



MINISTÈRE
CHARGÉ
DU LOGEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Les organismes de logement social

Chiffres clés 2019





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

Les données présentées résultent des déclarations des comptes financiers faites par les organismes sur la plateforme Harmonia, et leur analyse par le ministère chargé du logement.

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

Cette segmentation (partie 2) permet de répartir les organismes en trois populations de référence, en fonction de la taille du parc é. Les segmentations choisies sont celles retenues par la loi 018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, l'aménagement et du numérique (ELAN) : organismes gérant s de 12 000 logements, organismes gérant entre 1 500 et 12 000 logements et organismes gérant moins de 1 500 logements.

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

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

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

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

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

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

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

P.8 PREMIÈRE PARTIE / SITUATION FINANCIÈRE ET INDICATEURS NATIONAUX

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

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

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

P.20 TROISIÈME PARTIE / ANNEXES

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

DEUX POINTS IMPORTANTS À NOTER

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

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

Logement social France

CONCLUSION

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

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

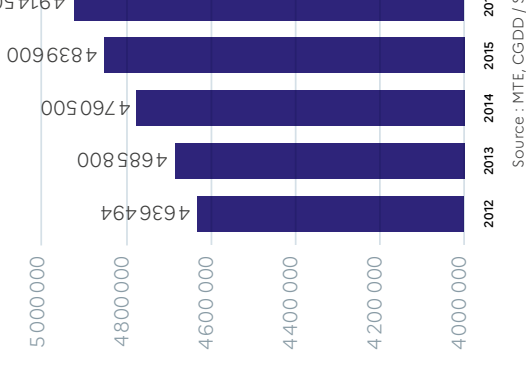
SUR LE LOGEMENT SOCIAL

Évolution du parc social

NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX EN FRANCE ENTRE 2012 ET 2019

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

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

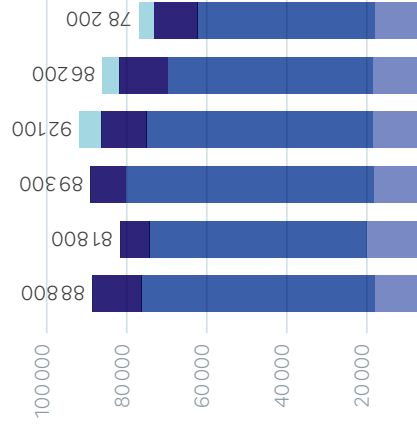


NOMBRE DE MISES EN SERVICE PAR ANNÉE, ET RÉPARTITION EN FONCTION DU TYPE DE FINANCEMENT

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

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

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



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

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

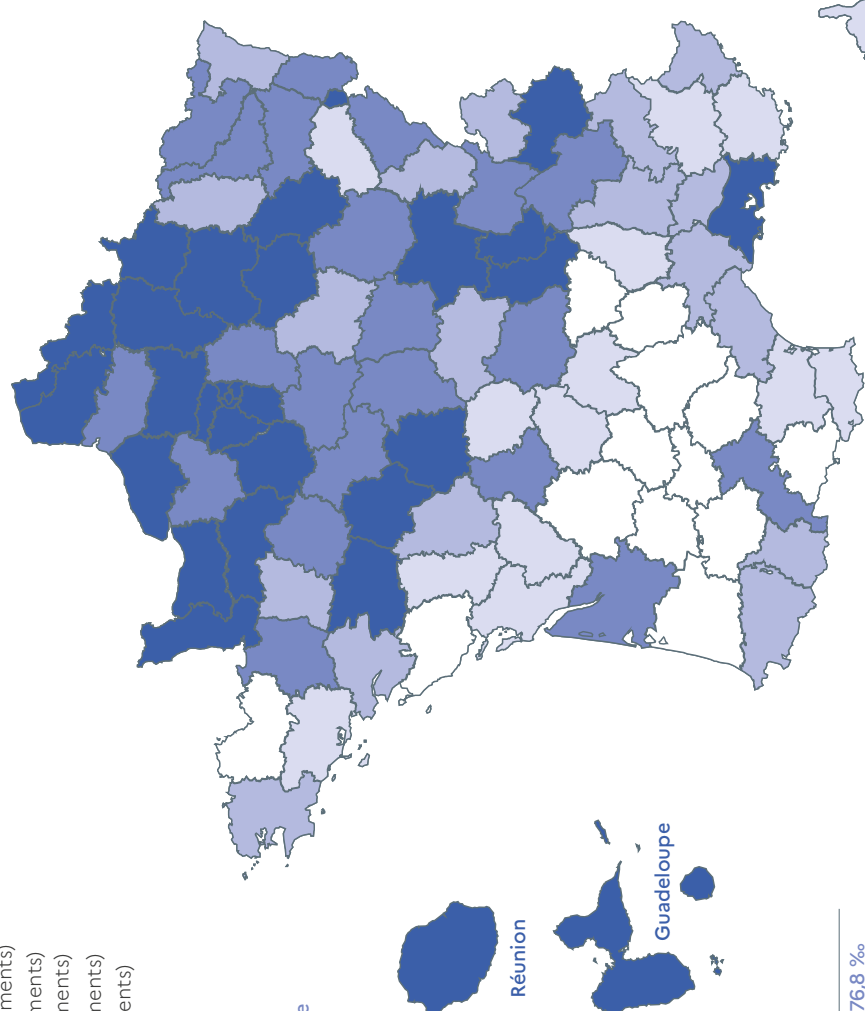
La médiane des densités départementales est de 65,4 logements.

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

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

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

ements)
ments)
ments)
ments)
ments)



e

Réunion

Guadeloupe

6,8 %

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

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

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

TAUX DE VACANCE DE PLUS DE TROIS MOIS TAUX DE MOBILITÉ

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

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

ation ncière et cateurs onaux

P.9 INTRODUCTION

P.11 STRUCTURE FINANCIÈRE

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

P.12 EXPLOITATION

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

P.13 RATIOS DE RENTABILITÉ

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

P.13 RISQUE LOCATIF

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

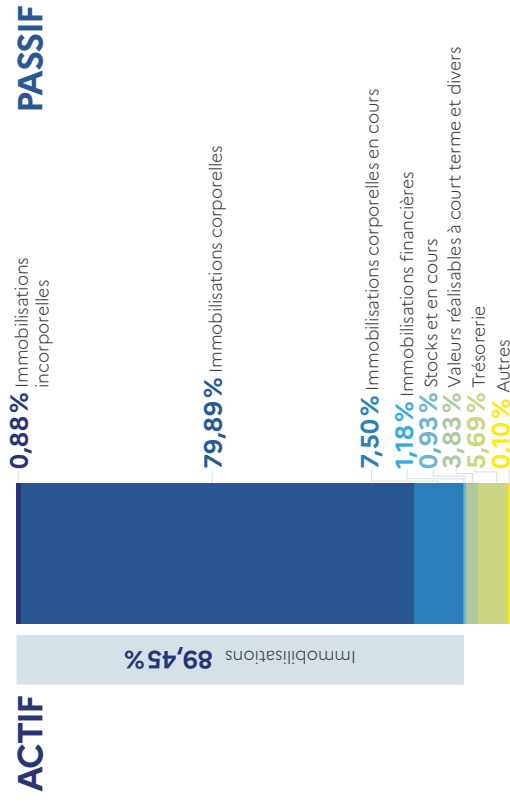
INTRODUCTION

Le ministère en charge du logement a reçu des comptes financiers 2019 ex pour **233 OPH** et **186 SA d'HLM**. L'étude porte donc sur 419 organismes HLM, OPH et SA. Ces 419 organismes gèrent un parc social de **4 528 913 logements locatifs**

STRUCTURE FINANCIÈRE DES SA D'HLM ET OPH 2019

BILAN DE SYNTHÈSE*

Le bilan cumulé des organismes peut être schématisé de la façon suivante



Données en euros

ACTIF	SA ET OPH
Immobilisations incorporelles	2 296 639 594
Immobilisations corporelles	207 379 926 472
Immobilisations corporelles en cours	19 472 788 640
Immobilisations financières	3 073 600 294
Stocks et en cours	2 401 301 044
Valeurs réalisables à court terme et divers	9 950 932 048
Total	

Données en euros

PASSIF
Capitaux propres
Provisions pour risques et charges
Dettes financières
Autres
Total

(VALEURS MÉDIANES):

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

Produits d'exploitation	3 047 690 696
Produits de services	-2 323 310 695
Produits financiers	2 537 340 181
Autres produits	3 261 720 182
Produits d'exploitation	-44 546 658
Total produits	3 217 173 524

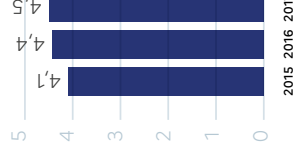
Structure financière

B2 > voir définition du ratio p. 21

FRNG EN MOIS DE DÉPENSES (VALEURS MÉDIANES)

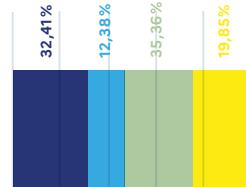
La valeur médiane du FRNG¹ correspond à 4,4 mois de dépenses en 2019, en recul de 0,1 point par rapport à 2018. Cette baisse succède à une remontée de 2014 à 2017. Elle peut s'expliquer par la diminution légère du FRNG cumulé de -2,71% à 15 134 millions d'euros et par une augmentation de +7% du montant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

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



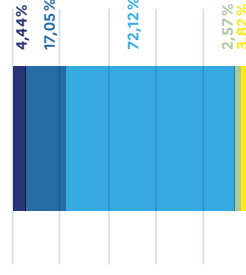
LES PRODUITS DES SERVICES D'EXPLOITATION

Produits d'exploitation SA d'HLM et OPH



Reprises sur amortissements et provisions	8 719 282 712
Récupération des charges locatives	3 331 780 189
Produits de ventes	9 514 245 377
Autres produits	5 340 370 891
Total produits d'exploitation	26 905 661 252

Produits d'exploitation SA d'HLM et OPH



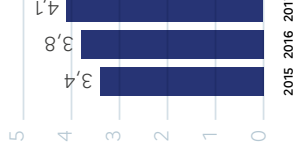
Données en euros

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

B4 > voir définition du ratio p. 23

TRÉSORERIE NETTE EN MOIS DE DÉPENSES (VALEURS MÉDIANES)

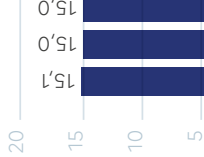
Après avoir atteint son point le plus haut en 2017, la valeur médiane de la trésorerie se stabilise pour atteindre 3,9 mois de dépenses en 2019. En cumulé, on observe une augmentation sensible des dépenses mensuelles (+7%*) et une diminution de la trésorerie (-6,6%).



B21 > voir définition du ratio p. 22

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

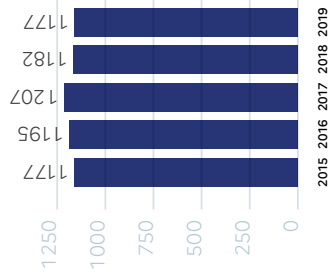
Ce ratio permet d'estimer la capacité des organismes à rembourser les emprunts à moyen et long terme compte tenu des ressources dégagées par l'exploitation annuelle avant remboursement des emprunts. Le modèle économique du secteur étant basé sur un endettement important à long terme, ce ratio est un indicateur sur la capacité de l'organisme à investir. En 2019, le ratio est de 15,1 ans de CAF.



du ratio p. 24

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

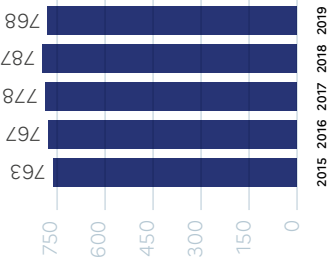
Après le calcul du coût de gestion à partir de la médiane des cotisations versées à la CGLLS des organismes, on constate que le coût de gestion est plus élevé en 2019 qu'en 2018 et 2017. Cette hausse est due à la hausse des cotisations versées à la CGLLS des organismes. Cette hausse est due à la hausse des cotisations versées à la CGLLS des organismes. Cette hausse est due à la hausse des cotisations versées à la CGLLS des organismes.



du ratio p. 26

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

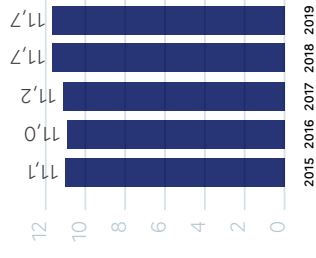
Après 4 années de baisse, la valeur médiane de ce ratio connaît un net rebond à 11,6 % du chiffre d'affaires en 2019 contre 10% en 2018 et 11,1 % en 2017. Cette évolution est constatée pour les OPH comme pour les SA. Cette hausse sensible s'explique notamment par les importantes renégociations de dettes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



du ratio p. 23

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

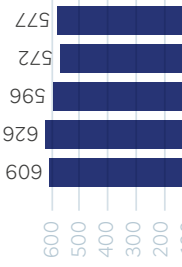
Ce ratio a été ajouté pour l'exercice 2017 pour estimer la profitabilité globale de l'entreprise représentée par le rapport entre sa capacité d'autofinancement avant remboursement des emprunts locatifs (CAF) et son chiffre d'affaires. Il mesure ainsi la performance d'exploitation, en étant indépendant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



du ratio p. 25

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

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



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

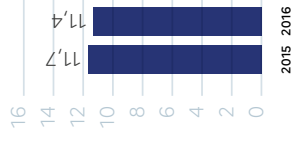
La médiane des annuités locatives rapportées aux loyers diminue sensiblement pour s'établir à 37,6%, son plus bas niveau sur la période quinquennale. Cette part fluctue sous l'effet de l'évolution de l'effort d'investissement et des renégociations de dettes.

Ratios de rentabilité

B1 > voir définition du ratio p. 27

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

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



B20 > voir définition du ratio p. 27

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

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

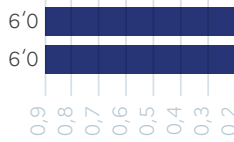


Risque locatif

B11 > voir définition du ratio p. 25

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

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



ation ncière et cateurs taille parc

P.15 INTRODUCTION

P.16 STRUCTURE FINANCIÈRE

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

P.17 EXPLOITATION

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

P.18 RATIOS DE RENTABILITÉ

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

P.19 RISQUE LOCATIF

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

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

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

10 % de ces 398 organismes gèrent moins de 1 950 logements.
10 % de ces 398 organismes gèrent plus de 21 724 logements.

Trois classes d'organismes ont ainsi été constituées :

- Organismes gérant plus de 12 000 logements en 2019 : Cette population est composée de 54 OPH et de 54 SA, soit **108 organismes**. Le nombre médian de logements gérés par cette population est de **18 381**.
- Organismes gérant entre 1 500 et 12 000 logements en 2019 : Cette population est composée de 163 OPH et de 102 SA, soit **265 organismes**. Le nombre médian de logements gérés par cette population est de **5 888**.
- Organismes gérant moins de 1500 logements en 2019 : Cette population est composée de 12 OPH et de 13 SA, soit **25 organismes**. Le nombre médian de logements gérés par cette population est de **681**.

RÉPARTITION DU PARC EN 2019 ENTRE LES 3 POPULATIONS DE RÉFÉRENCE

- SA et OPH (2019) dont le parc est supérieur à 12 000 logements **62,9%** **2 849 589** logements
- SA et OPH (2019) dont le parc est compris entre 1 500 et 12 000 logements
- SA et OPH (2019) dont le parc est inférieur à 1 500 logements

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

163 694

Nombre maxi de logements gérés par une SA en 2019

125 663

Nombre maxi de logements gérés

36,7%

1 660 185 logements

dont le parc est inférieur est > 12.000 logements
 Toutes les SA et tous les OPH

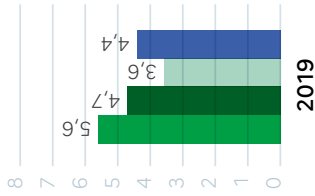
MÉDIANES):

financière

du ratio p. 21

DE DÉPENSES

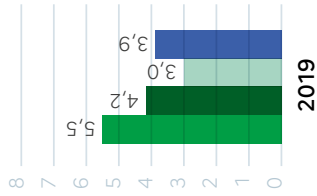
s concernant le FRNG rapporté à leurs e contrastée en fonction de la taille de leur re de logements, plus le FRNG rapporté levé. Cette tendance se renforce en rganismes de moins de 1 500 logements i des autres classes diminue. une politique d'investissement plus mesure de résister à un choc exogène mauvaise programmation des ement une moindre capacité à optimiser ettement, comme le confirment les trésorerie (B4) et l'endettement (B21).



du ratio p. 23

ETTE EN MOIS

nes concernant la trésorerie e comme celle concernant le :aille de leur parc. Plus le nombre mportant, plus le niveau de eurs dépenses mensuelles est n valeur médiane. Comme pour le e renforce en 2019.

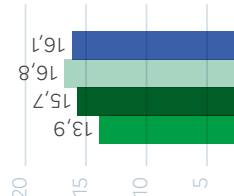


du ratio p. 22

REMBOURSEMENT : TEN ET LONG

EN ANNÉES DE CAF)

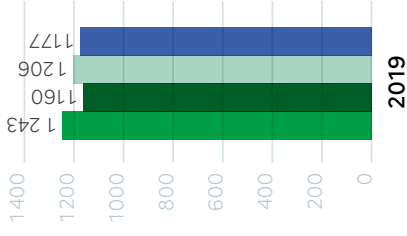
ettes à moyen et long terme té d'autofinancement ation de la taille du parc parc de logements gérés est



B6
LO4 > voir définition du ratio p. 24

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

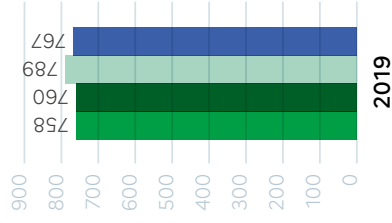
Si les valeurs sont proches entre les différentes classes d'organismes, il est à noter que plus la taille du parc est importante, plus le coût de gestion au logement est élevé.



B17 > voir définition du ratio p. 26

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

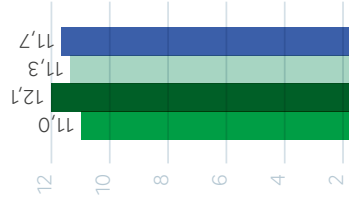
La taille du parc de logements n'a que peu d'influence sur le montant des frais de personnel par logement géré.



B5 bis > voir définition du ratio p. 23

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

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

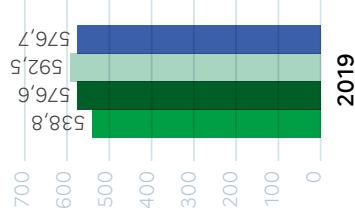


● dont le parc est inférieur est > 12.000 logements
● Toutes les SA et tous les OPH

du ratio p. 25

MNTENANCE / LOGEMENT GÉRÉ / EN EUROS

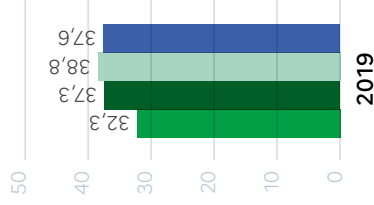
ût de maintenance augmente logements gérés.



du ratio p. 24

EMPRUNT LOYERS / EN %

s années précédentes, la part des masse des loyers est beaucoup les organismes gérant moins permanence de cette situation un moindre investissement par les sse.

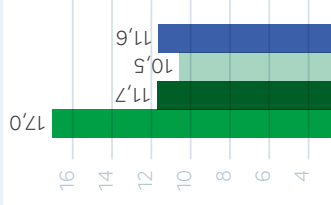


rentabilité

du ratio p. 27

EMENT NET² / FAIRES / EN %

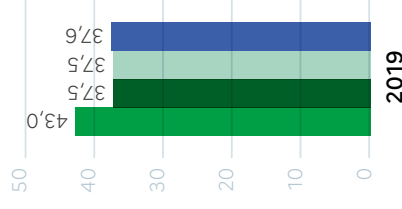
ne de ce ratio augmente pour tous e soit la taille du parc considéré. édentes, elle est plus élevée pour de 1 500 logements.



B20 > voir définition du ratio p. 27

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

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

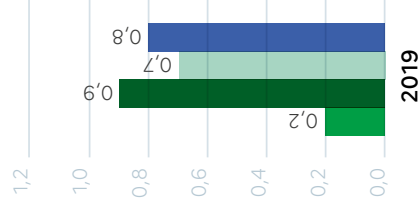


Risque locatif

B11 > voir définition du ratio p. 25

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

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



P.21 ANNEXE 1 / DÉFINITIONS DES RATIOS

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

P.28 ANNEXE 2 / TABLEAUX DES RATIOS

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

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

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

P.46 ANNEXE 4 / DÉFINITIONS STATISTIQUES

P.47 GLOSSAIRE

B2 Fonds de roulement net global en mois de dépenses

N° compte ou données BOLERO	Intitulé	É
10	Capital et réserves	B
11	+ Report à nouveau	B
12	+ Résultat de l'exercice	B
13	+ Subventions d'investissement nettes	B
14	+ Provisions réglementées	B
15	+ Provisions pour risques et charges	B
16	+ Emprunts et dettes financières à long terme	B
1688 (sauf 16883)	- Intérêts courus (hors intérêts compensateurs)	B
20 + 21 + 22 + 23 + 26 + 27 - 2768	- Immobilisations incorporelles, corporelles et financières nettes	B
481	- Charges à répartir	B
169	- Primes de remboursement des obligations	B
6	Total des charges d'exploitation	C
603	- Variation de stocks	C
681 + 682 + 686 + 687	- Dotations aux amortissements et aux provisions	C
654	- Pertes sur créances irrécouvrables	C
675	- Valeur comptable des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut	C
1688(n) (sauf 16883) - 1688(n-1) (sauf 16883)	- Variation des intérêts courus (hors intérêts compensateurs)	B
7221-7222	- Production immobilisée (coûts internes et financiers)	C
S_LEXE + S_AEXE	+ Remboursements à échéance d'emprunts locatifs et rattachés	E
S_AIM1+S_AIM2-S_DIMO	+ Investissements de l'exercice (hors virement de poste à poste)	T
16883(n) - 16883(n-1)	- Variation des intérêts compensateurs	B

DÉNOMINATEUR
à rapporter sur 12 mois

B12 Provisions pour gros entretien / logement géré

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

N° compte ou données BOLERO	Intitulé	É
1572	Provisions pour gros entretien	B
S_NLLT	Nombre de logements locatifs (hors foyers et résidences universitaires) pour lesquels l'organisme	S

Prévisions internes / Capitaux permanents

Intitulé	N° compte ou données BOLERO	État de référence
Capital et réserves	10	Bilan passif
Port à nouveau	11	Bilan passif
État de l'exercice	12	Bilan passif
Provisions d'investissement nettes	13	Bilan passif
Provisions réglementées	14	Bilan passif
Provisions pour risques et charges	15	Bilan passif
Provisions dettes : associés - versements reçus augmentation de capital	4563	Bilan passif (uniquement pour les SA)

Provisions internes (cf. numérateur ci-dessus)

Emprunts et dettes financières à long terme	16	Bilan passif
Intérêts courus, intérêts compensateurs	1688	Bilan passif

Le remboursement : endettement à moyen et long terme de capacité d'autofinancement

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

B4 Trésorerie nette en mois de dépenses

Intitulé	N° compte ou données BOLERO	État de référence
Valeurs mobilières de placement nettes des provisions	50 (montant net)	B
+ Banque et caisse	51 + 53 + 54	B
- Concours bancaires courants	519	B
Total des charges d'exploitation	6	C
- Variation de stocks	603	C
- Dotations aux amortissements et aux provisions	681 + 682 + 686 + 687	C
- Pertes sur créances irrécouvrables	654	C
- Valeur comptable des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut	675	C
- Variation des intérêts courus (hors intérêts compensateurs)	1688(n) (sauf 16883) - 1688 (n-1) (sauf 16883)	B
- Production immobilisée (coûts internes et frais financiers)	7221 - 7222	C
+ Remboursements à échéance d'emprunts locatifs et rattachés	S_LEXE + S_AEXE	É
+ Investissements de l'exercice (hors virements de poste à poste)	S_AIM1 + S_AIM2 - S_DIM	T
- Variation des intérêts compensateurs	16883 (n) - 16883 (n-1)	B

DÉNOMINATEUR à rapporter sur 12 mois

ANNEXE 1 / RATIOS DE GESTION

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

Intitulé	N° compte ou données BOLERO	État de référence
Taxe foncière sur les propriétés bâties (non récupérable)	63512	C
Nombre de logements locatifs (hors foyers et résidences universitaires) pour lesquels l'organisme dispose d'un droit réel	S_NLLT	O
- Nombre de logements gérés par des tiers	S_NLGT	S
+ Nombre de logements gérés pour des tiers	S_NLPT	O

B8 Coût de maintenance immobilière / logement géré

B8 bis Coût de maintenance / loyers (compte 704)

Coût de maintenance (charges de cotisations CGLLS déduites) / compte 704)

Intitulé	N° compte ou données BOLERO	État de référence
Provision pour dépréciation des immobilisations (sauf accession)	602+6032+606	CR charges non récup.
Provision pour dépréciation des immobilisations (sauf accession) - charges extérieures	61+62	CR charges non récup.
Provision pour dépréciation des immobilisations (sauf accession) - entretien courant, gros entretien et grosses réparations	6152	CR charges non récup.
Provision pour dépréciation des immobilisations (sauf accession) - prises des coûts internes	S_7221	OPH : Annexe V - tableau 15 SA : Annexe II - tableau 11
Provision pour dépréciation des immobilisations (sauf accession) - charges de cotisation versées à la CGLLS **	S-6283CPR** + S-6283CADD**	Annexe taxes et redevances - tableau CGLLS
Provision pour dépréciation des immobilisations (sauf accession) - charges récupérables	6 (récupérable)	CR charges non récup.
Provision pour dépréciation des immobilisations (sauf accession) - charges récupérées	703	CR produits
Provision pour dépréciation des immobilisations (sauf accession) - coûts et taxes (hors TFPB)	63-63512	CR charges non récup.
Provision pour dépréciation des immobilisations (sauf accession) - charges de personnel et participation	64+69	CR charges non récup.
Provision pour dépréciation des immobilisations (sauf accession) - avances et charges diverses de gestion courante	651+658	CR charges non récup.
Provision pour dépréciation des immobilisations (sauf accession) - charges de maintenance en régie	ECREGI*+GEREGI	Annexe maintenance du patrimoine locatif

Logement B6 LO4

Intitulé	N° compte ou données BOLERO	État de référence
Provision pour dépréciation des immobilisations (sauf accession) - nombre de logements locatifs (hors foyers et résidences universitaires) pour lesquels l'organisme dispose d'un droit réel	S_NLLT	OPH : annexe VI - infos générales (fiche 2 : parc locatif)
Provision pour dépréciation des immobilisations (sauf accession) - nombre de logements gérés par des tiers	S_NLGT	SA : annexe IV-1 - infos générales (fiche 3 : parc locatif)
Provision pour dépréciation des immobilisations (sauf accession) - nombre de logements gérés pour des tiers	S_NLPT	

B8 Coût de maintenance immobilière / logement géré

B8 bis Coût de maintenance / loyers (compte 704)

Intitulé	N° compte ou données BOLERO	État de référence
Provision pour dépréciation des immobilisations (sauf accession) - charges d'intérêts sur opérations locatives échues (hors intérêts compensateurs)	661121+661122	CR charges
Provision pour dépréciation des immobilisations (sauf accession) - charges d'intérêts sur opérations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir	6863 ou S-AMIC	CR charges ou SIG
Provision pour dépréciation des immobilisations (sauf accession) - remboursements à échéance d'emprunts locatifs attachés	S_LEXE+S_AEXE	État récapitulatif des emprunts
Provision pour dépréciation des immobilisations (sauf accession) - provision pour dépréciation des immobilisations (sauf accession) - nombre de logements locatifs (hors foyers et résidences universitaires) pour lesquels l'organisme dispose d'un droit réel	S_NLLT	OPH : annexe VI - infos générales

B8 Coût de maintenance immobilière / logement géré

B8 bis Coût de maintenance / loyers (compte 704)

Intitulé	N° compte ou données BOLERO	État de référence
Provision pour dépréciation des immobilisations (sauf accession) - dépenses en régie	ECREGI+GEREGI +GRREGI*	A
Provision pour dépréciation des immobilisations (sauf accession) - Entretien et réparations courants (non récupérables)	6151	C
Provision pour dépréciation des immobilisations (sauf accession) - Gros entretien et grosses réparations (non récupérables)	6152	C

DÉNOMINATEUR

Nombre de logements locatifs (hors foyers et résidences universitaires) pour lesquels l'organisme dispose d'un droit réel	S_NLLT	O
- Nombre de logements gérés par des tiers	S_NLGT	O
+ Nombre de logements gérés pour des tiers	S_NLPT	O

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

NUMÉRATEUR

Intitulé	N° compte ou données BOLERO	État de référence
Nombre de logements vacants depuis plus de 3 mois (hors vacance technique)	S_NLVL	O

DÉNOMINATEUR

Nombre de logements locatifs (hors foyers et résidences universitaires)	S_NLLT	O
- Nombre de logements gérés par des tiers	S_NLGT	O
+ Nombre de logements gérés pour des tiers	S_NLPT	O

B14 Créances locataires / loyers et charges récupérées

NUMÉRATEUR

Intitulé	N° compte ou données BOLERO	État de référence
Créances locataires et organismes payeurs d'APL	411 (montant brut)	B
+ Clients locataires douteux	4161 (montant brut) ou S_MIMP	O
+ Pertes sur créances irrécouvrables	654	C
Loyers	704	C

Personnel / logement géré Personnel / loyers (compte 704)

Intitulé	N° compte ou données BOLERO	État de référence
Personnel extérieur à la société	621	CR charges non récup.
Participation de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	7086	CR produits (SA uniquement)
Charges sociales	641 + 648	CR charges non récup.
Dotations, taxes et versements assimilés sur rémunérations	645 + 647	CR charges non récup.
Participation des salariés	631 + 633	CR charges non récup.
	69	CR charges non récup.

OPH : annexe VI - infos générales (fiche 2 : parc locatif)
SA : annexe IV-1 - infos générales (fiche 3 : parc locatif)

S_NLLT

S_NLGT

S_NLPT

Participation des charges locatives

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

B1 Autofinancement net hors remboursements anticipés / chiffrés

Intitulé	N° compte ou données BOLERO	État de référence
Résultat	12	B
+ Dotations aux amortissements et aux provisions	681 + 682 + 686 + 687	C
- Reprises sur provisions et amortissements	781 + 782 + 786 + 787	C
+ Valeur comptable des éléments d'actifs cédés	675	C
- Produits des cessions d'éléments d'actifs	775	C
- Subventions d'investissement virées au compte de résultat	777	C
- Remboursements à échéance d'emprunts locatifs (financement définitif)	S_LEXE	D
+ Variation des intérêts compensateurs	16883 (n) - 16883 (n-1)	B
- Transferts de charges financières / intérêts compensateurs	7963 ou S_CRIC	C

Intitulé	N° compte ou données BOLERO	État de référence
Produits des ventes	701	C
+ Loyers	704	C
+ Prestations de service	706	C
+ Produits des activités annexes	708	C

B20 Taux de profitabilité : capacité d'autofinancement / chiffrés

Intitulé	N° compte ou données BOLERO	État de référence
Résultat de l'exercice	12	B
+ Dotations aux amortissements et aux provisions	681 + 682 + 686 + 687	C
- Reprises sur amortissements et provisions	781 + 782 + 786 + 787	C
+ Valeur comptable des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut	675	C
- Produits des cessés d'actifs (7751 7752 7756 7758)	775	C
+ Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice	777	C

Intitulé	N° compte ou données BOLERO	État de référence
Produits des ventes	701	C
+ Loyers	704	C
+ Prestations de service	706	C
+ Produits des activités annexes	708	C

	Nbre org.	Décile 1	Décile 2	Décile 3	Décile 4	Médiane	Décile 6	Décile 7	Décile 8	Décile 9
épenses	397	1,1	2,3	2,8	3,7	4,4	5,1	6,1	7	9,1
géré (en €)	397	35	109	167	212	257	304	393	514	777
/	397	0,9%	2,5%	3,8%	4,8%	5,8%	7,3%	8,8%	11,3%	16,4%
s (en %)	397	25,7%	29,2%	31,8%	34,3%	36,7%	39,0%	41,8%	45,5%	50,7%
RATIOS DE TRÉSORERIE										
mois de dépenses	397	0,7	1,6	2,4	3,2	3,9	4,5	5,5	6,6	8,3
RATIOS DE GESTION										
oyers	397	7,4%	9,0%	10,0%	11,1%	11,7%	12,6%	13,5%	14,6%	16,5%
ative ions it géré	397	949	1037	1083	1135	1177	1240	1318	1462	1625
s oyers	397	20,7%	23,6%	24,7%	25,7%	27,0%	28,6%	30,3%	32,2%	35,6%
s (régie) /	397	23,2%	25,9%	27,2%	28,1%	29,6%	30,8%	32,5%	34,3%	37,4%
locative /	397	26,5%	30,1%	33,0%	35,1%	37,6%	39,7%	42,9%	47,3%	54,7%
sement : g terme /	397	10,0%	12,1%	13,1%	14,8%	16,1%	17,6%	19,7%	22,3%	25,6%
ce ement	397	413	470	512	547	577	617	670	727	819
ce (en %)	397	9,1%	10,3%	11,3%	12,3%	13,3%	14,0%	15,1%	16,4%	18,8%
plus de	397	0,1%	0,3%	0,4%	0,5%	0,6%	1,1%	1,6%	2,2%	3,9%
/oyers s (en %)	397	12,4%	14,9%	16,0%	17,6%	19,3%	20,8%	22,7%	25,9%	29,6%
ar	397	553	643	703	737	768	802	849	902	1021
oyers	397	12,1%	14,1%	15,5%	16,5%	17,9%	18,9%	20,2%	21,3%	23,0%
n des	397	88,7%	92,1%	93,9%	95,0%	95,9%	97,0%	97,8%	98,8%	100,2%
RATIOS DE RENTABILITÉ										
at s	397	2,9%	6,5%	8,4%	10,0%	11,6%	13,0%	14,2%	16,3%	19,7%
CAF /	397	28,5%	32,1%	34,5%	36,1%	37,6%	39,1%	41,3%	43,1%	46,2%

Code	Libellé	Nbre org.	Décile 1	Décile 2	Décile 3	Décile 4	Médiane	Décile 6	Décile 9
RATIOS DE STRUCTURE									
B2	FRNG en mois de dépenses	25	-1,3	2,1	3,7	5,2	6,5	8,5	11,3
B12	PGE par logement géré (en €)	25	0	14	136	246	350	418	511
B12BIS	PGE / loyers (en %)	25	0,0%	0,3%	3,7%	5,3%	7,1%	8,9%	10,7%
B13	Ressources internes / capitaux permanents (en %)	25	28,1%	31,3%	38,1%	39,6%	41,8%	51,1%	55,5%
RATIOS DE TRÉSORERIE									
B4	Trésorerie nette en mois de dépenses	25	1,6	2,7	3,9	4,7	5,5	6,2	7,1
RATIOS DE GESTION									
B5BIS	Taxe foncière sur les propriétés bâties / loyers	25	2,8%	6,9%	9,9%	10,7%	11,0%	11,3%	12,1%
B6LO4	Coût de gestion locative (hors régie et cotisations CGLLS) par logement géré	25	791	905	972	1131	1243	1486	1611
B6BIS L04	Coût de gestion hors cotisations CGLLS / loyers (en %)	25	11,0%	22,8%	23,7%	24,0%	24,6%	25,8%	29,2%
B6BIS	Coût de gestion (hors régie) / loyers (en %)	25	16,2%	24,7%	26,1%	27,2%	28,5%	29,4%	34,3%
B7BIS	Annuité d'emprunt locative / loyers (en %)	25	22,1%	24,0%	28,1%	30,4%	32,3%	38,0%	43,3%
B21	Capacité de remboursement : dette à moyen et long terme / CAF (en %)	25	2,6%	7,1%	8,5%	10,2%	13,9%	17,9%	19,9%
B8	Coût de maintenance immobilière par logement géré	25	248	456	477	521	539	611	661
B8BIS	Coût de maintenance immobilière / loyers (en %)	25	2,6%	8,1%	9,6%	10,3%	11,4%	12,0%	13,1%
B11	Taux de vacance de plus de 3 mois	25	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%	0,4%	0,7%
B14	Créances locataires / loyers et charges récupérées (en %)	25	11,6%	14,3%	15,3%	17,5%	19,3%	21,9%	24,2%
B17	Frais de personnel par logement géré	25	177	599	678	703	759	831	1011
B17BIS	Frais de personnel / loyers (en %)	25	3,9%	6,9%	13,8%	15,1%	17,7%	19,2%	20,2%
B18	Taux de récupération des charges (en %)	25	83,4%	88,1%	92,4%	96,3%	97,5%	98,6%	99,9%
RATIOS DE RENTABILITÉ									
B1	Autofinancement net hors remboursements anticipés / CA	25	4,7%	8,2%	10,7%	14,6%	17,0%	18,5%	20,2%
B20	Profitabilité globale : CAF / CA (en %)	25	25,8%	28,1%	34,4%	38,3%	43,0%	44,3%	47,4%

Code	Libellé	Nbre org.	Décile 1	Décile 2	Décile 3	Décile 4	Médiane	Décile 6	Décile 9
RATIOS DE STRUCTURE									
B2	FRNG en mois de dépenses	108	1,1	2,1	2,7	3,2	3,6	4,2	4,2
B12	PGE par logement géré (en €)	108	30	86	135	181	221	275	333
B12BIS	PGE / loyers (en %)	108	0,7%	1,7%	2,8%	3,9%	4,8%	5,9%	8,8%
B13	Ressources internes / capitaux permanents (en %)	108	26,2%	30,0%	32,6%	34,3%	36,0%	37,9%	40,4%
RATIO DE TRÉSORERIE									
B4	Trésorerie nette en mois de dépenses	108	0,7	1,3	1,7	2,4	3	3,5	4,1
RATIOS DE GESTION									
B5BIS	Taxe foncière sur les propriétés bâties / loyers	108	7,9%	9,2%	10,0%	11,0%	11,3%	11,9%	12,1%
B6LO4	Coût de gestion locative (hors régie et cotisations CGLLS) par logement géré	108	1029	1077	1127	1175	1207	1298	1411
B6BIS L04	Coût de gestion hors cotisations CGLLS / loyers (en %)	108	22,7%	24,3%	25,1%	26,2%	27,4%	28,6%	29,2%
B6BIS	Coût de gestion (hors régie) / loyers (en %)	108	24,7%	26,9%	27,7%	28,2%	29,7%	30,8%	31,3%
B7BIS	Annuité d'emprunt locative / loyers (en %)	108	28,4%	31,9%	34,8%	37,3%	38,8%	40,6%	42,1%
B21	Capacité de remboursement : dette à moyen et long terme / CAF (en %)	108	11,7%	13,7%	15,1%	16,0%	16,8%	18,6%	19,9%
B8	Coût de maintenance immobilière par logement géré	108	454	502	531	567	592	628	660
B8BIS	Coût de maintenance immobilière / loyers (en %)	108	9,6%	10,6%	11,5%	12,1%	13,0%	13,7%	14,4%
B11	Taux de vacance de plus de 3 mois	108	0,1%	0,3%	0,4%	0,6%	0,7%	1,0%	1,1%
B14	Créances locataires / loyers et charges récupérées (en %)	108	13,2%	14,6%	15,6%	17,6%	19,2%	21,0%	22,2%
B17	Frais de personnel par logement géré	108	614	687	723	755	790	837	878
B17BIS	Frais de personnel / loyers (en %)	108	12,7%	14,4%	15,5%	16,4%	17,4%	18,8%	20,0%
B18	Taux de récupération des charges (en %)	108	91,3%	93,1%	94,2%	95,0%	95,6%	96,4%	97,9%
RATIOS DE RENTABILITÉ									
B1	Autofinancement net hors remboursements anticipés / CA	108	4,0%	7,1%	8,6%	9,7%	10,5%	12,7%	13,3%
B20	Profitabilité globale : CAF / CA (en %)	108	29,9%	32,3%	34,5%	35,7%	37,5%	38,3%	39,3%

Nbre org.	Décile 1	Décile 2	Décile 3	Décile 4	Médiane	Décile 6	Décile 7	Décile 8	Décile 9
RATIOS DE STRUCTURE									
265	1,3	2,3	3	4	4,7	5,2	6,3	7,4	9,5
265	62	128	181	229	261	311	402	552	781
265	1,3%	3,1%	4,3%	5,1%	6,3%	7,5%	9,1%	12,2%	16,7%
265	25,4%	28,5%	31,1%	34,0%	36,8%	39,2%	42,1%	45,7%	50,0%
RATIO DE TRÉSORERIE									
265	0,7	1,9	2,7	3,6	4,2	4,8	6	6,8	8,3
RATIOS DE GESTION									
265	7,1%	8,9%	10,1%	11,3%	12,1%	13,1%	14,0%	15,1%	17,0%
265	942	1015	1069	1121	1160	1219	1284	1380	1527
265	20,2%	23,2%	24,7%	25,7%	27,0%	28,7%	30,4%	32,3%	35,5%
265	22,6%	25,6%	26,8%	28,1%	29,6%	30,9%	32,4%	34,0%	37,3%
265	26,7%	30,1%	32,9%	34,8%	37,3%	39,0%	43,0%	47,5%	53,2%
265	10,0%	11,9%	12,8%	14,2%	15,7%	17,3%	19,5%	22,1%	25,3%
265	402	457	510	546	577	618	658	729	810
265	9,0%	10,3%	11,4%	12,7%	13,6%	14,3%	15,4%	16,9%	18,9%
265	0,1%	0,3%	0,4%	0,6%	0,9%	1,3%	1,9%	2,5%	4,2%
265	12,3%	15,2%	16,3%	17,7%	19,3%	20,7%	22,4%	25,8%	29,4%
265	551	639	697	729	761	796	837	876	957
265	12,2%	13,9%	15,6%	16,6%	18,0%	18,9%	20,2%	21,2%	23,0%
265	88,6%	91,9%	93,8%	95,0%	95,9%	97,3%	98,0%	98,9%	100,2%
RATIOS DE RENTABILITÉ									
265	2,4%	6,3%	8,2%	10,0%	11,7%	12,9%	14,3%	17,0%	19,9%
265	27,8%	32,0%	34,6%	36,4%	37,5%	39,5%	41,6%	43,5%	46,6%

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

Code	Libellé	Nbre org.	Décile 1	Décile 2	Décile 3	Décile 4	Médiane	Décile 6	Décile 8
RATIOS DE STRUCTURE									
B2	FRNG en mois de dépenses	229	1,4	2,5	3,3	4	4,7	5,3	6,1
B12	PGE par logement géré (en €)	229	45	122	164	216	259	303	351
B12BIS	PGE / loyers (en %)	229	11%	2,9%	4,0%	5,1%	6,6%	7,6%	8,6%
B13	Ressources internes / capitaux permanents (en %)	229	27,7%	31,7%	34,5%	37,7%	39,4%	41,0%	43,0%
RATIO DE TRÉSORERIE									
B4	Trésorerie nette en mois de dépenses	229	1	1,9	3	3,6	4,2	4,8	5,4
RATIOS DE GESTION									
B5BIS	Taxe foncière sur les propriétés bâties / loyers	229	9,1%	10,5%	11,3%	12,3%	13,1%	13,6%	14,4%
B6LO4	Coût de gestion locative (hors régie et cotisations CGLLS) par logement géré	229	960	1033	1073	1129	1167	1212	1260
B6BIS L04	Coût de gestion hors cotisations CGLLS / loyers (en %)	229	23,0%	24,8%	25,9%	27,0%	28,9%	30,2%	31,3%
B6BIS	Coût de gestion (hors régie) / loyers (en %)	229	24,4%	26,9%	28,2%	29,4%	30,5%	32,0%	33,3%
B7BIS	Annuité d'emprunt locative / loyers (en %)	229	24,6%	28,3%	30,1%	32,6%	34,1%	36,7%	38,5%
B21	Capacité de remboursement : dette à moyen et long terme / CAF (en %)	229	91%	11,2%	12,5%	13,1%	14,6%	15,8%	17,1%
B8	Coût de maintenance immobilière par logement géré	229	411	477	510	538	571	602	636
B8BIS	Coût de maintenance immobilière / loyers (en %)	229	9,7%	11,1%	12,2%	13,4%	14,1%	14,9%	15,7%
B11	Taux de vacance de plus de 3 mois	229	0%	0,3%	0,4%	0,8%	1,1%	1,5%	2,1%
B14	Créances locataires / loyers et charges récupérés (en %)	229	13,7%	15,4%	17%	18,6%	20,3%	22,0%	24,1%
B17	Frais de personnel par logement géré	229	638	694	738	764	794	827	864
B17BIS	Frais de personnel / loyers (en %)	229	15,3%	16,8%	18,2%	18,8%	19,6%	20,6%	21,7%
B18	Taux de récupération des charges (en %)	229	87,6%	91%	93,2%	94,4%	95,5%	96,6%	97,9%
RATIOS DE RENTABILITÉ									
B1	Autofinancement net hors remboursements anticipés / CA	229	2,2%	6,8%	8,4%	10,3%	11,8%	13,6%	14,9%
B20	Profitabilité globale : CAF / CA (en %)	229	26,5%	30,3%	32,9%	35,1%	36,5%	38,0%	40,0%



ANCOLS Agence nationale de contrôle du logement social.

BOLERO Base d'Observation du Logement – Etude et Référencement des Organismes. Ses ratios d'analyse financière sont communs à la DGALN et à l'ANCOLS.

Cette base est enrichie par les données comptables et patrimoniales des organismes HLM, transmises réglementairement chaque année via l'application internet Harmonia.

CGDD Commissariat Général au Développement Durable.

DGALN Direction générale de l'Aménagement du Logement et de la Natu

DHUP Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages.

HARMONIA Plate-forme internet permettant aux organismes HLM de télédéclarer chaque année leurs comptes financiers (ou états réglementaires) au Ministre en charge du Logement et au préfet de département (<https://harmonia.logement.gouv.fr>).

HLM Habitation à Loyer Modéré.

MCTRCT Ministère de la Cohésion des Territoires et des Relations avec Collectivités Territoriales.

MTE Ministère de la Transition écologique.

OPH Office Public de l'Habitat.

PGE Provision pour Gros Entretien.

PLAI Prêt Locatif Aidé d'Intégration.

PLI Prêt Locatif Intermédiaire.

PLS Prêt Locatif Social.

PLUS Prêt Locatif à Usage Social.

RPLS Répertoire du Parc Locatif Social : réalisé par le CGDD / SDES a été mis en place en 2011 et remplace l'étude EPLS.

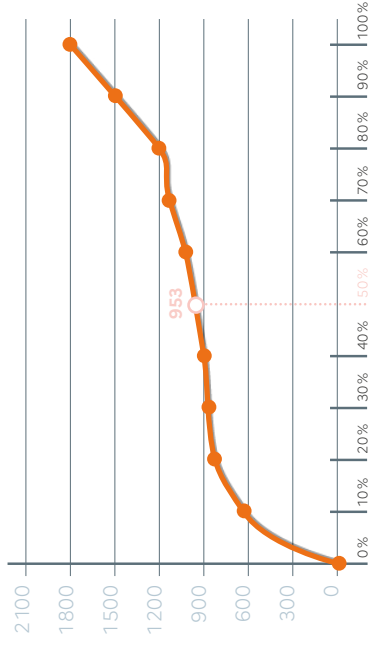
SA d'HLM Société Anonyme d'HLM.

SDES Service de la Donnée et des Statistiques.

TFPB Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties.

Coût de gestion d'un logement locatif

B6 LO4



La valeur qui permet de scinder en deux populations contenant

individus.

En outre, la valeur médiane du coût

de gestion d'étude est

de 953 €. Si la population d'étude est

composée de 70 organismes, cela signifie que 50 %

des organismes ont un coût de

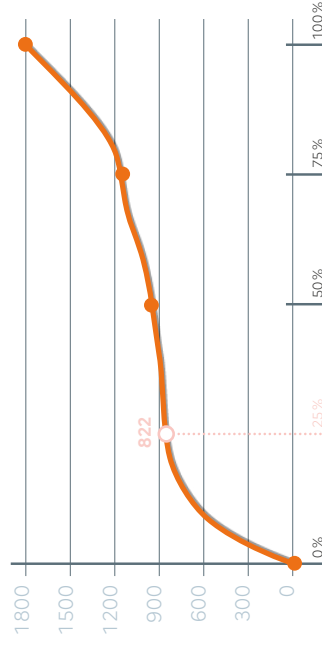
gestion inférieur à 953 €, tandis que l'autre moitié de la

population (soit 270 autres organismes) a un coût

de gestion supérieur à cette valeur.

Coût de gestion d'un logement locatif

B6 LO4



En outre, le ratio scindent les individus de, classés par ordre croissant,

contenant le même nombre

de logements que 25% de la population

de l'étude. Le premier quartile vaut 822 €.

La population d'étude est composée

de 405 organismes, ce qui signifie que 25 % d'entre eux

ont un coût de gestion inférieur à

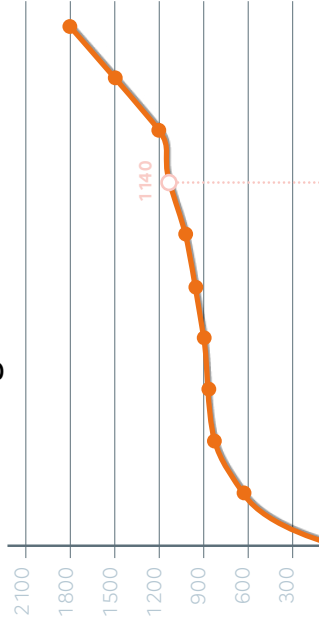
822 €, tandis que les 305 organismes

restants ont un coût de gestion

supérieur à cette valeur.

Coût de gestion d'un logement locatif

B6 LO4



En outre, le ratio scindent les organismes d'une

population de dix organismes, en dix

le même nombre d'individus,

soit 10% de la population d'étude.

Le septième décile vaut 1140 €.

La population d'étude est composée

de 162 organismes, ce qui signifie que 70 % d'entre eux

ont un coût de gestion inférieur à

1140 €, tandis que les 90 organismes

restants ont un coût de gestion

supérieur à cette valeur.

Notes



A series of 14 vertical lines forming a ruled writing area for notes.

es

A series of 14 vertical lines forming a ruled writing area for notes.



Ministère chargé du logement

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

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

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

Bureau du suivi des organismes constructeurs

92055 La Défense cédex

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