D2	FRNGT au logement	2 510,1	3 739,4	5 492,0	2 123,7	3 350,1	4 573,8	2 205,6	3 689,3	5 400,7
D13	Ressources propres / Ressources stables (%)	49,2	55,9	60,6	58,8	63,2	69,0	53,3	60,1	67,4
D4	Trésorerie par logement et équivalent logement en propriété	1 316,6	2 708,9	4 359,8	1 906,6	2 851,7	4 439,9	1 786,0	2 991,4	4 894,6
RATIOS D'ENDETTEMENT ET D'INVESTISSEMENT										
D21	Endettement / CAF courante (en années)	17,1	21,3	25,5	14,1	17,6	22,0	14,5	19,5	24,3
D22	Valeur nette comptable / Dotations aux amortissements (en années)	21,4	23,9	26,8	19,0	21,5	24,5	19,9	22,8	26,0
D35	Écart [VNC / Dotations aux amortissements] – [Endettement / CAFC] (en années)	-1,5	2,8	6,3	-	3,2	7,1	-0,9	3,5	7,4
D33	(Montant Constructions neuves + Foncier) / Investissements réalisés (%)	58,1	77,5	90,4	40,8	62,8	82,3	45,2	72,3	92,4
D34	Additions et remplacement de composants / Investissements réalisés (%)	7,8	20,1	34,9	15,4	32,7	55,1	3,8	22,8	47,4

* ayant au moins 1 logements gérés en 2022
SA 170 organismes / OPH 183 organismes / 489 organismes au total

LES RATIOS FINANCIERS DE L'ENSEMBLE DES ORGANISMES* / EXERCICE 2022

		SEM			COOP			Ensemble des organismes		
Libellé		Quartil 2	Médiane	Quartil 3	Quartil 2	Médiane	Quartil 3	Quartil 2	Médiane	Quartil 3
A1	Nombre de logements et équivalents logements gérés	540	1 932	7184	18	1 104	3 685	2 762	7 020	13 197
RATIOS DE GESTION										
D9	Loyer moyen des logements familiaux gérés	3 768,8	4 389,5	5 202,8	3 279,1	4 383,3	4 916,5	3 678,1	4 110,5	4 550,2
D10	Produits financiers globaux par logement géré	5,1	24,3	54,7	28,4	65,2	223,3	28,3	51,8	86,3
D11	Taux de vacance (%)	1,4	2,8	4,8	-	1,5	3,2	2,0	3,4	5,2
D31	Taux de recouvrement (%)	78,8	84,1	87,2	78,4	85,2	90,1	81,9	84,9	87,3
D14	Créances totales locataires (c411 et 416) / Loyers et charges	12,2	14,4	17,8	9,9	14,0	16,0	12,3	14,4	17,1
D8	Coût de la maintenance au logement	491,4	708,3	974,4	288,1	573,1	717,5	577,7	703,6	845,9
D6	Coût de gestion normalisé au logement et équivalent logement géré	1 085,3	1 401,7	1 854,9	909,2	1 240,8	2 870,1	997,9	1 170,0	1 406,5
D17	Coût de personnel normalisé au logement et équivalent logement géré	562,7	762,2	989,2	335,9	674,4	1 201,5	596,2	718,7	840,7
D5	TFPB au logement	388,2	511,7	681,0	116,8	339,0	610,3	416,6	518,7	617,4
D32	Cotisations CGLLS (hors dispositif de lissage) par logement équivalent logement gérés	58,2	104,3	154,4	-	105,9	152,3	93,1	114,8	151,6
D15	Charges d'intérêts et autres charges financières / C.A. locatif (%)	5,8	9,4	12,6	7,2	10,6	16,2	7,5	10,0	13,0
D7	Annuités emprunts locatifs / Loyers (%)	25,7	36,9	45,8	26,5	40,5	52,6	32,0	38,9	45,2
SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION										
D20	CAF Brute / C.A. locatif (%)	32,3	38,7	43,8	31,3	41,4	48,3	34,2	39,4	44,6
D20G	CAF Brute globale / C.A. locatif (%)	36,4	43,0	51,5	32,9	43,8	56,5	38,5	46,5	53,3
D1	Autofinancement net HLM / Produits d'activité et financiers (%)	1,2	10,1	15,5	2,7	6,7	11,3	5,9	10,1	14,4
D1G	Autofinancement global net / (CA + produits financiers)	7,6	14,4	21,6	5,6	8,4	13,9	10,6	15,8	22,2
RATIOS DE STRUCTURE FINANCIÈRE										
D2	FRNGT au logement	1 301,4	4 035,9	10 076,4	1 987,9	4 623,2	15 689,5	2 205,6	3 689,3	5 400,7
D13	Ressources propres / Ressources stables (%)	54,7	63,5	70,4	49,4	61,5	74,4	53,3	60,1	67,4
D4	Trésorerie par logement et équivalent logement en propriété	2 005,2	3 484,1	6 543,1	1 772,6	3 405,3	16 609,8	1 786,0	2 991,4	4 894,6
RATIOS D'ENDETTEMENT ET D'INVESTISSEMENT										
D21	Endettement / CAF courante (en années)	11,1	17,1	22,9	5,0	18,3	26,3	14,5	19,5	24,3
D22	Valeur nette comptable / Dotations aux amortissements (en années)	17,9	21,3	25,2	20,7	25,7	31,8	19,9	22,8	26,0
D35	Écart [VNC / Dotations aux amortissements] – [Endettement / CAFC] (en années)	-2,9	5,1	8,6	-	3,6	10,2	-0,9	3,5	7,4
D33	(Montant Constructions neuves + Foncier) / Investissements réalisés (%)	11,1	69,7	97,7	1,1	80,9	96,6	45,2	72,3	92,4
D34	Additions et remplacement de composants / Investissements réalisés (%)	-	7,3	55,8	-	0,3	8,0	3,8	22,8	47,4

* ayant au moins 1 logements gérés en 2022
SEM 104 organismes / COOP 55 organismes / 489 organismes au total

ANNEXE 2 : BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT

BILAN - ACTIF - TOUS* / 526 ORGANISMES / EXERCICE 2022, 2021

EN MILLIONS D'€

2022

2021

N° de compte 1	ACTIF 2	Montant brut 3	Amortissements et dépréciations 4	Montant net 5 = (3) - (4)	%	Montant net	%
ACTIF IMMOBILISÉ							
20	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	4 210	1 616	2 594	0,9%	2 485	0,9%
201	Frais d'établissement	8	6	2		2	
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	3 083	813	2 270		2 176	
203-205-206-207-2088-232-237	Autres	1 119	797	322		307	
21-22	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	360 037	128 916	231 121	77,5%	221 977	78,4%
211-212-213-214	Terrains et constructions	355 765	126 649	229 116	76,8%	220 030	77,7%
2111	Terrains nus	957	98	859		846	
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	37 186	16	37 170		35 056	
212	Agencements et aménagements de terrains	39	34	5		16	
213 sauf 21315-2135	Constructions locatives (sur sol propre)	285 915	113 372	172 544		166 014	
214 sauf 21415-2145	Constructions locatives (sur sol d'autrui)	19 070	8 764	10 307		10 459	
21318-21418	Autres ensembles immobiliers	12 597	4 366	8 231		7 640	
Autres (213- 214) -215-218-22	Autres immobilisations corporelles	4 272	2 267	2 005		1 947	
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	2 883	1 212	1 671		1 628	
215-218	Instal.techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	1 369	1 052	318		303	
221-222-223	Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation	19	4	16		16	
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	23 323	61	23 262	7,8%	21 365	7,5%
2312	Terrains	4 399	10	4 388		3 965	
2313-2314-2318	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	18 534	50	18 484		17 085	
238	Avances et acomptes versés sur commandes	390	0	390		314	
26-27	IMMOBILISATIONS FINANCIERES	3 870	58	3 812	1,3%	3 201	1,1%
261-266-2675-2676	Participations - apports, avances	2 427	54	2 373		2 053	
2671-2674	Créances rattachées à des participations	211	0	210		139	
272	Titres immobilisés (droit de créance)	232	2	230		190	
2741	Prêts participatifs	211	-	211		196	
278	Prêts pour accession aux SCCC	24	0	24		26	
271-274 (sauf 2741) -275-2761	Autres	761	1	759		591	
2678-2768	Intérêts courus	5	-	5		6	
	TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I)	391 440	130 650	260 790	87,4%	249 029	88,0%
ACTIF CIRCULANT							
	STOCKS ET EN-COURS	4 122	131	3 991	1,3%	3 938	1,4%
31(OHLM)/38(SEM)	Terrains à aménager	720	56	664		569	
33	Immeubles en cours	2 172	45	2 127		2 183	
35 sauf 358	Immeubles achevés : Disponibles à la vente	317	26	291		300	
358	Immeubles achevés : Temporairement loués	885	3	883		859	
37	Imm. acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	3	0	2		3	
32	Approvisionnements	26	1	25		24	
409	Fournisseurs débiteurs	410	4	407		317	
41-42-43-44	CREANCES D'EXPLOITATION	12 957	2 015	10 942	3,7%	9 594	3,4%
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	2 120	136	1 985		1 757	
412	Créances sur acquéreurs	590	0	590		501	
414	Clients - autres activités	157	2	155		130	
415	Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributionnaires	3	0	2		1	
416	Clients douteux ou litigieux	2 267	1 865	402		497	
418	Produits non encore facturés	402	6	396		251	
42-43-44 sauf 4433-4675-4678	Autres	956	4	951		919	
441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	6 462	1	6 461		5 539	
45-46-47	CREANCES DIVERSES	2 199	67	2 132	0,7%	2 092	0,7%
454	Sociétés Civiles Immobilières	221	4	217		211	
451-458	Groupe, associés et opérations faites en commun et en G.I.E	449	1	447		474	
46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	1 003	56	946		783	
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	193	3	190		257	
4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	156	0	155		157	
455-4562 (sociétés)	Associés - Comptes courants et capital souscrit et appelé non versé	173	2	171		193	
478 (OPH)	Autres comptes transitoires	5	-	5		17	
50	VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	443	6	436		396	
51-53-54	DISPONIBILITES	19 253	-	19 253	6,5%	17 445	6,2%
511	Valeur à l'encaissement	10	-	10		12	
515 (OPH)	Compte au Trésor	59	-	59		48	
516	Comptes de placement court terme	11 679	-	11 679		10 577	
5188	Intérêts courus à recevoir	42	-	42		22	
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	7 456	-	7 456		6 779	
53-54	Caisse, régies d'avances et accreditifs	9	-	9		7	
COMPTES REGUL.							
486	Charges constatées d'avance	262	0	262		246	
	TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)	39 646	2 223	37 423	12,5%	34 027	12,0%
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	45	-	45		46	
169	Primes de remboursement des obligations (IV)	11	-	11		8	
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)	431 142	132 874	298 268	100,0%	283 111	100,0%

* Les OLS de la famille des SEM ne sont pas présents dans ce tableau seule l'exercice 2022 est disponible (page 56 à 59)

BILAN – PASSIF – TOUS* / 526 ORGANISMES / EXERCICE 2022, 2021

EN MILLIONS D'€

2022

2021

N° de compte	PASSIF	Montant net	%	Montant net	%
CAPITAUX PROPRES					
10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES	56 013	18,8%	51 909	18,3%
101-104-105	Capital	12 496		11 477	
102-103 (OPH)	Dotation	1 453		1 354	
106	Reserves	42 064		39 078	
1061- 1063 (sociétés)	Reserve légale, statutaires ou contractuelles	14 621		14 300	
1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	8 308		7 709	
1067 SIEG	dont activités relevant du SIEG	377		128	
10685	Reserves sur cessions immobilières	14 030		12 691	
10685 SIEG	dont activités relevant du SIEG	1 021		74	
10688	Reserves diverses	5 105		4 364	
10688 SIEG	dont activités relevant du SIEG	405		19	
11	REPORT À NOUVEAU	12 068	4,0%	11 525	4,1%
11 SIEG	dont activités relevant du SIEG	812		276	
12	RÉSULTAT DE L'EXERCICE	2 987	1,0%	3 418	1,2%
12 SIEG	dont activités relevant du SIEG	2 363		2 728	
13	Subventions d'investissement	31 423	10,5%	30 228	10,7%
14	Provisions réglementées	0		0	
1671	Titres participatifs	1 187		635	
	TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	103 679	34,8%	97 714	34,5%
PROVISIONS					
15	TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (II)	2 859	1,0%	2 916	1,0%
DETTES ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE					
16	DETTES FINANCIERES	180 575	60,5%	172 390	60,9%
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	9 486		9 091	
163	Autres emprunts obligataires	2 129		1 909	
1641	Caisse des Dépôts et Consignations (Banque des territoires)	131 209	44,0%	126 261	44,6%
1642	C.G.L.L.S.	702		738	
1647 - 1648	Autres établissements de crédit (dont prêts de l'ex-caisse des prêts HLM)	28 856		26 979	
1651	Dépôts de garantie des locataires	1 692		1 635	
1654	Redevances (location-accession)	8		7	
1658	Autres dépôts	9		8	
166-1673-1674-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	641		733	
1675	Emprunts participatifs	214		227	
1676	Avances d'organismes HLM	50		7	
168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées	946		922	
1688(sauf 16883)-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus	1 321		920	
16883	Intérêts compensateurs	17		25	
17 sauf intérêts courus - 18	Dettes rattachées à des participations	94		42	
519	Concours bancaires courants	3 203		2 885	
229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants	15		16	
419	Clients Créditeurs	846		864	
4195	Locataires-Excédents d'acomptes	673		693	
Autres 419	Autres	173		171	
	DETTES D'EXPLOITATION	4 507		4 172	
401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	2 324		2 089	
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	336		317	
42-43-44 sauf 4433-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	1 847		1 766	
	DETTES DIVERS	3 917		3 602	
404-405-4084-4088 partiel	Fournisseurs d'immobilisations	2 211		2 116	
269-279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	5		8	
4563 (sociétés)	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	3		1	
454	Sociétés Civiles Immobilières	10		9	
451-458	Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.	442		417	
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	192		220	
4615	Opérations d'aménagement	51		72	
455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres dettes	1 002		760	
RÉGUL.					
487	Produits constatés d'avance	1 871		1 435	
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	1 059		658	
4872	Produits des ventes sur lots en cours	812		777	
	TOTAL DETTES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE (III)	191 731	64,3%	182 480	64,5%
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)	298 268	100,0%	283 111	100,0%

* Les OLS de la famille des SEM ne sont pas présents dans ce tableau seule l'exercice 2022 est disponible (page 56 à 59)

COMPTE DE RÉSULTAT - CHARGES - TOUS* / 526 ORGANISMES / EXERCICE 2022, 2021

EN MILLIONS D'€

2022

2021

N° de compte 1	CHARGES 2	Montant brut 3	Amortissements et dépréciations 4	Montant net 5 = (3) - (4)	%	Montant net	%
CHARGES D'EXPLOITATION							
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers	4 733	7 813	12 546	34,9%	11 781	34,8%
601	Achats stockés : Terrains	-	350	350		346	
602	Achats stockés : Approvisionnements	44	31	76		60	
607	Achats stockés : Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication	-	2	2		3	
6031	Variation des stocks : Terrains	-	-86	-86		-67	
6032	Variation des stocks : Approvisionnements	-0	0	0		0	
6037	Variation des stocks : Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication	-	3	3		-1	
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires	-	951	951		904	
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)	-	-	-		-	
Autres 605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers	-	378	378		385	
606	Achats non stockés de matières et fournitures	2 139	169	2 308		2 078	
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	2 037	511	2 547		2 294	
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	1	31	33		34	
613	Locations	-	97	97		95	
614	Charges locatives et de copropriétés	-	75	75		130	
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	240	1 053	1 293		1 270	
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	16	1 880	1 896		1 878	
6156	Maintenance	4	128	132		123	
6158	Autres travaux d'entretien	3	32	35		36	
616	Primes d'assurances	-	265	265		241	
621	Personnel extérieur à l'organisme	24	73	97		103	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	22	553	576		534	
623	Publicité, publications, relations publiques	-	69	69		65	
625	Déplacements, missions et réceptions	-	58	58		44	
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS	-	402	402		295	
6285	Redevances	-	397	397		355	
Autres comptes 61 et 62	Autres services extérieurs	202	392	594		576	
63	Impôts, taxes et versements assimilés	819	3 015	3 834	10,7%	3 597	10,6%
631-633	Sur rémunérations	33	348	381		364	
63512	Taxes foncières	33	2 580	2 612		2 457	
Autres 635-637	Autres	754	88	841		776	
64	Charges de personnel	447	3 795	4 242	11,8%	4 084	12,1%
641-6481	Salaires et traitements	342	2 696	3 038		2 912	
645-647-6485	Charges sociales	105	1 099	1 204		1 173	
681 tot	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	-	9 681	9 681	26,9%	9 273	27,4%
6811	Immobilisations locatives et autres	-	8 274	8 274		7 904	
6812	Charges d'exploitation à répartir	-	3	3		3	
6816	Dépréciations des immos. incorporelles et corporelles	-	72	72		63	
68173	Dépréciations des stocks et en-cours	-	21	21		16	
68174	Dépréciations des créances	-	590	590		519	
68157	Provisions pour gros entretien	-	534	534		546	
Autres 6815	Autres provisions	-	187	187		221	
654	Pertes sur créances irrécouvrables	-	261	261		266	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	3	61	64		53	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	-	3	3		3	
	TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION (I)	6 002	24 893	30 631	85,2%	29 059	85,9%
CHARGES FINANCIÈRES							
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières	-	14	14		22	
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances	-	337	337		261	
661122	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif	-	2 062	2 062		1 588	
661123	Intérêts compensateurs	-	-0	-0		-1	
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers	-	15	15		11	
Autres 661	Intérêts sur autres opérations	-	101	101		106	
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	1	1		1	
664-665-666-668	Autres charges financières	-	86	86		139	
66	TOTAL CHARGES FINANCIÈRES (II)	-	2 615	2 615	7,3%	2 126	6,3%
CHARGES EXCEPTIONNELLES							
671	Sur opérations de gestion	-	185	185		218	
	Sur opérations en capital	-	2 214	2 214	6,2%	2 072	6,1%
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut	-	1 377	1 377		1 486	
678	Autres charges exceptionnelles	-	837	837		587	
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	-	285	285	0,8%	320	0,9%
67	TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES (III)	-	2 537	2 684	7,5%	2 610	7,7%
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (IV)	-	28	28		21	
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES (V)	-	10	10		10	
	TOTAL DES CHARGES (I+II+III+IV+V)	6 002	29 966	35 968	100,0%	33 826	100,0%
	Solde créditeur = bénéfice	-	-	3 028		3 446	
	TOTAL GENERAL	-	-	38 996		37 272	

* Les OLS de la famille des SEM ne sont pas présents dans ce tableau seule l'exercice 2022 est disponible (page 56 à 59)

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS - TOUS* / 526 ORGANISMES / EXERCICE 2022, 2021
EN MILLIONS D'€

2022 **2021**

N° de compte	PRODUITS	Montant net	%	Montant net	%
PRODUITS D'EXPLOITATION					
70(net de 709)	Produits des activités	30 669,98	78,7%	29 129,66	78,2%
7011	Ventes de terrains lotis	209,76		234,87	
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	1 336,50		1 020,63	
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	152,88		145,67	
7017-7018	Ventes d'autres immeubles	88,84		53,93	
703	Récupération des charges locatives	5 711,71		5 205,89	
704	Loyers	22 679,40	58,2%	22 007,28	59,1%
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	1 264,85		1 226,17	
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	18 441,31		17 921,48	
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	126,50		110,59	
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	1 226,44		1 190,25	
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et accession invendus	43,13		39,99	
7024-7025-7028(SEM)/7044-7045-7048(OHLM)	Autres loyers	1 577,16		1 518,79	
705	Produits de concession d'aménagement	13,75		15,06	
7061-7062	Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)	5,20		4,88	
70631(OHLM)	Sociétés sous égide	18,82		13,55	
70632-70638(OHLM)/7066(SEM)	Prestations de services à personnes physiques, et autres produits	4,67		5,73	
7063(SEM)/7066(OHLM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	15,85		16,21	
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	26,62		50,88	
7065	Syndic de copropriétés	34,51		33,09	
70671	Gestion des S.C.C.C.	1,95		1,47	
7068	Autres prestations de services	40,36		32,58	
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M.	51,80		39,61	
Autres 708	Autres produits des activités annexes	277,37		248,33	
71	Production stockée (ou destockage)	- 63,68	-0,2%	218,94	0,6%
7133	Immeubles en cours	116,12		290,43	
7135	Immeubles achevés	- 179,80		- 71,49	
72	Production immobilisée	395,66		348,17	
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	33,40		25,97	
721- Autres 722	Autres productions immobilisées	362,26		322,20	
74	Subventions d'exploitation	126,88		126,72	
742	Primes à la construction	3,49		7,90	
743	Subventions d'exploitation diverses	110,96		106,01	
744	Subventions pour travaux d'entretien	12,44		12,81	
781-782	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	1 400,04	3,6%	1 359,37	3,6%
78157	Provisions pour gros entretien	558,38		546,38	
78174	Dépréciations de créances	515,19		522,69	
Autres 781	Autres reprises	326,48		290,30	
791	Transferts de charges d'exploitation	146,51		133,77	
7583	Produits du dispositif de lissage de la CGLLS	82,03		65,05	
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	325,86		349,50	
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	1,50		1,02	
	TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	33 084,78	84,9%	31 732,21	85,2%
PRODUITS FINANCIERS					
761	Produits de participations	40,34		37,07	
7611	Revenus des actions	8,90		9,50	
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	22,96		18,38	
7613-7618	Revenus des avances, des regels, prêts participatifs et autres	8,49		9,19	
762	Produits d'autres immobilisations financières	5,69		5,16	
76261-76262	Prêts accession	0,14		0,18	
Autres 762	Autres	5,55		4,98	
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	272,22		106,22	
765-766-768	Autres produit financiers	33,75		19,08	
786	Reprises sur dépréciations et provisions	22,26		20,55	
796	Transfert de charges financières	1,66		1,09	
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,49		1,10	
	TOTAL PRODUITS FINANCIERS (II)	376,41	1,0%	190,27	0,5%
PRODUITS EXCEPTIONNELS					
771	Sur opérations de gestion	785,16		681,67	
	Sur opérations en capital :	4 511,14	11,6%	4 397,95	11,8%
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	2 580,45	6,6%	2 723,83	7,3%
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	1 190,35		1 185,19	
778	Autres sur opération en capital	740,35		488,93	
787	Reprises sur dépréciations et provisions	197,75		229,17	
797	Transferts de charges exceptionnelles	0,25		12,44	
	TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS (III)	5 494,30	14,1%	5 321,23	14,3%
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	38 955,49	100,0%	37 243,71	100,0%

* Les OLS de la famille des SEM ne sont pas présents dans ce tableau seule l'exercice 2022 est disponible (page 56 à 59)

BILAN - ACTIF - SAHLM / 175 ORGANISMES / EXERCICE 2022, 2021

EN MILLIONS D'€

2022

2021

N° de compte 1	ACTIF 2	Brut 3	Amort. et dépréciations 4	Net 5 = (3) - (4)	%	Net	%
ACTIF IMMOBILISÉ							
20	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	1 824	744	1 080	0,6%	988	0,6%
201	Frais d'établissement	2	1	0		0	
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	1 439	470	970		878	
203-205-206-207- 2088-232-237	Autres	382	273	110		110	
21-22	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	209 133	68 888	140 244	78,2%	134 136	79,1%
211-212-213-214	Terrains et constructions	207 366	67 929	139 436	77,8%	133 344	78,6%
2111	Terrains nus	526	61	465		468	
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	25 173	9	25 164		23 684	
212	Agencements et aménagements de terrains	20	17	3		4	
213 sauf 21315-2135	Constructions locatives (sur sol propre)	164 398	60 889	103 510		99 121	
214 sauf 21415-2145	Constructions locatives (sur sol d'autrui)	10 788	4 933	5 855		6 039	
21318-21418	Autres ensembles immobiliers	6 460	2 020	4 439		4 028	
Autres (213- 214) -215-218-22	Autres immobilisations corporelles	1 767	959	808		791	
21315-2135-21415- 2145	Bâtiments et installations administratifs	1 186	523	662		648	
215-218	Instal.techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	580	436	144		142	
221-222-223	Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation	1	-	1		1	
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	16 056	32	16 024	8,9%	14 908	8,8%
2312	Terrains	3 537	7	3 530		3 172	
2313-2314-2318	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	12 261	25	12 236		11 522	
238	Avances et acomptes versés sur commandes	258	-	258		214	
26-27	IMMOBILISATIONS FINANCIERES	2 995	51	2 944	1,6%	2 566	1,5%
261-266-2675-2676	Participations - apports, avances	2 143	47	2 096		1 787	
2671-2674	Créances rattachées à des participations	193	0	193		121	
272	Titres immobilisés (droit de créance)	126	2	125		94	
2741	Prêts participatifs	194	-	194		186	
278	Prêts pour accession aux SCCC	16	-	16		16	
271-274 (sauf 2741) -275-2761	Autres	320	1	319		359	
2678-2768	Intérêts courus	3	-	3		3	
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I)		230 007	69 715	160 292	89,4%	152 598	89,9%
ACTIF CIRCULANT							
	STOCKS ET EN-COURS	1 978	91	1 888	1,1%	1 848	1,1%
31(OHLM)/38(SEM)	Terrains à aménager	501	43	459		402	
33	Immeubles en cours	883	26	856		889	
35 sauf 358	Immeubles achevés : Disponibles à la vente	227	21	206		208	
358	Immeubles achevés : Temporairement loués	361	1	360		343	
37	Imm. acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	1	0	1		1	
32	Approvisionnements	6	0	6		6	
409	Fournisseurs débiteurs	260	3	257		234	
41-42-43-44	CREANCES D'EXPLOITATION	7 028	1 006	6 021	3,4%	5 322	3,1%
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	1 223	98	1 126		1 079	
412	Créances sur acquéreurs	172	0	172		143	
414	Clients - autres activités	112	0	112		85	
415	Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires	2	0	2		1	
416	Clients douteux ou litigieux	1 055	901	154		145	
418	Produits non encore facturés	233	4	229		148	
42-43-44 sauf 4433-4675-4678	Autres	539	3	536		543	
441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	3 691	0	3 691		3 177	
45-46-47	CREANCES DIVERSES	1 254	45	1 209	0,7%	1 215	0,7%
454	Sociétés Civiles Immobilières	89	0	89		80	
451-458	Groupe, associés et opérations faites en commun et en G.I.E	372	-	372		413	
46 (sauf 4611-4675- 4678)	Débiteurs divers	528	41	487		434	
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	58	2	55		63	
4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	78	-	78		69	
455-4562 (sociétés)	Associés - Comptes courants et capital souscrit et appelé non versé	128	1	127		156	
478 (OPH)	Autres comptes transitoires	0	-	0		1	
50	VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	339	5	335		319	
51-53-54	DISPONIBILITES	9 127	-	9 127	5,1%	7 940	4,7%
511	Valeur à l'encaissement	1	-	1		3	
515 (OPH)	Compte au Trésor	31	-	31		34	
516	Comptes de placement court terme	4 945	-	4 945		4 427	
5188	Intérêts courus à recevoir	25	-	25		12	
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	4 119	-	4 119		3 457	
53-54	Caisse, régies d'avances et accreditifs	7	-	7		6	
COMPTES REGUL.							
486	Charges constatées d'avance	158	-	158		161	
TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)		20 144	1 149	18 995	10,6%	17 039	10,0%
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	25	-	25		26	
169	Primes de remboursement des obligations (IV)	9	-	9		7	
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)		250 185	70 864	179 321	100,0%	169 670	100,0%

BILAN – PASSIF – SAHLM / 175 ORGANISMES / EXERCICE 2022, 2021

EN MILLIONS D'€

2022

2021

N° de compte	PASSIF	Montant net	%	Montant net	%
CAPITAUX PROPRES					
10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES	37 980	21,2%	35 379	20,9%
101-104-105	Capital	11 296		10 470	
102-103 (OPH)	Dotation	-		-	
106	Réserves	26 684		24 909	
1061- 1063 (sociétés)	Réserve légale, statutaires ou contractuelles	13 448		13 127	
1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	-		-	
1067 SIEG	dont activités relevant du SIEG	1		-	
10685	Réserves sur cessions immobilières	10 073		9 060	
10685 SIEG	dont activités relevant du SIEG	729		9	
10688	Réserves diverses	3 162		2 709	
10688 SIEG	dont activités relevant du SIEG	306		16	
11	REPORT À NOUVEAU	2 787	1,6%	2 668	1,6%
11 SIEG	dont activités relevant du SIEG	184		64	
12	RÉSULTAT DE L'EXERCICE	1 687	0,9%	1 950	1,1%
12 SIEG	dont activités relevant du SIEG	1 346		1 585	
13	Subventions d'investissement	16 703	9,3%	16 032	9,4%
14	Provisions réglementées	0		0	
1671	Titres participatifs	168		30	
	TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	59 325	33,1%	56 058	33,0%
PROVISIONS					
15	TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (II)	1 505	0,8%	1 552	0,9%
DETTES ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE					
16	DETTES FINANCIERES	111 990	62,5%	106 221	62,6%
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	7 189		6 941	
163	Autres emprunts obligataires	1 949		1 706	
1641	Caisse des Dépôts et Consignations (Banque des territoires)	79 385	44,3%	75 852	44,7%
1642	C.G.L.L.S.	634		662	
1647 - 1648	Autres établissements de crédit (dont prêts de l'ex-caisse des prêts HLM)	17 776		16 576	
1651	Dépôts de garantie des locataires	937		909	
1654	Redevances (location-accession)	4		3	
1658	Autres dépôts	3		2	
166-1673-1674-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	518		610	
1675	Emprunts participatifs	175		184	
1676	Avances d'organismes HLM	46		2	
168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées	612		635	
1688(sauf 16883)-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus	828		581	
16883	Intérêts compensateurs	8		12	
17 sauf intérêts courus - 18	Dettes rattachées à des participations	53		1	
519	Concours bancaires courants	1 873		1 544	
229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants	1		1	
419	Clients Créditeurs	-		610	
4195	Locataires-Excédents d'acomptes	473		500	
Autres 419	Autres	120		110	
	DETTES D'EXPLOITATION	2 496		2 305	
401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	1 168		1 057	
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	149		145	
42-43-44 sauf 4433-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	1 179		1 103	
	DETTES DIVERS	2 651		2 353	
404-405-4084-4088 partiel	Fournisseurs d'immobilisations	1 438		1 360	
269-279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	2		4	
4563 (sociétés)	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	3		0	
454	Sociétés Civiles Immobilières	3		2	
451-458	Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.	388		353	
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	115		109	
4615	Opérations d'aménagement	0		0	
455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres dettes	701		524	
RÉGUL.					
487	Produits constatés d'avance	-		569	
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	506		341	
4872	Produits des ventes sur lots en cours	254		228	
	TOTAL DETTES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE (III)	118 491	66,1%	112 060	66,0%
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	179 321	100,0%	169 670	100,0%

COMPTE DE RÉSULTAT - CHARGES - SAHLM / 175 ORGANISMES / EXERCICE 2022, 2021

EN MILLIONS D'€

2022

2021

N° de compte 1	CHARGES 2	Montant brut 3	Amortissements et dépréciations 4	Montant net 5 = (3) - (4)	%	Montant net	%
CHARGES D'EXPLOITATION							
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers	2 865	5 775	6 499	32,9%	6 023	32,8%
601	Achats stockés : Terrains	-	175	175		171	
602	Achats stockés : Approvisionnements	32	10	42		34	
607	Achats stockés : Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication	-	-	-		0	
6031	Variation des stocks : Terrains	-	-55	-55		-67	
6032	Variation des stocks : Approvisionnements	-0	0	0		-0	
6037	Variation des stocks : Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication	-	1	1		-0	
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires	-	419	419		376	
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)	-	-	-		-	
Autres 605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers	-	133	133		123	
606	Achats non stockés de matières et fournitures	1 087	73	1 160		1 025	
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	1 016	239	1 255		1 132	
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	1	17	18		20	
613	Locations	-	65	65		62	
614	Charges locatives et de copropriétés	-	54	54		97	
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	134	611	745		738	
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	6	893	898		892	
6156	Maintenance	2	55	57		52	
6158	Autres travaux d'entretien	1	15	15		18	
616	Primes d'assurances	-	138	138		126	
621	Personnel extérieur à l'organisme	6	35	42		42	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	8	323	331		310	
623	Publicité, publications, relations publiques	-	35	35		32	
625	Déplacements, missions et réceptions	-	36	36		27	
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS	-	245	245		171	
6285	Redevances	-	341	341		299	
Autres comptes 61 et 62	Autres services extérieurs	141	210	352		343	
63	Impôts, taxes et versements assimilés	420	1 539	1 958	9,9%	1 845	10,0%
631-633	Sur rémunérations	12	171	183		175	
63512	Taxes foncières	19	1 322	1 342		1 271	
Autres 635-637	Autres	389	45	434		400	
64	Charges de personnel	192	1 872	2 064	10,5%	1 988	10,8%
641-6481	Salaires et traitements	141	1 301	1 442		1 381	
645-647-6485	Charges sociales	51	571	622		607	
681 tot	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	-	5 532	5 532	28,0%	5 303	28,9%
6811	Immobilisations locatives et autres	-	4 753	4 753		4 527	
6812	Charges d'exploitation à répartir	-	2	2		1	
6816	Dépréciations des immos. incorporelles et corporelles	-	41	41		41	
68173	Dépréciations des stocks et en-cours	-	12	12		9	
68174	Dépréciations des créances	-	351	351		318	
68157	Provisions pour gros entretien	-	290	290		291	
Autres 6815	Autres provisions	-	84	84		116	
654	Pertes sur créances irrécouvrables	-	143	143		137	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	3	43	46		34	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	-	0	0		1	
	TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION (I)	2 938	7 824	16 242	82,3%	15 332	83,5%
CHARGES FINANCIÈRES							
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières	-	7	7		11	
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances	-	182	182		146	
661122	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif	-	1 305	1 305		1 010	
661123	Intérêts compensateurs	-	-1	-1		-1	
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers	-	6	6		5	
Autres 661	Intérêts sur autres opérations	-	52	52		41	
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	1	1		1	
664-665-666-668	Autres charges financières	-	60	60		111	
66	TOTAL CHARGES FINANCIÈRES (II)	-	1 611	1 611	8,2%	1 322	7,2%
CHARGES EXCEPTIONNELLES							
671	Sur opérations de gestion	-	128	128		132	
	Sur opérations en capital	-	1 571	1 571	8,0%	1 399	7,6%
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut	-	1 059	1 059		1 118	
678	Autres charges exceptionnelles	-	512	512		281	
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	-	149	149	0,8%	154	0,8%
67	TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES (III)	-	1 753	1 848	9,4%	1 685	9,2%
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (IV)	-	26	26		19	
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES (V)	-	7	7		6	
	TOTAL DES CHARGES (I+II+III+IV+V)	3 048	16 685	19 734	100,0%	18 366	100,0%
	Solde créditeur = bénéfice	-	-	1 689		1 959	
	TOTAL GENERAL	-	-	21 423		20 325	

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS - SAHLM / 175 ORGANISMES / EXERCICE 2022, 2021
EN MILLIONS D'€

2022 **2021**

N° de compte	PRODUITS	Montant net	%	Montant net	%
PRODUITS D'EXPLOITATION					
70(net de 709)	Produits des activités	16 396,40	76,5%	15 537,39	76,5%
7011	Ventes de terrains lotis	101,14		102,82	
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	548,81		359,40	
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	19,97		22,46	
7017-7018	Ventes d'autres immeubles	66,60		41,82	
703	Récupération des charges locatives	2 927,52		2 653,03	
704	Loyers	12 460,91	58,2%	12 129,54	59,7%
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	936,80		913,55	
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	9 762,40		9 511,09	
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	75,12		67,18	
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	783,04		760,48	
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et accession invendus	18,69		16,60	
7024-7025-7028(SEM)/7044-7045-7048(OHLM)	Autres loyers	884,85		860,64	
705	Produits de concession d'aménagement	0,00		0,00	
7061-7062	Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)	4,17		3,71	
70631(OHLM)	Sociétés sous égide	1,40		0,99	
70632-70638(OHLM)/7066(SEM)	Prestations de services à personnes physiques, et autres produits	0,28		0,90	
7063(SEM)/7066(OHLM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	5,71		3,83	
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	13,48		12,89	
7065	Syndic de copropriétés	10,32		10,45	
70671	Gestion des S.C.C.C.	0,04		0,04	
7068	Autres prestations de services	16,24		11,24	
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M.	48,38		36,92	
Autres 708	Autres produits des activités annexes	171,44		147,35	
71	Production stockée (ou destockage)	- 29,93	-0,1%	107,60	0,5%
7133	Immeubles en cours	46,38		104,98	
7135	Immeubles achevés	- 76,31		2,62	
72	Production immobilisée	262,65		223,35	
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	29,57		22,03	
721- Autres 722	Autres productions immobilisées	233,07		201,32	
74	Subventions d'exploitation	52,15		50,05	
742	Primes à la construction	1,46		1,90	
743	Subventions d'exploitation diverses	45,42		44,52	
744	Subventions pour travaux d'entretien	5,27		3,63	
781-782	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	803,79	3,8%	743,03	3,7%
78157	Provisions pour gros entretien	294,85		275,61	
78174	Dépréciations de créances	319,21		313,57	
Autres 781	Autres reprises	189,74		153,85	
791	Transferts de charges d'exploitation	103,79		96,89	
7583	Produits du dispositif de lissage de la CGLLS	4,97		5,66	
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	173,46		168,27	
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,47		0,22	
	TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	17 767,76	82,9%	16 932,47	83,3%
PRODUITS FINANCIERS					
761	Produits de participations	21,81		21,24	
7611	Revenus des actions	8,62		9,13	
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	7,07		6,08	
7613-7618	Revenus des avances, des regels, prêts participatifs et autres	6,11		6,02	
762	Produits d'autres immobilisations financières	2,43		2,42	
76261-76262	Prêts accession	0,10		0,13	
Autres 762	Autres	2,33		2,29	
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	134,48		53,63	
765-766-768	Autres produit financiers	24,33		14,72	
786	Reprises sur dépréciations et provisions	14,66		7,68	
796	Transfert de charges financières	1,02		0,43	
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,02		0,15	
	TOTAL PRODUITS FINANCIERS (II)	198,74	0,9%	100,26	0,5%
PRODUITS EXCEPTIONNELS					
771	Sur opérations de gestion	373,98		315,25	
	Sur opérations en capital :	2 995,11	14,0%	2 862,33	14,1%
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	1 940,07	9,1%	2 055,82	10,1%
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	610,37		599,48	
778	Autres sur opération en capital	444,66		207,03	
787	Reprises sur dépréciations et provisions	84,98		105,09	
797	Transferts de charges exceptionnelles	0,00		0,05	
	TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS (III)	3 454,07	16,1%	3 282,73	16,2%
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	21 420,57	100,0%	20 315,45	100,0%

BILAN - ACTIF - OPH / 184 ORGANISMES / EXERCICE 2022, 2021

EN MILLIONS D'€

2022

2021

N° de compte 1	ACTIF 2	Brut 3	Amort. et dépréciations 4	Net 5 = (3) - (4)	%	Net	%
ACTIF IMMOBILISÉ							
20	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	2 292	818	1 474	1,4%	1 465	1,5%
201	Frais d'établissement	4	3	1		1	
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	1 598	322	1 276		1 279	
203-205-206-207- 2088-232-237	Autres	690	494	197		185	
21-22	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	135 837	55 006	80 831	77,7%	78 842	78,9%
211-212-213-214	Terrains et constructions	133 561	53 809	79 752	76,7%	77 793	77,8%
2111	Terrains nus	374	35	338		325	
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	10 059	6	10 053		9 586	
212	Agencements et aménagements de terrains	19	17	2		13	
213 sauf 21315-2135	Constructions locatives (sur sol propre)	109 320	47 832	61 487		60 100	
214 sauf 21415-2145	Constructions locatives (sur sol d'autrui)	7 759	3 622	4 137		4 188	
21318-21418	Autres ensembles immobiliers	6 030	2 296	3 734		3 581	
Autres (213- 214) -215-218-22	Autres immobilisations corporelles	2 277	1 197	1 079		1 049	
21315-2135-21415- 2145	Bâtiments et installations administratifs	1 552	628	923		905	
215-218	Instal.techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	721	565	156		144	
221-222-223	Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation	4	4	-		-	
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	6 547	26	6 521	6,3%	5 860	5,9%
2312	Terrains	755	3	751		715	
2313-2314-2318	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	5 676	22	5 653		5 047	
238	Avances et acomptes versés sur commandes	116	0	116		98	
26-27	IMMOBILISATIONS FINANCIERES	517	3	514	0,5%	460	0,5%
261-266-2675-2676	Participations - apports, avances	194	2	192		183	
2671-2674	Créances rattachées à des participations	2	0	2		2	
272	Titres immobilisés (droit de créance)	75	-	75		65	
2741	Prêts participatifs	4	-	4		3	
278	Prêts pour accession aux SCCC	9	0	9		10	
271-274 (sauf 2741) -275-2761	Autres	231	0	231		193	
2678-2768	Intérêts courus	2	-	2		3	
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I)		145 194	55 853	89 341	85,9%	86 627	86,7%
ACTIF CIRCULANT							
STOCKS ET EN-COURS		846	26	820	0,8%	778	0,8%
31(OHLM)/38(SEM)	Terrains à aménager	144	9	135		99	
33	Immeubles en cours	505	12	493		496	
35 sauf 358	Immeubles achevés : Disponibles à la vente	-3	3	-6		-4	
358	Immeubles achevés : Temporairement loués	182	1	180		169	
37	Imm. acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0	-	0		-	
32	Approvisionnements	19	1	18		17	
409	Fournisseurs débiteurs	135	1	134		68	
41-42-43-44	CREANCES D'EXPLOITATION	5 055	917	4 138	4,0%	3 597	3,6%
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	805	34	771		608	
412	Créances sur acquéreurs	61	0	61		47	
414	Clients - autres activités	23	2	22		21	
415	Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires	1	0	1		0	
416	Clients douteux ou litigieux	1 107	877	230		331	
418	Produits non encore facturés	144	2	142		87	
42-43-44 sauf 4433-4675-4678	Autres	335	2	334		306	
441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	2 579	1	2 579		2 197	
45-46-47	CREANCES DIVERSES	585	14	572	0,5%	563	0,6%
454	Sociétés Civiles Immobilières	8	-	8		4	
451-458	Groupe, associés et opérations faites en commun et en G.I.E	13	0	13		7	
46 (sauf 4611-4675- 4678)	Débiteurs divers	362	13	349		266	
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	122	1	121		183	
4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	77	0	76		89	
455-4562 (sociétés)	Associés - Comptes courants et capital souscrit et appelé non versé	0	-	0		-	
478 (OPH)	Autres comptes transitoires	3	-	3		15	
50	VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	85	2	84		62	
51-53-54	DISPONIBILITES	8 782	-	8 782	8,4%	8 167	8,2%
511	Valeur à l'encaissement	8	-	8		9	
515 (OPH)	Compte au Trésor	17	-	17		13	
516	Comptes de placement court terme	6 407	-	6 407		5 879	
5188	Intérêts courus à recevoir	15	-	15		9	
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	2 335	-	2 335		2 256	
53-54	Caisse, régies d'avances et accreditifs	0	-	0		0	
COMPTES REGUL.							
486	Charges constatées d'avance	85	-	85		71	
TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)		15 573	960	14 613	14,1%	13 305	13,3%
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	18	-	18		17	
169	Primes de remboursement des obligations (IV)	0	-	0		-0	
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)		160 785	56 812	103 972	100,0%	99 949	100,0%

BILAN – PASSIF – OPH / 184 ORGANISMES / EXERCICE 2022, 2021

EN MILLIONS D'€

2022

2021

N° de compte	PASSIF	Montant net	%	Montant net	%
CAPITAUX PROPRES					
10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES	15 097	14,5%	13 974	14,0%
101-104-105	Capital	61		61	
102-103 (OPH)	Dotation	1 453		1 354	
106	Réserves	13 583		12 559	
1061- 1063 (sociétés)	Réserve légale, statutaires ou contractuelles	-		-	
1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	8 281		7 709	
1067 SIEG	dont activités relevant du SIEG	376		128	
10685	Réserves sur cessions immobilières	3 692		3 421	
10685 SIEG	dont activités relevant du SIEG	273		65	
10688	Réserves diverses	1 610		1 429	
10688 SIEG	dont activités relevant du SIEG	43		1	
11	REPORT À NOUVEAU	9 032	8,7%	8 614	8,6%
11 SIEG	dont activités relevant du SIEG	611		210	
12	RÉSULTAT DE L'EXERCICE	1 177	1,1%	1 328	1,3%
12 SIEG	dont activités relevant du SIEG	912		1 036	
13	Subventions d'investissement	13 401	12,9%	13 016	13,0%
14	Provisions réglementées	-		-	
1671	Titres participatifs	979		579	
	TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	39 687	38,2%	37 512	37,5%
PROVISIONS					
15	TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (II)	1 216	1,2%	1 238	1,2%
DETTES ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE					
16	DETTES FINANCIERES	59 694	57,4%	58 134	58,2%
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	1 972		1 857	
163	Autres emprunts obligataires	15		60	
1641	Caisse des Dépôts et Consignations (Banque des territoires)	45 819	44,1%	45 046	45,1%
1642	C.G.I.L.S.	62		71	
1647 - 1648	Autres établissements de crédit (dont prêts de l'ex-caisse des prêts HLM)	9 395		8 775	
1651	Dépôts de garantie des locataires	684		665	
1654	Redevances (location-accession)	1		1	
1658	Autres dépôts	3		2	
166-1673-1674-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	101		102	
1675	Emprunts participatifs	-		10	
1676	Avances d'organismes HLM	5		5	
168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées	172		156	
1688(sauf 16883)-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus	431		297	
16883	Intérêts compensateurs	9		12	
17 sauf intérêts courus - 18	Dettes rattachées à des participations	-		-	
519	Concours bancaires courants	1 026		1 074	
229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants	-		-	
419	Clients Créditeurs	229		219	
4195	Locataires-Excédents d'acomptes	182		170	
Autres 419	Autres	47		48	
	DETTES D'EXPLOITATION	1 612		1 502	
401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	1 037		935	
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	38		34	
42-43-44 sauf 4433-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	536		533	
	DETTES DIVERS	908		939	
404-405-4084-4088 partiel	Fournisseurs d'immobilisations	692		681	
269-279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	3		3	
4563 (sociétés)	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	-		-	
454	Sociétés Civiles Immobilières	0		0	
451-458	Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.	3		2	
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	35		70	
4615	Opérations d'aménagement	50		70	
455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres dettes	125		113	
RÉGUL.					
487	Produits constatés d'avance	627		405	
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	514		275	
4872	Produits des ventes sur lots en cours	113		130	
	TOTAL DETTES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE (III)	63 069	60,7%	61 199	61,2%
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	103 972	100,0%	99 949	100,0%

COMPTE DE RÉSULTAT - CHARGES - OPH / 184 ORGANISMES / EXERCICE 2022, 2021

EN MILLIONS D'€

2022

2021

N° de compte	CHARGES	Montant brut	Amortissements et dépréciations	Montant net	%	Montant net	%
1	2	3	4	5 = (3) - (4)			
CHARGES D'EXPLOITATION							
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers	2 069	2 772	4 842	34,6%	4 587	34,3%
601	Achats stockés : Terrains	-	84	84		55	
602	Achats stockés : Approvisionnements	6	20	26		22	
607	Achats stockés : Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication	-	0	0		0	
6031	Variation des stocks : Terrains	-	-29	-29		-1	
6032	Variation des stocks : Approvisionnements	-0	0	-0		0	
6037	Variation des stocks : Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication	-	2	2		0	
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires	-	164	164		163	
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)	-	-	-		-	
Autres 605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers	-	44	44		54	
606	Achats non stockés de matières et fournitures	943	87	1 030		956	
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	927	252	1 178		1 069	
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	0	14	14		13	
613	Locations	-	24	24		22	
614	Charges locatives et de copropriétés	-	17	17		27	
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	97	408	505		495	
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	10	912	922		922	
6156	Maintenance	2	65	67		64	
6158	Autres travaux d'entretien	3	15	18		17	
616	Primes d'assurances	-	111	111		102	
621	Personnel extérieur à l'organisme	17	31	48		45	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	14	190	204		191	
623	Publicité, publications, relations publiques	-	24	24		22	
625	Déplacements, missions et réceptions	-	18	18		13	
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS	-	138	138		114	
6285	Redevances	-	25	25		24	
Autres comptes 61 et 62	Autres services extérieurs	53	154	207		198	
63	Impôts, taxes et versements assimilés	366	1 342	1 707	12,2%	1 613	12,1%
631-633	Sur rémunérations	20	162	181		175	
63512	Taxes foncières	10	1 141	1 151		1 086	
Autres 635-637	Autres	336	39	375		352	
64	Charges de personnel	236	1 698	1 934	13,8%	1 874	14,0%
641-6481	Salaires et traitements	186	1 235	1 421		1 373	
645-647-6485	Charges sociales	50	463	512		501	
681 tot	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	-	3 756	3 756	26,8%	3 632	27,2%
6811	Immobilisations locatives et autres	-	3 199	3 199		3 099	
6812	Charges d'exploitation à répartir	-	1	1		1	
6816	Dépréciations des immos. incorporelles et corporelles	-	29	29		21	
68173	Dépréciations des stocks et en-cours	-	5	5		4	
68174	Dépréciations des créances	-	214	214		184	
68157	Provisions pour gros entretien	-	223	223		236	
Autres 6815	Autres provisions	-	86	86		87	
654	Pertes sur créances irrécouvrables	-	109	109		121	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0	16	16		14	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	-	1	1		1	
	TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION (I)	2 670	5 813	12 364	88,3%	11 842	88,5%
CHARGES FINANCIERES							
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières	-	5	5		8	
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances	-	145	145		109	
661122	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif	-	665	665		509	
661123	Intérêts compensateurs	-	0	0		-0	
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers	-	2	2		2	
Autres 661	Intérêts sur autres opérations	-	41	41		59	
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-	-		0	
664-665-666-668	Autres charges financières	-	20	20		23	
66	TOTAL CHARGES FINANCIERES (II)	-	878	878	6,3%	710	5,3%
CHARGES EXCEPTIONNELLES							
671	Sur opérations de gestion	-	47	47		77	
	Sur opérations en capital	-	585	585	4,2%	595	4,4%
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut	-	290	290		309	
678	Autres charges exceptionnelles	-	295	295		286	
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	-	127	127	0,9%	150	1,1%
67	TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES (III)	-	714	759	5,4%	822	6,1%
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (IV)	-	1	1		0	
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES (V)	-	2	2		3	
	TOTAL DES CHARGES (I+II+III+IV+V)	2 671	11 333	14 003	100,0%	13 377	100,0%
	Solde créditeur = bénéfice	-	-	1 196		1 335	
	TOTAL GENERAL	-	-	15 200		14 712	

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS - OPH / 184 ORGANISMES / EXERCICE 2022, 2021

EN MILLIONS D'€

2022

2021

N° de compte	PRODUITS	Montant net	%	Montant net	%
PRODUITS D'EXPLOITATION					
70(net de 709)	Produits des activités	12 217,28	80,5%	11 822,08	80,4%
7011	Ventes de terrains lotis	71,10		89,21	
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	205,54		189,55	
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	1,34		5,09	
7017-7018	Ventes d'autres immeubles	1,72		4,68	
703	Récupération des charges locatives	2 512,39		2 337,16	
704	Loyers	9 276,56	61,1%	9 055,59	61,6%
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	301,08		285,63	
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	7 887,48		7 724,18	
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	47,20		40,05	
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	410,22		401,28	
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et accession invendus	5,51		5,77	
7024-7025-7028(SEM)/7044-7045-7048(OHLM)	Autres loyers	625,08		598,68	
705	Produits de concession d'aménagement	13,75		15,06	
7061-7062	Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)	0,86		1,17	
70631(OHLM)	Sociétés sous égide	0,44		0,21	
70632-70638(OHLM)/7066(SEM)	Prestations de services à personnes physiques, et autres produits	1,02		0,20	
7063(SEM)/7066(OHLM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	8,57		10,88	
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	4,88		3,76	
7065	Syndic de copropriétés	6,23		6,11	
70671	Gestion des S.C.C.C.	1,59		1,27	
7068	Autres prestations de services	17,62		15,40	
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M.	1,33		1,16	
Autres 708	Autres produits des activités annexes	92,33		85,57	
71	Production stockée (ou destockage)	- 5,66	0,0%	- 20,04	-0,1%
7133	Immeubles en cours	34,37		56,80	
7135	Immeubles achevés	- 40,03		- 76,84	
72	Production immobilisée	108,61		103,43	
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	3,01		3,05	
721- Autres 722	Autres productions immobilisées	105,60		100,38	
74	Subventions d'exploitation	66,97		68,74	
742	Primes à la construction	1,27		5,28	
743	Subventions d'exploitation diverses	58,97		54,74	
744	Subventions pour travaux d'entretien	6,73		8,72	
781-782	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	528,21	3,5%	558,29	3,8%
78157	Provisions pour gros entretien	238,88		250,15	
78174	Dépréciations de créances	171,84		194,55	
Autres 781	Autres reprises	117,49		113,59	
791	Transferts de charges d'exploitation	30,84		29,39	
7583	Produits du dispositif de lissage de la CGLLS	71,51		59,39	
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	143,41		168,77	
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,54		0,24	
	TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	13 161,72	86,7%	12 790,30	87,0%
PRODUITS FINANCIERS					
761	Produits de participations	4,12		0,70	
7611	Revenus des actions	0,02		0,05	
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	3,40		0,62	
7613-7618	Revenus des avances, des regels, prêts participatifs et autres	0,70		0,04	
762	Produits d'autres immobilisations financières	2,05		2,09	
76261-76262	Prêts accession	0,04		0,05	
Autres 762	Autres	2,01		2,04	
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	120,46		46,93	
765-766-768	Autres produit financiers	6,86		3,37	
786	Reprises sur dépréciations et provisions	6,04		11,53	
796	Transfert de charges financières	0,31		0,19	
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,47		0,95	
	TOTAL PRODUITS FINANCIERS (II)	140,31	0,9%	65,77	0,4%
PRODUITS EXCEPTIONNELS					
771	Sur opérations de gestion	382,47		349,10	
	Sur opérations en capital :	1 394,87	9,2%	1 371,39	9,3%
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	588,06	3,9%	574,95	3,9%
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	529,05		535,68	
778	Autres sur opération en capital	277,77		260,76	
787	Reprises sur dépréciations et provisions	101,02		116,61	
797	Transferts de charges exceptionnelles	- 0,01		12,33	
	TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS (III)	1 878,35	12,4%	1 849,43	12,6%
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	15 180,38	100,0%	14 705,49	100,0%

BILAN - ACTIF - COOP / 167 ORGANISMES / EXERCICE 2022, 2021

EN MILLIONS D'€

2022

2021

N° de compte 1	ACTIF 2	Brut 3	Amort. et dépréciations 4	Net 5 = (3) - (4)	%	Net	%
ACTIF IMMOBILISÉ							
20	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	94	54	40	0,3%	32	0,2%
201	Frais d'établissement	2	2	0		1	
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	46	21	25		19	
203-205-206-207- 2088-232-237	Autres	46	31	15		12	
21-22	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	15 067	5 022	10 045	67,1%	9 000	66,7%
211-212-213-214	Terrains et constructions	14 839	4 911	9 928	66,3%	8 893	65,9%
2111	Terrains nus	57	1	56		53	
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	1 953	0	1 953		1 785	
212	Agencements et aménagements de terrains	0	0	0		0	
213 sauf 21315-2135	Constructions locatives (sur sol propre)	12 197	4 650	7 547		6 793	
214 sauf 21415-2145	Constructions locatives (sur sol d'autrui)	523	209	314		232	
21318-21418	Autres ensembles immobiliers	108	50	58		31	
Autres (213- 214) -215-218-22	Autres immobilisations corporelles	228	111	117		107	
21315-2135-21415- 2145	Bâtiments et installations administratifs	146	60	86		75	
215-218	Instal.techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	68	51	17		17	
221-222-223	Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation	14	-	14		15	
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	720	2	718	4,8%	597	4,4%
2312	Terrains	107	0	107		79	
2313-2314-2318	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	598	2	595		516	
238	Avances et acomptes versés sur commandes	16	-	16		2	
26-27	IMMOBILISATIONS FINANCIERES	358	5	354	2,4%	175	1,3%
261-266-2675-2676	Participations - apports, avances	89	4	85		83	
2671-2674	Créances rattachées à des participations	15	0	15		15	
272	Titres immobilisés (droit de créance)	30	0	30		30	
2741	Prêts participatifs	13	-	13		8	
278	Prêts pour accession aux SCCC	0	0	0		0	
271-274 (sauf 2741) -275-2761	Autres	210	0	210		39	
2678-2768	Intérêts courus	0	-	0		0	
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I)		16 239	5 083	11 157	74,5%	9 804	72,7%
ACTIF CIRCULANT							
STOCKS ET EN-COURS		1 297	14	1 284	8,6%	1 311	9,7%
31(OHLM)/38(SEM)	Terrains à aménager	74	4	70		68	
33	Immeubles en cours	784	7	778		798	
35 sauf 358	Immeubles achevés : Disponibles à la vente	93	2	91		96	
358	Immeubles achevés : Temporairement loués	343	0	343		347	
37	Imm. acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	2	0	1		2	
32	Approvisionnements	1	0	1		1	
409	Fournisseurs débiteurs	16	0	16		14	
41-42-43-44	CREANCES D'EXPLOITATION	875	92	782	5,2%	676	5,0%
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	92	5	88		69	
412	Créances sur acquéreurs	357	0	356		311	
414	Clients - autres activités	22	1	21		24	
415	Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires	0	0	0		0	
416	Clients douteux ou litigieux	105	87	18		21	
418	Produits non encore facturés	25	-	25		15	
42-43-44 sauf 4433-4675-4678	Autres	82	0	82		70	
441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	192	0	192		166	
45-46-47	CREANCES DIVERSES	360	9	351	2,3%	314	2,3%
454	Sociétés Civiles Immobilières	124	4	120		128	
451-458	Groupe, associés et opérations faites en commun et en G.I.E	63	1	62		55	
46 (sauf 4611-4675- 4678)	Débiteurs divers	113	2	110		83	
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	13	0	13		11	
4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	1	-	1		0	
455-4562 (sociétés)	Associés - Comptes courants et capital souscrit et appelé non versé	44	1	43		37	
478 (OPH)	Autres comptes transitoires	2	-	2		1	
50	VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	18	0	18		15	
51-53-54	DISPONIBILITES	1 344	-	1 344	9,0%	1 338	9,9%
511	Valeur à l'encaissement	0	-	0		0	
515 (OPH)	Compte au Trésor	11	-	11		1	
516	Comptes de placement court terme	327	-	327		270	
5188	Intérêts courus à recevoir	2	-	2		0	
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	1 002	-	1 002		1 066	
53-54	Caisse, régies d'avances et accreditifs	1	-	1		1	
COMPTES REGUL.							
486	Charges constatées d'avance	20	0	20		15	
TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)		3 929	115	3 815	25,5%	3 683	27,3%
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	2	-	2		3	
169	Primes de remboursement des obligations (IV)	2	-	2		2	
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)		20 173	5 197	14 976	100,0%	13 492	100,0%

BILAN – PASSIF – COOP / 167 ORGANISMES / EXERCICE 2022, 2021

EN MILLIONS D'€

2022

2021

N° de compte	PASSIF	Montant net	%	Montant net	%
CAPITAUX PROPRES					
10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES	2 936	19,6%	2 556	18,9%
101-104-105	Capital	1 139		945	
102-103 (OPH)	Dotation	-		-	
106	Réserves	1 797		1 610	
1061- 1063 (sociétés)	Réserve légale, statutaires ou contractuelles	1 173		1 174	
1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	27		-	
1067 SIEG	dont activités relevant du SIEG	0		-	
10685	Réserves sur cessions immobilières	265		210	
10685 SIEG	dont activités relevant du SIEG	19		0	
10688	Réserves diverses	333		226	
10688 SIEG	dont activités relevant du SIEG	56		3	
11	REPORT À NOUVEAU	249	1,7%	243	1,8%
11 SIEG	dont activités relevant du SIEG	16		2	
12	RÉSULTAT DE L'EXERCICE	124	0,8%	140	1,0%
12 SIEG	dont activités relevant du SIEG	105		107	
13	Subventions d'investissement	1 319	8,8%	1 179	8,7%
14	Provisions réglementées	0		0	
1671	Titres participatifs	39		26	
	TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	4 667	31,2%	4 144	30,7%
PROVISIONS					
15	TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (II)	138	0,9%	127	0,9%
DETTES ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE					
16	DETTES FINANCIERES	8 891	59,4%	8 035	59,6%
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	325		293	
163	Autres emprunts obligataires	165		143	
1641	Caisse des Dépôts et Consignations (Banque des territoires)	6 005	40,1%	5 363	39,8%
1642	C.G.I.L.L.S.	5		5	
1647 - 1648	Autres établissements de crédit (dont prêts de l'ex-caisse des prêts HLM)	1 685		1 629	
1651	Dépôts de garantie des locataires	71		61	
1654	Redevances (location-accession)	3		3	
1658	Autres dépôts	3		3	
166-1673-1674-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	22		21	
1675	Emprunts participatifs	39		33	
1676	Avances d'organismes HLM	-		-	
168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées	162		131	
1688(sauf 16883)-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus	62		42	
16883	Intérêts compensateurs	0		1	
17 sauf intérêts courus - 18	Dettes rattachées à des participations	40		40	
519	Concours bancaires courants	304		266	
229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants	14		15	
419	Clients Créditeurs	25		36	
4195	Locataires-Excédents d'acomptes	18		22	
Autres 419	Autres	7		13	
	DETTES D'EXPLOITATION	399		365	
401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	119		98	
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	149		138	
42-43-44 sauf 4433-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	131		130	
	DETTES DIVERS	357		310	
404-405-4084-4088 partiel	Fournisseurs d'immobilisations	81		75	
269-279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0		0	
4563 (sociétés)	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0		0	
454	Sociétés Civiles Immobilières	7		7	
451-458	Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.	51		62	
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	42		41	
4615	Opérations d'aménagement	1		1	
455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres dettes	176		124	
RÉGUL.					
487	Produits constatés d'avance	483		461	
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	39		42	
4872	Produits des ventes sur lots en cours	444		418	
	TOTAL DETTES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE (III)	10 170	67,9%	9 221	68,3%
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	14 976	100,0%	13 492	100,0%

COMPTE DE RÉSULTAT - CHARGES - COOP / 167 ORGANISMES / EXERCICE 2022, 2021

EN MILLIONS D'€

2022

2021

N° de compte 1	CHARGES 2	Montant brut 3	Amortissements et dépréciations 4	Montant net 5 = (3) - (4)	%	Montant net	%
CHARGES D'EXPLOITATION							
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers	230	976	1 206	54,0%	1 171	56,2%
601	Achats stockés : Terrains	-	92	92		120	
602	Achats stockés : Approvisionnements	6	1	8		5	
607	Achats stockés : Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication	-	2	2		2	
6031	Variation des stocks : Terrains	-	-2	-2		1	
6032	Variation des stocks : Approvisionnements	-0	0	0		0	
6037	Variation des stocks : Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication	-	0	0		-1	
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires	-	368	368		365	
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)	-	-	-		-	
Autres 605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers	-	201	201		207	
606	Achats non stockés de matières et fournitures	109	9	118		97	
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	94	20	114		93	
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	-	1	1		1	
613	Locations	-	8	8		11	
614	Charges locatives et de copropriétés	-	4	4		7	
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	9	34	43		37	
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	0	75	75		63	
6156	Maintenance	0	7	8		7	
6158	Autres travaux d'entretien	0	2	2		2	
616	Primes d'assurances	-	16	16		14	
621	Personnel extérieur à l'organisme	1	6	7		16	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	1	40	41		33	
623	Publicité, publications, relations publiques	-	11	11		12	
625	Déplacements, missions et réceptions	-	4	4		3	
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS	-	19	19		9	
6285	Redevances	-	31	31		32	
Autres comptes 61 et 62	Autres services extérieurs	8	27	36		35	
63	Impôts, taxes et versements assimilés	34	134	169	7,6%	139	6,7%
631-633	Sur rémunérations	2	15	16		13	
63512	Taxes foncières	4	116	120		100	
Autres 635-637	Autres	29	4	33		25	
64	Charges de personnel	19	225	244	10,9%	222	10,7%
641-6481	Salaires et traitements	15	160	175		158	
645-647-6485	Charges sociales	5	65	69		65	
681 tot	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	-	393	393	17,6%	338	16,2%
6811	Immobilisations locatives et autres	-	322	322		279	
6812	Charges d'exploitation à répartir	-	0	0		0	
6816	Dépréciations des immos. incorporelles et corporelles	-	2	2		1	
68173	Dépréciations des stocks et en-cours	-	4	4		3	
68174	Dépréciations des créances	-	25	25		18	
68157	Provisions pour gros entretien	-	21	21		18	
Autres 6815	Autres provisions	-	18	18		19	
654	Pertes sur créances irrécouvrables	-	9	9		7	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	-	3	3		5	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	-	2	2		2	
	TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION (I)	283	1 743	2 025	90,8%	1 885	90,5%
CHARGES FINANCIERES							
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières	-	3	3		3	
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances	-	11	11		6	
661122	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif	-	92	92		69	
661123	Intérêts compensateurs	-	-0	-0		-0	
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers	-	7	7		5	
Autres 661	Intérêts sur autres opérations	-	8	8		6	
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	0	0		0	
664-665-666-668	Autres charges financières	-	7	7		5	
66	TOTAL CHARGES FINANCIERES (II)	-	126	126	5,7%	94	4,5%
CHARGES EXCEPTIONNELLES							
671	Sur opérations de gestion	-	10	10		9	
	Sur opérations en capital	-	58	58	2,6%	78	3,8%
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut	-	28	28		58	
678	Autres charges exceptionnelles	-	30	30		20	
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	-	9	9	0,4%	15	0,7%
67	TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES (III)	-	70	77	3,5%	102	4,9%
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (IV)	-	2	2		1	
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES (V)	-	1	1		0	
	TOTAL DES CHARGES (I+II+III+IV+V)	283	1 948	2 231	100,0%	2 083	100,0%
	Solde créditeur = bénéfice	-	-	143		152	
	TOTAL GENERAL	-	-	2 374		2 235	

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS - COOP / 167 ORGANISMES / EXERCICE 2022, 2021
EN MILLIONS D'€

2022 **2021**

N° de compte	PRODUITS	Montant net	%	Montant net	%
PRODUITS D'EXPLOITATION					
70(net de 709)	Produits des activités	2 056,29	87,3%	1 770,19	79,6%
7011	Ventes de terrains lotis	37,53		42,84	
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	582,15		471,68	
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	131,58		118,12	
7017-7018	Ventes d'autres immeubles	20,51		7,42	
703	Récupération des charges locatives	271,80		215,70	
704	Loyers	941,92	40,0%	822,15	37,0%
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	26,97		26,98	
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	791,43		686,21	
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	4,18		3,37	
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	33,18		28,50	
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et accession invendus	18,93		17,62	
7024-7025-7028(SEM)/7044-7045-7048(OHLM)	Autres loyers	67,23		59,48	
705	Produits de concession d'aménagement	0,00		0,00	
7061-7062	Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)	0,17		0,00	
70631(OHLM)	Sociétés sous égide	16,98		12,36	
70632-70638(OHLM)/7066(SEM)	Prestations de services à personnes physiques, et autres produits	3,36		4,62	
7063(SEM)/7066(OHLM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	1,57		1,50	
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	8,26		34,24	
7065	Syndic de copropriétés	17,96		16,53	
70671	Gestion des S.C.C.C.	0,33		0,16	
7068	Autres prestations de services	6,49		5,93	
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M.	2,09		1,53	
Autres 708	Autres produits des activités annexes	13,60		15,41	
71	Production stockée (ou destockage)	- 28,09	-1,2%	131,39	5,9%
7133	Immeubles en cours	35,37		128,65	
7135	Immeubles achevés	- 63,46		2,74	
72	Production immobilisée	24,40		21,39	
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	0,81		0,90	
721- Autres 722	Autres productions immobilisées	23,58		20,49	
74	Subventions d'exploitation	7,76		7,92	
742	Primes à la construction	0,76		0,71	
743	Subventions d'exploitation diverses	6,57		6,75	
744	Subventions pour travaux d'entretien	0,43		0,46	
781-782	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	68,04	2,9%	58,04	2,6%
78157	Provisions pour gros entretien	24,65		20,61	
78174	Dépréciations de créances	24,14		14,57	
Autres 781	Autres reprises	19,26		22,86	
791	Transferts de charges d'exploitation	11,87		7,49	
7583	Produits du dispositif de lissage de la CGLLS	5,55		0,00	
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	8,99		12,46	
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,49		0,57	
	TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	2 155,30	91,5%	2 009,45	90,4%
PRODUITS FINANCIERS					
761	Produits de participations	14,41		15,13	
7611	Revenus des actions	0,25		0,32	
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	12,49		11,68	
7613-7618	Revenus des avances, des regels, prêts participatifs et autres	1,67		3,13	
762	Produits d'autres immobilisations financières	1,21		0,65	
76261-76262	Prêts accession	0,00		0,00	
Autres 762	Autres	1,21		0,65	
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	17,28		5,66	
765-766-768	Autres produit financiers	2,56		0,98	
786	Reprises sur dépréciations et provisions	1,56		1,34	
796	Transfert de charges financières	0,34		0,48	
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00		0,00	
	TOTAL PRODUITS FINANCIERS (II)	37,37	1,6%	24,25	1,1%
PRODUITS EXCEPTIONNELS					
771	Sur opérations de gestion	28,71		17,32	
	Sur opérations en capital :	121,16	5,1%	164,23	7,4%
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	52,32	2,2%	93,05	4,2%
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	50,93		50,04	
778	Autres sur opération en capital	17,92		21,14	
787	Reprises sur dépréciations et provisions	11,75		7,47	
797	Transferts de charges exceptionnelles	0,25		0,06	
	TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS (III)	161,88	6,9%	189,07	8,5%
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	2 354,54	100,0%	2 222,77	100,0%

BILAN - ACTIF - SEM / 107 ORGANISMES / EXERCICE 2022

EN MILLIONS D'€

2022

N° de compte 1	ACTIF 2	Brut 3	Amort. et dépréciations 4	Net 5 = (3) - (4)	%
ACTIF IMMOBILISÉ					
20	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	2 850	977	1 873	3,5%
201	Frais d'établissement	4	1	3	
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	2 580	820	1 760	
203-205-206-207-2088-232-237	Autres	267	157	110	
21-22	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	54 188	18 557	35 631	65,9%
211-212-213-214	Terrains et constructions	53 435	18 109	35 326	65,3%
2111	Terrains nus	291	15	275	
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	5 729	277	5 451	
212	Agencements et aménagements de terrains	9	5	4	
213 sauf 21315-2135	Constructions locatives (sur sol propre)	37 507	13 408	24 098	
214 sauf 21415-2145	Constructions locatives (sur sol d'autrui)	9 498	4 181	5 317	
21318-21418	Autres ensembles immobiliers	401	221	180	
Autres (213- 214) -215-218-22	Autres immobilisations corporelles	753	448	305	
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	434	210	224	
215-218	Instal.techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	317	236	81	
221-222-223	Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation	1	1	-	
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	5 692	33	5 659	10,5%
2312	Terrains	462	1	461	
2313-2314-2318	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	5 174	32	5 142	
238	Avances et acomptes versés sur commandes	56	-	56	
26-27	IMMOBILISATIONS FINANCIERES	2 462	11	2 451	4,5%
261-266-2675-2676	Participations - apports, avances	1 853	7	1 846	
2671-2674	Créances rattachées à des participations	174	1	173	
272	Titres immobilisés (droit de créance)	23	2	22	
2741	Prêts participatifs	223	1	222	
278	Prêts pour accession aux SCCC	0	0	0	
271-274 (sauf 2741) -275-2761	Autres	187	1	186	
2678-2768	Intérêts courus	2	-	2	
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I)		65 192	19 578	45 615	84,4%
ACTIF CIRCULANT					
STOCKS ET EN-COURS		901	34	867	1,6%
31(OHLM)/38(SEM)	Terrains à aménager	185	5	180	
33	Immeubles en cours	517	20	496	
35 sauf 358	Immeubles achevés : Disponibles à la vente	124	6	118	
358	Immeubles achevés : Temporairement loués	53	2	51	
37	Imm. acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	2	-	2	
32	Approvisionnements	20	0	20	
409	Fournisseurs débiteurs	85	4	81	
41-42-43-44	CRÉANCES D'EXPLOITATION	2 801	311	2 490	4,6%
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	295	44	251	
412	Créances sur acquéreurs	100	0	100	
414	Clients - autres activités	103	0	103	
415	Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires	0	-	0	
416	Clients douteux ou litigieux	369	261	107	
418	Produits non encore facturés	80	1	79	
42-43-44 sauf 4433-4675-4678	Autres	251	4	247	
441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	1 602	-	1 602	
45-46-47	CRÉANCES DIVERSES	1 105	15	1 090	2,0%
454	Sociétés Civiles Immobilières	1	-	1	
451-458	Groupe, associés et opérations faites en commun et en G.I.E	281	-	281	
46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	303	13	289	
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	356	0	356	
4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	43	-	43	
455-4562 (sociétés)	Associés - Comptes courants et capital souscrit et appelé non versé	104	1	102	
478 (OPH)	Autres comptes transitoires	16	-	16	
50	VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	1 876	3	1 873	
51-53-54	DISPONIBILITES	1 966	-	1 966	3,6%
511	Valeur à l'encaissement	42	-	42	
515 (OPH)	Compte au Trésor	70	-	70	
516	Comptes de placement court terme	595	-	595	
5188	Intérêts courus à recevoir	2	-	2	
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	1 254	-	1 254	
53-54	Caisse, régies d'avances et accreditifs	2	-	2	
COMPTES REGUL.					
486	Charges constatées d'avance	83	-	83	
TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)		8 816	366	8 449	15,6%
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	10	-	10	
169	Primes de remboursement des obligations (IV)	3	-	3	
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)		74 022	19 944	54 077	100,0%

BILAN – PASSIF – SEM / 107 ORGANISMES / EXERCICE 2022

EN MILLIONS D'€

2022

N° de compte	PASSIF	Montant net	%
CAPITAUX PROPRES			
10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES	8 413	15,6%
101-104-105	Capital	5 086	
102-103 (OPH)	Dotation	582	
106	Réserves	3 327	
1061-1063 (sociétés)	Réserve légale, statutaires ou contractuelles	571	
1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	-	
1067 SIEG	dont activités relevant du SIEG	-	
10683 (SEM)	Réserves - Activité agréée	586	
10685	Réserves sur cessions immobilières	41	
10685 SIEG	dont activités relevant du SIEG	8	
10688	Réserves diverses	2 128	
10688 SIEG	dont activités relevant du SIEG	249	
11	REPORT À NOUVEAU	1 711	3,2%
11(SEM)	dont relevant de l'activité agréée	901	
11 SIEG	dont activités relevant du SIEG	393	
12	RÉSULTAT DE L'EXERCICE	725	1,3%
12(SEM)	dont relevant de l'activité agréée	196	
12 SIEG	dont activités relevant du SIEG	185	
13	Subventions d'investissement	7 831	14,5%
14	Provisions réglementées	26	
1671	Titres participatifs	51	
	TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	18 756	34,7%
PROVISIONS			
15	TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (II)	673	1,2%
DETTES ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE			
16	DETTES FINANCIERES	31 323	57,9%
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	537	
163	Autres emprunts obligataires	311	
1641	Caisse des Dépôts et Consignations (Banque des territoires)	18 651	34,5%
1642	C.G.L.L.S.	68	
1647 - 1648	Autres établissements de crédit (dont prêts de l'ex-caisse des prêts HLM)	8 885	
1651	Dépôts de garantie des locataires	292	
1654	Redevances (location-accession)	4	
1658	Autres dépôts	5	
166-1673-1674-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	438	
1675	Emprunts participatifs	0	
1676	Avances d'organismes HLM	-	
168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées	441	
1688(sauf 16883)-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus	281	
16883	Intérêts compensateurs	1	
17 sauf intérêts courus - 18	Dettes rattachées à des participations	35	
519	Concours bancaires courants	1 373	
229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants	0	
419	Clients Créditeurs	164	
4195	Locataires-Excédents d'acomptes	62	
Autres 419	Autres	102	
	DETTES D'EXPLOITATION	950	
401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	469	
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	35	
42-43-44 sauf 4433-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	446	
	DETTES DIVERS	1 779	
404-405-4084-4088 partiel	Fournisseurs d'immobilisations	663	
269-279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	206	
4563 (sociétés)	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	2	
454	Sociétés Civiles Immobilières	1	
451-458	Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.	220	
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	290	
4615	Opérations d'aménagement	59	
455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres dettes	339	
RÉGUL.			
487	Produits constatés d'avance	432	
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	302	
4872	Produits des ventes sur lots en cours	130	
	TOTAL DETTES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE (III)	34 648	64,1%
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	54 077	100,0%

COMPTE DE RÉSULTAT - CHARGES - SEM / 107 ORGANISMES / EXERCICE 2022

EN MILLIONS D'€

2022

N° de compte 1	CHARGES 2	Montant brut 3	Amortissements et dépréciations 4	Montant net 5 = (3) - (4)	%	Dont secteur agréé (SEM)
CHARGES D'EXPLOITATION						
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers	556	1 566	2 122	22,9%	1 304
601	Achats stockés : Terrains	-	16	16		2
602	Achats stockés : Approvisionnements	2	3	5		3
607	Achats stockés : Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication	-	-	-		-
6031	Variation des stocks : Terrains	-	-1	-1		0
6032	Variation des stocks : Approvisionnements	-0	0	0		-0
6037	Variation des stocks : Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication	-	1	1		1
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires	-	15	15		1
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)	-	80	80		11
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)	-	71	71		2
Autres 605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers	0	115	115		26
606	Achats non stockés de matières et fournitures	295	103	397		280
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	93	185	279		166
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	-	24	24		17
613	Locations	-	89	89		60
614	Charges locatives et de copropriétés	-	30	30		23
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	124	278	402		285
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	1	173	174		130
6156	Maintenance	9	24	33		26
6158	Autres travaux d'entretien	1	6	7		5
616	Primes d'assurances	-	41	41		33
621	Personnel extérieur à l'organisme	3	10	14		9
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	4	124	129		66
623	Publicité, publications, relations publiques	-	9	9		6
625	Déplacements, missions et réceptions	-	13	13		10
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS	-	60	60		56
6285	Redevances	-	26	26		19
Autres comptes 61 et 62	Autres services extérieurs	24	69	93		68
63	Impôts, taxes et versements assimilés	128	419	547	5,9%	367
631-633	Sur rémunérations	4	51	55		31
63512	Taxes foncières	43	331	374		270
Autres 635-637	Autres	81	37	118		66
64	Charges de personnel	52	777	829	8,9%	570
641-6481	Salaires et traitements	39	533	572		391
645-647-6485	Charges sociales	13	244	257		178
681 tot	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	-	1 735	1 735	18,7%	1 270
6811	Immobilisations locatives et autres	-	1 365	1 365		1 044
6812	Charges d'exploitation à répartir	-	1	1		0
6816	Dépréciations des immos. incorporelles et corporelles	-	49	49		3
68173	Dépréciations des stocks et en-cours	-	3	3		1
68174	Dépréciations des créances	-	106	106		84
68157	Provisions pour gros entretien	-	111	111		80
Autres 6815	Autres provisions	-	100	100		58
654	Pertes sur créances irrécouvrables	-	40	40		33
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	1	17	18		9
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	-	2	2		4
	TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION (I)	736	4 533	5 293	57,1%	3 558
CHARGES FINANCIÈRES						
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières	-	8	8		4
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances	-	35	35		30
661122	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif	-	387	387		266
661123	Intérêts compensateurs	-	2	2		2
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers	-	1	1		0
Autres 661	Intérêts sur autres opérations	-	39	39		11
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	0	0		0
664-665-666-668	Autres charges financières	-	44	44		8
66	TOTAL CHARGES FINANCIÈRES (II)	-	516	516	5,6%	321
CHARGES EXCEPTIONNELLES						
671	Sur opérations de gestion	-	32	32		23
	Sur opérations en capital	-	3 181	3 181	34,3%	225
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut	-	3 116	3 116		173
678	Autres charges exceptionnelles	-	65	65		52
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	-	49	49	0,5%	42
67	TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES (III)	-	3 434	3 262	35,2%	290
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (IV)	-	31	31		22
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES (V)	-	174	174		1
	TOTAL DES CHARGES (I+II+III+IV+V)	737	8 538	9 275	100,0%	4 192
	Solde créditeur = bénéfice	-	-	734		222
	TOTAL GENERAL	-	-	10 008		4 414

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS - SEM / 107 ORGANISMES / EXERCICE 2022

EN MILLIONS D'€

2022

N° de compte	PRODUITS	Montant net	%	Dont secteur agréé (SEM)
PRODUITS D'EXPLOITATION				
70(net de 709)	Produits des activités	5 103,34	51,0%	3 409,20
7011	Ventes de terrains lotis	25,51		0,27
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	160,62		40,17
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	3,23		0,00
7017-7018	Ventes d'autres immeubles	6,80		0,93
703	Récupération des charges locatives	693,19		446,98
704	Loyers	3 867,27	38,7%	2 850,54
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	768,28		231,05
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	1 944,38		1 851,51
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	22,70		21,28
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	587,89		567,44
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et accession invendus	3,01		2,87
7024-7025-7028(SEM)/7044-7045-7048(OHLM)	Autres loyers	541,01		176,37
705	Produits de concession d'aménagement	112,94		11,61
7061-7062	Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)	5,11		3,46
70631(OHLM)	Sociétés sous égide	0,00		0,00
70632-70638(OHLM)/7066(SEM)	Prestations de services à personnes physiques, et autres produits	0,11		0,01
7063(SEM)/7066(OHLM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	3,16		0,17
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	5,75		0,41
7065	Syndic de copropriétés	2,33		0,19
70671	Gestion des S.C.C.C.	0,00		0,00
7068	Autres prestations de services	28,71		0,45
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M.	0,64		0,47
Autres 708	Autres produits des activités annexes	187,97		53,56
71	Production stockée (ou destockage)	0,25	0,0%	- 22,84
7133	Immeubles en cours	70,12		16,93
7135	Immeubles achevés	- 69,87		- 39,77
72	Production immobilisée	63,12		52,71
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	6,10		2,88
721- Autres 722	Autres productions immobilisées	57,02		49,83
74	Subventions d'exploitation	50,86		39,35
742	Primes à la construction	0,19		0,04
743	Subventions d'exploitation diverses	48,52		37,76
744	Subventions pour travaux d'entretien	2,14		1,55
781-782	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	291,69	2,9%	220,81
78157	Provisions pour gros entretien	113,59		82,57
78174	Dépréciations de créances	88,08		72,80
Autres 781	Autres reprises	90,02		65,44
791	Transferts de charges d'exploitation	76,03		31,42
7583	Produits du dispositif de lissage de la CGLLS	4,20		3,74
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	34,21		20,43
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	1,92		0,27
	TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	5 625,62	56,3%	3 755,09
PRODUITS FINANCIERS				
761	Produits de participations	28,93		4,39
7611	Revenus des actions	18,84		0,87
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	0,66		0,26
7613-7618	Revenus des avances, des réguls, prêts participatifs et autres	9,43		3,26
762	Produits d'autres immobilisations financières	4,27		3,92
76261-76262	Prêts accession	0,04		0,00
Autres 762	Autres	4,22		3,92
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	20,19		8,05
765-766-768	Autres produit financiers	37,41		8,31
786	Reprises sur dépréciations et provisions	0,68		0,17
796	Transfert de charges financières	3,46		2,73
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	1,56		1,41
	TOTAL PRODUITS FINANCIERS (II)	96,49	1,0%	28,98
PRODUITS EXCEPTIONNELS				
771	Sur opérations de gestion	90,24		73,88
	Sur opérations en capital :	4 123,46	41,2%	491,23
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	3 706,54	37,1%	151,38
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	230,68		206,35
778	Autres sur opération en capital	186,24		133,50
787	Reprises sur dépréciations et provisions	59,97		35,14
797	Transferts de charges exceptionnelles	3,57		3,16
	TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS (III)	4 277,24	42,8%	603,42
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	9 999,35	100,0%	4 387,49

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 2021



2. GLOSSAIRE

ANCOLS

Agence nationale de contrôle du logement social.

BOLERO

Base d'observation du logement - Étude et référencement des organismes. Ses ratios d'analyse financière sont communs à la DGALN et à l'ANCOLS. Cette base est alimentée par les données comptables et patrimoniales des OLS, transmises réglementairement chaque année via la plateforme internet Harmonia.

CGLLS

Caisse de garantie du logement locatif social.

HARMONIA

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

Boîte à moustaches

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

- ◆ La valeur centrale du rectangle (la boîte) est la médiane (représentée en rouge sur le graphique). Il y a autant d'individus pour lesquels l'indicateur a une valeur inférieure à la médiane que d'individus pour lesquels l'indicateur a une valeur supérieure à celle-ci.

- ◆ La base et le sommet de la boîte sont respectivement les 1^{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).

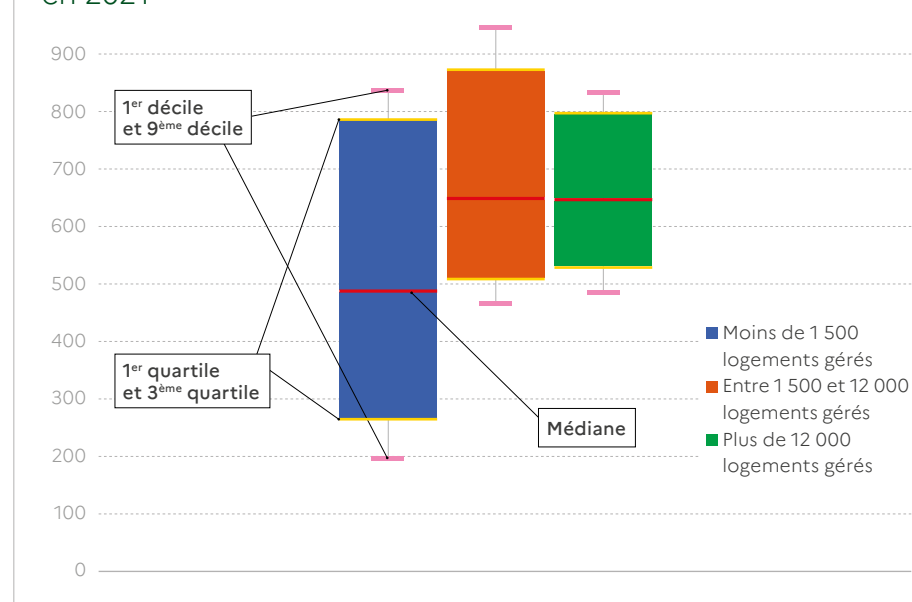
- ◆ Les extrémités de la boîte (les moustaches) représentent respectivement les 1^{er} et 9^{ème} déciles (représentées en rose sur le graphique). 10 % de la population possède une valeur de l'indicateur inférieure au 1^{er} décile et 10 % de la population possède une valeur de l'indicateur supérieure 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 vert foncé), plus les différences entre les organismes sont importantes. Au contraire, lorsque la hauteur du rectangle est réduite (tel est le cas des organismes gérant plus de 12 000 logements

◆ Répartition des charges de maintenance immobilière par logement géré (D8) selon la taille du parc des organismes en 2021



représentés en gris), la dispersion est plus faible. Cela signifie que les organismes gérant un nombre important de logements possèdent des charges de maintenance immobilières plus homogènes que les organismes gérant un faible nombre de logements.

L'asymétrie de la boîte verte claire par rapport à la médiane indique que, parmi les organismes gérant entre 1 500 et 12 000 logements, ceux compris entre le 2^{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.

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

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

Rédaction et contribution :

Fañch Kerguélén, Chef du bureau
Caroline Regnard, Chargée de mission
Simon Berner, Chargé 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 :

Clara Ngo-Ba-Do, Chargée de mission
Ona-Jeanne Maillols, Chargée de mission

Conception et réalisation graphique :

Citizen Press

Pour vous procurer un exemplaire de ce document :

Par courriel : lo4.lo.dhup.dgaln@developpement-durable.gouv.fr

Publié en septembre 2024



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