



MINISTÈRE
CHARGÉ
DU LOGEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Les organismes de logement social

Chiffres clés 2019



Préambule

Cette brochure présente les résultats de l'exercice 2019 des Offices Publics de Habitat (OPH) et des Sociétés Anonymes d'Habitations à Loyer Modéré (SA d'HLM) en se référant à ceux des exercices précédents. Elle permet aux différents acteurs du secteur du logement social, pouvoirs publics, bailleurs et acteurs du financement

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

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

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

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

Comme les années précédentes, sont également présentés, après des données générales sur le logement social en 2019, les ratios financiers des SA d'HLM et des OPH dont les comptes 2019 ont été transmis à la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages.

Sauf spécification contraire, les données présentées portent sur une population totale de 419 organismes (233 OPH et 186 SA d'HLM), constituant donc une valeur de référence.

La distinction OPH / SA est conservée dans les annexes, notamment concernant les valeurs des ratios détaillées en fonction de la forme juridique (annexe 2). Les bilans et comptes de résultat sont présentés par « famille » et de manière agrégée pour les deux familles pour les exercices comptables 2018 et 2019 (annexe 3).

DEUX POINTS IMPORTANTS À NOTER

► Sauf mention contraire, les données de cette brochure sont issues de la base BOLERO². Hormis dans la partie introductive, les populations d'organismes étudiées sont exclusivement composées de SA d'HLM et d'OPH, les SEM et les sociétés coopératives d'HLM en étant exclues.

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

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

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

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

Sommaire

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

- P.5 Nombre de logements sociaux en France entre 2012 et 2019
- P.5 Nombre de mises en service par année, et répartition en fonction du type de financement
- P.6 Densité du parc social au 1^{er} janvier 2020
- P.7 Vacance et mobilité dans le parc locatif social en 2019 et 2020

P.8 **PREMIÈRE PARTIE / SITUATION FINANCIÈRE ET INDICATEURS NATIONAUX**

- P.9 Introduction / Bilan de synthèse
- P.11 Structure financière
- P.12 Exploitation
- P.13 Autres ratios

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

- P.15 Introduction
- P.16 Structure financière
- P.17 Exploitation
- P.18 Autres ratios

P.20 **TROISIÈME PARTIE / ANNEXES**

- P.21 Annexe 1 : définitions des ratios
- P.28 Annexe 2 : tableaux des ratios BOLERO
- P.34 Annexe 3 : SA et OPH (bilans et comptes de résultats agrégés par structure juridique et pour l'ensemble)
- P.46 Annexe 4 : définitions statistiques
- P.47 Glossaire

Le logement social en France

INTRODUCTION

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

- P.5 Nombre de logements sociaux en France entre 2012 et 2019
- P.5 Nombre de mises en service par année, et répartition en fonction du type de financement
- P.6 Densité du parc social au 1^{er} janvier 2019
- P.7 Vacance et mobilité dans le parc locatif social en 2018 et 2019

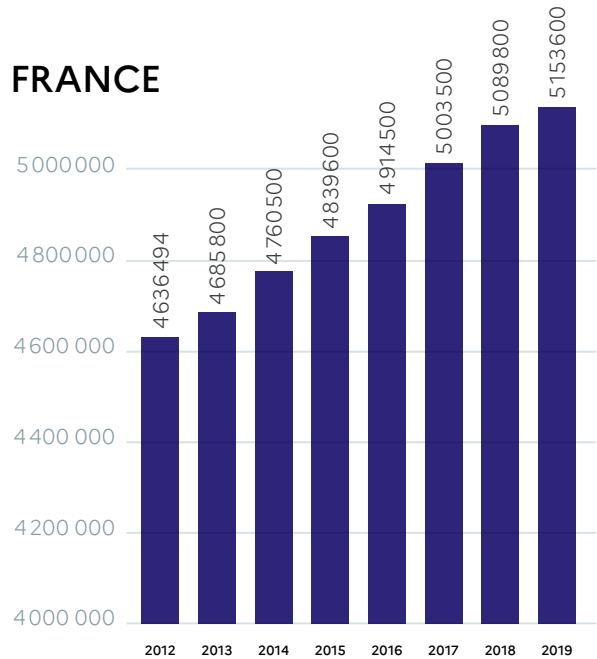
DONNÉES GÉNÉRALES SUR LE LOGEMENT SOCIAL

Évolution du parc social

NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX EN FRANCE ENTRE 2012 ET 2019

Le parc social en France (DOM inclus) continue de progresser de manière régulière avec 63 742 logements supplémentaires, soit +1,3% pour atteindre **5 153 600** logements fin 2019.

Ce chiffre inclut les logements détenus par les OPH, les SA d'HLM, les SA coopératives d'HLM, les logements conventionnés des SEM de l'Hexagone et tous les logements des SEM d'outremer. Il exclut en revanche les logements-foyers et résidences ainsi que les logements de l'Hexagone non conventionnés à l'APL des SEM.



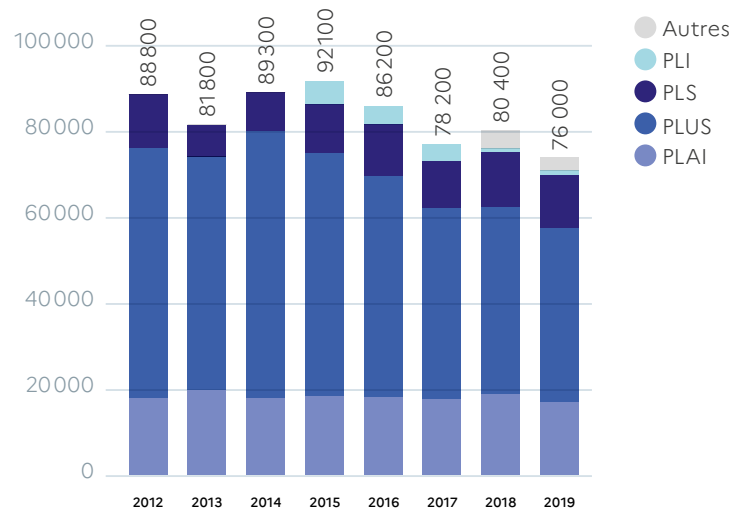
Source : MTE, CGDD / SDES, RPLS au 01/01/2020

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

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

En 2019, **76 000** nouveaux logements sociaux (hors logements-foyers et résidences) ont été mis en service, soit 1,5 % du parc locatif social. Le nombre de mises en service diminue légèrement par rapport à 2018.

Les financements en PLUS demeurent largement majoritaires, représentant 54 % du total, bien qu'on observe une diminution d'un point de cette part, continue depuis 2014. La part des PLAI et des PLS progresse de 1,5 points, s'établissant respectivement à 23,5 % et 16,5 % du total.



Source : MTE, CGDD / SDES, RPLS au 01/01/2020

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

La densité de logements sociaux dans la **France entière** s'établit à **76,8 logements sociaux pour 1 000 habitants au 1^{er} janvier 2020**. Ce chiffre progresse légèrement en raison d'une augmentation un peu plus rapide du nombre de logements sociaux que de la population.

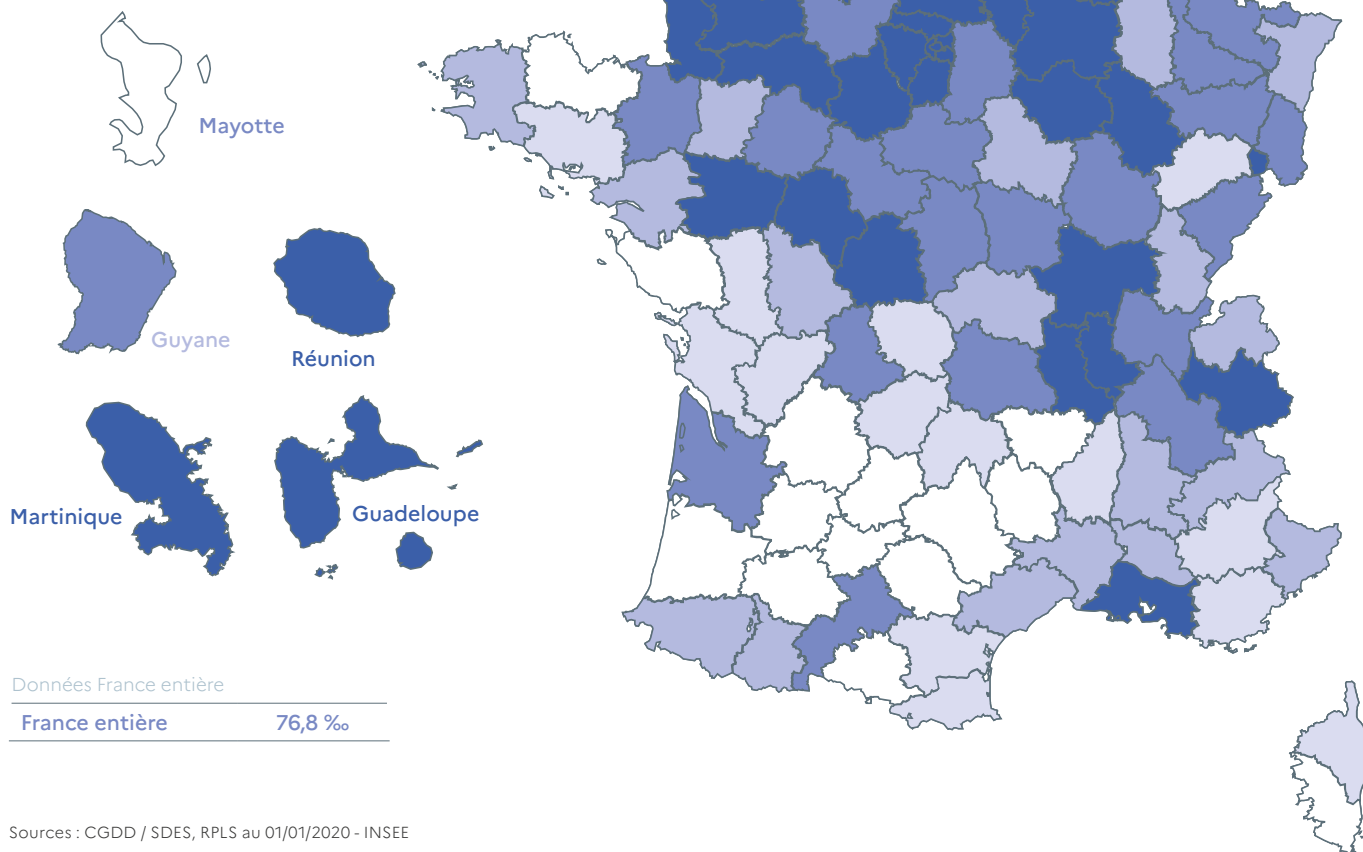
La médiane des densités départementales est de 65,4 logements.

Les départements ayant les plus fortes densités sont situés dans les régions du nord et de l'est de la France, en particulier en Ile-de-France et dans le Grand Est. Le département ayant la plus forte densité est comme en 2017 et 2018 la Seine-Saint-Denis (93) avec 138,3 logements sociaux pour 1 000 habitants.

Outre-mer, la médiane des densités est de 89,8 logements sociaux pour 1 000 habitants au 1^{er} janvier 2020. Elle continue ainsi à progresser.

Les départements ayant les plus faibles densités sont situés dans les régions du sud et de l'ouest de la France (Occitanie et Nouvelle Aquitaine). Les départements ayant la plus faible densité sont, comme en 2018, l'Ariège (09) et Mayotte avec respectivement 23,7 et 7,2 logements sociaux pour 1 000 habitants. Il est à noter que sur ce département ultramarin, la densité de logements sociaux a été multipliée par 7 entre 2019 et 2020.

- 76 à 139 ‰ (31 départements)
- 64 à 76 ‰ (23 départements)
- 52 à 64 ‰ (18 départements)
- 40 à 52 ‰ (14 départements)
- < à 40 ‰ (15 départements)



VACANCE ET MOBILITÉ DANS LE PARC LOCATIF SOCIAL EN 2018 ET 2019 :

Le taux de vacance de plus de trois mois mesure la part de logements inoccupés alors qu'ils sont proposés à la location. Sont donc exclus de ce calcul les logements vides qui sont en attente de travaux ou d'une vente. À l'échelle nationale, le taux de vacance diminue très légèrement passant de 1,40 % à 1,33 %. Les disparités régionales sont très fortes.

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

Le taux de mobilité diminue sensiblement à l'échelle nationale, de 0,29 point. Il s'élève à 9 %, niveau le plus bas observé depuis 2014. Il demeure très variable selon les régions.

TAUX DE VACANCE DE PLUS DE TROIS MOIS TAUX DE MOBILITÉ

REGIONS (métropole)	au 1 ^{er} janvier 2019	au 1 ^{er} janvier 2020	au 1 ^{er} janvier 2019	au 1 ^{er} janvier 2020
Ile de France	0,72	0,88	6,55	6,27
Centre-Val de Loire	2,26	1,93	11,57	11,28
Bourgogne-Franche-Comté	3,49	3,28	12,17	11,57
Normandie	2,01	1,46	11,03	11,14
Hauts-de-France	0,87	0,84	9,96	9,19
Grand Est	2,37	2,23	10,50	10,52
Pays de la Loire	1,15	1,03	10,81	11,04
Bretagne	1,16	1,04	11,07	10,16
Nouvelle-Aquitaine	1,27	1,33	10,41	10,43
Occitanie	1,43	1,37	11,36	10,05
Auvergne-Rhône-Alpes	1,64	1,55	10,13	10,08
Provence-Alpes-Cote-d'Azur	1,14	0,99	7,11	7,07
Corse	1,09	0,87	5,19	6,10
Total métropole	1,38	1,31	9,34	9,02
DOM				
Guadeloupe	3,58	4,25	9,22	5,75
Martinique	2,91	2,28	5,48	6,05
Guyane	4,80	4,00	10,75	10,70
Réunion	0,52	0,34	7,52	9,44
Mayotte	0,00	1,64	13,14	19,34
Total DOM	2,15	1,95	7,84	8,26
Total France entière	1,40	1,33	9,29	9,00

Source : MTE, CGDD / SDES, RPLS au 01/01/2020

Situation financière et indicateurs nationaux

—
01

P.9 INTRODUCTION

P.11 STRUCTURE FINANCIÈRE

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

P.12 EXPLOITATION

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

P.13 RATIOS DE RENTABILITÉ

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

P.13 RISQUE LOCATIF

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

INTRODUCTION

Le ministère en charge du logement a reçu des comptes financiers 2019 exploitables pour **233 OPH** et **186 SA d'HLM**.

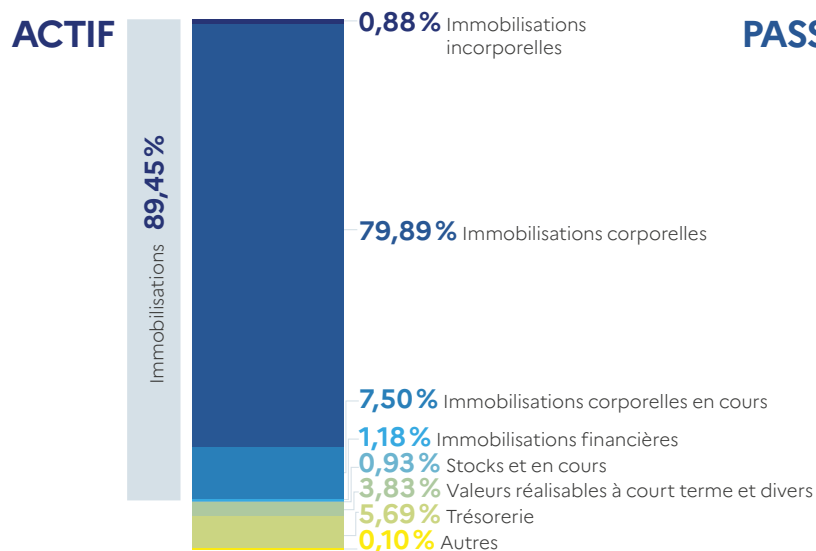
L'étude porte donc sur 419 organismes HLM, OPH et SA.

Ces 419 organismes gèrent un parc social de **4 528 913 logements locatifs ordinaires**.

STRUCTURE FINANCIÈRE DES SA D'HLM ET OPH 2019

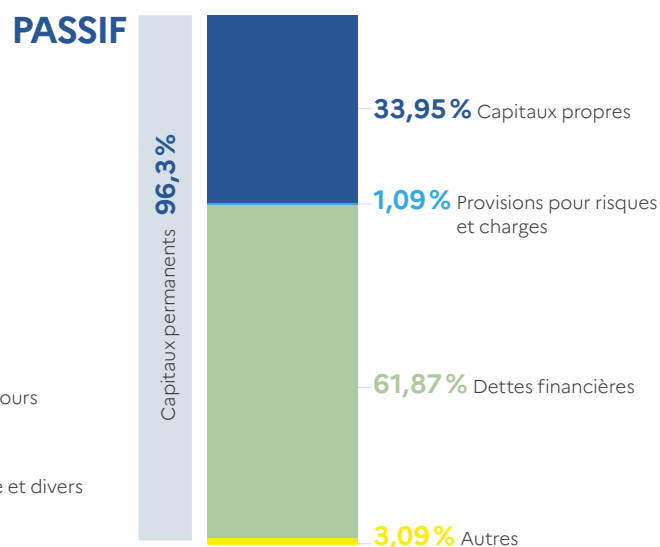
BILAN DE SYNTHÈSE*

Le bilan cumulé des organismes peut être schématisé de la façon suivante pour l'exercice 2019.



Données en euros

ACTIF	SA ET OPH
Immobilisations incorporelles	2 296 639 594
Immobilisations corporelles	207 379 926 472
Immobilisations corporelles en cours	19 472 788 640
Immobilisations financières	3 073 600 294
Stocks et en cours	2 401 301 044
Valeurs réalisables à court terme et divers	9 950 932 048
Trésorerie	14 763 697 941
Autres	255 406 930
Total	259 594 292 963



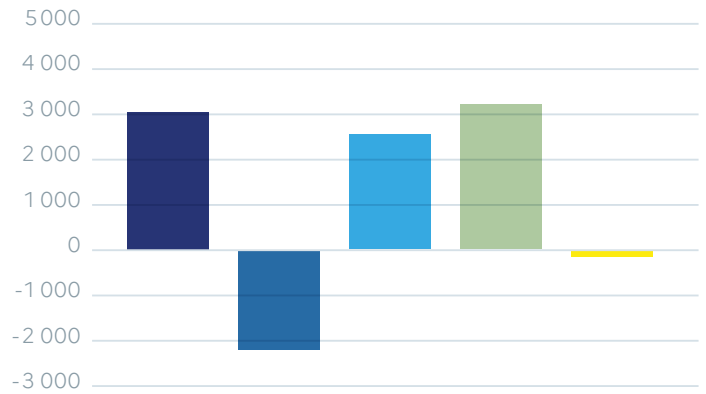
Données en euros

PASSIF	SA ET OPH
Capitaux propres	88 141 544 568
Provisions pour risques et charges	2 816 743 939
Dettes financières	160 605 705 934
Autres	8 030 298 522
Total	259 594 292 963

RÉSULTAT DES SA D'HLM ET OPH 2019

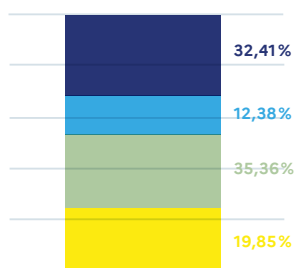
Données en euros

Résultat d'exploitation	3 047 690 696
Résultat financier	-2 323 310 695
Résultat exceptionnel	2 537 340 181
Résultat courant avant impôts	3 261 720 182
Participation des salariés et impôts	-44 546 658
Résultat net	3 217 173 524



DÉTAIL DES PRODUITS ET CHARGES D'EXPLOITATION

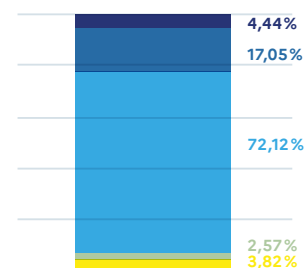
Charges d'exploitation SA d'HLM et OPH



Données en euros

Dotations aux amortissements et aux provisions	8 719 282 712
Charges de personnel non récupérables	3 331 780 189
Autres charges non récupérables	9 514 245 377
Charges récupérables	5 340 370 891
Total charges d'exploitation	26 905 661 252

Produits d'exploitation SA d'HLM et OPH



Données en euros

Reprises sur amortissements et provisions	1 329 301 284
Récupération des charges locatives	5 106 437 106
Loyers	21 602 985 581
Produit des ventes	771 200 815
Autres produits	1 143 427 162
Total produits d'exploitation	29 953 351 948

Résultat d'exploitation (global)	3 047 690 696
----------------------------------	---------------

PRINCIPAUX RATIOS (VALEURS MÉDIANES) :

Toutes les SA et tous les OPH

Afin d'avoir les résultats les plus fiables possibles, tous les ratios financiers utilisés dans cette partie sont fondés sur l'analyse des **398 OPH et SA d'HLM gérant au moins un logement**.

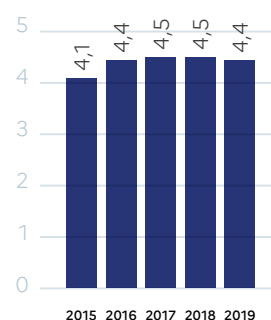
Structure financière

B2 > voir définition du ratio p. 21

FRNG EN MOIS DE DÉPENSES (VALEURS MÉDIANES)

La valeur médiane du FRNG¹ correspond à 4,4 mois de dépenses en 2019, en recul de 0,1 point par rapport à 2018. Cette baisse succède à une remontée de 2014 à 2017. Elle peut s'expliquer par la diminution légère du FRNG cumulé de -2,71% à 15 134 millions d'euros et par une augmentation de +7% du montant des dépenses s'établissant en 2019 à 4 393 millions d'euros.

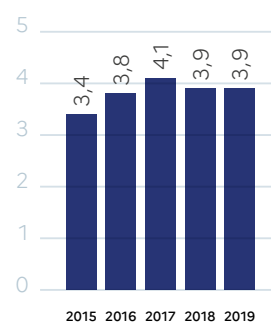
Les valeurs médianes de ce ratio se rapprochent entre les familles OPH et SA d'HLM. Le FRNG médian des SA d'HLM s'établit ainsi à 3,9 mois de dépenses tandis que celui des OPH s'établit à 4,7 mois de dépenses mensuelles. Tous organismes confondus, l'écart diminue légèrement entre les 10 % ayant le FRNG le plus faible (inférieur à 1,1 mois) et les 10 % dont le FRNG est le plus conséquent (supérieur à 9,1 mois).



B4 > voir définition du ratio p. 23

TRÉSORERIE NETTE EN MOIS DE DÉPENSES (VALEURS MÉDIANES)

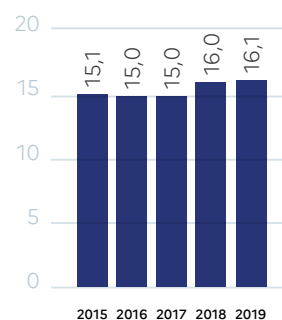
Après avoir atteint son point le plus haut en 2017, la valeur médiane de la trésorerie se stabilise pour atteindre 3,9 mois de dépenses en 2019. En cumulé, on observe une augmentation sensible des dépenses mensuelles (+7%*) et une diminution de la trésorerie (-6,6%).



B21 > voir définition du ratio p. 22

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

Ce ratio permet d'estimer la capacité des organismes à rembourser les emprunts à moyen et long terme compte tenu des ressources dégagées par l'exploitation annuelle avant remboursement des emprunts. Le modèle économique du secteur étant basé sur un endettement important à long terme, ce ratio est un indicateur sur la capacité de l'organisme à investir. En 2019, la dette médiane à moyen et long terme des organismes représente 16,1 années de leur capacité d'autofinancement médiane, stable par rapport à 2018 mais en augmentation d'un an sur la période quinquennale.



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

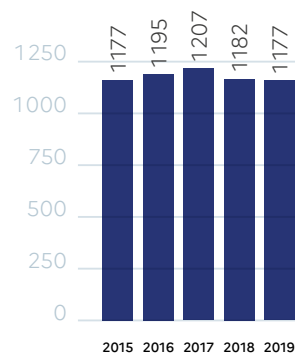
Exploitation

B6
LO4

> voir définition du ratio p. 24

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

Il a été décidé de modifier le calcul du coût de gestion à partir de l'exercice 2016 afin de retirer les cotisations versées à la CGLLS des charges de gestion, permettant ainsi de se concentrer sur les seuls coûts de gestion sur lesquels les organismes peuvent agir. Ce nouveau ratio baisse pour la deuxième année consécutive en retrouvant une valeur de 1 177 € / logement identique à celle de 2016.



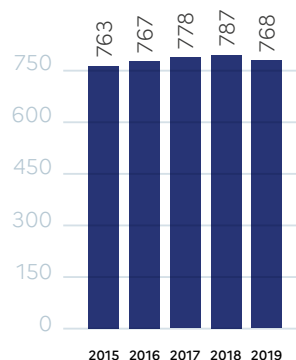
B17

> voir définition du ratio p. 26

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

Les frais de personnel par logement diminuent légèrement pour la première fois, la valeur médiane s'établissant à 768 € contre 787 € pour l'exercice 2018.

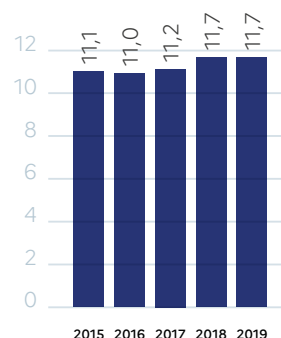
Les frais de personnel s'élèvent en cumul à un peu plus de 3 692 millions d'euros en 2019.

B5
bis

> voir définition du ratio p. 23

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

Le montant de la TFPB payé par les SA et OPH en 2019 s'élève à 2 387 millions d'euros, en très légère progression alors que la médiane rapportée aux loyers se stabilise.



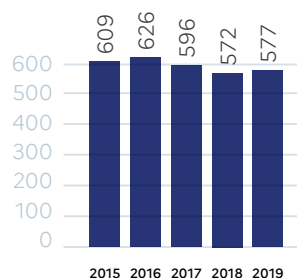
B8

> voir définition du ratio p. 25

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

La médiane de ce ratio s'élève à 577€ par logement géré en 2019, se stabilisant après 3 années de baisse sensible.

En cumul l'effort de maintenance des SA et OPH s'élève à 2 759 millions d'euros en 2019 en léger retrait par rapport aux 2 690 millions d'euros en 2018.

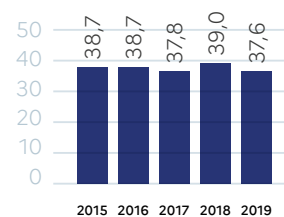


B7
bis

> voir définition du ratio p. 24

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

La médiane des annuités locatives rapportées aux loyers diminue sensiblement pour s'établir à 37,6%, son plus bas niveau sur la période quinquennale.
Cette part fluctue sous l'effet de l'évolution de l'effort d'investissement et des renégociations de dettes.



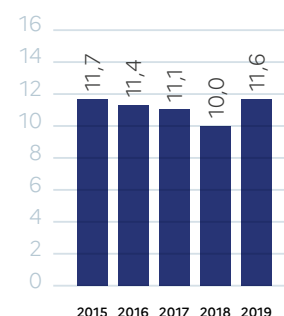
Ratios de rentabilité

B1

> voir définition du ratio p. 27

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

Après 4 années de baisse, la valeur médiane de ce ratio connaît un net rebond à 11,6 % du chiffre d'affaires en 2019 contre 10% en 2018 et 11,1 % en 2017. Cette évolution est constatée pour les OPH comme pour les SA. Cette hausse sensible s'explique notamment par les importantes renégociations de dettes mises en place par la banque des territoires et l'octroi de prêts de haut de bilan bonifiés.

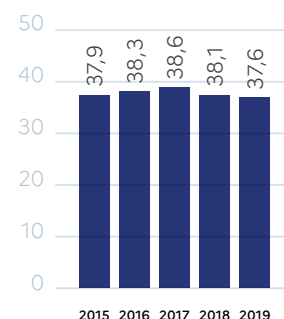


B20

> voir définition du ratio p. 27

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

Ce ratio a été ajouté pour l'exercice 2017 pour estimer la profitabilité globale de l'entreprise représentée par le rapport entre sa capacité d'autofinancement avant remboursement des emprunts locatifs (CAF) et son chiffre d'affaires. Il mesure ainsi la performance d'exploitation, en étant indépendant du profil de la dette et de ses modalités de remboursement. En 2019, la CAF représente ainsi 37,6 % du chiffre d'affaires des organismes HLM, en légère baisse par rapport à 2018 où elle représentait 38,1 % du chiffre d'affaires.



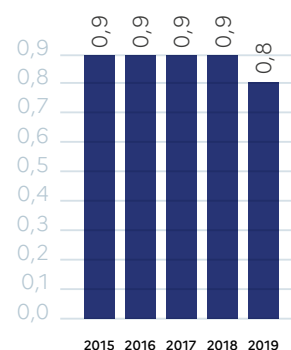
Risque locatif

B11

> voir définition du ratio p. 25

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

Le taux de vacance de plus de 3 mois, hors vacance technique baisse pour la première fois depuis 2015.



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

Situation financière et indicateurs par taille de parc

—
02

P.15 INTRODUCTION

P.16 STRUCTURE FINANCIÈRE

- P.16 FRNG en mois de dépenses (B2)
- P.16 Trésorerie nette en mois de dépenses (B4)
- P.16 Capacité de remboursement

P.17 EXPLOITATION

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

P.18 RATIOS DE RENTABILITÉ

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

P.19 RISQUE LOCATIF

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

INTRODUCTION

Dans cette partie, les **398 organismes** gérant au moins un logement ont été regroupés **en fonction de la taille de leur parc de logements gérés** (logements ordinaires).

Pour rappel le parc total de logements gérés par ces 398 organismes s'élève à **4 528 913 logements locatifs ordinaires**. Parmi cette population, le nombre médian de logements gérés est de **7 513** en 2019.

10 % de ces 398 organismes gèrent moins de 1 950 logements.

10 % de ces 398 organismes gèrent plus de 21 724 logements.

Trois classes d'organismes ont ainsi été constituées :

- | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> ● Organismes gérant plus de 12 000 logements en 2019 :
Cette population est composée de 54 OPH et de 54 SA, soit 108 organismes.
Le nombre médian de logements gérés par cette population est de 18 385 en 2019. |
| <ul style="list-style-type: none"> ● Organismes gérant entre 1 500 et 12 000 logements en 2019 :
Cette population est composée de 163 OPH et de 102 SA, soit 265 organismes.
Le nombre médian de logements gérés par cette population est de 5 888 en 2019. |
| <ul style="list-style-type: none"> ● Organismes gérant moins de 1500 logements en 2019 :
Cette population est composée de 12 OPH et de 13 SA, soit 25 organismes.
Le nombre médian de logements gérés par cette population est de 681 en 2019. |

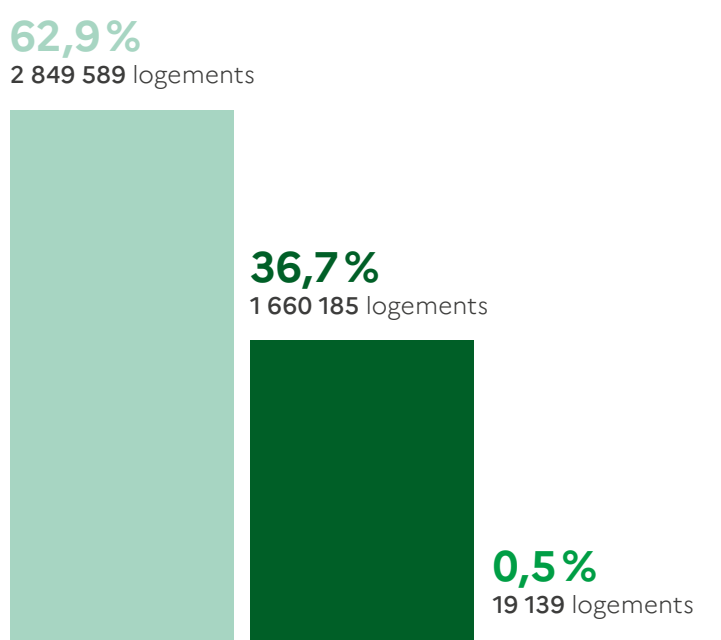
RÉPARTITION DU PARC EN 2019 ENTRE LES 3 POPULATIONS DE RÉFÉRENCE

- SA et OPH (2019) dont le parc est supérieur à 12 000 logements
- SA et OPH (2019) dont le parc est compris entre 1 500 et 12 000 logements
- SA et OPH (2019) dont le parc est inférieur à 1 500 logements

Les SA et OPH de plus de 12 000 logements gèrent 63 % du parc total de logements ordinaires détenus par les SA et OPH au 31/12/2019, soit **2 849 589 logements**. Cette proportion est en augmentation de 1 point sur un an.

163 694
Nombre maxi de logements gérés
par une **SA** en 2019

125 663
Nombre maxi de logements gérés
par un **OPH** en 2019



PRINCIPAUX RATIOS (VALEURS MÉDIANES) :

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

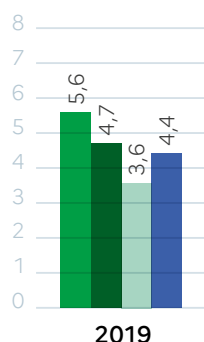
Structure financière

B2 > voir définition du ratio p. 21

FRNG EN MOIS DE DÉPENSES (VALEURS MÉDIANES)

La situation des organismes concernant le FRNG rapporté à leurs dépenses mensuelles reste contrastée en fonction de la taille de leur parc. Moins l'organisme gère de logements, plus le FRNG rapporté en mois de dépenses est élevé. Cette tendance se renforce en 2019, le FRNG médian des organismes de moins de 1 500 logements augmentant alors que celui des autres classes diminue.

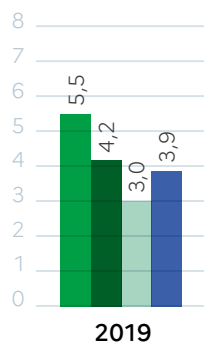
Cela peut s'expliquer par une politique d'investissement plus prudente, étant moins en mesure de résister à un choc exogène (RLS, territoire en déprise, mauvaise programmation des investissements) mais également une moindre capacité à optimiser ses ressources et son endettement, comme le confirment les tendances similaires sur la trésorerie (B4) et l'endettement (B21).



B4 > voir définition du ratio p. 23

TRÉSORERIE NETTE EN MOIS DE DÉPENSES (VALEURS MÉDIANES)

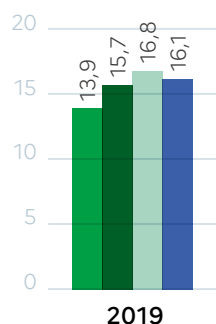
La situation des organismes concernant la trésorerie est également contrastée comme celle concernant le FRNG en fonction de la taille de leur parc. Plus le nombre de logements gérés est important, plus le niveau de la trésorerie rapporté à leurs dépenses mensuelles est tendanciellement bas, en valeur médiane. Comme pour le FRNG, cette tendance se renforce en 2019.



B21 > voir définition du ratio p. 22

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

La valeur médiane des dettes à moyen et long terme rapportées à leur capacité d'autofinancement varie légèrement en fonction de la taille du parc des organismes. Plus le parc de logements gérés est important, plus la valeur médiane de ce ratio est élevée. Entre 2018 et 2019, la CAF médiane de toutes les classes augmente.

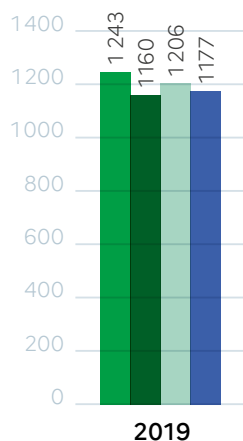


Exploitation

B6
LO4 > voir définition du ratio p. 24

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

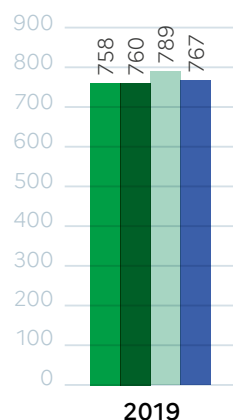
Si les valeurs sont proches entre les différentes classes d'organismes, il est à noter que plus la taille du parc est importante, plus le coût de gestion au logement est élevé.



B17 > voir définition du ratio p. 26

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

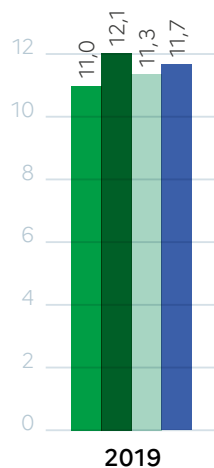
La taille du parc de logements n'a que peu d'influence sur le montant des frais de personnel par logement géré.



B5
bis > voir définition du ratio p. 23

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

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

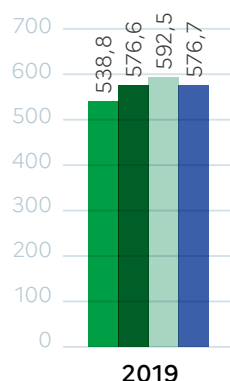


- SA et OPH dont le parc est < 1 500 logements
- dont le parc est compris entre 1 500 et 12 000 logements
- dont le parc est inférieur est > 12 000 logements
- Toutes les SA et tous les OPH

B8 > voir définition du ratio p. 25

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

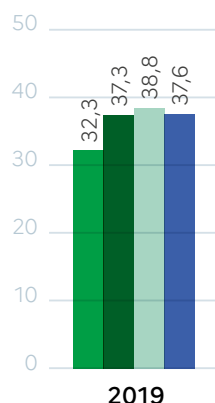
La valeur médiane du coût de maintenance augmente avec la taille du parc de logements gérés.



B7 bis > voir définition du ratio p. 24

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

En 2019, comme pour les années précédentes, la part des annuités rapportée à la masse des loyers est beaucoup moins importante pour les organismes gérant moins de 1 500 logements. La permanence de cette situation pourrait s'expliquer par un moindre investissement par les organismes de cette classe.

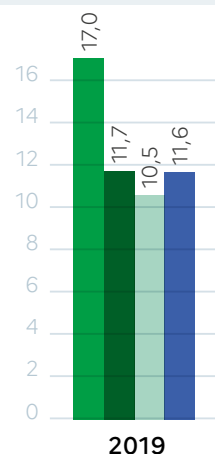


Ratios de rentabilité

B1 > voir définition du ratio p. 27

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

En 2019, la valeur médiane de ce ratio augmente pour tous les organismes quelle que soit la taille du parc considéré. Comme les années précédentes, elle est plus élevée pour les organismes de moins de 1 500 logements.

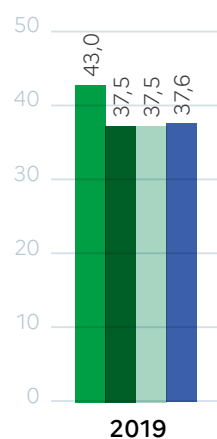


2. L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédent des produits encaissables sur les charges décaissables) et restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion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

B20 > voir définition du ratio p. 27

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

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

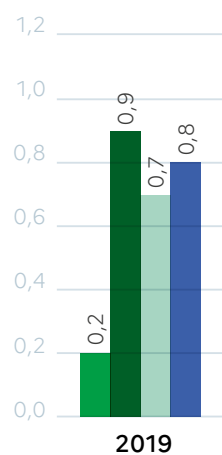


Risque locatif

B11 > voir définition du ratio p. 25

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

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



Annexes

03

P.21 ANNEXE 1 / DÉFINITIONS DES RATIOS

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

P.28 ANNEXE 2 / TABLEAUX DES RATIOS

- P.28 Tableaux des ratios de tous les organismes (2019)
- P.29 Tableaux des ratios par taille de patrimoine (2019)
- P.32 Tableaux des ratios financiers des SA (2019)
- P.33 Tableaux des ratios financiers des OPH (2019)

P.34 ANNEXE 3 / BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT AGRÉGÉS PAR STRUCTURE JURIDIQUE (2019/2018)

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

P.46 ANNEXE 4 / DÉFINITIONS STATISTIQUES

P.47 GLOSSAIRE

ANNEXE 1 / RATIOS DE STRUCTURE

B2 Fonds de roulement net global en mois de dépenses

NUMÉRATEUR	Intitulé	N° compte ou données BOLERO	État de référence
	Capital et réserves	10	Bilan passif
	+ Report à nouveau	11	Bilan passif
	+ Résultat de l'exercice	12	Bilan passif
	+ Subventions d'investissement nettes	13	Bilan passif
	+ Provisions réglementées	14	Bilan passif
	+ Provisions pour risques et charges	15	Bilan passif
	+ Emprunts et dettes financières à long terme	16	Bilan passif
	- Intérêts courus (hors intérêts compensateurs)	1688 (sauf 16883)	Bilan passif
	- Immobilisations incorporelles, corporelles et financières nettes	20+21+22+23+26+27 -2768	Bilan actif
	- Charges à répartir	481	Bilan actif
	- Primes de remboursement des obligations	169	Bilan actif
DÉNOMINATEUR à rapporter sur 12 mois	Total des charges d'exploitation	6	CR charges
	- Variation de stocks	603	CR charges
	- Dotations aux amortissements et aux provisions	681+682+686+687	CR charges
	- Pertes sur créances irrécouvrables	654	CR charges
	- Valeur comptable des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut	675	CR charges
	- Variation des intérêts courus (hors intérêts compensateurs)	1688(n) (sauf 16883) - 1688(n-1) (sauf 16883)	Bilan passif
	- Production immobilisée (coûts internes et financiers)	7221-7222	CR produits
	+ Remboursements à échéance d'emprunts locatifs et rattachés	S_LEXE + S_AEXE	Etat récapitulatif des emprunts
	+ Investissements de l'exercice (hors virement de poste à poste)	S_AIM1+S_AIM2-S_DIMO	Tableau des mouvements des postes de l'actif immobilisé
	- Variation des intérêts compensateurs	16883(n) - 16883(n-1)	Bilan passif

B12 Provisions pour gros entretien / logement géré

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

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

ANNEXE 1 / RATIOS DE STRUCTURE

B13 Ressources internes / Capitaux permanents

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

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

NUMÉRATEUR	Intitulé	N° compte ou données BOLERO	État de référence
	Dettes financières à + de 5ans	S_DF/5	Annexe (SA d'HLM) ou Annexe V (OPH) onglet dettes
	+ Dettes financières entre 1 et 5 ans	S_DF15	Annexe (SA d'HLM) ou Annexe V (OPH) onglet dettes
DÉNOMINATEUR	Résultat de l'exercice	12	Bilan passif
	+ Dotations aux amortissements et aux provisions	681+682+686+687	CR charges
	- Reprises sur amortissements et provisions	781+782+786+787	CR produits
	+ Val compt des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut	675	CR charges
	- Pdots des cess° d'éltts d'actifs (7751 7752 7756 7758)	775	CR produits
+ Subv° d'investissement virées au résultat de l'exercice	777	CR produits	

ANNEXE 1 / RATIO DE TRÉSORERIE

B4 Trésorerie nette en mois de dépenses

NUMÉRATEUR	Intitulé	N° compte ou données BOLERO	État de référence
	Valeurs mobilières de placement nettes des provisions	50 (montant net)	Bilan actif
	+ Banque et caisse	51 + 53 + 54	Bilan actif
	- Concours bancaires courants	519	Bilan passif
DÉNOMINATEUR à rapporter sur 12 mois	Total des charges d'exploitation	6	CR charges
	- Variation de stocks	603	CR charges
	- Dotations aux amortissements et aux provisions	681 + 682 + 686 + 687	CR charges
	- Pertes sur créances irrécouvrables	654	CR charges
	- Valeur comptable des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut	675	CR charges
	- Variation des intérêts courus (hors intérêts compensateurs)	1688(n) (sauf 16883) - 1688 (n-1) (sauf 16883)	Bilan passif
	- Production immobilisée (coûts internes et frais financiers)	7221 - 7222	CR produits
	+ Remboursements à échéance d'emprunts locatifs et rattachés	S_LEXE + S_AEXE	État récapitulatif des emprunts
	+ Investissements de l'exercice (hors virements de poste à poste)	S_AIM1 + S_AIM2 - S_DIM	Tableau des mouvements des postes de l'actif immobilisé
- Variation des intérêts compensateurs	16883 (n) - 16883 (n-1)	Bilan passif	

ANNEXE 1 / RATIOS DE GESTION

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

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

ANNEXE 1 / RATIOS DE GESTION

B6 Coût de gestion locative / logement géré

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

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

NUMÉRATEUR	Intitulé	N° compte ou données BOLERO	État de référence
	Compte achats (sauf accession)	602+6032+606	CR charges non récup.
	+ Services extérieurs	61+62	CR charges non récup.
	- Entretien courant, gros entretien et grosses réparations	6152	CR charges non récup.
	- Reprises des coûts internes	S_7221	OPH : Annexe V - tableau 15 SA : Annexe II - tableau 11
	- Charges de cotisation versées à la CGLLS **	S-6283CPR** + S-6283CADD**	Annexe taxes et redevances - tableau CGLLS
	+ Charges récupérables	6 (récupérable)	CR charges non récup.
	- Charges récupérées	703	CR produits
	+ Impôts et taxes (hors TFPB)	63-63512	CR charges non récup.
	+ Charges de personnel et participation	64+69	CR charges non récup.
	+ Redevances et charges diverses de gestion courante	651+658	CR charges non récup.
	- Charges de maintenance en régie	ECREGI*+GEREGI	Annexe maintenance du patrimoine locatif
DÉNOMINATEUR	Nombre de logements locatifs (hors foyers et résidences universitaires) pour lesquels l'organisme dispose d'un droit réel	S_NLLT	OPH : annexe VI - infos générales (fiche 2 : parc locatif)
	- Nombre de logements gérés par des tiers	S_NLGT	SA : annexe IV-1 - infos générales
	+ Nombre de logements gérés pour des tiers	S_NLPT	(fiche 3 : parc locatif)

** Uniquement B6 LO4

B7 Annuités d'emprunt locatives / logement géré

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

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

ANNEXE 1 / RATIOS DE GESTION

B8 Coût de maintenance immobilière / logement géré

B8 bis Coût de maintenance / loyers (compte 704)

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

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

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

B14 Créances locataires / loyers et charges récupérées

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

ANNEXE 1 / RATIOS DE GESTION

B17 Frais de personnel / logement géré

B17 bis Frais de personnel / loyers (compte 704)

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

B18 Taux de récupération des charges locatives

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

ANNEXE 1 / RATIOS DE RENTABILITÉ

B1 Autofinancement net hors remboursements anticipés / chiffre d'affaires

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

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

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

ANNEXE 2 / LES RATIOS FINANCIERS DE TOUS LES ORGANISMES* / EXERCICE 2019

Code	Libellé	Nbre org.	Décile 1	Décile 2	Décile 3	Décile 4	Médiane	Décile 6	Décile 7	Décile 8	Décile 9
RATIOS DE STRUCTURE											
B2	FRNG en mois de dépenses	397	1,1	2,3	2,8	3,7	4,4	5,1	6,1	7	9,1
B12	PGE par logement géré (en €)	397	35	109	167	212	257	304	393	514	777
B12BIS	PGE / loyers (en %)	397	0,9%	2,5%	3,8%	4,8%	5,8%	7,3%	8,8%	11,3%	16,4%
B13	Ressources internes / capitaux permanents (en %)	397	25,7%	29,2%	31,8%	34,3%	36,7%	39,0%	41,8%	45,5%	50,7%
RATIO DE TRÉSORERIE											
B4	Trésorerie nette en mois de dépenses	397	0,7	1,6	2,4	3,2	3,9	4,5	5,5	6,6	8,3
RATIOS DE GESTION											
B5BIS	Taxe foncière sur les propriétés bâties / loyers	397	7,4%	9,0%	10,0%	11,1%	11,7%	12,6%	13,5%	14,6%	16,5%
B6LO4	Coût de gestion locative (hors régie et cotisations CGLLS) par logement géré	397	949	1037	1083	1135	1177	1240	1318	1462	1625
B6BIS L04	Coût de gestion hors cotisations CGLLS / loyers (en %)	397	20,7%	23,6%	24,7%	25,7%	27,0%	28,6%	30,3%	32,2%	35,6%
B6BIS	Coût de gestion (hors régie) / loyers (en %)	397	23,2%	25,9%	27,2%	28,1%	29,6%	30,8%	32,5%	34,3%	37,4%
B7BIS	Annuité d'emprunt locative / loyers (en %)	397	26,5%	30,1%	33,0%	35,1%	37,6%	39,7%	42,9%	47,3%	54,7%
B21	Capacité de remboursement : dette à moyen et long terme / CAF (en %)	397	10,0%	12,1%	13,1%	14,8%	16,1%	17,6%	19,7%	22,3%	25,6%
B8	Coût de maintenance immobilière par logement géré	397	413	470	512	547	577	617	670	727	819
B8BIS	Coût de maintenance immobilière / loyers (en %)	397	9,1%	10,3%	11,3%	12,3%	13,3%	14,0%	15,1%	16,4%	18,8%
B11	Taux de vacance de plus de 3 mois	397	0,1%	0,3%	0,4%	0,5%	0,8%	1,1%	1,6%	2,2%	3,9%
B14	Créances locataires / loyers et charges récupérées (en %)	397	12,4%	14,9%	16,0%	17,6%	19,3%	20,8%	22,7%	25,9%	29,6%
B17	Frais de personnel par logement géré	397	553	643	703	737	768	802	849	902	1021
B17BIS	Frais de personnel / loyers (en %)	397	12,1%	14,1%	15,5%	16,5%	17,9%	18,9%	20,2%	21,3%	23,0%
B18	Taux de récupération des charges (en %)	397	88,7%	92,1%	93,9%	95,0%	95,9%	97,0%	97,8%	98,8%	100,2%
RATIOS DE RENTABILITÉ											
B1	Autofinancement net hors remboursements anticipés / CA	397	2,9%	6,5%	8,4%	10,0%	11,6%	13,0%	14,2%	16,3%	19,7%
B20	Profitabilité globale : CAF / CA (en %)	397	28,5%	32,1%	34,5%	36,1%	37,6%	39,1%	41,3%	43,1%	46,2%

*Seuls les 398 organismes gérant au moins un logement ont été pris en compte.

ANNEXE 2 / LES RATIOS FINANCIERS DES SA ET OPH DONT LE PARC COMPREND MOINS DE 1 500 LOGEMENTS / EXERCICE 2019

Code	Libellé	Nbre org.	Décile 1	Décile 2	Décile 3	Décile 4	Médiane	Décile 6	Décile 7	Décile 8	Décile 9
RATIOS DE STRUCTURE											
B2	FRNG en mois de dépenses	25	-1,3	2,1	3,7	5,2	5,6	6,5	9	10,6	19
B12	PGE par logement géré (en €)	25	0	14	136	246	350	418	507	941	-
B12BIS	PGE / loyers (en %)	25	0,0%	0,3%	3,7%	5,3%	7,1%	8,9%	10,0%	11,0%	18,9%
B13	Ressources internes / capitaux permanents (en %)	25	28,1%	31,3%	38,1%	39,6%	41,8%	51,1%	55,7%	62,2%	72,9%
RATIO DE TRÉSORERIE											
B4	Trésorerie nette en mois de dépenses	25	1,6	2,7	3,9	4,7	5,5	6,2	7,7	9	15,3
RATIOS DE GESTION											
B5BIS	Taxe foncière sur les propriétés bâties / loyers	25	2,8%	6,9%	9,9%	10,7%	11,0%	11,3%	12,6%	13,5%	16,2%
B6LO4	Coût de gestion locative (hors régie et cotisations CGLLS) par logement géré	25	791	905	972	1131	1243	1486	1670	2555	-
B6BIS L04	Coût de gestion hors cotisations CGLLS / loyers (en %)	25	11,0%	22,8%	23,7%	24,0%	24,6%	25,8%	29,8%	34,9%	47,0%
B6BIS	Coût de gestion (hors régie) / loyers (en %)	25	16,2%	24,7%	26,1%	27,2%	28,5%	29,4%	34,3%	39,9%	47,6%
B7BIS	Annuité d'emprunt locative / loyers (en %)	25	22,1%	24,0%	28,1%	30,4%	32,3%	38,0%	43,7%	46,8%	56,9%
B21	Capacité de remboursement : dette à moyen et long terme / CAF (en %)	25	2,6%	7,1%	8,5%	10,2%	13,9%	17,9%	19,4%	23,9%	28,6%
B8	Coût de maintenance immobilière par logement géré	25	248	456	477	521	539	561	658	838	-
B8BIS	Coût de maintenance immobilière / loyers (en %)	25	2,6%	8,1%	9,6%	10,3%	11,4%	12,0%	13,1%	16,8%	20,6%
B11	Taux de vacance de plus de 3 mois	25	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%	0,4%	0,8%	2,4%	4,3%
B14	Créances locataires / loyers et charges récupérées (en %)	25	11,6%	14,3%	15,3%	17,5%	19,3%	21,9%	24,1%	25,6%	33,9%
B17	Frais de personnel par logement géré	25	177	599	678	703	759	831	1038	1755	-
B17BIS	Frais de personnel / loyers (en %)	25	3,9%	6,9%	13,8%	15,1%	17,7%	19,2%	20,7%	23,0%	28,1%
B18	Taux de récupération des charges (en %)	25	83,4%	88,1%	92,4%	96,3%	97,5%	98,6%	99,6%	100,1%	102,0%
RATIOS DE RENTABILITÉ											
B1	Autofinancement net hors remboursements anticipés / CA	25	4,7%	8,2%	10,7%	14,6%	17,0%	18,5%	20,2%	20,8%	28,0%
B20	Profitabilité globale : CAF / CA (en %)	25	25,8%	28,1%	34,4%	38,3%	43,0%	44,3%	47,1%	51,2%	64,4%

ANNEXE 2 / LES RATIOS FINANCIERS DES SA ET OPH DONT LE PARC COMPREND ENTRE 1 500 ET 12 000 LOGEMENTS / EXERCICE 2019

Code	Libellé	Nbre org.	Décile 1	Décile 2	Décile 3	Décile 4	Médiane	Décile 6	Décile 7	Décile 8	Décile 9
RATIOS DE STRUCTURE											
B2	FRNG en mois de dépenses	265	1,3	2,3	3	4	4,7	5,2	6,3	7,4	9,5
B12	PGE par logement géré (en €)	265	62	128	181	229	261	311	402	552	781
B12BIS	PGE / loyers (en %)	265	1,3%	3,1%	4,3%	5,1%	6,3%	7,5%	9,1%	12,2%	16,7%
B13	Ressources internes / capitaux permanents (en %)	265	25,4%	28,5%	31,1%	34,0%	36,8%	39,2%	42,1%	45,7%	50,0%
RATIO DE TRÉSORERIE											
B4	Trésorerie nette en mois de dépenses	265	0,7	1,9	2,7	3,6	4,2	4,8	6	6,8	8,3
RATIOS DE GESTION											
B5BIS	Taxe foncière sur les propriétés bâties / loyers	265	7,1%	8,9%	10,1%	11,3%	12,1%	13,1%	14,0%	15,1%	17,0%
B6LO4	Coût de gestion locative (hors régie et cotisations CGLLS) par logement géré	265	942	1015	1069	1121	1160	1219	1284	1380	1527
B6BIS L04	Coût de gestion hors cotisations CGLLS / loyers (en %)	265	20,2%	23,2%	24,7%	25,7%	27,0%	28,7%	30,4%	32,3%	35,5%
B6BIS	Coût de gestion (hors régie) / loyers (en %)	265	22,6%	25,6%	26,8%	28,1%	29,6%	30,9%	32,4%	34,0%	37,3%
B7BIS	Annuité d'emprunt locative / loyers (en %)	265	26,7%	30,1%	32,9%	34,8%	37,3%	39,0%	43,0%	47,5%	53,2%
B21	Capacité de remboursement : dette à moyen et long terme / CAF (en %)	265	10,0%	11,9%	12,8%	14,2%	15,7%	17,3%	19,5%	22,1%	25,3%
B8	Coût de maintenance immobilière par logement géré	265	402	457	510	546	577	618	658	729	810
B8BIS	Coût de maintenance immobilière / loyers (en %)	265	9,0%	10,3%	11,4%	12,7%	13,6%	14,3%	15,4%	16,9%	18,9%
B11	Taux de vacance de plus de 3 mois	265	0,1%	0,3%	0,4%	0,6%	0,9%	1,3%	1,9%	2,5%	4,2%
B14	Créances locataires / loyers et charges récupérées (en %)	265	12,3%	15,2%	16,3%	17,7%	19,3%	20,7%	22,4%	25,8%	29,4%
B17	Frais de personnel par logement géré	265	551	639	697	729	761	796	837	876	957
B17BIS	Frais de personnel / loyers (en %)	265	12,2%	13,9%	15,6%	16,6%	18,0%	18,9%	20,2%	21,2%	23,0%
B18	Taux de récupération des charges (en %)	265	88,6%	91,9%	93,8%	95,0%	95,9%	97,3%	98,0%	98,9%	100,2%
RATIOS DE RENTABILITÉ											
B1	Autofinancement net hors remboursements anticipés / CA	265	2,4%	6,3%	8,2%	10,0%	11,7%	12,9%	14,3%	17,0%	19,9%
B20	Profitabilité globale : CAF / CA (en %)	265	27,8%	32,0%	34,6%	36,4%	37,5%	39,5%	41,6%	43,5%	46,6%

ANNEXE 2 / LES RATIOS FINANCIERS DES SA ET OPH DONT LE PARC EST SUPÉRIEUR À 12 000 LOGEMENTS / EXERCICE 2019

Code	Libellé	Nbre org.	Décile 1	Décile 2	Décile 3	Décile 4	Médiane	Décile 6	Décile 7	Décile 8	Décile 9
RATIOS DE STRUCTURE											
B2	FRNG en mois de dépenses	108	1,1	2,1	2,7	3,2	3,6	4,2	5	6,3	7,8
B12	PGE par logement géré (en €)	108	30	86	135	181	221	275	368	437	592
B12BIS	PGE / loyers (en %)	108	0,7%	1,7%	2,8%	3,9%	4,8%	5,9%	8,1%	9,7%	13,7%
B13	Ressources internes / capitaux permanents (en %)	108	26,2%	30,0%	32,6%	34,3%	36,0%	37,9%	40,4%	42,9%	47,1%
RATIO DE TRÉSORERIE											
B4	Trésorerie nette en mois de dépenses	108	0,7	1,3	1,7	2,4	3	3,5	4,1	5,2	7,3
RATIOS DE GESTION											
B5BIS	Taxe foncière sur les propriétés bâties / loyers	108	7,9%	9,2%	10,0%	11,0%	11,3%	11,9%	12,5%	13,2%	14,6%
B6LO4	Coût de gestion locative (hors régie et cotisations CGLLS) par logement géré	108	1029	1077	1127	1175	1207	1298	1418	1513	1661
B6BIS L04	Coût de gestion hors cotisations CGLLS / loyers (en %)	108	22,7%	24,3%	25,1%	26,2%	27,4%	28,6%	29,8%	31,9%	35,0%
B6BIS	Coût de gestion (hors régie) / loyers (en %)	108	24,7%	26,9%	27,7%	28,2%	29,7%	30,8%	32,3%	34,4%	37,0%
B7BIS	Annuité d'emprunt locative / loyers (en %)	108	28,4%	31,9%	34,8%	37,3%	38,8%	40,6%	42,3%	46,9%	57,9%
B21	Capacité de remboursement : dette à moyen et long terme / CAF (en %)	108	11,7%	13,7%	15,1%	16,0%	16,8%	18,6%	19,8%	22,1%	25,6%
B8	Coût de maintenance immobilière par logement géré	108	454	502	531	567	592	628	684	711	763
B8BIS	Coût de maintenance immobilière / loyers (en %)	108	9,6%	10,6%	11,5%	12,1%	13,0%	13,7%	14,3%	15,6%	17,2%
B11	Taux de vacance de plus de 3 mois	108	0,1%	0,3%	0,4%	0,6%	0,7%	1,0%	1,2%	1,7%	2,3%
B14	Créances locataires / loyers et charges récupérées (en %)	108	13,2%	14,6%	15,6%	17,6%	19,2%	21,0%	22,7%	26,0%	29,8%
B17	Frais de personnel par logement géré	108	614	687	723	755	790	837	897	928	1031
B17BIS	Frais de personnel / loyers (en %)	108	12,7%	14,4%	15,5%	16,4%	17,4%	18,8%	20,0%	21,0%	22,3%
B18	Taux de récupération des charges (en %)	108	91,3%	93,1%	94,2%	95,0%	95,6%	96,4%	97,1%	97,8%	99,7%
RATIOS DE RENTABILITÉ											
B1	Autofinancement net hors remboursements anticipés / CA	108	4,0%	7,1%	8,6%	9,7%	10,5%	12,7%	13,6%	14,7%	15,9%
B20	Profitabilité globale : CAF / CA (en %)	108	29,9%	32,3%	34,5%	35,7%	37,5%	38,3%	39,6%	41,1%	43,2%

ANNEXE 2 / LES RATIOS FINANCIERS DES SA* / EXERCICE 2019

Code	Libellé	Nbre org.	Décile 1	Décile 2	Décile 3	Décile 4	Médiane	Décile 6	Décile 7	Décile 8	Décile 9
RATIOS DE STRUCTURE											
B2	FRNG en mois de dépenses	169	1	2	2,6	3,2	4	4,9	5,6	6,5	9,6
B12	PGE par logement géré (en €)	169	23	102	169	212	253	323	402	544	815
B12BIS	PGE / loyers (en %)	169	0,5%	2,0%	3,3%	4,5%	5,1%	6,4%	8,4%	10,9%	15,1%
B13	Ressources internes / capitaux permanents (en %)	169	24,5%	26,5%	29,3%	31,2%	33,5%	35,5%	37,6%	42,0%	48,3%
RATIO DE TRÉSORERIE											
B4	Trésorerie nette en mois de dépenses	169	0,5	1,3	2,1	2,6	3,4	4,2	4,9	5,9	7,3
RATIOS DE GESTION											
B5BIS	Taxe foncière sur les propriétés bâties / loyers	169	6,5%	7,2%	8,2%	9,5%	10,2%	11,1%	11,8%	12,4%	13,9%
B6LO4	Coût de gestion locative (hors régie et cotisations CGLLS) par logement géré	169	942	1038	1096	1158	1212	1281	1366	1489	1700
B6BIS L04	Coût de gestion hors cotisations CGLLS / loyers (en %)	169	19,5%	21,6%	23,5%	24,5%	25,1%	26,1%	27,6%	29,6%	32,2%
B6BIS	Coût de gestion (hors régie) / loyers (en %)	169	22,3%	24,5%	26,0%	27,0%	27,7%	29,2%	30,5%	32,8%	34,9%
B7BIS	Annuité d'emprunt locative / loyers (en %)	169	31,7%	34,8%	37,5%	40,0%	42,0%	45,0%	48,4%	50,9%	58,6%
B21	Capacité de remboursement : dette à moyen et long terme / CAF (en %)	169	11,7%	14,0%	15,7%	17,2%	18,8%	20,0%	21,4%	24,1%	27,0%
B8	Coût de maintenance immobilière par logement géré	169	414	460	525	560	592	641	690	744	875
B8BIS	Coût de maintenance immobilière / loyers (en %)	169	8,5%	9,4%	10,3%	11,0%	12,1%	12,8%	13,7%	15,0%	17,3%
B11	Taux de vacance de plus de 3 mois	169	0,1%	0,2%	0,3%	0,4%	0,6%	0,8%	1,0%	1,5%	2,3%
B14	Créances locataires / loyers et charges récupérées (en %)	169	11,6%	13,4%	15,2%	16,4%	17,9%	19,3%	20,7%	23,0%	26,9%
B17	Frais de personnel par logement géré	169	503	571	643	701	733	757	814	880	958
B17BIS	Frais de personnel / loyers (en %)	169	9,8%	12,0%	13,0%	14,1%	15,0%	15,6%	16,5%	17,5%	19,9%
B18	Taux de récupération des charges (en %)	169	91,6%	93,3%	94,9%	95,5%	96,3%	97,3%	98,1%	99,0%	100,0%
RATIOS DE RENTABILITÉ											
B1	Autofinancement net hors remboursements anticipés / CA	169	3,4%	6,5%	8,4%	9,9%	11,0%	12,9%	14,0%	15,0%	18,3%
B20	Profitabilité globale : CAF / CA (en %)	169	30,6%	34,4%	36,1%	37,4%	38,6%	40,2%	42,0%	44,1%	47,6%

*Seules les 186 SA d'HLM gérant au moins un logement ont été prises en compte.

ANNEXE 2 / LES RATIOS FINANCIERS DES OPH* / EXERCICE 2019

Code	Libellé	Nbre org.	Décile 1	Décile 2	Décile 3	Décile 4	Médiane	Décile 6	Décile 7	Décile 8	Décile 9
RATIOS DE STRUCTURE											
B2	FRNG en mois de dépenses	229	1,4	2,5	3,3	4	4,7	5,3	6,5	7,5	8,9
B12	PGE par logement géré (en €)	229	45	122	164	216	259	303	381	497	721
B12BIS	PGE / loyers (en %)	229	1,1%	2,9%	4,0%	5,1%	6,6%	7,6%	9,2%	12,0%	16,9%
B13	Ressources internes / capitaux permanents (en %)	229	27,7%	31,7%	34,5%	37,7%	39,4%	41,0%	43,9%	47,1%	52,1%
RATIO DE TRÉSORERIE											
B4	Trésorerie nette en mois de dépenses	229	1	1,9	3	3,6	4,2	4,8	6,1	7,1	8,7
RATIOS DE GESTION											
B5BIS	Taxe foncière sur les propriétés bâties / loyers	229	9,1%	10,5%	11,3%	12,3%	13,1%	13,6%	14,5%	16,0%	17,4%
B6LO4	Coût de gestion locative (hors régie et cotisations CGLLS) par logement géré	229	960	1033	1073	1129	1167	1212	1288	1413	1573
B6BIS L04	Coût de gestion hors cotisations CGLLS / loyers (en %)	229	23,0%	24,8%	25,9%	27,0%	28,9%	30,2%	31,9%	33,9%	37,1%
B6BIS	Coût de gestion (hors régie) / loyers (en %)	229	24,4%	26,9%	28,2%	29,4%	30,5%	32,0%	33,3%	36,1%	39,4%
B7BIS	Annuité d'emprunt locative / loyers (en %)	229	24,6%	28,3%	30,1%	32,6%	34,1%	36,7%	38,4%	41,2%	47,9%
B21	Capacité de remboursement : dette à moyen et long terme / CAF (en %)	229	9,1%	11,2%	12,5%	13,1%	14,6%	15,8%	17,3%	20,0%	24,4%
B8	Coût de maintenance immobilière par logement géré	229	411	477	510	538	571	602	651	704	800
B8BIS	Coût de maintenance immobilière / loyers (en %)	229	9,7%	11,1%	12,2%	13,4%	14,1%	14,9%	15,9%	17,3%	18,9%
B11	Taux de vacance de plus de 3 mois	229	0,1%	0,3%	0,4%	0,8%	1,1%	1,5%	2,0%	2,8%	4,5%
B14	Créances locataires / loyers et charges récupérées (en %)	229	13,7%	15,4%	17,1%	18,6%	20,3%	22,0%	24,9%	27,8%	31,9%
B17	Frais de personnel par logement géré	229	638	694	738	764	794	827	870	915	1038
B17BIS	Frais de personnel / loyers (en %)	229	15,3%	16,8%	18,2%	18,8%	19,6%	20,6%	21,3%	22,3%	24,3%
B18	Taux de récupération des charges (en %)	229	87,6%	91,1%	93,2%	94,4%	95,5%	96,6%	97,6%	98,7%	100,6%
RATIOS DE RENTABILITÉ											
B1	Autofinancement net hors remboursements anticipés / CA	229	2,2%	6,8%	8,4%	10,3%	11,8%	13,6%	14,8%	17,6%	20,3%
B20	Profitabilité globale : CAF / CA (en %)	229	26,5%	30,3%	32,9%	35,1%	36,5%	38,0%	40,7%	42,6%	45,7%

*Seuls les 233 OPH gérant au moins un logement ont été pris en compte.

ANNEXE 3 / BILAN - ACTIF-TOUS / EXERCICES 2019, 2018

2019

2018

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			2 296 639 594	0,88%	2 152 391 512	0,86%
21	Immobilisations corporelles			207 379 926 472	79,89%	198 945 986 808	79,82%
2111	Terrains nus	837 580 866	64 413 218	773 167 648		755 788 200	
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	30 571 333 710	23 086 964	30 548 246 745		28 575 762 370	
212	Agencements et aménagements de terrains	55 519 599	36 490 938	19 028 660		18 845 698	
213 partiel	Constructions locatives (sur sol propre)	256 842 478 697	98 123 216 338	158 719 262 359		152 472 526 215	
214 partiel	Constructions locatives sur sol d'autrui	20 045 421 987	8 278 656 774	11 766 765 213		11 619 145 716	
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	2 590 573 423	1 040 616 259	1 549 957 164		1 541 979 637	
21318-21418	Autres ensembles immobiliers	5 799 685 479	2 096 904 423	3 702 781 056		3 682 238 262	
215-218	Instal.techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	1 240 960 766	940 243 140	300 717 626		279 700 710	
22	Imbs grévés de droit	5 409 520	3 883 789	1 525 731		1 462 948	
23	Immobilisations corporelles en cours			19 472 788 640	7,50%	17 690 334 137	7,10%
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	15 393 083 063	36 117 043	15 356 966 020		13 791 074 085	
2312	Terrains	3 825 778 117	8 520 528	3 817 257 589		3 514 337 180	
238	Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles	298 565 031	0	298 565 031		384 922 873	
26-27	Immobilisations financières			3 073 600 294	1,18%	2 524 317 830	1,01%
261-266-2675-2676	Participations - apports, avances	1 800 583 415	54 889 795	1 745 693 619		1 428 290 636	
2671-2674	Créances rattachées à des participations	29 748 788	1 326 896	28 421 892		25 456 534	
2781-2782-2783	Prêts pour accession et aux SCCC	67 701 224	39 664	67 661 560		83 444 478	
2741	Prêts participatifs	181 370 486	0	181 370 486		16 227 849	
272	Titres immobilisés (droit de créance)	244 465 264	437 784	244 027 480		224 983 922	
271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	800 038 142	1 622 940	798 415 202		737 980 274	
2678-2768	Intérêts courus	8 010 053	0	8 010 053		7 934 136	
TA1	TOTAL ACTIF IMMOBILISE (I)	344 172 000 412	111 947 519 681	232 224 480 731	89,46%	221 314 493 235	88,79%
ACTIF CIRCULANT							
3	Stocks et en-cours			2 401 301 044	0,93%	2 222 369 111	0,89%
31	Terrains à aménager	342 745 578	35 811 639	306 933 939		261 516 338	
31 (net de 319)	Terrains à aménager	110 666 403	7 159 847	103 506 556		103 778 684	
33	Immeubles en cours	1 296 751 621	32 685 500	1 264 066 120		1 091 143 867	
358	Immeubles achevés : Temporairement loués	540 016 380	3 016 024	537 000 356		519 951 250	
37	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication	3 278 134	530 191	2 747 943		1 930 078	
32	Approvisionnements	24 714 818	660 481	24 054 337		25 906 568	
35 sauf 358 (net de 359)	Immeubles achevés : Disponibles à la vente	192 302 387	29 310 595	162 991 792		218 142 328	
409	Fournisseurs débiteurs	249 408 151	3 008 559	246 399 592	0,09%	229 865 937	0,09%
4-exp	Créances d'exploitation			7 709 212 175	2,97%	7 356 776 131	2,95%
411 (sauf 4113)	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	1 899 035 020	142 941 467	1 756 093 552		1 662 274 555	
412-4113	Créances sur acquéreurs	225 731 106	471 266	225 259 840		205 162 061	
413-414-417	Clients - autres activités et autres	98 165 106	819 355	97 345 751		104 757 058	
415	Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires	5 715 718	660 372	5 055 346		1 444 391	
416	Clients douteux ou litigieux	2 097 714 809	1 730 356 186	367 358 623		361 031 928	
418	Produits non encore facturés	198 213 482	918 164	197 295 318		153 421 225	
42-43-44 (sauf 441) 4675-4678	Autres	703 128 687	3 301 477	699 827 210		683 302 870	
441	Subventions à recevoir	4 362 944 679	1 968 144	4 360 976 535		4 185 382 042	
4-div	Créances diverses			1 402 177 523	0,54%	1 542 726 825	0,62%
50	Valeurs mobilières de placement	596 541 527	3 398 769	593 142 759	0,23%	699 267 589	0,28%
51-53-54	Disponibilités			14 763 697 941	5,69%	15 623 313 521	6,27%
COMPTES REGUL.							
486	Charges constatées d'avance	187 571 232	0	187 571 232	0,07%	167 627 236	0,07%
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	64 827 433	0	64 827 433	0,02%	87 425 120	0,04%
169	Primes de remboursement des obligations (IV)	1 482 473	0	1 482 473		1 289 163	
476-4781	Différence de conversion ou d'indexation actif (V)	61	0	61		0	
TG	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	373 571 721 122	113 977 428 159	259 594 292 963	100,00%	249 245 153 868	100,00%

Organismes traités

419

442

ANNEXE 3 / BILAN - PASSIF-TOUS / EXERCICES 2019, 2018

		2019		2018	
N° de compte	ACTIF	Montant net	%	Montant net	%
CAPITAUX PROPRES					
	Capital, dotation et réserves	45 055 228 648	17,36%	41 545 623 535	16,67%
10133-1014-102	Capital (actions simples) et fonds de dotation	3 959 696 757		3 500 639 548	
10134	Capital : actions d'attribution (nouveau régime)	0		0	
1018	Capital : actions d'attribution (ancien régime)	0		0	
102	Dotations	1 021 382 299		1 015 819 656	
103	Autres fonds propres - autres compléments de dotation, dons et legs en capital	400 256 080		304 957 908	
104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	5 344 033 470		4 268 297 151	
105	Ecarts de réévaluation	3 136 385		3 212 014	
106	Réserves	34 326 723 656		32 452 697 257	
11	Report à nouveau	10 635 404 789	4,10%	10 344 339 322	4,15%
12	Résultat de l'exercice	3 217 173 524	1,24%	2 948 400 513	1,18%
13	Subventions d'investissement	29 230 567 150	11,26%	29 129 667 369	11,69%
14	Provisions réglementées	170 457		156 341	
145	Amortissements dérogatoires	42 840		20 034	
146	Provision spéciale de réévaluation	127 618		136 307	
1671	Titres participatifs	3 000 000		3 000 000	
	TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	88 141 544 568	33,95%	83 971 187 080	33,69%
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES					
151-152	Provisions pour risques	369 896 302	0	397 696 704	
1572	Provisions pour gros entretien	1 364 910 232		1 417 520 037	
153-158	Autres provisions pour charges	1 081 937 404		963 620 117	
	TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (II)	2 816 743 939	1,09%	2 778 836 858	1,11%
DETTES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE					
	Dettes financières	160 605 705 934	61,87%	154 335 450 378	61,92%
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	8 732 115 470		8 390 714 354	
163	Autres emprunts obligataires	773 384 351		179 253 043	
1641	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit : C.D.C.	118 952 235 173		114 742 559 299	
1642	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit : C.G.L.L.S.	890 410 609		996 272 459	
1647	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit : Autres Banques	369 715 683		287 591 326	
1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	396 024 090		429 547 131	
1648	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit : Autres établissements de crédit	23 254 270 054		22 090 665 633	
1651	Dépôts et cautionnements reçus : Dépôts de garantie des locataires	1 581 888 406		1 529 433 231	
1654	Dépôts et cautionnements reçus : Redevances (location-accession)	8 067 703		9 745 816	
1658	Dépôts et cautionnements reçus : Autres dépôts	5 788 340		5 050 327	
16 divers	Emprunts et dettes financières diverses : Concours bancaires courants	2 923 485 723		2 740 624 221	
5181-519	Crédits et lignes de trésorerie	2 718 320 333		2 933 993 538	
229	Droits des locataires acquéreurs, attributeurs ou affectants	1 530 356		1 456 178	
	Clients créditeurs	815 519 936	0,31%	798 691 045	0,32%
4191-4197-4198	Autres comptes créditeurs	42 935 097		47 331 033	
4195	Locataires-Excédents d'acomptes	670 933 733		654 883 358	
Autres 419	Autres	101 651 107		96 476 653	
	Dettes d'exploitation	3 596 892 680	1,39%	3 776 044 451	1,51%
401-4088 partiel	Fournisseurs	1 850 181 677		1 899 241 619	
402-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	174 884 485		165 802 827	
42-43-44 partiel	Dettes fiscales, sociales et autres	1 571 826 518		1 711 000 004	
	Dettes diverses	2 816 041 952	1,08%	2 879 709 392	1,16%
404-4088 partiel	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés : Fournisseurs d'immobilisations	2 074 282 724		2 065 890 431	
269-279	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés : Versements restant à effectuer sur titres non libérés	197 461		4 376	
Autres 45, 46 et 47	Autres dettes	741 561 768		813 814 585	
RÉGUL.					
	Produits constatés d'avance	800 307 340	0,31%	703 771 843	0,28%
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	423 733 457		361 665 192	
4872	Produits des ventes sur lots en cours	373 349 438		337 616 508	
4873	Rémunération des frais de gestion PAP	3 224 445		4 490 144	
	TOTAL DETTES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE (III)	168 635 998 199	64,96%	162 495 123 286	65,19%
477	Différence de conversion passif (IV)	6 257		6 643	
TG	TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)	259 594 292 963	100,00%	249 245 153 868	100,00%

Organismes traités

419

442

ANNEXE 3 / COMPTE DE RESULTAT - CHARGES TOUS / EXERCICES 2019, 2018

2019

2018

N° de compte 1	CHARGES 2	Charges récupérables 3	Charges non récup. 4	Total des charges 5 = (3) - (4)	%	Total des charges	%
CHARGES D'EXPLOITATION							
60-61-62 (nets de 609,619 et 629)	Consommations en provenance de tiers	4 114 228 100	6 430 848 817	10 545 076 917	29,01%	9 764 139 935	29,37%
601	Achats stockés : Terrains	0	203 474 733	203 474 733		176 946 067	
602	Achats stockés : Approvisionnements	35 617 257	31 025 103	66 642 360		70 725 747	
607	Achats stockés : Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication	0	1 354 919	1 354 919		1 429 414	
603	Variation des stocks	276 309	-80 618 355	-80 342 046		-1 181 203	
604-605-608 (net de 6094, 6095 et 6098)	Frais liés à la production de stocks immobiliers	0	654 696 576	654 696 576		558 811 050	
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures	1 861 268 090	150 301 027	2 011 569 117		1 911 092 431	
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	1 736 549 315	412 603 455	2 149 152 770		1 998 571 530	
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	244 910 261	929 839 535	1 174 749 796		1 097 408 100	
6152	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	19 380 161	1 682 563 901	1 701 944 062		1 618 247 315	
6156-6158	Autres travaux d'entretien et réparations	10 006 382	134 650 996	144 657 378		134 745 722	
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	57 701	39 982 504	40 040 205		47 016 125	
616	Primes d'assurances	2 399 508	214 936 610	217 336 118		213 576 261	
621	Personnel extérieur à la société	23 058 326	75 835 798	98 894 124		98 341 940	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	26 949 770	477 563 237	504 513 007		472 595 938	
623	Publicité, publications, relations publiques	0	58 257 429	58 257 429		54 234 902	
625	Déplacements, missions et réceptions	678 352	59 467 141	60 145 493		55 021 217	
6285	Redevances	637 360	322 533 042	323 170 402		225 248 692	
Autres comptes 61 et 62	Autres	152 439 308	1 062 381 167	1 214 820 475		1 031 308 688	
63 partiel	Impôts, taxes et versements assimilés	735 401 145	2 773 566 543	3 508 967 688	9,65%	3 293 766 584	9,91%
631-633 partiel	Sur rémunérations	35 254 853	322 331 037	357 585 890		329 502 561	
63512	Taxes foncières	33 874 060	2 374 184 956	2 408 059 016		2 261 119 918	
Autres 635-637	Autres	666 272 232	77 050 550	743 322 782	0	703 144 104	
64 partiel	Charges de personnel	487 314 987	3 331 780 189	3 819 095 175	10,51%	3 717 920 693	11,18%
641-6481 partiel	Salaires et traitements	372 161 502	2 354 686 517	2 726 848 019	0	2 595 259 375	
645-647-6485 partiel	Charges sociales	115 153 485	977 093 672	1 092 247 156	0	1 122 661 318	
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	17 917	8 719 264 796	8 719 282 712	23,99%	8 088 586 530	24,33%
68111 partiel	Immobilisations locatives	0	7 035 182 365	7 035 182 365		6 514 239 546	
Autres 6811	Autres immobilisations	527	369 745 808	369 746 334		337 340 950	
6812	Charges d'exploitation à répartir	0	2 422 431	2 422 431		1 839 241	
6816	Dépréciations des immobilisations	17 390	49 624 422	49 641 812		45 568 039	
6817	Dépréciations des actifs circulants	0	521 386 088	521 386 088		486 431 437	
68157	Provisions pour gros entretien	0	521 568 548	521 568 548		515 153 751	
Autres 6815	Autres provisions	0	219 335 134	219 335 134		188 013 564	
65 (sauf 655)	Autres charges	3 408 743	309 443 738	312 852 481	0,86%	286 666 299	0,86%
654	Pertes sur créances irrécouvrables	0	274 823 397	274 823 397		252 037 637	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	3 408 743	34 620 341	38 029 084		34 628 662	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0	386 279	386 279		25 999 039	
	TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION (I)	5 340 370 891	21 565 290 361	26 905 661 252	74,03%	25 177 079 079	75,74%
CHARGES FINANCIERES							
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	0	74 942 239	74 942 239		40 253 121	
661121-661122	Intérêts sur opérations locatives	0	2 173 147 485	2 173 147 485		2 009 315 804	
661123	Intérêts compensateurs	0	-3 672 879	-3 672 879		-1 578 423	
661124	Intérêts de préfinancement consolidables	0	11 999 516	11 999 516		17 068 705	
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers	0	7 712 600	7 712 600		7 699 610	
66115	Gestion de prêts - Accession	0	802 221	802 221		526 954	
Autres 661	Intérêts sur autres opérations	0	81 300 032	81 300 032		117 467 462	
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0	29 520	29 520		181 601	
664-668	Autres charges financières	0	185 678 059	185 678 059		86 611 445	
66 (net du 669)	TOTAL CHARGES FINANCIERES (II)	0	2 531 938 792	2 531 938 792	6,97%	2 277 546 280	6,85%
CHARGES EXCEPTIONNELLES							
671	Sur opérations de gestion	437 203	157 787 474	158 224 677		157 402 998	
673	Titres annulés (sur exercices antérieurs)	278 982	10 715 299	10 994 282		19 175 885	
	Sur opération de capital	0	3 104 374 558	3 104 374 558		2 313 067 167	6,96%
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, remplacés	0	2 597 847 601	2 597 847 601		1 797 188 554	
678	Autres charges exceptionnelles sur opérations en capital	0	506 526 957	506 526 957		515 878 614	
687	Dotations aux amortissements			349 734 012		251 040 511	0,76%
67	TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES (III)	716 186	3 779 404 289	3 623 327 529	9,97%	2 740 686 562	8,25%
691	Participation des salariés aux résultats (IV)	0	32 218 709	32 218 709	0,09%	27 566 249	0,08%
695	Impôts sur les bénéfices et assimilés (V)	0	12 327 950	12 327 950	0,03%	10 569 496	0,03%
	TOTAL DES CHARGES (I+II+III+IV+V)	5 341 087 077	27 764 387 154	33 105 474 231	91,09%	30 233 447 666	90,95%
	Solde créditeur = bénéfice			3 239 637 574	8,91%	3 006 949 630	9,05%
TG	TOTAL GENERAL			36 345 111 805	100,00%	33 240 397 295	100,00%

ANNEXE 3 / COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS TOUS / EXERCICES 2019, 2018

2019 2018

N° de compte	PRODUITS	Montant net	%	Montant net	%
PRODUITS D'EXPLOITATION					
70 (net de 709)	Produits des activités	27 803 632 837	76,50%	26 199 543 769	78,82%
7011	Ventes de terrains lotis	175 433 815		203 127 251	
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	526 116 870		505 247 889	
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	30 996 274		26 749 269	
7017-7018	Ventes d'autres immeubles et terrains	38 653 855		45 138 168	
703	Récupération des charges locatives	5 106 437 106		4 822 263 065	
	Loyers :				
7041	Loyers des logements non conventionnés	1 202 373 098		1 115 180 313	
7042	Suppléments de loyers	131 545 548		141 686 593	
7043	Loyers des logements conventionnés	17 641 066 936		16 653 012 654	
7046	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	1 162 534 147		1 069 635 314	
7047	Logements en location - accession et invendus	21 731 165		19 326 905	
7044-7045-7048	Loyers : Autres	1 443 734 687		1 327 018 023	
706	Prestations de services	76 851 836		78 332 135	
708	Produits des activités annexes	246 157 499		192 826 191	
71	Production stockée (ou destockage)	35 130 772		-36 929 357	
72	Production immobilisée	327 659 479		339 318 291	
74	Subventions d'exploitation	65 900 366		75 731 993	
742	Primes à la construction	2 735 805		3 122 893	
743	Subventions d'exploitation diverses	53 344 814		60 760 124	
744	Subventions pour travaux d'entretien	9 819 747		11 848 975	
781-782	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	1 329 301 284	3,66%	1 208 514 001	3,64%
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	568 870 296		520 412 788	
78174	Dépréciations des créances	474 629 926		440 083 422	
Autres 781	Autres reprises	285 801 061		248 017 791	
791	Transferts de charges d'exploitation	127 175 929		128 494 083	
75 sauf 755	Autres produits de gestion courante	263 768 398		216 434 482	
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	782 883		204 185	
	TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	29 953 351 948	82,41%	28 131 311 446	84,63%
PRODUITS FINANCIERS					
761	Produits de participations	21 737 407		24 563 121	
762	Produits d'autres immobilisations financières	8 424 930		8 673 096	
76261-76262	Revenus des prêts accession	285 491		345 798	
Autres 762	Autres	8 139 440		8 327 299	
763-764	Produits d'autres créances et valeurs mobilières de placement	141 556 286		134 339 293	
765-766-768	Autres produits financiers	26 164 514		24 289 489	
786	Reprises sur dépréciations et provisions	8 871 950		11 261 742	
796	Transfert de charges financières	907 331		4 940 506	
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	965 680		637 705	
	TOTAL PRODUITS FINANCIERS (II)	208 628 098	0,57%	208 704 952	0,63%
PRODUITS EXCEPTIONNELS					
771	Produits exceptionnels - Sur opérations de gestion	541 709 093		528 752 530	
773	Mandats annulés (sur exercices antérieurs) ou atteints par la déchéance quadriennale	7 427 853		9 364 633	
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	3 724 436 925		2 587 112 669	
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	1 322 059 906		1 146 383 293	
778	Autres	377 704 467		325 794 030	
787	Reprises sur dépréciations et provisions	184 834 781		244 183 596	
797	Transferts de charges exceptionnelles	2 494 683		241 030	
	TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS (III)	6 160 667 709	16,95%	4 841 831 781	14,57%
	TOTAL DES PRODUITS (I+II+III)	36 322 647 755	99,94%	33 181 848 179	99,82%
	Solde débiteur = perte	22 464 051	0,06%	58 549 116	0,18%
TG	TOTAL GENERAL	36 345 111 805	100,00%	33 240 397 295	100,00%

Organismes traités

419

442

ANNEXE 3 / BILAN - ACTIF-SA / EXERCICES 2019, 2018

2019

2018

N° de compte	ACTIF	Brut	Amort. et dépréciations	Net	%	Net	%
1	2	3	4	5 = (3) - (4)			
ACTIF IMMOBILISÉ							
20	Immobilisations incorporelles			908 084 366	0,58%	861 635 822	0,58%
201	Frais d'établissement	2 933 889	2 203 374	730 515		1 070 641	
2082-5	Baux long terme et droits d'usufruit	1 114 939 047	314 832 346	800 106 701		746 504 275	
20 autres	Autres	361 115 338	253 868 189	107 247 150		114 060 906	
21	Immobilisations corporelles			125 363 243 229	80,05%	119 108 620 681	80,08%
2111	Terrains nus	525 080 584	37 535 006	487 545 578		446 119 214	
2112-5	Terrains aménagés, loués, bâtis	21 090 550 118	12 515 664	21 078 034 453		19 565 946 215	
212	Agencements et aménagements de terrains	19 379 164	14 778 819	4 600 346		5 166 422	
213 part	Constructions locatives (sur sol propre)	148 320 204 670	52 701 871 873	95 618 332 797		91 095 810 264	
214 part	Constructions locatives sur sol d'autrui	12 381 395 507	4 994 629 961	7 386 765 546		7 219 643 654	
21315-2145	Bâtiments et installations administratifs	1 085 930 589	452 737 086	633 193 504		643 080 188	
215-218	Instal.techniques, matériel outillage et autres	546 098 267	391 327 260	154 771 007		132 854 725	
221-222-223	Immeubles grevés de droits	1 125 764	0	1 125 764		1 051 585	
23	Immobilisations corporelles en cours			12 836 908 826	8,20%	11 105 681 580	7,47%
2312	Terrains	2 961 933 820	6 237 810	2 955 696 010		2 663 569 387	
2313-4-8	Constructions et autres	9 719 029 046	14 652 117	9 704 376 929		8 155 311 224	
238	Avances et acomptes	176 835 888	0	176 835 888		286 800 969	
26-27	Immobilisations financières			2 450 608 466	1,56%	1 960 408 020	1,32%
261-266-2675-6	Participations - Apports, avances	1 525 287 982	50 743 940	1 474 544 042		1 185 161 797	
2671-2674	Créances rattachées à des participations	29 748 788	1 326 896	28 421 892		25 456 534	
2741	Prêts participatifs	178 680 590	0	178 680 590		13 599 712	
272	Titres immobilisés (droit de créance)	113 289 688	419 135	112 870 554		89 740 826	
271-274 (sauf 2741) -275-2761	Autres	598 357 907	1 340 898	597 017 010		573 862 873	
2781-2782-2783	Prêts pour accession aux SCCC	55 374 657	37 758	55 336 899		69 704 334	
2678-2768	Intérêts courus	3 737 479	0	3 737 479		2 881 943	
TA1	TOTAL ACTIF IMMOBILISE (I)	200 811 028 783	59 251 058 131	141 559 970 652	90,39%	133 037 397 688	89,44%
ACTIF CIRCULANT							
3	Stocks et en-cours			1 574 596 252	1,01%	1 418 158 885	0,95%
31	Terrains à aménager	342 745 578	35 811 639	306 933 939		261 516 338	
33	Immeubles en cours	804 498 208	24 801 195	779 697 013		679 497 073	
35 part	Immeubles achevés dispo. à la vente	154 524 161	24 099 510	130 424 651		169 047 817	
358	Immeubles achevés temporairement loués	350 078 895	157 140	349 921 756		299 971 657	
37	Imbs acquis par résolution de vente ou adj.	2 473 895	530 191	1 943 704		1 668 078	
32	Approvisionnements	5 759 896	84 708	5 675 188		6 457 921	
409	Fournisseurs débiteurs	180 040 237	2 409 371	177 630 866	0,11%	172 438 762	0,12%
4-exp	Créances d'exploitation			4 399 878 225	2,81%	4 183 743 911	2,81%
411	Locataires et organismes payeurs d'A.PL.	1 121 138 658	98 073 931	1 023 064 727		951 376 164	
412	Créances sur acquéreurs	143 844 541	330 764	143 513 777		123 738 836	
414	Clients - autres activités	80 293 136	752 162	79 540 974		83 504 101	
415	Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attribs.	5 492 518	644 882	4 847 637		953 695	
416	Clients douteux ou litigieux	998 770 916	852 364 621	146 406 295		149 654 063	
418	Produits non encore facturés	107 903 169	852 168	107 051 001		78 069 114	
42-43-44-46 part	Autres	413 790 366	2 020 330	411 770 036		375 874 436	
441	Subventions à recevoir	2 485 392 580	1 708 801	2 483 683 779		2 334 077 192	
4-div	Créances diverses			949 582 735	0,61%	1 094 318 365	0,74%
454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCC	99 259 053	26 557	99 232 496		92 132 779	
451-458	Groupe, Associés-ops. en commun et G.I.E	152 233 807	0	152 233 807		111 134 251	
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	96 211 826	1 278 357	94 933 469		151 684 147	
4615	Opérations d'aménagement	2 611 744	0	2 611 744		60 370 941	
455-456-46 part	Autres	618 939 727	18 368 506	600 571 220		678 996 247	
50	Valeurs mobilières de placement	526 407 930	2 888 737	523 519 193		588 558 630	
5	Disponibilités			7 266 242 052	4,64%	8 187 570 461	5,50%
511	Valeur à l'encaissement	4 727 931		4 727 931		3 041 264	
5188	Intérêts courus	22 008 108		22 008 108		24 893 573	
Autres 51	Banques, étbs. financiers et assimilés	7 238 640 042		7 238 640 042		8 158 782 061	
53-54	Caisse et régies d'avances	865 972		865 972		853 563	
COMPTES REGUL.							
486	Charges constatées d'avance	129 625 316	0	129 625 316		114 456 019	
TA2	TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)	16 088 278 210	1 067 203 571	15 021 074 640	9,59%	15 672 748 723	10,54%
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	22 218 341		22 218 341		28 050 232	
169	Primes remboursement des obligations (IV)	1 482 473		1 482 473		1 289 163	
476	Différences de conversion Actif (V)	0		0		0	
TG	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	216 923 007 807	60 318 261 702	156 604 746 105	100,00%	148 739 485 805	100,00%
	Organismes traités		186			199	

ANNEXE 3 / BILAN - PASSIF-SA / EXERCICES 2019, 2018

2019 2018

		Montant net	%	Montant net	%
CAPITAUX PROPRES					
10	Capital et réserves	31 611 083 514	20,19%	28 897 792 584	19,43%
10133-1014-102	Capital (actions simples) et fonds de dotation	3 959 696 757		3 500 639 548	
10134	Capital : actions d'attribution (nouveau régime)	0		0	
1018	Capital : actions d'attribution (ancien régime)	0		0	
104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	5 344 033 470		4 268 297 151	
105	Ecarts de réévaluation	3 136 385		3 212 014	
1061	Réserve légale	304 833 223		301 477 644	
1063	Réserves statutaires ou contractuelles	12 224 994 289		11 830 446 938	
10685-10688	Autres réserves	9 774 389 389		8 993 719 290	
11	Report à nouveau	2 227 094 325	1,42%	2 470 911 189	1,66%
12	Résultat de l'exercice	1 896 278 332	1,21%	1 640 147 057	1,10%
13	Subventions d'investissement	15 377 628 423	9,82%	15 116 680 518	10,16%
14	Provisions réglementées	170 457		156 341	
145	Amortissements dérogatoires	42 840		20 034	
146	Provision spéciale de réévaluation	127 618		136 307	
1671	Titres participatifs	3 000 000		3 000 000	
	TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	51 115 255 052	32,64%	48 128 687 689	32,36%
PROVISIONS					
151	Provisions pour risques	185 140 721		205 469 504	
1572	Provisions pour gros entretien	660 897 829		694 074 044	
153-158	Autres provisions pour charges	596 413 447		499 106 086	
	TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (II)	1 442 451 997	0,92%	1 398 649 633	0,94%
DETTES ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE					
	Dettes financières	99 236 918 063	63,37%	94 294 458 793	63,40%
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	6 806 825 363		6 467 059 282	
163	Autres emprunts obligataires	768 237 974		174 071 307	
1641	Emprunts auprès des Etbl. de Crédit : CDC	71 183 158 062		67 862 036 131	
1642	Emprunts auprès des Etbl. de Crédit : C.G.L.L.S.	703 342 294		749 034 215	
1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	396 024 090		429 547 131	
1648	Emprunts auprès des autres Etbl. de crédit	14 801 594 305		13 873 186 586	
1651	Dépôts de garantie des locataires	878 983 739		844 790 921	
1654	Redevances (location-accession)	6 577 391		6 321 834	
1658	Autres dépôts	3 385 785		2 732 211	
166-1673-1674-1678	Participation - emprunts dettes - conditions particulières	588 577 766		594 516 514	
1675	Emprunts participatifs	178 810 053		35 028 182	
1676	Avances d'organismes HLM	101 819		188 826	
1677	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des empr.	0		0	
168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées	658 594 647		645 353 273	
16883	Intérêts compensateurs	23 179 873		37 413 953	
1688(sauf 16883)-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus	691 833 589		654 467 806	
17 sauf intérêts courus - 18	Dettes rattachées à des participations	5 103 469		16 229 005	
519	Concours bancaires courants	1 542 587 842		1 902 481 614	
229	Droits des locataires acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants	1 153 260		1 079 081	
2293	Droits des locataires attributaires	601 564		601 564	
2291-2292	Autres droits	551 696		477 517	
	Clients créditeurs	549 857 371	0,35%	520 228 604	0,35%
4195	Locataires-Excédents d'acomptes	448 206 264		423 751 950	
Autres 419	Autres	101 651 107		96 476 653	
	Dettes d'exploitation	2 075 093 838	1,33%	2 123 174 155	1,43%
401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	938 315 557		920 956 443	
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	137 870 844		128 415 266	
42-43-44 sauf 4433-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	998 907 437		1 073 802 447	
	Dettes diverses	1 765 075 565	1,13%	1 891 624 519	1,27%
404-405-4084-4088 partiel	Fournisseurs d'immobilisations	1 297 615 539		1 331 509 795	
269-279	Vers. restant à effectuer sur titres non libérés	182 461		4 376	
4563	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	138 436		138 020	
451-454-458	Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.	42 826 927		33 437 504	
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	75 885 282		175 580 577	
4615	Opération d'aménagement	1 319		4 236 315	
455-457-46 (sauf 461 et 4675)	Autres dettes	348 425 600		346 717 932	
RÉGUL.					
48	Produits constatés d'avance	418 940 961	0,27%	381 583 332	0,26%
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	233 585 697		196 036 574	
4872	Produits des ventes sur lots en cours	184 775 224		184 912 346	
4873	Rémunération des frais de gestion PAP	580 040		634 412	
	TOTAL DETTES ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE (III)	104 047 039 057	66,44%	99 212 148 483	66,70%
TG	TOTAL GENERAL (I + II + III)	156 604 746 105	100,00%	148 739 485 805	100,00%
	Organismes traités	186		199	

ANNEXE 3 / COMPTE DE RESULTAT - CHARGES SA / EXERCICES 2019, 2018

2019

2018

N° de compte	CHARGES	Charges récupérables	Charges non récup.	Total des charges	%	Total des charges	%
CHARGES D'EXPLOITATION							
60-61-62	Consommations en provenance de tiers			5 785 512 031	27,59%	5 172 455 836	28,75%
	Achats stockés :						
601	Terrains		153 262 854	153 262 854		121 608 584	
602	Approvisionnements	27 828 250	10 332 563	38 160 813		41 630 053	
607	Immeubles acquis par réso de vente ou adj.		550 680	550 680		1 073 006	
	Variation des stocks						
6031	Terrains		-78 444 423	-78 444 423		3 758 767	
6032	Approvisionnements	93 751	378 900	472 651		-105 899	
6037	Immeubles acquis par réso de vente ou adj.		-81 180	-81 180		-545 253	
604-605-608	Frais liés à la production de stocks immobiliers	0	455 364 905	455 364 905		380 184 620	
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures	937 604 739	65 359 390	1 002 964 129		904 898 081	
61-62	Services extérieurs						
611	Sous-traitance générale (Travaux exploitation)	874 469 488	188 697 091	1 063 166 579		945 063 714	
6151	Entretien réparations courants/ immob. Locatif	137 483 069	552 083 628	689 566 697		628 937 487	
6152	Dépenses gros entretien sur immobilier locatif	6 030 038	807 067 070	813 097 107		761 583 169	
6156-6158	Autres travaux d'entretien et réparations	3 657 949	60 640 528	64 298 477		58 242 319	
612	Redevances crédit bail - loyers des baux à long terme	0	23 183 195	23 183 195		23 150 932	
616	Primes d'assurances	897 957	115 034 996	115 932 952		109 313 985	
621	Personnel extérieur à la société	6 950 467	40 449 796	47 400 263		45 186 772	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	13 372 605	278 013 341	291 385 947		271 052 179	
623	Publicité, publications, relations publiques	0	33 567 910	33 567 910		30 310 219	
625	Déplacements, missions et réceptions	470 820	39 471 863	39 942 683		35 733 125	
6285	Redevances	0	298 830 638	298 830 638		198 324 286	
61 et 62 autres	Autres	97 771 357	635 117 796	732 889 153		613 055 687	
63	Impôts, taxes et versements assimilés			1 784 543 560	8,51%	1 613 960 423	8,97%
631-633	Sur rémunérations	13 940 096	159 004 416	172 944 512		151 515 207	
63512	Taxes foncières	22 689 588	1 216 544 429	1 239 234 017		1 123 884 109	
Autres 635-637	Autres	335 785 546	36 579 484	372 365 031		338 561 107	
64	Charges de personnel			1 862 890 423	8,88%	1 721 727 591	9,57%
641-6481	Salaires et traitements	163 870 065	1 130 016 296	1 293 886 361		1 167 769 051	
645-647-6485	Charges sociales	58 854 379	510 149 683	569 004 061		553 958 540	
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			4 991 698 411	23,80%	4 437 432 457	24,67%
68111 part-2-3-4	Immobilisations locatives	0	4 131 737 248	4 131 737 248		3 671 423 671	
6811 autres	Autres immobilisations	0	102 025 360	102 025 360		94 101 411	
6812	Charges d'exploitation à répartir	0	463 114	463 114		274 321	
6816	Dépréciations des immobilisations	0	35 425 467	35 425 467		21 008 122	
68173	Dépréciations des stocks et en-cours	0	18 056 109	18 056 109		10 968 936	
68174	Dépréciations des créances	0	302 711 772	302 711 772		282 067 938	
68157	Provisions pour gros entretien	0	266 517 371	266 517 371		260 387 704	
Autres 6815	Autres provisions	0	134 761 968	134 761 968		97 200 353	
651-654-658	Autres charges			170 540 558	0,81%	149 673 874	0,83%
654	Pertes sur créances irrécouvrables		144 586 742	144 586 742		126 499 177	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	3 129 627	22 824 189	25 953 815		23 174 697	
655	Quotes-parts résultat/ ops faites en commun	0	360 449	360 449		25 943 385	
	TOTAL CHARGES D'EXPLOITATIONS (I)			14 595 545 430	69,60%	13 121 193 566	72,94%
CHARGES FINANCIERES							
686	Dotations aux amort., dépréciations et provisions		54 294 569,87	54 294 569,87		16 351 951,45	
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		108 527 540	108 527 540		86 899 362	
661122	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		1 246 889 554	1 246 889 554		1 112 420 971	
661123	Intérêts compensateurs		-3 331 637	-3 331 637		-1 104 025	
661124	Intérêts de préfinancement consolidables		9 066 437	9 066 437		10 800 387	
66114	Accession à la propriété - stocks immobiliers		5 211 532	5 211 532		5 240 545	
66115	Gestion de prêts - Accession		726 264	726 264		397 965	
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		30 189 117	30 189 117		61 372 706	
667	Charges nettes sur cessions de VMP		27 786	27 786		178 529	
664-665-666-668	Autres charges financières		152 433 834	152 433 834		52 998 057	
66 (net du 669)	TOTAL CHARGES FINANCIERES (II)			1 604 034 996	7,65%	1 345 556 448	7,48%
CHARGES EXCEPTIONNELLES							
671	Sur opérations de gestion	0	104 954 241	104 954 241		116 968 012	
	Sur opérations de capital			2 539 077 823		1 629 739 953	
675	VC des élés d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		2 310 981 745	2 310 981 745		1 420 971 870	
678	Autres sur opérations en capital		228 096 078	228 096 078		208 768 083	
687	Dotations aux amortissements			190 580 690	0,91%	104 003 699	0,58%
6871-6877	Dotations aux amortissements		78 573 496	78 573 496		52 199 450	
6872	Dotations aux provisions réglementées		8 704	8 704		1 645	
6875	Dotations aux provisions		111 998 490	111 998 490		51 802 604	
67	TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES (III)			2 834 612 755	13,52%	1 850 711 664	10,29%
691	Participation des salariés aux résultats (IV)		19 830 528	19 830 528	0,09%	16 357 799	0,09%
695	Impôts sur les bénéfices et assimilés (V)		9 782 771	9 782 771	0,05%	7 633 293	0,04%
	TOTAL DES CHARGES (I+II+III+IV+V)	2 704 899 791	16 358 906 690	19 063 806 481	90,91%	16 341 452 769	90,84%
	Solde créditeur = bénéfice			1 905 495 690	9,09%	1 648 472 796	9,16%
	TOTAL GENERAL			20 969 302 170	100,00%	17 989 925 565	100,00%
	Organismes traités			186		199	

ANNEXE 3 / COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS SA / EXERCICES 2019, 2018

2019 2018

N° de compte	PRODUITS	Montant net	%	Montant net	%
PRODUITS D'EXPLOITATION					
70 (net de 709)	Produits des activités	15 183 915 148	72,41%	13 711 847 156	76,22%
7011	Ventes de terrains lotis	81 641 351		63 924 871	
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	373 764 722		343 185 465	
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	27 380 750		17 628 421	
7017-7018	Ventes d'autres immeubles	34 771 042		35 979 959	
703	Récupération des charges locatives	2 604 660 493		2 349 033 243	
7041	Loyers des logements non conventionnés	884 870 638		797 535 504	
7042	Suppléments de loyers	77 887 895		80 675 018	
7043	Loyers des logements conventionnés	9 321 809 839		8 477 901 166	
7046	Résidences étudiants, foyers, résidences sociales	739 157 749		655 134 230	
7047	Logements en location - accession et invendus	14 442 565		12 993 556	
7044-7045-7048	Autres	825 160 031		735 868 755	
7061-7062	Rémunération de gestion (accession et prêts)	1 961 055		3 806 059	
70631	Prestations de services : Activités de promotion - Sociétés sous égide	1 647 906		2 103 745	
70632-70638	Autres produits de promotion	958 041		946 039	
7064	Prestations de MO et de commercialisation	9 053 402		10 024 317	
7065	Syndic de copropriétés	7 750 016		7 265 776	
7066	Rémunération de gestion, location-attribution	3 608 697		3 592 923	
70671	Gestion des S.C.C.C.	42 750		172 017	
70672	Gestion des prêts	0		0	
7068	Autres prestations de services	10 939 726		5 916 658	
7086	Récupération de charges d'autres O.H.L.M.	34 200 448		28 503 697	
Autres 708	Produits des activités annexes : Autres	128 206 032		79 655 738	
71	Production stockée (ou destockage)	22 505 930	0,11%	35 580 363	0,20%
7133	Immeubles en cours	77 041 928		83 373 756	
7135	Immeubles achevés	-54 535 998		-47 793 392	
72	Production immobilisée	220 170 352	1,05%	220 346 226	1,22%
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	25 787 143		25 374 483	
721- Autres 722	Autres productions immobilisées	194 383 209		194 971 743	
74	Subventions d'exploitation	18 970 499	0,09%	32 949 035	0,18%
742	Primes à la construction	369 495		108 988	
743	Subventions d'exploitation diverses	16 423 835		27 646 959	
744	Subventions pour travaux d'entretien	2 177 169		5 193 088	
781-782	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	759 249 888	3,62%	642 827 605	3,57%
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	306 376 173		265 359 082	
78174	Dépréciations des créances	291 036 795		262 253 673	
Autres 781	Autres reprises	161 836 920		115 214 850	
791	Transferts de charges d'exploitation	101 951 951	0,49%	100 133 947	0,56%
751-754-758	Autres produits	119 045 209	0,57%	83 015 414	0,46%
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	587 684		180 553	
	TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	16 426 396 661	78,34%	14 826 880 301	82,42%
PRODUITS FINANCIERS					
761	Produits de participations	21 130 687	0,10%	24 094 836	0,13%
7611	Revenus des actions	9 905 540		13 850 292	
7612	Revenus des parts des SCI de ventes	9 390 447		9 430 509	
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres	1 834 700		814 035	
762	Produits d'autres immobilisations financières	3 522 107		3 229 741	
76261-76262	Revenus des prêts accession	201 205		237 218	
Autres 762	Autres	3 320 902		2 992 523	
763-764	Produits d'autres créances et VMB	77 811 828		68 416 923	
765-766-768	Autres produits financiers	23 280 318		18 942 390	
786	Reprises sur dépréciations et provisions	2 856 054		6 917 858	
796	Transfert de charges financières	667 043		1 223 397	
767	Produits nets sur cessions de VMP	339 139		131 869	
	TOTAL PRODUITS FINANCIERS (II)	129 607 176	0,62%	122 957 014	0,68%
PRODUITS EXCEPTIONNELS					
771	Produits exceptionnels - Sur opérations de gestion	241 487 982		230 784 035	
	Produits exceptionnels - Sur opérations en capital	4 084 394 486		2 712 343 803	
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	3 213 639 608		2 008 538 776	
777	Subventions d'investissements virées au résultat	716 852 266		549 094 942	
778	Autres	153 902 613		154 710 086	
787	Reprises sur dépréciations et provisions	77 156 142		88 538 809	
797	Transferts de charges exceptionnelles	1 042 365		95 865	
	TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS (III)	4 404 080 976	21,00%	2 712 343 803	15,08%
	TOTAL DES PRODUITS	20 960 084 813	99,96%	17 981 599 826	99,95%
	Solde débiteur = perte	9 217 358		8 325 739	
	TOTAL GENERAL	20 969 302 170	100,00%	17 989 925 565	100,00%

Organismes traités

186

199

ANNEXE 3 / BILAN - ACTIF-OPH / EXERCICES 2019, 2018

2019

2018

N° de compte	ACTIF	Montant brut	amortissements et dépréciations	Montant net	%	Montant net	%
1	2	3	4	5 = (3) - (4)			
ACTIF IMMOBILISE							
20	Immobilisations incorporelles			1 388 555 228	1,35%	1 290 755 690	1,28%
201	Frais d'établissement	2 634 679	1 975 750	658 929		1 013 719	
2082-4	Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	1 371 184 018	223 803 645	1 147 380 373		1 052 530 601	
20 autres	Autres	672 702 312	440 369 885	232 332 427		226 774 381	
232-237	Immobilisations incorporelles en cours / avances et acomptes	8 183 498	0	8 183 498		10 436 989	
21	Immobilisations corporelles			82 016 683 243	79,64%	79 837 366 126	79,44%
2111	Terrains nus	312 500 283	26 878 212	285 622 070		309 668 986	
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	9 480 783 592	10 571 300	9 470 212 292		9 009 816 155	
212	Agencements et aménagements de terrains	36 140 434	21 712 120	14 428 315		13 679 276	
213 part	Constructions locatives (sur sol propre)	108 522 274 027	45 421 344 465	63 100 929 562		61 376 715 950	
214 part	Constructions locatives (sur sol d'autrui)	7 664 026 480	3 284 026 812	4 379 999 668		4 399 502 062	
21315-2145	Bâtiments et installations administratifs	1 504 642 834	587 879 173	916 763 661		898 899 449	
21318-21418	Autres ensembles immobiliers	5 799 685 479	2 096 904 423	3 702 781 056		3 682 238 262	
215-218	Instal.techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	694 862 499	548 915 880	145 946 620		146 845 986	
22	Immeubles grevés de droits			399 968		411 363	
23	Immobilisations corporelles en cours			6 635 879 813	6,44%	6 584 652 558	6,55%
2312	Terrains	863 844 297	2 282 718	861 561 579		850 767 793	
2313-4-8-235	Constructions et autres	5 674 054 017	21 464 926	5 652 589 091		5 635 762 861	
238	Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles	121 729 143	0	121 729 143		98 121 904	
26-27	Immobilisations financières			622 991 827	0,60%	563 909 810	0,56%
261-266-267 (sauf 2678)	Participations et créances rattachées à des participations	275 295 432	4 145 855	271 149 577		243 128 839	
2741	Prêts participatifs	2 689 896	0	2 689 896		2 628 137	
272	Titres immobilisés (droit de créance)	131 175 576	18 650	131 156 927		135 243 097	
27 autres	Autres	201 680 235	282 042	201 398 193		164 117 401	
2781-2782	Prêts pour accession	12 326 567	1 906	12 324 661		13 740 144	
2678-2768	Intérêts courus	4 272 574	0	4 272 574		5 052 193	
TA1	TOTAL ACTIF IMMOBILISE (I)	143 360 971 629	52 696 461 550	90 664 510 079	88,03%	88 277 095 547	87,83%
ACTIF CIRCULANT							
3	Stocks et en-cours			826 704 792	0,80%	804 210 226	0,80%
31 (net de 319)	Terrains à aménager	110 666 403	7 159 847	103 506 556		103 778 684	
33	Immeubles en cours	492 253 413	7 884 306	484 369 107		411 646 794	
35 part	Immeubles achevés dispo. à la vente	37 778 226	5 211 085	32 567 141		49 094 510	
358	Immeubles achevés temporairement loués	189 937 485	2 858 885	187 078 600		219 979 592	
37	Imbs acquis par résolution de vente ou adj.	804 239	0	804 239		262 000	
32	Approvisionnements	18 954 923	575 773	18 379 149		19 448 646	
409	FOURNISSEURS DÉBITEURS			68 768 726	0,07%	57 427 175	0,06%
4	Créances d'exploitation			3 309 333 950	3,21%	3 259 528 529	3,24%
411 (sauf 4113)	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	777 896 362	44 867 537	733 028 825		710 898 391	
412-4113	Créances sur acquéreurs	81 886 565	140 502	81 746 063		81 423 225	
413-414-417	Clients - autres activités et autres	17 871 970	67 193	17 804 777		21 252 958	
415	Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attribs.	223 200	15 490	207 709		49 094 510	
416	Clients douteux ou litigieux	1 098 943 893	877 991 565	220 952 328		211 377 864	
418	Produits non encore facturés	90 310 313	65 996	90 244 317		75 352 112	
42-43-44-46 part	Autres	289 338 321	1 281 147	288 057 174		307 428 435	
441	Subventions à recevoir	1 877 552 099	259 342	1 877 292 756		1 851 304 850	
4-div	Créances diverses			452 594 787	0,44%	448 408 460	0,45%
458	Membres - Ops en commun et en GIE	11 435 675	0	11 435 675		10 920 337	
46 (sauf 461)	Débiteurs divers	345 205 605	12 132 378	333 073 227		327 232 354	
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	20 030 934	524 850	19 506 084		16 354 271	
4615	Opérations d'aménagement	76 857 141	541 791	76 315 350		75 484 171	
47 (sauf 476-4781)	Comptes transitoires ou d'attente	12 282 451	18 000	12 264 451		18 417 327	
50	Valeurs mobilières de placement			69 623 566		110 708 959	
5	Disponibilités			7 497 455 888	7,28%	7 435 743 060	7,40%
511	Valeur à l'encaissement	21 370 570		21 370 570		42 619 725	
515	Compte au Trésor	181 475 151		181 475 151		262 415 696	
516	Comptes de placement court terme	4 819 702 739		4 819 702 739		4 806 790 290	
5188	Intérêts courus à recevoir	17 622 754		17 622 754		14 968 429	
Autres 51	Banques, étbs. financiers et assimilés	2 452 414 325		2 452 414 325		2 305 423 464	
53-54	Caisse et régies d'avances	4 870 349		4 870 349		3 525 456	
COMPTES RÉGUL.							
486	Charges constatées d'avance	57 945 916	0	57 945 916		53 171 216	
TA2	TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)	13 245 132 533	962 704 907	12 282 427 626	11,93%	12 169 197 627	12,11%
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	42 609 092		42 609 092		59 374 888	
169	Primes remboursement des obligations (IV)	0		0		0	
476-4781	Différences de conversion ou d'indexation - Actif (V)	61		61		0	
TG	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	156 648 713 316	53 659 166 458	102 989 546 858	100,00%	100 505 668 062	100,00%

Organismes traités

233

243

ANNEXE 3 / BILAN - PASSIF-OPH / EXERCICES 2019, 2018

2019 2018

		Montant net	%	Montant net	%
CAPITAUX PROPRES					
10	Capital et réserves	13 444 145 134	13,05%	12 647 830 950	12,58%
102	Dotations	1 021 382 299		1 015 819 656	
103	Autres fonds propres - autres compléments de dotation, dons et legs en capital	400 256 080		304 957 908	
1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	7 260 347 891		6 879 934 884	
10685	Plus-values nettes sur cessions immobilières	3 248 812 277		3 019 965 880	
10687	Réserve pour couverture du financement des immo. non amortissables	704 954		704 954	
10688	Réserves diverses	1 512 641 633		1 426 447 667	
11	Report à nouveau	8 408 310 464	8,16%	7 873 428 133	7,83%
12	Résultat de l'exercice	1 320 895 192	1,28%	1 308 253 457	1,30%
13	Subventions d'investissement	13 852 938 727		14 012 986 851	
PROVISIONS ÉGLEMENTÉES					
145	Amortissements dérogatoires	0		0	
	TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	37 026 289 516	35,95%	35 842 499 391	
PROVISIONS					
151 - 152	Provisions pour risques	184 755 582		192 227 201	
1572	Provisions pour gros entretien	704 012 403		723 445 993	
153-158	Autres provisions pour charges	485 523 957		464 514 031	
	TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (II)	1 374 291 942	1,33%	1 380 187 225	1,37%
DETTES ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE					
	Dettes financières	61 368 787 871	59,59%	60 040 991 585	59,74%
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	1 925 290 106		1 923 655 071	
163	Autres emprunts obligataires	5 146 377		5 181 736	
1641	Emprunts auprès des Etbl. de Crédit : CDC	47 769 077 111		46 880 523 167	
1642	Emprunts auprès des Etbl. de Crédit : C.G.L.L.S.	187 068 315		247 238 244	
1647	Emprunts auprès des Etbl. de Crédit : Autres Banques	369 715 683		287 591 326	
1648	Emprunts auprès des autres Etbl. de Crédit	8 452 675 749		8 217 479 047	
1651	Dépôts de garantie des locataires	702 904 666		684 642 311	
1654	Redevances (location-accession)	1 490 311		3 423 982	
1658	Autres dépôts	2 402 555		2 318 116	
166	Participation des salariés aux résultats	0		0	
167 (sauf 1677)	Emprunts assortis de conditions particulières	117 304 848		131 053 527	
1677	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des empr.	0		0	
168 (sauf 1688)	Autres emprunts et dettes assimilées	236 913 791		186 218 929	
16881	Intérêts courus non échus	394 502 415		395 026 568	
16882	Intérêts courus capitalisables	1 301 081		2 759 155	
16883	Intérêts compensateurs	27 262 373		42 368 483	
5181-519	Crédits et lignes de trésorerie	1 175 732 491		1 031 511 923	
229	Droits des locataires acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants	377 097		377 097	
CLIENTS CRÉDITEURS					
	Clients créditeurs	265 662 566		278 462 441	
4191-4197-4198	Autres comptes créditeurs	42 935 097		47 331 033	
4195	Locataires-Excédents d'acomptes	222 727 469		231 131 408	
	Dettes d'exploitation	1 521 798 842		1 652 870 296	
401-4031-4081-40711 (b) -40721 (b)	Fournisseurs	911 866 120		978 285 177	
402-4032-4082-40712 (b) -40722 (b)	Fournisseurs de stocks immobiliers	37 013 641		37 387 562	
42-43-44	Dettes fiscales, sociales et autres	572 919 081		637 197 557	
	Dettes diverses	1 050 966 387	1,02%	988 084 874	0,98%
404-405-4084-40714 (b)-40724 (b)	Fournisseurs d'immobilisations	776 667 184		734 380 636	
269	Vers restant à effectuer sur titres non libérés	15 000		0	
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE	35 232		100 724	
4088-46 (sauf 461)	Créanciers divers	110 212 038		111 492 463	
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	63 639 293		54 255 729	
4615	Opération d'aménagement	48 176 246		51 027 173	
47 (sauf 477 et 4782)	Comptes transitoires ou d'attente	52 221 394		36 828 149	
	TOTAL DETTES ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE (III)	64 588 959 142	62,71%	63 282 974 803	62,96%
REGUL.					
48	Produits constatés d'avance	381 366 379		322 188 511	
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	190 147 761		165 628 617	
4872	Produits des ventes sur lots en cours	188 574 214		152 704 162	
4873	Rémunération des frais de gestion PAP	2 644 405		3 855 732	
477-4782	Ecart indexation passif (IV)	6 257		6 643	
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)	102 989 546 858	100,00%	100 505 668 062	100,00%
	Organismes traités	233		243	

ANNEXE 3 / COMPTE DE RESULTAT - CHARGES OPH / EXERCICES 2019, 2018

2019

2018

N° de compte	CHARGES	Charges récupérables	Charges non récupérables	Totaux partiels	%	Totaux partiels	%
CHARGES D'EXPLOITATION							
60-61-62	Consommations en provenance des tiers	2 007 597 610	2 751 967 276	4 759 564 886	30,95%	4 591 684 099	30,11%
	Achats stockés :						
601	Terrains		50 211 879	50 211 879		55 337 483	
602	Approvisionnements	7 789 007	20 692 540	28 481 547		29 095 694	
607	Immeubles acquis par réso de vente ou adj.		804 239	804 239		356 408	
	Variation des stocks						
6031	Terrains	0	-3 290 096	-3 290 096		-4 173 094	
6032	Approvisionnements	182 558	1 310 298	1 492 857		-177 531	
6037	Immeubles acquis par réso de vente ou adj.		-491 855	-491 855		61 806	
604-605-608 part.	Frais liés à la production de stocks immobiliers	0	199 331 671	199 331 671		178 626 430	
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures	923 663 351	84 941 636	1 008 604 988		1 006 194 350	
	Services extérieurs						
611	Sous-traitance générale (Travaux exploitation)	862 079 827	223 906 364	1 085 986 191		1 053 507 815	
6151	Entretien réparations courants/ immob. Locatif	107 427 191	377 755 908	485 183 099		468 470 613	
6152	Dépenses gros entretien sur immobilier locatif	13 350 123	875 496 832	888 846 955		856 664 146	
6156	Autres travaux d'entretien et réparations	1 910 682	59 485 131	61 395 813		56 878 884	
6158	Redevances crédit bail - loyers des baux à long terme	4 437 751	14 525 338	18 963 089		19 624 519	
612	Primes d'assurances	57 701	16 799 308	16 857 009		23 865 192	
616	Personnel extérieur à la société	1 501 551	99 901 614	101 403 165		104 262 276	
621	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	16 107 859	35 386 002	51 493 861		53 155 168	
622	Publicité, publications, relations publiques	13 577 165	199 549 896	213 127 061		201 543 759	
623	Déplacements, missions et réceptions	0	24 689 518	24 689 518		23 924 683	
625	Redevances	207 532	19 995 278	20 202 811		19 288 092	
6285	Autres	637 360	23 702 404	24 339 764		26 924 405	
61 et 62 autres	Services extérieurs : Autres	54 667 950	427 263 371	481 931 321		418 253 000	
63 part.	Impôts, taxes et versements assimilés			1 724 424 128	11,22%	1 679 806 160	11,01%
631-633 part.	Sur rémunérations	21 314 757	163 326 621	184 641 378		177 987 354	
63512	Taxes foncières	11 184 472	1 157 640 527	1 168 824 999		1 137 235 809	
Autres 635-637 (net de 6359)	Autres	330 486 686	40 471 065	370 957 751		364 582 997	
64 Part.	Charges de personnel			1 956 204 752	12,72%	1 996 193 102	13,09%
641-6481 (net de 6419 et 64891)	Salaires et traitements	208 291 436	1 224 670 221	1 432 961 657		1 427 490 324	
645-647-6485 part.	Charges sociales	56 299 106	466 943 989	523 243 095		568 702 778	
681	Dotations aux amort., dépréciations et provisions			3 727 584 301	24,24%	3 651 154 073	23,94%
68111 part-2-3-4	Immobilisations locatives	0	2 903 445 117	2 903 445 117		2 842 815 875	
6811 autres	Autres immobilisations	527	267 720 447	267 720 974		243 239 539	
6812	Charges d'exploitation à répartir	0	1 959 317	1 959 317		1 564 920	
6816	Dépréciations des immobilisations	17 390	14 198 955	14 216 345		24 559 917	
68157	Provisions pour gros entretien	0	255 051 176	255 051 176		254 766 048	
6817	Dépréciations des actifs circulants	0	200 618 206	200 618 206		193 394 563	
Autres 6815	Autres provisions	0	84 573 166	84 573 166		90 813 211	
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante			142 311 923	0,93%	136 992 425	0,90%
654	Pertes sur créances irrécouvrables		130 236 655	130 236 655		125 538 459	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	279 117	11 796 152	12 075 269		11 453 966	
655	Quotes-parts résultat/ ops faites en commun		25 830	25 830		55 654	
	TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION (I)			12 310 115 821	80,06%	12 055 885 513	79,05%
CHARGES FINANCIERES							
6863	Dot. aux amort. des intérêts compensateurs à répartir		15 040 157	15 040 157		20 327 202	
Autres 686	Autres dotations aux amort. et aux provisions		5 607 512	5 607 512		3 573 968	
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		3 614 767	3 614 767		6 698 202	
661122 (net de 6691)	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		814 115 624	814 115 624		803 297 269	
661123	Intérêts compensateurs		-341 241	-341 241		-474 398	
661124	Intérêts de préfinancement consolidables		2 933 079	2 933 079		6 268 318	
66114	Accession à la propriété - crédits relais et avances		2 501 067	2 501 067		2 459 065	
66115	Gestion de prêts - Accession		75 957	75 957		128 989	
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		51 110 914	51 110 914		56 094 757	
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		1 734	1 734		3 072	
666-668	Autres charges financières		33 244 226	33 244 226		33 613 388	
	TOTAL CHARGES FINANCIERES (II)			927 903 796	6,03%	931 989 832	6,11%
CHARGES EXCEPTIONNELLES							
671	Sur opérations de gestion	437 203	52 833 233	53 270 436		40 434 986	
673	TITRES ANNULES (SUR EXERCICES ANTERIEURS)	278 982	10 715 299	10 994 282		19 175 885	
6731	Hors réduction de récupération des charges locatives	0	2 784 538	2 784 538		6 922 998	
6732	Réduction de récupération des charges locatives	278 982	7 930 761	8 209 744		12 252 887	
675-678	SUR OPERATIONS EN CAPITAL			565 296 735	3,68%	683 327 215	4,48%
675	VC DES ELEMENTS D'ACTIFS CEDES, DEMOLIS, REMPLACES		286 865 855	286 865 855		376 216 683	
6751	Immobilisations incorporelles		1 388 613	1 388 613		954 631	
6752	Immobilisations corporelles		274 956 957	274 956 957		367 687 423	
6756	Immobilisations financières		10 520 285	10 520 285		7 574 629	
678	Autres sur opérations en capital		278 430 880	278 430 880		307 110 531	
687	Dotations aux amortissements			159 153 321	1,04%	147 036 812	0,96%
6871	Dotations aux amortissements des immobilisations		29 090 692	29 090 692		21 897 757	
6872	Dotations aux provisions réglementées (am.dérogatoires)		0	0		0	
Autres 687	Dot. aux dépréciations et autres provisions exceptionnelles		130 062 629	130 062 629		125 139 055	
67	TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES (III)			788 714 774	5,13%	889 974 898	5,84%
69	PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS (IV)		12 388 180	12 388 180	0,08%	11 208 450	0,07%
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES (V)		2 545 179	2 545 179	0,02%	2 936 203	0,02%
	TOTAL DES CHARGES (I+II+III+IV+V)	2 636 187 286	11 405 480 465	14 041 667 751	91,32%	13 891 994 896	91,09%
	Solde créditeur = bénéfice			1 334 141 885	8,68%	1 358 476 834	8,91%
	TOTAL GENERAL			15 375 809 635	100,00%	15 250 471 730	100,00%

ANNEXE 3 / COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS OPH / EXERCICES 2019, 2018

2019 2018

N° de compte	CHARGES	Montant net	%	Montant net	%
PRODUITS D'EXPLOITATION					
70	Produits des activités	12 619 717 689	82,08%	12 487 696 613	81,88%
7011	Ventes de terrains lotis	93 792 465		139 202 380	
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	152 352 148		162 062 425	
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	3 615 524		9 120 848	
7017-7018	Ventes d'autres immeubles et terrains	3 882 813		9 158 209	
703	Récupération des charges locatives	2 501 776 613		2 473 229 823	
7041	Loyers des logements non conventionnés	317 502 460		317 644 809	
7042	Suppléments de loyers	53 657 653		61 011 574	
7043	Loyers des logements conventionnés	8 319 257 096		8 175 111 488	
7046	Résidences étudiants, foyers, résidences sociales	423 376 398		414 501 084	
7047	Logements en location - accession et invendus	7 288 600		6 333 349	
Autres 704	Autres	618 574 656		591 149 268	
7061-7062-7063	Rémunération de gestion (accession et prêts)	1 211 028		1 042 488	
Autres 706	Autres prestations de services	39 679 215		43 462 113	
708	Produits des activités annexes	83 751 019		84 666 756	
71	Production stockée (ou destockage)	12 624 841	0,08%	-72 509 721	-0,48%
72	Production immobilisée	107 489 127	0,70%	118 972 065	0,78%
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	4 687 679		8 050 394	
72232	Transferts d'éléments de stocks en immobilisation	13 397 998		22 861 144	
Autres 72	Autres productions immobilisées	89 403 451		88 060 527	
74	Subventions d'exploitation	46 929 868	0,31%	42 782 958	0,28%
742	Primes à la construction	2 366 310		3 013 905	
743	Subventions d'exploitation diverses	36 920 979		33 113 165	
744	Subventions pour travaux d'entretien	7 642 579		6 655 887	
781	Reprises sur amortissements, dépréciation et provision	570 051 395	3,71%	565 686 396	3,71%
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	262 494 122		255 053 706	
78174	Dépréciations des créances	183 593 131		177 829 749	
Autres 781	Autres reprises	123 964 142		132 802 941	
791	Transferts de charges d'exploitation	25 223 978	0,16%	28 360 135	0,19%
75 sauf 755	Autres produits de gestion courante	144 723 190	0,94%	133 419 067	0,87%
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	195 199		23 632	
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION (I)		13 526 955 287	87,98%	13 304 431 145	87,24%
PRODUITS FINANCIERS					
761	Produits de participations	606 720		468 284	
76261-76262	Revenus des prêts accession	84 286		108 579	
Autres 762	Autres	4 818 537		5 334 776	
763-764	Produits d'autres créances et revenus de VMP	63 744 458		65 922 370	
765-766-768	Autres produits financiers	2 884 196		5 347 099	
786	Reprises sur provisions	6 015 896		4 343 885	
7963	Intérêts compensateurs	200 018		800 302	
7961	Pénalités de renégociation de la dette	40 270		2 916 807	
767	Produits nets sur cessions de VMP	626 541		505 836	
TOTAL PRODUITS FINANCIERS (II)		79 020 921	0,51%	85 747 938	0,56%
PRODUITS EXCEPTIONNELS					
771	Sur opérations de gestion	300 221 110		297 968 495	
773	Mandats annulés (sur exercices antérieurs)	7 427 853		9 364 633	
7731	Mandats hors charges récupérables	5 687 401		6 889 131	
7732	Mandats relatifs aux charges récupérables	1 740 452		2 475 502	
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	510 797 318	3,32%	578 573 894	3,79%
7751	Immobilisations incorporelles	2 906 035		2 806 811	
7752	Immobilisations corporelles	497 194 537		568 433 112	
7756	Immobilisations financières	10 696 746		7 333 971	
777	Subventions d'investissements virées au résultat	605 207 641		597 288 352	
778	Autres	223 801 855		171 083 945	
787	Reprises sur dépréciations et provisions	107 678 639		155 644 787	
797	Transferts de charges exceptionnelles	1 452 318		145 165	
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS (III)		1 756 586 734	11,42%	1 810 069 270	11,87%
TOTAL DES PRODUITS (I+II+III)		15 362 562 942	99,91%	15 200 248 353	99,67%
Solde débiteur = perte		13 246 692,95	0,09%	50 223 377	0,33%
TOTAL GENERAL		15 375 809 635,04	100,00%	15 250 471 730	100,00%
Organismes traités		233		243	

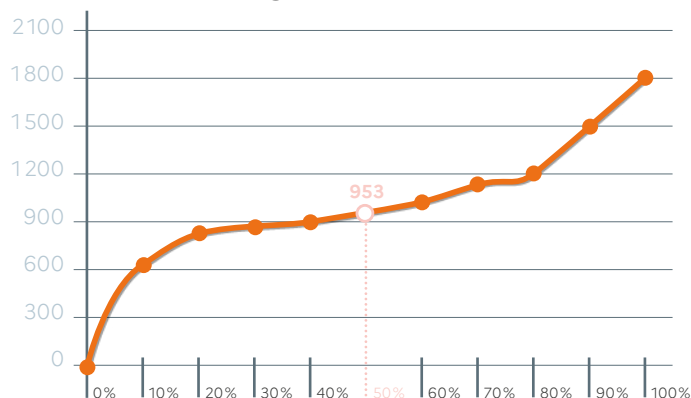
ANNEXE 4 / DÉFINITIONS STATISTIQUES

MÉDIANE

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

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

B6 LO4 Coût de gestion d'un logement locatif

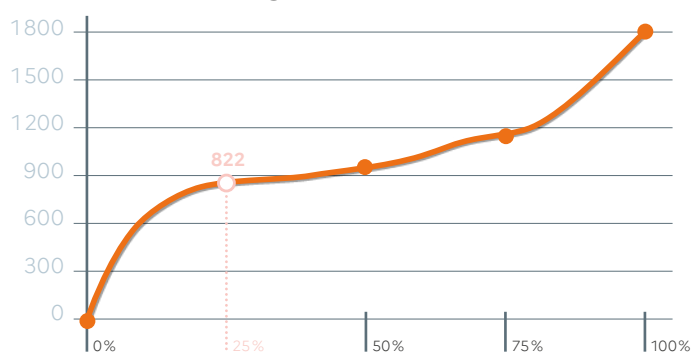


QUARTILE

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

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

B6 LO4 Coût de gestion d'un logement locatif

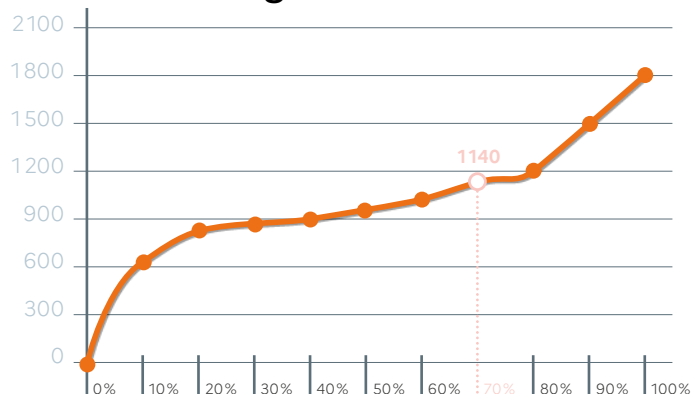


DÉCILE

Les dix déciles d'un ratio scindent les organismes d'une population d'étude, classés par ordre croissant, en dix populations contenant le même nombre d'individus, représentant chacune 10% de la population d'étude.

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

B6 LO4 Coût de gestion d'un logement locatif



GLOSSAIRE

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



Ministère chargé du logement

Direction générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature

Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

Sous-direction de la législation de l'habitat et des organismes constructeurs

Bureau du suivi des organismes constructeurs

92055 La Défense cédex

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