

LES OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT

LES OFFICES EN 2008

activité et statistiques
financières



Edition avril 2010



note technique

Les résultats présentés dans ce document sont issus des enquêtes annuelles d'autocontrôle traitées et analysées par le Dispositif fédéral d'expertise. En 2008, la totalité des Offices y a répondu.

Des redressements sont effectués pour comparer les informations exhaustives de ces dernières années avec celles des années 1990 (qui ne connaissaient pas le même taux de participation) en raisonnant sur le patrimoine total, afin que les statistiques d'activité et financières portent sur la totalité des Offices. Pour les Offices gérant un patrimoine sur plusieurs régions, l'ensemble des logements est comptabilisé dans la région du siège de l'Office.

• **Étude de l'activité** : la méthode de redressement, appliquée depuis 1985 aux Offices n'ayant pas répondu chaque année, consiste à affecter aux informations manquantes les données disponibles de l'année précédente, actualisées par un coefficient d'évolution calculé à partir des réponses reçues de la part des Offices appartenant à la même strate. Celle-ci est déterminée en fonction du nombre de logements gérés et de la zone géographique de l'organisme, les Offices disposant d'un patrimoine équivalent dans un contexte de marché donné connaissant, en moyenne, des évolutions comparables.

• **Analyse des comptes** : les résultats présentés concernent le patrimoine total. Le redressement utilisé a consisté à rapporter à l'ensemble des Offices les résultats obtenus par les Offices ayant répondu. Les résultats financiers sont exprimés en euros courants. Les valeurs de référence sont ici le plus souvent des moyennes¹. Les valeurs par logement sont des moyennes calculées sur le patrimoine total comprenant les équivalent-logements².

¹Les dossiers individuels de situation (DIS) établis pour chaque Office présentent les résultats selon des médianes et non des moyennes.

²Ces valeurs sont fournies par les Offices et calculées sur des bases administratives.



sommaire

Les Offices en 2008	5
• Les logements	8
• Les Offices	11
Les résultats de l'année 2008	12
L'activité des Offices en 2008	15
Les résultats d'activité en 2008	16
• La production en maîtrise d'ouvrage	18
Les mises en chantier de logements	
L'amélioration du patrimoine	
Les ventes et les démolitions	
L'accession à la propriété et les autres activités	
• L'offre locative	22
Les mises en service et les relocations	
La vacance des logements	
Statistiques financières	27
Les résultats financiers en 2008	28
• Le bilan	31
Les principaux agrégats du bilan	
La trésorerie	
Le fonds de roulement	
Le besoin en fonds de roulement	
• L'exploitation	41
Autofinancement et résultat	
Les résultats	
Les caractéristiques de l'exploitation	
Bilan et compte de résultat 2008	
Annexes	63
Statistiques complémentaires par rubrique (caractéristiques des Offices, activité, résultats financiers) ; actualisation et suite des séries des précédentes publications.	





Les Offices en 2008

Les logements

Les Offices



Les logements, les Offices

Les 278 Offices sont des établissements publics locaux :

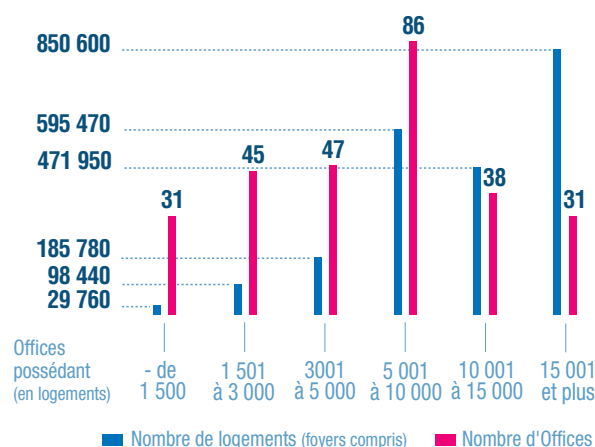
- 28 Offices communautaires rattachés à des EPCI (dont 9 en CU, 15 en CA et 4 en CC) ;
- 92 Offices départementaux (dont un interdépartemental) ;
- 151 Offices communaux et 7 Offices intercommunaux.

La Lozère et les Alpes-de-Haute-Provence n'ont pas d'Office public de l'habitat, de même que les DOM.

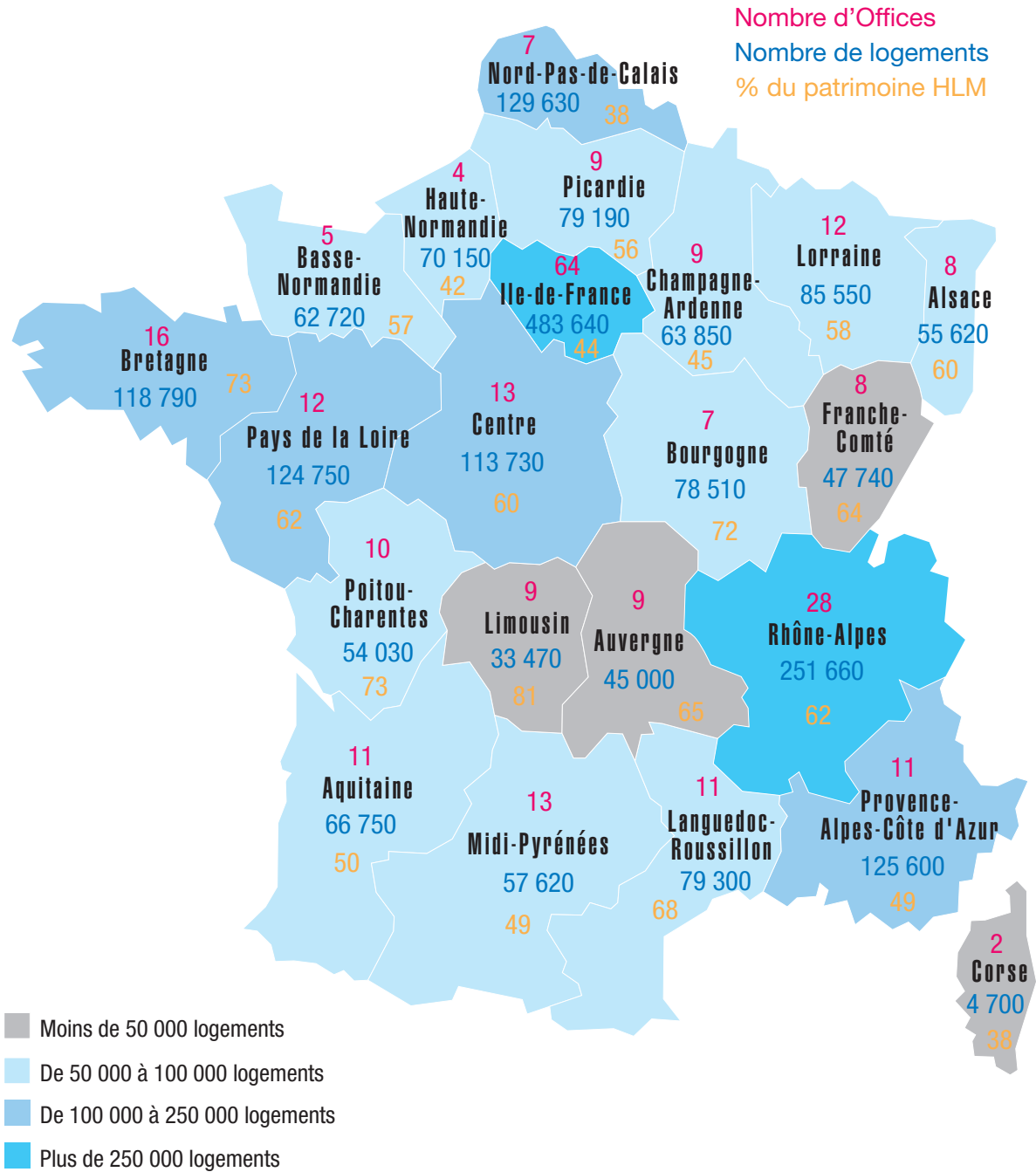
La région Ile-de-France comporte le plus grand nombre d'Offices avec 64 (23% du nombre total).

La taille moyenne du patrimoine locatif est de 8 030 logements ou équivalent-logements par Office. Près de 30% du patrimoine est représenté par 20 Offices de plus de 20 000 logements. Le plus petit Office gère 30 logements, le plus important 119 220.

Les Offices et leurs logements



Les Offices et leurs logements locatifs



Total France entière : **278 Offices publics de l'habitat**
 2 232 000 logements (foyers compris)
 53% du patrimoine HLM



Les logements

Les Offices possèdent 2 122 570 logements et 109 430 équivalent-logements, ainsi que 665 130 parkings ou garages et 22 880 locaux commerciaux.

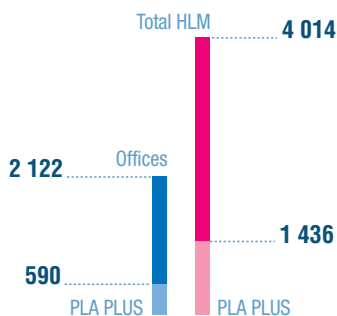
En outre, 119 Offices gèrent 25 100 logements pour le compte de tiers : collectivités locales (5 390 logements gérés par 88 Offices), autres organismes d'HLM (14 380 logements, 11 Offices).

Une analyse détaillée des données concernant l'occupation sociale est réalisée notamment à partir de l'enquête triennale sur l'occupation du parc social (OPS) et publiée dans "LES OFFICES EN 2008 - Données sociales".

Les 2 122 570 logements locatifs des Offices représentent 53% du patrimoine HLM. Les Offices ont 59% du patrimoine HLM hors PLA, 41% des PLA et 88% sont en collectifs.

Les Offices : 53% du patrimoine HLM

en milliers de logements hors foyer



Les deux tiers des logements des Offices sont dans les unités urbaines de grandes tailles :

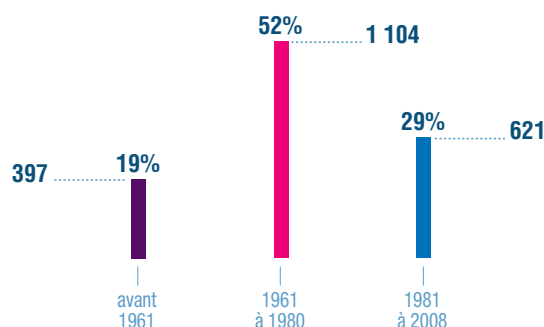
- Ile-de-France (zone 1) : **452 580 logements** (21%)
- + 100 000 hab. (zone 2) : **864 390 logements** (41%)
- autres (zone 3) : **805 600 logements** (38%)

Les Offices sont aussi propriétaires de **3 080 foyers** comportant 193 870 places (109 430 équivalent-logements) principalement destinées à des personnes âgées (48 460), des étudiants (33 030) et des jeunes travailleurs (8 180).

Le patrimoine de logements locatifs a été principalement construit avant 1980 (71%) et particulièrement dans la période de forte construction de logements sociaux entre 1948 et 1975 (56%). L'âge moyen des logements est de 35 ans.

Logements : 71% construits avant 1980

en milliers de logements hors foyer



Voir informations complémentaires dans les annexes

Les zones urbaines sensibles

- 718 200 logements (33,8% du patrimoine des Offices) sont en ZUS (30%) ou en zones de redynamisation rurale (3,8%). Cette proportion est supérieure à ce que l'on observe pour l'ensemble du patrimoine HLM, ainsi pour les ESH, 21% des logements sont en ZUS.
- 200 Offices gèrent des logements en ZUS ; pour un quart d'entre eux les logements en ZUS représentent la moitié de leur patrimoine.



LE CONVENTIONNEMENT LOCATIF

98% des logements sont conventionnés. Les conventions résultent des financements PLA (28%) et PALULOS (56%), et de la signature d'accords-cadre sans travaux d'amélioration (12%) :

- le patrimoine locatif est entièrement conventionné dans 109 Offices ;
- 188 Offices possèdent des logements intermédiaires ;
- les logements non conventionnés (49 970) se répartissent en 41 200 logements aidés antérieurement à la loi de 1977 et 8 770 logements intermédiaires ou autres logements. 75% sont situés en région Ile-de-France.

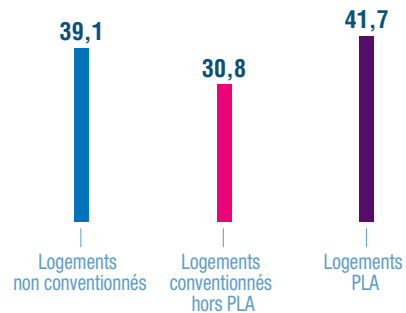
LES NIVEAUX DE LOYER

Le loyer moyen mensuel est de 301 euros par logement. Il faut toutefois relever les disparités de niveaux moyens mensuels :

- entre les logements PLA (368 euros par mois*) et les autres logements : les logements non conventionnés (345 euros par mois*) et les logements conventionnés hors PLA (272 euros par mois*) ;
- entre les zones de financement pour les logements PLA, le loyer moyen (en euros par m2 de surface corrigée) est de 46,6 euros en zone 1 et de 38,9 euros en zone 3 ; pour les logements non conventionnés, le loyer moyen est de 39,3 euros en zone 1 et de 34,9 euros en zone 3 ; pour les logements conventionnés hors PLA, le loyer moyen est de 34,2 euros en zone 1 et de 28,3 euros en zone 3.

*calculé sur la base d'un logement d'une surface corrigée moyenne de 106 m2.

Taux de loyers moyens annuels en € par m² de surface corrigée



LES CHARGES LOCATIVES

Le niveau moyen mensuel des charges locatives est de 93,5 euros par logement. L'écart entre la zone 1 (15,7 euros par m2 de surface corrigée) et les autres zones (9,5 euros par m2 de surface corrigée) est élevé. Il peut s'expliquer par la concentration de logements collectifs en région parisienne et le niveau des services collectifs en zone 1 (chauffage, eau, services de proximité...).

En 2008, le montant moyen des charges locatives a augmenté en passant de 1 060 euros au logement en 2007 à 1 122 euros.

LA QUITTANCE

La quittance moyenne mensuelle est de 388 euros par logement.

Voir informations complémentaires dans les annexes



Répartition des Offices et des logements en 2008

	Nombre de logements collectifs	Nombre de logements individuels	Nombre d'équivalent-logements en foyers	Nombre total de logements
28 Communautaires	231 070	18 470	11 940	261 480
dont 9 en CU	123 080	8 220	4 720	136 020
15 en CA	101 030	9 220	6 890	117 140
4 en CC	6 960	1 030	330	8 320
92 Départementaux	959 530	193 930	63 820	1 217 280
dont 91 Départementaux	921 480	192 180	62 310	1 175 970
1 Interdépartemental	38 050	1 750	1 510	41 310
158 Communaux et Intercommunaux	673 630	45 950	33 660	753 240
dont 151 Communaux	641 880	41 670	32 530	716 080
7 Intercommunaux	31 750	4 280	1 130	37 160
278 Offices publics de l'habitat	1 864 230	258 350	109 420	2 232 000

CU : communauté urbaine

CA : communauté d'agglomération

CC : communauté de communes

Participations des Offices dans des sociétés d'HLM et des SEM

Participations des Offices	SA HLM	SA coopératives	SEM
Nombre de sociétés	11 ¹	22	61 ²
Patrimoine locatif	25 560		22 100 ³
Production locative en 2008	149		
Production en accession en 2008	0	620	

¹dont une SA HLM, actionnaire majoritaire d'une SA coopérative

²dont 19 SEM ayant du patrimoine locatif

³patrimoine conventionné et non conventionné pour les SEM

Les Offices sont actionnaires de référence dans ces SA HLM et actionnaires majoritaires dans ces SA coopératives.



Les Offices

Au 31 décembre 2008, on compte 278 Offices publics de l'habitat (OPH), établissements publics à caractère industriel et commercial.

278 OPH

- 28 Offices communautaires (rattaché à un EPCI, taille moyenne 9 340 logements).
- 92 Offices départementaux dont un interdépartemental (taille moyenne 13 230 logements).
- 158 Offices communaux et intercommunaux (taille moyenne 4 770 logements).

DURANT L'ANNÉE 2008 :

Au 1^{er} octobre, un OPH communal a été rapproché d'un OPH départemental.

Coopérations entre organismes d'HLM

- 55 Offices participent à un GIE
- 11 Offices gèrent 14 380 logements pour le compte d'autres organismes d'HLM.

LES RESSOURCES HUMAINES

Les effectifs

Au 31 décembre 2008, l'effectif des Offices publics de l'habitat est de 47 400 personnes.

L'encadrement et la maîtrise représentent 40 % des emplois.

L'effectif moyen est de 170 personnes, mais les situations varient d'une dizaine de personnes à plus de 2 500.

En outre, les Offices publics de l'habitat font appel, chaque année, à quelques 7 000 personnes par des contrats à durée déterminée pour, notamment, le remplacement des personnels de proximité pendant leurs congés.

Au total en 2008, les Offices ont employé près de 55 000 personnes.

Les statuts des personnels

Les personnels d'Offices sont :
soit des salariés dont le contrat relève du code du travail et d'un décret spécifique (Statut OPH),

	Effectifs	%
Statut OPH	28 910	61%
Statut FPT	18 000	38%
Contrats aidés	490	1%
Ensemble	47 400	100%

soit des agents de la Fonction publique territoriale, fonctionnaires ou non titulaires (Statut FPT).

Les emplois

Principales caractéristiques :

- 50 % de femmes et d'hommes, une égalité qui comporte toutefois des différences importantes selon les types de fonctions occupées.
- Un âge moyen de 45 ans.
- 50 % des effectifs ont 10 ans ou plus d'ancienneté.

Par domaine d'activité :

- Le personnel de proximité (gardiens, agents de médiation, employés de ménage, entretien des espaces verts...) représente : 35 % des emplois.
- Le secteur de la gestion locative (chargés d'accueil, conseillers clientèle, conseillers sociaux, responsables d'agence ...) : 23 %.
- La maintenance et l'entretien du patrimoine (ouvriers, techniciens ...) : 12 %.
- La maîtrise d'ouvrage (monteurs d'opérations, gestionnaires de marchés, responsables de programmes...) et les autres activités (accession, syndics...) : 9 %.
- L'administration générale (direction générale et services fonctionnels) : 21 %.



Contexte général

L'activité économique a connu un net ralentissement en 2008, avec une progression du PIB de 0,4% après une progression de 2,3% en 2007 et de 2,2% en 2006. Ce recul résulte à la fois de la faiblesse de la consommation des ménages, de la stagnation de l'investissement et d'un solde des échanges extérieurs dégradé. Les dépenses de consommation progressent peu (+ 1% après + 2,4% en 2007). Le revenu disponible des ménages augmente de 3,4% (+ 5,2% en 2007) mais si l'on tient compte des prix à la consommation, le pouvoir d'achat du revenu disponible n'augmente que de 0,6% après 3,1% en 2007 et son montant individuel moyen stagne. La situation de l'emploi se dégrade en cours d'année et le taux de chômage atteint 7,8% en fin d'année.

Plusieurs indices de prix enregistrent une hausse plus forte qu'en 2007 : +2,8% pour l'indice des prix à la consommation en moyenne annuelle, (+ 1,5% en 2007), + 2,8% pour l'indice de référence des loyers du 4^{ème} trimestre (+ 1,4% en 2007), qui est désormais établi par référence à l'indice des prix hors tabac et hors loyers ; l'indice du coût de la construction connaît une hausse de près de 8%, deux fois plus forte qu'en 2007. À l'inverse, les loyers continuent la décélération amorcée en 2007, dans le secteur locatif privé (+ 2,3% contre + 3,3% en 2007) comme dans le secteur HLM (+ 2,6% contre + 3,1% en 2007). Conséquence de la hausse simultanée de l'indice des prix à la consommation et des taux d'intérêt à court terme, le taux du livret A est révisé à deux reprises et était fixé à 4% au second semestre 2008.

Avec la crise économique, le retournement de l'activité immobilière amorcé début 2008 s'est confirmé tout au long de l'année : recul du montant des transactions sur le marché de l'ancien et quasi stagnation du prix moyen. Le marché du neuf ralentit fortement, avec une chute de près de 40% des ventes et une forte augmentation des stocks : niveau élevé des prix et durcissement des conditions de financement entraînent le fléchissement de l'investissement neuf, malgré la contribution de la maîtrise d'ouvrage sociale. Les travaux d'entretien et d'amélioration résistent mieux que le marché du neuf.

En ce qui concerne l'activité législative, on peut retenir l'entrée en vigueur, le 1^{er} janvier 2008, de la loi sur le droit au logement opposable (DALO) ainsi que la présentation, en octobre 2008, de la première loi d'engagement du Grenelle de l'environnement, qui prévoit notamment la rénovation thermique de l'ensemble du parc locatif social. D'autres mesures de "verdissement" figurent en fin d'année dans la loi de finances rectificative 2008 et la loi de finances 2009, comme l'éco-prêt à taux zéro et le crédit d'impôt sur le revenu pour les dépenses de développement durable.

Les aides à la personne ont été actualisées le 1^{er} janvier 2008 en fonction de l'indice de référence des loyers, conformément à la loi DALO : relèvement de 2,8% des loyers, des mensualités plafonds et du forfait de charges. La participation minimale du barème locatif est majorée de 1 euro.



Construction et financement du logement social

Tous secteurs confondus, moins de 370 000 logements ont été mis en chantier en 2008, soit une baisse de 15% en un an, qui affecte tant la production de logements individuels que collectifs.

Dans ce contexte, la construction locative sociale neuve a un effet régulateur avec une légère progression (+ 3%) des mises en chantier, qui portent sur 55 000 logements familiaux. S'y ajoute l'acquisition avec amélioration de 11 000 logements et celle de 8 000 auprès d'autres personnes morales ou personnes physiques. Les organismes HLM ont mis en chantier également près de 15 000 logements destinés à l'accession (en groupé et en diffus).

Le nombre de décisions de financement accordées dans le cadre du plan de cohésion sociale continue à progresser : 104 000 logements locatifs sociaux, dont 66 000 PLUS et PLAI et 38 000 PLS, pour un objectif budgétaire de 122 000. L'activité financée par l'ANRU continue à monter en régime : 13 000 décisions de financement (dont 9 000 PLUS construction démolition) contre 9 000 l'année précédente.





L'activité des Offices en 2008

Les résultats d'activité en 2008

La production en maîtrise d'ouvrage

L'offre locative



Les résultats

En 2008, dans le cadre des deux lois de programmation, Plan de Cohésion Sociale (PCS) et Programme national de Rénovation Urbaine (PNRU), les Offices ont **mis en chantier** 27 400 logements familiaux (c'est-à-dire hors foyers) en neuf et en acquisition, dont 7 800 dans des opérations avec l'ANRU. La capacité d'accueil en foyers a été augmentée de 3 750 lits par la mise en chantier de 2 680 équivalent-logements. Au total, les mises en chantier de logements et d'équivalents (30 080 logements) se maintiennent au niveau de l'année précédente. Parmi les 27 400 mises en chantier de l'année, 23 220 logements représentent la **construction neuve** et 4 180 logements ont été **acquis avec ou sans amélioration** (hors acquisition de patrimoine HLM ou SEM).

Les opérations financées en PLUS et PLAI représentent 84% des mises en chantier. Les PLI-PLS ont financé 3 090 logements. Les 5 840 PLUS-reconstruction mis en chantier en relation avec des opérations de démolition représentent 29% des mises en chantier en PLUS. L'acquisition de logements neufs avec VEFA a porté sur 2 820 logements.

L'effort permanent **d'amélioration** du patrimoine a porté sur 136 900 logements. Parmi ceux-ci, 47 100 ont fait l'objet de travaux d'un montant supérieur à 5 000 euros par logement. Au total, 46 280 logements ont été réhabilités avec l'aide de l'État.

Les Offices ont réalisé 226 820 **mises en location**, chiffre stable par rapport à 2007. On note une baisse de la mobilité résidentielle qui contribue à la relocation de 201 990 logements, soit - 2 510 sur un an. Le taux de rotation passe à 9,6% du patrimoine, soit une baisse de 0,1% (9,7% en 2007). Les mises en service de logements, avec 17 150 nouvelles locations, augmentent de + 1 340 par rapport à 2007. En complément, 2 210 logements ont été rachetés à des organismes HLM ou à des SEM et 4 430 logements à d'autres acteurs, publics ou privés.

Les Offices ont vendu 5 120 logements (+ 570 ventes sur un an), dont 1 940 à des personnes physiques (- 170). Le nombre de logements vendus à des personnes morales, a augmenté (+ 740 logements) par rapport aux 2 440 ventes de 2007.

Le nombre de **démolitions** a été de 10 780 (+ 480 par rapport à 2007). La **vacance** totale en fin d'année augmente à 4,1% (+ 0,3%) du patrimoine, ce qui correspond à environ 87 700 logements. La proportion de logements vacants de moins de 3 mois s'établit à 1,3%, celle de logements vacants depuis plus de 3 mois à 2,8%.

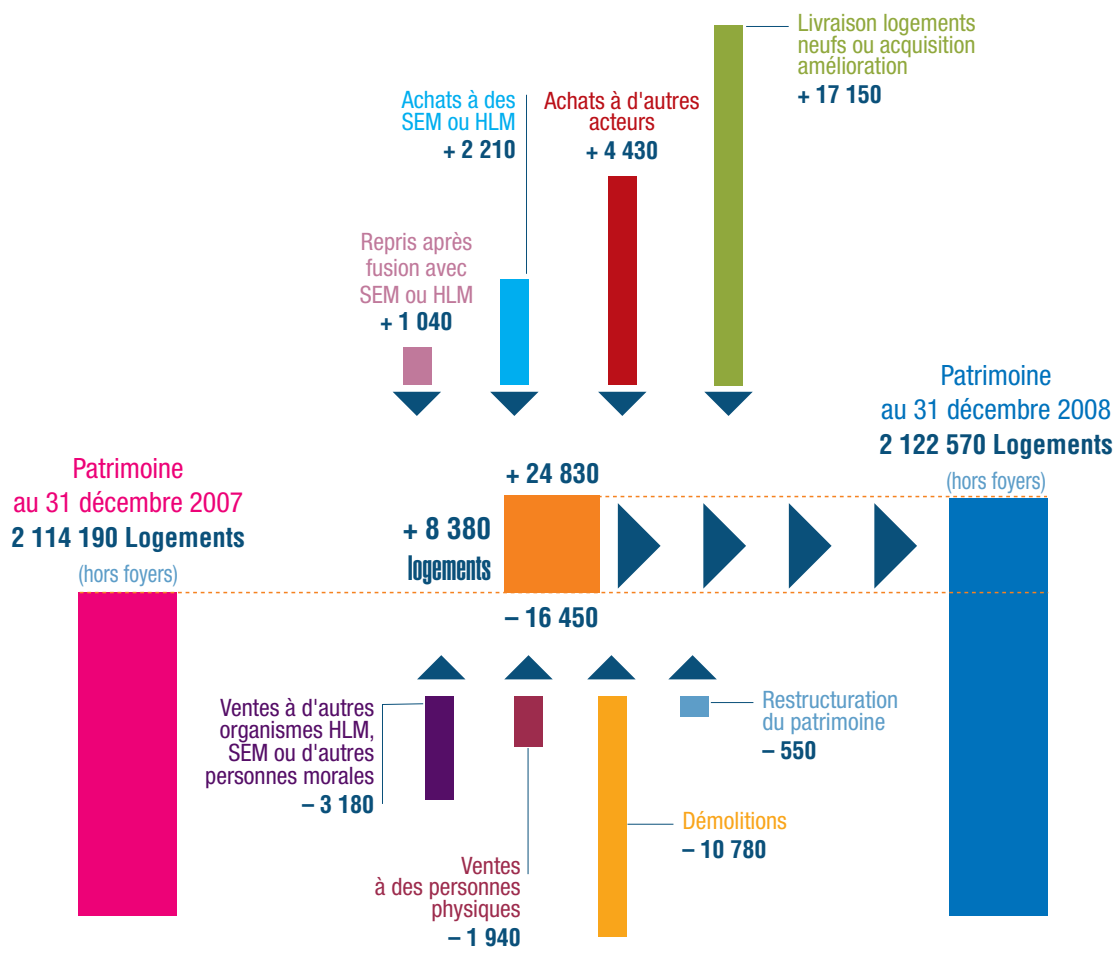


d'activité en 2008

Fortement impliqués dans le PNRU, les Offices poursuivent les opérations de construction-démolition. Près de 27 400 logements (1,3% du patrimoine) sont vacants, en attente de démolition, impliquant le maintien de la vacance de longue durée à 2,8%.

Dans les ZUS, le niveau global de la vacance est important : 6,2% des logements. La vacance de longue durée y atteint le taux de 4,8%, à comparer au 2,8% du patrimoine total. Ces quartiers regroupent 44,9% de la totalité des logements vacants parmi lesquels on trouve 69% des logements en prévision de démolition.

Les mouvements du patrimoine en 2008





La production en maîtrise d'ouvrage

LES MISES EN CHANTIER DE LOGEMENTS LOCATIFS

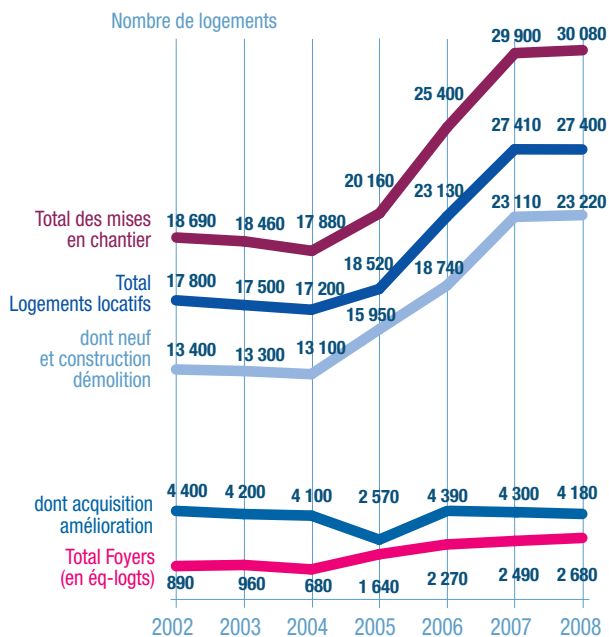
27 400 logements ont été mis en chantier par 223 Offices :

- 23 220 en construction neuve (+ 110 par rapport à 2007),
- 4 180 en acquisition hors rachat de patrimoine entre organismes HLM (- 120 par rapport à 2007).

Selon :

19 600 logements réalisés ou financés dans le cadre du Plan de Cohésion Sociale,

7 800 logements réalisés dans le cadre du PNRU.



L'essentiel des mises en chantier (84%) a été financé en PLAI et en PLUS (soit 22 970 logements). Les 5 240 logements financés en PLUS construction-démolition (+ 490 par rapport à 2007) ont été mis en chantier dans des opérations liées à des démolitions. La part des logements individuels atteint 28% des mises en chantier, alors qu'ils ne représentent que 12% du patrimoine total. Parmi les 23 220 logements réalisés en neuf, 2 220 logements ont été lancés en VEFA soit 10,3%.

Financement des mises en chantier des logements locatifs

Logements locatifs	Offices : mises en chantier 2008			Total HLM 2008
	Collectifs	Individuels	Total	
PLA-I	1 740	920	2 660	5 940
PLUS	14 700	5 510	20 310	47 370
PLS et PLI	2 530	500	3 030	9 810
Autres financements	700	700	1 400	2 450
Total logements	19 670	7 730	27 400	65 570

LES MISES EN CHANTIER DE FOYERS

49 Offices ont mis en chantier 2 680 équivalent-logements en foyers, représentant une capacité d'accueil de 3 750 lits.

Parmi ceux-ci, 2 140 équivalent-logements ont été financés dans le cadre du Plan de Cohésion Sociale. La production de foyers en 2008 a triplé par rapport au niveau moyen de 800 équivalent-logements des années précédant 2005.

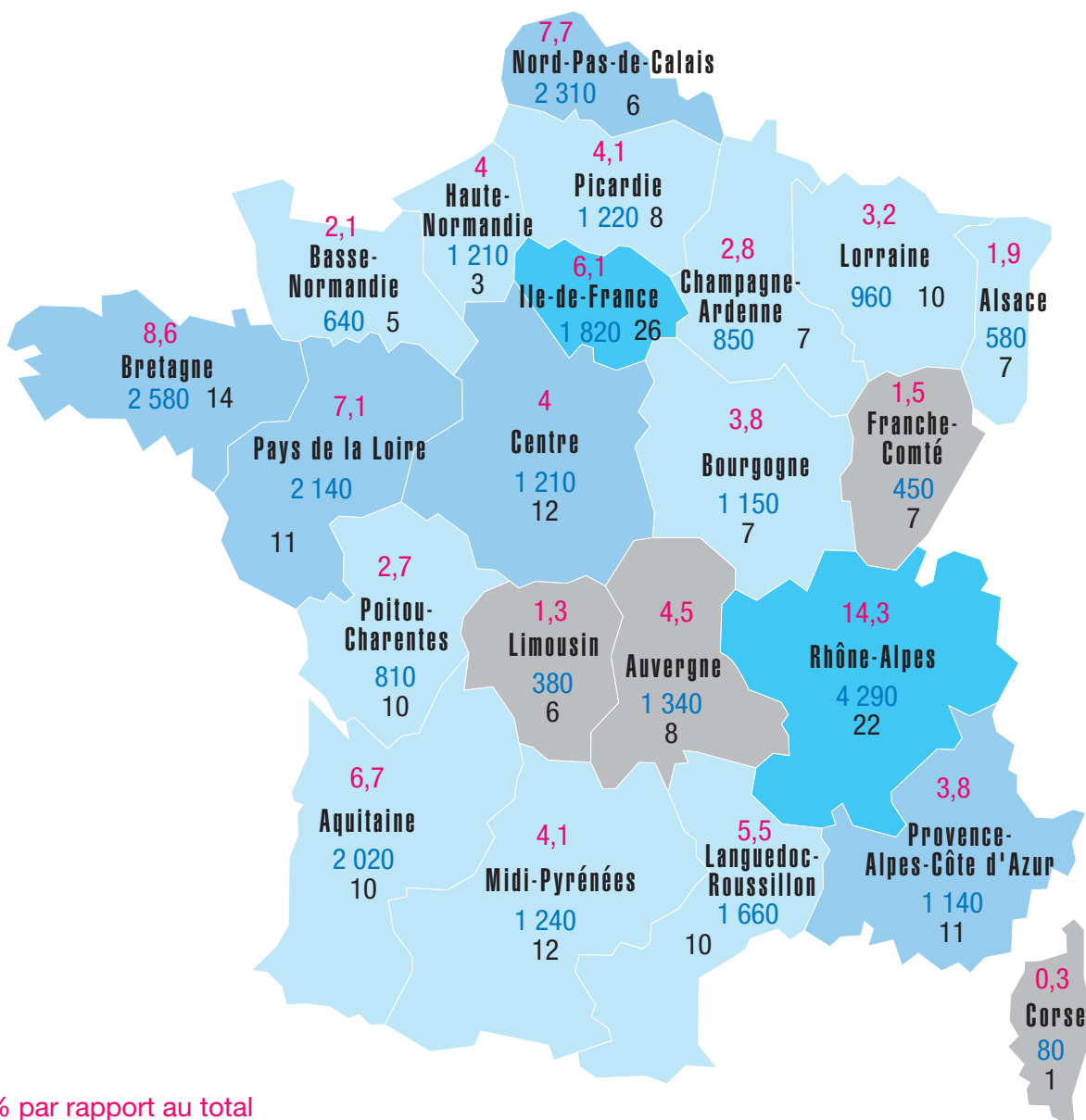
Mises en chantier et taux de croissance selon la taille du patrimoine locatif

Offices possédant (en logements)*	Logements + équivalent-logements mis en chantier	Nombre d'Offices		Taux de croissance moyen des Offices constructeurs
		constructeurs en 2008	non-constructeurs en 2008	
moins de 800	40	2	7	2,49
801 à 1 500	200	8	14	2,20
1 501 à 3 000	860	24	21	1,57
3 001 à 5 000	2 610	37	10	1,77
5 001 à 10 000	8 070	75	11	1,53
10 001 à 15 000	9 340	37	1	2,03
15 001 à 20 000	2 280	11	-	1,25
20 001 et plus	6 680	19	1	1,04
	30 080	213	65	1,35

*équivalent-logements compris



Les mises en chantier locatives



% par rapport au total

Nombre de logements

Nombre d'Offices constructeurs

Les couleurs des régions correspondent à la légende de la page 7.

Total France entière : 30 080 mises en chantier dont 2 680 équivalent-logements-foyers
213 Offices constructeurs en 2008



AMÉLIORATION DU PATRIMOINE

En 2008, 136 900 logements ont fait l'objet de travaux d'amélioration dont 47 100 pour des montants supérieurs à 5 000 euros par logement :

13 610 ont bénéficié d'une aide de l'ANRU et 16 340 d'une aide de l'Etat.

Les opérations de réhabilitation ont été réalisées par 204 Offices.

Au total, les travaux d'amélioration sur 54 170 logements ont été subventionnés soit par l'État avec la PALULOS, soit par l'ANRU. Les autres 82 730 logements ont été améliorés sans ces aides.

Les travaux d'amélioration du patrimoine (ordres de service lancés en 2008)

Nb de logements dont le coût moyen de travaux est :	Logements sans PALULOS		Logements avec PALULOS
	PNRU	autres	
Supérieur à 15 000 €/lgt	PNRU	2 520	3 850
	autres	5 710	10 090
5 000 à 15 000 €/lgt	PNRU	2 460	4 780
	autres	11 440	6 250
Inférieur à 5 000 €/lgt	PNRU	2 910	8 640
	autres	65 580	12 670
TOTAL	PNRU	7 890	17 270
	autres	82 730	29 010

Les ordres de service représentent un investissement de 1 093 millions d'euros comptabilisés sur les exercices 2008 et 2009 dont 645 ont bénéficié d'une aide de l'Etat ou de l'ANRU.

Montants total des travaux (ordres de service lancés en 2008)

En millions d'euros	Logements sans PALULOS	Logements avec PALULOS	TOTAL
PNRU	103	166	269
Autres	448	376	824
TOTAL	551	542	1 093

LES COÛTS DES TRAVAUX

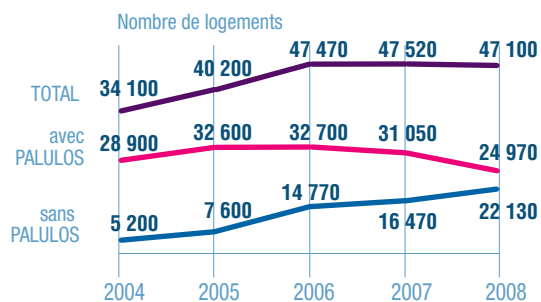
Les opérations financées avec PALULOS dépassent le plafond des dépenses dans près de 30% des cas.

Le coût moyen des travaux pour l'ensemble des opérations supérieures à 5 000 euros par logement aidées par l'État est de 19 670 euros par logement réhabilité.

Coût moyen de réhabilitation pour un logement (opérations supérieures à 5 k€/lgt)

Dans le cadre du :	PNRU	Autres
Logement sans PALULOS	19 190 €	12 450 €
Logement avec PALULOS	16 670 €	21 260 €

Les ordres de service en réhabilitation (opérations supérieures à 5 k€/lgt)



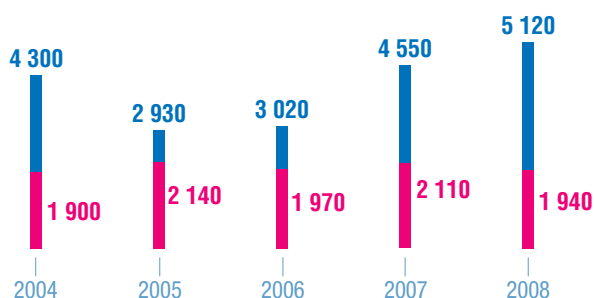


LES VENTES ET LES DÉMOLITIONS

5 120 logements locatifs ont été vendus dans l'année par 149 Offices, ce qui porte à près de 61 900 le nombre de ventes depuis l'origine. En 2008, 143 Offices ont vendu 1 940 logements à leur locataires, dont 1 220 maisons individuelles (63%), pour un prix moyen de cession de 76 K€. A fin 2008, environ 35 200 logements soit 1,7% du patrimoine, sont offerts à la vente.

Ventes totales

en logement



■ dont ventes à personnes physiques

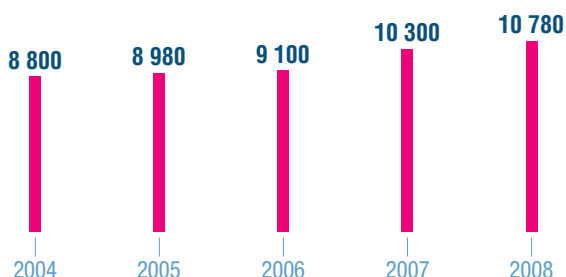
Prix moyen de cession pour les ventes à personnes physiques en K€

2004	2005	2006	2007	2008
58	62	70	75	76

10 780 logements ont été démolis par 103 Offices (+ 480 par rapport à l'année précédente).

Démolitions

en logement



L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

764 logements ont été construits en accession à la propriété par 27 Offices, et 545 logements ont été vendus. L'essentiel de l'activité est réalisé en VEFA. Par ailleurs, 447 logements ont été produits par 11 Sociétés Coopératives d'HLM, filiales de 11 Offices, 173 logements par 2 Sociétés Coopératives d'HLM, filiale d'une SA d'HLM filiale d'un Office.

- Production directe par les Offices 764
- Production par les Sociétés Coopératives d'HLM filiales 620

	2004	2005	2006	2007	2008
Les Offices en direct					
VEFA <i>(nb d'offices)</i>	573 <i>(19)</i>	439 <i>(15)</i>	383 <i>(13)</i>	280 <i>(13)</i>	418 <i>(17)</i>
Location-accession <i>(nb d'offices)</i>	81 <i>(5)</i>	142 <i>(11)</i>	212 <i>(17)</i>	539 <i>(35)</i>	346 <i>(12)</i>
Total <i>(nb d'offices)</i>	654 <i>(22)</i>	581 <i>(23)</i>	595 <i>(25)</i>	819 <i>(41)</i>	764 <i>(27)</i>
Les filiales d'Offices	570	593	656	695	620
PRODUCTION TOTALE	1 224	1 174	1 251	1 514	1 384

LES AUTRES ACTIVITÉS

- 12 maisons individuelles ont été produites en prestations de service (CCMI) par 3 Offices.
- En lotissement, 893 lots ont été aménagés par 21 Offices.
- En ZAC, 16 opérations d'aménagement ont été réalisées par 7 Offices.
- 34 658 lots de copropriétés sur 1 242 copropriétés sont gérés par 82 Offices comme syndics. Les Offices sont propriétaires de 20 954 de ces lots.
- 64 Offices ont fourni des prestations de service aux collectivités locales et/ou à d'autres commanditaires pour des équipements publics ou de superstructures.
- 4 Offices ont animé une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH).



L'offre locative

LES MISES EN SERVICE ET LES RELOCATIONS

219 140 logements ont été mis en location dans l'année, soit :

- 201 990, suite à changement de locataire ; l'offre due à la mobilité locative (9,6% du parc locatif) baisse légèrement ;
- 17 150, par mises en service de logements construits ou acquis ; cette offre est en hausse sur un an (+ 1 340 logements).

LES ACHATS DE LOGEMENTS

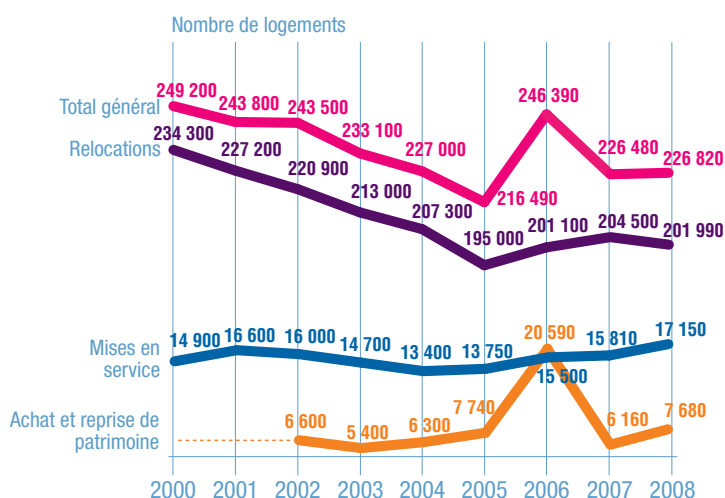
6 640 logements existants ont été achetés en 2008 :

- 2 210 à des SEM ou des organismes HLM ;
- 4 430 à d'autres acteurs publics ou privés.

REPRISE DE PATRIMOINE APRÈS FUSION

En 2008, 2 Offices ont repris 1 040 logements lors d'opérations de fusion avec des SEM ou autres organismes HLM.

L'offre annuelle de logements



La mobilité résidentielle baisse

Taux de rotation en %	2004	2005	2006	2007	2008
Zone 1	6,0	5,3	6,1	6,1	5,6
Zone 2	10,1	9,3	9,7	10	10
Zone 3	12,1	11,7	12,4	12,4	12,2
Ensemble	10	9,4	9,5	9,7	9,6

La mobilité résidentielle baisse en 2008 : le taux de rotation faiblit à 9,6% avec une diminution des relocations de 2 510 logements par rapport à 2007. Le taux de rotation du patrimoine hors mutations internes diminue à 7,5% en 2008 contre 7,7% en 2007.

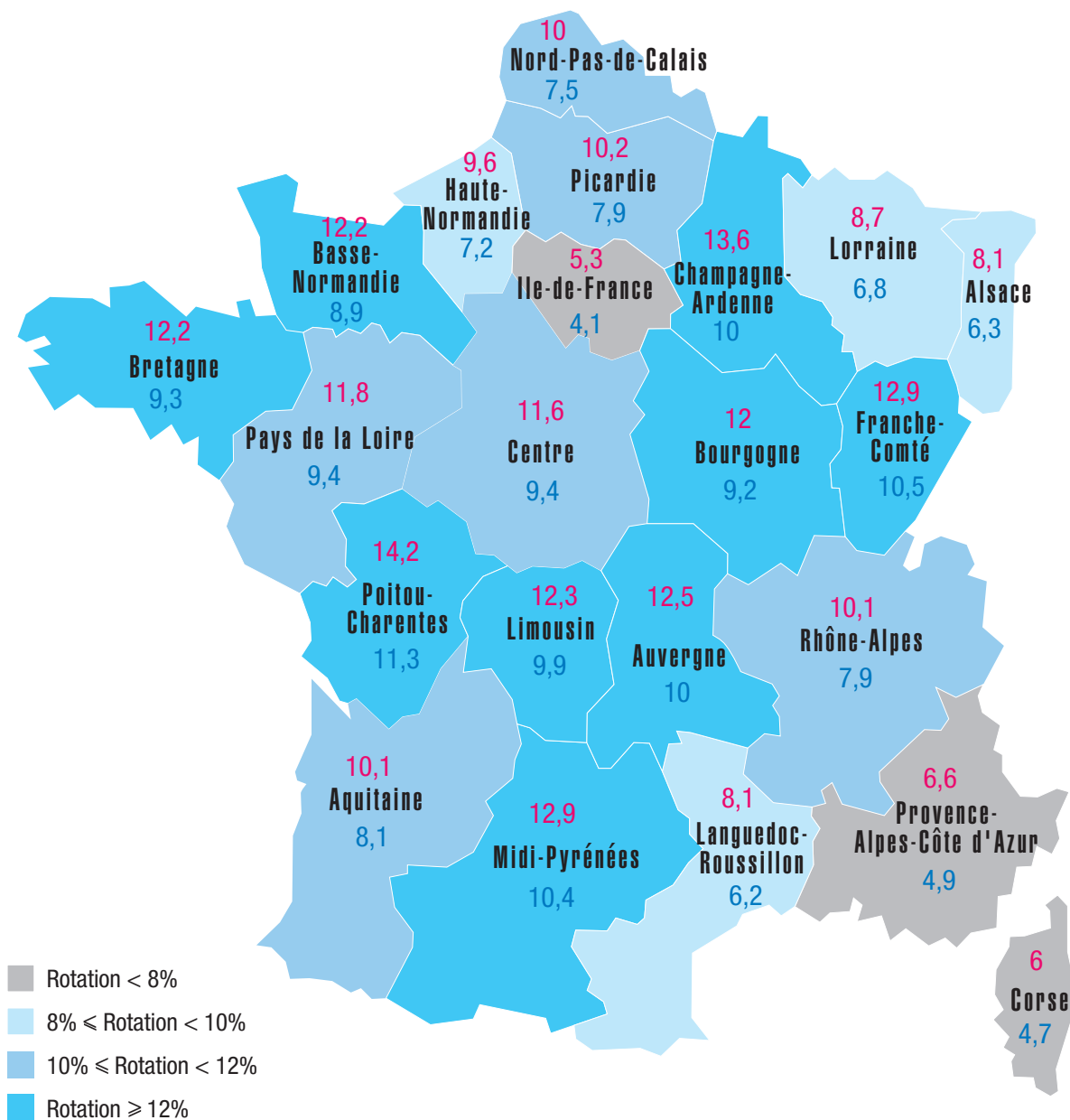
Les relocations dans les ZUS

55 330 logements sur les 201 990 ayant changé de locataires sont localisés en ZUS. Le taux de mobilité (8,7%) est légèrement inférieur au taux national en HLM (9,6%).

Le taux de rotation est inférieur à 7% dans 3 régions : Corse (6%), Ile-de-France (5,3%), Provence-Alpes-Côte d'Azur (6,6%). La baisse de la mobilité résidentielle se constate dans 11 régions sur 22. Les régions Champagne-Ardenne et Poitou-Charentes ont le plus fort taux de rotation avec respectivement 13,6% et 14,2%.



Mobilité : le taux de rotation du patrimoine (avec et sans mutations internes)



Taux de rotation du patrimoine total (avec mutations internes)

Taux de rotation du patrimoine (hors mutations internes)

France entière : taux de rotation total de 9,6% (- 0,1% par rapport à 2007)
taux de rotation hors mutations internes de 7,5%



LA VACANCE DES LOGEMENTS

En 2008, la vacance totale a augmenté et se situe à 4,1% du patrimoine : elle correspond à 87 700 logements dont 44,9% soit 39 400 sont situés en ZUS.

La vacance de longue durée (+ de 3 mois) augmente à 2,8% et celle de moins de 3 mois progresse à 1,3% (+ 0,2% par rapport à 2007).

Dans les ZUS, le niveau global de la vacance est important : 6,2% des logements. La vacance de moins de 3 mois s'y stabilise à 1,4%, mais la vacance de longue durée y augmente à 4,8% (+ 0,1% par rapport à 2006).

Cette hausse est principalement imputable à une augmentation de la vacance pour raisons techniques dans le cadre d'opérations liées au PNRU : 27 400 logements sont vacants en attente de démolition, soit 1,3% du patrimoine total.

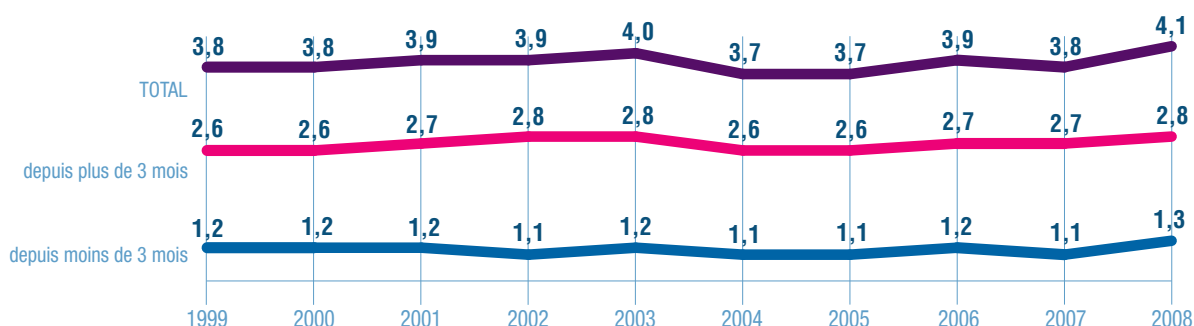
Le taux de logements vacants depuis plus de 3 mois net des logements vacants pour raisons techniques (vacance pour travaux ou en attente de démolition) augmente à 1% par rapport à 0,9% en 2007.

Les situations sont différentes suivant les Offices. La dispersion des taux de vacance de plus de 3 mois est forte ; ainsi la vacance est de 0,3% pour le 1^{er} décile et de 7,5% pour le 9^e décile.

Les évolutions annuelles ne sont pas homogènes : 36% des Offices connaissent une diminution de la vacance qui passe en moyenne de 4,7% à 3,8% entre 2007 et 2008. Ces Offices possèdent 40% du patrimoine. Le mouvement est inverse pour 64% des Offices où la vacance moyenne augmente de 3,4% à 4,3%.

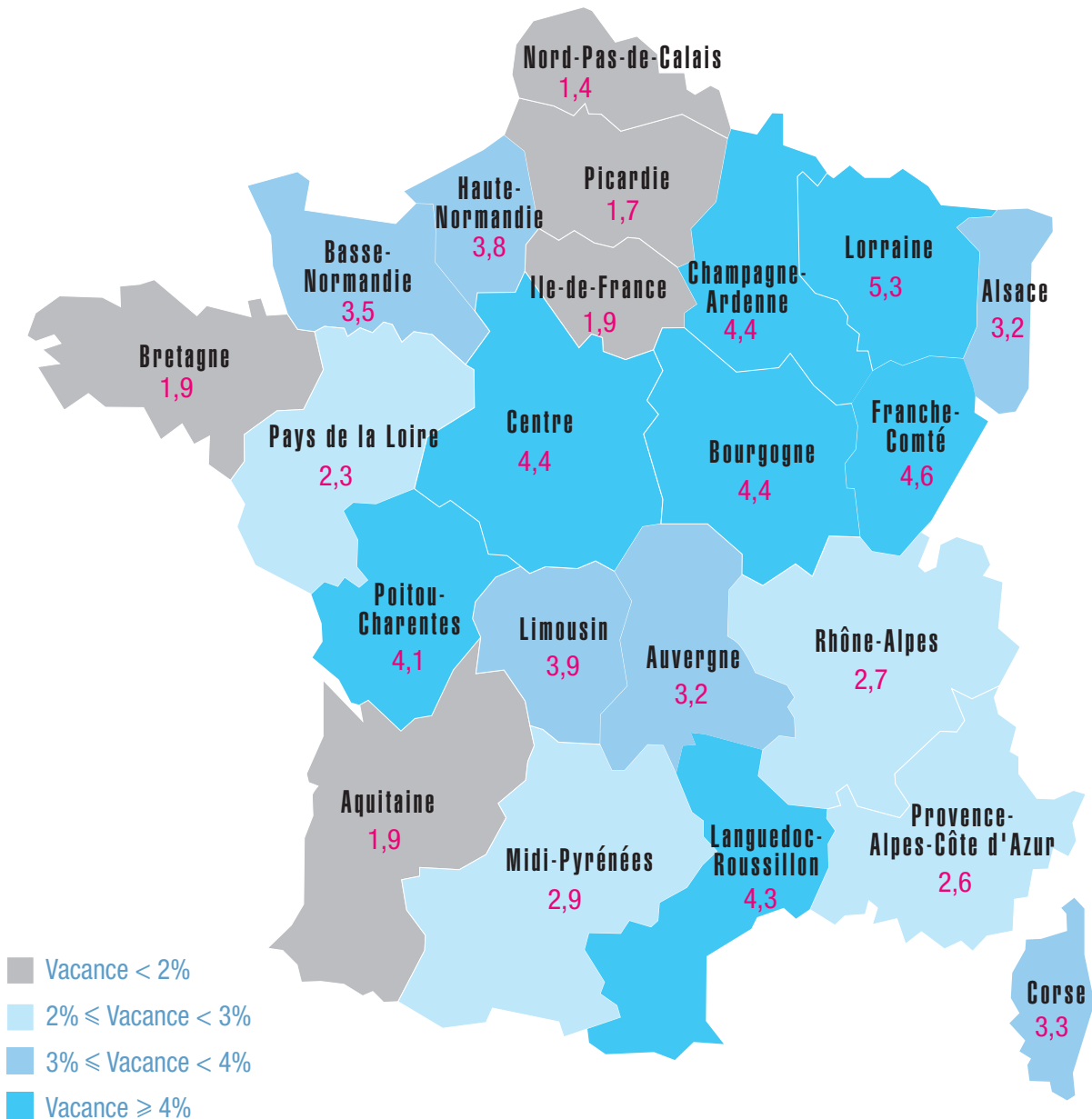
Taux de vacance au 31/12

en % du patrimoine





Taux de vacance de plus de 3 mois







Statistiques financières

Les résultats financiers en 2008

Le bilan

L'exploitation



Les résultats

La structure du bilan

La trésorerie constatée au 31 décembre 2008 est de 5,1 milliards d'euros. Elle est inférieure de - 260 millions d'euros (- 4,8%) à la trésorerie de fin 2007, qui avait, il est vrai, fortement augmenté.

Le fonds de roulement, c'est-à-dire l'excédent des ressources permanentes sur les emplois de même nature, est de 5 milliards d'euros. Il diminue de - 200 millions d'euros par rapport à 2007 (- 3,8%) et représente 98% de la trésorerie. Il comprend :

- **le potentiel financier** : 3,31 milliards d'euros (- 251 millions d'euros), il représente la capacité financière d'investissement des Offices ;
- **les provisions pour risques et charges** : 1,17 milliard d'euros (+ 35 millions d'euros) dont la provision pour gros entretien (863 millions d'euros), en légère augmentation de + 20 millions d'euros par rapport à 2007 ;
- **les dépôts de garantie des locataires** : 523 millions d'euros (+ 16 millions d'euros).

Le besoin en fonds de roulement, c'est-à-dire la trésorerie à court terme générée par le cycle d'exploitation, est négatif et s'élève à 101 millions d'euros. Il représente 2% de la trésorerie. Il diminue de - 60 millions d'euros par rapport à 2007, notamment en raison de l'allongement des délais de règlement des subventions d'investissement de l'État et de l'ANRU (la baisse du BFR est continue depuis 2000 : il dépassait alors 1 milliard d'euros et représentait plus du quart de la trésorerie).

Les investissements totaux (ANRU et hors ANRU) s'élèvent à 5,8 milliards d'euros (+ 1,3 milliard sur 2007), dont 4,8 milliards pour les constructions et 1 milliard pour le patrimoine existant (additions et remplacements de composants, y compris la réhabilitation).

L'analyse de l'exploitation

L'autofinancement issu de l'exploitation courante s'établit à 863 millions d'euros soit une augmentation de + 51 millions d'euros par rapport à 2007. Il représente 10,7% des loyers quittancés et 385 euros par logement, contre respectivement 10,4% et 365 euros en 2007. Il représente 43% de l'autofinancement global HLM qui correspond en moyenne à 12,2% des loyers et 475 euros par logement.

Les situations sont différentes entre Offices : 20% des Offices ont un autofinancement supérieur à 15% des loyers, mais près d'un quart d'entre eux ont un autofinancement inférieur à 5% (soit le seuil de fragilité reconnu par la profession), et pour 6% il est même négatif.

Le résultat de l'exercice s'élève à 897 millions d'euros. Il est en diminution de - 118 millions d'euros sur 2007.

La diminution de la trésorerie et du potentiel financier en 2008 sont peu significatives et ne remettent pas en cause la consolidation de la situation financière globale des Offices, confortée par la légère progression de l'autofinancement. Rappelons que depuis la réforme comptable intervenue en 2005 (cf. "Les Offices en 2005" pages 28 à 30) les Offices supportent en investissement une partie des remplacements de composants financés jusqu'alors directement par les loyers, au titre des grosses réparations.



financiers en 2008

Les dépenses

Les annuités d'emprunts représentent le premier poste de dépenses avec plus de 3,3 milliards d'euros. Après la baisse quasi-ininterrompue des annuités rapportées aux loyers, observée depuis 1997, on constate en 2008 une légère progression. En effet, l'extinction d'une partie des emprunts et les renégociations de dette opérées par les Offices ne compensent plus l'impact des nouveaux emprunts liés à l'évolution de l'activité. La part des annuités représentent 41% des loyers en 2008 (comme en 2006), contre 40,8% en 2007, 41,5% en 2005 et 42,1% en 2004.

Les dépenses de maintenance s'élèvent à 1,38 milliard d'euros. Elles augmentent de + 35 millions d'euros en 2008, et représentent 17,1% des loyers contre 17,3% l'année précédente. L'entretien courant pèse pour 42,9% du total et 265 euros par logement, et le gros entretien pour 57,1% et 350 euros par logement.

La TFPB (843 millions d'euros) enregistre une assez faible augmentation de + 24 millions d'euros en raison des abattements partiels de taxe sur les logements situés en ZUS qui ont diminué la charge de quelque 97 millions d'euros et des dégrèvements pour l'aménagement des logements aux personnes handicapées (- 22 millions d'euros) et pour vacance au titre de démolitions ou de travaux PALULOS (- 8 millions d'euros). Rapportée au nombre de logements taxés, la TFPB s'élève à 440 euros, elle augmente de + 2% sur un an. Par ailleurs, le solde entre les logements entrant et sortant du champ d'application de la TFPB est de + 16 000 logements, ce qui fait monter à 85,4% la part de logements soumis à cet impôt. Avec une moyenne de 10,5% des loyers comme en 2005 et 2007 contre 10,2% en 2004 et 10,6% en 2006, les Offices rencontrent des situations très différentes : le premier décile est à 7%, le 9^{ème} à 16,2% des loyers.

Les dépenses de personnel non récupérables (1,35 milliard d'euros), hors régie d'entretien, augmentent de + 3,8% sur un an. Cette évolution qui reste rapide, rapportée au logement (+ 4,9% par an depuis 2004), est la conséquence du renforcement de la gestion de proximité (contrepartie des abattements partiels de TFPB en ZUS), de la mise en œuvre de la réduction du temps de travail, de la réduction des aides aux emplois aidés et de la mise en place du nouveau régime indemnitaire, ainsi que d'une limitation récente des dépenses récupérables. Elles représentent 16,8% des loyers contre 15,6% en 2004.

Les autres dépenses d'exploitation (641 millions d'euros), qui avaient légèrement diminué en 2007, reprennent leur progression en 2008 (+ 4,5%). En euros par logement, le taux d'augmentation moyen annuel s'établit à + 3,9% depuis 2004, dû notamment à la hausse des dépenses d'assurance, des études et enquêtes diverses, des rémunérations d'intermédiaires (prestations informatiques, honoraires...), des cotisations, à la non-récupération des frais d'assiette et de recouvrement de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et à l'affectation en charges de l'exercice des frais d'appel d'offre. Elles prennent également en compte la progression de l'activité des Offices.





Les résultats financiers en 2008

Concernant les risques locatifs, **le coût des impayés** atteint 62 millions d'euros, soit 0,6% du quittancement contre 0,7% en 2007 et 0,8% en 2006 et 2004. **Les pertes de recettes locatives** (loyers et charges) **dues à la vacance** des logements s'élèvent à 359 millions d'euros et rapportées aux loyers quittancés augmentent de + 0,1% à 4,5%.

Les recettes

Les loyers (8 milliards d'euros) augmentent de + 3,3% sur un an. Cette hausse comprenant les recettes supplémentaires générées par les logements mis en service, réhabilités et reloués dans l'année, ainsi que ceux achetés ou repris après fusion avec d'autres organismes HLM ou SEM (cf. page 17), implique que les augmentations nominales de loyers sont plus réduites.

Les produits financiers (219 millions d'euros) augmentent en valeur absolue de + 24 millions d'euros et atteignent un niveau élevé de 2,7% des loyers contre 2,5% en 2007 et 2,1% de 2004 à 2006.

Les subventions d'exploitation s'élèvent à 90 millions d'euros, soit un supplément de + 11 millions d'euros sur 2007 et retrouvent ainsi quasiment leur niveau de 2005. Elles restent concentrées sur un très petit nombre d'Offices, puisque six d'entre eux en ont perçu plus de la moitié. Dans ces subventions figurent notamment la prise en charge d'annuités par les collectivités de rattachement ou certains départements.

En résumé, les évolutions globalement favorables constatées sur la maintenance, les risques locatifs, les produits financiers, les loyers et les autres produits, ont permis de compenser celles défavorables des annuités, des dépenses de personnel et des autres dépenses d'exploitation, entraînant même une légère progression de l'auto-financement.

Les situations individuelles des Offices restent contrastées, mais la situation macro-économique traduit une certaine consolidation des capacités financières globales et une réelle implication dans la mobilisation des moyens en faveur de la production et des services.



Le bilan

L'analyse du bilan : les principaux agrégats utilisés

La trésorerie

La trésorerie est l'ensemble des disponibilités au 31 décembre. Elle se compose de ressources permanentes ou quasi-permanentes (le fonds de roulement) et de ressources de court terme (le besoin en fonds de roulement négatif).

Le fonds de roulement

Le fonds de roulement est constitué :

- par la différence entre les moyens de financement (fonds propres, subventions et en-cours d'emprunts) et la valeur nette comptable des immobilisations, qui forme le potentiel financier.*
- par les provisions pour risques et charges et les dépôts de garantie des locataires. Par principe, les intérêts et les amortissements financiers courus non échus sont exclus du calcul des ressources permanentes et intégrés dans les dettes à court terme. De même le portage des stocks d'accession et des activités d'aménagement est intégré dans le besoin en fonds de roulement.*

Le besoin en fonds de roulement (BFR)

Le besoin en fonds de roulement est constitué par la différence entre les créances et les dettes d'exploitation. L'activité des Offices conduit à encaisser les loyers et les charges avec une périodicité mensuelle et à rembourser les emprunts avec une périodicité annuelle. Dans ces conditions, le cycle d'exploitation génère des ressources et le besoin en fonds de roulement est négatif. En revanche le portage des stocks d'accession et des activités d'aménagement minore ces mêmes ressources, de même que les retards de paiement des subventions d'investissement.

Les amortissements techniques et les amortissements financiers

L'amortissement technique mesure la dépréciation subie par une immobilisation du fait de l'usure. L'amortissement financier correspond au remboursement en capital des emprunts. Une partie de l'autofinancement est utilisée pour doter les amortissements techniques. Si la dotation aux amortissements est supérieure aux remboursements d'emprunts, elle contribue ainsi au renforcement du potentiel financier.



En 2008, le bilan s'établit à 61 milliards d'euros, hors intérêts compensateurs (0,8 milliard d'euros).

L'ACTIF

Les immobilisations (51,2 milliards d'euros) comptent pour 84% de l'actif*. Elles sont essentiellement constituées de la valeur comptable des immeubles loués (98,1%) ; les immobilisations de structure (731 millions d'euros), incorporelles (105 millions d'euros), financières (149 millions d'euros) n'en représentent qu'une part faible.

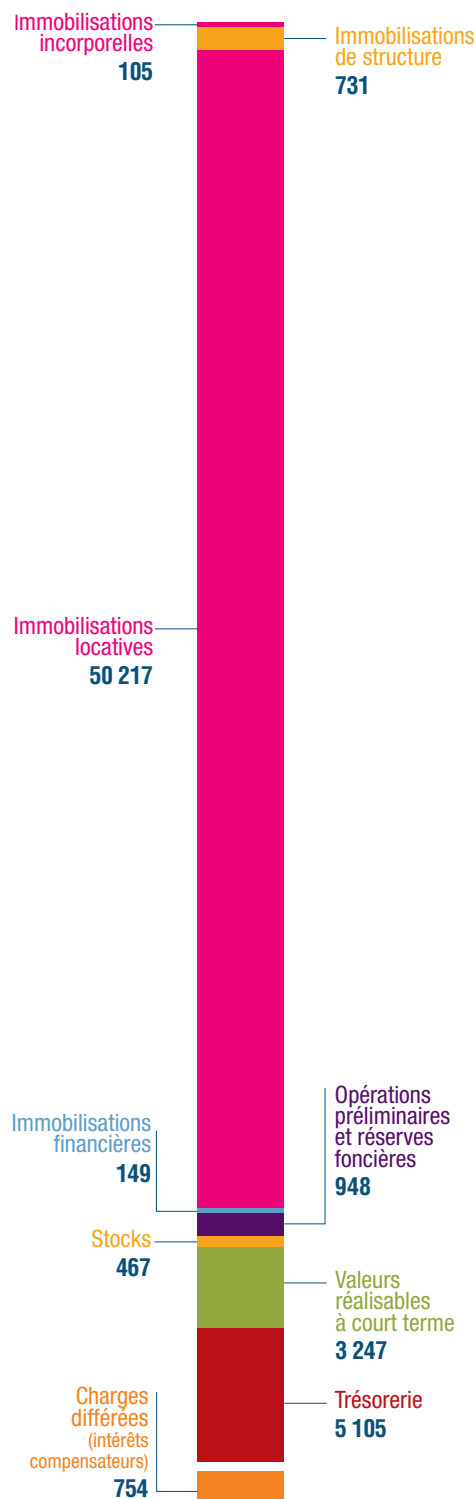
L'actif circulant (4,7 milliards d'euros), qui regroupe les opérations préliminaires et réserves foncières, les stocks et les valeurs réalisables à court terme, représente 7,6% de l'actif* dont 16% de créances sur les locataires et 34% de créances sur l'Etat et d'autres collectivités publiques.

La trésorerie (5,1 milliards d'euros) est constituée de valeurs mobilières de placement (49,8%) et de disponibilités (50,2%).

Les charges différées relatives aux intérêts compensateurs (0,8 milliard d'euros) sont la contrepartie des intérêts compensateurs, inscrite au passif. Ils représentent le montant qu'auraient à payer les Offices en cas de remboursements anticipés des PLUS et PLA-CDC et prêts complémentaires à PALULOS concernés.

*Hors intérêts compensateurs.

Actif
en millions d'euros



LE PASSIF

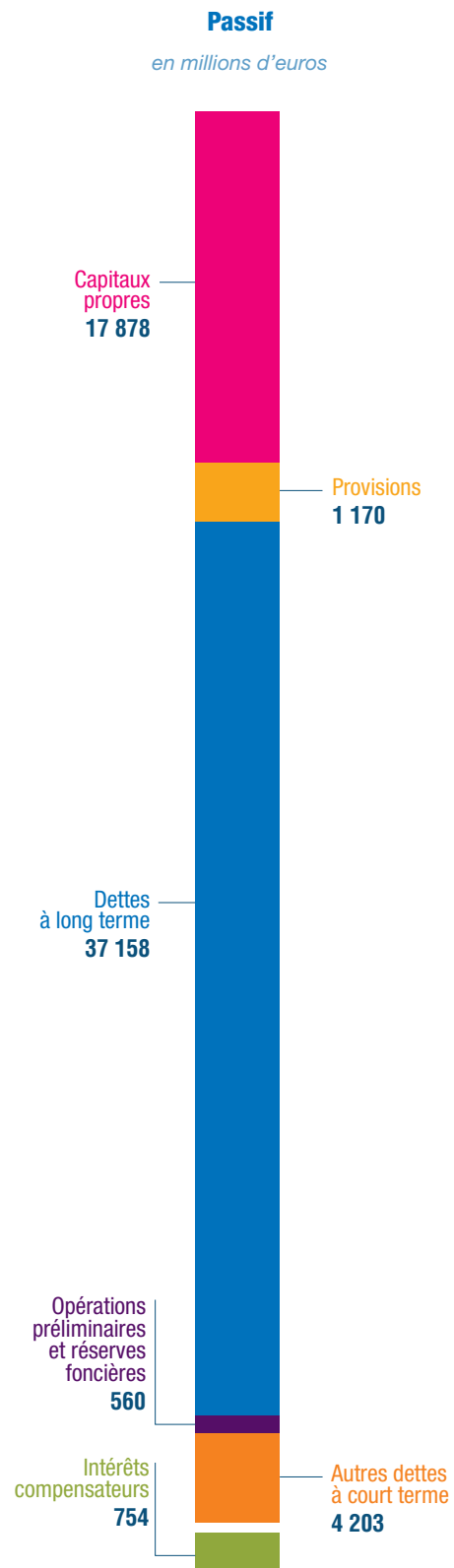
Les capitaux permanents (56,2 milliards d'euros) représentent 92,2% du passif*. Ils se répartissent en :

- dettes à long terme : 37,2 milliards d'euros, essentiellement les en-cours des prêts finançant l'investissement en construction neuve, acquisition, réhabilitation (les dépôts de garantie des locataires s'élèvent à 523 millions d'euros).
- capitaux propres : 17,9 milliards d'euros répartis entre les apports et réserves (9,2 milliards d'euros) d'une part, les subventions d'investissement (8,7 milliards d'euros) d'autre part.
- provisions : 1,2 milliard d'euros, essentiellement constituées de la provision pour gros entretien (863 millions d'euros).

Les dettes à court terme s'élèvent à 4,8 milliards d'euros. Elles comprennent en particulier les intérêts et les amortissements courus non échus (1,6 milliard d'euros).

Les intérêts compensateurs comptent pour 0,8 milliard d'euros (voir commentaire page précédente).

Voir informations complémentaires dans les annexes



*Hors intérêts compensateurs.

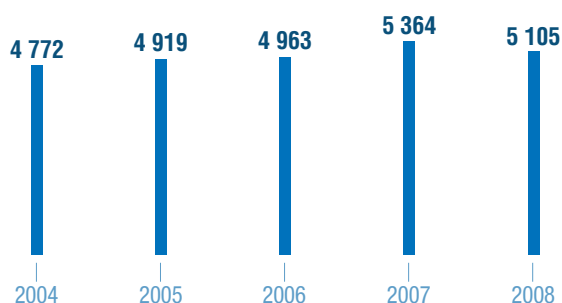


La trésorerie

La **trésorerie** au 31/12/2008 (5,1 milliards d'euros) est constituée à 98% par l'apport du fonds de roulement et à 2% par le besoin en fonds de roulement négatif.

La trésorerie

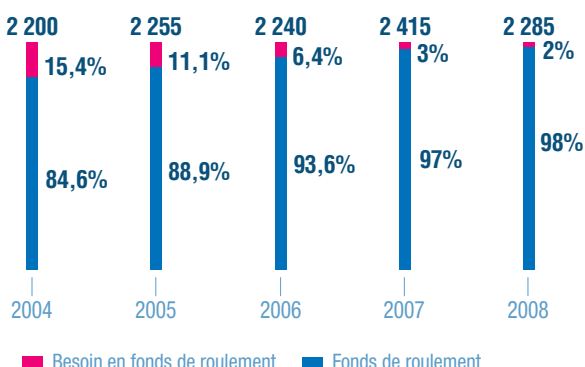
en millions d'euros



La trésorerie en euros par logement s'élève en 2008 à 2 285 euros, soit une diminution de -5,4% par rapport à 2007.

La trésorerie

en euros par logement

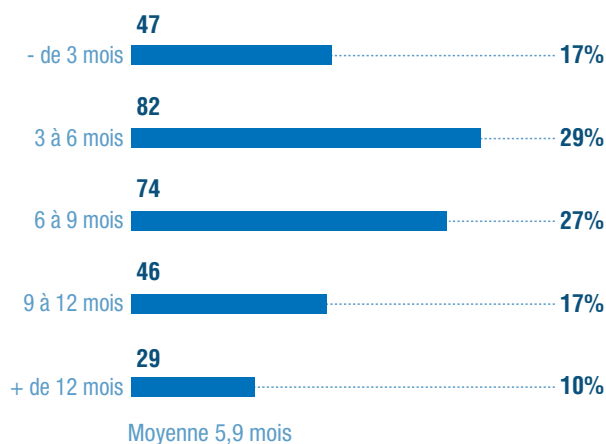


■ Besoin en fonds de roulement ■ Fonds de roulement

La trésorerie représente, en 2008, 3,7 mois de "dépenses" d'exploitation et d'investissement ou 5,9 mois de quittance-ment (6,1 mois en 2006 et 6,4 mois en 2007). Les situations des Offices sont diverses : pour 27% d'entre eux la trésorerie représente plus de neuf mois de quittance-ment, pour 17% moins de trois mois. Pour 56% la trésorerie se situe autour de la moyenne, entre trois et neuf mois de quittance-ment.

Répartition des Offices selon le niveau de trésorerie

en mois de quittance-ment (loyer + charges)



La mesure en fin d'année ne donne pas la meilleure représentation de la trésorerie réellement mobilisable.

Voir informations complémentaires dans les annexes

LA GESTION DE LA TRÉSORERIE

La trésorerie est constituée à 48,3% par des valeurs mobilières de placement et à 51,7% par des dépôts.

La structure des placements selon les bilans au 31 décembre de l'année, donne une vision partielle des pratiques, dans les arbitrages annuels. Elle ne retrace pas l'ancienneté des placements.

La répartition des fonds placés entre les valeurs mobilières de placement et les dépôts auprès d'établissements de crédit a nettement été arbitrée en faveur de ces derniers puisqu'ils augmentent de 8,8% (dont la moitié pour le seul Livret A de la Caisse d'Épargne) au détriment des BTN et valeurs d'État (-2,6%) et surtout des FCP, obligations et autres (-6,2%).

Les placements de trésorerie au 31/12

	2004	2005	2006	2007	2008
Caisse	0	0	0	0	0
Dépôts auprès d'établis. de crédits	37,6	39,4	39,7	42,9	51,7
• dont Livret A Caisse d'Épargne	27,2	27,6	15,5	6,3	10,7
Valeurs mobilières de placement	62,4	60,6	60,3	57,1	48,3
• dont BTN et valeurs d'état	13,1	13,4	15,3	12	9,4
• dont FCP, obligations et autres	49,3	47,2	45	45,1	38,9
Total en %	100	100	100	100	100
Total en millions d'euros⁽¹⁾	4 892	5 168	5 188	5 456	5 265

46 Offices ont recours aux crédits de trésorerie pour un montant total de 160 millions d'euros en 2008, dont 5 Offices pour plus de 80 millions d'euros.

Les crédits de trésorerie ⁽²⁾

En millions d'euros	120	249	225	92	160
---------------------	-----	-----	-----	----	-----

La trésorerie nette présentée en page 34 se compose de la trésorerie disponible ou placée (1) dont on soustrait les crédits de trésorerie (2)



Le fonds de roulement

Le fonds de roulement, qui mesure la différence entre les capitaux permanents et les emplois permanents, s'élève à 5 milliards d'euros. Il se compose :

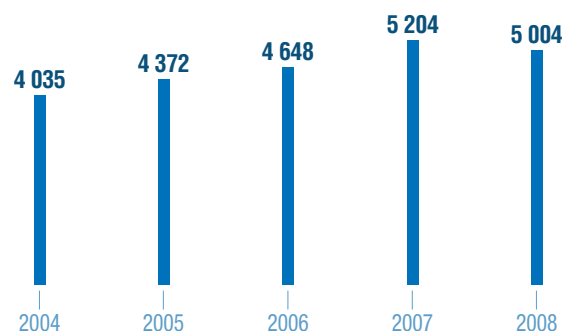
- du potentiel financier, différence entre les capitaux propres et les emprunts finançant les immobilisations (passif) d'une part, et les immobilisations (actif) d'autre part, pour 3,3 milliards d'euros.
- des provisions pour risques et charges (1,2 milliard d'euros).
- des dépôts de garantie des locataires pour 523 millions d'euros.

	2004	2005	2006	2007	2008
Niveau					
En % des ressources permanentes	8,2%	9,0%	9,2%	9,8%	8,9%
En euros par logement	1 860	2 005	2 100	2 345	2 240
Constitution					
Provisions pour risques et charges	55,3%	25,3%	23,7%	21,8%	23,4%
dont PGR ou PGE	50%	19,5%	17,6%	16,2%	17,2%
Dépôts de garantie des locataires	11,1%	10,6%	10,6%	9,7%	10,4%
Potentiel financier	33,6%	64,1%	65,8%	68,5%	66,2%
Total	100%	100%	100%	100%	100%

Le fonds de roulement est négatif pour 3% des Offices. Il est supérieur à 10% des ressources permanentes pour 46% des Offices. Le niveau et l'évolution du fonds de roulement peuvent être affectés par les opérations d'investissement en cours, qui ne sont pas ici analysées à terminaison et par les décisions de gestion de la dette (remboursements anticipés) qui ont porté sur 0,8 milliard d'euros (dont 185 millions d'euros sur fonds propres).

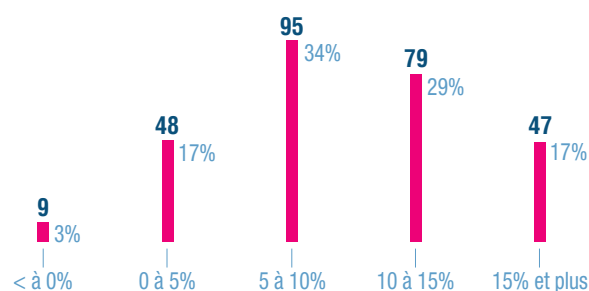
Le fonds de roulement

en millions d'euros



Répartition des Offices selon le niveau du fonds de roulement

en % des ressources permanentes

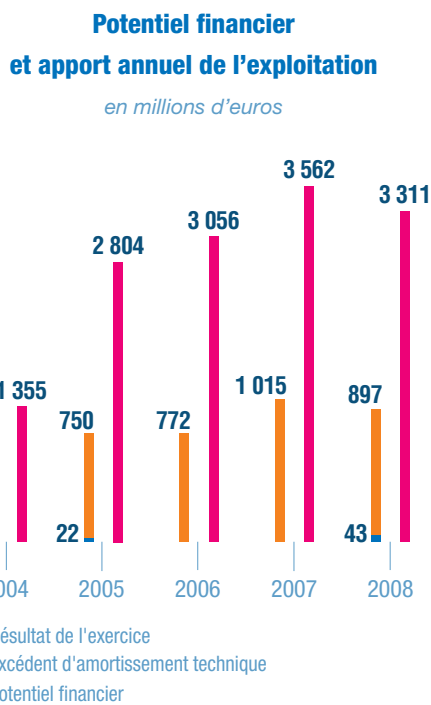


Voir informations complémentaires dans les annexes



LE POTENTIEL FINANCIER

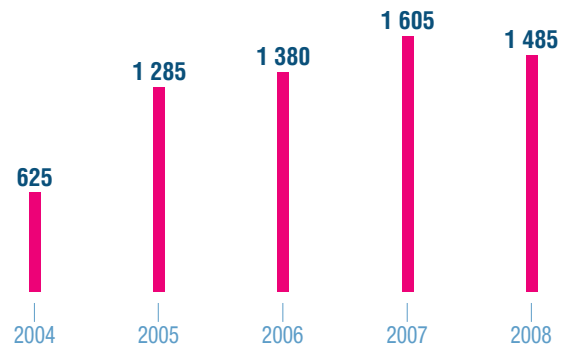
Le **potentiel financier** calculé au 31 décembre, s'établit à 3,3 milliards d'euros, en diminution de - 251 millions d'euros (- 7%) sur un an.



Il est rappelé que la progression importante de 2005 correspond pour l'essentiel aux nouvelles normes comptables, avec simultanément une baisse de la PGR devenue PGE (cf. page 38).

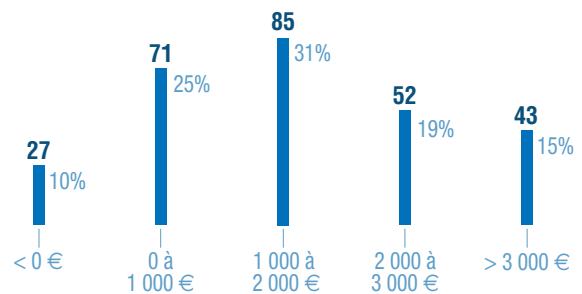
Potentiel financier

en euros par logement



Répartition des Offices selon le niveau de potentiel financier

en euros par logement



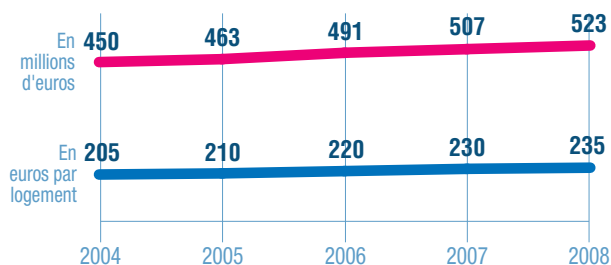
Voir informations complémentaires dans les annexes



LES DÉPÔTS DE GARANTIE DES LOCATAIRES

Ils représentent une ressource de trésorerie de près de 523 millions d'euros, en augmentation de + 16 millions d'euros sur un an.

Evolution des dépôts de garantie

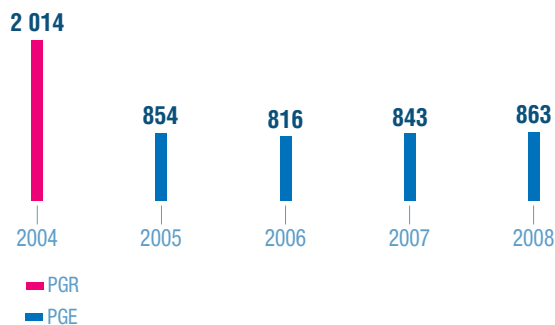


LES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Elles s'élèvent à 1,2 milliard d'euros (23% de la trésorerie) et sont essentiellement composées de la provision pour gros entretien (863 millions d'euros). Elle correspond à la valeur de 1,1 an de travaux de gros entretien et à 385 euros par logement.

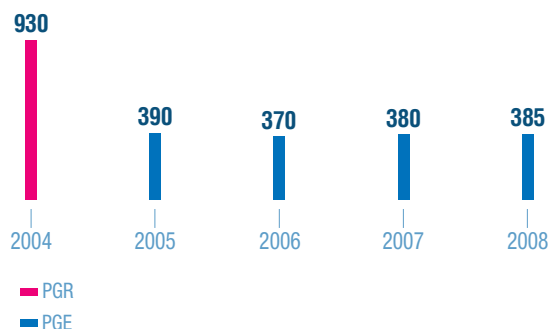
La provision pour grosses réparations (PGR) et la provision pour gros entretiens (PGE)

en millions d'euros



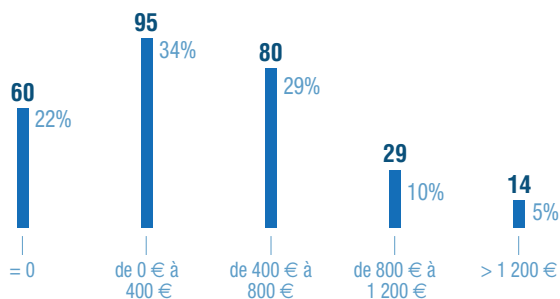
La PGR et la PGE

en euros par logement



Répartition des Offices selon le niveau de PGE

en euros par logement



Voir informations complémentaires dans les annexes

LES ENCOURS DE PRÊTS

Les encours de prêts auprès d'établissements financiers s'élèvent à 37,7 milliards d'euros, en augmentation de + 3,9% sur un an. L'encours auprès de la CGLLS (anciens prêts de la CPHLM jusqu'en 1986) et de la Caisse des Dépôts représente 81% du total.

L'encours des prêts 1% logement se monte à 2 milliards d'euros, tandis que celui du CLF - Dexia dont l'encours a progressé de 162 millions d'euros en un an, atteint 2,4 milliards d'euros.

L'encours des prêts accordés par les Caisses d'Epargne s'élèvent à 1,2 milliard d'euros.

Les emprunts auprès de divers autres établissements financiers représentent un encours de 1,6 milliard d'euros, en augmentation de 212 millions d'euros.

La répartition des encours de prêts en fonction du prêteur

En cours (millions d'euros)	2004	2005	2006	2007	2008
CDC	23 509	23 874	24 396	25 603	27 124
CGLLS	5 277	4 912	4 378	3 866	3 446
CLF - Dexia	1 290	1 563	1 977	2 287	2 449
1%	1 930	1 985	2 039	2 014	1 992
Caisse d'Epargne	865	902	1 007	1 204	1 170
Autres	1 173	1 118	1 241	1 341	1 553
Ensemble	34 044	34 354	35 038	36 315	37 734

Flux annuels (millions d'euros)	2005/04	2006/05	2007/06	2008/07
CDC	365	522	1 207	1 521
CGLLS	- 365	- 534	- 512	- 420
CLF - Dexia	273	414	310	162
1%	55	54	- 25	- 22
Caisse d'Epargne	37	105	197	- 34
Autres	- 55	123	100	212
Ensemble	310	684	1 277	1 419

LES SWAP

35 Offices ont souscrit un ou plusieurs contrats de SWAP. Le solde des opérations a été globalement bénéficiaire de 15 millions d'euros (28 millions de gains pour 13 millions de pertes).

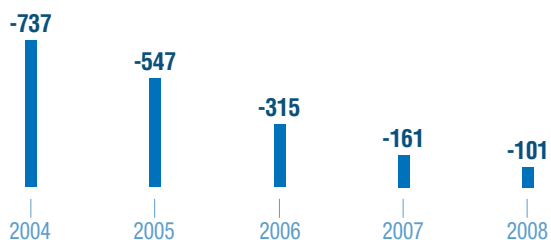


Le besoin en fonds de roulement

Constitué par l'écart entre l'actif circulant et les dettes à court terme, il est généré principalement par la différence entre d'une part la perception mensuelle des loyers et d'autre part le paiement des annuités et de la taxe foncière, dont il faut déduire le besoin de trésorerie des opérations d'accession à la propriété (308 millions d'euros). Le besoin en fonds de roulement (BFR) négatif a produit une ressource de trésorerie de 101 millions d'euros en 2008, soit 1% de la masse totale des loyers et des charges. Elle diminue de - 60 millions d'euros sur un an, en raison essentiellement d'un allongement des délais de paiement des subventions d'investissement.

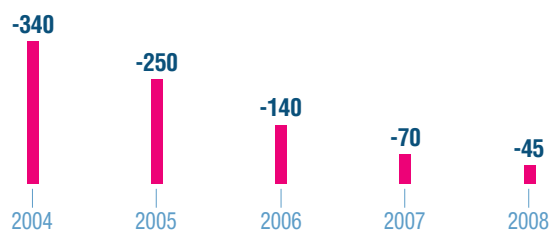
L'évolution du BFR

en millions d'euros



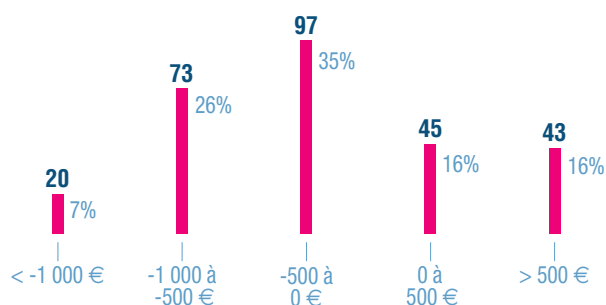
Le BFR

en euros par logement



Répartition des Offices selon le niveau de BFR

en euros par logement





L'exploitation

Autofinancement et résultat

Définition

L'autofinancement (financement par ses propres ressources) est constitué par l'ensemble des ressources nettes dégagées chaque année par l'activité courante des Offices. Il permet d'analyser la capacité annuelle à renforcer le montant des capitaux propres via le résultat comptable, d'abonder la provision pour gros entretien, les autres provisions pour risques et charges, ainsi que l'écart positif d'amortissements techniques.

L'autofinancement est un meilleur indicateur économique que le résultat qui est, pour les Offices, une notion essentiellement comptable, tributaire des choix de dotations et de reprises.

Formation et affectation de l'autofinancement

L'analyse du compte de résultat retrace la formation de l'autofinancement d'exploitation courante, puis son affectation jusqu'à retrouver le résultat de l'exercice via l'autofinancement net HLM. Elle recourt à la mise en évidence de différents soldes intermédiaires.

- *Le premier solde s'obtient en soustrayant de l'essentiel des recettes - en dehors du financement du gros entretien et des produits exceptionnels - la principale des dépenses : l'annuité locative.*
- *Le second solde déduit du précédent la TFPB que les Offices sont dans l'obligation de payer.*
- *Le troisième prend en compte le coût net de la maintenance (valorisation des régies de travaux comprise).*
- *Le quatrième, c'est-à-dire l'autofinancement de l'exploitation courante, intègre les dépenses de personnel, les autres dépenses d'exploitation, les pertes de charges récupérables dues à la vacance et le coût des impayés.*



Les caractéristiques de l'exploitation : les principaux postes

Les produits locatifs

Il s'agit des loyers (incluant les suppléments de loyers) pour les logements et leurs locaux annexes, les commerces et les foyers.

Les manques à gagner des logements vacants ne sont pas pris en compte dans les produits. Ils apparaissent, estimés par les Offices eux-mêmes, dans les pertes de loyers et charges.

Les impayés de loyers sur l'exercice sont représentés par les admissions en non-valeur plus les dotations de l'exercice aux créances douteuses moins les reprises.

Les produits financiers

Il s'agit de l'ensemble des recettes financières procurées par le placement de la trésorerie, y compris le résultat net des cessions de valeurs mobilières.

L'annuité locative

L'annuité locative est la somme des remboursements en capital des emprunts relatifs aux opérations locatives en neuf, en acquisition-amélioration et en réhabilitation, et des intérêts des mêmes emprunts. C'est le poste de dépenses le plus important.



La maintenance

C'est la somme des dépenses non récupérables d'entretien courant et de gros entretien (les grosses réparations n'existent plus depuis 2005). On y intègre, quand elles existent, la valorisation des régies de travaux (frais de personnel + consommations).

Les différentes charges fiscales

Les Offices sont peu assujettis à l'impôt sur les sociétés puisqu'il ne concerne que certaines de leurs activités annexes, mais ils supportent également la taxe foncière sur les propriétés bâties, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe sur les salaires et la TVA.

Les coûts de structure

Les coûts de structure regroupent les dépenses de personnel et les autres dépenses d'exploitation non récupérables. Dans ce dernier poste sont intégrés les frais de fonctionnement courant (maintenance des bureaux, de l'informatique, achats de petit matériel et de fournitures de bureau, primes d'assurance, honoraires...).



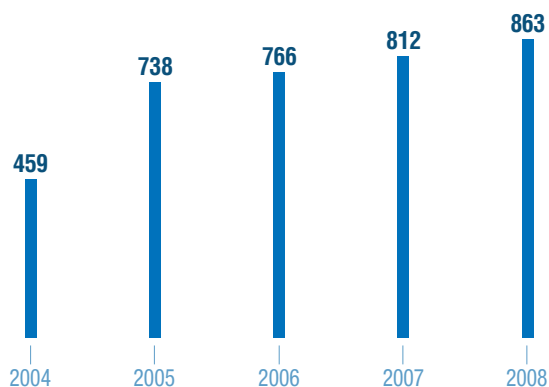
Les résultats

L'AUTOFINANCEMENT

Il s'établit à **863 millions d'euros** et progresse de + 6,4% par rapport à 2007 (+ 51 millions d'euros). **Les recettes** augmentent de + 309 millions d'euros, soit une hausse de + 255 millions d'euros pour les produits locatifs, + 30 millions d'euros pour les autres recettes, et de + 24 millions d'euros pour les produits financiers ; **les dépenses** augmentent de + 258 millions d'euros, soit + 125 millions d'euros pour les annuités, + 49 millions d'euros pour les dépenses de personnel, + 35 millions d'euros pour la maintenance, + 24 millions d'euros pour la TFPB et + 25 millions d'euros pour les autres dépenses dont les risques locatifs. Rappelons que la progression de 2005 résulte pour l'essentiel de l'application des nouvelles normes comptables.

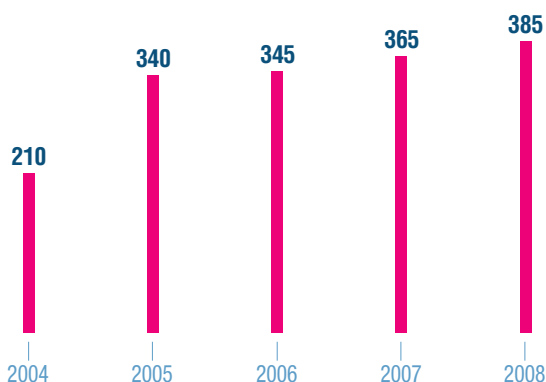
L'autofinancement

en millions d'euros



L'autofinancement

en euros par logement

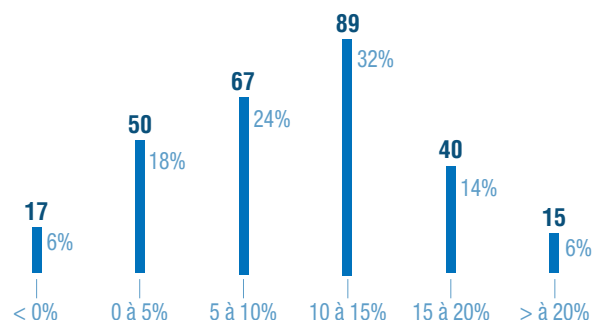


DES SITUATIONS DIVERSES

- Pour 20% des Offices, la marge d'autofinancement est supérieure à 15% des loyers ; pour 6%, elle est négative.
- Les Offices de la zone 1 ont une marge faible par rapport à ceux de la zone 3 où elle est la plus élevée.
- Il existe un lien assez direct entre qualité de l'équilibre du bilan et marge d'autofinancement. Les Offices dont la marge d'autofinancement est négative ont des structures financières très diverses.

Répartition des Offices selon le niveau d'autofinancement

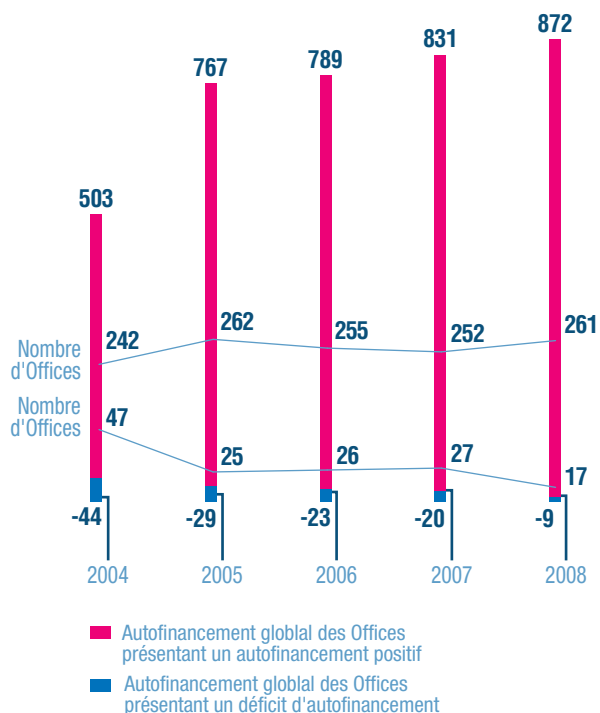
en % des loyers



Voir informations complémentaires dans les annexes

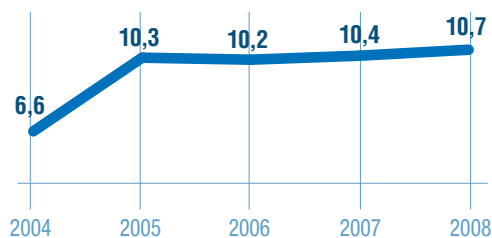
Evolution du nombre d'Offices et du montant de l'autofinancement cumulé positif et négatif

en millions d'euros



Evolution de l'autofinancement

en % des loyers



Formation de l'autofinancement d'exploitation courante

	Millions d'euros	% des loyers	Euros par logement
Recettes courantes	8 493,1	105,5%	3 805
Loyers des logements (dont surloyers : 21 M€)	7 324,9	91,0%	3 280
Autres loyers	724,7	9,0%	325
Produits financiers	219,2	2,7%	100
Marges sur accession et prêts	16,6	0,2%	5
Subventions d'exploitation	45,2	0,6%	20
Productions diverses et autres recettes	162,5	2,0%	75
Annuités	(3 305,3)	-41,1%	(1 480)
Amortissements financiers	(1 738,9)	-21,6%	(780)
Intérêts	(1 566,4)	-19,5%	(700)
Solde après annuités	5 187,8	64,4%	2 325
Taxes foncières sur les propriétés bâties	(842,7)	-10,5%	(380)
Solde après annuités et TFPB	4 345,0	54,0%	1 945
Coûts de maintenance locative (régies de travaux incluses)	(1 334,5)	-16,6%	(600)
Entretien courant	(592,5)	-7,4%	(265)
Gros entretien	(787,2)	-9,8%	(355)
Subventions gros entretien	45,2	0,6%	20
Solde après annuités, TFPB et maintenance	3 010,5	37,4%	1 350
Autres dépenses	(2 147,7)	-26,7%	(960)
Dépenses de personnel (hors régies)	(1 350,9)	-16,8%	(605)
Autres dépenses d'exploitation	(640,9)	-8,0%	(285)
Pertes totales de charges récupérables dues à la vacance	(92,2)	-1,1%	(40)
Coûts des impayés	(63,8)	-0,8%	(30)
Autofinancement d'exploitation courante	862,8	10,7%	385

*en rapportant les loyers des logements aux seuls logements, le loyer moyen est de 3 450 €.



LE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Le résultat de l'exercice s'élève à 897 millions d'euros, soit 11,1% des loyers ou 400 euros par logement ; il diminue de - 118 millions d'euros sur 2007. Le résultat net sur cession d'actifs y contribue à hauteur de 139 millions d'euros.

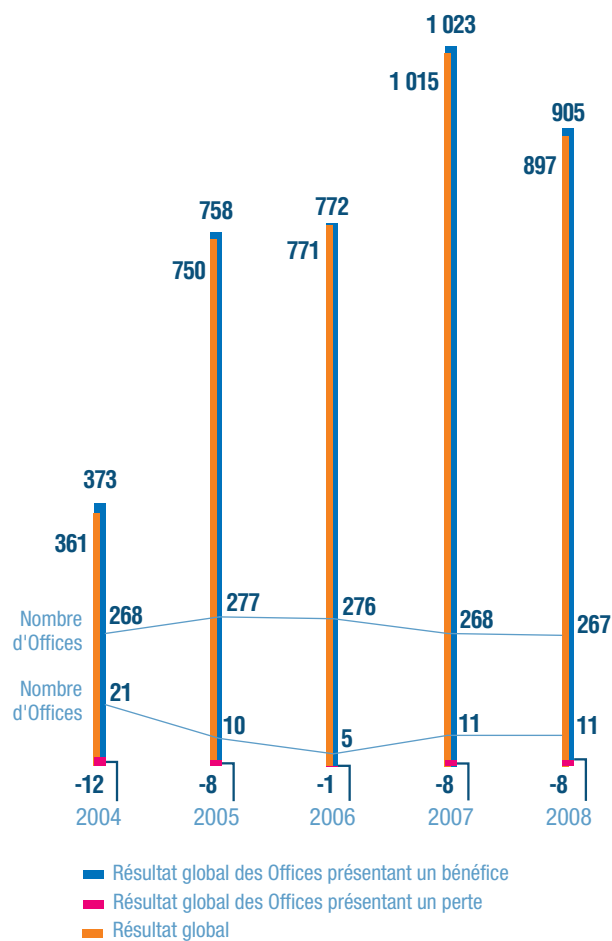
Voir informations complémentaires dans les annexes

Autofinancement d'exploitation courante, autofinancement net HLM et résultat de l'exercice

	Millions d'euros	% des loyers	Euros par logement
Autofinancement d'exploitation courante	862,8	10,7%	385
Autres produits exceptionnels	12,8	0,2%	5
Ecart incidences charges récupérables/pertes de charges dues à la vacance	(14,4)	-0,2%	(5)
Participation des salariés, impôts sur les bénéfices et assimilés	(5,1)	-0,1%	0
Reprises aux provisions des créances locataires	(103,7)	-1,3%	(45)
Dotations aux provisions des créances locataires	95,9	1,2%	45
Remboursements des emprunts hors locatifs	83,6	1,0%	35
Autofinancement net HLM	931,9	11,6%	415
Affectations aux provisions pour gros entretien	(7,9)	-0,1%	(5)
Reprises	274,5	3,4%	125
Dotations	(282,4)	-3,5%	(125)
Autres affectations	(165,8)	-2,1%	(75)
Excédents annuels d'amortissements techniques	(42,8)	-0,5%	(20)
Autres dotations nettes	(123,0)	-1,5%	(55)
Résultat net sur cessions d'actifs	139,0	1,7%	60
Produits des cessions des éléments d'actif	442,8	5,5%	200
Valeurs comptables des éléments d'actif sortis	(303,8)	-3,8%	(135)
Résultat de l'exercice	897,2	11,1%	400

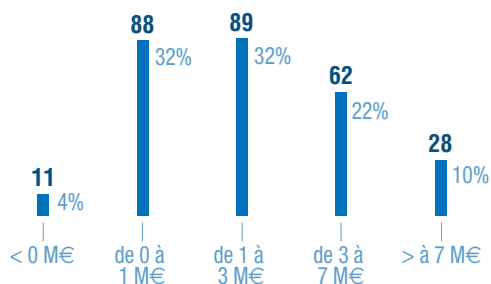
Evolution des résultats de l'exercice

en millions d'euros



Répartition des Offices selon le niveau de résultat de l'exercice

en millions d'euros



Les caractéristiques de l'exploitation

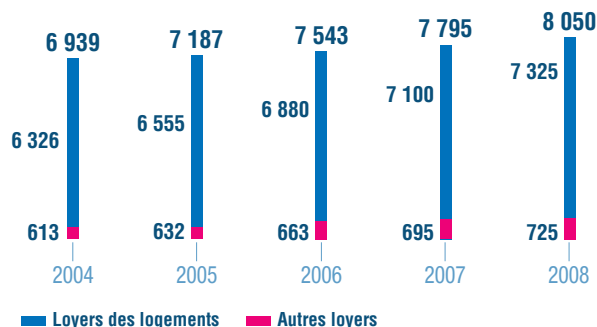
LES PRODUITS LOCATIFS

Le produit total des loyers (logements, foyers, garages, commerces...) a augmenté de + 3,3% sur un an.

La hausse annuelle (+ 255 millions d'euros) intègre les loyers des logements mis en service dans l'année, ainsi que les augmentations liés aux réhabilitations, aux relocations, à la baisse de la vacance et aux mouvements sur le patrimoine des Offices (achats, démolitions, cessions).

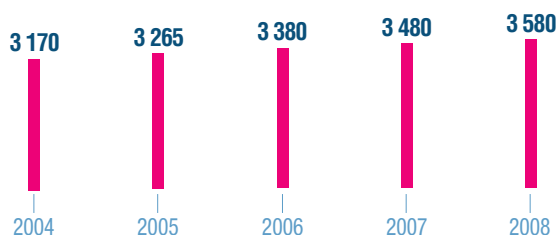
Les loyers

en millions d'euros



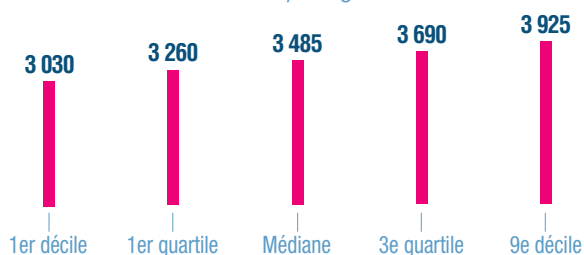
Les loyers théoriques

en euros par logement



Répartition des Offices selon le niveau des loyers théoriques

en euros par logement



LES IMPAYÉS LOCATIFS

Le coût annuel des impayés de loyers est estimé en additionnant admissions en non-valeur et dotations aux provisions pour créances douteuses - reprises à ces mêmes provisions. Il représente 0,8% des loyers et 0,6% du quittancement pour 2008, soit des niveaux plutôt faibles de pertes définitives.

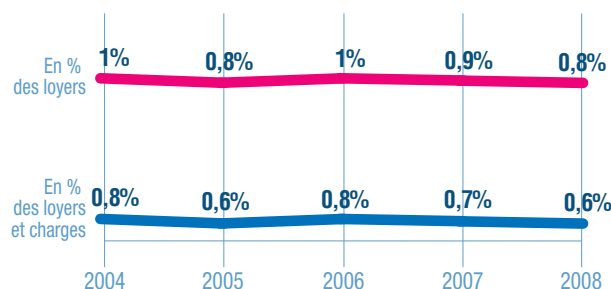
Les taux de recouvrement* des loyers à 6 mois pour les Offices soumis à la comptabilité publique

	2004	2005	2006	2007	2008
Au 30 juin de l'année N + 1	96,6%	96,7%	96,8%	96,8%	96,8%

*Taux de recouvrement par rapport à l'année d'origine
Source : Direction Générale des Finances Publiques.

Voir informations complémentaires dans les annexes

Coût des impayés



Il faut noter que les aides personnelles financent environ 26% des loyers et charges quittancés.



LES PERTES DE LOYERS ET DE CHARGES DUES À LA VACANCE

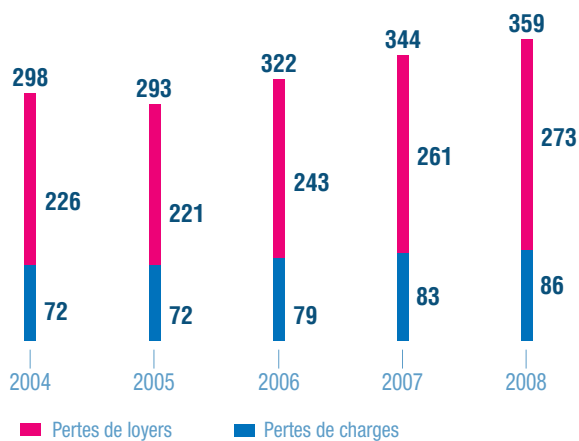
Les pertes de loyers et de charges dues aux logements vacants portent sur 359 millions d'euros, soit 4,5% des loyers. Elles intègrent notamment la vacance technique liée aux prévisions de démolition, réhabilitation, aux programmes ANRU...

Les pertes en % des loyers

	2004	2005	2006	2007	2008
Pertes de loyers	3,3	3,1	3,2	3,3	3,4
Pertes de charges	1,0	1,0	1,1	1,1	1,1
Pertes Total	4,3	4,1	4,3	4,4	4,5

Les pertes de loyers et charges

en millions d'euros

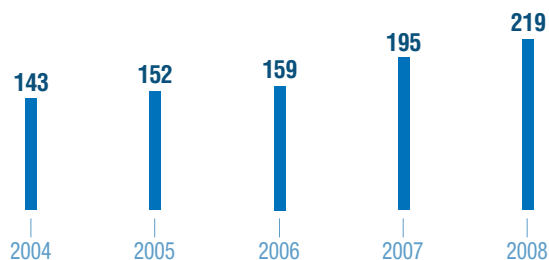


LES PRODUITS FINANCIERS

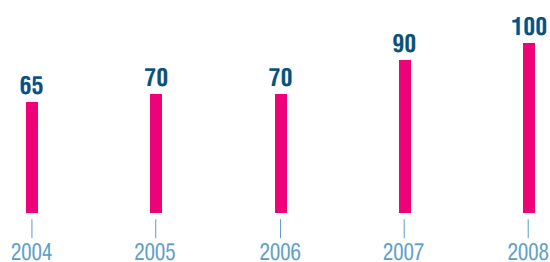
Les produits financiers apportent une ressource d'exploitation de 219 millions d'euros (2,7% des loyers). Ils progressent de 24 millions d'euros sur un an en raison de la hausse des taux de rémunération des placements, et représentent cette année plus de 25 de l'autofinancement.

Les produits financiers

en millions d'euros



en euros par logement

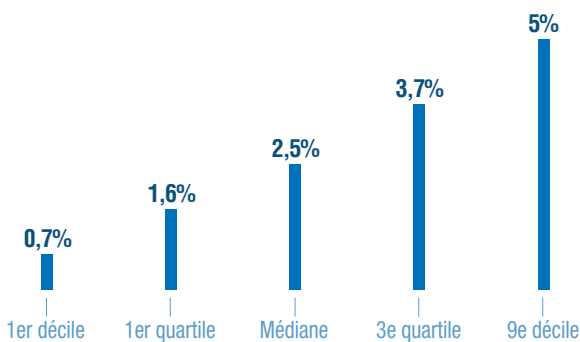




L'incidence des produits financiers varie nettement suivant les Offices puisque l'écart est de 1 à 7,1 entre la valeur du premier décile (10% des Offices ont des produits financiers qui représentent 0,7% des loyers au maximum) et celle du dernier décile (10% des Offices ont des produits financiers qui représentent 5% au minimum), en liaison avec la situation de trésorerie de chaque Office.

Répartition des Offices selon le niveau des produits financiers

en % des loyers



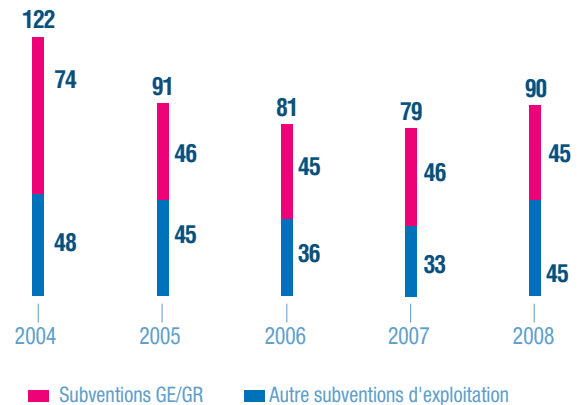
Voir informations complémentaires dans les annexes

LES SUBVENTIONS

Les subventions à l'exploitation perçues par les Offices s'élèvent à 90 millions d'euros. Ce chiffre est en augmentation de + 11 millions d'euros sur un an et concerne, pour la moitié, six Offices. Les subventions sont principalement d'origine locale.

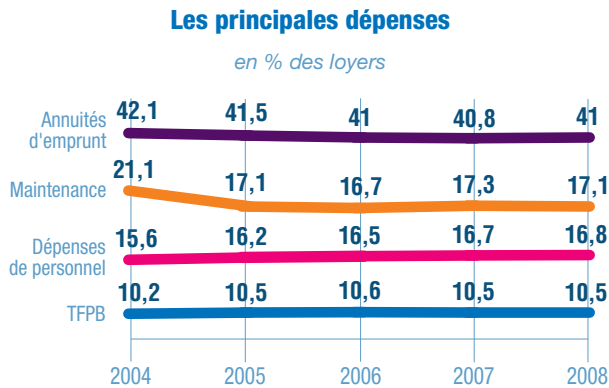
Les subventions

en millions d'euros



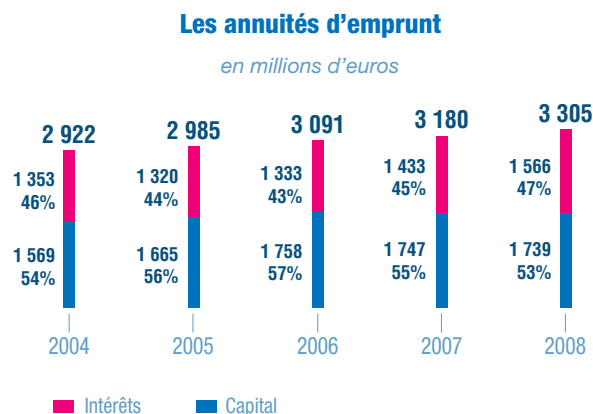


Les principales dépenses

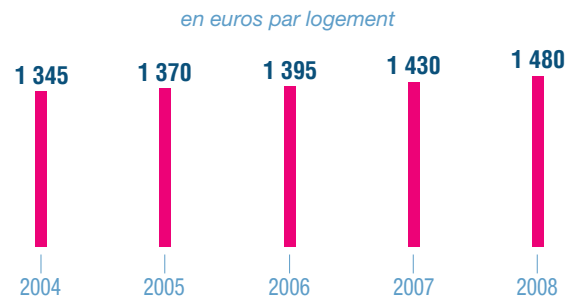


LES ANNUITÉS D'EMPRUNT

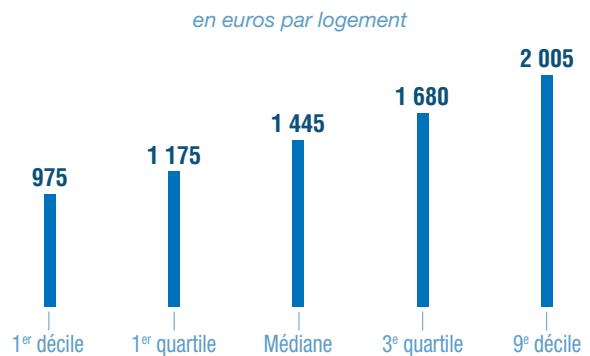
Les annuités d'emprunt se sont élevées à 3,3 milliards d'euros ; elles augmentent sur un an de + 125 millions d'euros (+ 3,9%) et représentent 41% des loyers contre 40,8% en 2007 après avoir atteint 49,6% en 1996. La tendance à la baisse du poids des annuités constaté depuis 1997 semble donc marquer une pause, en lien avec l'impact des nouveaux emprunts contractés pour financer les investissements (cf. plus haut), que ne compensent plus ni les renégociations d'emprunts, ni les fins de remboursements de dettes anciennes. Ces dernières devraient néanmoins se poursuivre régulièrement et dégager des marges de péréquation (-15% en 2014 par rapport à 2008).



Les annuités d'emprunt



Répartition des Offices selon le niveau d'annuité d'emprunt



Voir informations complémentaires dans les annexes

LES REMBOURSEMENTS ANTICIPÉS ET LES REFINANCEMENTS

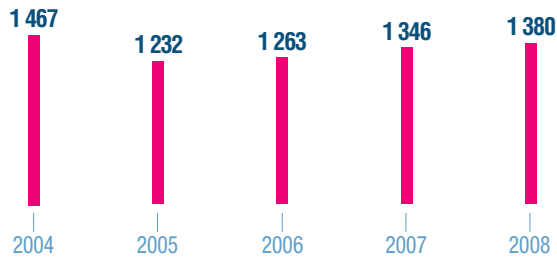
Cette année les remboursements anticipés ont porté sur 825 millions d'euros. Leur refinancement s'est réalisé à 76,8% par de nouveaux emprunts et pour 22,9% sur fonds propres.



LA MAINTENANCE

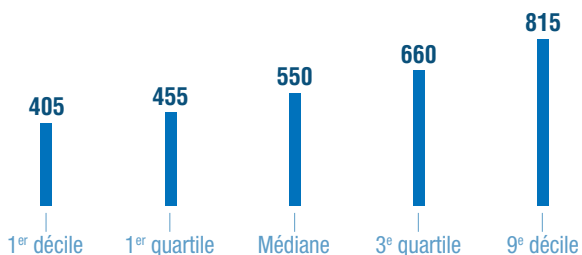
Les Offices ont consacré 1,38 milliard d'euros à la maintenance de leur patrimoine (620 euros par logement ; 17,1% des loyers), soit une augmentation de + 35 millions d'euros.

La maintenance
en millions d'euros



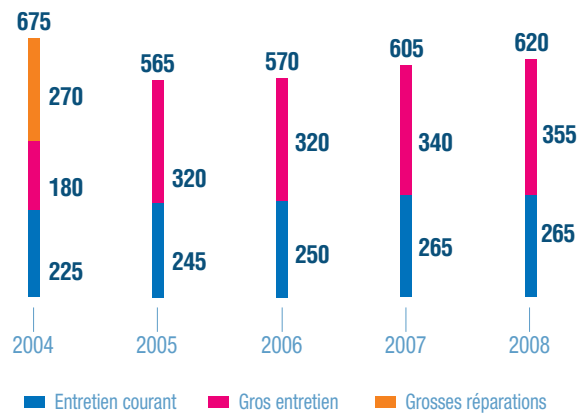
Les situations diffèrent selon les Offices : 10% d'entre eux consacrent moins de 405 euros par logement à la maintenance, 10% plus de 815 euros.

Répartition des Offices selon le niveau de la maintenance
en euros par logement



Le montant moyen de la maintenance

en euros par logement



Evolution des dépenses de maintenance

en % des loyers

	2004	2005	2006	2007	2008
Entretien courant*	7,1	7,4	7,4	7,5	7,3
Gros entretien*	5,7	9,7	9,3	9,8	9,8
Grosses réparations*	8,3	-	-	-	-
Ensemble	21,1	17,1	16,7	17,3	17,1

*Valorisation des régions incluse

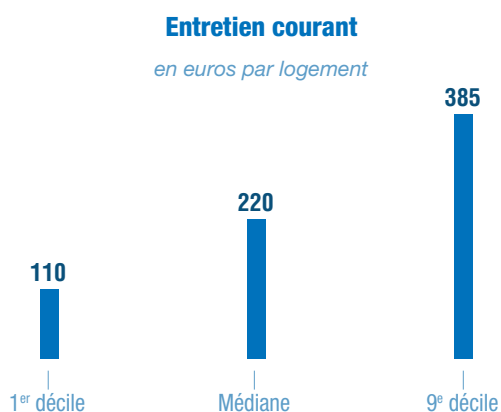
Voir informations complémentaires dans les annexes



L'ENTRETIEN COURANT

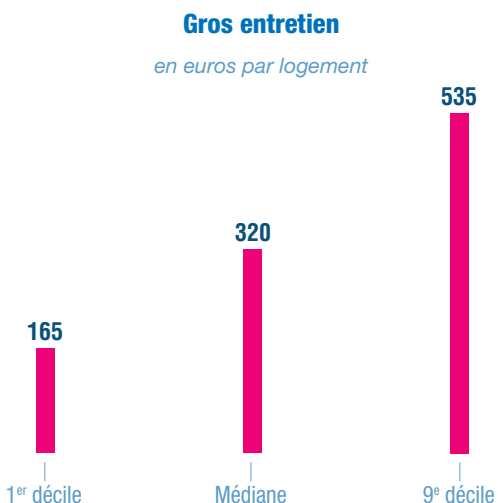
L'entretien courant a porté sur 593 millions d'euros, soit 265 euros par logement et a représenté 7,3% des loyers.

Les situations sont diverses suivant les Offices : les 10% qui dépensent le plus en entretien courant y consacrent au moins 385 euros par logement, soit 3,5 fois plus que les 10% qui dépensent le moins (au plus 110 euros).



LE GROS ENTRETIEN

Le gros entretien s'est élevé à 787 millions d'euros, soit un montant par logement de 355 euros et une part des loyers de 9,8%. Concernant la dispersion, le premier décile se situe à 165 euros, le neuvième à 535 euros, soit un écart de 1 à 3,2.

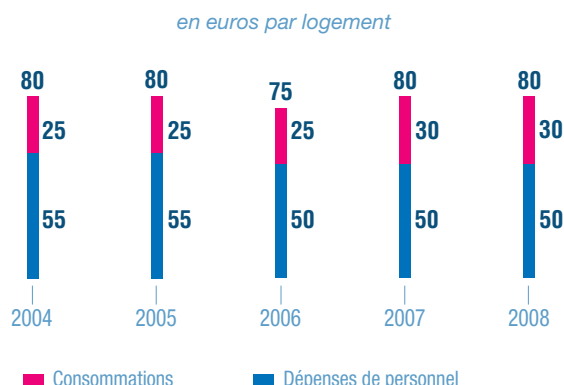


LES RÉGIES DE TRAVAUX

Les régies de travaux ont réalisé 12,5% de l'ensemble des travaux de maintenance : 173 millions d'euros, soit 80 euros par logement. Cet apport est en légère diminution cette année.

Voir informations complémentaires dans les annexes

Le montant moyen des travaux effectués en régie



LA FISCALITÉ

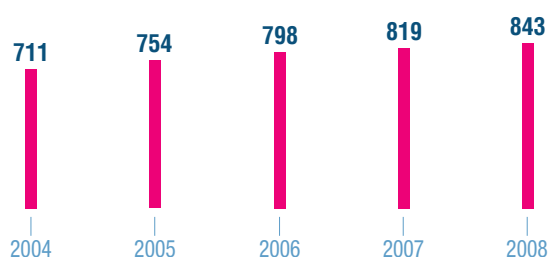
Les Offices sont assujettis à l'impôt sur les sociétés*, pour certaines de leurs activités. Ils supportent également d'autres dépenses fiscales qui se sont élevées à environ 2,06 milliards d'euros en 2008 (TVA comprise), dont 1,48 milliard demeure à leur charge (18,4% des produits locatifs).

TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES (TFPB)

La charge de la TFPB pour les Offices a été de 843 millions d'euros en 2008. Le niveau de la TFPB des Offices pour 2008 était de 970 millions d'euros, mais ils ont bénéficié d'un abattement partiel (30%) de la taxe sur les logements en ZUS pour 97 millions d'euros, de dégrèvements pour l'aménagement de logements pour personnes handicapées pour 22 millions d'euros et pour vacance au titre de la démolition ou de travaux Palulos pour 8 millions d'euros.

La TFPB

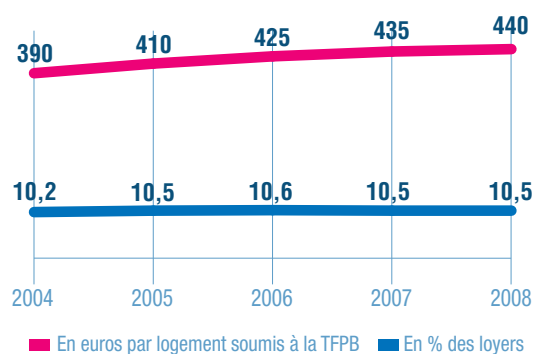
en millions d'euros



En 2008, 85% du patrimoine est taxé, le montant moyen par logement soumis est de 440 euros, en augmentation de + 2%.

La TFPB représente 10,5% des loyers cette année comme en 2007.

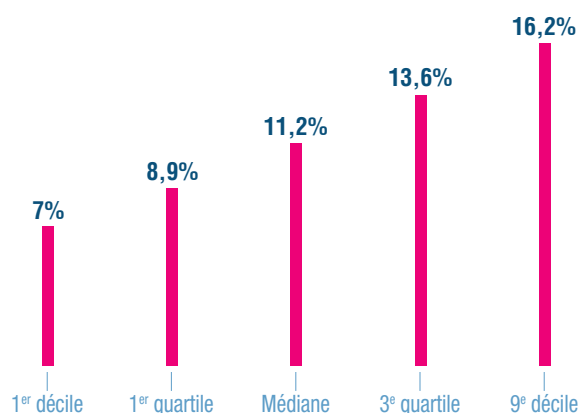
Le coût de la TFPB



Les situations sont très diverses selon les Offices : pour 10% d'entre eux, la TFPB représente au moins 16,2% des loyers, soit 2,3 fois plus que les 10% pour qui elle en représente 7%.

Répartition des Offices selon le niveau de TFPB

en % des loyers



*Art. 207.1 4° du CGI.

Voir informations complémentaires dans les annexes



TVA

Les Offices sont assujettis à un taux réduit de TVA à 5,5% pour la construction neuve et l'acquisition-amélioration depuis le 1^{er} octobre 1996, pour la réhabilitation et le gros entretien depuis le 1^{er} janvier 1998, pour l'entretien depuis fin 1999. La technique de la livraison à soi-même utilisée pour obtenir le taux réduit ne permet pas de disposer directement du montant de TVA payé correspondant à l'activité.

Une évaluation de la TVA à la charge des Offices a été réalisée à partir d'une estimation des investissements en construction neuve (hors foncier) et en réhabilitation, et à partir des dépenses de maintenance. Ainsi calculée, la TVA payée sur les livraisons à soi-même représente environ 382 millions d'euros.

En prenant en compte les dépenses courantes récupérables et non récupérables (TVA à 19,6%), on peut évaluer la TVA totale à environ 778 millions d'euros, dont 296 millions sont récupérables dans les charges locatives.

Estimation de la TVA

Investissement (TVA à 5,5%)

Total	5 850 M€
(1) soit TVA	305 M€

Maintenance non récupérable (TVA à 5,5%)

Total	1 380 M€
(2) soit TVA	72 M€

Maintenance récupérable (TVA à 5,5%)

Total	99 M€
(3) soit TVA	5 M€

Autres dépenses (TVA à 19,6%)

• charges récupérables	1 775 M€
(4) soit TVA	291 M€
• charges non-récupérables	640 M€
(5) soit TVA	105 M€

Total TVA (1) + (2) + (3) + (4) + (5)	778 M€
dont TVA récupérable	296 M€

TAXE D'ENLÈVEMENT DES ORDURES MÉNAGÈRES

Cette taxe a représenté un peu plus de 265 millions d'euros en 2008, récupérés dans les charges locatives hormis les frais d'assiette et de recouvrement.

TAXE SUR LES RÉMUNÉRATIONS

Les Offices ont versé près de 148 millions d'euros de taxes sur les rémunérations, essentiellement au titre de la taxe sur les salaires. Cette dépense est pour une part (15%) facturée dans les charges locatives récupérables.

IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

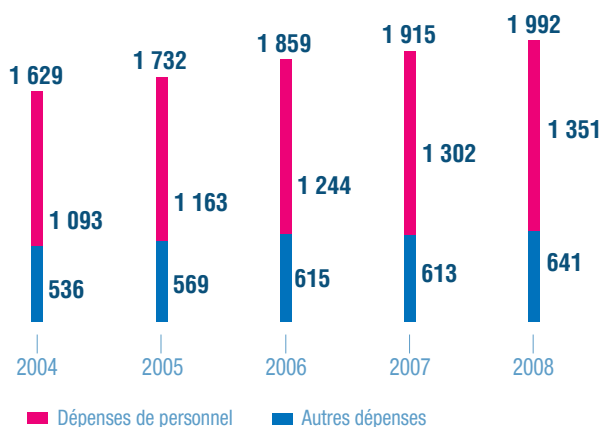
En 2008, 50 offices sont concernés pour 2 millions d'euros. En 2006, 44 Offices avaient été soumis pour la première fois à l'impôt sur les sociétés pour certaines de leurs activités pour un montant de 1,7 million d'euros, et 55 en 2007 pour 2,3 millions d'euros.

LES COÛTS DE STRUCTURE NON RÉCUPÉRABLES

Les coûts de structure ont représenté 2 milliards d'euros, soit 890 euros par logement et 24,8% des loyers. Rapportés au logement, ils augmentent de + 3,5% par rapport à 2007.

Montant des coûts de structure

en millions d'euros



Évolution des coûts de structure

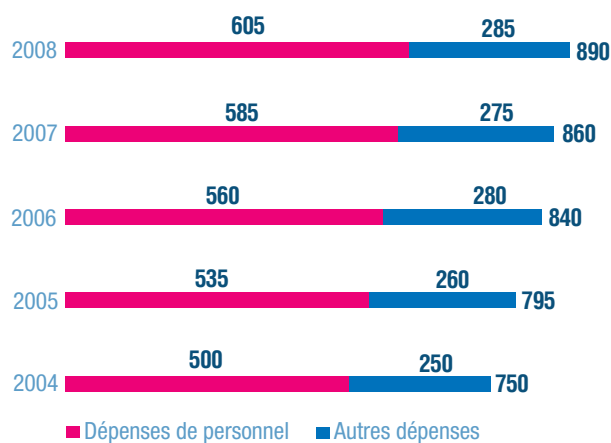
en % des loyers

	2004	2005	2006	2007	2008
Dépenses de personnel	15,6	16,2	16,5	16,7	16,8
Autres dépenses	7,8	7,9	8,1	7,9	8
Ensemble	23,4	24,1	24,6	24,6	24,8

Les dépenses de personnel non récupérables, soit 1 351 millions d'euros représentent 68% des coûts de structure. Les dépenses par logement ont progressé de + 4,9% en moyenne annuelle sur la période 2004-2008. L'écart est de 1 à 2 entre les 10% d'Offices ayant les coûts les plus faibles et les 10% présentant les plus élevés.

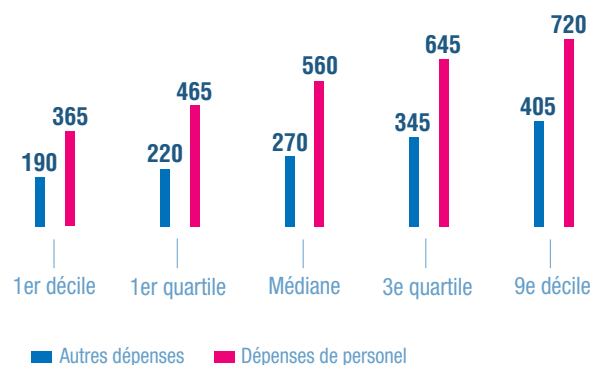
Le niveau moyen des coûts de structure

en euros par logement



Répartition des Offices selon la nature et le niveau des coûts de structure

en euros par logement



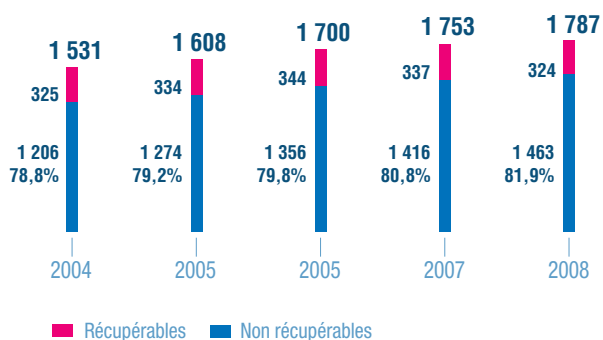


DÉPENSES DE PERSONNEL

Les dépenses de personnel récupérables et non récupérables (soit 1,8 milliard d'euros), exprimées en euros par logement, ont progressé en moyenne annuelle de + 3,2% sur la période 2004-2008. Cette hausse prend en compte l'évolution des salaires, des carrières et des emplois.

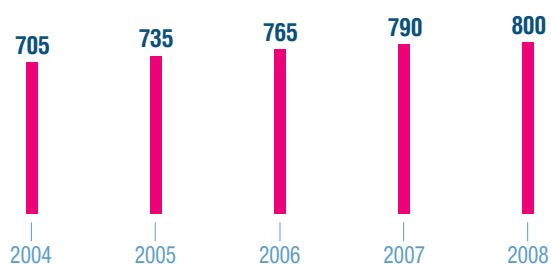
Les dépenses de personnel totales

en millions d'euros



Les dépenses de personnel totales

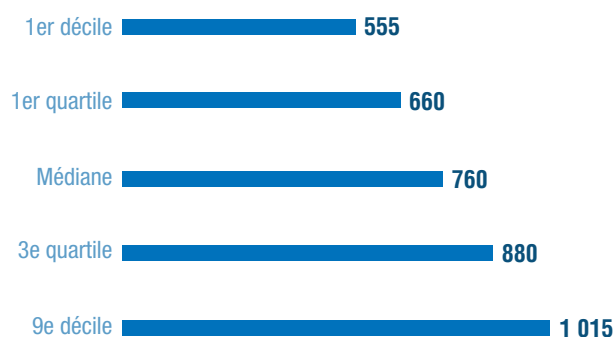
en euros par logement



Les situations sont très diverses selon les Offices avec un neuvième décile à 1 016 euros par logement, soit 1,8 fois le premier décile à 555 euros.

Répartition des Offices selon le niveau des dépenses de personnel totales

en euros par logement

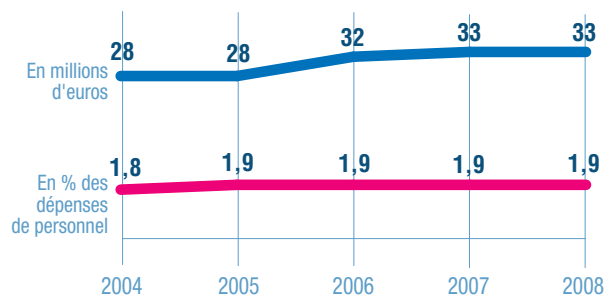


Les dépenses de personnel non récupérables représentent 81,9% de l'ensemble des dépenses de personnel, elles en représentaient 78,8% en 2004.

DÉPENSES DE FORMATION

Les dépenses de formation imputées ont représenté 1,9% de l'ensemble des dépenses de personnel, soit une proportion identique depuis 2005.

Les dépenses de personnel



Voir informations complémentaires dans les annexes

Les comptes 2008



N° de compte	BILAN ACTIF (en milliers d'euros)	Exercice 2008				
		Brut	Amortissements et provisions	Net	Totaux partiels	
Actif immobilisé	20	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			418 883	
	201	20 698	7 928	12 770		
	2082 - 2083 - 2084	416 036	79 333	336 703		
	203 - 205 - 2088	251 640	184 602	67 038		
	232 - 237	2 379	7	2 372		
	21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				46 318 378
	2111	196 741	4 764	191 977		
	2112 - 2113 - 2115	4 432 076	2 087	4 429 989		
	212	22 509	11 799	10 710		
	213 (sauf 21315-2135-21318)	66 885 314	30 772 264	36 113 050		
	214 (sauf 21415-2145-21418)	4 580 235	1 710 275	2 869 960		
	21315-2135-21415-2145	888 203	323 267	564 936		
	21318 - 21418	3 170 861	1 149 111	2 021 750		
	215 - 218	569 717	453 711	116 006		
	22	IMMEUBLES EN LOCATION-VENTE ET REÇUS EN AFFECTATION				541
		4 317	3 776	541		
	23	IMMOBILISATIONS EN COURS			5 240 690	
	2312	629 965	2 914	627 051		
	2313 - 2314 - 2318	4 570 651	4 862	4 565 789		
	238	47 850		47 850		
	26-27	IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (2)			335 199	
	261 - 266	40 991	2 091	38 900		
	271 - 272	185 614	1 090	184 524		
	2781 - 2782	22 300	81	22 219		
	274 - 275 - 2761	87 157	533	86 624		
	2768	2 932		2 932		
		2 932		2 932		
	TOTAL I	87 028 186	34 714 495	52 313 691	52 313 691	
Actif circulant		STOCKS ET EN-COURS			467 199	
	31 (net de 319)	118 382	791	117 591		
	33	241 700	11 981	229 719		
		Immeubles achevés :				
	35 sauf 358 (net de 359)	60 381	628	59 753		
	358	44 746	111	44 635		
	37	430		430		
	32	15 236	165	15 071		
	409	FOURNISSEURS DÉBITEURS				26 595
		26 740	145	26 595		
		CRÉANCES D'EXPLOITATION			2 752 778	
	411 (sauf 4113)	688 676		688 676		
	412 - 4113	20 048	18	20 030		
	414 - 417	13 313	57	13 256		
	415	353	3	350		
	416	766 449	705 334	61 115		
	418	88 081	77	88 004		
	42 - 43 - 44 (sauf 441)	304 033	501	303 532		
	441	1 577 856	41	1 577 815		
		CRÉANCES DIVERSES				410 041
	46 (sauf 461)	244 080	11 747	232 333		
	461 (sauf 4615)	27 918	669	27 249		
	4615	128 373	1 973	126 400		
	47 (sauf 476-47821)	24 059		24 059		
	50	VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT			2 359 461	
		2 364 459	4 998	2 359 461		
		DISPONIBILITÉS			2 755 934	
511	60 032		60 032			
515	173 265		173 265			
516	1 447 980		1 447 980			
518	34 356		34 356			
Autres 51	1 038 698		1 038 698			
53 - 54	1 603		1 603			
	CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE				20 339	
486	20 339		20 339			
	TOTAL II	9 531 586	739 239		8 792 347	8 792 347
481	CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES					
	TOTAL III	777 434		777 434	777 434	
169	PRIMES DE REMBOURSEMENT DES OBLIGATIONS					
	TOTAL IV	11		11	11	
476 - 4781	DIFFÉRENCE DE CONVERSION OU D'INDEXATION ACTIF					
	TOTAL V	0		0	0	
	TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV + V)	97 337 217	35 453 734	61 883 483	61 883 483	

	N° de compte	BILAN PASSIF (en milliers d'euros)	Exercice 2008	
			Détail	Totaux partiels
Capitaux propres	10	DOTATIONS ET RÉSERVES		5 151 930
	102	Dotations	564 841	
	103	Autres fonds propres - Autres compléments de dotation et dons et legs en capital	281 846	
	106	Réserves :		
	1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	2 649 316	
	10685	Plus-values nettes sur cessions immobilières	1 208 489	
	10686	Réserve de compensation	65 827	
	10687	Réserve pour couverture du financement des immobilisations non amortissables	38 388	
	10688	Réserves diverses	343 223	
	11 (sauf 115)	REPORT À NOUVEAU (a)	2 505 321	2 505 321
	115	Impact sur capitaux propres de la réforme comptable 2005 (b)	0	0
	12	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (a)	897 188	897 188
	13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		8 665 266
			Montant brut	Inscrit au résultat
	131	Subventions d'équipement	13 327 099	5 224 752
	132	Particip. des employeurs à l'effort de const.	1 078 395	536 563
	138	Autres subventions d'investissement	42 214	21 127
		Total	14 447 708	5 782 442
	14	PROVISIONS RÉGLEMENTÉES		658 593
145	Amortissements dérogatoires	658 593		
	TOTAL I	17 878 298	17 878 298	
Prov. R&C	15	PROVISIONS		
	151	Provisions pour risques	159 822	
	1572	Provisions pour gros entretien	862 708	
	153 - 158	Autres provisions pour charges	147 731	
	TOTAL II	1 170 261	1 170 261	
Dettes	16	DETTES FINANCIÈRES (1) (2)		40 119 796
	162	Participation des employeurs à l'effort de construction	1 992 161	
	163	Emprunts obligataires	22	
	164	Emprunts auprès des établissements de crédit :		
	1641	Caisse des Dépôts et Consignations	27 124 126	
	1642	C.G.L.L.S.	3 445 616	
	1643	Crédit Foncier de France	634 286	
	1644	Caisse d'Épargne	1 170 470	
	1645	Crédit Agricole	392 571	
	1646	Crédit Local de France - Dexia	2 448 634	
	1648	Autres établissements de crédit	525 632	
	165	Dépôts et cautionnements reçus :		
	1651	Dépôts de garantie des locataires	522 765	
	1654	Redevances (location-accession)	494	
	1658	Autres dépôts	1 440	
		Emprunts et dettes financières diverses :		
	166	Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	166	
	167 sauf 1677	Autres avances	138 853	
	1677	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts	83	
	168 sauf 1688	Autres emprunts et dettes assimilées	140 464	
	16881	Intérêts courus non échus sur emprunts en cours d'amortissement	767 284	
	16882	Intérêts courus capitalisables	9 198	
	16883	Intérêts compensateurs	805 531	
	518 - 519	CRÉDITS ET LIGNES DE TRÉSORERIE	160 234	160 234
	229	DROITS DES LOCATAIRES-ACQUÉREURS ET DROITS DES AFFECTANTS	377	377
	419	LOCATAIRES, ACQUÉREURS, EMPRUNTEURS, LOCATAIRES-ACQUÉREURS ET ORGANISMES PAYEURS D'APL		142 874
	4191	Avances	23 066	
	4195	Excédents d'acomptes	119 808	
		DETTES D'EXPLOITATION		1 189 122
	401-4031-4081-40711 (b) - 40721 (b)	Fournisseurs	887 559	
	402-4032-4082-40712 (b) - 40722 (b)	Fournisseurs de stocks immobiliers	28 471	
	42 - 43 - 44	Dettes fiscales, sociales et autres	273 092	
		DETTES DIVERSES		1 047 517
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
404-405-4084-40714 (b) - 40724 (b)	Fournisseurs d'immobilisations	708 503		
	Autres dettes :			
46 (sauf 461)	Créances diverses	110 459		
461 (sauf 4615)	Autres opérations pour le compte de tiers	54 629		
4615	Opérations d'aménagement et de rénovation	99 879		
47 (sauf 477 et 47822)	Comptes transitoires ou d'attente	74 047		
487	PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE		175 004	
4871 - 4878	Au titre de l'exploitation et autres	108 776		
4872	Produits des ventes sur lots en cours	66 228		
4873	Rémunération des frais de gestion PAP	0		
	TOTAL III	42 834 924	42 834 924	
477 - 4782	DIFFÉRENCES D'INDEXATION PASSIF	0	0	
	TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)	61 883 483	61 883 483	



N° de compte	COMPTE DE RÉSULTAT - CHARGES (en milliers d'euros)	Exercice 2008		
		Charges récupérables	Charges non récupérables	Totaux partiels
	CHARGES D'EXPLOITATION	2 460 834	7 106 899	9 567 733
60 - 61 - 62	CONSUMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DE TIERS	1 873 959	2 106 626	3 980 585
60 (net du 609)	Achats stockés :			74 754
601	Terrains		43 951	43 951
602	Approvisionnements	7 843	22 960	30 803
607	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication		0	0
603	Variation des stocks (a) :			1 161 265
6031	Terrains		-11 790	-11 790
6032	Approvisionnements	257	-762	-505
6037	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication		1 873	1 873
604 - 608	Achats liés à la production de stocks immobiliers		164 851	164 851
606	Achats non stockés de matières et fournitures	910 093	96 743	1 006 836
61 - 62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs :			2 744 566
611	Travaux relatifs à l'exploitation	781 293	145 574	926 867
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	84 440	304 781	389 221
6152	Gros entretien sur biens immobiliers	7 221	767 104	774 325
6156	Maintenance		29 788	29 788
6158	Autres travaux d'entretien	7 751	13 083	20 834
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	335	45 188	45 523
616	Primes d'assurance	0	100 193	100 193
621	Personnel extérieur à l'organisme	15 167	24 462	39 629
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	20 308	91 999	112 307
623	Publicité, publications, relations publiques		25 323	25 323
625	Déplacements, missions et réceptions		17 101	17 101
6285	Redevances	0	23 931	23 931
Autres comptes 61 et 62	Autres	39 251	200 273	239 524
63	IMPÔTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS	283 979	1 000 081	1 284 060
631 - 633	Sur rémunérations	20 985	127 301	148 286
63512	Taxes foncières	10 556	844 960	855 516
Autres 635 - 637	Autres	252 438	27 820	280 258
64	CHARGES DE PERSONNEL	302 326	1 335 914	1 638 240
641 - 6481	Salaires et traitements	231 904	954 431	1 186 335
645 - 647 - 6485	Charges sociales	70 422	381 483	451 905
681	DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS		2 584 969	2 584 969
	Dotations aux amortissements :			2 139 127
68111 sauf 681118-681122 à 681124 sauf 68112315-68112318-6811235- 68112415-68112418-6811245	Immobilisations locatives		2 037 380	2 037 380
Autres 6811	Autres immobilisations		101 747	101 747
6812	Charges d'exploitation à répartir		2 527	2 527
6816	Dotations aux dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles		11 592	11 592
6817	Dotations aux dépréciations des actifs circulants		96 992	96 992
6815	Dotations aux provisions d'exploitation :			334 731
68157	Provisions pour gros entretien		282 413	282 413
Autres 6815	Autres provisions		52 318	52 318
65 (sauf 655)	AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	570	79 272	79 842
654	Pertes sur créances irrécouvrables		71 537	71 537
651 - 658	Redevances et charges diverses de gestion courante	570	7 735	8 305
655	QUÔTES-PARTS DE RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FAITES EN COMMUN		37	37
66 (net du 669)	CHARGES FINANCIÈRES		1 635 407	1 635 407
6683	Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir		61 326	61 326
Autres 668	Autres dotations aux amortissements et aux provisions		29 023	29 023
	Charges d'intérêts :			1 523 240
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits-relais et avances		11 761	11 761
661122	Intérêts sur opérations locatives - financements définitifs		1 469 332	1 469 332
661123	Intérêts compensateurs		9 232	9 232
661124	Intérêts de préfinancement consolidables		12 844	12 844
66114	Accession à la propriété - crédits-relais et avances		291	291
66115	Gestion de prêts - accession à la propriété		429	429
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		19 351	19 351
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		5 624	5 624
666 - 668	Autres charges financières		16 194	16 194
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES	0	741 455	741 455
671	Sur opérations de gestion	0	53 268	53 268
673	Titres annulés (sur exercices antérieurs)	0	21 122	21 122
	Sur opérations en capital :			303 801
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés (b):			303 801
6751	Immobilisations incorporelles		20 752	20 752
6752	Immobilisations corporelles		269 850	269 850
6756	Immobilisations financières		11 269	11 269
6758	Autres éléments d'actif		1 930	1 930
678	Autres		210 416	210 416
687	Dotations aux amortissements et aux provisions			147 786
6871	Dotations aux amortissements des immobilisations		29 094	29 094
6872	Dotations aux provisions réglementées (amortissements dérogatoires)		81 815	81 815
Autres 687	Dotations aux autres provisions		36 877	36 877
69	PARTICIPATION DES SALARIÉS - IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES ET ASSIMILÉS		5 062	5 062
	TOTAL DES CHARGES	2 460 834	9 483 761	11 944 595
			SOLDE CRÉDITEUR = BÉNÉFICE	904 688
			TOTAL GÉNÉRAL	12 849 283

N° de compte	COMPTE DE RÉSULTAT - PRODUITS (en milliers d'euros)	Exercice 2008	
		Détail	Totaux partiels
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		11 310 627
70	PRODUITS DES ACTIVITÉS		10 604 709
701	Produits des ventes :		114 947
7011	Ventes d'immeubles construits	79 359	
7012	Ventes de terrains lotis	35 588	
703	Récupérations des charges locatives	2 354 232	2 354 232
704	Loyers :		8 052 211
7041	Loyers des logements non conventionnés	345 131	
7042	Suppléments de loyers	21 354	
7043	Loyers des logements conventionnés	6 887 929	
7046	Résidences pour étudiants, foyers résidences sociales	318 600	
7047	Logements en location-accession et invendu	2 628	
Autres 704	Autres loyers	476 569	
706	Prestations de services :		31 381
7062 - 7063	Activité de gestion de prêts et d'accession	572	
Autres 706	Autres prestations	30 809	
708	Produits des activités annexes	51 938	51 938
71	PRODUCTION STOCKÉE (OU DESTOCKAGE) (a)	91 783	91 783
72	PRODUCTION IMMOBILISÉE		79 874
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	10 883	
72232	Transferts d'éléments de stocks en immobilisation	8 173	
Autres 72	Autres productions immobilisées	60 818	
74	SUBVENTIONS D'EXPLOITATION		90 668
742	Primes à la construction	225	
743	Subventions d'exploitation diverses	45 228	
744	Subventions pour travaux de gros entretien	45 215	
781	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS		424 655
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	274 562	
78174	Reprises sur dépréciations des créances	103 729	
Autres 781	Autres reprises	46 364	
791	TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION	4 289	4 289
75 sauf 755	AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	14 460	14 460
755	QUOTES-PARTS DE RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FAITES EN COMMUN	189	189
76	PRODUITS FINANCIERS		288 168
761	Produits de participations	1 296	1 296
762	D'autres immobilisations financières :		7 207
76241 - 76242	Revenus des prêts accession	522	
Autres 762	Autres	6 685	
763 - 764	PRODUITS VERSÉS PAR LES ÉTABLISSEMENTS FINANCIERS ET REVENUS DES VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	165 066	165 066
765 - 766 - 768	AUTRES	30 163	30 163
786	REPRISES SUR PROVISIONS	24 869	24 869
796	TRANSFERTS DE CHARGES FINANCIÈRES :		11 494
7963	Intérêts compensateurs	11 296	
7966	Pénalités de renégociation de la dette	198	
767	PRODUITS NETS SUR CESSIONS DE VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	48 073	48 073
77	PRODUITS EXCEPTIONNELS		1 242 988
771	Sur opérations de gestion	88 320	88 320
773	Mandats annulés (sur exercices antérieurs)	11 254	11 254
	Sur opérations en capital :		442 794
775	Produits des cessions d'éléments d'actif (b)		442 794
7751	Immobilisations incorporelles	7 665	
7752	Immobilisations corporelles	423 384	
7756	Immobilisations financières	11 575	
7758	Autres éléments d'actifs	170	
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	446 288	446 288
778	Autres	188 353	188 353
787	Reprises sur provisions		64 953
78725	Reprises sur provisions réglementées (amortissements dérogatoires)	16 776	
Autres 787	Autres reprises	48 177	
797	TRANSFERTS DE CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 026	1 026
	TOTAL DES PRODUITS	12 841 783	12 841 783
	SOLDE DÉBITEUR = PERTE		7 500
	TOTAL GÉNÉRAL		12 849 283





Annexes

Les annexes ci-après présentent des statistiques complémentaires pour les rubriques ci-dessous, actualisent et prolongent les séries des publications des années précédentes.

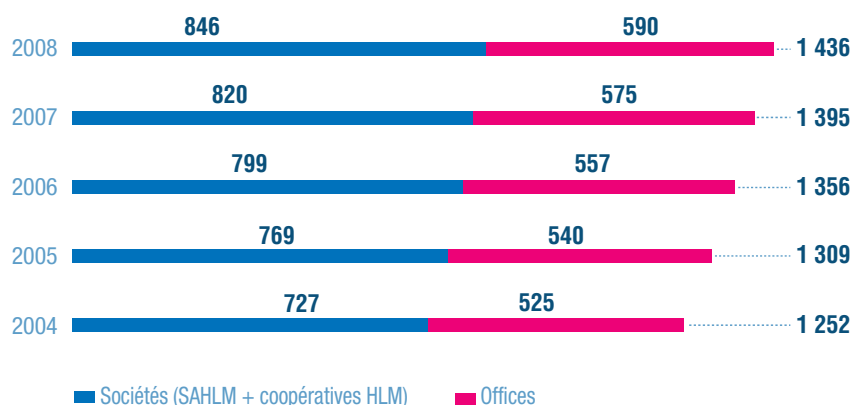
Les Offices en 2008

- Les logements
- Les structures
- La production
- Le bilan
 - La trésorerie
 - Le fonds de roulement
- L'exploitation
 - Les résultats
 - Les caractéristiques d'exploitation



Nombre de logements PLA - PLF - PLUS dans le parc HLM

en milliers de logement

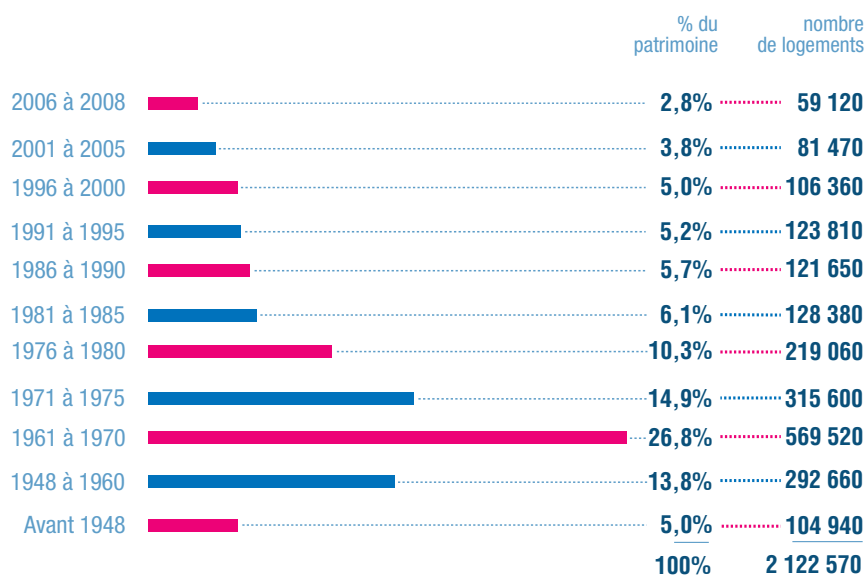


Foyers-résidences les places et les équivalent-logements

	Nombre de Foyers	Nombre de lits	Nombre d'équivalent-Logements
Résidences personnes âgées	1 470	75 130	48 460
Foyers pour jeunes travailleurs	270	17 170	8 180
Résidences sociales	240	8 440	5 140
Résidences universitaires	360	64 720	33 030
Autres foyers	740	28 410	14 620
Ensemble	3 080	193 870	109 430

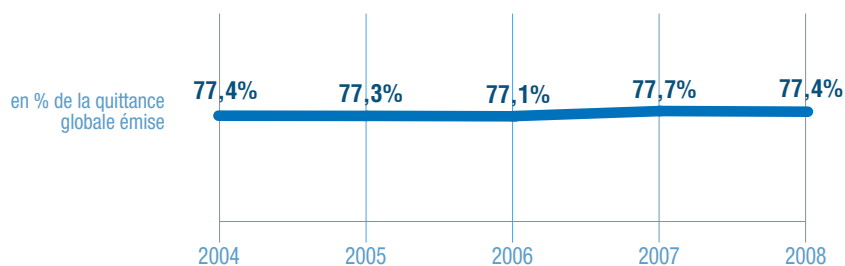
Le patrimoine selon l'année de mise en service

en milliers de logements





Évolution de la part moyenne des loyers dans la quittance

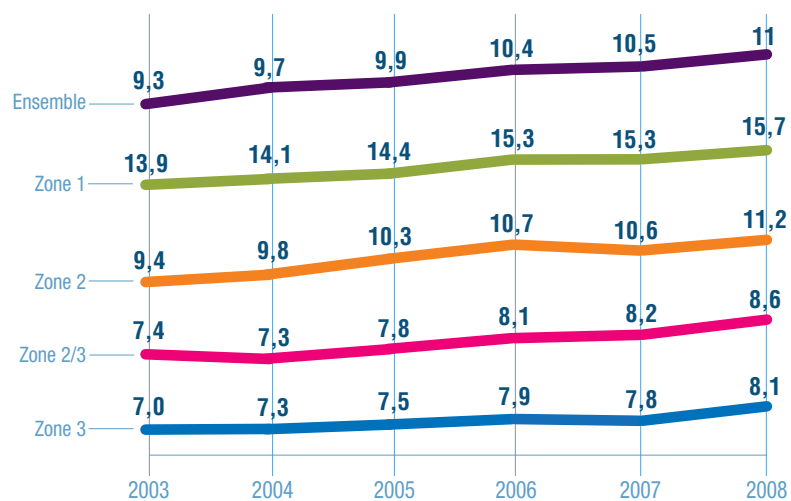


Taux et loyers moyens annuels par zone de financements

	Zone 1	Zone 2	Zone 3	France entière
Logements non conventionnés				
• en €/m ² de surface corrigée	39,3	41,4	34,9	39,1
Logements conventionnés hors PLA				
• en €/m ² de surface corrigée	34,2	30,4	28,3	30,8
Logements PLA				
• en €/m ² de surface corrigée	46,6	41,4	38,9	41,7
Autres logements				
• en €/m ² de surface corrigée	88,1	54,1	45,3	70,1

Les charges locatives par zone

en euros par m² de surface corrigée





Répartition des Offices selon la taille du patrimoine

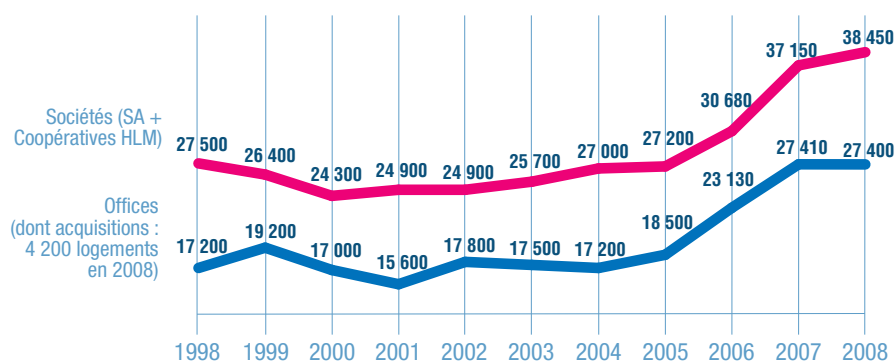
Offices possédant (en logements)*	% du parc locatif géré	nombre de logements*	nombre d'Offices
moins de 800	0,2%	4 480	9
801 à 1 500	1,1%	25 290	22
1 501 à 3 000	4,4%	98 440	45
3 001 à 5 000	8,3%	185 780	47
5 001 à 10 000	26,7%	595 470	86
10 001 à 15 000	21,1%	471 950	38
15 001 à 20 000	8,2%	182 880	11
20 001 et plus	29,9%	667 710	20
	100%	2 232 000	278

*équivalents - logements compris

La production

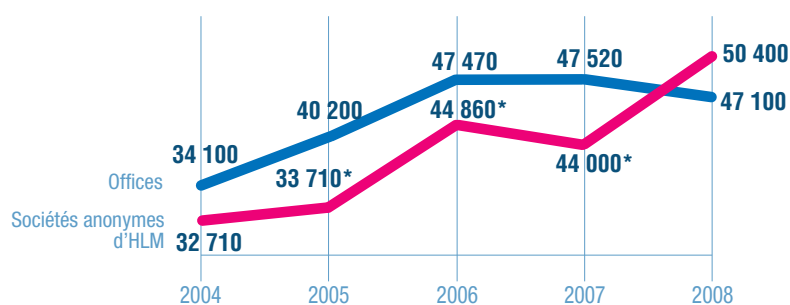
Les mises en chantier

Les mises en chantier de logements locatifs (métropole et DOM)

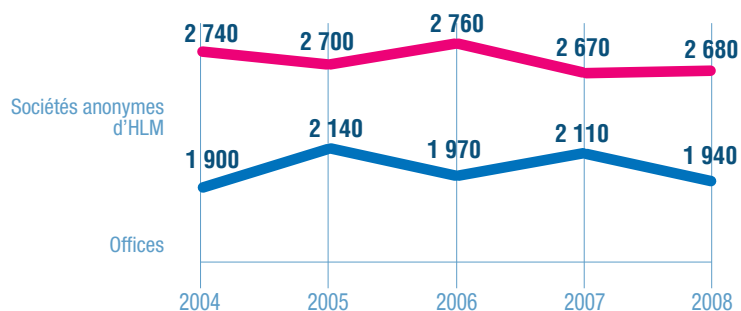
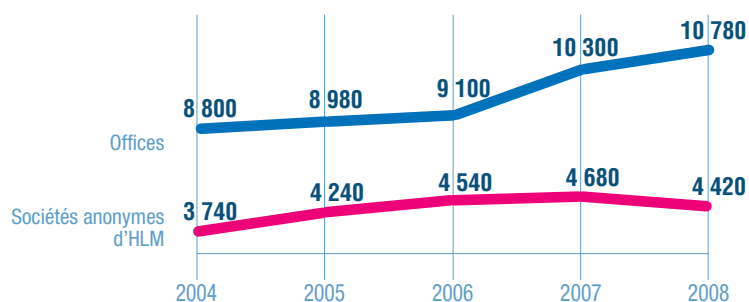




Les ordres de services dont le coût moyen des travaux est supérieur à 5 000 euros par logement



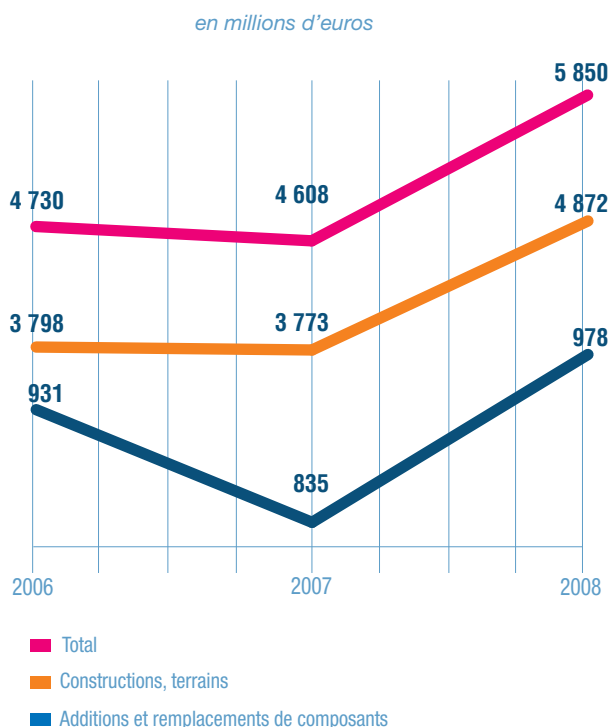
*Données non comparables aux années précédentes.





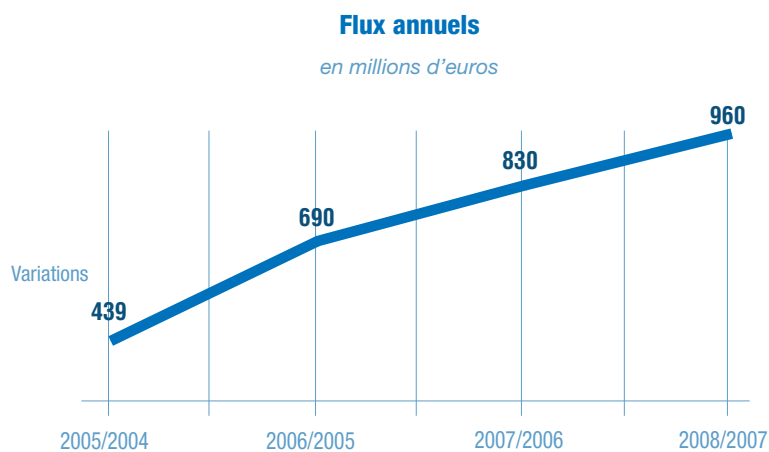
LES INVESTISSEMENTS ANNUELS EN OFFRE LOCATIVE

Le montant des investissements locatifs (constructions, acquisitions, remplacements de composants) a porté sur 5,85 milliards d'euros en 2008 contre 4,6 milliards d'euros en 2007.

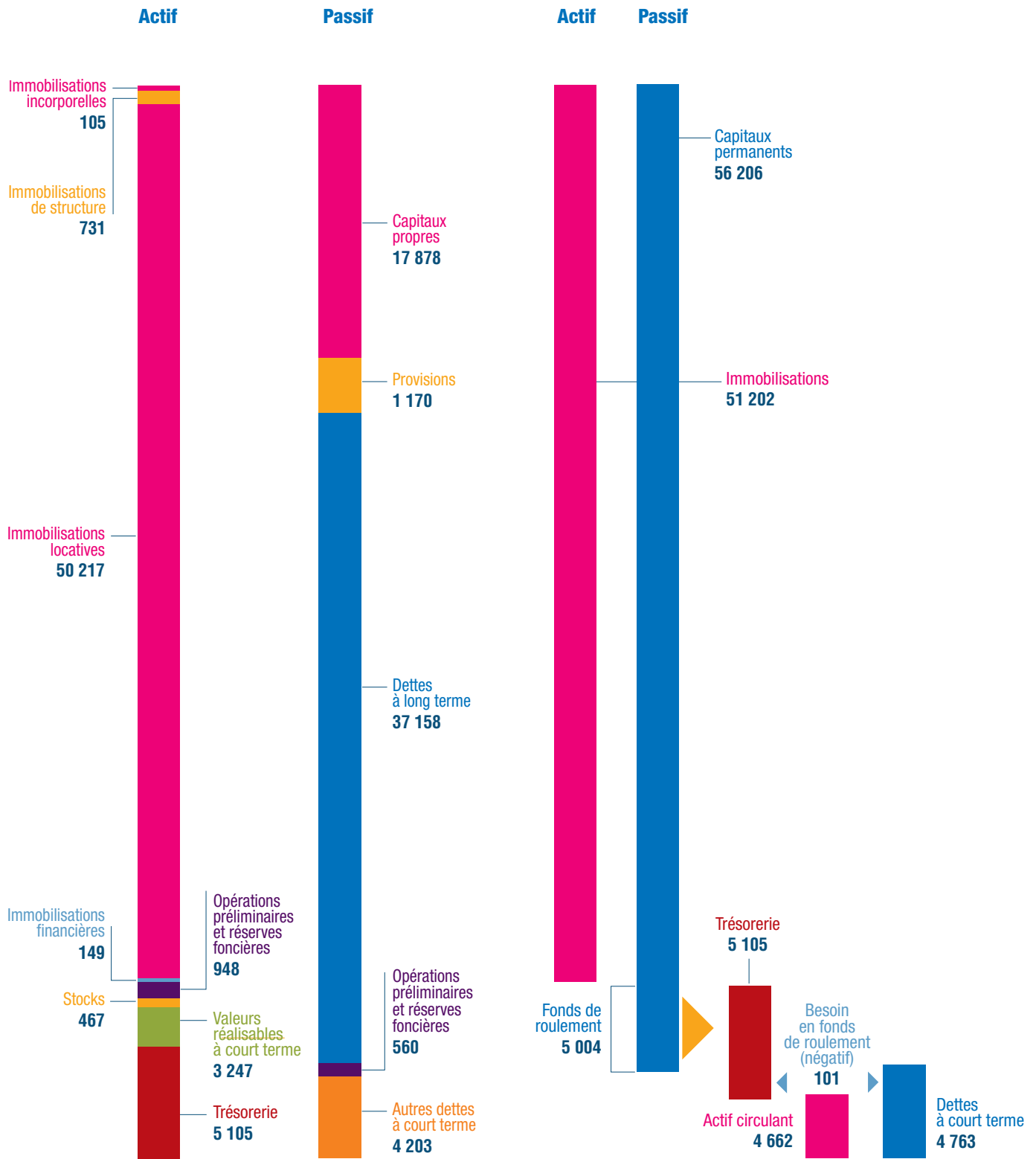


LES SUBVENTIONS À L'INVESTISSEMENT

Les Offices ont perçu près de 960 millions d'euros de subventions principalement de l'État, des collectivités territoriales et du 1% pour l'investissement (constructions neuves, réhabilitation, acquisition), soit 130 millions d'euros de plus qu'en 2007.



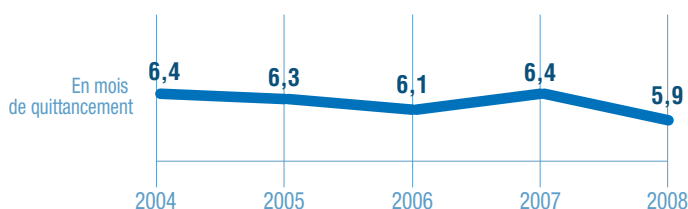
Annexes - Les Offices en 2008



en millions d'euros

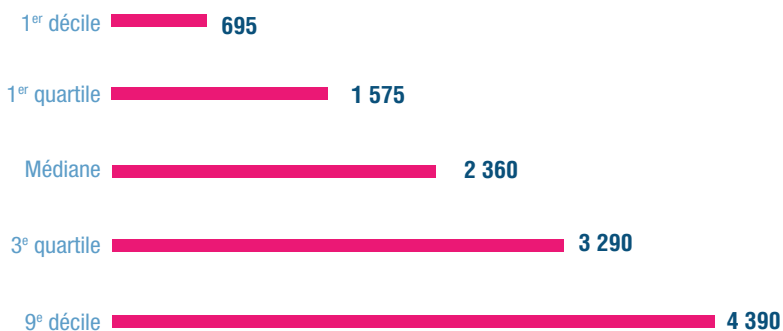


La trésorerie



Répartition des Offices selon le niveau de trésorerie

en euros par logement

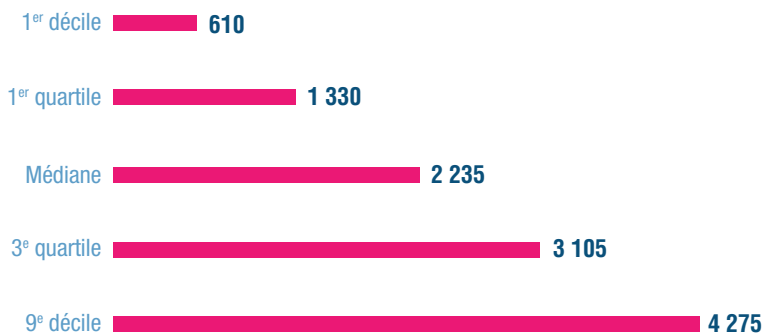


Le bilan

Le fonds de roulement

Répartition des Offices selon le niveau de fonds de roulement

en euros par logement



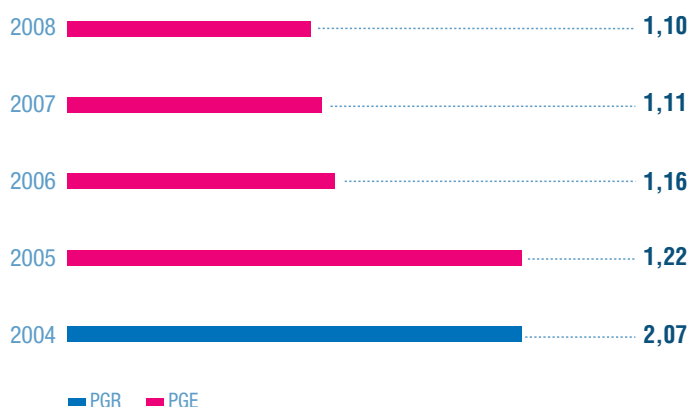


Répartition des Offices selon le taux de couverture des amortissements financiers par les amortissements techniques



La provision pour grosses réparations et gros entretiens

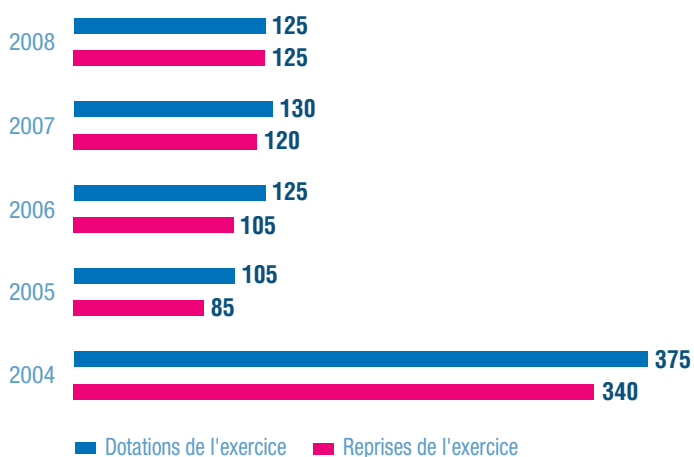
en années de dépenses GE-GR et GE



■ PGR ■ PGE

Les dotations et reprises à la PGR et à la PGE

en euros par logement

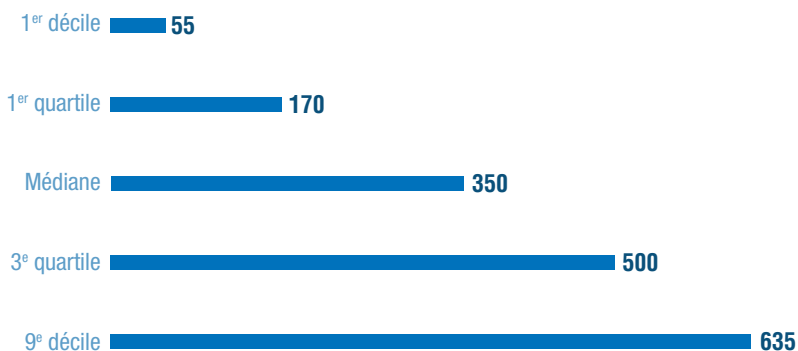


■ Dotations de l'exercice ■ Reprises de l'exercice

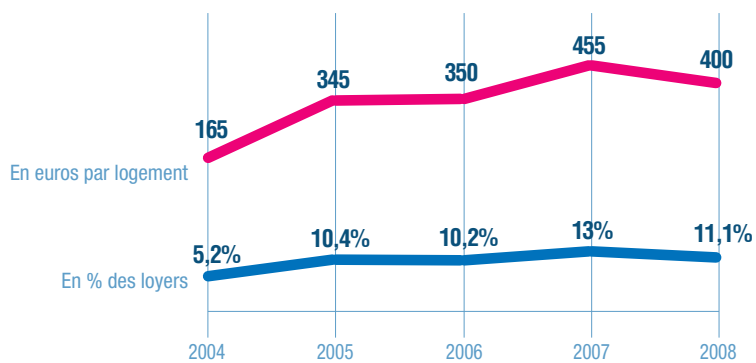


Répartition des Offices selon le niveau d'autofinancement

en euros par logement



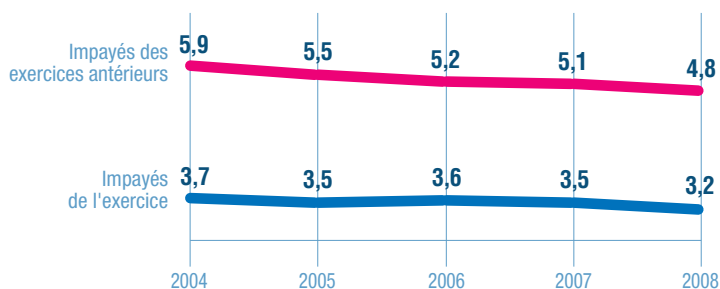
Évolution du résultat de l'exercice





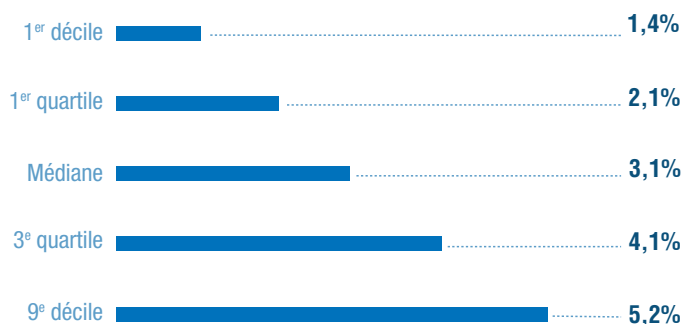
Évolution des impayés

en % du quittancement (loyers + charges)



Répartition des Offices selon le taux d'impayés

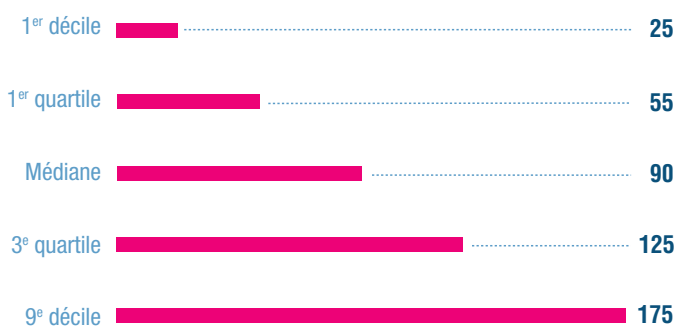
en % du quittancement



Évolution des produits financiers

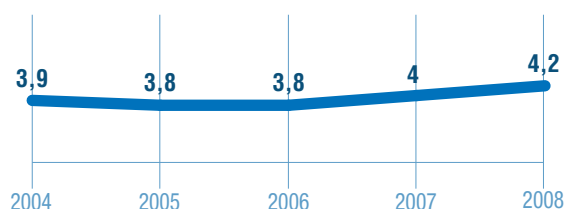
	2004	2005	2006	2007	2008
En pourcentage des loyers	2,1%	2,1%	2,1%	2,5%	2,7%
En pourcentage de la trésorerie	3%	3,1%	3,2%	3,6%	4,3%

Répartition des Offices selon le niveau des produits financiers par logement



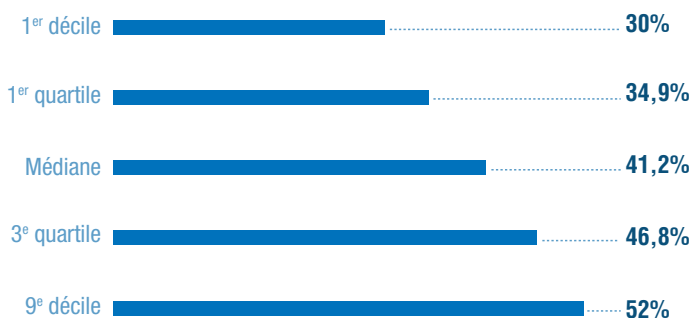


Taux de revient de la dette globale



Répartition des Offices selon le niveau des annuités d'emprunts

en % des loyers



Évolution des dépenses de maintenance

en millions d'euros

	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Entretien courant*	475	492	535	559	586	593
Gros entretien*	365	396	697	704	759	787
Grosses réparations*	569	579	-	-	-	-
Ensemble	1 409	1 467	1 232	1 263	1 344	1380

*Valorisation des régies incluses

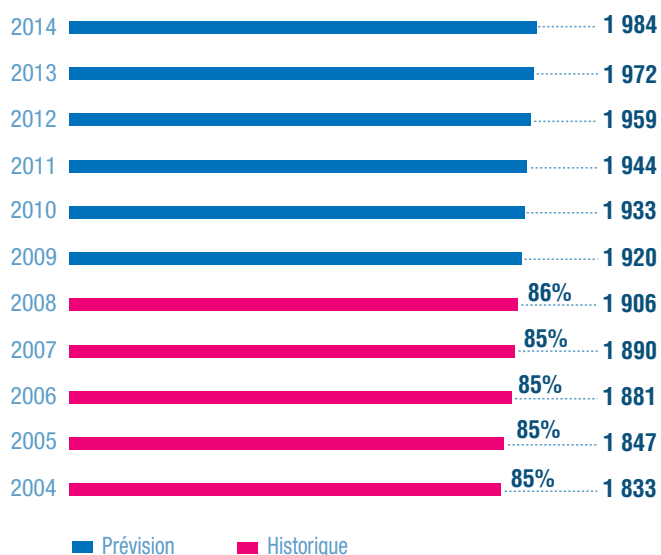
Estimation des travaux effectués en régie

	en M€	en € par logement	en % des loyers
Dépenses de personnel	112	50	1,4
Consommations	61	30	0,8
Total régies	173	80	2,2



Évolution et prévision du nombre de logements soumis à la TFPB

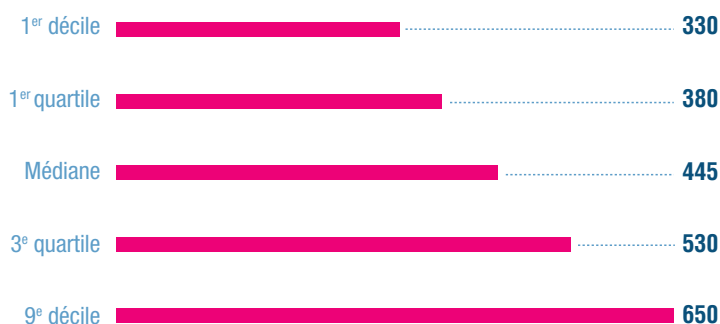
en milliers de logements



■ Prévision ■ Historique

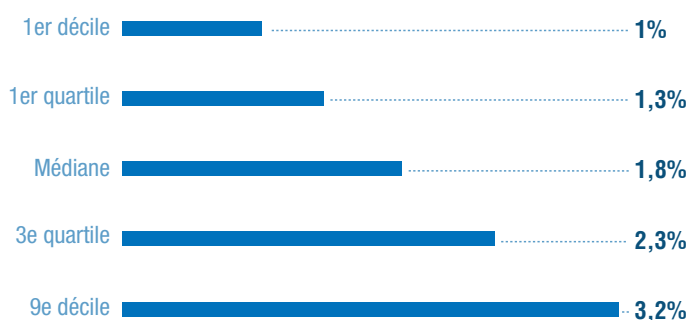
Répartition des Offices selon le niveau de TFPB

en euros par logements soumis



Répartition des Offices selon l'effort de formation réalisé

en % des dépenses de personnel



Maquette et réalisation 62avenue
Impression DEJA-GLMC - 91146 Garges-lès-Gonesse Cedex

