

Préambule

Cette brochure présente les chiffres clés du logement social en France pour les années 2007 et 2008, et plus particulièrement la situation financière et comptable des Offices Publics de l'Habitat (OPH) et des SA d'HLM (ESH).

Dans cette brochure sont considérés comme logements sociaux les logements construits par les bailleurs sociaux. Les quatre principaux bailleurs sociaux sont : les offices publics de l'habitat (OPH), les sociétés anonymes d'HLM (ESH), les sociétés coopératives d'HLM et les sociétés d'économie mixte (SEM).

L'analyse réalisée dans cette brochure répond à un besoin émanant tant des organismes gestionnaires du parc social que des pouvoirs publics et des acteurs du financement du logement social. Les données présentées résultent du travail de recueil et d'analyse réalisé par les services de l'Etat que ce soit au niveau déconcentré ou au sein de la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature.

Le processus de recueil des données est identique tous les ans, les organismes d'HLM produisent des états réglementaires annuels (comptes financiers) qu'ils envoient au Ministre en charge du logement ainsi qu'au Préfet.

Depuis 2008 (exercice 2007), ces états réglementaires peuvent être transmis via Harmonia, application internet qui permet une saisie en ligne des états réglementaires par les organismes eux-mêmes. Pour l'exercice 2008, 48% des organismes d'HLM ont transmis leurs comptes par Harmonia, ils étaient 19% pour l'exercice 2007. Il est à noter que ce mode de déclaration devient obligatoire pour tous les organismes d'HLM à partir de 2010 (exercice 2009).

Quel que soit le mode de transmission, ces données sont ensuite intégrées à une base de données interne au Ministère nommée BOLERO-web (Base d'Observation du Logement, Etude et Référencement des Organismes), puis fiabilisées.

Enfin, il est à noter que les données de la présente brochure sont issues de la base de données BOLERO sauf lorsqu'une autre source est spécifiée.

SOMMAIRE GÉNÉRAL

| | |
|---|----|
| 1. LE LOGEMENT SOCIAL EN FRANCE | 5 |
| 2. SITUATION FINANCIÈRE ET INDICATEURS DES SA D’HLM (ESH)..... | 11 |
| 3. SITUATION FINANCIÈRE ET INDICATEURS DES OFFICES PUBLICS DE L’HABITAT (OPH)..... | 27 |
| 4. DÉFINITIONS DES RATIOS..... | 43 |
| 5. GLOSSAIRE..... | 51 |
| 6. DÉFINITIONS STATISTIQUES..... | 53 |

1

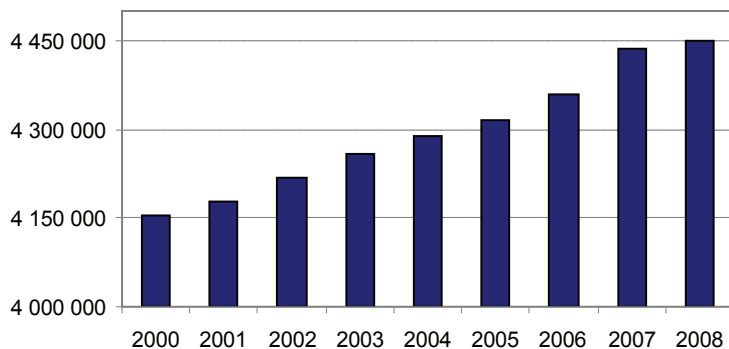
LE LOGEMENT SOCIAL EN FRANCE

| | |
|--|----|
| Données générales sur le logement social | 6 |
| • Evolution du parc de logement social | 6 |
| • Densité de logements sociaux pour 1000 habitants | 7 |
| • Le financement du logement social : les prêts locatifs aidés | 8 |
| • Vacance et mobilité dans le parc locatif social..... | 9 |
| Quelques données sur les OPH et les SA d'HLM | 10 |

DONNÉES GÉNÉRALES SUR LE LOGEMENT SOCIAL

Evolution du parc de logement social

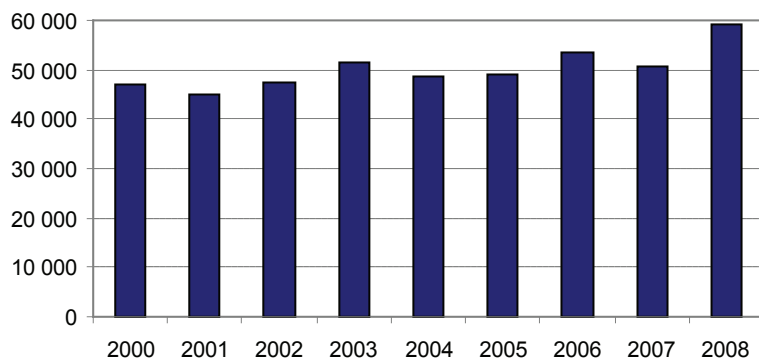
Nombre de logements sociaux en France



Le parc social en France (DOM compris) a progressé de manière continue depuis 2000 pour atteindre 4 450 000 logements en 2008. La progression entre 2000 et 2008 est de 7%, avec une augmentation notable de 1,8% entre 2006 et 2007. Entre 2007 et 2008, on observe une stabilisation du nombre de logements sociaux avec une augmentation inférieure à 0,5%

(Source : MEEDDM : SoeS, EPLS)

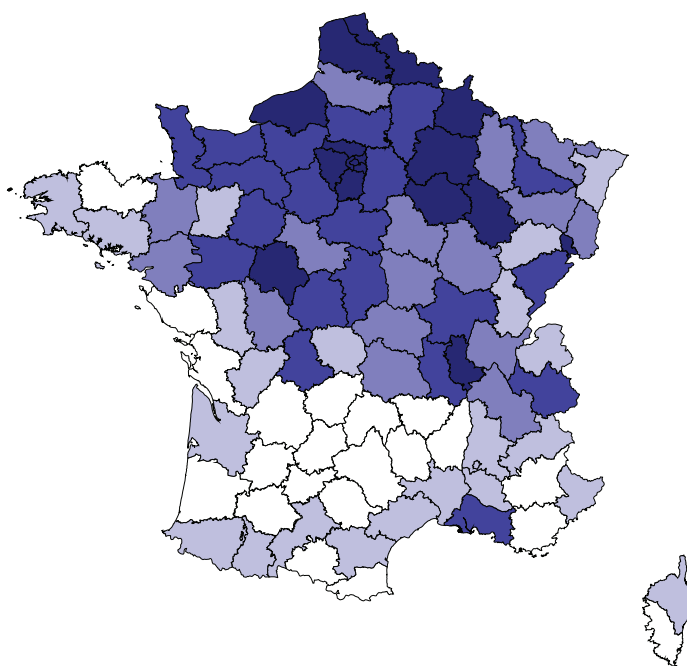
Nombre de mises en service¹ de logements sociaux



Depuis 2000, le nombre de mises en service de logements sociaux est relativement stable et compris entre 45 000 et 55 000 logements par an. L'augmentation notable en 2008 avec 59 300 logements mis en service s'explique en partie par le plan de cohésion sociale qui a permis de relancer la construction à partir de 2006.

(Source : MEEDDM : SoeS, EPLS)

(1) 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.

Densité de logements sociaux pour 1000 habitants au 1^{er} janvier 2009

| | |
|---------------------------------|-------------|
| Guadeloupe | 70,1 |
| Martinique | - |
| Guyane | - |
| Réunion | 65,3 |
| Départements d'outre-mer | 66,9 |
| France métropolitaine | 70,4 |

| |
|----------------------------|
| 78 à 137 (17 départements) |
| 65 à 78 (20 départements) |
| 54 à 65 (16 départements) |
| 39 à 54 (22 départements) |
| 21 à 39 (21 départements) |

(Source : MEEDDM : SoeS, EPLS au 1^{er} janvier 2009, l'enquête n'a pas été menée pour la Martinique et la Guyane.)

La densité de logements sociaux en France métropolitaine, relativement stable depuis 5 ans, est de 70,4 logements pour 1000 habitants au 1^{er} janvier 2009.

Les départements ayant la plus forte densité de logements sociaux sont situés dans les régions du nord de la France, en particulier l'Ile-de-France, la Champagne-Ardenne et la région Nord-Pas-De-Calais. A l'inverse, les départements ayant les plus faibles densités sont situés dans les régions du sud-ouest de la France (Midi-Pyrénées, Aquitaine, Poitou-Charentes et Languedoc-Roussillon). La densité reflète toutefois des situations contrastées puisque malgré une forte densité en Ile-de-France et dans le Nord-Pas-de-Calais, la demande importante entraîne une pénurie de logements sociaux dans ces régions.

Dans les DOM, la densité de logements est moindre qu'en métropole avec 67 logements sociaux pour 1000 habitants au 1^{er} janvier 2009.

Le financement du logement social : les prêts locatifs aidés

(en nombre de logements)

| | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| P.L.U.S construction | 44 909 | 69 905 | 95 942 | 122 056 | 151 014 | 178 888 | 204 771 |
| P.L.U.S acquisition-amélioration | 6 846 | 12 321 | 17 741 | 21 581 | 26 176 | 31 379 | 35 371 |
| P.L.A construction | 951 998 | 952 313 | 951 342 | 950 566 | 946 225 | 945 129 | 939 209 |
| P.L.A acquisition-amélioration | 133 868 | 133 993 | 132 139 | 130 317 | 128 883 | 128 682 | 128 599 |
| P.L.A insertion et PLA-TS | 68 554 | 68 350 | 68 666 | 68 568 | 68 476 | 68 472 | 68 455 |
| P.L.A - Intégration | 7 139 | 10 002 | 11 803 | 14 405 | 16 451 | 18 692 | 21 166 |
| PLS (PCLS ou PPLS ou PLS, PLA CFF) | 11 519 | 18 989 | 25 826 | 35 820 | 47 426 | 55 048 | 63 032 |
| RAPAPLA (accéd. en diff) | 2 392 | 2 393 | 2 404 | 2 375 | 2 372 | 2 364 | 2 362 |
| PAP locatif | 3 792 | 3 768 | 3 820 | 3 740 | 3 885 | 3 819 | 3 762 |
| PALULOS - PAM - PRV | 1 531 788 | 1 554 448 | 1 575 099 | 1 579 015 | 1 583 019 | 1 582 984 | 1 586 059 |
| Prêt conventionné | 22 617 | 21 853 | 23 032 | 24 506 | 25 355 | 26 137 | 26 307 |
| Patrimoine existant/neuf/ sans travaux ¹ | 922 081 | 919 217 | 899 917 | 895 909 | 892 013 | 888 187 | 881 137 |
| Total | 3 707 503 | 3 767 552 | 3 807 731 | 3 848 858 | 3 891 295 | 3 929 781 | 3 960 230 |

(Source : DGALN / DHUP / LO2)

Au sein du parc existant fin 2007, 40% des logements ont bénéficié de PALULOS et 29% de PLA. La part de logements ayant bénéficié d'un PLUS, créé en remplacement du PLA à partir de septembre 1999, ne cesse de progresser, pour atteindre 6% du parc en 2007.

Le nombre de logements ayant bénéficié d'un PLS, bien que restant minoritaire au sein du parc, est passé de 11 519 logements en 2001 à 63 032 en 2007.

S'agissant du financement très social, le nombre de logements ayant bénéficié d'un PLA-intégration (PLAI) a triplé entre 2001 et 2007, passant de 7 139 à 21 166.

¹ Logements construits avant la réforme de janvier 1977, conventionnés au titre de travaux d'amélioration financés en PALULOS ou dans le cadre du « bouclage APL » sans travaux. (Site internet du Sénat).

Vacance et mobilité dans le parc locatif social au 1^{er} janvier 2008 et au 1^{er} janvier 2009

Le taux de vacance correspond ici à la part de logements inoccupés alors qu'ils sont proposés à la location dans des conditions standard, à l'exclusion de ceux qui se trouvent dans l'attente de travaux ou d'une vente. Le taux de mobilité mesure la part des logements ayant changé d'occupant dans l'année, à l'exception des cas de premier emménagement.

A l'échelle nationale et quelles que soient les régions, la vacance et la mobilité ont peu évolué entre 2007 et 2008 et restent également stables par rapport aux années précédentes.

unités : %

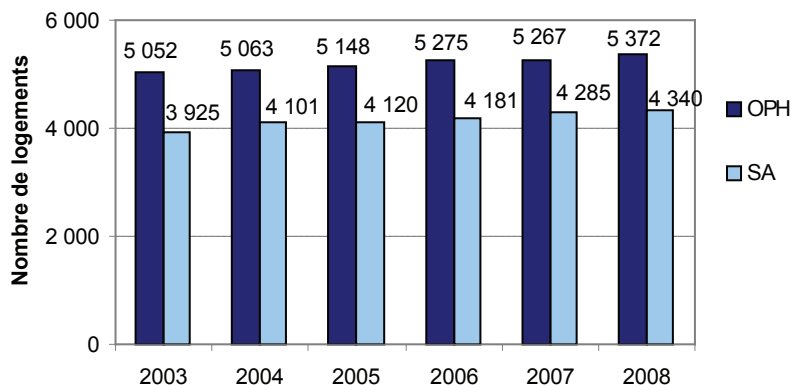
| REGION | 2007 | | | 2008 | | |
|-----------------------------|-----------------------|------------|------------|-----------------------|------------|------------|
| | Vacance au 01/01/2008 | | Mobilité | Vacance au 01/01/2009 | | Mobilité |
| | > à 3 mois | Totale | | > à 3 mois | Totale | |
| Alsace | 1,4 | 3,0 | 10,2 | 1,2 | 3,2 | 10,3 |
| Aquitaine | 0,4 | 1,6 | 10,0 | 0,6 | 1,5 | 10,0 |
| Auvergne | 1,5 | 3,0 | 12,3 | 1,8 | 3,3 | 12,2 |
| Basse-Normandie | 1,2 | 2,5 | 11,6 | 1,4 | 2,8 | 11,4 |
| Bourgogne | 2,2 | 4,1 | 12,9 | 2,2 | 4,4 | 12,5 |
| Bretagne | 0,4 | 1,2 | 12,3 | 0,4 | 1,4 | 13,1 |
| Centre | 1,8 | 3,4 | 12,6 | 2,0 | 3,8 | 12,4 |
| Champagne-Ardenne | 2,3 | 3,5 | 13,0 | 2,2 | 3,8 | 11,7 |
| Corse | 0,3 | 1,0 | 6,0 | 0,4 | 1,1 | 5,7 |
| Franche-Comté | 1,8 | 3,8 | 14,6 | 2,1 | 4,0 | 14,0 |
| Haute-Normandie | 1,1 | 2,3 | 10,3 | 1,5 | 2,6 | 10,4 |
| Ile-de-France | 1,1 | 2,2 | 6,5 | 1,0 | 2,0 | 6,3 |
| Languedoc-Roussillon | 1,3 | 2,5 | 9,0 | 1,1 | 2,5 | 9,0 |
| Limousin | 1,8 | 3,4 | 13,0 | 2,3 | 4,3 | 12,2 |
| Lorraine | 1,9 | 3,3 | 11,4 | 1,8 | 3,3 | 11,2 |
| Midi-Pyrénées | 1,0 | 2,5 | 13,0 | 1,1 | 2,7 | 13,4 |
| Nord-Pas-de-Calais | 0,7 | 1,3 | 10,0 | 0,8 | 1,5 | 9,7 |
| Pays de la Loire | 1,3 | 2,6 | 12,6 | 1,4 | 2,7 | 12,7 |
| Picardie | 0,7 | 1,5 | 10,5 | 0,9 | 1,9 | 10,6 |
| Poitou-Charentes | 0,9 | 2,3 | 12,7 | 1,2 | 2,8 | 12,7 |
| Provence-Alpes-Côte d'Azur | 1,0 | 2,3 | 6,4 | 0,9 | 2,1 | 6,0 |
| Rhône-Alpes | 1,0 | 2,1 | 9,7 | 1,2 | 2,4 | 9,7 |
| Total métropole | 1,2 | 2,3 | 9,7 | 1,2 | 2,4 | 9,6 |
| DOM | | | | | | |
| Guadeloupe | 1,7 | 2,5 | 7,6 | 1,7 | 2,8 | 7,0 |
| Guyane | - | - | - | - | - | - |
| Martinique | - | - | - | - | - | - |
| Réunion | 0,3 | 0,9 | 8,9 | 0,3 | 1,3 | 9,4 |
| Total DOM | 0,8 | 1,5 | 8,4 | 0,8 | 1,8 | 8,6 |
| Total France entière | 1,2 | 2,3 | 9,7 | 1,2 | 2,4 | 9,5 |

(Source : MEEDDM : SoeS, EPLS au 1^{er} janvier 2008 et 2009, l'enquête n'a pas été menée pour la Martinique et la Guyane)

QUELQUES DONNÉES SUR LES OPH ET LES SA D'HLM

Depuis plusieurs années, on observe une augmentation du nombre médian de logements en propriété pour les SA et pour les OPH, qui s'explique par une tendance au regroupement des organismes.

Nombre médian de logements en propriété par type d'organismes

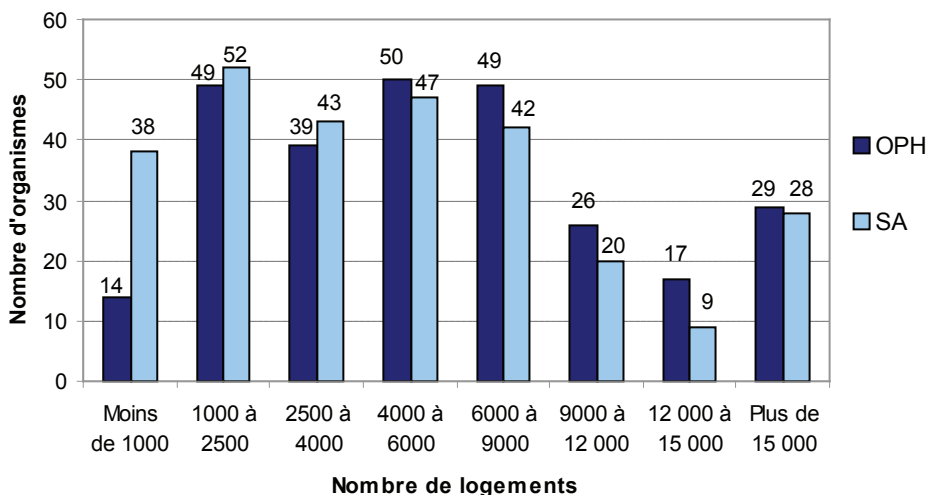


En 2008, la moitié des OPH détient un parc supérieur à 5372 logements, et la moitié des SA à 4340 logements. Entre 2003 et 2008, l'augmentation du nombre médian de logements est de 6% pour les OPH et de 11% pour les SA d'HLM, ce qui tend à réduire l'écart entre les SA et les OPH et s'explique notamment par le regroupement de SA d'HLM et la disparition des plus petites d'entre elles.

(Source : Bolero-Web pour 273 OPH et 279 SA)

Toutefois, un nombre relativement important d'organismes continue à détenir un patrimoine restreint. En 2008, près d'un tiers des SA et un quart des offices ont un parc de moins de 2500 logements et 14% des SA et 5% des OPH ont un patrimoine inférieur à 1000 logements.

Répartition des organismes selon la taille de leur parc en 2008



En majorité les organismes possèdent entre 1000 et 9000 logements (68% des offices et 66% des SA).

Ces chiffres ont très peu varié entre les exercices 2007 et 2008.

(Source : Bolero-Web pour 273 OPH et 279 SA)

C'est le patrimoine des SA qui se révèle le plus hétérogène. En effet, en 2008, 50% des SA d'HLM regroupent 86% des logements et les 10% des SA d'HLM les plus importantes possèdent 41% du parc social. Pour les OPH en 2008, 50% d'entre eux regroupent 82% des logements et les 10% des OPH les plus importants possèdent 36% du parc social.

2

SITUATION FINANCIÈRE ET INDICATEURS DES SOCIÉTÉS ANONYMES D'HLM (ESH)

| | |
|---|----|
| Situation financière des SA d'HLM | 14 |
| Bilan, compte de résultat et ratios financiers des SA d'HLM | 19 |

DONNÉES GÉNÉRALES

Ces dernières années, le nombre de SA d'HLM avait tendance à diminuer par l'effet des fusions ou absorptions, toutefois ce chiffre s'est stabilisé depuis 2006. On comptait 298 SA d'HLM en 2004, 281 SA en 2006, elles étaient 284 en 2007 et 283 en 2008. Le Ministère du Logement (DGALN) a reçu des comptes financiers exploitables pour 282 SA en 2007 et 279 en 2008.

La répartition des SA n'est pas homogène en France, car près d'un quart de celles-ci ont leur siège social en Ile-de-France. Et parmi ces SA franciliennes, environ la moitié est située à Paris.

Le parc social des SA comprend près de 1,96 million de logements en 2007 et 1,98 million en 2008 (équivalents-logements en foyers inclus ¹) pour un produit global de loyers de 8,2 milliards d'euros en 2007 et 8,5 milliards en 2008. Ce produit est en augmentation continue depuis 2002. Le tableau suivant reprend les principales informations patrimoniales des SA d'HLM pour les années 2007 et 2008 :

| SOCIETES ANONYMES D'HLM | 2007 | 2008 |
|---|------------|------------|
| Nombre de logements locatifs en propriété | 1 848 871 | 1 865 526 |
| Nombre de logements conventionnés au sein des logements en propriété | 1 678 719 | 1 700 125 |
| Nombre de logements locatifs neufs mis en chantier dans l'année | 29 786 | 27 679 |
| Nombre de logements vacants depuis plus de trois mois | 10 263 | 10 914 |
| Nombre de logements-foyers et résidences universitaires en propriété ¹ | 114 609 | 114 568 |
| Nombre de logements en accession mis en chantier pendant l'exercice | 930 | 2 092 |
| Organismes traités | 284 | 283 |

Le nombre de logements en propriété des SA d'HLM progresse de 0,9% entre 2007 et 2008, soit 16 655 logements supplémentaires. La part de logements conventionnés est de 91% sur ces deux années.

Le nombre de logements-foyers reste relativement stable avec 114 568 équivalents logements en 2008. On observe une forte augmentation des mises en chantier de logements dédiés à l'accession entre ces deux années avec respectivement 930 et 2 092 logements en 2007 et 2008.

Les comptes des 282 SA (279 en 2008) ont été utilisés pour réaliser les calculs suivants. Toutefois, ponctuellement, dans le cas où les données d'un organisme manquaient de précisions, elles ont été retirées du calcul concerné.

¹ Le nombre de logements foyers et résidences universitaires est compté en équivalents logement à raison de trois lits ou places en foyer pour un équivalent-logement (R. 302-14 du CCH).

Situation financière des SA d'HLM

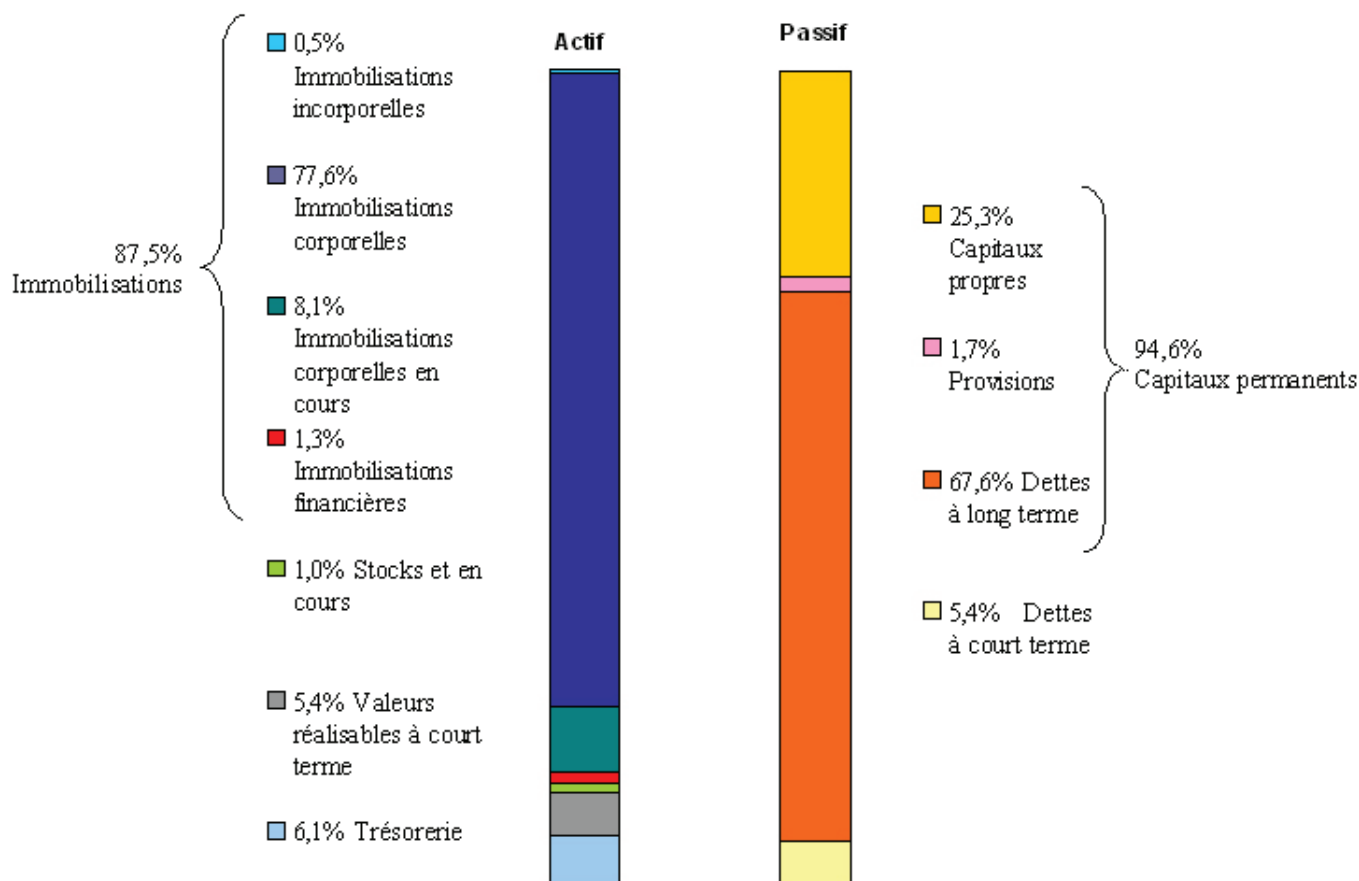
| | |
|---|----|
| Structure financière des SA d'HLM..... | 14 |
| L'exploitation..... | 15 |
| • Les produits | 15 |
| • Les charges | 16 |
| » Coût de gestion..... | 16 |
| » Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties | 17 |
| » Coût de maintenance..... | 17 |
| » Annuités locatives | 18 |
| • L'équilibre d'exploitation..... | 18 |

STRUCTURE FINANCIÈRE DES SA D'HLM

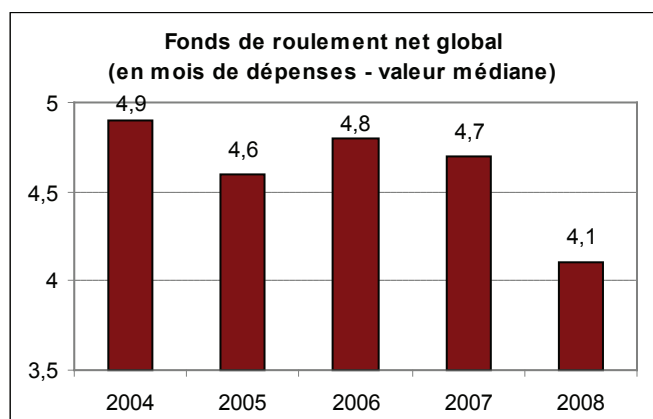
La structure financière des SA d'HLM présente les caractéristiques suivantes en 2007 et 2008 :

- Les ressources internes représentent, en valeurs médianes, 27,7% des capitaux permanents en 2007 et 29,4% en 2008. Ce ratio est resté relativement stable depuis 2002.
- La provision pour gros entretien (ex-provision pour grosses réparations) représente 562€ par logement (valeur médiane) en 2007 et 545€ en 2008. La diminution de la PGE entre 2007 et 2008 s'explique par une diminution des dotations à cette PGE. Toutefois ce résultat n'est pas révélateur d'une diminution de l'effort de maintenance des SA d'HLM étant donné que les charges non récupérables de gros entretien (compte 6152) augmentent de 18 millions entre 2007 et 2008.
- La trésorerie nette des sociétés anonymes atteint, en valeur médiane, 4,3 mois de dépenses en 2007 et 3,9 en 2008. Cette diminution du ratio s'explique en partie par une augmentation des dépenses mensuelles (dénominateur du ratio), majoritairement due à une augmentation des immobilisations par acquisitions, créations ou apports.

Le bilan cumulé des sociétés anonymes peut-être schématisé de la façon suivante pour l'année 2008, ces chiffres ayant peu évolué entre les exercices 2007 et 2008.



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

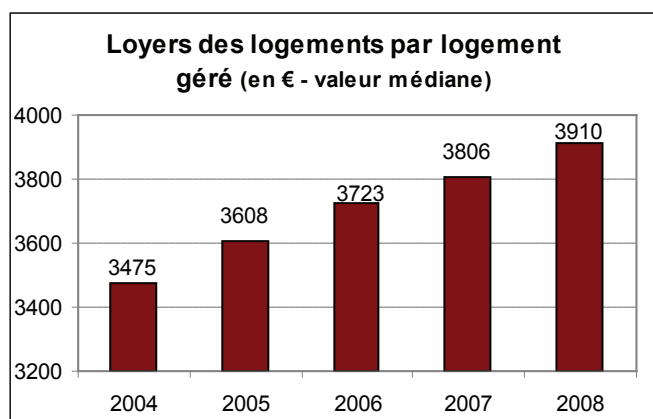


La valeur médiane du FRNG (hors stocks de logements destinés à l'accession) correspond à 4,7 mois de dépenses en 2007 et 4,1 mois en 2008.

La baisse de ce ratio en 2008 s'explique en partie par une augmentation des dépenses mensuelles (dénominateur du ratio), majoritairement due à une augmentation des immobilisations par acquisitions, créations ou apports.

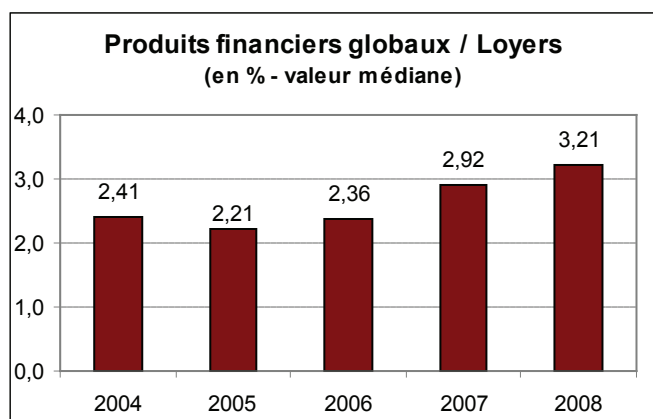
L'EXPLOITATION

Les produits



Les loyers augmentent de façon continue depuis 2004, pour atteindre 7,5 milliards d'euros en 2008. Le loyer annuel médian par logement était de 3475€ en 2004, il est de 3910€ en 2008.

Les loyers des logements conventionnés représentent 89% des loyers perçus par les SA d'HLM en 2008 soit 6,7 milliards d'euros.



Le montant cumulé des produits financiers globaux est passé de 243 millions d'euros en 2007 à 266 millions en 2008, soit une augmentation de 9%.

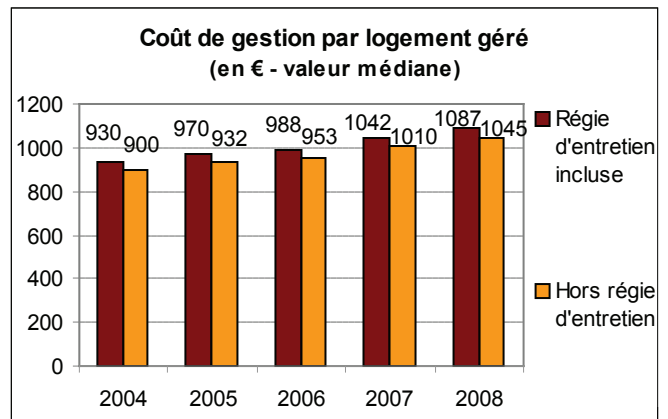
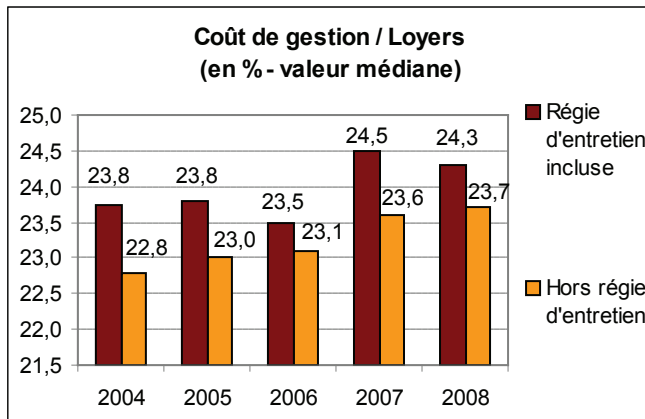
Les produits financiers globaux représentent toutefois une source de revenus limitée. En effet, le ratio des produits financiers globaux rapportés aux loyers s'élève à 2,92% en 2007 et à 3,21% en 2008 (valeurs médianes).

Ce ratio est en hausse depuis 2005, ce qui s'explique notamment par l'augmentation des taux de rémunération des placements.

Les charges

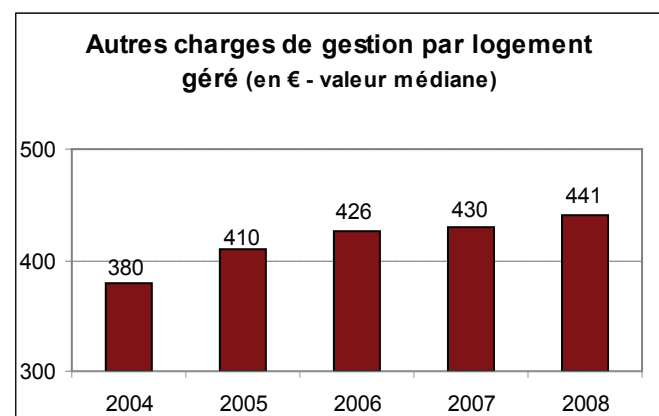
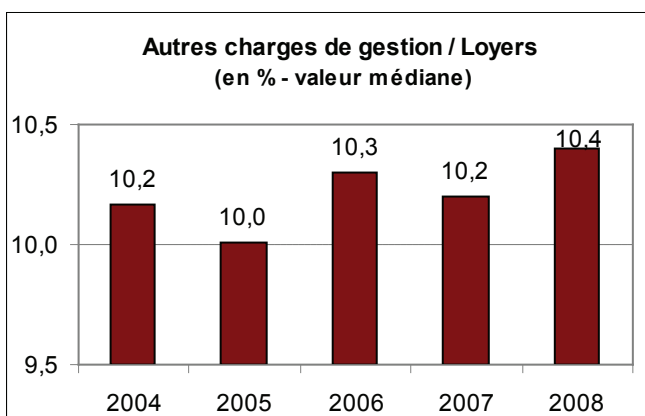
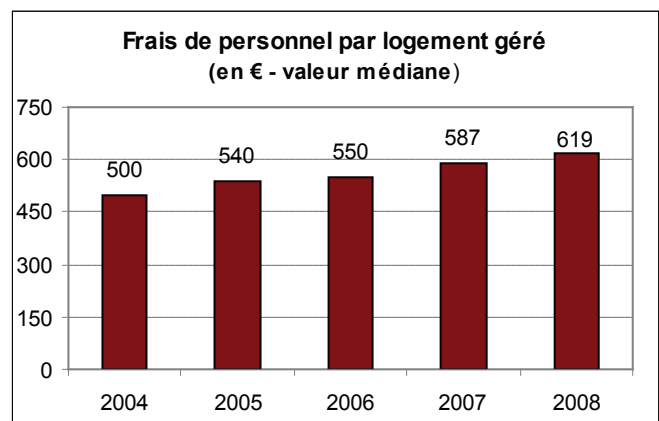
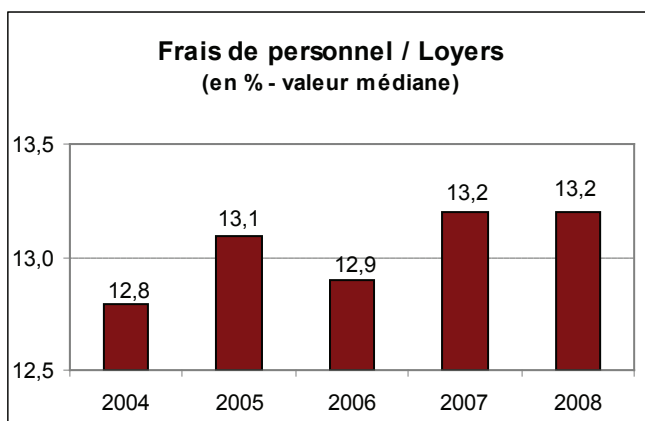
Coût de gestion

Les sociétés anonymes ont des coûts de gestion qui ne cessent de croître depuis 2004. En 2007, ceux-ci s'élèvent à 2 milliards d'euros (hors TFPB et gros entretien) et à 2,1 milliards d'euros en 2008. Le coût de gestion médian s'élève à 23,6% des loyers ce qui correspond à 1010€ par logement (hors régie d'entretien) pour l'année 2007. En 2008, le coût de gestion médian s'élève à 23,7% des loyers et à 1045€ par logement.



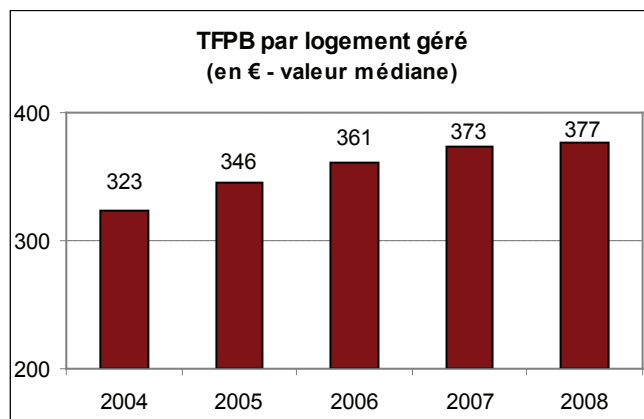
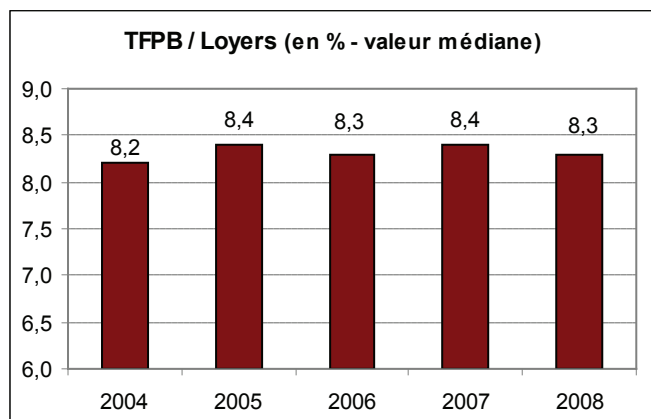
Le coût de gestion peut être séparé en deux grandes catégories : les frais de personnel et les autres charges de gestion. Les frais de personnel représentent la plus grande part du coût de gestion, soit 52% en 2007 et 2008.

En 2007, les frais de personnel s'élèvent à 587€ (valeur médiane) par logement et à 619€ en 2008, soit pour ces deux années 13,2% des loyers. Les autres charges représentent en valeur médiane, 10,2% des loyers soit 430€ par logement en 2007 et 10,4% des loyers soit 441€ par logement en 2008.

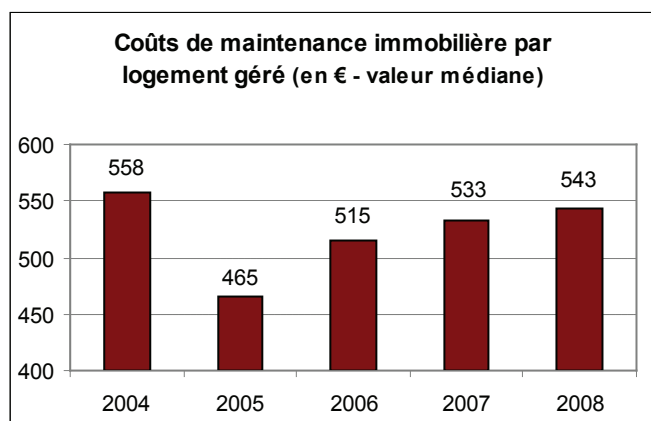


Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties

La TFPB payée par les SA d'HLM est de 732 millions d'euros en 2007 et 762 millions en 2008. Cela représente en valeur médiane, en 2007, 373€ par logement et 8,4% des loyers. En 2008, la TFPB représente 8,3% des loyers et s'élève à 377€ par logement. L'augmentation du poids de cette taxe, observée depuis 2004, provient de la sortie progressive d'exonération du parc HLM des SA. Toutefois, sur la même période, le rapport entre TFPB et loyers reste stable, en raison de l'augmentation parallèle des loyers.



Coût de maintenance

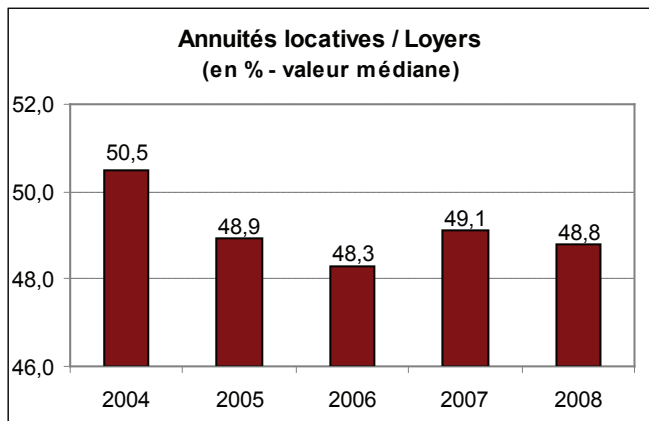


Le coût de maintenance est, en valeur médiane, de 533€ par logement en 2007 et de 543€ en 2008, ce qui représente 12,4% des loyers en 2007 et 12,1% en 2008.

Le coût de maintenance baisse de façon notable en 2005, notamment en raison de la réforme comptable qui a imposé de comptabiliser les grosses réparations comme des immobilisations et plus comme des charges. Depuis 2005, la progression de ce ratio indique un renforcement significatif de l'effort de maintenance. Cependant, dans les premières années suivant l'entrée en vigueur de la réforme comptable, cette tendance doit être appréciée au

regard des éventuelles fluctuations dans la méthode de comptabilisation des dépenses de maintenance entre immobilisations (composants) et charges.

Annuités locatives



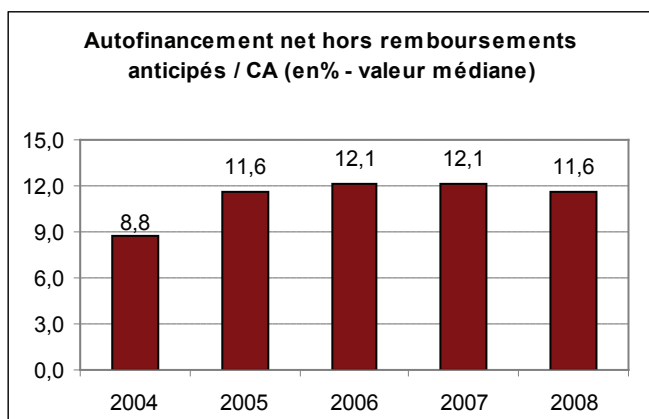
La part des annuités locatives rapportées aux loyers était en baisse entre 2004 et 2006, passant de 50,5% à 48,3% des loyers. Toutefois, sur la même période, le montant des annuités restait stable soit environ 3,5 milliards d'euros. C'est l'augmentation des loyers qui entraînait de facto une diminution du ratio.

En 2007, les annuités locatives représentent 49,1% des loyers et 48,8% en 2008. Le montant des annuités augmente entre ces deux années, passant de 3,9 milliards en 2007 à 4,1 milliards en 2008, mais de même que pour les années précédentes, l'augmentation des loyers explique l'évolution du ratio.

L'équilibre d'exploitation

L'autofinancement dégagé par l'activité d'un organisme d'HLM reflète sa capacité à contribuer de lui-même au financement de ses opérations.

Le graphique suivant présente l'autofinancement net, soit la différence entre produits et charges décaissables après déduction des remboursements d'emprunts affectés au financement définitif d'opérations locatives. Afin de permettre une comparaison des organismes, il est nécessaire de rapporter l'autofinancement au chiffre d'affaires (CA).



Après une période de stabilité de l'autofinancement des SA autour de 9% du chiffre d'affaires, ce ratio a fortement augmenté en 2005, en raison de l'entrée en vigueur de la réforme comptable. Depuis 2005, ce ratio se stabilise autour de 12%. En 2007, l'autofinancement rapporté au chiffre d'affaires est de 12,1%, il est de 11,6% en 2008.

Le calcul du ratio B1 a été modifié pour ajouter au chiffre d'affaires les produits des ventes (compte 701). Les chiffres présentés dans le graphe précédent intègrent le compte 701 dans le calcul du ratio pour les cinq années.

Bilan, compte de résultat et ratios financiers des SA d'HLM

| | |
|---|----|
| Les ratios financiers des SA d'HLM..... | 20 |
| Bilan – Actif..... | 22 |
| Bilan - Passif..... | 23 |
| Compte de résultat - Charges | 24 |
| Compte de résultat - Produits..... | 25 |

Les ratios financiers des SA d'HLM

Année 2007

| | | Déciles | | 1er quart | Déciles | | Med. | Déciles | | 3e quart | Déciles | |
|-----------------------------|---|---------|-------|-----------|---------|-------|-------|---------|-------|----------|---------|--------|
| | | 1e | 2e | | 3e | 4e | | 6e | 7e | | 8e | 9e |
| Ratios de structure | | | | | | | | | | | | |
| B2 | FRNG en mois de dépenses | 1,61 | 2,32 | 2,78 | 3,17 | 4,03 | 4,72 | 5,55 | 6,76 | 7,11 | 7,69 | 10,94 |
| B12 | PGE / Logement géré (€) | 0 | 222 | 272 | 340 | 439 | 562 | 675 | 785 | 875 | 1008 | 1407 |
| B12bis | PGE / Loyers (%) | 0,00 | 4,00 | 6,17 | 7,77 | 9,79 | 12,25 | 15,15 | 17,83 | 19,84 | 23,45 | 31,16 |
| B13 | Ressources internes / Capitaux permanents (%) | 17,56 | 20,94 | 22,23 | 23,29 | 25,18 | 27,72 | 30,15 | 33,77 | 35,74 | 38,68 | 48,35 |
| Ratio de rentabilité | | | | | | | | | | | | |
| B1 | Autofinancement net / Chiffre d'affaires (%) | 1,55 | 5,96 | 7,11 | 8,31 | 10,62 | 12,10 | 13,66 | 15,74 | 17,25 | 19,90 | 23,68 |
| Ratio de trésorerie | | | | | | | | | | | | |
| B4 | Trésorerie nette en mois de dépenses | 1,47 | 2,27 | 2,62 | 2,95 | 3,65 | 4,33 | 5,33 | 6,59 | 7,15 | 8,07 | 11,60 |
| Ratios de gestion | | | | | | | | | | | | |
| B3 | Evolu. créances loc. / Loyers et charges récupérées (%) | -0,50 | 0,13 | 0,40 | 0,50 | 0,65 | 0,90 | 1,10 | 1,37 | 1,58 | 1,74 | 2,89 |
| B5 | TFPB / Logement géré (€) | 221 | 271 | 286 | 309 | 345 | 373 | 393 | 417 | 431 | 454 | 514 |
| B5bis | TFPB / Loyers (%) | 4,12 | 5,76 | 6,48 | 6,78 | 7,57 | 8,36 | 9,22 | 9,89 | 10,32 | 10,85 | 12,09 |
| B6 | Coût de gestion (hors TFPB et maint.) / Logt. géré (€) | 718 | 822 | 854 | 892 | 962 | 1010 | 1060 | 1140 | 1186 | 1229 | 1435 |
| B6bis | Coût de gestion / Loyers (%) | 17,31 | 18,84 | 20,12 | 20,73 | 22,18 | 23,62 | 25,16 | 26,66 | 27,65 | 28,88 | 34,03 |
| B6LOLA | Coût de gestion «LOLA» / Logement géré (€) | 876 | 997 | 1037 | 1077 | 1133 | 1189 | 1275 | 1355 | 1398 | 1460 | 1689 |
| B7 | Annuités locatives / Logement géré (€) | 1201 | 1507 | 1593 | 1766 | 1915 | 2094 | 2284 | 2472 | 2615 | 2871 | 3443 |
| B7bis | Annuités locatives / Loyers (%) | 34,06 | 38,62 | 39,71 | 42,23 | 46,39 | 49,06 | 52,07 | 55,66 | 57,55 | 59,83 | 66,70 |
| B8 | Coût de maintenance immobilière / Logement géré (€) | 325 | 403 | 413 | 434 | 492 | 533 | 571 | 633 | 658 | 692 | 785 |
| B8bis | Coût de maintenance immobilière / Loyers (%) | 7,37 | 8,43 | 9,28 | 9,86 | 11,04 | 12,43 | 13,54 | 14,68 | 15,39 | 15,82 | 18,93 |
| B9 | Loyers des logements / Logement géré (€) | 3110 | 3385 | 3503 | 3571 | 3688 | 3806 | 3911 | 4015 | 4100 | 4182 | 4508 |
| B9bis | Loyers des logements / Loyers (%) | 77,06 | 84,03 | 85,64 | 86,55 | 88,03 | 89,81 | 90,78 | 91,86 | 92,50 | 93,22 | 94,61 |
| B10 | Produits financiers globaux / Logement géré (€) | 41 | 69 | 78 | 86 | 105 | 120 | 144 | 175 | 193 | 215 | 280 |
| B10bis | Produits financiers globaux / Loyers (%) | 1,04 | 1,65 | 1,85 | 2,03 | 2,39 | 2,92 | 3,42 | 4,18 | 4,51 | 5,01 | 7,10 |
| B11 | Taux de vacance de plus de 3 mois (%) | 0,00 | 0,05 | 0,08 | 0,09 | 0,19 | 0,26 | 0,37 | 0,63 | 0,72 | 0,84 | 1,61 |
| B14 | Créances locatives / Loyers et charges récupérées (%) | 7,93 | 9,15 | 9,74 | 10,17 | 10,95 | 11,82 | 12,78 | 14,04 | 14,62 | 15,32 | 18,07 |
| B15 | Intérêts locatifs / Logement géré (€) | 511 | 686 | 735 | 798 | 900 | 1031 | 1161 | 1289 | 1348 | 1417 | 1788 |
| B15bis | Intérêts locatifs / Loyers (%) | 14,59 | 17,34 | 18,45 | 19,69 | 21,67 | 23,66 | 26,19 | 28,85 | 30,19 | 31,96 | 34,71 |
| B16 | Produits financiers de placement / Logement géré (€) | 37 | 61 | 68 | 73 | 93 | 110 | 130 | 158 | 175 | 192 | 255 |
| B16bis | Produits financiers de placement / Loyers (%) | 0,79 | 1,41 | 1,59 | 1,76 | 2,12 | 2,58 | 3,02 | 3,81 | 4,29 | 4,74 | 6,14 |
| B17 | Frais de personnel / Logement géré (€) | 169 | 428 | 469 | 495 | 532 | 587 | 630 | 670 | 692 | 721 | 844 |
| B17bis | Frais de personnel / Loyers (%) | 1,68 | 9,44 | 10,30 | 10,91 | 12,16 | 13,21 | 14,56 | 16,05 | 16,72 | 17,26 | 20,49 |
| B18 | Taux de récupération des charges (%) | 94,02 | 96,06 | 96,63 | 96,93 | 97,82 | 98,35 | 98,94 | 99,42 | 99,71 | 100,00 | 100,06 |

Année 2008

| | | Déciles | | 1er | Déciles | | Med. | Déciles | | 3e | Déciles | |
|-----------------------------|---|---------|-------|-------|---------|-------|-------|---------|-------|-------|---------|--------|
| | | 1e | 2e | quart | 3e | 4e | | 6e | 7e | quart | 8e | 9e |
| Ratios de structure | | | | | | | | | | | | |
| B2 | FRNG en mois de dépenses | 1,06 | 1,84 | 2,42 | 2,86 | 3,49 | 4,14 | 4,83 | 5,53 | 6,08 | 6,79 | 10,02 |
| B12 | PGE / Logement géré (€) | 0 | 184 | 233 | 296 | 393 | 545 | 676 | 807 | 865 | 987 | 1394 |
| B12bis | PGE / Loyers (%) | 0,00 | 3,03 | 4,92 | 6,29 | 8,58 | 11,04 | 14,65 | 18,04 | 19,05 | 20,82 | 30,23 |
| B13 | Ressources internes / Capitaux permanents (%) | 18,25 | 21,79 | 23,15 | 24,41 | 27,05 | 29,40 | 31,46 | 34,40 | 36,53 | 38,28 | 48,17 |
| Ratio de rentabilité | | | | | | | | | | | | |
| B1 | Autofinancement net / Chiffre d'affaires (%) | 3,06 | 6,27 | 7,30 | 7,93 | 9,56 | 11,58 | 13,96 | 16,47 | 17,35 | 18,15 | 21,86 |
| Ratio de trésorerie | | | | | | | | | | | | |
| B4 | Trésorerie nette en mois de dépenses | 1,28 | 1,79 | 2,15 | 2,54 | 3,29 | 3,92 | 4,50 | 5,07 | 5,76 | 6,55 | 9,23 |
| Ratios de gestion | | | | | | | | | | | | |
| B3 | Evolu. créances loc. / Loyers et charges récupérées (%) | -0,18 | 0,13 | 0,26 | 0,34 | 0,48 | 0,74 | 0,90 | 1,09 | 1,18 | 1,40 | 2,33 |
| B5 | TFPB / Logement géré (€) | 225 | 278 | 302 | 331 | 355 | 377 | 404 | 428 | 444 | 468 | 533 |
| B5bis | TFPB / Loyers (%) | 4,27 | 5,67 | 6,42 | 6,84 | 7,63 | 8,31 | 9,24 | 9,90 | 10,28 | 10,79 | 11,86 |
| B6 | Coût de gestion (hors TFPB et maint.) / Logt. géré (€) | 774 | 860 | 907 | 926 | 1000 | 1045 | 1110 | 1180 | 1224 | 1266 | 1507 |
| B6bis | Coût de gestion / Loyers (%) | 17,35 | 19,45 | 20,10 | 20,91 | 22,37 | 23,66 | 25,29 | 26,70 | 27,63 | 28,79 | 32,31 |
| B6LOLA | Coût de gestion «LOLA» / Logement géré (€) | 945 | 1054 | 1081 | 1107 | 1164 | 1255 | 1322 | 1396 | 1439 | 1521 | 1754 |
| B7 | Annuités locatives / Logement géré (€) | 1225 | 1549 | 1648 | 1738 | 1978 | 2147 | 2374 | 2588 | 2710 | 2938 | 3628 |
| B7bis | Annuités locatives / Loyers (%) | 33,09 | 38,85 | 40,05 | 42,10 | 45,46 | 48,78 | 52,45 | 55,23 | 56,83 | 58,86 | 64,55 |
| B8 | Coût de maintenance immobilière / Logement géré (€) | 340 | 407 | 433 | 459 | 509 | 543 | 600 | 642 | 674 | 703 | 799 |
| B8bis | Coût de maintenance immobilière / Loyers (%) | 7,08 | 8,56 | 9,01 | 9,68 | 10,84 | 12,06 | 13,04 | 14,39 | 15,56 | 16,02 | 18,19 |
| B9 | Loyers des logements / Logement géré (€) | 3277 | 3487 | 3600 | 3674 | 3800 | 3910 | 4024 | 4174 | 4272 | 4346 | 4643 |
| B9bis | Loyers des logements / Loyers (%) | 76,87 | 84,03 | 85,52 | 86,34 | 87,91 | 89,98 | 90,88 | 91,61 | 92,09 | 92,84 | 94,11 |
| B10 | Produits financiers globaux / Logement géré (€) | 63 | 91 | 96 | 102 | 122 | 142 | 166 | 196 | 214 | 235 | 308 |
| B10bis | Produits financiers globaux / Loyers (%) | 1,35 | 1,94 | 2,11 | 2,26 | 2,65 | 3,21 | 3,73 | 4,43 | 4,92 | 5,35 | 6,79 |
| B11 | Taux de vacance de plus de 3 mois (%) | 0,00 | 0,08 | 0,11 | 0,16 | 0,24 | 0,33 | 0,48 | 0,71 | 0,85 | 0,97 | 1,85 |
| B14 | Créances locatives / Loyers et charges récupérées (%) | 8,04 | 9,23 | 9,82 | 10,24 | 10,88 | 11,75 | 12,77 | 13,59 | 14,44 | 15,18 | 17,56 |
| B15 | Intérêts locatifs / Logement géré (€) | 568 | 745 | 803 | 869 | 1011 | 1101 | 1236 | 1430 | 1494 | 1627 | 1979 |
| B15bis | Intérêts locatifs / Loyers (%) | 15,00 | 18,13 | 19,61 | 20,74 | 22,92 | 25,24 | 27,32 | 30,63 | 31,80 | 33,54 | 37,89 |
| B16 | Produits financiers de placement / Logement géré (€) | 47 | 65 | 83 | 89 | 105 | 124 | 146 | 170 | 188 | 205 | 270 |
| B16bis | Produits financiers de placement / Loyers (%) | 1,08 | 1,49 | 1,73 | 1,90 | 2,33 | 2,79 | 3,26 | 3,86 | 4,31 | 4,95 | 6,33 |
| B17 | Frais de personnel / Logement géré (€) | 206 | 456 | 480 | 523 | 567 | 619 | 657 | 688 | 708 | 742 | 933 |
| B17bis | Frais de personnel / Loyers (%) | 2,56 | 9,89 | 10,43 | 11,13 | 12,12 | 13,15 | 14,67 | 15,91 | 16,67 | 17,18 | 21,49 |
| B18 | Taux de récupération des charges (%) | 93,03 | 95,22 | 95,87 | 96,59 | 97,43 | 98,17 | 98,63 | 99,26 | 99,57 | 100,00 | 100,19 |

Bilan – Actif

| (Données en K€) | | 2008 | | | | 2007 | | | |
|--------------------------------------|---|--------------------|------------------------------|-------------------|----------------|--------------------|------------------------------|-------------------|----------------|
| | | Montant brut | Amortissements et provisions | Montant net | % | Montant brut | Amortissements et provisions | Montant net | % |
| 201 | Frais d'établissement | 3 950 | 3 510 | 440 | 0,00% | 2 932 | 2 375 | 557 | 0,00% |
| 2082/4 | Baux emphytéotiques, à const., à réhabilitation | 373 789 | 93 732 | 280 057 | 0,34% | 356 396 | 88 614 | 267 782 | 0,35% |
| 20AU | Autres immobilisations incorporelles | 223 575 | 120 890 | 102 685 | 0,13% | 209 173 | 113 992 | 95 181 | 0,12% |
| IMMOBILISATIONS INCORPORELLES | | 601 314 | 218 132 | 383 182 | 0,47% | 568 501 | 204 981 | 363 520 | 0,48% |
| 2111 | Terrains nus | 266 752 | 12 631 | 254 121 | 0,31% | 209 463 | 14 169 | 195 294 | 0,26% |
| 2112-5 | Terrains aménagés, loués, bâtis | 8 731 762 | 13 226 | 8 718 536 | 10,68% | 8 101 838 | 13 305 | 8 088 533 | 10,62% |
| 212 | Agencements et aménagements de terrains | 14 015 | 6 233 | 7 782 | 0,01% | 12 577 | 5 716 | 6 861 | 0,01% |
| 213 | Constructions locatives (sur sol propre) | 77 511 912 | 29 357 269 | 48 154 643 | 59,01% | 74 395 278 | 28 724 101 | 45 671 177 | 59,95% |
| 214 | Constructions locatives (sur sol d'autrui) | 8 500 973 | 3 249 766 | 5 251 207 | 6,43% | 7 785 416 | 2 847 440 | 4 937 976 | 6,48% |
| 215-218 | Instal. techniques, matériel, outillage et autres | 360 900 | 280 034 | 80 866 | 0,10% | 353 069 | 275 083 | 77 986 | 0,10% |
| IMMOBILISATIONS CORPORELLES | | 95 386 314 | 32 919 159 | 62 467 155 | 76,55% | 90 857 641 | 31 879 814 | 58 977 827 | 77,42% |
| 22 | IMMEUBLES EN LOC-VENTE, LOC-ATTRIB | 9 621 | | 9 621 | 0,01% | 9 661 | | 9 661 | 0,01% |
| 2311 | Terrains (en cours) | 1 123 347 | 1 481 | 1 121 866 | 1,37% | 918 313 | 1 552 | 916 761 | 1,20% |
| 2312-3 | VRD, agencements et aménagements terrains | 447 737 | 399 | 447 338 | 0,55% | 462 297 | 613 | 461 684 | 0,61% |
| 2313-4-8 | Constructions et autres immos corp. en cours | 4 911 480 | 9 025 | 4 902 455 | 6,01% | 3 603 693 | 6 905 | 3 596 788 | |
| 23AU | Avances et acomptes | 89 931 | 86 | 89 845 | 0,11% | 60 587 | 35 | 60 552 | 0,08% |
| IMMOBILISATIONS EN COURS | | 6 572 495 | 10 991 | 6 561 504 | 8,04% | 5 044 890 | 9 105 | 5 035 785 | 1,89% |
| 26(sauf 267) | Participations | 617 494 | 13 380 | 604 114 | 0,74% | 441 374 | 13 296 | 428 078 | 0,56% |
| 267 | Créances rattachées à des participations | 34 043 | 1 258 | 32 785 | 0,04% | 24 344 | 1 255 | 23 089 | 0,03% |
| 271-272 | Titres immobilisés | 150 436 | 612 | 149 824 | 0,18% | 149 824 | 2 878 | 146 946 | 0,19% |
| 2768 | Intérêts courus / créances immobilisées | 2 939 | | 2 939 | 0,00% | 3 680 | 178 | 3 502 | 0,00% |
| 2781 | Prêts principaux pour accession | 30 209 | 331 | 29 878 | 0,04% | 34 169 | 536 | 33 633 | 0,04% |
| 2782 | Prêts complémentaires pour accession | 10 106 | 451 | 9 655 | 0,01% | 16 672 | 608 | 16 064 | 0,02% |
| 2783 | Prêts SCCC | 65 | | 65 | 0,00% | 59 | | 59 | 0,00% |
| 27AU | Autres immobilisations financières | 182 200 | 726 | 181 474 | 0,22% | 136 097 | 905 | 135 192 | 0,18% |
| IMMOBILISATIONS FINANCIERES | | 1 027 492 | 16 758 | 1 010 734 | 1,24% | 806 219 | 19 656 | 786 563 | 1,03% |
| ACTIF IMMOBILISE | | 103 597 236 | 33 165 040 | 70 432 196 | 86,31% | 97 286 912 | 32 113 556 | 65 173 356 | 85,55% |
| 31 | Terrains à aménager | 210 384 | 7 601 | 202 783 | 0,25% | 188 966 | 8 048 | 180 918 | 0,24% |
| 32 | Approvisionnements | 9 772 | 231 | 9 541 | 0,01% | 9 273 | 294 | 8 979 | 0,01% |
| 33 | Immeubles en cours | 495 805 | 25 001 | 470 804 | 0,58% | 396 543 | 24 378 | 372 165 | 0,49% |
| 35 | Immeubles achevés disponibles à la vente | 89 404 | 10 126 | 79 278 | 0,10% | 59 178 | 9 550 | 49 628 | 0,07% |
| 358 | Immeubles achevés temporairement loués | 59 874 | 893 | 58 981 | 0,07% | 39 144 | 357 | 38 787 | 0,05% |
| 37 | Immeubles acquis par résolution vente, adju. | 3 926 | 773 | 3 153 | 0,00% | 4 368 | 991 | 3 377 | 0,00% |
| STOCKS ET EN-COURS | | 869 165 | 44 625 | 824 540 | 1,01% | 697 472 | 43 618 | 653 854 | 0,86% |
| 409 | FOURNISSEURS DEBITEURS | 38 153 | 515 | 37 638 | 0,05% | 45 280 | 483 | 44 797 | 0,06% |
| 411 | Locataires et organismes payeurs d'APL | 720 553 | 6 276 | 714 277 | 0,88% | 710 383 | 8 138 | 702 245 | 0,92% |
| 412 | Créances sur acquéreurs | 113 591 | 522 | 113 069 | 0,14% | 117 054 | 640 | 116 414 | 0,15% |
| 414 | Clients - autres activités | 15 070 | 169 | 14 901 | 0,02% | 18 384 | 309 | 18 075 | 0,02% |
| 415 | Emprunteurs et locataires-acquéreurs | 8 277 | 3 323 | 4 954 | 0,01% | 9 367 | 4 334 | 5 033 | 0,01% |
| 416 | Clients douteux ou litigieux | 620 778 | 544 541 | 76 237 | 0,09% | 609 426 | 533 004 | 76 422 | 0,10% |
| 418 | Produits non encore facturés | 104 698 | 3 615 | 101 083 | 0,12% | 103 802 | 4 164 | 99 638 | 0,13% |
| 42-AUT | Autres créances d'exploitation | 2 748 927 | 613 | 2 748 314 | 3,37% | 2 225 529 | 451 | 2 225 078 | 2,92% |
| CREANCES D'EXPLOITATION | | 4 331 894 | 559 059 | 3 772 835 | 4,62% | 3 793 945 | 551 040 | 3 242 905 | 4,26% |
| 4433D | Opérations d'aménagement | 1 984 | | 1 984 | 0,00% | 4 455 | 199 | 4 256 | 0,01% |
| 454 | Sociétés civiles immobilières ou SCCC | 23 342 | 27 | 23 315 | 0,03% | 16 143 | 26 | 16 117 | 0,02% |
| 451-458D | Groupe, associés-opérations en commun et GIE | 87 932 | | 87 932 | 0,11% | 78 948 | | 78 948 | 0,10% |
| 461D | Opérations pour le compte de tiers | 28 612 | 1 026 | 27 586 | 0,03% | 46 560 | 986 | 45 574 | 0,06% |
| 45-46D | Autres créances diverses | 403 833 | 17 550 | 386 283 | 0,47% | 373 149 | 15 046 | 358 103 | 0,47% |
| CREANCES DIVERSES | | 545 703 | 18 603 | 527 100 | 0,65% | 519 255 | 16 257 | 502 998 | 0,66% |
| 50 | VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT | 2 934 427 | 12 991 | 2 921 436 | 3,58% | 3 560 033 | 17 397 | 3 542 636 | 4,65% |
| 511 | Valeurs à l'encaissement | 19 468 | | 19 468 | 0,02% | 19 279 | | 19 279 | 0,03% |
| 5187 | Intérêts courus à recevoir | 33 275 | | 33 275 | 0,04% | 26 531 | | 26 531 | 0,03% |
| 51AU | Autres établissements financiers | 2 414 714 | | 2 414 714 | 2,96% | 2 226 835 | | 2 226 835 | 2,92% |
| 53-54 | Caisse et régies d'avances | 1 345 | | 1 345 | 0,00% | 1 364 | | 1 364 | 0,00% |
| DISPONIBILITES | | 2 468 802 | 0 | 2 468 802 | 3,03% | 2 274 009 | 0 | 2 274 009 | 2,98% |
| ACTIF CIRCULANT | | 11 188 144 | 635 793 | 10 552 351 | 12,93% | 10 889 994 | 628 795 | 10 261 199 | 13,47% |
| 169 | PRIMES DE REMB. DES OBLIGATIONS | | | | | | | | |
| 476 | DIFFERENCES DE CONVERSION - ACTIF | 1 704 | | 1 704 | 0,00% | 1 470 | | 1 470 | 0,00% |
| 481 | CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EX. | 583 161 | | 583 161 | 0,71% | 716 117 | | 716 117 | 0,94% |
| 486 | CHARGES CONSTATEES D'AVANCE | 37 688 | | 37 688 | 0,05% | 29 919 | | 29 919 | 0,04% |
| TOTAL GENERAL | | 115 407 933 | 33 800 833 | 81 607 100 | 100,00% | 108 924 412 | 32 742 351 | 76 182 061 | 100,00% |
| ORGANISMES TRAITES | | | | | | 279 | | 282 | |

Bilan - Passif

| (Données en K€) | | 2008 | | 2007 | |
|---|---|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
| | | Montant net | % | Montant net | % |
| 101 | Capital | 1 194 260 | 1,46% | 971 164 | 1,27% |
| 104 | Primes d'émission, de fusion et d'apport | 496 605 | 0,61% | 470 206 | 0,62% |
| 105 | Ecart de réévaluation | 5 412 | 0,01% | 5 447 | 0,01% |
| 1061 | Réserve légale | 82 594 | 0,10% | 69 822 | 0,09% |
| 1063 | Réserves statutaires ou contractuelles | 5 748 751 | 7,04% | 5 023 264 | 6,59% |
| 1068 | Autres réserves | 2 717 810 | 3,33% | 2 358 991 | 3,10% |
| 10686 | Réserves de financement d'immos non amortissables | 141 920 | 0,17% | 114 053 | 0,15% |
| CAPITAL ET RESERVES | | 10 387 352 | 12,73% | 9 012 947 | 11,83% |
| 11 | Report à nouveau | 383 541 | 0,47% | 184 541 | 0,24% |
| 12 | Résultat de l'exercice | 1 427 836 | 1,75% | 1 425 314 | 1,87% |
| 131 | Subventions d'équipement | 8 509 616 | 10,43% | 7 803 469 | 10,24% |
| 138 | Autres subventions d'investissement | | 0,00% | | 0,00% |
| SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT | | 8 509 616 | 10,43% | 7 803 469 | 10,24% |
| 145 | Amortissements dérogatoires | 263 888 | 0,32% | 247 979 | 0,33% |
| 146 | Provision spéciale de réévaluation | 581 | 0,00% | 619 | 0,00% |
| PROVISIONS REGLEMENTEES | | 264 469 | 0,32% | 248 598 | 0,33% |
| 1671 | Titres participatifs | | 0,00% | 0 | 0,00% |
| CAPITAUX PROPRES | | 20 972 814 | 25,70% | 18 674 869 | 24,51% |
| 151 | Provisions pour risques | 128 020 | 0,16% | 105 245 | 0,14% |
| 1572 | Provisions pour gros entretien | 1 018 729 | 1,25% | 1 075 069 | 1,41% |
| 153-58 | Autres provisions pour charges | 248 886 | 0,30% | 249 793 | 0,33% |
| PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES | | 1 395 635 | 1,71% | 1 430 107 | 1,88% |
| 161 | Emprunts obligataires convertibles | | 0,00% | | 0,00% |
| 162 | Participation des employeurs à l'effort de construction | 5 561 976 | 6,82% | 5 476 726 | 7,19% |
| 163 | Autres emprunts obligataires | 131 | 0,00% | 137 | 0,00% |
| 1641 | Caisse des Dépôts et Consignations | 34 037 783 | 41,71% | 31 513 220 | 41,37% |
| 1642 | C.G.L.L.S. | 4 323 727 | 5,30% | 4 986 885 | 6,55% |
| 1643 | Crédit Foncier de France | 2 549 064 | 3,12% | 2 200 096 | 2,89% |
| 1644 | Caisse d'Epargne | 1 507 027 | 1,85% | 1 489 094 | 1,95% |
| 1645 | Crédit Agricole | 340 462 | 0,42% | 274 723 | 0,36% |
| 1647 | Autres banques | 1 986 822 | 2,43% | 1 840 336 | 2,42% |
| 1648 | Autres établissements de crédit | 1 316 288 | 1,61% | 1 210 911 | 1,59% |
| 1651 | Dépôts de garantie des locataires | 596 206 | 0,73% | 578 884 | 0,76% |
| 1654 | Redevances (location-accession) | 1 841 | 0,00% | 669 | 0,00% |
| 1658 | Autres dépôts | 1 969 | 0,00% | 1 700 | 0,00% |
| 1675 | Emprunts participatifs | 82 509 | 0,10% | 41 932 | 0,06% |
| 1682 | Etat et collectivités locales | 192 520 | 0,24% | 204 161 | 0,27% |
| 1683 | Organismes collecteurs de la PEEC | 393 764 | 0,48% | 444 661 | 0,58% |
| 1688 (sauf 16883) | Intérêts courus non échus | 1 044 183 | 1,28% | 917 109 | 1,20% |
| 16883 | Intérêts compensateurs | 1 019 455 | 1,25% | 1 068 876 | 1,40% |
| 166-168AU | Autres emprunts et dettes financières diverses | 485 911 | 0,60% | 410 629 | 0,54% |
| 17-18 | Dettes rattachées à des participations | 25 880 | 0,03% | 27 195 | 0,04% |
| DETTES FINANCIERES | | 55 467 518 | 67,97% | 52 687 944 | 69,16% |
| 2292 | Droits des locataires-attributaires | 1 338 | 0,00% | 1 338 | 0,00% |
| 2291-8 | Autres droits | 8 318 | 0,01% | 8 363 | 0,01% |
| DROITS SUR IMMOBILISATIONS | | 9 656 | 0,01% | 9 701 | 0,01% |
| 4195 | Locataires - excédents d'acomptes | 164 027 | 0,20% | 208 790 | 0,27% |
| 419AU | Autres clients créditeurs | 65 383 | 0,08% | 63 368 | 0,08% |
| CLIENTS CREDITEURS | | 229 410 | 0,28% | 272 158 | 0,36% |
| 519 | CONCOURS BANCAIRES COURANTS | 488 955 | 0,60% | 310 900 | 0,41% |
| 401-3-8 | Fournisseurs | 751 719 | 0,92% | 707 376 | 0,93% |
| 402-3-8 | Fournisseurs de stocks immobiliers | 97 523 | 0,12% | 89 121 | 0,12% |
| 42-43-44C | Dettes fiscales, sociales et autres | 559 906 | 0,69% | 512 381 | 0,67% |
| DETTES D'EXPLOITATION | | 1 409 148 | 1,73% | 1 308 878 | 1,72% |
| 269-79 | Versements restant sur titres non libérés | 10 184 | 0,01% | 11 622 | 0,02% |
| 404-5-8 | Fournisseurs d'immobilisations | 967 631 | 1,19% | 889 144 | 1,17% |
| 4433C | Opérations d'aménagement | 61 | 0,00% | 140 | 0,00% |
| 4563 | Associés - versements reçus sur augmentation de capital | 296 | 0,00% | 3 597 | 0,00% |
| 451-458C | Groupes - associés : opérations faites en commun, GIE | 42 173 | 0,05% | 43 963 | 0,06% |
| 461C | Opérations pour le compte de tiers | 37 740 | 0,05% | 46 142 | 0,06% |
| 45-6AU | Autres dettes diverses | 195 604 | 0,24% | 172 278 | 0,23% |
| DETTES DIVERSES | | 1 253 689 | 1,54% | 1 166 886 | 1,53% |
| DETTES | | 58 858 376 | 72,12% | 55 756 467 | 73,19% |
| 4872 | Produits des ventes sur lots en cours | 159 084 | 0,19% | 138 933 | 0,18% |
| 4873 | Rémunération des frais de gestion PAP | 3 | 0,00% | 7 | 0,00% |
| 4871-8 | Produits au titre de l'exploitation et autres | 221 188 | 0,27% | 181 678 | 0,24% |
| PRODUITS CONSTATES D'AVANCE | | 380 275 | 0,47% | 320 618 | 0,42% |
| 477 | DIFFERENCES DE CONVERSION - PASSIF | | 0,00% | 0 | 0,00% |
| TOTAL GENERAL | | 81 607 100 | 100,00% | 76 182 061 | 100,00% |

ORGANISMES TRAITES

279

282

Compte de résultat – Charges

| (Données en K€) | 2008 | | | | 2007 | | | |
|--|----------------------|--------------------------|-------------------|----------------|----------------------|--------------------------|-------------------|----------------|
| | Charges récupérables | Charges non récupérables | Total des charges | % | Charges récupérables | Charges non récupérables | Total des charges | % |
| 601 Achats stockés de terrains | | 106 632 | 106 632 | 0,72% | 11 | 120 782 | 120 793 | 0,90% |
| 602 Approvisionnements stockés | 32 436 | 13 884 | 46 320 | 0,31% | 26 756 | 14 170 | 40 926 | 0,30% |
| 6031 Variation de stocks : terrains | | -31 211 | -31 211 | -0,21% | 1 | -65 652 | -65 651 | -0,49% |
| 6032 Variation de stocks : approvisionnements | 508 | -82 | 426 | 0,00% | -1 | 2 436 | 2 435 | 0,02% |
| 6037 Stock imm. acquis par résolution vente, adjudication | | 466 | 466 | 0,00% | | -116 | -116 | 0,00% |
| 605-608 Frais liés à la production de stocks immobiliers | 1 392 | 359 683 | 361 075 | 2,45% | | 328 273 | 328 273 | 2,44% |
| 606 Achats non stockés de matières et fournitures | 823 402 | 55 687 | 879 089 | 5,98% | 769 913 | 53 457 | 823 370 | 6,12% |
| 6071 Immeubles acquis résolution de vente, adjudication | | 183 | 183 | 0,00% | | 939 | 939 | 0,01% |
| 611 Sous-traitance (Travaux relatifs à l'exploitation) | 674 282 | 119 388 | 793 670 | 5,40% | 625 830 | 110 168 | 735 998 | 5,47% |
| 612 Redevances crédit-bail et loyers baux long terme | 142 | 11 669 | 11 811 | 0,08% | 56 | 19 676 | 19 732 | 0,15% |
| 6151 Entretien et réparations courants / biens immo. loc. | 126 570 | 382 541 | 509 111 | 3,46% | 119 889 | 361 662 | 481 551 | 3,58% |
| 6152 Dépenses de gros entretien / biens immo. loc. | 2 107 | 642 480 | 644 587 | 4,38% | 2 177 | 624 439 | 626 616 | 4,66% |
| 6155-6-8 Autres travaux d'entretien et réparations | 4 815 | 33 425 | 38 240 | 0,26% | 8 764 | 30 324 | 39 088 | 0,29% |
| 616 Primes d'assurances | 1 109 | 79 952 | 81 061 | 0,55% | 1 165 | 82 652 | 83 817 | 0,62% |
| 621 Personnel extérieur à la société | 12 968 | 65 715 | 78 683 | 0,53% | 12 586 | 61 293 | 73 879 | 0,55% |
| 622 Rémunérations d'intermédiaires et honoraires | 15 724 | 125 882 | 141 606 | 0,96% | 16 109 | 115 109 | 131 218 | 0,98% |
| 623 Publicité, publications, relations publiques | 5 | 22 145 | 22 150 | 0,15% | 3 | 19 586 | 19 589 | 0,15% |
| 625 Déplacements, missions et réceptions | 472 | 30 403 | 30 875 | 0,21% | 453 | 28 742 | 29 195 | 0,22% |
| 6285 Redevances | 3 529 | 261 757 | 265 286 | 1,80% | 5 665 | 262 667 | 268 332 | 1,99% |
| 61-62AU Autres charges externes | 33 019 | 232 301 | 265 320 | 1,80% | 40 340 | 212 616 | 252 956 | 1,88% |
| CONSOUMMATIONS EN PROVENANCE DE TIERS | 1 732 480 | 2 512 900 | 4 245 380 | 28,86% | 1 629 717 | 2 383 223 | 4 012 940 | 29,82% |
| 631-633 Impôts, taxes sur rémunérations | 11 930 | 84 230 | 96 160 | 0,65% | 11 548 | 79 661 | 91 209 | 0,68% |
| 63512 Taxes foncières | 41 145 | 762 313 | 803 458 | 5,46% | 48 432 | 731 823 | 780 255 | 5,80% |
| 635-637AU Autres impôts et taxes | 193 643 | 22 884 | 216 527 | 1,47% | 181 137 | 22 153 | 203 290 | 1,51% |
| IMPÔTS TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS | 246 718 | 869 427 | 1 116 145 | 7,59% | 241 117 | 833 637 | 1 074 754 | 7,99% |
| 641-648 Salaires & traitements | 156 277 | 664 448 | 820 725 | 5,58% | 153 002 | 627 900 | 780 902 | 5,80% |
| 645-647 Charges sociales | 62 367 | 301 107 | 363 474 | 2,47% | 60 806 | 281 431 | 342 237 | 2,54% |
| CHARGES DE PERSONNEL | 218 644 | 965 555 | 1 184 199 | 8,05% | 213 808 | 909 331 | 1 123 139 | 8,35% |
| 6812 Dotations / amortissements ch. d'exploitation à rép. | | 138 | 138 | 0,00% | | 318 | 318 | 0,00% |
| 681PAR Dotations aux amortissements des immos locatives | | 2 236 524 | 2 236 524 | 15,20% | | 2 149 410 | 2 149 410 | 15,97% |
| 681AU Autres dotations aux amortissements | 33 | 310 336 | 310 369 | 2,11% | 31 | 313 774 | 313 805 | 2,33% |
| 6821 Dotations aux provisions (pour risques) | | 23 195 | 23 195 | 0,16% | | 15 616 | 15 616 | 0,12% |
| 6825 Dotations aux provisions pour gros entretien | | 411 057 | 411 057 | 2,79% | | 441 376 | 441 376 | 3,28% |
| 682AU Dotations aux provisions autres ch. d'exploitation | 4 | 40 668 | 40 672 | 0,28% | 16 | 38 692 | 38 708 | 0,29% |
| DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS | 37 | 3 021 918 | 3 021 955 | 20,54% | 47 | 2 959 186 | 2 959 233 | 21,99% |
| 654 Pertes sur créances irrécouvrables | | 58 498 | 58 498 | 0,40% | | 62 098 | 62 098 | 0,46% |
| 651-658 Redevances et charges diverses de gestion courante | 1 272 | 19 242 | 20 514 | 0,14% | 345 | 17 472 | 17 817 | 0,13% |
| AUTRES CHARGES | 1 272 | 77 740 | 79 012 | 0,54% | 345 | 79 570 | 79 915 | 0,59% |
| 655 QUOTE-PART DE RESU./OPER. FAITES EN COM. | | 13 007 | 13 007 | 0,09% | | 12 665 | 12 665 | 0,09% |
| CHARGES D'EXPLOITATION | 2 199 151 | 7 460 547 | 9 659 698 | 65,66% | 2 085 034 | 7 177 612 | 9 262 646 | 68,83% |
| 661121-22 Intérêts sur opérations locatives | | 1 992 019 | 1 992 019 | 13,54% | | 1 742 145 | 1 742 145 | 12,95% |
| 661123 Intérêts compensateurs | | 6 946 | 6 946 | 0,05% | | -18 056 | -18 056 | -0,13% |
| 66114 Intérêts accession propriété – financement stocks | | 2 419 | 2 419 | 0,02% | | 1 137 | 1 137 | 0,01% |
| 66115 Intérêts accession propriété - gestion de prêts | | 1 455 | 1 455 | 0,01% | | 3 010 | 3 010 | 0,02% |
| 6611AU Intérêts sur autres opérations | | 21 631 | 21 631 | 0,15% | | 32 017 | 32 017 | 0,24% |
| 667 Charges nettes sur cessions de VMP | | 1 917 | 1 917 | 0,01% | | 4 668 | 4 668 | 0,03% |
| 664 -668 Autres charges financières | | 22 073 | 22 073 | 0,15% | | 28 207 | 28 207 | 0,21% |
| 686 Dotations amortissements, dépréciations, provisions | | 73 771 | 73 771 | 0,50% | | 106 023 | 106 023 | 0,79% |
| CHARGES FINANCIÈRES | 0 | 2 122 231 | 2 122 231 | 14,43% | 0 | 1 899 151 | 1 899 151 | 14,11% |
| 671 Charges exceptionnelles sur opérations de gestion | 383 | 55 551 | 55 934 | 0,38% | | 57 996 | 57 996 | 0,43% |
| 675 Valeurs comptables des éléments d'actif cédés | | 1 101 005 | 1 101 005 | 7,48% | | 502 738 | 502 738 | 3,74% |
| 678 Autres charges exceptionnelles | | 172 965 | 172 965 | 1,18% | | 157 401 | 157 401 | 1,17% |
| 6871 Dotations amortissements / charges exceptionnelles | | 22 951 | 22 951 | 0,16% | | 19 896 | 19 896 | 0,15% |
| 6872 Dotations aux provisions réglementées | | 40 219 | 40 219 | 0,27% | | 41 907 | 41 907 | 0,31% |
| 6875-6 Dotations aux dépréciations et autres provisions exc. | | 78 649 | 78 649 | 0,53% | | 68 255 | 68 255 | 0,51% |
| CHARGES EXCEPTIONNELLES | 383 | 1 471 340 | 1 471 723 | 10,00% | 0 | 848 193 | 848 193 | 6,30% |
| 691 Participation des salariés aux résultats | | 20 093 | 20 093 | 0,14% | | 20 230 | 20 230 | 0,15% |
| 695 Impôts sur les bénéfices et assimilés | | 3 088 | 3 088 | 0,02% | | 589 | 589 | 0,00% |
| TOTAL DES CHARGES | 2 199 534 | 11 077 299 | 13 276 833 | 90,25% | 2 085 034 | 9 945 775 | 12 030 809 | 89,40% |
| BENEFICES | 1 424 471 | 9 881 | 1 434 352 | 9,75% | 1 313 242 | 113 568 | 1 426 810 | 10,60% |
| TOTAL GENERAL | 3 624 005 | 11 087 180 | 14 711 185 | 100,00% | 3 398 276 | 10 059 343 | 13 457 619 | 100,00% |

ORGANISMES TRAITÉS

279

282

Compte de résultat – Produits

| (Données en K€) | | 2008 | | 2007 | |
|---|--|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
| | | Montant net | % | Montant net | % |
| 7011 | Ventes de terrains lotis | 77 555 | 0,53% | 110 904 | 0,82% |
| 7012-13 | Ventes d'immeubles bâtis | 193 374 | 1,31% | 180 893 | 1,34% |
| 7014 | Ventes de maisons individuelles | 50 123 | 0,34% | 45 743 | 0,34% |
| 7017-18 | Ventes d'autres immeubles | 20 412 | 0,14% | 17 622 | 0,13% |
| 703 | Récupération des charges locatives | 2 142 156 | 14,56% | 2 034 025 | 15,11% |
| 7041 | Loyers des logements non conventionnés | 743 068 | 5,05% | 714 577 | 5,31% |
| 7042 | Suppléments de loyers | 33 922 | 0,23% | 31 101 | 0,23% |
| 7043 | Loyers des logements conventionnés | 6 718 976 | 45,67% | 6 449 393 | 47,92% |
| 7046 | Résidences pour étudiants, foyers, rés. sociales | 435 839 | 2,96% | 419 327 | 3,12% |
| 7044-5-7-8 | Autres loyers (location-accession, garages...) | 561 577 | 3,82% | 539 014 | 4,01% |
| 7062 | Activité de prêteur | 510 | 0,00% | 315 | 0,00% |
| 7063 | Activités de promotion, ... | 863 | 0,01% | 1 065 | 0,01% |
| 7064 | Autres prestations de services | 13 608 | 0,09% | 12 938 | 0,10% |
| 7065 | Prestations de services, copropriété | 6 976 | 0,05% | 5 857 | 0,04% |
| 7066 | Rémunération de gestion, location-attribution | 652 | 0,00% | 665 | 0,00% |
| 70671 | Gestion des SCCC | | 0,00% | | 0,00% |
| 70672 | Gestion des prêts des SCCC | | 0,00% | | 0,00% |
| 7086 | Récupération charges gestion d'autres orgas HLM | 37 829 | 0,26% | 35 769 | 0,27% |
| 708AU | Autres produits des activités annexes | 74 058 | 0,50% | 69 231 | 0,51% |
| PRODUITS DES ACTIVITES | | 11 111 498 | 75,53% | 10 668 439 | 79,27% |
| 7133 | Variation de stocks : travaux en cours | 131 633 | 0,89% | 95 169 | 0,71% |
| 7135 | Variation de stocks : immeubles achevés | -12 858 | -0,09% | -7 646 | -0,06% |
| PRODUCTION STOCKEE | | 118 775 | 0,81% | 87 523 | 0,65% |
| 7221-7222 | Production immobilisée : immeubles de rapport | 42 316 | 0,29% | 30 887 | 0,23% |
| 721-22AU-23 | Autres productions immobilisées | 125 990 | 0,86% | 84 903 | 0,63% |
| PRODUCTION IMMOBILISEE | | 168 306 | 1,14% | 115 790 | 0,86% |
| 741-742 | Bonifications et primes | 444 | 0,00% | 190 | 0,00% |
| 743 | Subventions d'exploitation diverses | 17 560 | 0,12% | 18 895 | 0,14% |
| 744 | Subventions pour travaux d'entretien | 7 723 | 0,05% | 9 756 | 0,07% |
| SUBVENTIONS D'EXPLOITATION | | 25 727 | 0,17% | 28 841 | 0,21% |
| 7825 | Reprises sur provisions pour gros entretien | 441 604 | 3,00% | 447 318 | 3,32% |
| 78174 | Reprises sur dépréciations des créances | 210 670 | 1,43% | 211 538 | 1,57% |
| 781-82AU | Autres reprises | 81 266 | 0,55% | 100 463 | 0,75% |
| REPRISES SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS | | 733 540 | 4,99% | 759 319 | 5,64% |
| 791AU | TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION | 29 776 | 0,20% | 30 352 | 0,23% |
| 751-4-8 | AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION | 20 403 | 0,14% | 21 837 | 0,16% |
| 755 | QUOTE-PART DE RESU./OPER. FAITES EN COM. | 1 569 | 0,01% | 886 | 0,01% |
| PRODUITS D'EXPLOITATION | | 12 209 594 | 83,00% | 11 712 987 | 87,04% |
| 7611 | Revenus des actions | 1 233 | 0,01% | 1 435 | 0,01% |
| 7612 | Revenus des parts des SCI de vente | 2 489 | 0,02% | 5 432 | 0,04% |
| 7618 | Revenus autres titres, participations et créances | 898 | 0,01% | 728 | 0,01% |
| PRODUITS FINANCIERS DE PARTICIPATION | | 4 620 | 0,03% | 7 595 | 0,06% |
| 76241-42 | Prêts accession | 2 188 | 0,01% | 3 091 | 0,02% |
| 762AU | Produits d'autres immobilisations financières | 5 488 | 0,04% | 6 304 | 0,05% |
| PRODUITS D'AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES | | 7 676 | 0,05% | 9 395 | 0,07% |
| 763-764 | PRODUITS D'AUTRES CREANCES, VMP | 174 114 | 1,18% | 156 085 | 1,16% |
| 7681 | Intérêts sur avances (sociétés) | 10 678 | 0,07% | 3 298 | 0,02% |
| 765-6-8 | Autres produits financiers | 21 955 | 0,15% | 17 091 | 0,13% |
| AUTRES PRODUITS FINANCIERS | | 32 633 | 0,22% | 20 389 | 0,15% |
| 767 | Produits nets sur cessions de VMP | 48 986 | 0,33% | 53 803 | 0,40% |
| 786 | Reprises sur dépréciations et provisions financières | 30 596 | 0,21% | 31 565 | 0,23% |
| 796 | Transfert de charges financières | 13 587 | 0,09% | 6 187 | 0,05% |
| PRODUITS FINANCIERS | | 312 212 | 2,12% | 285 019 | 2,12% |
| 771 | Produits exceptionnels sur opérations de gestion | 68 346 | 0,46% | 97 753 | 0,73% |
| 775 | Produits des cessions d'éléments d'actif | 1 425 830 | 9,69% | 771 186 | 5,73% |
| 777 | Subventions d'investissement virées au résultat | 441 067 | 3,00% | 346 853 | 2,58% |
| 778 | Autres produits exceptionnels | 171 272 | 1,16% | 152 071 | 1,13% |
| PRODUITS EXCEPTIONNELS SUR OPERATIONS EN CAPITAL | | 2 038 169 | 13,85% | 1 270 110 | 9,44% |
| 787 | Reprises sur dépréciations / prov. exceptionnelles | 76 056 | 0,52% | 86 919 | 0,65% |
| 797 | Transfert de charges exceptionnelles | 292 | 0,00% | 3 335 | 0,02% |
| PRODUITS EXCEPTIONNELS | | 2 182 863 | 14,84% | 1 458 117 | 10,83% |
| TOTAL DES PRODUITS | | 14 704 669 | 99,96% | 13 456 123 | 99,99% |
| PERTES | | 6 516 | 0,04% | 1 496 | 0,01% |
| TOTAL GENERAL | | 14 711 185 | 100,00% | 13 457 619 | 100,00% |

ORGANISMES TRAITES

279

282

3

SITUATION FINANCIÈRE ET INDICATEURS DES OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT

| | |
|---|----|
| Situation financière des Offices Publics de l'Habitat | 30 |
| Bilan, compte de résultat et ratios financiers des Offices Publics de l'Habitat..... | 35 |

DONNÉES GÉNÉRALES

De même que pour les SA d'HLM, le nombre d'OPH s'est stabilisé ces dernières années. On comptait 281 OPH en 2006, ils étaient 280 en 2007 et 279 en 2008. Le Ministère du Logement (DGALN) a reçu des comptes financiers exploitables pour 276 OPH en 2007 et 273 en 2008.

En 2008, les offices sont pour 92 d'entre eux départementaux et pour les 187 autres, soit municipaux soit rattachés à une structure intercommunale.

Le parc social des OPH comprend près de 2,2 millions de logements (équivalents-logements en foyers inclus ¹) pour un produit global de loyers de 7,8 milliards d'euros en 2007 et 8 milliards en 2008. Ce produit est en augmentation continue depuis 2002. Le tableau suivant reprend les principales informations patrimoniales des OPH pour les années 2007 et 2008 :

| Offices publics de l'habitat | 2007 | 2008 |
|---|------------|------------|
| Nombre de logements locatifs en propriété | 2 111 515 | 2 122 584 |
| Nombre de logements conventionnés au sein des logements en propriété | 2 024 885 | 2 065 287 |
| Nombre de logements locatifs neufs mis en chantier dans l'année | 19 625 | 26 368 |
| Nombre de logements vacants depuis plus de trois mois | 26 938 | 25 691 |
| Nombre de logements-foyers et résidences universitaires en propriété ¹ | 108 814 | 108 235 |
| Nombre de logements en accession mis en chantier pendant l'exercice | 508 | 657 |
| Organismes traités | 280 | 279 |

Le nombre de logements en propriété des OPH progresse de 0,5% entre 2007 et 2008 soit 11 069 logements supplémentaires. Le parc des OPH est globalement plus conventionné que celui des SA d'HLM puisqu'en 2007, 96% du patrimoine des OPH est conventionné et 97% en 2008 (contre 91% pour les SA d'HLM). On observe entre ces deux années une forte augmentation des mises en chantier de logements locatifs, avec respectivement 19 625 logements en 2007 et 26 368 en 2008.

Il est à noter que les comptes 2007 de 276 organismes (273 en 2008) ont été utilisés pour réaliser les calculs suivants. Toutefois, ponctuellement, les données d'organismes manquant de précisions ont été retirées du calcul concerné.

¹ Le nombre de logements foyers et résidences universitaires est compté en équivalents logement à raison de trois lits ou places en foyer pour un équivalent-logement (R. 302-14 du CCH).

Situation financière des Offices Publics de l'Habitat

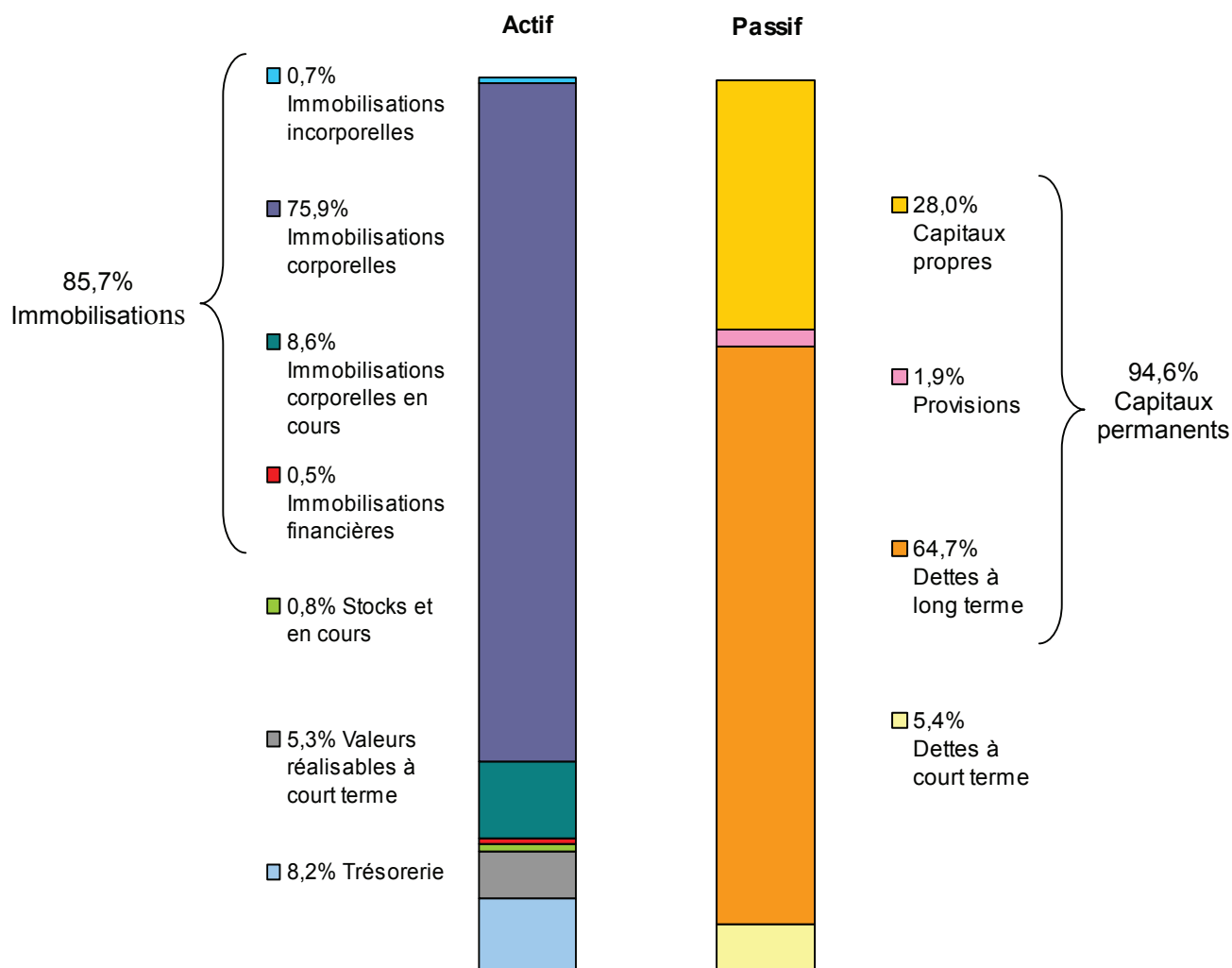
| | |
|---|----|
| Structure financière des OPH..... | 30 |
| L'exploitation..... | 31 |
| • Les produits | 31 |
| • Les charges | 32 |
| » Coût de gestion..... | 32 |
| » Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties | 33 |
| » Coût de maintenance..... | 33 |
| » Annuités locatives | 34 |
| • L'équilibre d'exploitation..... | 34 |

STRUCTURE FINANCIÈRE DES OPH

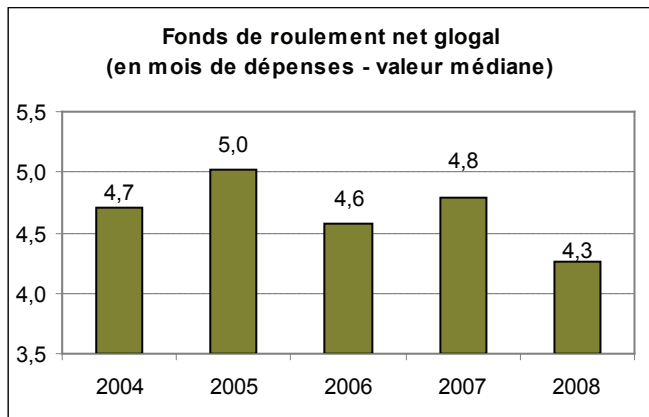
La structure financière des offices présente les caractéristiques suivantes en 2007 et 2008 :

- Les ressources internes représentent 32,8% des capitaux permanents en 2007 et 33,1% en 2008 (valeurs médianes). Ce ratio est relativement stable depuis 2004.
- La provision pour gros entretien (ex-provision pour grosses réparations) représente 357€ par logement en 2007 en valeur médiane et 346€ en 2008. La diminution de la PGE entre 2007 et 2008 s'explique par une diminution des dotations à cette PGE. Toutefois ce résultat n'est pas révélateur d'une diminution de l'effort de maintenance des OPH étant donné que les charges non récupérables de gros entretien (compte 6152) augmentent de 25 millions entre 2007 et 2008.
- La trésorerie nette des offices atteint, en valeur médiane, 4,5 mois de dépenses en 2007 et 4,1 mois en 2008. Cette diminution du ratio s'explique en partie par une augmentation des dépenses mensuelles (dénominateur du ratio), majoritairement due à une augmentation des immobilisations par acquisitions, créations ou apports.

Le bilan cumulé des offices publics de l'habitat peut-être schématisé de la façon suivante pour l'année 2008, ces chiffres ayant peu évolué entre les exercices 2007 et 2008.



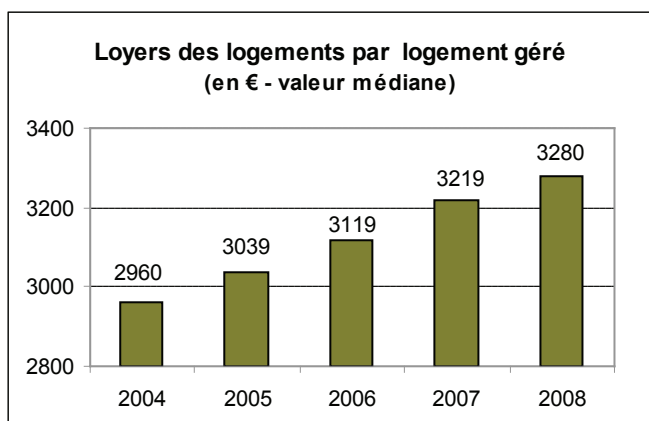
Le fonds de roulement net global (FRNG) représente l'excédent de ressources stables sur les emplois à long terme. On le rapporte aux dépenses mensuelles d'un organisme afin d'évaluer la capacité de celui-ci à financer durablement son activité.



La valeur médiane du FRNG (hors stocks de logements destinés à l'accession) correspond à 4,8 mois de dépenses en 2007 et 4,3 mois en 2008. La baisse de ce ratio en 2008 s'explique en partie par une augmentation des dépenses mensuelles (dénominateur du ratio), majoritairement due à une augmentation des immobilisations par acquisitions, créations ou apports.

L'EXPLOITATION

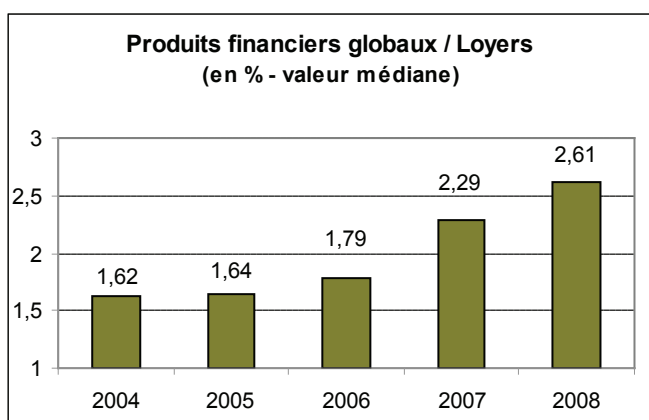
Les produits



Depuis 2004, on constate une augmentation régulière des loyers, pour atteindre 7,2 milliards d'euros en 2008.

Le loyer annuel médian est de 3 219 € en 2007 et de 3 280 € en 2008.

Les loyers des logements conventionnés, qui représentent 95% des loyers perçus par les OPH en 2008, s'élèvent à 6,9 milliards en 2008.



Le montant cumulé des produits financiers globaux est passé de 187 millions d'euros en 2007 à 214 millions en 2008, soit une augmentation de 14%.

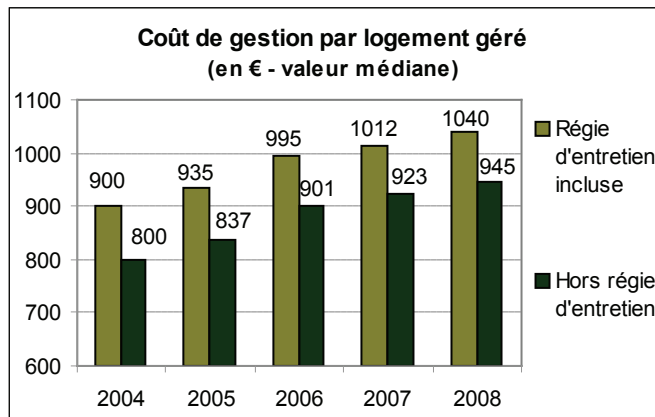
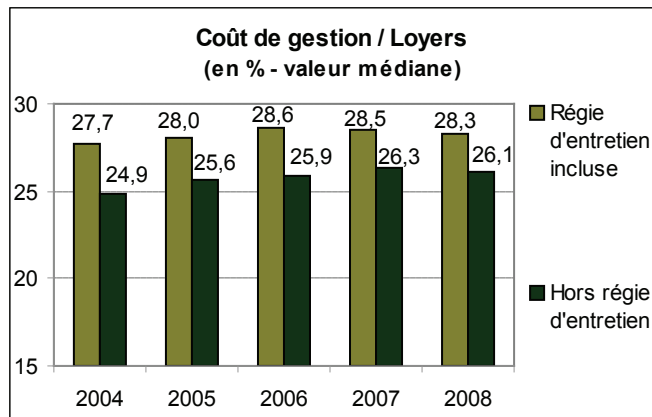
Les produits financiers globaux apportent toutefois une contribution marginale à la rentabilité des offices. En effet, le ratio des produits financiers globaux rapportés aux loyers est passé de 1,62% en 2004 à 2,29% en 2007 et 2,61% en 2008 (valeurs médianes).

La hausse de ce ratio depuis 2004 s'explique notamment par l'augmentation des taux de rémunération des placements.

Les charges

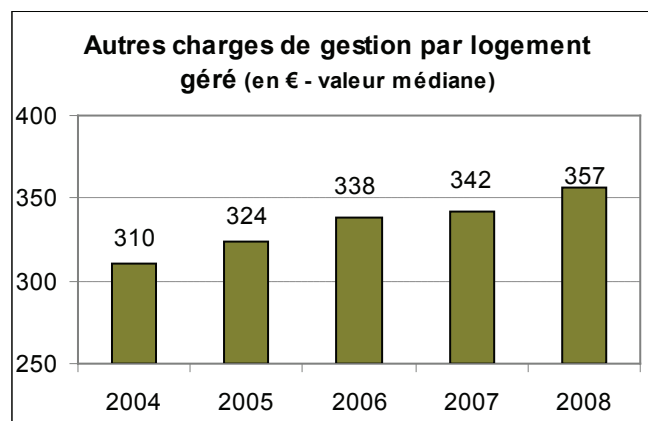
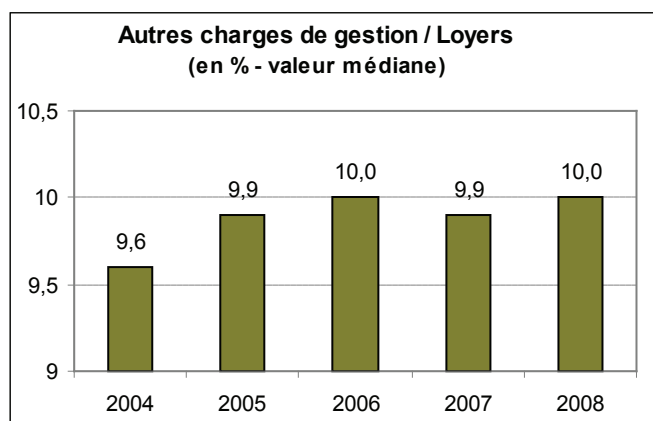
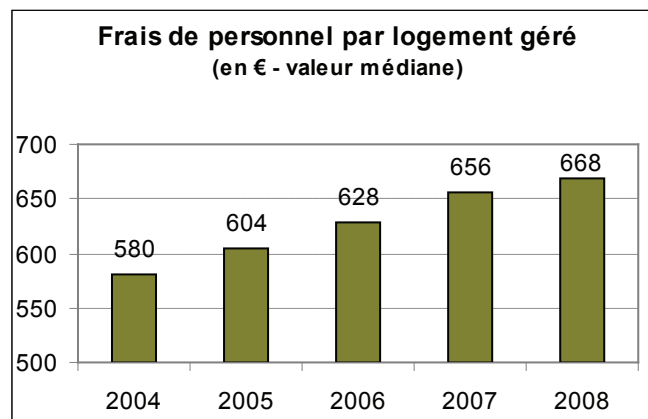
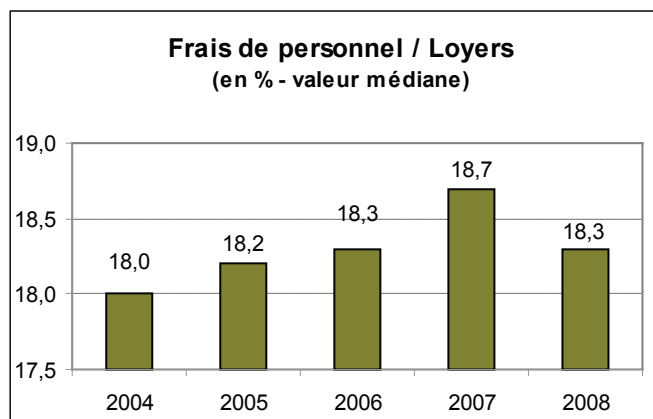
Coût de gestion

Les offices ont des coûts de gestion qui ne cessent de croître depuis 2004. En 2007, ceux-ci s'élèvent à 2,2 milliards d'euros (hors TFPB et gros entretien) et à 2,3 milliards d'euros en 2008. Le coût de gestion médian (hors régie d'entretien) s'élève à 26,3% des loyers ce qui correspond à 923€ par logement pour l'année 2007. En 2008, le coût de gestion médian s'élève à 26,1% des loyers et à 945€ par logement.



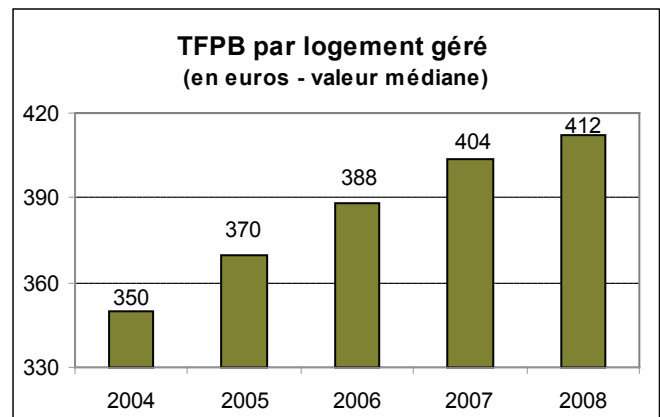
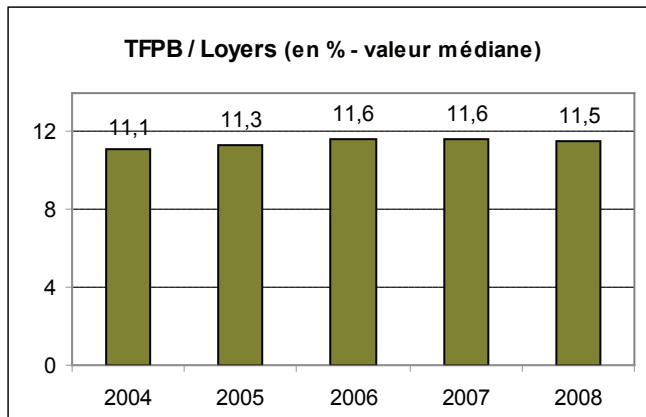
Le coût de gestion peut être séparé en deux catégories : les frais de personnel et les autres charges de gestion. Le coût de gestion est majoritairement constitué par les frais de personnel soit 63% en 2007 et 2008 (régie d'entretien incluse).

En 2007, les frais de personnel s'élèvent à 656€ (valeur médiane) par logement et à 668€ en 2008, soit respectivement 18,7% et 18,3% des loyers. Les autres charges représentent en valeur médiane, 9,9% des loyers soit 342€ par logement en 2007 et 10% des loyers soit 357€ par logement en 2008.



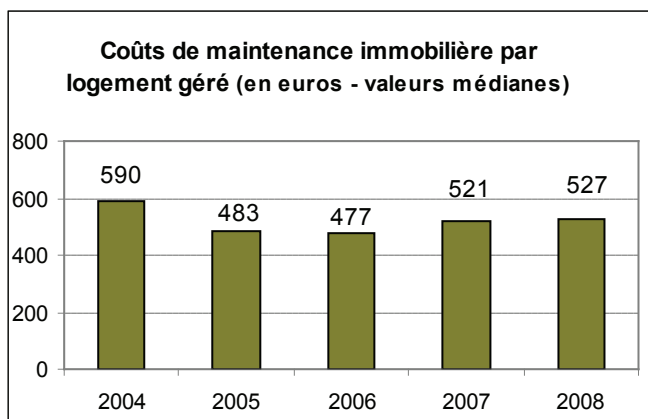
Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties

La TFPB, pour les OPH, s'élève à 848 millions d'euros en 2007 et à 869 millions en 2008. Cela représente 11,6% des loyers et 404€ par logement en 2007 (valeurs médianes). En 2008, la TFPB représente 11,5% des loyers et 412€ par logement (valeurs médianes). L'augmentation constante du montant de TFPB payée par les OPH depuis 2004 résulte notamment des sorties progressives d'exonération de la TFPB du parc des OPH. Toutefois, sur la même période, le rapport entre TFPB et loyers reste stable, en raison de l'augmentation parallèle des loyers.



Coût de maintenance

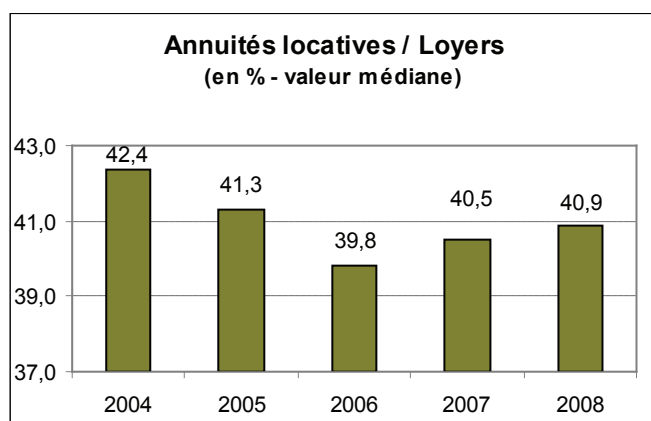
En 2007, le coût de maintenance représente, en valeur médiane, 14,6% des loyers et 14,5% en 2008 soit 521€ par logement en 2007 et 527€ en 2008.



On observe une augmentation régulière de ce ratio depuis 2006 après une baisse importante en 2005. Cette baisse s'expliquait notamment par la réforme comptable qui a imposé de comptabiliser les grosses réparations comme des immobilisations et plus comme des charges.

Depuis 2006, la progression de ce ratio indique un renforcement significatif de l'effort de maintenance. Cependant, dans les premières années suivant l'entrée en vigueur de la réforme comptable, cette tendance doit être appréciée au regard des éventuelles fluctuations dans la méthode de comptabilisation des dépenses de maintenance entre immobilisations (composants) et charges.

Annuités locatives



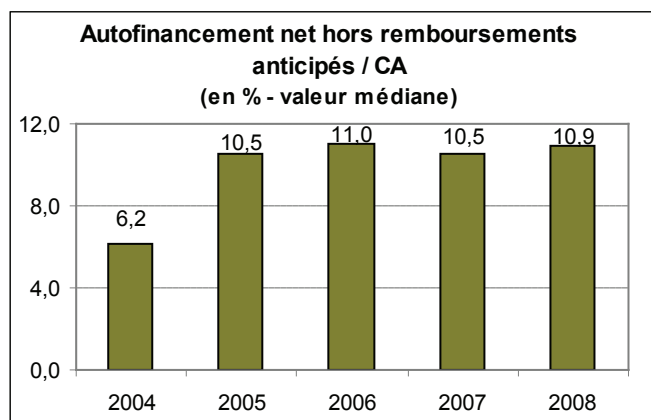
Les annuités locatives s'élèvent à 40,5% des loyers pour l'année 2007 et à 40,9% des loyers en 2008.

Le montant des annuités locatives est en augmentation constante depuis 2004 passant de 2,9 à 3,2 milliards d'euros. La diminution du ratio sur la période 2004 à 2006 s'explique par une augmentation des loyers perçus supérieure à l'augmentation des annuités.

L'équilibre d'exploitation

L'autofinancement dégagé par l'activité d'un organisme d'HLM reflète sa capacité à contribuer de lui-même au financement de ses opérations.

Le graphique suivant présente l'autofinancement net, soit la différence entre produits et charges décaissables après déduction des remboursements d'emprunts affectés au financement définitif d'opérations locatives. Afin de permettre une comparaison entre organismes, il est nécessaire de rapporter l'autofinancement au chiffre d'affaires (CA).



Après une période de stabilité de l'autofinancement des OPH autour de 6% du chiffre d'affaires, une forte augmentation a lieu en 2005, en raison de l'entrée en vigueur de la réforme comptable. Depuis 2005, ce ratio se stabilise autour de 11%. En 2007, l'autofinancement rapporté au chiffre d'affaires est de 10,5%, il est de 10,9% en 2008.

Le calcul du ratio B1 a été modifié pour ajouter au chiffre d'affaires les produits des ventes (compte 701). Les chiffres présentés dans le graphe précédent intègrent le compte 701 dans le calcul du ratio pour les cinq années.

Bilan, compte de résultat et ratios financiers des Offices Publics de l'Habitat

| | |
|------------------------------------|----|
| Les ratios financiers des OPH..... | 36 |
| Bilan – Actif..... | 38 |
| Bilan – Passif..... | 39 |
| Compte de résultat - Charges | 40 |
| Compte de résultat - Produits..... | 41 |

Les ratios financiers des OPH

| Année 2007 | | Déciles | | 1er | Déciles | | Med. | Déciles | | 3e | Déciles | |
|-----------------------------|---|---------|-------|-------|---------|-------|-------|---------|-------|-------|---------|--------|
| | | 1e | 2e | quart | 3e | 4e | | 6e | 7e | quart | 8e | 9e |
| Ratios de structure | | | | | | | | | | | | |
| B2 | FRNG en mois de dépenses | 1,63 | 2,56 | 2,97 | 3,34 | 4,01 | 4,79 | 5,51 | 6,24 | 6,59 | 6,97 | 8,09 |
| B12 | PGE / Logement géré (€) | 0 | 0 | 97 | 147 | 274 | 357 | 453 | 568 | 641 | 743 | 993 |
| B12bis | PGE / Loyers (%) | 0,00 | 0,00 | 2,90 | 4,28 | 7,29 | 10,14 | 12,65 | 16,07 | 17,36 | 19,90 | 28,23 |
| B13 | Ressources internes / Capitaux permanents (%) | 22,60 | 25,15 | 26,63 | 27,40 | 29,84 | 32,77 | 35,45 | 37,28 | 38,95 | 41,05 | 47,20 |
| Ratio de rentabilité | | | | | | | | | | | | |
| B1 | Autofinancement net / Chiffre d'affaires (%) | 1,12 | 4,73 | 5,98 | 7,49 | 9,18 | 10,53 | 12,57 | 13,91 | 15,28 | 16,77 | 19,79 |
| Ratio de trésorerie | | | | | | | | | | | | |
| B4 | Trésorerie nette en mois de dépenses | 1,71 | 2,49 | 2,77 | 3,18 | 3,82 | 4,52 | 5,48 | 6,10 | 6,48 | 7,18 | 8,59 |
| Ratios de gestion | | | | | | | | | | | | |
| B3 | Evolu. créances loc. / Loyers et charges récupérées (%) | -1,91 | -0,33 | -0,02 | 0,11 | 0,48 | 0,72 | 0,96 | 1,20 | 1,51 | 1,80 | 3,59 |
| B5 | TFPB / Logement géré (€) | 273 | 310 | 335 | 350 | 377 | 404 | 432 | 469 | 492 | 509 | 579 |
| B5bis | TFPB / Loyers (%) | 7,36 | 8,68 | 9,13 | 9,92 | 10,92 | 11,63 | 12,44 | 13,52 | 14,05 | 14,66 | 16,50 |
| B6 | Coût de gestion (hors TFPB et maint.) / Logt. géré (€) | 641 | 746 | 789 | 811 | 864 | 923 | 972 | 1028 | 1077 | 1131 | 1224 |
| B6bis | Coût de gestion / Loyers (%) | 17,91 | 21,15 | 22,64 | 23,56 | 24,72 | 26,28 | 27,28 | 28,78 | 30,09 | 30,83 | 34,94 |
| B6LOLA | Coût de gestion «LOLA» / Logement géré (€) | 826 | 917 | 964 | 989 | 1044 | 1096 | 1153 | 1228 | 1270 | 1311 | 1445 |
| B7 | Annuités locatives / Logement géré (€) | 945 | 1103 | 1154 | 1218 | 1315 | 1421 | 1520 | 1679 | 1732 | 1827 | 2081 |
| B7bis | Annuités locatives / Loyers (%) | 29,62 | 33,31 | 34,81 | 36,40 | 38,63 | 40,54 | 43,17 | 45,87 | 46,91 | 49,01 | 51,60 |
| B8 | Coût de maintenance immobilière / Logement géré (€) | 368 | 408 | 422 | 440 | 479 | 521 | 558 | 591 | 610 | 636 | 738 |
| B8bis | Coût de maintenance immobilière / Loyers (%) | 10,14 | 11,47 | 12,12 | 12,64 | 13,78 | 14,57 | 15,57 | 16,81 | 17,65 | 18,26 | 20,25 |
| B9 | Loyers des logements / Logement géré (€) | 2726 | 2929 | 2966 | 3026 | 3124 | 3219 | 3288 | 3387 | 3430 | 3495 | 3651 |
| B9bis | Loyers des logements / Loyers (%) | 85,36 | 87,72 | 88,48 | 88,94 | 90,40 | 91,28 | 92,18 | 93,00 | 93,47 | 94,24 | 95,39 |
| B10 | Produits financiers globaux / Logement géré (€) | 27 | 46 | 52 | 60 | 70 | 83 | 94 | 110 | 122 | 131 | 172 |
| B10bis | Produits financiers globaux / Loyers (%) | 0,81 | 1,29 | 1,51 | 1,67 | 1,97 | 2,29 | 2,61 | 3,22 | 3,56 | 3,76 | 4,67 |
| B11 | Taux de vacance de plus de 3 mois (%) | 0,00 | 0,05 | 0,14 | 0,21 | 0,41 | 0,68 | 1,00 | 1,42 | 1,67 | 2,28 | 3,61 |
| B14 | Créances locatives / Loyers et charges récupérées (%) | 9,34 | 10,57 | 10,98 | 11,61 | 13,15 | 14,10 | 15,26 | 17,11 | 17,83 | 18,46 | 22,39 |
| B15 | Intérêts locatifs / Logement géré (€) | 344 | 434 | 466 | 495 | 548 | 617 | 697 | 778 | 811 | 884 | 1033 |
| B15bis | Intérêts locatifs / Loyers (%) | 10,67 | 12,90 | 14,14 | 14,77 | 16,29 | 18,15 | 19,41 | 20,93 | 22,12 | 23,29 | 26,64 |
| B16 | Produits financiers de placement / Logement géré (€) | 21 | 39 | 50 | 55 | 67 | 78 | 89 | 104 | 111 | 124 | 153 |
| B16bis | Produits financiers de placement / Loyers (%) | 0,63 | 1,08 | 1,38 | 1,54 | 1,87 | 2,17 | 2,51 | 3,04 | 3,30 | 3,57 | 4,41 |
| B17 | Frais de personnel / Logement géré (€) | 483 | 543 | 570 | 594 | 629 | 656 | 686 | 723 | 751 | 768 | 834 |
| B17bis | Frais de personnel / Loyers (%) | 13,23 | 15,34 | 16,10 | 16,48 | 17,60 | 18,73 | 19,45 | 20,20 | 20,88 | 21,66 | 23,48 |
| B18 | Taux de récupération des charges (%) | 88,47 | 92,34 | 94,01 | 94,91 | 96,16 | 97,03 | 97,84 | 98,96 | 99,49 | 99,83 | 101,60 |

Année 2008

| | | Déciles | | 1er | Déciles | | Med. | Déciles | | 3e | Déciles | |
|-----------------------------|---|---------|-------|-------|---------|-------|-------|---------|-------|-------|---------|--------|
| | | 1e | 2e | quart | 3e | 4e | | 6e | 7e | quart | 8e | 9e |
| Ratios de structure | | | | | | | | | | | | |
| B2 | FRNG en mois de dépenses | 1,25 | 2,44 | 2,66 | 3,06 | 3,65 | 4,26 | 4,80 | 5,61 | 6,14 | 6,54 | 8,20 |
| B12 | PGE / Logement géré (€) | 0 | 0 | 97 | 152 | 241 | 346 | 468 | 597 | 660 | 714 | 933 |
| B12bis | PGE / Loyers (%) | 0,00 | 0,00 | 2,64 | 4,27 | 7,02 | 10,13 | 12,82 | 16,32 | 17,24 | 19,20 | 27,89 |
| B13 | Ressources internes / Capitaux permanents (%) | 23,61 | 25,97 | 27,54 | 28,64 | 31,13 | 33,09 | 36,37 | 38,59 | 39,74 | 41,82 | 47,41 |
| Ratio de rentabilité | | | | | | | | | | | | |
| B1 | Autofinancement net / Chiffre d'affaires (%) | 1,39 | 4,64 | 5,82 | 7,16 | 9,18 | 10,92 | 12,31 | 13,89 | 15,00 | 15,70 | 19,84 |
| Ratio de trésorerie | | | | | | | | | | | | |
| B4 | Trésorerie nette en mois de dépenses | 1,27 | 2,01 | 2,43 | 2,82 | 3,50 | 4,12 | 4,90 | 5,58 | 6,10 | 6,61 | 8,39 |
| Ratios de gestion | | | | | | | | | | | | |
| B3 | Evolu. créances loc. / Loyers et charges récupérées (%) | -2,33 | -0,48 | -0,19 | -0,07 | 0,21 | 0,41 | 0,62 | 0,84 | 0,93 | 1,10 | 2,00 |
| B5 | TFPB / Logement géré (€) | 274 | 313 | 338 | 356 | 381 | 412 | 439 | 479 | 498 | 521 | 597 |
| B5bis | TFPB / Loyers (%) | 7,38 | 8,65 | 9,27 | 9,94 | 10,70 | 11,51 | 12,55 | 13,52 | 13,85 | 14,55 | 16,58 |
| B6 | Coût de gestion (hors TFPB et maint.) / Logt. géré (€) | 685 | 766 | 790 | 820 | 881 | 945 | 998 | 1060 | 1101 | 1146 | 1271 |
| B6bis | Coût de gestion / Loyers (%) | 19,00 | 21,03 | 22,66 | 23,51 | 25,08 | 26,08 | 27,51 | 29,08 | 30,03 | 31,45 | 34,80 |
| B6LOLA | Coût de gestion «LOLA» / Logement géré (€) | 834 | 933 | 968 | 1013 | 1089 | 1146 | 1188 | 1249 | 1305 | 1327 | 1466 |
| B7 | Annuités locatives / Logement géré (€) | 929 | 1096 | 1180 | 1233 | 1326 | 1426 | 1552 | 1676 | 1764 | 1873 | 2177 |
| B7bis | Annuités locatives / Loyers (%) | 28,41 | 32,14 | 34,01 | 35,76 | 38,06 | 40,92 | 42,73 | 45,03 | 46,40 | 49,03 | 52,40 |
| B8 | Coût de maintenance immobilière / Logement géré (€) | 363 | 413 | 437 | 452 | 488 | 527 | 562 | 609 | 626 | 656 | 731 |
| B8bis | Coût de maintenance immobilière / Loyers (%) | 10,33 | 11,82 | 12,44 | 12,84 | 13,54 | 14,45 | 15,47 | 16,57 | 17,31 | 18,43 | 20,89 |
| B9 | Loyers des logements / Logement géré (€) | 2775 | 2974 | 3043 | 3092 | 3199 | 3280 | 3387 | 3472 | 3523 | 3571 | 3771 |
| B9bis | Loyers des logements / Loyers (%) | 85,09 | 87,53 | 88,22 | 89,15 | 90,45 | 91,24 | 92,07 | 92,86 | 93,42 | 94,21 | 95,19 |
| B10 | Produits financiers globaux / Logement géré (€) | 28 | 50 | 59 | 65 | 83 | 99 | 111 | 127 | 138 | 150 | 190 |
| B10bis | Produits financiers globaux / Loyers (%) | 0,72 | 1,49 | 1,67 | 1,86 | 2,28 | 2,61 | 3,03 | 3,47 | 3,82 | 4,28 | 5,28 |
| B11 | Taux de vacance de plus de 3 mois (%) | 0,00 | 0,10 | 0,19 | 0,27 | 0,48 | 0,74 | 1,08 | 1,49 | 1,79 | 2,15 | 3,46 |
| B14 | Créances locatives / Loyers et charges récupérées (%) | 8,78 | 10,22 | 10,70 | 11,39 | 12,39 | 13,09 | 14,21 | 15,80 | 16,61 | 17,43 | 21,09 |
| B15 | Intérêts locatifs / Logement géré (€) | 383 | 473 | 501 | 530 | 613 | 665 | 736 | 807 | 855 | 938 | 1132 |
| B15bis | Intérêts locatifs / Loyers (%) | 11,29 | 13,73 | 15,00 | 15,76 | 17,51 | 19,03 | 20,39 | 22,30 | 23,29 | 24,71 | 28,42 |
| B16 | Produits financiers de placement / Logement géré (€) | 24 | 45 | 53 | 60 | 76 | 95 | 107 | 120 | 129 | 144 | 182 |
| B16bis | Produits financiers de placement / Loyers (%) | 0,66 | 1,25 | 1,53 | 1,71 | 2,13 | 2,50 | 2,77 | 3,30 | 3,66 | 4,06 | 4,95 |
| B17 | Frais de personnel / Logement géré (€) | 480 | 546 | 564 | 590 | 635 | 668 | 699 | 734 | 754 | 765 | 850 |
| B17bis | Frais de personnel / Loyers (%) | 13,56 | 15,44 | 15,82 | 16,40 | 17,34 | 18,28 | 19,43 | 20,41 | 20,61 | 21,31 | 23,33 |
| B18 | Taux de récupération des charges (%) | 89,00 | 92,15 | 93,04 | 93,46 | 95,01 | 96,71 | 97,45 | 98,39 | 98,82 | 99,50 | 100,65 |

Bilan – Actif

| (Données en K€) | 2008 | | | | 2007 | | | |
|---|-------------------|------------------------------|-------------------|---------------|-------------------|------------------------------|-------------------|---------------|
| | Montant brut | Amortissements et provisions | Montant net | % | Montant brut | Amortissements et provisions | Montant net | % |
| 201-203 Frais d'établissement, recherche et développement | 1 995 | 1 099 | 896 | 0,00% | 1 847 | 770 | 1 077 | 0,00% |
| 205-8 Autres (baux emphytéotiques...) | 685 815 | 270 250 | 415 565 | 0,67% | 566 659 | 251 686 | 314 973 | 0,54% |
| IMMOBILISATIONS INCORPORELLES | 687 810 | 271 349 | 416 461 | 0,67% | 568 506 | 252 456 | 316 050 | 0,54% |
| 2111 Terrains nus | 194 393 | 4 764 | 189 629 | 0,31% | 169 248 | 5 002 | 164 246 | 0,28% |
| 2112-5 Terrains aménagés, loués, bâtis | 4 420 293 | 2 087 | 4 418 206 | 7,16% | 4 153 960 | 2 186 | 4 151 774 | 7,11% |
| 212 Agencements et aménagements de terrains | 22 509 | 11 799 | 10 710 | 0,02% | 23 057 | 10 987 | 12 070 | 0,02% |
| 213 Constructions locatives (sur sol propre) | 70 508 700 | 31 967 817 | 38 540 883 | 62,41% | 68 026 717 | 30 933 258 | 37 093 459 | 63,49% |
| 214 Constructions locatives (sur sol d'autrui) | 4 859 655 | 1 919 790 | 2 939 865 | 4,76% | 4 146 554 | 1 526 770 | 2 619 784 | 4,48% |
| 215-8 Installations techniques, matériel, outillage et autres | 567 768 | 452 161 | 115 607 | 0,19% | 588 597 | 480 331 | 108 266 | 0,19% |
| IMMOBILISATIONS CORPORELLES | 80 573 318 | 34 358 418 | 46 214 900 | 74,84% | 77 108 133 | 32 958 534 | 44 149 599 | 75,57% |
| 22 IMMEUBLES EN LOCATION-VENTE, ... | 4 317 | 3 775 | 542 | 0,00% | 4 524 | 3 969 | 555 | 0,00% |
| 2312 Terrains | 631 642 | 2 918 | 628 724 | 1,02% | 562 230 | 3 221 | 559 009 | 0,96% |
| 2313-8 Constructions et autres immo.corporelles | 4 561 365 | 4 657 | 4 556 708 | 7,38% | 3 649 946 | 5 488 | 3 644 458 | 6,24% |
| 232-7 Immo. incorporelles en cours, avances & acomptes | 2 203 | | 2 203 | 0,00% | 2 130 | | 2 130 | 0,00% |
| 238 Avances et acomptes / immobilisations corporelles | 47 989 | | 47 989 | 0,08% | 29 749 | | 29 749 | 0,05% |
| IMMOBILISATIONS EN COURS | 5 243 199 | 7 575 | 5 235 624 | 8,48% | 4 244 055 | 8 709 | 4 235 346 | 7,25% |
| 26 Participations | 40 990 | 2 091 | 38 899 | 0,06% | 36 320 | 2 482 | 33 838 | 0,06% |
| 271-2 Titres immobilisés | 186 604 | 1 090 | 185 514 | 0,30% | 190 186 | 3 262 | 186 924 | 0,32% |
| 2768 Intérêts courus sur prêts accession | 2 932 | | 2 932 | 0,00% | 2 916 | | 2 916 | 0,00% |
| 274-6 Autres immobilisations financières | 87 323 | 533 | 86 790 | 0,14% | 86 350 | 473 | 85 877 | 0,15% |
| 278 Prêts pour accession | 22 239 | 20 | 22 219 | 0,04% | 18 566 | 4 | 18 562 | 0,03% |
| IMMOBILISATIONS FINANCIERES | 340 088 | 3 734 | 336 354 | 0,54% | 334 338 | 6 221 | 328 117 | 0,56% |
| ACTIF IMMOBILISE | 86 848 732 | 34 644 851 | 52 203 881 | 84,54% | 82 259 556 | 33 229 889 | 49 029 667 | 83,92% |
| 31 Terrains à aménager | 118 933 | 791 | 118 142 | 0,19% | 37 439 | 357 | 37 082 | 0,06% |
| 32 Approvisionnements | 15 091 | 165 | 14 926 | 0,02% | 14 777 | 180 | 14 597 | 0,02% |
| 33 Immeubles en cours | 243 295 | 11 981 | 231 314 | 0,37% | 250 869 | 8 300 | 242 569 | 0,42% |
| 351-8 Immeubles achevés | 105 993 | 739 | 105 254 | 0,17% | 51 594 | 542 | 51 052 | 0,09% |
| 37 Immeubles acquis : résolution de vente/adjudication | | | | 0,00% | | | | 0,00% |
| STOCKS | 483 312 | 13 676 | 469 636 | 0,76% | 354 679 | 9 379 | 345 300 | 0,59% |
| 409 FOURNISSEURS DEBITEURS | 26 720 | 146 | 26 574 | 0,04% | 29 206 | 132 | 29 074 | 0,05% |
| 411 Locataires et organismes payeurs d'APL | 693 816 | 13 320 | 680 496 | 1,10% | 708 545 | 14 168 | 694 377 | 1,19% |
| 412 Créances sur acquéreurs | 22 175 | 623 | 21 552 | 0,03% | 23 648 | 19 | 23 629 | 0,04% |
| 414 Clients - autres activités | 13 314 | 58 | 13 256 | 0,02% | 16 300 | 135 | 16 165 | 0,03% |
| 415 Emprunteurs et locataires-acquéreurs | 383 | 3 | 380 | 0,00% | 470 | 1 208 | -738 | 0,00% |
| 416 Clients douteux ou litigieux | 756 898 | 690 078 | 66 820 | 0,11% | 769 183 | 695 758 | 73 425 | 0,13% |
| 418 Produits non encore facturés | 87 508 | 105 | 87 403 | 0,14% | 65 351 | 113 | 65 238 | 0,11% |
| 42-43-44D Autres créances d'exploitation | 1 889 858 | 522 | 1 889 336 | 3,06% | 1 528 101 | 731 | 1 527 370 | 2,61% |
| CREANCES D'EXPLOITATION | 3 463 952 | 704 709 | 2 759 243 | 4,47% | 3 111 598 | 712 132 | 2 399 466 | 4,11% |
| 46(sf 461D) Débiteurs divers | 243 827 | 11 691 | 232 136 | 0,38% | 259 638 | 9 681 | 249 957 | 0,43% |
| 461D Opérations pour le compte de tiers | 27 918 | 669 | 27 249 | 0,04% | 32 321 | 719 | 31 602 | 0,05% |
| 4615D Opérations d'aménagement | 128 373 | 1 973 | 126 400 | 0,20% | 110 355 | 1 973 | 108 382 | 0,19% |
| 47D Comptes transitoires ou d'attente | 23 412 | | 23 412 | 0,04% | 68 708 | 7 | 68 701 | 0,12% |
| CREANCES DIVERSES | 423 530 | 14 333 | 409 197 | 0,66% | 471 022 | 12 380 | 458 642 | 0,79% |
| 50 VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT | 2 365 679 | 4 998 | 2 360 681 | 3,82% | 2 944 141 | 13 454 | 2 930 687 | 5,02% |
| 511 Valeurs à l'encaissement | 65 155 | | 65 155 | 0,11% | 16 153 | | 16 153 | 0,03% |
| 515 Compte au Trésor | 163 357 | | 163 357 | 0,26% | 259 006 | | 259 006 | 0,44% |
| 518 Intérêts courus | 34 354 | | 34 354 | 0,06% | 26 927 | | 26 927 | 0,05% |
| 51AU Autres établissements financiers et assimilés | 2 460 878 | | 2 460 878 | 3,99% | 2 061 927 | | 2 061 927 | 3,53% |
| 53-54 Caisse et régie d'avance | 1 864 | | 1 864 | 0,00% | 1 669 | | 1 669 | 0,00% |
| DISPONIBILITES | 2 725 608 | | 2 725 608 | 4,41% | 2 365 682 | | 2 365 682 | 4,05% |
| ACTIF CIRCULANT | 9 488 801 | 737 862 | 8 750 939 | 14,17% | 9 276 328 | 747 477 | 8 528 851 | 14,60% |
| 169 PRIME REMBOURSEMENT DES OBLIGATIONS | 11 | | 11 | 0,00% | 11 | | 11 | 0,00% |
| 4781 DIFFERENCES INDEXATION - ACTIF | | | 0 | 0,00% | | | 0 | 0,00% |
| 481 CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EX. | 774 470 | | 774 470 | 1,25% | 846 471 | | 846 471 | 1,45% |
| 486 CHARGES CONSTATEES D'AVANCE | 20 315 | | 20 315 | 0,03% | 19 210 | | 19 210 | 0,03% |
| TOTAL GENERAL | 97 132 329 | 35 382 713 | 61 749 616 | 100,0% | 92 401 576 | 33 977 366 | 58 424 210 | 100,0% |

ORGANISMES TRAITES

273

276

Bilan – Passif

| (Données en K€) | | 2008 | | 2007 | |
|---|---|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
| | | Montant net | % | Montant net | % |
| 102 | Dotations | 560 195 | 0,91% | 553 423 | 0,95% |
| 103 | Autres fonds propres | 281 516 | 0,46% | 283 258 | 0,48% |
| 1067 | Excédents d'exploitation affectés investissement | 2 646 412 | 4,29% | 2 374 999 | 4,07% |
| 10685 | Plus-values nettes sur cessions immobilières | 1 205 618 | 1,95% | 1 035 775 | 1,77% |
| 10686 | Réserve de compensation | 69 448 | 0,11% | 62 492 | 0,11% |
| 10687 | Réserve financement immos non amortissables | 36 990 | 0,06% | 36 189 | 0,06% |
| 10688 | Réserves diverses | 342 381 | 0,55% | 311 357 | 0,53% |
| DOTATIONS ET RESERVES | | 5 142 560 | 8,33% | 4 657 493 | 7,97% |
| 11 | Report à nouveau | 2 489 593 | 4,03% | 1 996 721 | 3,42% |
| 115 | Impact sur capitaux propres / réforme compt. 2005 | 21 802 | 0,04% | -2 104 | 0,00% |
| 12 | Résultat de l'exercice | 879 637 | 1,42% | 1 016 841 | 1,74% |
| 13 | Subventions d'investissement | 8 642 147 | 14,00% | 8 000 346 | 13,69% |
| 145 | Amortissements dérogatoires | 658 513 | 1,07% | 587 404 | 1,01% |
| CAPITAUX PROPRES | | 17 834 252 | 28,88% | 16 256 701 | 27,83% |
| 151 | Provisions pour risques | 159 779 | 0,26% | 141 722 | 0,24% |
| 1572 | Provision pour gros entretien | 858 450 | 1,39% | 843 024 | 1,44% |
| 158 | Autres provisions pour charges | 154 965 | 0,25% | 149 567 | 0,26% |
| PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES | | 1 173 194 | 1,90% | 1 134 313 | 1,94% |
| 162 | Participation des employeurs effort construction | 1 988 687 | 3,22% | 2 013 323 | 3,45% |
| 163 | Emprunts obligataires | 22 | 0,00% | 29 | 0,00% |
| 1641 | Caisse des Dépôts et Consignations | 27 121 817 | 43,92% | 25 602 042 | 43,82% |
| 1642 | CGLLS | 3 428 175 | 5,55% | 3 865 624 | 6,62% |
| 1643 | Crédit Foncier de France | 634 179 | 1,03% | 538 694 | 0,92% |
| 1644 | Caisse d'Epargne | 1 201 333 | 1,95% | 1 204 500 | 2,06% |
| 1645 | Crédit Agricole | 394 481 | 0,64% | 316 232 | 0,54% |
| 1646 | Crédit Local de France - DEXIA | 2 439 396 | 3,95% | 2 289 178 | 3,92% |
| 1648 | Autres établissements de crédit | 526 126 | 0,85% | 482 772 | 0,83% |
| 1651 | Dépôts de garantie des locataires | 521 291 | 0,84% | 506 301 | 0,87% |
| 1654 | Redevances (location-accession) | 484 | 0,00% | 240 | 0,00% |
| 1658 | Autres dépôts | 1 499 | 0,00% | 1 489 | 0,00% |
| 166 | Participation des salariés aux résultats | | 0,00% | | 0,00% |
| 167 | Autres avances | 135 651 | 0,22% | 147 454 | 0,25% |
| 1681-7 | Autres emprunts et dettes assimilées | 133 361 | 0,22% | 128 298 | 0,22% |
| 16881-2 | Intérêts courus : non échus et capitalisables | 774 783 | 1,25% | 688 957 | 1,18% |
| 16883 | Intérêts compensateurs | 802 671 | 1,30% | 858 864 | 1,47% |
| DETTES FINANCIERES | | 40 103 956 | 64,95% | 38 643 997 | 66,14% |
| 229 | DROITS DES LOCATAIRES-ACQUEREURS | 377 | 0,00% | 377 | 0,00% |
| 4191 | LOCATAIRES,ACQUEREURS,... : AVANCES | 21 962 | 0,04% | 21 420 | 0,04% |
| 4195 | LOCATAIRES : EXCEDENTS D'ACOMPTES | 120 177 | 0,19% | 158 795 | 0,27% |
| 519 | CREDITS DE TRESORERIE | 124 094 | 0,20% | 93 750 | 0,16% |
| 40 | Fournisseurs | 895 325 | 1,45% | 866 614 | 1,48% |
| 42-43-44C | Dettes fiscales sociales et autres | 280 127 | 0,45% | 248 659 | 0,43% |
| DETTES D'EXPLOITATION | | 1 175 452 | 1,90% | 1 115 273 | 1,91% |
| 404-5 | Fournisseurs d'immobilisations | 708 280 | 1,15% | 587 113 | 1,00% |
| 46 (sauf 461C) | Créanciers divers | 89 275 | 0,14% | 91 680 | 0,16% |
| 461C | Opérations pour le compte de tiers | 54 803 | 0,09% | 31 380 | 0,05% |
| 4615C | Opérations d'aménagement | 99 705 | 0,16% | 83 291 | 0,14% |
| 47C | Comptes transitoires ou d'attente | 70 577 | 0,11% | 70 082 | 0,12% |
| DETTES DIVERSES | | 1 022 640 | 1,66% | 863 546 | 1,48% |
| DETTES | | 42 568 658 | | 40 897 158 | 70,00% |
| 4872 | Produits des ventes sur lots en cours | 53 366 | 0,09% | 62 784 | 0,11% |
| 4873 | Rémunération des frais de gestion PAP | | | | 0,00% |
| 4871-8 | Produits d'exploitation et autres | 120 146 | 0,19% | 73 254 | 0,13% |
| PRODUITS CONSTATES D'AVANCE | | 173 512 | 0,28% | 136 038 | 0,23% |
| 4782 | DIFFERENCES INDEXATION - PASSIF | | 0,00% | | 0,00% |
| TOTAL GENERAL | | 61 749 616 | 100,00% | 58 424 210 | 100,00% |

ORGANISMES TRAITES

273

276

Compte de résultat – Charges

| (Données en K€) | 2008 | | | | 2007 | | | |
|---|----------------------|--------------------------|-------------------|---------------|----------------------|--------------------------|-------------------|---------------|
| | Charges récupérables | Charges non récupérables | Total des charges | % | Charges récupérables | Charges non récupérables | Total des charges | % |
| 601 Achats stockés : terrains | | 44 039 | 44 039 | 0,34% | | 42 466 | 42 466 | 0,34% |
| 602 Achats stockés : approvisionnements | 7 155 | 22 854 | 30 009 | 0,23% | 7 608 | 23 178 | 30 786 | 0,25% |
| 603 Variation de stocks | 257 | -9 042 | -8 785 | -0,07% | 466 | -8 882 | -8 416 | -0,07% |
| 604-8 Achats liés à la production de stocks immobiliers | | 171 961 | 171 961 | 1,34% | | 114 401 | 114 401 | 0,92% |
| 606 Achats non stockés de matières et fournitures | 906 281 | 97 184 | 1 003 465 | 7,84% | 841 471 | 92 706 | 934 177 | 7,49% |
| 607 Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication | | | 0 | 0,00% | | | 0 | 0,00% |
| 611 Travaux relatifs à l'exploitation | 765 691 | 142 105 | 907 796 | 7,09% | 697 358 | 131 447 | 828 805 | 6,65% |
| 612 Redevances de crédit-bail et loyers des baux à long terme | 335 | 52 434 | 52 769 | 0,41% | 325 | 51 581 | 51 906 | 0,42% |
| 6151 Entretien et réparation courants sur biens immo locatifs | 84 234 | 303 759 | 387 993 | 3,03% | 80 659 | 303 938 | 384 597 | 3,08% |
| 6152 Gros entretien sur biens immobiliers | 7 355 | 764 984 | 772 339 | 6,03% | 7 333 | 739 722 | 747 055 | 5,99% |
| 6156 Maintenance | 1 968 | 29 532 | 31 500 | 0,25% | 1 890 | 28 416 | 30 306 | 0,24% |
| 6158 Autres travaux d'entretien | 5 779 | 13 202 | 18 981 | 0,15% | 5 692 | 12 187 | 17 879 | 0,14% |
| 6285 Redevances | 17 043 | 29 012 | 46 055 | 0,36% | 16 602 | 27 359 | 43 961 | 0,35% |
| 61-62AU Autres services extérieurs | 70 899 | 470 893 | 541 792 | 4,23% | 71 141 | 449 395 | 520 536 | 4,17% |
| CONSOMMATIONS EN PROVENANCE DE TIERS | 1 866 997 | 2 132 917 | 3 999 914 | 31,25% | 1 730 545 | 2 007 914 | 3 738 459 | 29,97% |
| 631-3 Impôts et taxes sur rémunérations | 20 922 | 127 822 | 148 744 | 1,16% | 21 113 | 121 974 | 143 087 | 1,15% |
| 635-7 Autres impôts et taxes (dont TFPB) | 262 187 | 869 351 | 1 131 538 | 8,84% | 251 884 | 848 443 | 1 100 327 | 8,82% |
| IMPÔTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS | 283 109 | 997 173 | 1 280 282 | 10,00% | 272 997 | 970 417 | 1 243 414 | 9,97% |
| 641-8 Salaires et traitements | 231 554 | 962 899 | 1 194 453 | 9,33% | 238 832 | 931 679 | 1 170 511 | 9,38% |
| 645-7 Charges sociales | 70 211 | 382 492 | 452 703 | 3,54% | 75 980 | 381 076 | 457 056 | 3,66% |
| CHARGES DE PERSONNEL | 301 765 | 1 345 391 | 1 647 156 | 12,87% | 314 812 | 1 312 755 | 1 627 567 | 13,05% |
| 68112P Dotations amortissements / immobilisations locatives | | | | | | | 0 | 0,00% |
| 6811AU Dotations amortissements / autres immobilisations | 112 | 2 187 992 | 2 188 104 | 17,10% | 94 | 2 145 079 | 2 145 173 | 17,20% |
| 6812 Dotations amortissements / charges exploitation à répartir | | 2 497 | 2 497 | 0,02% | | 3 363 | 3 363 | 0,03% |
| 68157 Dotations aux provisions pour gros entretien | | 276 927 | 276 927 | 2,16% | | 286 010 | 286 010 | 2,29% |
| 6815AU Dotations aux autres provisions | | | 0 | 0,00% | | | 0 | 0,00% |
| 6816 Dotations dépréciations / immos incorporelles et corporelles | | 11 700 | 11 700 | 0,09% | | 8 122 | 8 122 | 0,07% |
| 6817 Dotations aux dépréciations des actifs circulants | | 97 171 | 97 171 | 0,76% | | 98 613 | 98 613 | 0,79% |
| 68173 Provisions dépréciation stocks et en-cours | | | 0 | 0,00% | | | 0 | 0,00% |
| 68174 Provisions dépréciation créances douteuses | | | 0 | 0,00% | | | 0 | 0,00% |
| DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS | 112 | 2 576 287 | 2 576 399 | 20,13% | 94 | 2 541 187 | 2 541 281 | 20,38% |
| 654 Pertes sur créances irrécouvrables | | 71 296 | 71 296 | 0,56% | | 71 040 | 71 040 | 0,57% |
| 658 Redevances et charges diverses de gestion courante | -900 | 10 741 | 9 841 | 0,08% | -1 455 | 12 787 | 11 332 | 0,09% |
| AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE | -900 | 82 037 | 81 137 | 0,63% | -1 455 | 83 827 | 82 372 | 0,66% |
| 655 QUOTE-PART DE RESULTAT / OPERATIONS FAITES EN COM. | | 37 | 37 | 0,00% | | 54 | 54 | 0,00% |
| CHARGES D'EXPLOITATION | 2 451 083 | 7 133 842 | 9 584 925 | 74,89% | 2 316 993 | 6 916 154 | 9 233 147 | 74,03% |
| 661121-22-24 Intérêts sur opérations locatives | | 1 464 863 | 1 464 863 | 11,45% | | 1 283 748 | 1 283 748 | 10,29% |
| 661123 Intérêts compensateurs | | 9 878 | 9 878 | 0,08% | | -2 239 | -2 239 | -0,02% |
| 66114-5 Intérêts sur opérations d'accession à la propriété | | 1 538 | 1 538 | 0,01% | | 792 | 792 | 0,01% |
| 661AU Intérêts sur autres opérations | | 46 160 | 46 160 | 0,36% | | 39 061 | 39 061 | 0,31% |
| 667 Charges nettes sur cessions de VMP | | 5 624 | 5 624 | 0,04% | | 2 701 | 2 701 | 0,02% |
| 666-8 Autres charges financières | | 13 789 | 13 789 | 0,11% | | 105 988 | 105 988 | 0,85% |
| 6863 Dotations amort. / intérêts compensateurs à répartir | | 72 738 | 72 738 | 0,57% | | 109 030 | 109 030 | 0,87% |
| 686AU Autres dotations amortissements et provisions | | 29 162 | 29 162 | 0,23% | | 32 957 | 32 957 | 0,26% |
| CHARGES FINANCIERES | 0 | 1 643 752 | 1 643 752 | 12,84% | 0 | 1 572 038 | 1 572 038 | 12,60% |
| 671 Charges exceptionnelles sur opérations de gestion | | 37 997 | 37 997 | 0,30% | 305 | 34 645 | 34 950 | 0,28% |
| 673 Titres annulés (sur exercices antérieurs) | 5 885 | 14 955 | 20 840 | 0,16% | 4 682 | 14 896 | 19 578 | 0,16% |
| 675 Valeurs comptables des éléments d'actif cédés | | 263 199 | 263 199 | 2,06% | | 237 559 | 237 559 | 1,90% |
| 678 Autres charges exceptionnelles | | 209 554 | 209 554 | 1,64% | 652 | 201 364 | 202 016 | 1,62% |
| 687 Dotations aux amortissements et provisions exceptionnelles | | 146 227 | 146 227 | 1,14% | | 144 348 | 144 348 | 1,16% |
| CHARGES EXCEPTIONNELLES | 5 885 | 671 932 | 677 817 | 5,30% | 5 639 | 632 812 | 638 451 | 5,12% |
| 691 Participations des salariés aux résultats | | 5 124 | 5 124 | 0,04% | | 5 621 | 5 621 | 0,05% |
| 695 Impôts sur les bénéfices et assimilés | | | 0 | 0,00% | | | 0 | 0,00% |
| TOTAL DES CHARGES | 2 456 968 | 9 454 650 | 11 911 618 | 93,07% | 2 322 632 | 9 126 625 | 11 449 257 | 91,80% |
| BENEFICES | 887 137 | | 887 137 | 6,93% | 1 004 977 | 18 041 | 1 023 018 | 8,20% |
| TOTAL GENERAL | 3 344 105 | 9 454 650 | 12 798 755 | 100,0% | 3 327 609 | 9 144 666 | 12 472 275 | 100,0% |

ORGANISMES TRAITÉS

273

276

Compte de résultat – Produits

| (Données en K€) | 2008 | | 2007 | |
|---|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
| | Montant net | % | Montant net | % |
| 701 Produits des ventes | 140 881 | 1,10% | 90 244 | 0,72% |
| 703 Récupération des charges locatives | 2 343 968 | 18,31% | 2 232 219 | 17,90% |
| 7041 Loyers des logements non conventionnés | 343 953 | 2,69% | 337 185 | 2,70% |
| 7042 Suppléments de loyers | 18 752 | 0,15% | 18 291 | 0,15% |
| 7043 Loyers des logements conventionnés | 6 867 835 | 53,66% | 6 676 004 | 53,53% |
| 7047 Logements en location - accession et invendus | 7 542 | 0,06% | 7 686 | 0,06% |
| 704AU Autres loyers | 782 829 | 6,12% | 752 540 | 6,03% |
| 7062-3 Activité de gestion de prêts et accession | 572 | 0,00% | 249 | 0,00% |
| 7064-8 Autres prestations de service | 43 800 | 0,34% | 46 638 | 0,37% |
| 708 Produits des activités annexes | 54 706 | 0,43% | 50 796 | 0,41% |
| PRODUITS DES ACTIVITES | 10 604 838 | 82,86% | 10 211 852 | 81,88% |
| 71 PRODUCTION STOCKEE | 93 555 | 0,73% | 62 464 | 0,50% |
| 72 PRODUCTION IMMOBILISEE | 81 668 | 0,64% | 64 660 | 0,52% |
| 742 Primes à la construction | 225 | 0,00% | 476 | 0,00% |
| 743 Subventions d'exploitation diverses | 53 733 | 0,42% | 49 602 | 0,40% |
| 744 Subventions pour travaux de gros entretien | 45 284 | 0,35% | 32 477 | 0,26% |
| SUBVENTIONS D'EXPLOITATION | 99 242 | 0,78% | 82 555 | 0,66% |
| 78157 Reprises sur provisions pour grosses réparations | 274 097 | 2,14% | 262 724 | 2,11% |
| 781AU Autres reprises | 149 707 | 1,17% | 151 522 | 1,21% |
| REPRISES SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS | 423 804 | 3,31% | 414 246 | 3,32% |
| 791AU TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION | 17 068 | 0,13% | 12 586 | 0,10% |
| 75sauf755 AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE | 19 676 | 0,15% | 23 042 | 0,18% |
| 755 QUOTE-PART DE RESU./OPERATIONS FAITES EN COMMUN | 187 | 0,00% | 363 | 0,00% |
| PRODUITS D'EXPLOITATION | 11 340 038 | 88,60% | 10 871 768 | 87,17% |
| 761 Produits de participations | 1 296 | 0,01% | 143 | 0,00% |
| 762 Produits des autres immobilisations financières | 7 048 | 0,06% | 9 414 | 0,08% |
| 763-4 Produits versés par établissements de crédit et revenus VMP | 164 572 | 1,29% | 135 669 | 1,09% |
| 765-8 Autres produits financiers | 30 151 | 0,24% | 153 026 | 1,23% |
| 767 Produits nets sur cessions de VMP | 48 072 | 0,38% | 44 191 | 0,35% |
| 786 Reprises sur provisions des produits financiers | 24 869 | 0,19% | 98 502 | 0,79% |
| 7963 Transfert d'intérêts compensateurs | 11 133 | 0,09% | 6 660 | 0,05% |
| 796AU Autres transferts de charges financières | 198 | 0,00% | 917 | 0,01% |
| PRODUITS FINANCIERS | 287 339 | 2,25% | 448 522 | 3,60% |
| 771 Produits exceptionnels sur opérations de gestion | 78 081 | 0,61% | 71 389 | 0,57% |
| 773 Mandats annulés (sur exercices antérieurs) | 11 266 | 0,09% | 6 611 | 0,05% |
| 775 Produits des cessions d'éléments d'actif | 378 918 | 2,96% | 379 789 | 3,05% |
| 777 Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice | 445 417 | 3,48% | 435 104 | 3,49% |
| 778 Autres produits exceptionnels | 191 019 | 1,49% | 175 318 | 1,41% |
| 7872 Reprises sur provisions réglementées (amort. dérogatoires) | 11 948 | 0,09% | 11 085 | 0,09% |
| 787AU Autres reprises sur provisions exceptionnelles | 46 203 | 0,36% | 65 157 | 0,52% |
| 797 Transferts de charges exceptionnelles | 1 026 | 0,01% | 589 | 0,00% |
| PRODUITS EXCEPTIONNELS | 1 163 878 | 9,09% | 1 145 042 | 9,18% |
| TOTAL DES PRODUITS | 12 791 255 | 99,94% | 12 465 332 | 99,94% |
| PERTES | 7 500 | 0,06% | 6 943 | 0,06% |
| TOTAL GENERAL | 12 798 755 | 100,00% | 12 472 275 | 100,00% |

ORGANISMES TRAITES

273

276

4

DÉFINITIONS DES RATIOS

Ratios de structure

B2 – Fonds de roulement net global en mois de dépenses

| | INTITULÉ | N°COMPTE | ÉTAT DE RÉFÉRENCE |
|---|---|--|--|
| NUMÉRATEUR | Capital et réserves | 10 | Bilan passif |
| | + report à nouveau | 11 | Bilan passif |
| | + impacts sur les capitaux propres de la réforme comptable (utilisé de 2005 à 2008) | 115 | 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 et 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 stock | 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 | 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 | Etat récapitulatif des dettes financières |
| | + investissements de l'exercice (hors virements de poste à poste) | S-AIM1 + S-AIM2 - S-DIMO | Tableau des mouvements des postes de l'actif immobilisé |
| | - variation des intérêts compensateurs | 16883 (n) - 16883 (n-1) | Bilan passif |

B12 – Provision pour gros entretien / nombre de logements gérés

B12 bis - Provision pour gros entretien / loyers (compte 704)

| | INTITULÉ | N°COMPTE | ÉTAT DE RÉFÉRENCE |
|--------------|--|----------|--|
| NUM | Provisions pour gros entretien | 1572 | Bilan passif |
| DÉNOMINATEUR | Nombre de logements locatifs en propriété (hors foyers et résidences universitaires) | S-NLLT | OPH : annexe VI - Infos générales (fiche 2 : parc locatif) |
| | - nombre de logements gérés par des tiers | S-NLGT | |
| | + nombre de logements gérés pour des tiers | S-NLPT | SA : Annexe IV.1 - Infos générales (fiche 3 : parc locatif) |

B13 – Ressources internes / capitaux permanents

| | INTITULÉ | N°COMPTE | ÉTAT DE RÉFÉRENCE |
|------------|--|----------|----------------------------|
| NUMÉRATEUR | Capital et réserves | 10 | Bilan passif |
| | + report à nouveau | 11 | Bilan passif |
| | + impact sur les capitaux propres de la réforme comptable (utilisé de 2005 à 2008) | 115 | 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 - versement sur augmentation du capital | 4563 | Bilan passif (que pour SA) |
| DÉNOM. | Ressources internes (cf. numérateur ci-dessus) | | |
| | + emprunts et dettes financières à long terme | 16 | Bilan passif |
| | - intérêts courus, intérêts compensateurs | 1688 | Bilan passif |

Ratio de rentabilité

B1 – Autofinancement net hors remboursements anticipés / chiffre d'affaires

| | INTITULÉ | N°COMPTE | ÉTAT DE RÉFÉRENCE |
|------------|---|-------------------------|---|
| NUMÉRATEUR | 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'investissements virées au compte de résultat | 777 | CR produits |
| | - remboursements à échéance d'emprunts locatifs (financement définitif) | S-LEXE | Etat récapitulatif des dettes financières |
| | + variation des intérêts compensateurs | 16883 (n) - 16883 (n-1) | Bilan passif |
| | - transferts de charges financières / intérêts compensateurs | 7963 ou S-CRIC | CR charges ou SIG |
| DÉNOM. | Produits des ventes | 701 | CR produits |
| | + loyers | 704 | CR produits |
| | + prestations de services | 706 | CR produits |
| | + produits des activités annexes | 708 | CR produits |

Ratio de trésorerie

B4 – Trésorerie nette en mois de dépenses

| | INTITULÉ | N°COMPTE | ÉTAT DE RÉFÉRENCE |
|---|---|---|---|
| NUM. | Valeurs mobilières de placement nettes des provisions | 50 (montant net) | Bilan actif |
| | + banques 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 stock | 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 | 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 | Etat récapitulatif des dettes financières |
| | + investissements de l'exercice (hors virements de poste à poste) | S-AIM1 + S-AIM2 - S-DIMO | Tableau des mouvements des postes de l'actif immobilisé |
| | - variation des intérêts compensateurs | 16883 (n) - 16883 (n-1) | Bilan passif |

Ratios de gestion

B3 – Évolution des créances locataires / loyers et charges récupérées

| | INTITULÉ | N°COMPTE | ÉTAT DE RÉFÉRENCE |
|------------|---|---------------------|--|
| NUMÉRATEUR | Clients locataires et organismes payeurs d'APL (exercice n) | 411 (montant brut) | Bilan actif |
| | + clients locataires douteux (exercice n) | 4161 (montant brut) | OPH: Annexe IX-fiche 3 SA: Annexe IV.7-fiche2 |
| | + pertes sur créances irrécouvrables (exercice n) | 654 | CR charges |
| | - clients locataires et organismes payeurs d'APL (exercice n-1) | 411 (montant brut) | Bilan actif |
| | - clients locataires douteux (exercice n-1) | 4161 (montant brut) | OPH: Annexe IX-fiche 3 SA: Annexe IV.7-fiche2 |
| DÉNOM. | Loyers | 704 | CR produits |
| | + charges récupérées | 703 | CR produits |

B5- Taxe foncière sur les propriétés bâties / nombre de logements gérés

B5bis- Taxe foncière sur les propriétés bâties / loyers (compte 704)

| INTITULÉ | | N°COMPTE | ÉTAT DE RÉFÉRENCE |
|----------|--|----------|---|
| NUM. | Taxe foncière sur les propriétés bâties (non récupérable) | 63512 | CR charges |
| DÉNOM. | Nombre de logements locatifs en propriété (hors foyers et résidences universitaires) | S-NLLT | OPH : annexe VI - Infos générales (fiche 2 : parc locatif) SA : Annexe IV.1 - Informations générales (fiche 3 : parc locatif) |
| | - nombre de logements gérés par des tiers | S-NLGT | |
| | + nombre de logements gérés pour des tiers | S-NLPT | |

B6 – Coût de gestion / nombre de logements gérés

B6 bis - Coût de gestion / loyers (compte 704)

B6 Lola – Coût de gestion (avec entretien courant) / nombre de logements gérés

| INTITULÉ | | N°COMPTE | ÉTAT DE RÉFÉRENCE |
|------------|--|-----------------------------|---|
| NUMÉRATEUR | Comptes achats (sauf accession) | 602 + 6032 + 606 | CR charges non récupérables |
| | + services extérieurs | 61 + 62 | CR charges non récupérables |
| | - entretien courant, gros entretien et grosses réparations | 6151* + 6152 + 6153** | CR charges non récupérables |
| | - reprises des coûts internes | S-7221 | OPH : Annexe V- tableau 15 SA : Annexe II - tableau 11 |
| | + charges récupérables | 6 (récupérable) | CR charges récupérables |
| | - charges récupérées | 703 | CR produits |
| | + impôts et taxes (hors TFPB) | 63 - 63512 | CR charges non récupérables |
| | + charges de personnel et participation | 64 + 69 | CR charges non récupérables |
| | + redevances et charges diverses de gestion courante | 651 + 658 | CR charges non récupérables |
| | - charges de maintenance en régie | ECREGI* + GEREGI + GRREGI** | Annexe maintenance du patrimoine locatif |
| DÉNOM. | Nombre de logements locatifs en propriété (hors foyers et résidences universitaires) | S-NLLT | OPH : annexe VI - Infos générales (fiche 2 : parc locatif) SA : Annexe IV.1 - Informations générales (fiche 3 : parc locatif) |
| | - nombre de logements gérés par des tiers | S-NLGT | |
| | + nombre de logements gérés pour des tiers | S-NLPT | |

* sauf B6 LOLA

** jusqu'en 2006

B7 – Annuités locatives / nombre de logements gérés

B7 bis - Annuités locatives / loyers (compte 704)

| INTITULÉ | | N°COMPTE | ÉTAT DE RÉFÉRENCE |
|------------|---|-----------------|---|
| NUMÉRATEUR | 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 | Etat récapitulatif des dettes financières |
| DÉNOM. | Nombre de logements locatifs en propriété (hors foyers et résidences universitaires) | S-NLLT | OPH : annexe VI - Infos générales (fiche 2 : parc locatif) SA : Annexe IV.1 - Informations générales (fiche 3 : parc locatif) |
| | - nombre de logements gérés par des tiers | S-NLGT | |
| | + nombre de logements gérés pour des tiers | S-NLPT | |

B8 – Coût de maintenance immobilière / nombre de logements gérés

B8 bis - Coût de maintenance immobilière / loyers (compte 704)

| INTITULÉ | | N°COMPTE | ÉTAT DE RÉFÉRENCE |
|----------|--|---------------------------|--|
| NUM. | 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 + 6153* | CR produits |
| DÉNOM. | Nombre de logements locatifs en propriété (hors foyers et résidences universitaires) | S-NLLT | OPH : annexe VI - Infos générales (fiche 2 : parc locatif) SA : Annexe IV.1 - Informations générales (fiche 3 : parc locatif) |
| | - nombre de logements gérés par des tiers | S-NLGT | |
| | + nombre de logements gérés pour des tiers | S-NLPT | |

* jusqu'en 2006

B9 – Loyers des logements / nombre de logements gérés

B9bis - Loyers des logements / loyers (compte 704)

| INTITULÉ | | N°COMPTE | ÉTAT DE RÉFÉRENCE |
|----------|--|--------------------|--|
| NUM. | Loyers des logements | 7041 + 7042 + 7043 | CR produits |
| DÉNOM. | Nombre de logements locatifs en propriété (hors foyers et résidences universitaires) | S-NLLT | OPH : annexe VI - Infos générales (fiche 2 : parc locatif) SA : Annexe IV.1 - Informations générales (fiche 3 : parc locatif) |
| | - nombre de logements gérés par des tiers | S-NLGT | |
| | + nombre de logements gérés pour des tiers | S-NLPT | |

B10 – Produits financiers globaux / nombre de logements gérés

B10 bis - Produits financiers globaux / loyers (compte 704)

| INTITULÉ | | N°COMPTE | ÉTAT DE RÉFÉRENCE |
|------------|--|-----------------|--|
| NUMÉRATEUR | Produits financiers des participations | 761 | CR produits |
| | + produits des autres immobilisations financières | 762 | CR produits |
| | + produits des autres créances et valeurs mobilières de placement | 763 + 764 | CR produits |
| | + autres produits financiers | 765 + 766 + 768 | CR produits |
| | + produits nets sur cessions des valeurs mobilières de placement | 767 | CR produits |
| | - charges nettes sur cessions des valeurs mobilières de placement | 667 | CR charges |
| DÉNOM. | Nombre de logements locatifs en propriété (hors foyers et résidences universitaires) | S-NLLT | OPH : annexe VI - Infos générales (fiche 2 : parc locatif) SA : Annexe IV.1 - Informations 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

| | INTITULÉ | N°COMPTE | ÉTAT DE RÉFÉRENCE |
|--------|--|----------|--|
| NUM. | Nombre de logements vacants depuis plus de 3 mois | S-NLVL | Informations générales OPH : Annexe VI fiche n°2 SA : Annexe IV.1 fiche n°3 |
| DÉNOM. | Nombre de logements locatifs en propriété (hors foyers et résidences universitaires) | S-NLLT | OPH : annexe VI - Infos générales (fiche 2 : parc locatif) SA : Annexe IV.1 - Informations 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

| | INTITULÉ | N°COMPTE | ÉTAT DE RÉFÉRENCE |
|--------|--|-------------------------------|---|
| NUM. | Clients locataires et organismes payeurs d'APL | 411 (montant brut) | Bilan actif OPH : Annexe IX-fiche 3 SA : Annexe IV.7-fiche2 |
| | + clients locataires douteux | 4161 (montant brut) ou S-MIMP | |
| | + pertes sur créances irrécouvrables | 654 | |
| DÉNOM. | Loyers | 704 | CR produits |
| | + charges récupérées | 703 | CR produits |

B15 – Intérêts locatifs / nombre de logements gérés

| | INTITULÉ | N°COMPTE | ÉTAT DE RÉFÉRENCE |
|--------|--|------------------------------|--|
| NUM. | Intérêts sur opérations locatives et rattachées (hors intérêts compensateurs) | 661 - 661123 - 66114 - 66115 | CR charges |
| | + dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir | 6863 ou S-AMIC | CR charges ou SIG |
| DÉNOM. | Nombre de logements locatifs en propriété (hors foyers et résidences universitaires) | S-NLLT | OPH : annexe VI - Infos générales (fiche 2 : parc locatif) SA : Annexe IV.1 - Informations générales (fiche 3 : parc locatif) |
| | - nombre de logements gérés par des tiers | S-NLGT | |
| | + nombre de logements gérés pour des tiers | S-NLPT | |

B16 – Produits financiers de placement / nombre de logements gérés

B16bis – Produits financiers de placement / loyers (compte 704)

| INTITULÉ | | N°COMPTE | ÉTAT DE RÉFÉRENCE |
|------------|--|-----------|--|
| NUMÉRATEUR | Produits des autres immobilisations financières | 762 | CR Produits |
| | + produits des autres créances et valeurs mobilières de placement | 763 + 764 | CR Produits |
| | + produits nets sur cessions des valeurs mobilières de placement | 767 | CR Produits |
| | - charges nettes sur cessions des valeurs mobilières de placement | 667 | CR charges |
| DÉNOM. | Nombre de logements locatifs en propriété (hors foyers et résidences universitaires) | S-NLLT | OPH : annexe VI - Infos générales (fiche 2 : parc locatif) SA : Annexe IV.1 - Informations générales (fiche 3 : parc locatif) |
| | - nombre de logements gérés par des tiers | S-NLGT | |
| | + nombre de logements gérés pour des tiers | S-NLPT | |

B17 – Frais de personnel / nombre de logements gérés

B17bis – Frais de personnel / loyers (compte 704)

| INTITULÉ | | N°COMPTE | ÉTAT DE RÉFÉRENCE |
|------------|--|-----------|--|
| NUMÉRATEUR | Personnel extérieur à la société | 621 | CR charges non récupérables |
| | - récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM | 7086 | CR produits (SA uniquement) |
| | + salaires et traitements | 641 + 648 | CR charges non récupérables |
| | + charges sociales | 645 + 647 | CR charges non récupérables |
| | + impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations | 631 + 633 | CR charges non récupérables |
| | + participations des salariés | 69 | CR charges non récupérables |
| DÉNOM. | Nombre de logements locatifs en propriété (hors foyers et résidences universitaires) | S-NLLT | OPH : annexe VI - Infos générales (fiche 2 : parc locatif) SA : Annexe IV.1 - Informations générales (fiche 3 : parc locatif) |
| | - nombre de logements gérés par des tiers | S-NLGT | |
| | + nombre de logements gérés pour des tiers | S-NLPT | |

B18 – Taux de récupération des charges locatives

| INTITULÉ | | N°COMPTE | ÉTAT DE RÉFÉRENCE |
|----------|----------------------|------------------|-------------------|
| NUM. | Charges récupérées | 703 | CR produits |
| DÉNOM. | Charges récupérables | 6 (récupérables) | CR charges |

5

GLOSSAIRE

BOLERO : Base d'Observation du Logement – Etude et Référencement des Organismes. Cette application remplace BINGO depuis l'exercice comptable 1996. Ses ratios d'analyse financière sont communs à la DGALN et à la MILOS.

DGALN : Direction Générale de l'Aménagement du Logement et de la Nature (ex-DGUHC : Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction).

ESH : Entreprise Sociale pour l'Habitat.

HLM : Habitation à loyer modéré.

OPH : Office Public de l'Habitat.

PALULOS : Prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale.

PAP : Prêt aidé à l'accession à la propriété.

PAS : Prêt à l'accession sociale à la propriété.

PCLS : Prêt conventionné locatif social.

PGR : Provision pour grosses réparations.

PGE : Provision pour gros entretien.

PLA : Prêt locatif aidé.

PLA CFF : Prêt locatif aidé distribué par le Crédit Foncier de France.

PLAI : Prêt locatif aidé d'intégration.

PLATS : Prêt locatif aidé très social.

PLS : Prêt locatif social.

PLUS : Prêt locatif à usage social.

PPLS : Prêt pour la location sociale.

RAPAPLA : Rachat d'un PAP par un PLA.

SA d'HLM : Société Anonyme d'HLM.

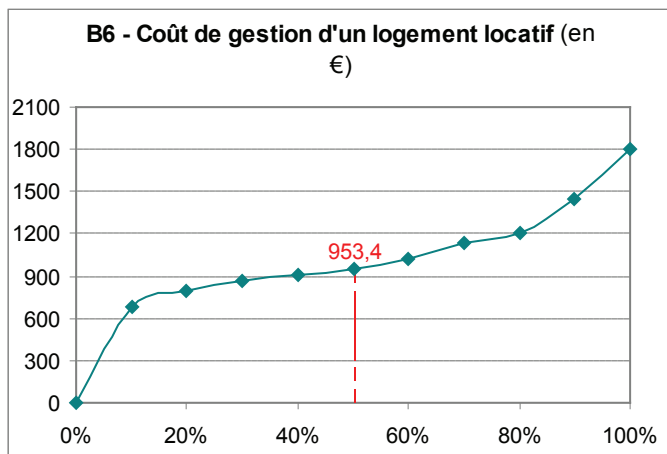
SEM : Société anonyme d'économie mixte.

TFPB : Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties.

6

DÉFINITIONS STATISTIQUES

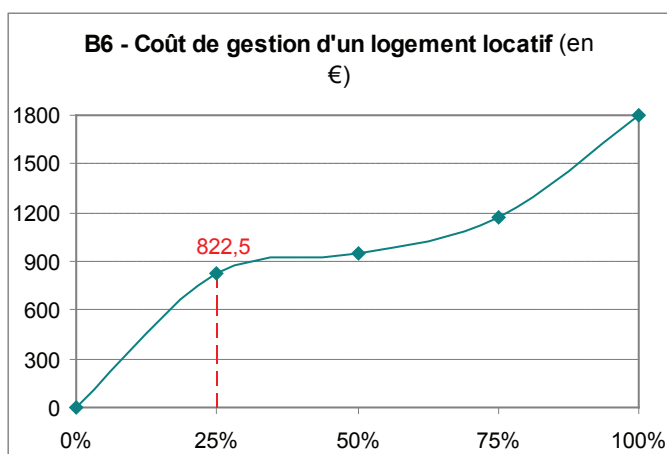
Le ratio B6 utilisé comme exemple dans les graphes suivants correspond au ratio B6 des SA pour l'exercice 2006.



MÉDIANE : La valeur médiane d'un ratio scinde les organismes rangés par ordre croissant d'après la valeur du ratio, en deux classes de même effectif.

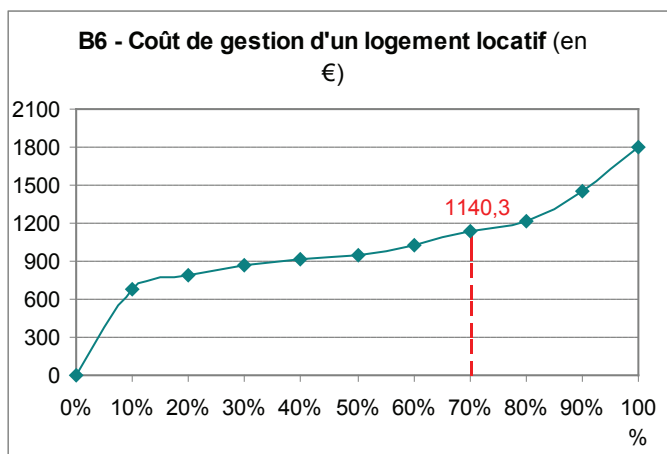
Ainsi, dans l'exemple, la médiane est de 953,40 €. 50% des organismes ont un coût de gestion inférieur à cette valeur, l'autre moitié de la population dépassant ce seuil.

On utilise la médiane plutôt que la moyenne dans la présente brochure car elle est moins sensible aux valeurs extrêmes.



QUARTILES : Les 3 quartiles relatifs à un ratio scindent les organismes rangés par ordre croissant en 4 classes de même effectif, représentant donc 25% des organismes chacune.

Dans l'exemple, le premier quartile vaut 822,50 €. Par conséquent, 25% des organismes ont un coût de gestion par logement locatif géré inférieur à 822,50 € alors que 75% des organismes se situent au-dessus de cette valeur.



DECILES : Les 9 déciles se rapportant à un ratio scindent les organismes, rangés par ordre croissant, en 10 classes d'effectifs égaux représentant chacune 10% des organismes.

Dans l'exemple, le 7^{ème} décile est égal à 1 140,30 €. Ainsi 30% des organismes ont un coût de gestion locative par logement supérieur à 1 140,30 €. Inversement, pour 70% des organismes, le coût de gestion est inférieur à cette valeur.

