

SOUTENABILITÉ FINANCIÈRE D'UNE BAISSÉ DE LOYERS POUR  
UN NOMBRE SIGNIFICATIF DE LOGEMENTS SOCIAUX SITUÉS  
HORS QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE  
**Simulations globales et études de cas**

RAPPORT D'ÉTUDE

**Dossier suivi par :** Akim TAÏROU  
Directeur des statistiques et études financières  
akim.tairou@ancols.fr  
01 70 82 99 00

**Sous la direction de :** Pascal MARTIN-GOUSSET  
Directeur général  
pascal.martin-gousset@ancols.fr  
01 70 82 98 01

Agence nationale de contrôle du logement social  
1 rue du Général Leclerc - Immeuble Le Linéa - 92800 PUTEAUX - <http://www.ancols.fr>





## SYNTHÈSE ET PRINCIPAUX RÉSULTATS

Le projet de loi « Égalité et citoyenneté » prévoit qu'une fraction d'au moins 25 % des attributions hors QPV, à l'échelle des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), soit faite au profit des demandeurs appartenant au premier quartile de ressources par unité de consommation (UC) de l'ensemble des demandeurs dans un objectif de favoriser l'accueil hors QPV de personnes ayant des revenus modestes. Or, les enseignements issus des missions de contrôle de l'Agence mettent en évidence une difficulté croissante d'accès aux logements du parc social pour les ménages aux revenus les plus modestes. Ce constat se fonde en particulier sur la fréquence des ajournements en commission d'attribution des logements (CAL) pour cause de faiblesse des ressources et de taux d'effort trop élevés, sans que les organismes puissent proposer des solutions de remplacement aux ménages faisant l'objet de ces ajournements. Face à de telles situations, des baisses de loyers permettraient d'atteindre des niveaux de coûts locatifs compatibles avec les ressources des ménages faisant l'objet de ces ajournements et de faciliter l'atteinte de l'objectif de 25 % des attributions pour les ménages appartenant au premier quartile de ressources par UC.

Les travaux effectués par l'Agence permettent d'apporter plusieurs éclairages à la question de la soutenabilité financière d'une baisse de loyers pour des logements situés hors QPV dans le but de disposer d'une offre financièrement accessible à des ménages ayant des revenus modestes.

En première approche, l'analyse de la structure du parc de logements sociaux hors QPV met en évidence l'existence dans le parc d'un nombre significatif de logements avec des loyers effectifs relativement bas : 1,88 million de logements hors QPV ont des loyers effectifs inférieurs aux loyers maximums de base de zone PLAI et 1,28 million de logements ont des loyers effectifs inférieurs à 75 % des loyers maximums de base de zone PLAI. Compte tenu de la rotation moyenne du parc hors QPV, on peut considérer qu'il y a entre 150 000 et 220 000 logements qui pourraient être réservés à des ménages aux revenus modestes sans aucune action de baisse de loyers, ce qui permettrait d'atteindre largement l'objectif de 25 % d'attributions au bénéfice des ménages appartenant au premier quartile de ressources en termes d'UC. Toutefois, ces logements sont essentiellement des logements de type HLM/O pour lesquels les conditions de ressources applicables sont celles des logements PLUS. En conséquence, ces logements ne sont pas réglementairement ciblés pour les ménages à revenus modestes. L'Agence recommande donc que les conditions de ressources applicables aux logements de type HLM/O soient alignées sur celles des logements PLAI afin d'affecter les rotations de ces logements aux ménages aux revenus modestes, c'est-à-dire appartenant au premier quartile de ressources par UC. Afin d'éviter un phénomène de concentration de ménages à revenus modestes dans des secteurs géographiques récemment sortis des QPV ou dans des secteurs géographiquement trop proches desdits QPV, cette recommandation suppose naturellement des modalités de déclinaison territoriale permettant de ne pas y inclure les logements localisés dans ces deux types de secteurs. Une telle évolution permettrait l'atteinte de l'objectif d'au moins 25 % des attributions hors QPV au profit des ménages aux revenus modestes.

En deuxième approche, les estimations effectuées permettent d'évaluer à 111 millions d'euros l'impact financier annuel en régime de croisière des baisses de loyers qu'il faudrait réaliser pour porter au niveau des maximums de zone PLAI les loyers d'un nombre suffisant de logements pour atteindre l'objectif de 25 % des attributions hors QPV au profit des ménages appartenant au premier quartile de ressources par UC, étant entendu qu'il est supposé que pour améliorer le taux d'attribution au profit des personnes à revenus modestes, il faut obligatoirement baisser les loyers de logements dont les loyers actuels sont supérieurs aux loyers-cibles après

baisse, ce qui est un postulat maximisant les enjeux financiers liés à cet objectif d'attribution. Pour atteindre ce montant, il faudra environ six cohortes annuelles de baisses, chaque cohorte ayant un impact de 18 à 19 millions d'euros. Le régime de croisière ne serait donc atteint que six ans après le début des opérations de baisse. Pour des loyers-cibles équivalents à 75 % des maximums de zone PLAI, l'enjeu annuel en régime de croisière est estimé à 190 millions d'euros au terme d'environ six cohortes annuelles représentant chacune un impact financier de 33 à 36 millions d'euros. Enfin, pour une baisse uniforme de 10 % des loyers des logements appliquée à un nombre suffisant de logements pour atteindre l'objectif de 25 % d'attributions au profit des ménages à revenus modestes, l'enjeu annuel en régime de croisière est évalué à 88 millions d'euros et nécessiterait 6 à 7 cohortes annuelles ayant chacune un impact financier de 14 à 16 millions d'euros.

Compte tenu des équilibres financiers actuels et prospectifs des organismes, l'Agence estime que ces enjeux financiers sont soutenables pour le secteur et n'expose pas ce dernier à des risques particuliers. Au besoin, cette soutenabilité peut être confortée et renforcée par un aménagement de l'endettement des organismes qui sont globalement peu endettés et possèdent donc des marges en termes d'optimisation de leur structure financière. Hormis le levier de la structure financière, les ressources financières dont disposent les organismes peuvent aussi dans certains cas être mobilisées en agissant sur les niveaux de trésorerie disponible. Enfin, les travaux de l'Agence montrent que nonobstant les efforts réels observés au cours des dernières années, il existe encore des marges d'optimisation des coûts de gestion. À titre d'illustration, l'enjeu annuel maximal s'élevant en régime de croisière à 190 millions d'euros représente 2 % des coûts de gestion.

Pour confirmer ces résultats de simulations sectorielles, il a été mis en œuvre une approche individualisée des situations d'une cinquantaine d'organismes de toute taille répartis sur tout le territoire national. Cette démarche permet de noter que sur les cas examinés, la quasi-totalité des organismes ne devrait pas avoir de risque significatif en termes de soutenabilité financière d'une baisse de loyers, compte tenu notamment de l'estimation faite des montants des enjeux pour chacun. Sur la cinquantaine d'organismes analysés, une baisse de loyers ne présenterait aucun risque pour 88 % du panel. Pour environ 8 %, une baisse de loyers serait soutenable, mais la situation des organismes concernés présente une certaine fragilité qui nécessiterait des mesures de restructuration interne, mesures dont la nécessité s'impose d'ailleurs indépendamment de la question des baisses de loyers. Il n'y aurait donc que 4 % environ d'organismes pour lesquels la soutenabilité financière d'une baisse de loyers serait incertaine et mériterait des analyses plus approfondies.

En résumé, les analyses réalisées par l'Agence ne lui ont pas permis d'identifier des risques significatifs quant à la soutenabilité financière d'une baisse de loyers pour les organismes, sachant que l'objectif d'au moins 25 % d'attributions au profit des ménages à revenus modestes peut par ailleurs être atteint par des actions sur la classification du parc existant sans aucune incidence financière pour les organismes.

# SOMMAIRE

|                                                                                                                             |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>SYNTHÈSE ET PRINCIPAUX RÉSULTATS .....</b>                                                                               | <b>3</b>  |
| <b>1 CONTEXTE ET CADRE MÉTHODOLOGIQUE DE L'ÉTUDE.....</b>                                                                   | <b>7</b>  |
| 1.1 OPPORTUNITÉ DE BAISSSES DE LOYERS POUR ACCROÎTRE L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX POUR LES MÉNAGES À REVENUS MODESTES ..... | 7         |
| 1.2 CADRE MÉTHODOLOGIQUE D'ESTIMATION DES ENJEUX FINANCIERS DES BAISSSES DE LOYERS .....                                    | 8         |
| 1.3 CLASSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX .....                                                                       | 10        |
| <b>2 DONNÉES DE CADRAGE .....</b>                                                                                           | <b>15</b> |
| 2.1 REPÈRES FINANCIERS .....                                                                                                | 15        |
| 2.2 ÉTAT DESCRIPTIF DU PARC ET DES LOYERS PRATIQUÉS .....                                                                   | 16        |
| 2.3 ÉTAT DES LIEUX DES ATTRIBUTIONS AUX MÉNAGES AUX REVENUS MODESTES.....                                                   | 22        |
| <b>3 APPROCHE QUALITATIVE ET PATRIMONIALE DE LA SOUTENABILITÉ DES BAISSSES DE LOYERS .....</b>                              | <b>25</b> |
| <b>4 APPROCHE FINANCIÈRE DE LA SOUTENABILITÉ DES BAISSSES DE LOYERS.....</b>                                                | <b>29</b> |
| 4.1 MÉTHODE D'ESTIMATION .....                                                                                              | 29        |
| 4.1.1 Présentation générale de la méthode.....                                                                              | 29        |
| 4.1.2 Estimation du nombre de logements concernés.....                                                                      | 29        |
| 4.1.3 Estimation de l'enjeu moyen par logement .....                                                                        | 30        |
| 4.1.4 Passage des enjeux annuels aux enjeux cumulatifs.....                                                                 | 31        |
| 4.2 RÉSULTATS DES ESTIMATIONS .....                                                                                         | 32        |
| 4.2.1 Enjeux annuels.....                                                                                                   | 32        |
| 4.2.2 Enjeux cumulatifs.....                                                                                                | 35        |
| 4.3 ÉTUDES DE CAS .....                                                                                                     | 41        |
| <b>ANNEXES : FICHES SYNOPTIQUES POUR UNE CINQUANTAINE D'ORGANISMES .....</b>                                                | <b>45</b> |



# 1 CONTEXTE ET CADRE MÉTHODOLOGIQUE DE L'ÉTUDE

Le droit au logement des ménages aux revenus modestes et la promotion d'une plus grande mixité sociale à toute échelle territoriale constituent des enjeux majeurs pour la politique publique de logement. Ces enjeux conduisent, notamment dans le projet de loi « Égalité et citoyenneté » (EC), à envisager des mesures pour favoriser le logement de ménages à bas revenus en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV)<sup>1</sup>. Or, selon des données et informations convergentes, issues notamment des enseignements que tire l'Agence de ses contrôles, les coûts locatifs constituent un frein à l'accès au logement de façon générale et en particulier hors de ces quartiers pour les personnes ayant des revenus modestes.

Le programme d'études 2016 de l'Agence comporte deux études en cours de finalisation qui apporteront des éléments d'éclairage et d'approfondissement de ce constat général, notamment en termes :

- ▶ de niveau des coûts locatifs des logements sociaux par rapport aux ressources des ménages locataires ;
- ▶ d'adéquation de l'offre de logements locatifs sociaux par rapport à la demande.

En parallèle et en complément de ces travaux, la question peut aussi se poser de savoir si le niveau des loyers de logements sociaux n'est pas dans l'absolu élevé pour certains locataires et s'il ne faudrait pas envisager une politique de baisse de loyers pouvant impacter un nombre significatif de logements. Dans cette logique, à la lumière de la bonne situation financière du secteur soulignée par l'étude sur les besoins en fonds propres des organismes de logement social et à la demande du ministère du logement et de l'habitat durable, l'Agence a ajouté à son programme d'études 2016 une analyse de la soutenabilité financière, pour les organismes de logements sociaux, d'une mesure de baisse des loyers d'un nombre significatif de logements sociaux situés en dehors des QPV.

## 1.1 OPPORTUNITÉ DE BAISSSES DE LOYERS POUR ACCROÎTRE L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX POUR LES MÉNAGES À REVENUS MODESTES

Dans le projet de loi EC, il est prévu qu'une fraction d'au moins 25 % des attributions hors QPV, à l'échelle des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), soit faite au profit des demandeurs appartenant au premier quartile de ressources par unité de consommation (UC)<sup>2</sup> de l'ensemble des demandeurs. L'objectif est de favoriser l'accueil hors QPV de personnes ayant des revenus modestes. Pour accompagner cette dynamique, le projet de loi introduit une certaine souplesse dans le mécanisme de fixation des loyers, afin notamment d'éviter la concentration en certains endroits de populations modestes. Les bailleurs sociaux pourront ainsi, au départ d'un locataire, baisser ou augmenter un loyer afin de « mixer les locataires dans les immeubles », suivant leurs niveaux de revenu. Ce mécanisme ouvre donc des marges de compensation des baisses de loyers par des hausses.

---

<sup>1</sup> Les Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV) sont déterminés par les décrets n° 2014-1750 (métropole) et n° 2014-1751 (outre-mer) du 30 décembre 2014 modifiés par le décret n° 2015-1138 du 14 septembre 2015. Ils remplacent, au 1<sup>er</sup> janvier 2015, les périmètres des Contrats Urbains de Cohésion Sociale (CUCS) et les Zones Urbaines Sensibles (ZUS) qui ont existé entre 1996 et 2014. L'identification de ces nouveaux quartiers prioritaires se fonde sur le critère unique de la pauvreté, c'est-à-dire la concentration des populations ayant des ressources inférieures à 60 % du revenu médian. L'intervention publique sur ces quartiers repose sur un contrat de ville élaboré à l'échelle intercommunale.

<sup>2</sup> L'unité de consommation est une échelle d'équivalence permettant de comparer les ménages. L'échelle actuellement la plus utilisée (dite de l'OCDE) retient la pondération suivante : 1 UC pour le premier adulte du ménage, 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

Toutefois, les marges en termes de hausse des loyers pouvant être limitées, il n'est pas exclu que l'atteinte de l'objectif de 25 % d'attributions aux demandeurs du premier quartile de ressources nécessite des baisses nettes sans possibilité de compensation par des hausses. En d'autres termes, pour atteindre cet objectif, il peut être nécessaire dans certains cas de procéder à des baisses « franches » de loyers afin de rendre les niveaux de ces derniers compatibles avec les ressources des ménages demandeurs. Le but de la présente étude est d'évaluer la soutenabilité financière de telles baisses pour les organismes de logements sociaux (OLS).

Concernant l'opportunité ou non de telles baisses de loyers, les données qualitatives issues des missions de contrôle de l'Agence mettent en évidence une difficulté croissante d'accès aux logements du parc social pour les ménages aux revenus les plus modestes. Ce constat s'appuie notamment sur la fréquence des ajournements en commission d'attribution des logements (CAL) pour cause de faiblesse des ressources et de taux d'effort trop élevés. Il n'est pas toujours possible de proposer des solutions de remplacement aux ménages faisant l'objet de ces ajournements. Face à de telles situations, des baisses de loyers permettraient d'atteindre des niveaux de coûts locatifs compatibles avec les ressources des ménages faisant l'objet de ces ajournements.

Il existe une certaine différence sur le territoire entre les zones tendues (par exemple région parisienne, le pays de Gex, Lyon, etc.) où les loyers des logements sociaux, quoiqu'élevés, sont nettement moins chers que ceux du parc locatif privé, et les agglomérations en phase de reconversion économique (Saint-Étienne par exemple) et les zones rurales détendues (Vosges, Centre de la France, etc.) où les logements locatifs sociaux disponibles sont nombreux et affichent des loyers souvent peu élevés.

Dans les zones tendues, la demande est très forte et les logements sociaux offrent un avantage réel aux ménages qui y sont logés, malgré le niveau relativement élevé des loyers de ces logements qui peut entraîner une possible éviction des ménages aux revenus les plus modestes. Un ajustement des niveaux de loyers en appui d'une adaptation de la politique d'attribution peut donc accroître l'accessibilité des ménages les plus modestes aux logements sociaux dans les zones tendues. Quant aux zones détendues les loyers y sont généralement relativement bas et il n'y aurait a priori aucun intérêt à une baisse de loyers. Néanmoins, cette approche intuitive masque une réalité assez différente. En effet, dans de nombreuses zones rurales, malgré des loyers nominaux bas, voire très bas, le coût locatif s'avère élevé pour certains types de ménages et l'opportunité d'une baisse de loyers dans de tels contextes ne pourrait donc pas être exclue.

En outre, il ressort des missions de contrôle de l'Agence une tendance de fond pour une fixation systématique des loyers aux plafonds à l'occasion des relocations. Aussi, avant même d'aborder la question de l'opportunité d'une baisse, il apparaît nécessaire de préconiser un ralentissement, voire un arrêt de cette tendance pour aboutir à un maintien des niveaux de loyers à l'occasion des relocations.

De façon générale, compte tenu des observations réalisées par l'Agence, une baisse d'au moins 10 % permet d'atteindre un niveau susceptible d'impacter positivement la répartition des ménages logés et d'avoir des effets visibles en termes d'accueil de ménages à revenus modestes, même si dans certaines zones avec des logements sociaux peu chers, la couverture des loyers par l'APL peut conduire à des situations où les baisses de loyers ne seraient pas perceptibles pour le locataire.

## 1.2 CADRE MÉTHODOLOGIQUE D'ESTIMATION DES ENJEUX FINANCIERS DES BAISSSES DE LOYERS

Le cadre méthodologique général d'estimation des enjeux financiers présentés dans le chapitre 4 (pages 29 et suivantes) repose sur les principes suivants :

- ▶ les baisses de loyers envisagées prendraient la forme de diminutions pérennes et ne seraient donc pas limitées dans le temps ;
- ▶ il est retenu le principe d'un effet cumulatif des cohortes annuelles de baisses pour atteindre une cible correspondant à une quote-part de 25% du parc total. Cette cible a été fixée à 25%, faisant l'hypothèse que, toutes choses égales par ailleurs, si le parc comporte 25% de logements avec des bas loyers, la rotation normale du parc permettra d'avoir une offre effective de 25% pour répondre aux objectifs d'attributions pour le premier quartile de ressources par UC ;
- ▶ partant du constat que les organismes réalisent aujourd'hui une certaine quotité d'attributions au profit des ménages à revenus modestes, il est considéré qu'en flux annuels, seules les attributions supplémentaires qu'il faudrait réaliser pour porter cette quotité à 25% nécessiteraient des baisses de loyers ;
- ▶ considérant que les organismes parviennent déjà aujourd'hui à réaliser un certain volume d'attributions au profit des ménages du premier quartile de ressources, il est supposé qu'ils y parviennent grâce à la structure de leur parc et il est postulé que ce parc comporte une part de logements destinés aux ménages du premier quartile de ressources égale à la quote-part de ces ménages dans les nouvelles attributions. Il en découle que la constitution dans le parc d'un stock de logements issus des cohortes successives de baisses annuelles, représentant en pourcentage l'écart entre 25% et la quotité actuelle d'attributions au profit de ménages à revenus modestes, permettrait d'atteindre la cible de 25% de logements mobilisables pour les personnes à revenus modestes comme évoqué à l'antépénultième item ;
- ▶ il est supposé que les besoins de logements à « bas loyers » sont à couvrir par des baisses de loyers sur des logements soumis aux plafonds de ressources PLAI et PLUS. Parmi ces logements, seuls ceux dont les loyers effectifs sont supérieurs aux cibles de loyers définies sont intégrés dans la détermination des enjeux de baisses de loyers. Le cas échéant, ces enjeux sont limités au nombre de logements dont les loyers effectifs sont supérieurs aux cibles retenues lorsque ce nombre est inférieur au nombre de logements dont il faudrait baisser les loyers pour atteindre l'objectif d'attributions au premier quartile de ressources compte tenu du niveau observé d'attributions des organismes concernés ;
- ▶ il est fait l'hypothèse que pour ce qui concerne les nouvelles mises en location, l'objectif de 25% d'attributions est atteint dès l'origine et ces nouvelles attributions ne sont donc pas retenues dans les simulations effectuées ;
- ▶ les estimations globales sont obtenues selon une démarche ascendante par agrégation des estimations au niveau des organismes : de façon générale, il est appliqué une approche partant des données élémentaires au logement pour procéder aux synthèses et agrégations ;
- ▶ les synthèses et agrégations sont effectuées à l'échelle des EPCI et également aux niveaux communaux et départementaux. Pour les analyses à l'échelle des EPCI, il y a lieu de souligner la particularité de l'Île-de-France, de Lyon et de Marseille où les évolutions en cours concernant l'intercommunalité conduisent à considérer uniquement une analyse au niveau communal.

Les scénarii retenus ainsi que toutes les analyses développées portent essentiellement sur les loyers principaux. En effet, partant des loyers principaux, le coût locatif réel est obtenu en intégrant des paramètres de majoration (loyers annexes, charges, contribution pour le partage des économies de charges usuellement appelée troisième ligne de quittance, supplément de loyer de solidarité –SLS–) ou de minoration (impact de l'aide personnalisée au logement –APL–). Malheureusement, l'exploration des données disponibles pour envisager la prise en compte explicite et robuste de ces paramètres s'est avérée non concluante et l'étude se limite donc à l'examen des loyers principaux qui demeurent le déterminant majeur du niveau du coût locatif.



Les données utilisées pour la réalisation des estimations présentées sont issues de la base RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2014 pour le parc de logements, de la base Harmonia 2014 pour les données financières des organismes et de la base SNE pour les demandes et les attributions au titre de l'année 2015. Les organismes d'outre-mer étant quasiment absents de la base RPLS, l'étude s'est limitée aux organismes métropolitains et les travaux ont été circonscrits aux ESH et aux OPH sur lesquels les données disponibles sont suffisamment complètes et fiables pour rendre les conclusions robustes.

### 1.3 CLASSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX

Pour la ventilation du parc de logements par type au regard des plafonds de ressources applicables, le droit positif traite uniquement les cas des filières de financement actives et permet de distinguer les logements PLI, les logements PLS, les logements PLUS et les logements PLAI. Pour les filières de financement éteintes, comme par exemple les HLM/O ou les PLA ordinaires, les conditions de ressources qui leur sont applicables sont en pratique issues d'une grille de correspondance figurant dans la circulaire du 12 avril 2010 relative aux conventions d'utilité sociale (texte non paru au journal officiel). Cette grille de correspondance peut être ainsi résumée :

**Tableau 1.1 : Grille de ventilation des logements en fonction des plafonds de ressources**

| FINANCEMENT INITIAL                                                                        | PLI OU ASSIMILÉS | PLS OU ASSIMILÉS | PLUS OU ASSIMILÉS | PLAI OU ASSIMILÉS |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Financement indéterminé                                                                    |                  |                  | x                 |                   |
| PLA d'intégration, PLA à loyer minoré, très social ou d'insertion                          |                  |                  |                   | x                 |
| PLA                                                                                        |                  |                  | x                 |                   |
| PLUS, PLUS CD                                                                              |                  |                  | x                 |                   |
| PLS, PLA CFF                                                                               |                  | x                |                   |                   |
| PAP locatif                                                                                |                  | x                |                   |                   |
| PLI                                                                                        | x                |                  |                   |                   |
| PCL                                                                                        | x                |                  |                   |                   |
| Financement ANAH                                                                           |                  |                  | x                 | x                 |
| Autres financements postérieurs à 1976                                                     |                  |                  | x                 |                   |
| HBM, PLR/PSR, HLMO, ILM, ILN, Prêts spéciaux du CFF, Autres financements antérieurs à 1977 |                  |                  | x                 |                   |

Source : Synthèse ANCOLS selon circulaire DEVU1007856C du 12 avril 2010 relative aux conventions d'utilité sociale.

Compte tenu des plafonds de ressources en vigueur, il a été considéré, comme précisé dans les hypothèses générales énoncées *supra*, qu'une démarche de baisse de loyers afin de développer une offre de logements à « bas loyers » ne concernerait que les logements de type PLAI ou PLUS. Les logements de type PLS et PLI ont donc été exclus des analyses menées.

Il est rappelé ci-après les plafonds de ressources actuellement en vigueur pour les logements de type PLAI ou de type PLUS.

Tableau 1.2 : Plafonds mensuels de ressources en euros selon les types de logements

en euros

| Composition du ménage       | PLUS                          |                                                  |                | PLAI                          |                                                  |                |
|-----------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------|----------------|-------------------------------|--------------------------------------------------|----------------|
|                             | Paris et communes limitrophes | Île-de-France hors Paris et communes limitrophes | Autres régions | Paris et communes limitrophes | Île-de-France hors Paris et communes limitrophes | Autres régions |
| 1                           | 1 928                         | 1 928                                            | 1 676          | 1 060                         | 1 060                                            | 922            |
| 2                           | 2 881                         | 2 881                                            | 2 238          | 1 729                         | 1 729                                            | 1 343          |
| 3                           | 3 777                         | 3 463                                            | 2 691          | 2 266                         | 2 078                                            | 1 615          |
| 4                           | 4 509                         | 4 148                                            | 3 249          | 2 480                         | 2 282                                            | 1 797          |
| 5                           | 5 365                         | 4 911                                            | 3 822          | 2 951                         | 2 701                                            | 2 102          |
| 6                           | 6 037                         | 5 526                                            | 4 308          | 3 320                         | 3 039                                            | 2 369          |
| Par personne supplémentaire | 673                           | 616                                              | 481            | 370                           | 339                                              | 264            |

Source : Synthèse ANCOLS selon arrêté du 22 décembre 2015 modifiant l'arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'État en secteur locatif.

Afin de pouvoir situer ces plafonds par rapport au seuil de pauvreté, il est présenté ci-dessous une fourchette d'équivalence en termes de ressources par unité de consommation.

Tableau 1.3 : Plafonds mensuels de ressources par UC en euros selon les types de logements

en euros

| Composition du ménage       |             |          | PLUS                          |                    |                                                  |                    |                    |                    | PLAI                          |                    |                                                  |                    |                    |                    |
|-----------------------------|-------------|----------|-------------------------------|--------------------|--------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------------------|--------------------|--------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Nombre de personnes         | Nombre d'UC |          | Paris et communes limitrophes |                    | Île-de-France hors Paris et communes limitrophes |                    | Autres régions     |                    | Paris et communes limitrophes |                    | Île-de-France hors Paris et communes limitrophes |                    | Autres régions     |                    |
|                             | Mini-mum    | Maxi-mum | Nbre d'UC mini-mum            | Nbre d'UC maxi-mum | Nbre d'UC mini-mum                               | Nbre d'UC maxi-mum | Nbre d'UC mini-mum | Nbre d'UC maxi-mum | Nbre d'UC mini-mum            | Nbre d'UC maxi-mum | Nbre d'UC mini-mum                               | Nbre d'UC maxi-mum | Nbre d'UC mini-mum | Nbre d'UC maxi-mum |
| 1                           | 1,0         | 1,0      | 1 928                         | 1 928              | 1 928                                            | 1 928              | 1 676              | 1 676              | 1 060                         | 1 060              | 1 060                                            | 1 060              | 922                | 922                |
| 2                           | 1,3         | 1,5      | 2 216                         | 1 921              | 2 216                                            | 1 921              | 1 722              | 1 492              | 1 330                         | 1 152              | 1 330                                            | 1 152              | 1 033              | 895                |
| 3                           | 1,3         | 2,0      | 2 905                         | 1 888              | 2 664                                            | 1 732              | 2 070              | 1 346              | 1 743                         | 1 133              | 1 598                                            | 1 039              | 1 242              | 807                |
| 4                           | 1,6         | 2,5      | 2 818                         | 1 804              | 2 593                                            | 1 659              | 2 031              | 1 300              | 1 550                         | 992                | 1 426                                            | 913                | 1 123              | 719                |
| 5                           | 1,9         | 3,0      | 2 824                         | 1 788              | 2 585                                            | 1 637              | 2 012              | 1 274              | 1 553                         | 984                | 1 422                                            | 900                | 1 106              | 701                |
| 6                           | 2,2         | 3,5      | 2 744                         | 1 725              | 2 512                                            | 1 579              | 1 958              | 1 231              | 1 509                         | 949                | 1 382                                            | 868                | 1 077              | 677                |
| Par personne supplémentaire | 0,3         | 0,5      | 2 242                         | 1 345              | 2 053                                            | 1 232              | 1 602              | 961                | 1 233                         | 740                | 1 129                                            | 677                | 881                | 529                |
| Moyenne                     |             |          | 2 525                         | 1 771              | 2 364                                            | 1 670              | 1 867              | 1 326              | 1 426                         | 1 001              | 1 335                                            | 944                | 1 055              | 750                |

Source : Synthèse ANCOLS selon arrêté du 22 décembre 2015 modifiant l'arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'État en secteur locatif.

Ces plafonds de ressources peuvent être rapprochés du seuil de pauvreté pour lequel il existe deux définitions, à 60 % du revenu médian ou à 50 % du revenu médian. Sur la base des chiffres de l'année 2014, il s'établit à 840 €



de revenu mensuel disponible par unité de consommation pour le seuil de 50 % et à 1 008 € de revenu mensuel disponible par unité de consommation pour le seuil à 60 %.

**Tableau 1.4 : Seuils de pauvreté par UC en euros selon la composition des ménages**

en euros

| Type de ménage                                        | Nombre d'UC | Seuil à 60 %       |                | Seuil à 50 %       |                |
|-------------------------------------------------------|-------------|--------------------|----------------|--------------------|----------------|
|                                                       |             | Montant par ménage | Montant par UC | Montant par ménage | Montant par UC |
| Personnes seules                                      | 1,0         | 1 008              | 1 008          | 840                | 840            |
| Familles monoparentales, un enfant de moins de 14 ans | 1,3         | 1 310              | 1 008          | 1 092              | 840            |
| Familles monoparentales un enfant de 14 ans ou plus   | 1,5         | 1 512              | 1 008          | 1 260              | 840            |
| Couples sans enfant                                   | 1,5         | 1 512              | 1 008          | 1 260              | 840            |
| Couples un enfant de moins de 14 ans                  | 1,8         | 1 814              | 1 008          | 1 512              | 840            |
| Couples un enfant de 14 ans ou plus                   | 2,0         | 2 016              | 1 008          | 1 680              | 840            |
| Couples deux enfants de moins de 14 ans               | 2,1         | 2 117              | 1 008          | 1 764              | 840            |
| Couples deux enfants, dont un de moins de 14 ans      | 2,3         | 2 318              | 1 008          | 1 932              | 840            |
| Couples deux enfants de plus de 14 ans                | 2,5         | 2 520              | 1 008          | 2 100              | 840            |

Source : INSEE, Observatoire des inégalités, Les seuils de pauvreté en France, 6 septembre 2016.

La comparaison de ces données avec les plafonds mensuels de ressources montre qu'en dehors de l'Île-de-France, les plafonds de ressources pour l'accès aux logements de type PLAI sont pratiquement égaux aux niveaux du seuil de pauvreté. Ces plafonds s'en éloignent pour l'Île-de-France, aussi bien pour Paris et les communes limitrophes que pour les autres communes de la région Île-de-France.

En revanche, les plafonds de ressources pour l'accès aux logements de type PLUS sont nettement supérieurs aux niveaux du seuil de pauvreté.

Les loyers de base réglementaires maximums applicables au m<sup>2</sup> pour ces deux types de logements sont présentés dans le tableau suivant.

**Tableau 1.5 : Loyers de base réglementaires maximums par zone en euros**

| Catégorie de logements | PLAI | PLUS |
|------------------------|------|------|
| Zone I bis             | 5,97 | 6,70 |
| Zone I                 | 5,61 | 6,30 |
| Zone II                | 4,92 | 5,54 |
| Zone III               | 4,56 | 5,14 |

Source : Synthèse ANCOLS selon avis du 10 février 2015 relatif à la fixation du loyer et des redevances maximums des conventions conclues en application de l'article L351-2 du code de la construction et de l'habitation (annexe 1, tableau A).

À l'échelle du parc, ces seuils qui sont ceux des nouvelles conventions donnent des repères généraux, sachant que les seuils des anciennes conventions sont déterminés pour chacune d'elles à partir des seuils en vigueur lors de la signature et de règles de révision ayant évolué dans le temps.

Il est rappelé que ces loyers de base réglementaire maximums sont des loyers de zone et non des loyers effectifs au logement. En effet, ce loyer de base réglementaire maximum de zone peut faire l'objet de modulation avec notamment le coefficient de structure afin d'obtenir les plafonds de loyers réglementaires applicables pour chaque logement. Ainsi, le loyer plafond de la convention APL ne peut dépasser un plafond qui est obtenu par la formule suivante :

*Loyer maximal des opérations =*

*(Loyer maximum de zone) x (Coefficient de structure) x (1 + marge locale exprimée en pourcentage).*

Le coefficient de structure (CS) a pour fonction de tenir compte de la taille moyenne des logements de l'opération. Il compense les écarts de prix de revient au m<sup>2</sup> entre les petits et les grands logements.

$$CS = 0,77 * \left(1 + \frac{20}{\text{surface utile moyenne par logement}}\right).$$

Quant à la marge locale, elle permet de tenir compte des caractéristiques propres du logement comme la qualité de l'isolation, la localisation, etc. Pour le cas général, elle est en principe de 12% au maximum, mais peut atteindre 18% pour les opérations dotées d'un ascenseur non obligatoire.





## 2 DONNÉES DE CADRAGE

### 2.1 REPÈRES FINANCIERS

Toute variation des loyers perçus par les organismes impacte directement leurs produits et potentiellement leurs équilibres financiers. Afin d'avoir un éclairage initial sur la situation des organismes avant l'impact de ces baisses, les deux tableaux ci-dessous présentent une vision synoptique des principaux agrégats financiers des ESH et des OPH pour l'exercice 2014, dernier exercice pour lequel des données exhaustives et exploitables sont disponibles à la date de réalisation de cette étude.

Tableau 2.1 : Agrégats financiers des ESH

Données en millions d'euros

| Rubriques                                                                  |                                         | Exercice 2010 |               | Exercice 2011 |               | Exercice 2012 |               | Exercice 2013 |               | Exercice 2014 |               |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Nombre d'organismes                                                        |                                         | 276           |               | 267           |               | 263           |               | 259           |               | 252           |               |
|                                                                            | Loyers nets                             | 9 179         | 100,0%        | 9 445         | 100,0%        | 9 816         | 100,0%        | 10 202        | 100,0%        | 10 769        | 100,0%        |
|                                                                            | Produits accessoires                    | 582           | 6,3%          | 554           | 5,9%          | 589           | 6,0%          | 607           | 5,9%          | 564           | 5,2%          |
|                                                                            | <b>Chiffres d'affaires (A)</b>          | <b>9 762</b>  | <b>106,3%</b> | <b>9 999</b>  | <b>105,9%</b> | <b>10 404</b> | <b>106,0%</b> | <b>10 808</b> | <b>105,9%</b> | <b>11 333</b> | <b>105,2%</b> |
|                                                                            | Production stockée                      | 6             |               | 54            |               | 66            |               | 31            |               | 108           |               |
|                                                                            | Production immobilisée                  | 206           |               | 225           |               | 216           |               | 214           |               | 234           |               |
|                                                                            | <b>Production totale (B)</b>            | <b>9 974</b>  | <b>108,7%</b> | <b>10 278</b> | <b>108,8%</b> | <b>10 687</b> | <b>108,9%</b> | <b>11 053</b> | <b>108,3%</b> | <b>11 675</b> | <b>108,4%</b> |
|                                                                            | Achats et charges externes              | 2 520         |               | 2 703         |               | 2 761         |               | 2 756         |               | 2 940         |               |
|                                                                            | <b>Valeur ajoutée (C)</b>               | <b>7 454</b>  | <b>81,2%</b>  | <b>7 575</b>  | <b>80,2%</b>  | <b>7 925</b>  | <b>80,7%</b>  | <b>8 297</b>  | <b>81,3%</b>  | <b>8 735</b>  | <b>81,1%</b>  |
|                                                                            | Personnel interne et externe            | 1 393         |               | 1 448         |               | 1 505         |               | 1 580         |               | 1 795         |               |
|                                                                            | Taxes foncières                         | 876           |               | 924           |               | 970           |               | 1 004         |               | 1 054         |               |
| x                                                                          | <b>Excédent brut d'exploitation (D)</b> | <b>5 185</b>  | <b>56,5%</b>  | <b>5 203</b>  | <b>55,1%</b>  | <b>5 450</b>  | <b>55,5%</b>  | <b>5 712</b>  | <b>56,0%</b>  | <b>5 886</b>  | <b>54,7%</b>  |
| x                                                                          | Autres produits d'exploitation          | 96            |               | 100           |               | 97            |               | 105           |               | 166           |               |
| x                                                                          | Autres charges d'exploitation           | 110           |               | 117           |               | 134           |               | 141           |               | 142           |               |
|                                                                            | Reprises d'exploitation                 | 708           |               | 756           |               | 796           |               | 830           |               | 792           |               |
|                                                                            | Amortissement du parc locatif           | 2 473         |               | 2 617         |               | 2 777         |               | 2 921         |               | 3 203         |               |
|                                                                            | Autres dotations d'exploitation         | 899           |               | 870           |               | 930           |               | 953           |               | 1 041         |               |
|                                                                            | <b>Résultat d'exploitation (E)</b>      | <b>2 506</b>  | <b>27,3%</b>  | <b>2 454</b>  | <b>26,0%</b>  | <b>2 503</b>  | <b>25,5%</b>  | <b>2 632</b>  | <b>25,8%</b>  | <b>2 458</b>  | <b>22,8%</b>  |
| x                                                                          | Produits financiers divers              | 130           |               | 177           |               | 201           |               | 184           |               | 165           |               |
|                                                                            | Reprises financières                    | 19            |               | 8             |               | 28            |               | 3             |               | 16            |               |
|                                                                            | <b>Produits financiers (F)</b>          | <b>149</b>    |               | <b>186</b>    |               | <b>229</b>    |               | <b>188</b>    |               | <b>182</b>    |               |
| x                                                                          | Intérêts sur financements locatifs      | 1 442         | 15,7%         | 1 682         | 17,8%         | 1 950         | 19,9%         | 1 876         | 18,4%         | 1 592         | 14,8%         |
|                                                                            | Autres charges d'intérêt                | 27            |               | 34            |               | 28            |               | 27            |               | 25            |               |
| x                                                                          | <b>Charges d'intérêts (G)</b>           | <b>1 469</b>  | <b>16,0%</b>  | <b>1 717</b>  | <b>18,2%</b>  | <b>1 978</b>  | <b>20,1%</b>  | <b>1 903</b>  | <b>18,6%</b>  | <b>1 616</b>  | <b>15,0%</b>  |
| x                                                                          | Autres charges financières              | 62            |               | 55            |               | 65            |               | 87            |               | 85            |               |
|                                                                            | Dotations financières                   | 134           |               | 126           |               | 58            |               | 51            |               | 58            |               |
|                                                                            | <b>Charges financières (H)</b>          | <b>1 665</b>  |               | <b>1 898</b>  |               | <b>2 100</b>  |               | <b>2 040</b>  |               | <b>1 760</b>  |               |
|                                                                            | <b>Résultat financier (I=F-H)</b>       | <b>-1 516</b> |               | <b>-1 713</b> |               | <b>-1 871</b> |               | <b>-1 853</b> |               | <b>-1 578</b> |               |
|                                                                            | <b>Résultat courant (J=E+I)</b>         | <b>990</b>    | <b>10,8%</b>  | <b>741</b>    | <b>7,8%</b>   | <b>632</b>    | <b>6,4%</b>   | <b>779</b>    | <b>7,6%</b>   | <b>879</b>    | <b>8,2%</b>   |
|                                                                            | Subventions d'investissement            | 392           |               | 448           |               | 461           |               | 466           |               | 497           |               |
| x                                                                          | Cessions d'actifs immobilisés           | 1 192         |               | 1 369         |               | 1 324         |               | 1 163         |               | 1 196         |               |
| x                                                                          | Autres produits exceptionnels           | 286           |               | 321           |               | 383           |               | 358           |               | 361           |               |
|                                                                            | Reprises exceptionnelles                | 74            |               | 68            |               | 86            |               | 77            |               | 66            |               |
|                                                                            | <b>Produits exceptionnels (K)</b>       | <b>1 944</b>  | <b>21,2%</b>  | <b>2 206</b>  | <b>23,4%</b>  | <b>2 252</b>  | <b>22,9%</b>  | <b>2 064</b>  | <b>20,2%</b>  | <b>2 120</b>  | <b>19,7%</b>  |
|                                                                            | VNC des immobilisations sorties         | 638           |               | 840           |               | 742           |               | 559           |               | 623           |               |
| x                                                                          | Autres charges exceptionnelles          | 259           |               | 261           |               | 306           |               | 283           |               | 278           |               |
|                                                                            | Dotations exceptionnelles               | 209           |               | 253           |               | 228           |               | 228           |               | 156           |               |
|                                                                            | <b>Charges exceptionnelles (L)</b>      | <b>1 106</b>  |               | <b>1 354</b>  |               | <b>1 277</b>  |               | <b>1 071</b>  |               | <b>1 057</b>  |               |
|                                                                            | <b>Résultat exceptionnel (M=K-L)</b>    | <b>838</b>    | <b>9,1%</b>   | <b>852</b>    | <b>9,0%</b>   | <b>975</b>    | <b>9,9%</b>   | <b>993</b>    | <b>9,7%</b>   | <b>1 063</b>  | <b>9,9%</b>   |
|                                                                            | <b>Résultat net avant impôt (N=J+M)</b> | <b>1 829</b>  | <b>19,9%</b>  | <b>1 593</b>  | <b>16,9%</b>  | <b>1 607</b>  | <b>16,4%</b>  | <b>1 772</b>  | <b>17,4%</b>  | <b>1 942</b>  | <b>18,0%</b>  |
| x                                                                          | Impôt sur les bénéfices (O)             | 13            |               | 11            |               | 10            |               | 9             |               | 9             |               |
|                                                                            | <b>Résultat net comptable (P=N-O)</b>   | <b>1 816</b>  | <b>19,8%</b>  | <b>1 582</b>  | <b>16,8%</b>  | <b>1 597</b>  | <b>16,3%</b>  | <b>1 764</b>  | <b>17,3%</b>  | <b>1 934</b>  | <b>18,0%</b>  |
| <b>Capacité d'autofinancement courante (CAFC)</b>                          |                                         | <b>3 716</b>  | <b>40,5%</b>  | <b>3 493</b>  | <b>37,0%</b>  | <b>3 453</b>  | <b>35,2%</b>  | <b>3 791</b>  | <b>37,2%</b>  | <b>4 309</b>  | <b>40,0%</b>  |
| <b>Capacité d'autofinancement globale (CAFG)</b>                           |                                         | <b>4 976</b>  | <b>54,2%</b>  | <b>5 010</b>  | <b>53,0%</b>  | <b>4 961</b>  | <b>50,5%</b>  | <b>5 100</b>  | <b>50,0%</b>  | <b>5 643</b>  | <b>52,4%</b>  |
| <b>Emprunts obligataires et auprès des établissements de crédit</b>        |                                         | <b>60 213</b> |               | <b>63 183</b> |               | <b>66 709</b> |               | <b>70 427</b> |               | <b>75 123</b> |               |
| <b>Emprunts obligataires et auprès des établissements de crédit / CAFC</b> |                                         | <b>16</b>     |               | <b>18</b>     |               | <b>19</b>     |               | <b>19</b>     |               | <b>17</b>     |               |

Source : Synthèse ANCOLS à partir des données issues des états réglementaires de la base Harmonia.

Tableau 2.2 : Agrégats financiers des OPH

Données en millions d'euros

| Rubriques           |                                                                            | Exercice 2010 |               | Exercice 2011 |               | Exercice 2012 |               | Exercice 2013 |               | Exercice 2014 |               |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Nombre d'organismes |                                                                            | 274           |               | 272           |               | 270           |               | 268           |               | 266           |               |
|                     | Loyers nets                                                                | 8 553         | 100,0%        | 8 838         | 100,0%        | 9 120         | 100,0%        | 9 441         | 100,0%        | 9 678         | 100,0%        |
|                     | Produits accessoires                                                       | 307           | 3,6%          | 345           | 3,9%          | 346           | 3,8%          | 392           | 4,1%          | 372           | 3,8%          |
|                     | <b>Chiffres d'affaires (A)</b>                                             | <b>8 860</b>  | <b>103,6%</b> | <b>9 182</b>  | <b>103,9%</b> | <b>9 465</b>  | <b>103,8%</b> | <b>9 833</b>  | <b>104,1%</b> | <b>10 050</b> | <b>103,8%</b> |
|                     | Production stockée                                                         | 19            |               | 33            |               | 45            |               | 30            |               | 32            |               |
|                     | Production immobilisée                                                     | 100           |               | 111           |               | 108           |               | 113           |               | 122           |               |
|                     | <b>Production totale (B)</b>                                               | <b>8 979</b>  | <b>105,0%</b> | <b>9 327</b>  | <b>105,5%</b> | <b>9 618</b>  | <b>105,5%</b> | <b>9 977</b>  | <b>105,7%</b> | <b>10 204</b> | <b>105,4%</b> |
|                     | Achats et charges externes                                                 | 2 088         |               | 2 319         |               | 2 357         |               | 2 333         |               | 2 448         |               |
|                     | <b>Valeur ajoutée (C)</b>                                                  | <b>6 891</b>  | <b>80,6%</b>  | <b>7 007</b>  | <b>79,3%</b>  | <b>7 262</b>  | <b>79,6%</b>  | <b>7 644</b>  | <b>81,0%</b>  | <b>7 756</b>  | <b>80,1%</b>  |
|                     | Personnel interne et externe                                               | 1 785         |               | 1 867         |               | 1 943         |               | 2 013         |               | 2 088         |               |
|                     | Taxes foncières                                                            | 956           |               | 1 006         |               | 1 050         |               | 1 094         |               | 1 110         |               |
| x                   | <b>Excédent brut d'exploitation (D)</b>                                    | <b>4 151</b>  | <b>48,5%</b>  | <b>4 135</b>  | <b>46,8%</b>  | <b>4 269</b>  | <b>46,8%</b>  | <b>4 537</b>  | <b>48,1%</b>  | <b>4 559</b>  | <b>47,1%</b>  |
| x                   | Autres produits d'exploitation                                             | 129           |               | 112           |               | 111           |               | 111           |               | 144           |               |
| x                   | Autres charges d'exploitation                                              | 86            |               | 83            |               | 93            |               | 96            |               | 107           |               |
|                     | Reprises d'exploitation                                                    | 452           |               | 571           |               | 530           |               | 573           |               | 569           |               |
|                     | Amortissement du parc locatif                                              | 2 164         |               | 2 288         |               | 2 327         |               | 2 415         |               | 2 540         |               |
|                     | Autres dotations d'exploitation                                            | 725           |               | 731           |               | 743           |               | 841           |               | 873           |               |
|                     | <b>Résultat d'exploitation (E)</b>                                         | <b>1 757</b>  | <b>20,5%</b>  | <b>1 716</b>  | <b>19,4%</b>  | <b>1 748</b>  | <b>19,2%</b>  | <b>1 869</b>  | <b>19,8%</b>  | <b>1 753</b>  | <b>18,1%</b>  |
| x                   | Produits financiers divers                                                 | 150           |               | 154           |               | 162           |               | 136           |               | 119           |               |
|                     | Reprises financières                                                       | 32            |               | 26            |               | 6             |               | 8             |               | 13            |               |
|                     | <b>Produits financiers (F)</b>                                             | <b>183</b>    |               | <b>180</b>    |               | <b>168</b>    |               | <b>144</b>    |               | <b>132</b>    |               |
| x                   | Intérêts sur financements locatifs                                         | 1 051         | 12,3%         | 1 228         | 13,9%         | 1 410         | 15,5%         | 1 344         | 14,2%         | 1 091         | 11,3%         |
|                     | Autres charges d'intérêt                                                   | 20            |               | 29            |               | 31            |               | 30            |               | 56            |               |
| x                   | <b>Charges d'intérêts (G)</b>                                              | <b>1 071</b>  | <b>12,5%</b>  | <b>1 257</b>  | <b>14,2%</b>  | <b>1 441</b>  | <b>15,8%</b>  | <b>1 374</b>  | <b>14,5%</b>  | <b>1 147</b>  | <b>11,9%</b>  |
| x                   | Autres charges financières                                                 | 73            |               | 51            |               | 35            |               | 45            |               | 42            |               |
|                     | Dotations financières                                                      | 190           |               | 144           |               | 85            |               | 70            |               | 78            |               |
|                     | <b>Charges financières (H)</b>                                             | <b>1 333</b>  |               | <b>1 452</b>  |               | <b>1 562</b>  |               | <b>1 489</b>  |               | <b>1 267</b>  |               |
|                     | <b>Résultat financier (I=F-H)</b>                                          | <b>-1 151</b> |               | <b>-1 272</b> |               | <b>-1 394</b> |               | <b>-1 345</b> |               | <b>-1 135</b> |               |
|                     | <b>Résultat courant (J=E+I)</b>                                            | <b>607</b>    | <b>7,1%</b>   | <b>444</b>    | <b>5,0%</b>   | <b>354</b>    | <b>3,9%</b>   | <b>524</b>    | <b>5,5%</b>   | <b>618</b>    | <b>6,4%</b>   |
|                     | Subventions d'investissement                                               | 514           |               | 481           |               | 484           |               | 521           |               | 541           |               |
| x                   | Cessions d'actifs immobilisés                                              | 391           |               | 520           |               | 488           |               | 543           |               | 438           |               |
| x                   | Autres produits exceptionnels                                              | 399           |               | 423           |               | 446           |               | 460           |               | 475           |               |
|                     | Reprises exceptionnelles                                                   | 45            |               | 73            |               | 85            |               | 85            |               | 91            |               |
|                     | <b>Produits exceptionnels (K)</b>                                          | <b>1 349</b>  | <b>15,8%</b>  | <b>1 497</b>  | <b>16,9%</b>  | <b>1 503</b>  | <b>16,5%</b>  | <b>1 609</b>  | <b>17,0%</b>  | <b>1 546</b>  | <b>16,0%</b>  |
|                     | VNC des immobilisations sorties                                            | 223           |               | 321           |               | 289           |               | 341           |               | 304           |               |
| x                   | Autres charges exceptionnelles                                             | 316           |               | 316           |               | 329           |               | 348           |               | 353           |               |
|                     | Dotations exceptionnelles                                                  | 270           |               | 318           |               | 278           |               | 304           |               | 135           |               |
|                     | <b>Charges exceptionnelles (L)</b>                                         | <b>809</b>    |               | <b>955</b>    |               | <b>896</b>    |               | <b>993</b>    |               | <b>792</b>    |               |
|                     | <b>Résultat exceptionnel (M=K-L)</b>                                       | <b>540</b>    | <b>6,3%</b>   | <b>542</b>    | <b>6,1%</b>   | <b>607</b>    | <b>6,7%</b>   | <b>617</b>    | <b>6,5%</b>   | <b>753</b>    | <b>7,8%</b>   |
|                     | <b>Résultat net avant impôt (N=J+M)</b>                                    | <b>1 146</b>  | <b>13,4%</b>  | <b>986</b>    | <b>11,2%</b>  | <b>960</b>    | <b>10,5%</b>  | <b>1 140</b>  | <b>12,1%</b>  | <b>1 371</b>  | <b>14,2%</b>  |
| x                   | Impôt sur les bénéfices (O)                                                | 7             |               | 4             |               | 4             |               | 3             |               | 2             |               |
|                     | <b>Résultat net comptable (P=N-O)</b>                                      | <b>1 139</b>  | <b>13,3%</b>  | <b>982</b>    | <b>11,1%</b>  | <b>956</b>    | <b>10,5%</b>  | <b>1 137</b>  | <b>12,0%</b>  | <b>1 369</b>  | <b>14,2%</b>  |
|                     | <b>Capacité d'autofinancement courante (CAFC)</b>                          | <b>3 136</b>  | <b>36,7%</b>  | <b>2 932</b>  | <b>33,2%</b>  | <b>2 873</b>  | <b>31,5%</b>  | <b>3 206</b>  | <b>34,0%</b>  | <b>3 503</b>  | <b>36,2%</b>  |
|                     | <b>Capacité d'autofinancement globale (CAFG)</b>                           | <b>3 667</b>  | <b>42,9%</b>  | <b>3 634</b>  | <b>41,1%</b>  | <b>3 573</b>  | <b>39,2%</b>  | <b>3 921</b>  | <b>41,5%</b>  | <b>4 085</b>  | <b>42,2%</b>  |
|                     | <b>Emprunts obligataires et auprès des établissements de crédit</b>        | <b>43 752</b> |               | <b>45 734</b> |               | <b>48 092</b> |               | <b>50 606</b> |               | <b>52 987</b> |               |
|                     | <b>Emprunts obligataires et auprès des établissements de crédit / CAFC</b> | <b>14</b>     |               | <b>16</b>     |               | <b>17</b>     |               | <b>16</b>     |               | <b>15</b>     |               |

Source : Synthèse ANCOLS à partir des données issues des états réglementaires de la base Harmonia.

Ces tableaux mettent en évidence une solidité de la situation financière du secteur, avec une capacité d'autofinancement courante (CAFC) égale à 40 % des loyers nets pour les ESH et 36 % des loyers nets pour les OPH, et une durée de désendettement s'établissant à 17,4 années de CAFC pour les ESH et 15,1 années de CAFC pour les OPH.

## 2.2 ÉTAT DESCRIPTIF DU PARC ET DES LOYERS PRATIQUÉS

Le Tableau 2.3 ci-après présente une mise en perspective de données statistiques relatives à l'exercice 2014 en termes de nombres de logements, de loyers, et d'agrégats financiers. Les données RPLS incluent tous les bailleurs sociaux tandis que les états Harmonia ne comprennent que les OPH et les ESH, pour des motifs d'exploitabilité des données. Ce tableau met en évidence une très forte convergence des données statistiques patrimoniales (RPLS) et des données financières (Harmonia). Ainsi, les loyers perçus sur les logements conventionnés issus

d'Harmonia, soit 16 994 millions d'euros, sont très proches des loyers principaux issus de RPLS, soit 16 737 millions d'euros.

Comme le montre le tableau ci-dessous, les données relatives aux logements issues de RPLS et utilisées dans la base de l'étude portent sur environ 3,8 millions de logements. En effet, sont exclus de l'étude :

- les logements non conventionnés ;
- l'ensemble des logements des organismes domiciliés dans les DOM, le taux de déclaration de ces logements au RPLS ne permettant pas une analyse pertinente ;
- les logements faisant l'objet de baux particuliers : police, gendarmerie, services de secours, EDF, etc.
- les logements pour lesquels aucun loyer n'est perçu.

**Tableau 2.3 : Synthèse du parc et des loyers en 2014**

| Rubriques                                              | Données 2014                 | Base RPLS au 01.01.2014 |                  |                  |                   |                   | Base de travail pour l'étude |                  |                  |                   |                   |
|--------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|------------------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
|                                                        | États Harmonia (OPH & SAHLM) | Total                   | dont hors QPV    |                  |                   |                   | Total                        | dont hors QPV    |                  |                   |                   |
|                                                        |                              |                         | PLI ou assimilés | PLS ou assimilés | PLUS ou assimilés | PLAI ou assimilés |                              | PLI ou assimilés | PLS ou assimilés | PLUS ou assimilés | PLAI ou assimilés |
| <i>Données en nombre de logements</i>                  |                              |                         |                  |                  |                   |                   |                              |                  |                  |                   |                   |
| Logements conventionnés                                |                              | 4 191 720               | 17 592           | 156 860          | 2 540 595         | 168 335           | 3 804 896                    | 15 940           | 118 233          | 2 350 378         | 143 803           |
| Logements DOM                                          |                              | 60 450                  | 0                | 643              | 6 263             | 21 345            |                              |                  |                  |                   |                   |
| Logements non conventionnés                            |                              | 287 836                 | 44 897           | 10 719           | 166 320           | 7 038             |                              |                  |                  |                   |                   |
| Parc total                                             |                              | 4 540 006               | 62 489           | 168 222          | 2 713 178         | 196 718           | 3 804 896                    | 15 940           | 118 233          | 2 350 378         | 143 803           |
| <i>Données en millions d'euros</i>                     |                              |                         |                  |                  |                   |                   |                              |                  |                  |                   |                   |
| Loyers conventionnés                                   | 16 994                       | 16 737                  | 99               | 747              | 10 503            | 622               | 16 734                       | 99               | 747              | 10 500            | 622               |
| Loyers DOM                                             | 1 197                        | 253                     | 0                | 4                | 22                | 98                |                              |                  |                  |                   |                   |
| Loyers non conventionnés                               |                              | 1 163                   | 274              | 41               | 660               | 18                |                              |                  |                  |                   |                   |
| Total loyers principaux                                | 18 191                       | 18 154                  | 374              | 792              | 11 185            | 738               | 16 734                       | 99               | 747              | 10 500            | 622               |
| Supplément de Loyer de Solidarité                      | 110                          |                         |                  |                  |                   |                   |                              |                  |                  |                   |                   |
| Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales | 1 011                        |                         |                  |                  |                   |                   |                              |                  |                  |                   |                   |
| Logements en location - accession et invendus          | 13                           |                         |                  |                  |                   |                   |                              |                  |                  |                   |                   |
| Autres                                                 | 1 122                        |                         |                  |                  |                   |                   |                              |                  |                  |                   |                   |
| Loyers et produits accessoires                         | 20 447                       |                         |                  |                  |                   |                   |                              |                  |                  |                   |                   |
| EBE                                                    | 11 772                       |                         |                  |                  |                   |                   |                              |                  |                  |                   |                   |
| Résultat net                                           | 3 303                        |                         |                  |                  |                   |                   |                              |                  |                  |                   |                   |
| CAF globale                                            | 9 728                        |                         |                  |                  |                   |                   |                              |                  |                  |                   |                   |

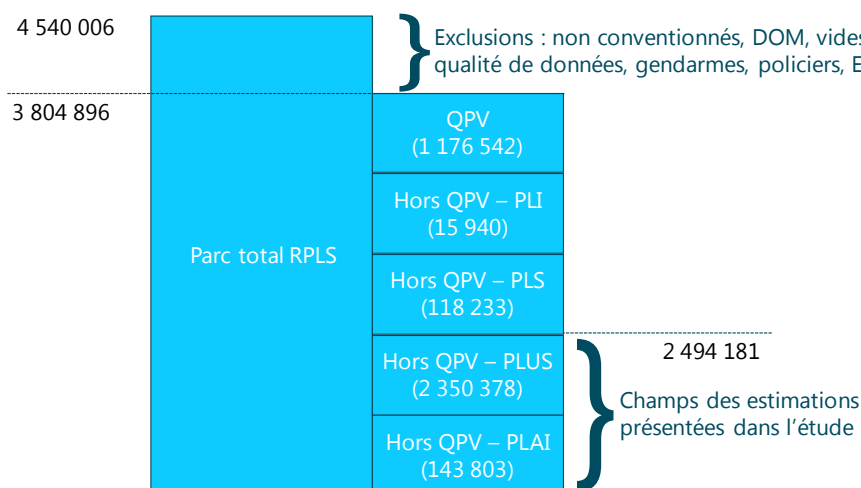
Source : Synthèse ANCOLS à partir des données RPLS et Harmonia.

L'utilisation de la base RPLS géo-localisée permet de déterminer les logements situés en QPV, soit 1,2 million de logements, et de les sortir du champ de l'étude. Les logements financés avec un PLI ou un PLS ne sont également pas pris en compte eu égard à la cible de locataires à laquelle ces logements sont a priori destinés. Le Schéma 2.1 de la page qui suit permet de visualiser le parc retenu pour le champ de l'étude qui correspond à 2,5 millions de logements (2 350 378 logements de types PLUS ou assimilés et 143 803 logements de type PLAI ou assimilés), soit environ 55 % du parc total.

Les cartes de la page suivante montrent la répartition de ce parc sur l'étendue du territoire. Ces cartes mettent en évidence un résultat attendu, à savoir une assez forte corrélation entre la localisation du parc hors QPV et les niveaux de tension des marchés locatifs. Les retraitements opérés pour aboutir à la base utilisée dans l'étude n'introduisent donc pas de biais par rapport aux caractéristiques du parc de logements sociaux dans son ensemble.



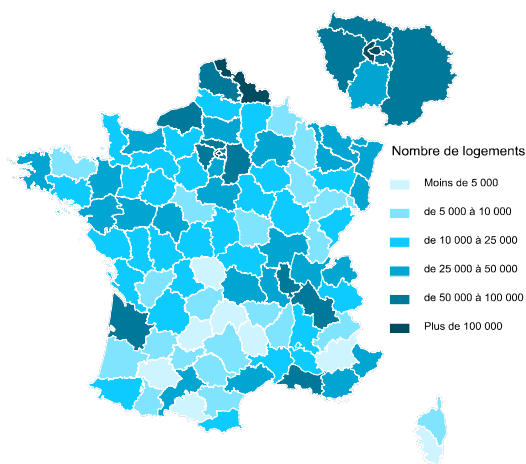
## Schéma 2.1 : Décomposition du parc intégré dans l'étude



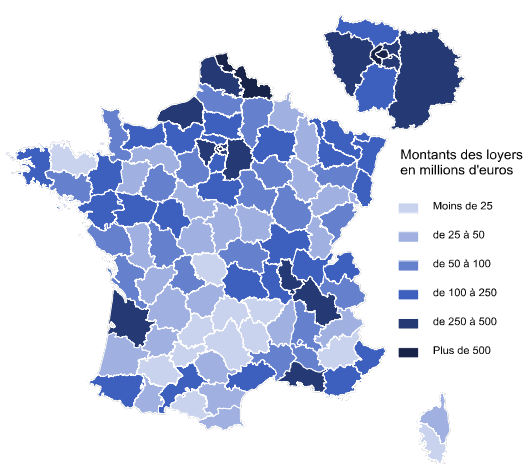
Source : Synthèse ANCOLS à partir des données RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2014.

## Carte 2.1 : Dispersion par département du parc PLUS et PLAI hors QPV

[A] Nombre de logements en 2014



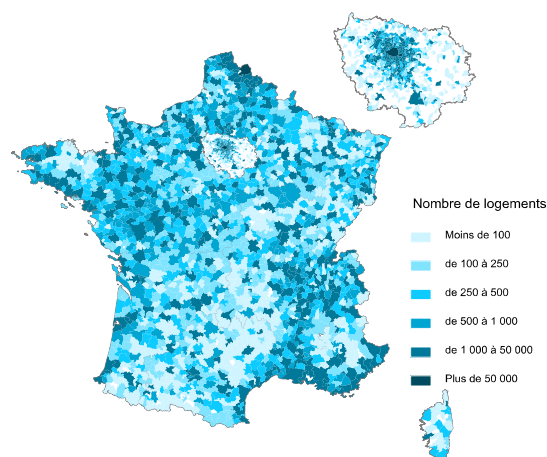
[B] Loyers annuels en 2014



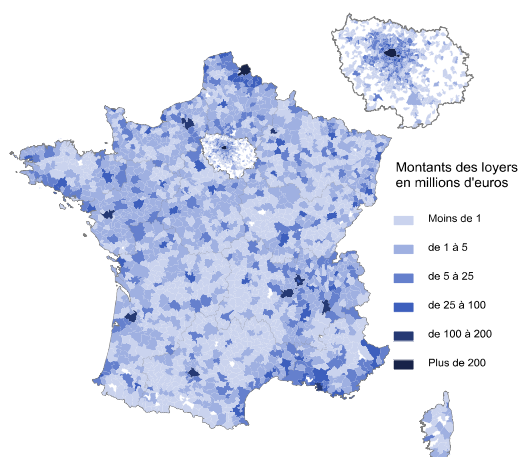
Source : Synthèse ANCOLS à partir des données RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2014.

## Carte 2.2 : Dispersion par EPCI du parc PLUS et PLAI hors QPV

[A] Nombre de logements en 2014



[B] Loyers annuels en 2014



Source : Synthèse ANCOLS à partir des données RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2014.

Le parc hors QPV de type PLUS ou assimilés ou de type PLAI ou assimilés se concentrant globalement dans les zones dites tendues, on peut s'attendre à ce que ce soit ces zones qui, en toute logique, soient prioritairement concernées par la problématique de baisse de loyers. Toutefois, compte tenu du fait que ce sont des zones

tendues, la question de la création d'une offre à bas loyers doit être analysée sous un double angle de vue. Pour les personnes qui pourraient accéder à une offre plus vaste du fait de niveaux de loyers plus abordables, il s'agira d'une démarche concourant positivement à la mixité sociale et ouvrant l'accès de logements hors QPV à un plus grand nombre de ménages modestes. Pour les personnes qui ne pourraient plus en bénéficier (car ayant des ressources ne leur permettant plus de se situer dans la cible prioritaire), il s'agirait d'une démarche de report sur d'autres types de logements proposés par les OLS ou sur le marché libre concurrentiel se traduisant par un accroissement de la demande sur les segments de report dans ces zones caractérisées par un niveau de tension élevé. Il importe donc d'appréhender cette démarche comme composante d'une politique de logement visant à rééquilibrer plus largement l'offre et la demande sur l'ensemble du territoire, en particulier dans les zones tendues, et ceci pour tous les compartiments de ce marché. Il est rappelé que la présente étude n'explore pas les externalités positives ou négatives inhérentes à une baisse de loyers mais analyse uniquement la question de la soutenabilité financière de ces baisses pour les OLS.

Le Tableau 2.4 et le Tableau 2.5 ci-après présentent par type de conventionnement et par localisation (en QPV et hors QPV), une synthèse du parc retenu dans l'étude, en nombre de logements, niveaux de loyers effectifs au m<sup>2</sup> de surface habitable et taux de rotation/attribution.

**Tableau 2.4 : Nombre de logements, niveaux de loyers effectifs et rotation/attribution par types de quartiers et de financements**

| Rubriques                          | Parc en QPV         |                                               |                                                   |                                   | Parc hors QPV       |                                               |                                                   |                                   | Total               |                                               |                                                   |                                   |
|------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------|
|                                    | Nombre de logements | Moyenne des loyers mensuels au m <sup>2</sup> | Loyers mensuels moyens en euros au m <sup>2</sup> | Taux de rotation/attribution en % | Nombre de logements | Moyenne des loyers mensuels au m <sup>2</sup> | Loyers mensuels moyens en euros au m <sup>2</sup> | Taux de rotation/attribution en % | Nombre de logements | Moyenne des loyers mensuels au m <sup>2</sup> | Loyers mensuels moyens en euros au m <sup>2</sup> | Taux de rotation/attribution en % |
| Autre financement à partir de 1977 | 42 374              | 5,12                                          | 4,99                                              | 10,75                             | 61 383              | 5,35                                          | 5,19                                              | 10,71                             | 103 757             | 5,26                                          | 5,10                                              | 10,73                             |
| Autre financement avant 1977       | 54 737              | 5,28                                          | 5,13                                              | 8,35                              | 69 030              | 5,47                                          | 5,35                                              | 8,48                              | 123 767             | 5,38                                          | 5,25                                              | 8,42                              |
| HBM                                | 15 218              | 6,10                                          | 5,89                                              | 4,94                              | 19 233              | 5,97                                          | 5,71                                              | 6,14                              | 34 451              | 6,03                                          | 5,79                                              | 5,61                              |
| HLM/O                              | 707 159             | 4,94                                          | 4,82                                              | 9,27                              | 928 402             | 4,95                                          | 4,82                                              | 8,92                              | 1 635 561           | 4,95                                          | 4,82                                              | 9,07                              |
| ILM                                | 17 879              | 5,41                                          | 5,30                                              | 10,26                             | 24 720              | 5,71                                          | 5,57                                              | 8,41                              | 42 599              | 5,58                                          | 5,46                                              | 9,19                              |
| ILN                                | 6 533               | 5,48                                          | 5,35                                              | 8,99                              | 5 150               | 5,82                                          | 5,68                                              | 8,21                              | 11 683              | 5,63                                          | 5,49                                              | 8,65                              |
| PAP locatif                        | 434                 | 6,07                                          | 5,95                                              | 7,83                              | 2 117               | 6,34                                          | 6,26                                              | 9,73                              | 2 551               | 6,30                                          | 6,21                                              | 9,41                              |
| PCL (conventionné ou non)          | 1 396               | 9,80                                          | 8,79                                              | 14,97                             | 15 609              | 9,23                                          | 8,47                                              | 17,40                             | 17 005              | 9,27                                          | 8,49                                              | 17,20                             |
| PLA d'intégration                  | 7 559               | 5,63                                          | 5,49                                              | 14,53                             | 45 473              | 5,59                                          | 5,43                                              | 20,06                             | 53 032              | 5,59                                          | 5,44                                              | 19,27                             |
| PLA LM/PLATS/PLAI                  | 13 005              | 5,56                                          | 5,40                                              | 11,28                             | 98 330              | 5,43                                          | 5,25                                              | 14,21                             | 111 335             | 5,45                                          | 5,27                                              | 13,87                             |
| PLA ordinaire                      | 144 921             | 6,18                                          | 6,00                                              | 10,36                             | 812 478             | 6,29                                          | 6,13                                              | 10,69                             | 957 399             | 6,27                                          | 6,11                                              | 10,64                             |
| PLI                                | 802                 | 6,96                                          | 6,87                                              | 6,61                              | 331                 | 7,15                                          | 7,13                                              | 7,25                              | 1 133               | 7,02                                          | 6,95                                              | 6,80                              |
| PLR/PSR                            | 59 687              | 4,58                                          | 4,46                                              | 9,88                              | 0                   | 0,00                                          | 0,00                                              | 0,00                              | 59 687              | 4,58                                          | 4,46                                              | 9,88                              |
| PLS/PPLS/PCLS/PLA CFF              | 19 841              | 7,41                                          | 7,17                                              | 12,55                             | 116 116             | 8,43                                          | 8,11                                              | 17,55                             | 135 957             | 8,29                                          | 7,98                                              | 16,82                             |
| PLUS                               | 62 798              | 6,00                                          | 5,88                                              | 16,00                             | 415 372             | 6,15                                          | 6,04                                              | 18,42                             | 478 170             | 6,13                                          | 6,02                                              | 18,10                             |
| Prêts spéciaux du CFF              | 22 199              | 5,09                                          | 5,00                                              | 10,09                             | 14 610              | 5,45                                          | 5,32                                              | 10,66                             | 36 809              | 5,23                                          | 5,12                                              | 10,32                             |
| <b>Total</b>                       | <b>1 176 542</b>    | <b>5,24</b>                                   | <b>5,11</b>                                       | <b>9,89</b>                       | <b>2 628 354</b>    | <b>5,81</b>                                   | <b>5,67</b>                                       | <b>11,80</b>                      | <b>3 804 896</b>    | <b>5,63</b>                                   | <b>5,50</b>                                       | <b>11,21</b>                      |

Source : Synthèse ANCOLS à partir des données RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2014.

**Note de lecture** : la moyenne des loyers au m<sup>2</sup> est calculée à partir des loyers au m<sup>2</sup> de chaque logement. Les logements de petite surface dont les loyers au m<sup>2</sup> sont généralement hauts tirent donc les résultats obtenus vers le haut. En revanche, les loyers moyens au m<sup>2</sup> ne surpondèrent pas les petits logements et sont égaux au montant de l'ensemble des loyers des logements divisé par la somme totale des surfaces habitables.



**Tableau 2.5 : Nombre de logements, niveaux de loyers effectifs et rotation/attribution par types de quartiers et de financements (Île-de-France)**

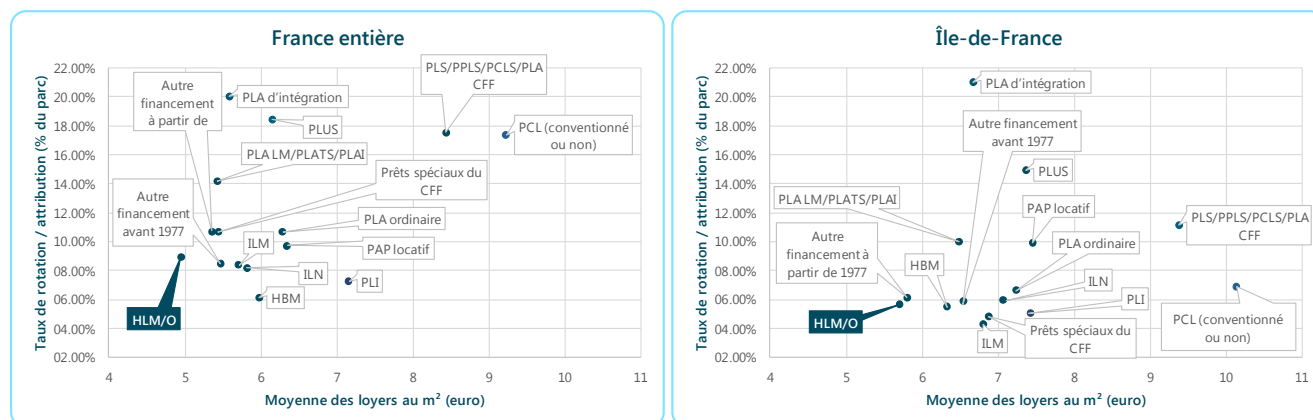
| Rubriques                          | Parc en QPV         |                                               |                                                   |                                   | Parc hors QPV       |                                               |                                                   |                                   | Total               |                                               |                                                   |                                   |
|------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------|
|                                    | Nombre de logements | Moyenne des loyers mensuels au m <sup>2</sup> | Loyers mensuels moyens en euros au m <sup>2</sup> | Taux de rotation/attribution en % | Nombre de logements | Moyenne des loyers mensuels au m <sup>2</sup> | Loyers mensuels moyens en euros au m <sup>2</sup> | Taux de rotation/attribution en % | Nombre de logements | Moyenne des loyers mensuels au m <sup>2</sup> | Loyers mensuels moyens en euros au m <sup>2</sup> | Taux de rotation/attribution en % |
| Autre financement à partir de 1977 | 9 287               | 5,69                                          | 5,54                                              | 6,49                              | 17 896              | 5,80                                          | 5,64                                              | 6,20                              | 27 183              | 5,76                                          | 5,61                                              | 6,30                              |
| Autre financement avant 1977       | 18 910              | 6,04                                          | 5,87                                              | 5,19                              | 23 045              | 6,54                                          | 6,41                                              | 5,91                              | 41 955              | 6,31                                          | 6,17                                              | 5,59                              |
| HBM                                | 13 142              | 6,25                                          | 6,06                                              | 4,32                              | 14 597              | 6,32                                          | 6,08                                              | 5,51                              | 27 739              | 6,29                                          | 6,07                                              | 4,95                              |
| HLM/O                              | 185 365             | 5,60                                          | 5,44                                              | 5,93                              | 246 283             | 5,70                                          | 5,55                                              | 5,68                              | 431 648             | 5,66                                          | 5,50                                              | 5,79                              |
| ILM                                | 3 637               | 6,47                                          | 6,33                                              | 6,74                              | 5 222               | 6,80                                          | 6,62                                              | 4,29                              | 8 859               | 6,67                                          | 6,50                                              | 5,29                              |
| ILN                                | 1 808               | 6,32                                          | 6,09                                              | 6,31                              | 1 294               | 7,07                                          | 6,94                                              | 5,95                              | 3 102               | 6,64                                          | 6,42                                              | 6,16                              |
| PAP locatif                        | 98                  | 6,47                                          | 6,30                                              | 10,20                             | 222                 | 7,45                                          | 7,36                                              | 9,91                              | 320                 | 7,15                                          | 7,03                                              | 10,00                             |
| PCL (conventionné ou non)          | 799                 | 9,95                                          | 9,51                                              | 5,01                              | 5 741               | 10,14                                         | 9,94                                              | 6,88                              | 6 540               | 10,12                                         | 9,88                                              | 6,65                              |
| PLA d'intégration                  | 1 841               | 5,98                                          | 5,92                                              | 12,49                             | 5 387               | 6,67                                          | 6,48                                              | 20,99                             | 7 228               | 6,49                                          | 6,33                                              | 18,83                             |
| PLA LM/PLATS/PLAI                  | 3 765               | 6,35                                          | 6,20                                              | 7,60                              | 19 363              | 6,48                                          | 6,28                                              | 10,01                             | 23 128              | 6,46                                          | 6,27                                              | 9,62                              |
| PLA ordinaire                      | 51 416              | 6,77                                          | 6,58                                              | 6,15                              | 189 118             | 7,23                                          | 7,03                                              | 6,63                              | 240 534             | 7,13                                          | 6,93                                              | 6,53                              |
| PLI                                | 783                 | 6,98                                          | 6,89                                              | 6,77                              | 217                 | 7,43                                          | 7,33                                              | 5,07                              | 1 000               | 7,07                                          | 6,98                                              | 6,40                              |
| PLR/PSR                            | 9 604               | 5,24                                          | 5,11                                              | 6,43                              | 0                   | 0,00                                          | 0,00                                              | 0,00                              | 9 604               | 5,24                                          | 5,11                                              | 6,43                              |
| PLS/PPLS/PCLS/PLA CFF              | 13 202              | 7,64                                          | 7,39                                              | 9,37                              | 43 264              | 9,38                                          | 9,18                                              | 11,16                             | 56 466              | 8,97                                          | 8,76                                              | 10,74                             |
| PLUS                               | 19 107              | 6,56                                          | 6,42                                              | 12,19                             | 71 608              | 7,36                                          | 7,20                                              | 14,94                             | 90 715              | 7,19                                          | 7,03                                              | 14,36                             |
| Prêts spéciaux du CFF              | 3 252               | 6,20                                          | 6,11                                              | 5,50                              | 1 769               | 6,87                                          | 6,78                                              | 4,86                              | 5 021               | 6,44                                          | 6,34                                              | 5,28                              |
| <b>Total</b>                       | <b>336 016</b>      | <b>6,00</b>                                   | <b>5,83</b>                                       | <b>6,44</b>                       | <b>645 026</b>      | <b>6,72</b>                                   | <b>6,56</b>                                       | <b>7,63</b>                       | <b>981 042</b>      | <b>6,47</b>                                   | <b>6,30</b>                                       | <b>7,22</b>                       |

Source : Synthèse ANCOLS à partir des données RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2014.

Ainsi, sur les 3,8 millions de logements détenus par les OLS et analysés, 2,6 millions sont situés hors QPV. Ces deux tableaux permettent de rappeler que les niveaux de loyers effectifs les plus bas s'observent notamment dans les logements de type HLM/O (première catégorie en nombre de logements) qui affichent, hors QPV, un loyer au m<sup>2</sup> de 4,95 € au niveau national contre 6,29 € pour les logements de type PLA ordinaire (deuxième catégorie en nombre de logements). En revanche, toujours au niveau national et hors QPV, le taux de rotation des logements de type PLA ordinaire excède de presque deux points celui des logements de type HLM/O. Ainsi, les logements dont les loyers effectifs sont les plus bas figurent parmi ceux qui affichent les rotations les plus faibles. L'examen des données spécifiques à l'Île-de-France met en évidence une exacerbation de ces constats. Hors QPV, les logements de type HLM/O y affichent ainsi un loyer au m<sup>2</sup> de 5,70 € pour un taux de rotation de 5,7 % contre un loyer au m<sup>2</sup> de 7,23 € et un taux de rotation de 6,6 % pour les logements de type PLA ordinaire.

Les graphiques ci-après mettent en évidence, par types de financement, la relation entre le loyer au m<sup>2</sup> et le taux de rotation du parc.

**Graphique 2.1 : Taux de rotation/attribution et loyers au m<sup>2</sup>**



Source : Synthèse ANCOLS à partir des données RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2014.

Ces graphiques permettent de signaler de façon plus évidente la singularité des logements de type HLM/O par rapport aux autres catégories de logements, compte tenu notamment du fait que ces logements sont assimilés à des logements PLUS pour les plafonds de ressources qui leur sont applicables.

Pour conclure cette revue descriptive du parc et des loyers pratiqués par les OLS, il est présenté dans les deux tableaux suivants une synthèse des logements, par type de financement (Tableau 2.6) et par zone géographique (Tableau 2.7), permettant d'observer les niveaux de loyers effectifs par rapport aux loyers maximums de base de zone applicables.

**Tableau 2.6 : Répartition des « bas loyers » dans le parc étudié selon le financement initial**

| Rubriques            |                                     | Parc             |                    |                                              |               |                                                    |               |
|----------------------|-------------------------------------|------------------|--------------------|----------------------------------------------|---------------|----------------------------------------------------|---------------|
|                      |                                     | Total            | Structure hors QPV | Parc inférieur au loyer maximum de zone PLAI |               | Parc inférieur à 75% du loyer maximum de zone PLAI |               |
|                      |                                     |                  |                    | Nombre                                       | %             | Nombre                                             | %             |
| Hors QPV             | PLAI ou assimilés                   | 143 803          | 5,47%              | 81 092                                       | 56,39%        | 38 638                                             | 26,87%        |
|                      | PLUS ou assimilés                   | 2 350 378        | 89,42%             | 1 777 325                                    | 75,62%        | 1 232 468                                          | 52,44%        |
|                      | <b>Total PLUS/PLAI ou assimilés</b> | <b>2 494 181</b> | <b>94,90%</b>      | <b>1 858 417</b>                             | <b>74,51%</b> | <b>1 271 106</b>                                   | <b>50,96%</b> |
|                      | PLS ou assimilés                    | 118 233          | 4,50%              | 21 018                                       | 17,78%        | 5 099                                              | 4,31%         |
|                      | PLI ou assimilés                    | 15 940           | 0,61%              | 5 878                                        | 36,88%        | 1 601                                              | 10,04%        |
|                      | <b>Total hors QPV</b>               | <b>2 628 354</b> | <b>100,00%</b>     | <b>1 885 313</b>                             | <b>71,73%</b> | <b>1 277 806</b>                                   | <b>48,62%</b> |
| <b>Total QPV</b>     |                                     | <b>1 176 542</b> |                    | <b>1 059 583</b>                             | <b>90,06%</b> | <b>918 381</b>                                     | <b>78,06%</b> |
| <b>Total général</b> |                                     | <b>3 804 896</b> |                    | <b>2 944 896</b>                             | <b>77,40%</b> | <b>2 196 187</b>                                   | <b>57,72%</b> |

Source : Synthèse ANCOLS à partir des données RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2014.

**Tableau 2.7 : Répartition des « bas loyers » dans le parc étudié selon la zone géographique**

| Rubriques             |  | Parc             |                |                                              |               |                                                    |               |
|-----------------------|--|------------------|----------------|----------------------------------------------|---------------|----------------------------------------------------|---------------|
|                       |  | Total            | Structure      | Parc inférieur au loyer maximum de zone PLAI |               | Parc inférieur à 75% du loyer maximum de zone PLAI |               |
|                       |  |                  |                | Nombre                                       | %             | Nombre                                             | %             |
| Zone A bis            |  | 496 774          | 18,90%         | 361 888                                      | 72,85%        | 238 906                                            | 48,09%        |
| Zone A                |  | 328 379          | 12,49%         | 253 774                                      | 77,28%        | 212 763                                            | 64,79%        |
| Zone B1               |  | 663 808          | 25,26%         | 445 014                                      | 67,04%        | 281 437                                            | 42,40%        |
| Zone B2               |  | 589 311          | 22,42%         | 422 511                                      | 71,70%        | 280 776                                            | 47,64%        |
| Zone C                |  | 550 082          | 20,93%         | 402 126                                      | 73,10%        | 263 924                                            | 47,98%        |
| <b>Total hors QPV</b> |  | <b>2 628 354</b> | <b>100,00%</b> | <b>1 885 313</b>                             | <b>71,73%</b> | <b>1 277 806</b>                                   | <b>48,62%</b> |
| Zone A bis            |  | 332 893          | 28,29%         | 295 473                                      | 88,76%        | 256 676                                            | 77,10%        |
| Zone A                |  | 108 528          | 9,22%          | 97 743                                       | 90,06%        | 91 179                                             | 84,01%        |
| Zone B1               |  | 379 949          | 32,29%         | 343 143                                      | 90,31%        | 294 086                                            | 77,40%        |
| Zone B2               |  | 292 041          | 24,82%         | 265 121                                      | 90,78%        | 228 319                                            | 78,18%        |
| Zone C                |  | 63 131           | 5,37%          | 58 103                                       | 92,04%        | 48 121                                             | 76,22%        |
| <b>Total QPV</b>      |  | <b>1 176 542</b> | <b>100,00%</b> | <b>1 059 583</b>                             | <b>90,06%</b> | <b>918 381</b>                                     | <b>78,06%</b> |
| <b>Total général</b>  |  | <b>3 804 896</b> |                | <b>2 944 896</b>                             | <b>77,40%</b> | <b>2 196 187</b>                                   | <b>57,72%</b> |

Source : Synthèse ANCOLS à partir des données RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2014.

Ces tableaux mettent notamment en évidence l'effet du coefficient de structure et du coefficient de marge locale qui influent sur les plafonds de loyers applicables pour chaque logement et peuvent rendre les logements moins accessibles aux ménages à revenus modestes. Ainsi, compte tenu de ces coefficients, seuls 56 % des logements de type PLAI ont un loyer effectif inférieur ou égal au loyer maximum de base de zone applicable. À l'inverse,



près de 76 % des logements soumis aux plafonds de ressources PLUS ont un loyer effectif inférieur ou égal au loyer de type PLAI maximum de base de zone applicable, du fait notamment des logements HLM/O qui figurent dans cette catégorie. Au regard du stock, le gisement de logements « bas loyers » n'est donc pas dans le parc ciblé pour les publics aux ressources les plus modestes. Or, d'après les analyses de l'Agence,<sup>3</sup> la part de ménages à bas revenus (moins de 670 € de revenu fiscal par unité de consommation) dans les logements de type HLM/O n'est que de 39 %, soit à peine 9 points de moins que dans les logements de type PLAI ou 5 points de plus que dans les logements de type PLUS ou encore 8 points de plus que dans les logements de type PLA ordinaire.

### 2.3 ÉTAT DES LIEUX DES ATTRIBUTIONS AUX MÉNAGES AUX REVENUS MODESTES

Comme exposé *supra* (cf. section 1.1, pages 7 et suivantes), la problématique d'une éventuelle baisse de loyers examinée dans la présente étude s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre des dispositions figurant dans le projet de loi EC prévoyant une obligation d'affectation de 25 % des attributions hors QPV aux personnes appartenant au premier quartile de ressources par unité de consommation.

Pour l'année 2015, les données du SNE permettent d'établir par zone ainsi qu'il suit la synthèse des attributions effectuées, en distinguant les attributions en ZUS et les autres, et en excluant les attributions pour lesquelles les informations permettant de procéder à une analyse robuste des caractéristiques des demandeurs n'étaient pas disponibles.

**Tableau 2.8 : Synthèse des attributions par zone pour l'année 2015**

| Rubriques                  | Total          |                | Loge actuellement en HLM |                |              |              |
|----------------------------|----------------|----------------|--------------------------|----------------|--------------|--------------|
|                            | Nombre         | %              | Oui                      | Non            | % Oui        | % Non        |
| Zone A bis                 | 3 307          | 0,84%          | 929                      | 2 378          | 28,1%        | 71,9%        |
| Zone A                     | 15 193         | 3,84%          | 4 291                    | 10 902         | 28,2%        | 71,8%        |
| Zone B1                    | 25 367         | 6,41%          | 8 323                    | 17 044         | 32,8%        | 67,2%        |
| Zone B2                    | 21 763         | 5,50%          | 7 530                    | 14 233         | 34,6%        | 65,4%        |
| Zone C                     | 3 473          | 0,88%          | 1 220                    | 2 253          | 35,1%        | 64,9%        |
| <b>Sous-total ZUS</b>      | <b>69 103</b>  | <b>17,45%</b>  | <b>22 293</b>            | <b>46 810</b>  | <b>32,3%</b> | <b>67,7%</b> |
| Zone A bis                 | 24 458         | 6,18%          | 6 431                    | 18 027         | 26,3%        | 73,7%        |
| Zone A                     | 51 365         | 12,97%         | 14 486                   | 36 879         | 28,2%        | 71,8%        |
| Zone B1                    | 91 524         | 23,12%         | 28 608                   | 62 916         | 31,3%        | 68,7%        |
| Zone B2                    | 86 662         | 21,89%         | 27 518                   | 59 144         | 31,8%        | 68,2%        |
| Zone C                     | 72 829         | 18,39%         | 19 036                   | 53 793         | 26,1%        | 73,9%        |
| <b>Sous-total hors ZUS</b> | <b>326 838</b> | <b>82,55%</b>  | <b>96 079</b>            | <b>230 759</b> | <b>29,4%</b> | <b>70,6%</b> |
| Zone A bis                 | 27 765         | 7,01%          | 7 360                    | 20 405         | 26,5%        | 73,5%        |
| Zone A                     | 66 558         | 16,81%         | 18 777                   | 47 781         | 28,2%        | 71,8%        |
| Zone B1                    | 116 891        | 29,52%         | 36 931                   | 79 960         | 31,6%        | 68,4%        |
| Zone B2                    | 108 425        | 27,38%         | 35 048                   | 73 377         | 32,3%        | 67,7%        |
| Zone C                     | 76 302         | 19,27%         | 20 256                   | 56 046         | 26,5%        | 73,5%        |
| <b>Total général</b>       | <b>395 941</b> | <b>100,00%</b> | <b>118 372</b>           | <b>277 569</b> | <b>29,9%</b> | <b>70,1%</b> |

Source : Synthèse ANCOLS à partir des données SNE.

En l'absence d'informations sur la localisation en QPV ou non des logements attribués, on peut observer que 17,5 % des attributions se font en ZUS, ce qui donne une indication sur la quote-part des attributions en QPV. Le tableau indique également qu'environ 30 % des attributions se font au profit de personnes habitant en HLM au moment où elles ont fait leur demande de logement.

En se limitant aux logements hors ZUS, retenus ici comme un proxy des logements hors QPV, le positionnement comparé des ressources par unité de consommation des ménages demandeurs et des ménages logés peut être synthétisé dans le tableau ci-après.

<sup>3</sup> Cf. l'étude à paraître portant sur les coûts locatifs des logements sociaux par rapport aux ressources des ménages logés.

**Tableau 2.9 : Comparaison selon la localisation des niveaux des ressources par UC entre ménages demandeurs et ménages logés pour l'année 2015**

| Rubriques                | Nombre total d'attributions hors ZUS (A) | 1er quartile (Q1) de ressources ménages demandeurs (en euros) |            |              |                       |                     | 1er quartile (Q1) de ressources ménages logés (en euros) |            |              |                       |                     |
|--------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|------------|--------------|-----------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|------------|--------------|-----------------------|---------------------|
|                          |                                          | Min                                                           | Moyenne    | Max          | Attributions < Q1 (B) | Pourcentage (B)/(A) | Min                                                      | Moyenne    | Max          | Attributions < Q1 (C) | Pourcentage (C)/(A) |
| Paris                    | 8 422                                    | 809                                                           | 809        | 809          | 819                   | 9,7%                | 1 104                                                    | 1 104      | 1 104        | 2 061                 | 24,5%               |
| Île de France hors Paris | 44 419                                   | 136                                                           | 824        | 1 852        | 5 826                 | 13,1%               | 442                                                      | 1 006      | 2 922        | 10 875                | 24,5%               |
| Lyon                     | 2 928                                    | 649                                                           | 649        | 649          | 526                   | 18,0%               | 748                                                      | 748        | 748          | 699                   | 23,9%               |
| Marseille                | 2 168                                    | 524                                                           | 524        | 524          | 299                   | 13,8%               | 591                                                      | 591        | 591          | 361                   | 16,7%               |
| Autres                   | 268 901                                  | 211                                                           | 685        | 1 890        | 54 594                | 20,3%               | 158                                                      | 728        | 3 000        | 62 074                | 23,1%               |
| <b>Total</b>             | <b>326 838</b>                           | <b>136</b>                                                    | <b>727</b> | <b>1 890</b> | <b>62 064</b>         | <b>19,0%</b>        | <b>158</b>                                               | <b>790</b> | <b>3 000</b> | <b>76 070</b>         | <b>23,3%</b>        |

Source : Synthèse ANCOLS à partir des données SNE.

Par rapport au flux d'attributions, les données disponibles ainsi résumées montrent un positionnement « à droite » de la distribution des ressources mensuelles des personnes logées par rapport à la distribution des ressources mensuelles de l'ensemble des demandeurs. Comme l'illustre le tableau ci-dessous, cette situation générale se confirme pour les demandeurs de petits logements (jusqu'au T2 inclus) avec des ressources par UC légèrement supérieures à ceux de l'ensemble des demandeurs et des écarts entre ménages logés et ménages demandeurs légèrement plus importants.

**Tableau 2.10 : Comparaison selon la localisation des niveaux des ressources par UC entre ménages demandeurs et ménages logés pour l'année 2015 pour les petits logements**

| Rubriques                | Nombre total d'attributions hors ZUS (A) | 1er quartile (Q1) de ressources ménages demandeurs (en euros) |            |              |                       |                     | 1er quartile (Q1) de ressources ménages logés (en euros) |            |              |                       |                     |
|--------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|------------|--------------|-----------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|------------|--------------|-----------------------|---------------------|
|                          |                                          | Min                                                           | Moyenne    | Max          | Attributions < Q1 (B) | Pourcentage (B)/(A) | Min                                                      | Moyenne    | Max          | Attributions < Q1 (C) | Pourcentage (C)/(A) |
| Paris                    | 4 714                                    | 809                                                           | 809        | 809          | 388                   | 8,2%                | 1 211                                                    | 1 211      | 1 211        | 1 168                 | 24,8%               |
| Île de France hors Paris | 19 562                                   | 444                                                           | 869        | 1 533        | 2 516                 | 12,9%               | 439                                                      | 1 106      | 2 344        | 4 961                 | 25,4%               |
| Lyon                     | 1 392                                    | 700                                                           | 700        | 700          | 235                   | 16,9%               | 802                                                      | 802        | 802          | 341                   | 24,5%               |
| Marseille                | 808                                      | 525                                                           | 525        | 525          | 141                   | 17,5%               | 611                                                      | 611        | 611          | 160                   | 19,8%               |
| Autres                   | 101 230                                  | 143                                                           | 721        | 1 890        | 20 475                | 20,2%               | 148                                                      | 790        | 3 000        | 24 284                | 24,0%               |
| <b>Total</b>             | <b>127 706</b>                           | <b>143</b>                                                    | <b>769</b> | <b>1 890</b> | <b>23 755</b>         | <b>18,6%</b>        | <b>148</b>                                               | <b>863</b> | <b>3 000</b> | <b>30 914</b>         | <b>24,2%</b>        |

Source : Synthèse ANCOLS à partir des données SNE.

Tant pour l'ensemble des demandeurs que pour les personnes souhaitant des petits logements, il ressort que les personnes appartenant au premier quartile de ressources bénéficient aujourd'hui d'environ 19 % des attributions hors ZUS, avec des différences importantes entre l'Île-de-France et le reste du territoire. La quote-part des attributions au profit du premier quartile n'est ainsi que 9,7 % à Paris pour l'ensemble des demandeurs et de 8,2 % pour les demandeurs de petits logements. Pour atteindre la cible de 25 %, l'effort général est donc d'environ 6 points, mais cet effort est nettement plus important à Paris et dans le reste de l'Île-de-France, voire dans une moindre mesure à Lyon et à Marseille.

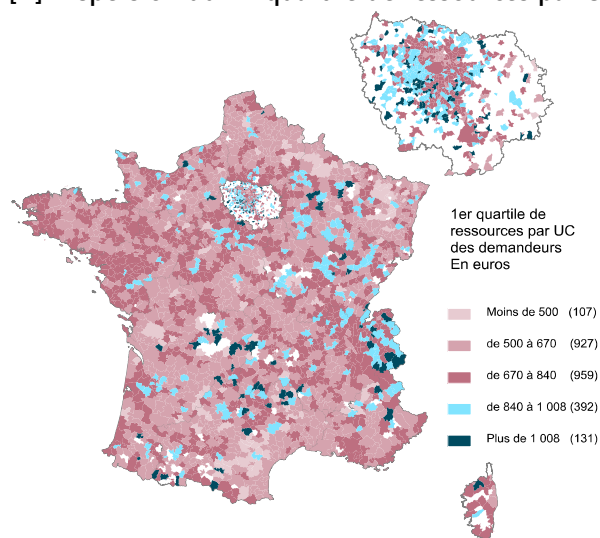
La dispersion territoriale par EPCI de ces résultats globaux peut être visualisée sur les cartes suivantes. On observe ainsi que pour une large majorité des territoires, le premier quartile de ressources par UC des demandeurs est inférieur au seuil de pauvreté à 50 % du revenu médian, soit 840 €. Il est compris entre le seuil de pauvreté à 50 % (840 €) et le seuil de pauvreté à 60 % (1 008 €) pour 392 EPCI (ou communes pour Paris, Lyon et Marseille). Seuls 131 EPCI (ou communes pour Paris, Lyon et Marseille) affichent un premier quartile de ressources par UC des demandeurs supérieur au seuil de pauvreté à 60 %. Ces éléments mettent en évidence le fait que le premier quartile de ressources par UC des demandeurs de logement social englobent essentiellement des personnes en-dessous du seuil de pauvreté pour lesquels les niveaux de loyers peuvent être un handicap, nonobstant la solvabilisation par l'APL. En complément de ce profil de ressources, l'analyse de la carte de dispersion des pourcentages des attributions au premier quartile (Q1) de ressources par UC montre une situation assez contrastée avec environ une première moitié des EPCI où la cible de 25 % est déjà atteinte ou dépassée et une seconde moitié où cette cible n'est pas atteinte. La problématique d'une éventuelle baisse de loyers pour faciliter



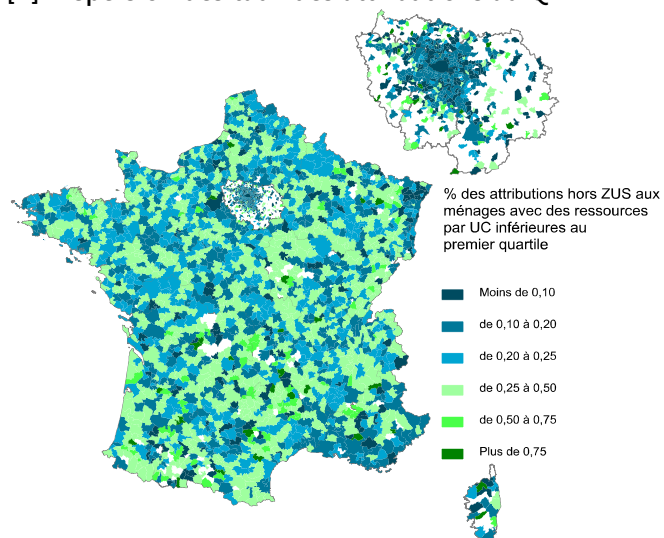
l'atteinte des objectifs d'attributions de logements hors QPV aux ménages avec des revenus modestes ne se décline donc pas à l'identique pour l'ensemble des organismes.

**Carte 2.3 : Dispersion en 2015 par EPCI du premier quartile de ressources par UC et des taux des attributions hors ZUS (proxy de QPV) au profit du premier quartile (Q1) de ressources**

**[A] Dispersion du 1<sup>er</sup> quartile de ressources par UC**



**[B] Dispersion des taux des attributions au Q1**



Source : Synthèse ANCOLS à partir des données SNE.

### 3 APPROCHE QUALITATIVE ET PATRIMONIALE DE LA SOUTENABILITÉ DES BAISSES DE LOYERS

Selon les analyses convergentes des équipes de contrôle de l'Agence et compte tenu de la connaissance que ces équipes tirent de leurs travaux, il n'y aurait pas de signaux généralisés permettant d'émettre des réserves sur la soutenabilité financière d'une baisse de loyers pour les OLS contrôlés au cours des dernières années. Mieux, il y aurait même quelques organismes qui, tout en ayant une situation financière robuste, pratiqueraient des niveaux de loyers suffisamment bas pour ne pas être concernés par les enjeux de baisses de loyers. Le cas échéant, un mécanisme de mutualisation serait alors envisageable pour que ces organismes puissent contribuer à améliorer la soutenabilité des baisses de loyers pour les organismes dont la situation financière pourrait être fragilisée.

Pour l'USH (Union Sociale de l'Habitat), la soutenabilité financière n'appellerait pas de réserves pour une fourchette d'estimation aux environs de 100 millions d'euros d'impact pour une seule cohorte annuelle. Un tel impact serait théoriquement supportable, mais l'USH demeure vigilante quant aux incertitudes inhérentes aux effets cumulatifs sur la durée de la combinaison des cohortes annuelles successives. Selon des simulations effectuées par l'USH, un effet cumulatif sur 5 ans, soit un régime de croisière correspondant à un impact annuel de 500 millions d'euros, commencerait à être difficilement supportable à l'horizon 2022 et au-delà. De plus, l'USH s'interroge sur l'effet réel des baisses de loyers pour les ménages locataires en fonction de la couverture du loyer par l'APL. Par ailleurs, face à la problématique d'une éventuelle baisse de loyers, se poserait pour l'USH la question du seuil de « soutenabilité sociale » qui en découlerait pour ne pas altérer le « modèle généraliste » des OLS et ne pas spécialiser ces derniers dans l'accueil de ménages modestes. À ce sujet, des travaux en cours, initiés par l'USH et aujourd'hui poursuivis sous l'égide du GIP SNE, visant à établir une cartographie fine de l'occupation du parc, devraient permettre d'appréhender cette question de la « soutenabilité sociale ».

À la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC), la problématique de baisse de loyers s'inscrit dans les réflexions qui sont actuellement menées. La CDC considère qu'il peut s'agir d'un enjeu compatible avec le maintien des principaux équilibres financiers des organismes. Pour les cas où ces équilibres pourraient être perturbés, il est envisagé une mobilisation des marges issues de la baisse du commissionnement des établissements de crédit pour la centralisation des dépôts sur le livret A. En effet, sur ces marges, il est actuellement réservé une enveloppe non reconductible de 170 millions d'euros répartie en deux lignes, une ligne de 100 millions d'euros pour les « primes de démolition » et une ligne de 70 millions d'euros pour les « baisses de loyers », avec une possible fongibilité entre les deux lignes selon les besoins réels. La mobilisation de ces ressources par la CDC fera l'objet d'une offre commerciale sous la forme de réaménagements de dettes, probablement en 2017. À la date de réalisation des échanges avec la CDC dans le cadre de la présente étude, aucun calcul actuariel ne nous a été produit permettant d'avoir une indication sur l'effet de levier que pourrait avoir cette enveloppe de 70 millions d'euros en termes de baisse effective de loyers. Si la CDC estime que l'enjeu des baisses de loyers ne constitue pas une menace pour le secteur, elle attire l'attention sur les incertitudes liées à l'impact de la participation des organismes au NPNRU, aux évolutions du taux du livret A et aux variations du coût réel de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB). Il s'agit là d'autant de points à surveiller nonobstant la solidité financière des organismes. Ces derniers pourraient ainsi être mis sous tension même si la CDC se demande jusqu'où il est possible d'aller. En outre, elle s'interroge sur les éventuelles conséquences que pourraient avoir les baisses de loyers pour des logements situés hors QPV sur le niveau de vacance dans le parc localisé en QPV par effet de report de la

demande, sachant que pour l'Agence, un tel mécanisme n'est pas obligatoirement négatif au sens où il peut faciliter la mise en œuvre des programmes de rénovation urbaine dans les QPV.

En résumé, aussi bien en s'appuyant sur les analyses qualitatives internes de l'Agence que sur les échanges externes avec l'USH et la CDC, il s'avère qu'il n'y a pas de prime abord des menaces quant à la soutenabilité financière d'un mécanisme de baisse de loyers hors QPV pour les OLS, sous réserve d'une évaluation précise du coût de ces baisses. Mieux, il existe quelques leviers d'action qui peuvent permettre d'accroître cette soutenabilité.

Dans les situations où la soutenabilité financière des baisses de loyers pourrait être compromise, plusieurs leviers d'action sont envisageables. En premier lieu, il existe des marges de manœuvre en termes de réaménagement de l'endettement et d'optimisation des durées de remboursement, compte tenu du fait que le niveau d'endettement du secteur reste raisonnable. Cet endettement s'établit ainsi en nombre d'années de capacité d'autofinancement courante à 15,1 années pour les OPH et 17,4 années pour les ESH. Cette possibilité d'action est explicitement anticipée par la CDC qui a d'ores et déjà réservé des ressources mobilisables à cette fin.

Pour compléter les marges liées aux restructurations de l'endettement, les travaux réalisés par l'Agence dans le cadre de ses missions de contrôle mettent également en évidence l'existence de possibilités d'optimisation des coûts de gestion, possibilités qui peuvent contribuer à conforter la soutenabilité financière d'un dispositif de baisse de loyers. Sachant que les coûts de gestion (hors charges récupérables et hors TFPB) s'élèvent à environ 9,5 milliards d'euros, une réduction de 1 % correspond à un impact financier de 95 millions d'euros.

En dehors des leviers « financiers », d'autres leviers sont envisageables pour créer une offre de logements à bas loyers. Parmi ceux-ci, l'USH rappelle ses souhaits de voir émerger un principe de conventionnement global évolutif en cours de vie du patrimoine ou une évolution des mécanismes d'application des indices de référence des loyers (IRL) pour tendre vers un système d'« IRL en masse » pour l'ensemble du parc d'un organisme.

Par ailleurs, l'USH soutient les possibilités de création d'une offre disponible de logements à bas loyers à partir du parc existant. Ce point converge avec les analyses de l'Agence qui mettent en évidence une certaine incohérence dans l'appariement entre les conditions de ressources et les niveaux de loyers effectifs pour certains compartiments du parc des organismes. L'analyse de la structure du parc des OLS montre que la plus grande composante de ce parc, à savoir les logements de type HLM/O, affiche les niveaux de loyers les plus bas (cf. Tableau 2.4, page 19) mais n'est pas théoriquement réservée aux ménages ayant les revenus les plus modestes. En effet, les conditions de ressources applicables pour l'attribution des logements de type HLM/O sont celles des logements de type PLUS alors que compte tenu des niveaux de loyers, il pourrait être plus logique de leur appliquer les conditions de ressources PLAI.

En résumé, même si en pratique une proportion significative de ces logements est proposée à des ménages ayant des ressources compatibles avec les plafonds PLAI, un alignement réglementaire des conditions d'accès au parc HLM/O sur celles applicables pour le parc PLAI réserverait l'accès de plus de 80 000 logements aux ménages à revenus modestes<sup>4</sup>, ce qui pourrait être qualifié de mesure de « baisse de loyers » sans coût financier pour les organismes. Mieux, en adoptant une approche fondée exclusivement sur les niveaux effectifs des loyers, le Tableau 2.6 (page 21) montre qu'il y a hors QPV environ 1,88 million de logements dont les loyers effectifs sont inférieurs à ceux des maximums de base de zone PLAI et 1,28 million de logements dont les loyers effectifs sont

<sup>4</sup> La lecture du Tableau 2.4 (page 19) permet de noter que le parc de logements HLM/O hors QPV est de 928 402 logements avec un taux de rotation de 8,92 %, ce qui fait un flux annuel de logements disponibles pour la location de  $928\,402 \times 8,92\%$ , soit 82 801 logements.

inférieurs à 75 % des maximums de base de zone PLAI. Sur la base d'une rotation moyenne hors QPV de 11,80 % (cf. Tableau 2.4, page 19), on peut donc considérer qu'il y a entre 150 000 et 220 000 logements qui pourraient être réservés à des ménages aux revenus modestes sans aucune action de baisse de loyers. Afin d'éviter un phénomène de concentration de ménages à revenus modestes dans des secteurs géographiques récemment sortis des QPV ou dans des secteurs géographiquement trop proches desdits QPV, l'Agence recommande que toute mesure de reclassement du parc existant s'accompagne de modalités de déclinaison territoriale permettant de ne pas y inclure les logements localisés dans ces deux types de secteurs.

Tous ces éléments confirment le fait que l'atteinte des objectifs d'attributions au profit des ménages à revenus modestes peut se faire en grande partie grâce à une politique d'attribution adaptée et orientée vers l'atteinte de ces objectifs.





## 4 APPROCHE FINANCIÈRE DE LA SOUTENABILITÉ DES BAISSÉS DE LOYERS

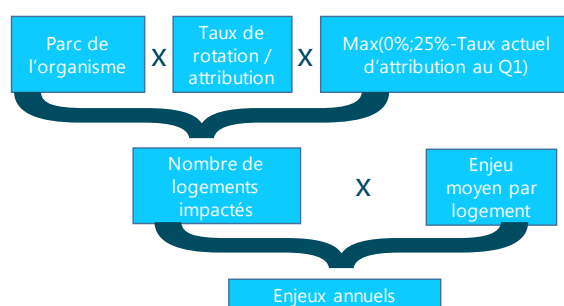
### 4.1 MÉTHODE D'ESTIMATION

S'appuyant sur l'ensemble des données sectorielles disponibles, aussi bien financières que patrimoniales, l'étude estime l'impact financier de différentes combinaisons de baisses de loyers (catégorie de logements, territoires, durées, etc.). Ces simulations s'appuient sur la situation actuelle des organismes, partant du postulat que l'enjeu de la baisse des loyers est à appréhender au regard du parc existant. En effet, par construction, la structure de l'offre nouvellement créée comportant désormais un nombre a priori suffisant de PLAI pour permettre aux organismes, sur le flux des nouvelles mises en location, de répondre à l'objectif de 25 % d'attributions au bénéfice des ménages appartenant au premier quartile de ressources par UC, l'objectif est en fait d'atteindre cette cible de 25 % pour les attributions réalisées grâce à la rotation du parc existant.

#### 4.1.1 Présentation générale de la méthode

Pour la détermination des enjeux liés aux baisses de loyers, l'étude s'inscrit dans le cadre des dispositions prévues dans le projet de loi EC, à savoir 25 % au moins des attributions de logements aux personnes appartenant au premier quartile de ressources par unité de consommation (Q1) de l'ensemble des demandeurs enregistrés au SNE (Système National d'Enregistrement de la demande de logement social). Les calculs sont effectués au niveau de chaque organisme, puis agrégés pour déterminer les enjeux globaux. En effet, bien que le projet de loi EC prévoie une démarche de mobilisation conjointe des organismes à l'échelon de l'EPCI pour atteindre cet objectif, afin de ne pas introduire des biais liés aux modalités de répartition des enjeux entre organismes, les simulations opérées sont faites en considérant que chaque organisme atteint l'objectif sur ses propres attributions.

Pour tenir compte du fait que chaque organisme réalise déjà une certaine quotité d'attributions au profit de personnes à revenus modestes, la démarche générale mise en œuvre pour la détermination de l'enjeu annuel pour un organisme se schématise ainsi :



Comme l'illustre ce schéma, l'enjeu annuel est obtenu en faisant le produit du nombre de logements impactés dont la détermination est développée ci-dessous par le montant de l'enjeu moyen par logement dont le calcul est explicité au paragraphe 4.1.3 (cf. pages 30 et suivantes).

#### 4.1.2 Estimation du nombre de logements concernés

Le nombre de logements impactés est déterminé à partir d'une base correspondant à 25 % des rotations/attributions totales de chaque organisme. Selon les hypothèses de base, l'étude intègre les attributions que réalisent déjà les organismes au profit des personnes à revenus modestes. En conséquence, le nombre de logements impactés est obtenu en appliquant au niveau des rotations/attributions annuelles un pourcentage égal

au complément requis pour atteindre le seuil de 25 % compte tenu des attributions que les organismes de l'EPCI réalisent déjà au profit des personnes à revenus modestes. Pour les EPCI dont le taux actuel d'attribution au Q1 égale ou excède 25 %, il est considéré qu'il n'y a pas d'enjeu de baisse de loyers. Le taux actuel d'attribution au Q1 est déterminé à partir de la base SNE à l'aide des ressources mensuelles de tous les demandeurs enregistrés.

Si le taux d'attribution au Q1 sur le territoire de l'EPCI est supérieur ou égal à 25 %, les OLS qui sont sur l'EPCI ne font aucune baisse de loyers pour leur parc présent sur le territoire de l'EPCI. Dans le cas contraire, pour atteindre l'objectif d'attributions complémentaires nécessaires pour arriver à la cible de 25 %, il est affecté, à chaque OLS du territoire de l'EPCI, un volume de logements dont les loyers seraient à baisser proportionnellement à la taille de son patrimoine sur le territoire de l'EPCI.

Pour les estimations chiffrées, le taux de rotation/attribution retenu peut influencer sur les résultats. Le taux de rotation est calculé en rapportant le nombre de baux signés en 2013 au parc considéré. Il ne concerne pas uniquement les logements à la relocation, mais l'ensemble des baux, c'est-à-dire l'ensemble des logements attribués pour la première fois ou pas. Un OLS peut être présent sur plusieurs territoires et avoir des taux de rotation différents sur chacun des territoires où il est présent. Plusieurs OLS peuvent être présents sur un même territoire et ne pas avoir les mêmes taux de rotation sur ledit territoire. Pour tenir compte de la pluralité des situations envisageables, cinq variantes ont été explorées pour le calcul de la rotation :

- ▶ par organisme et par commune ;
- ▶ par organisme et par EPCI ;
- ▶ par commune ;
- ▶ par EPCI ;
- ▶ par département.

Enfin, il est rappelé que pour calculer le nombre de logements impactés par des baisses de loyers, il est tenu compte de la seule part du parc dont les loyers actuels excèdent les cibles de loyers retenus. Ainsi, le nombre de logements soumis à des hypothèses de baisses de loyers est plafonné par construction au nombre total de logements dont les loyers effectifs sont supérieurs ou égaux aux cibles de loyers retenus.

### 4.1.3 Estimation de l'enjeu moyen par logement

Pour la détermination de l'enjeu moyen au logement, trois scénarii de baisse de loyer principal sont évalués :

- ▶ la baisse du loyer au m<sup>2</sup> à celui du plafond de base de zone PLAI ;
- ▶ la baisse du loyer au m<sup>2</sup> à 75 % de celui du plafond de base de zone PLAI ;
- ▶ la baisse de 10 % du loyer.

Dans les deux premiers cas, un plafond de loyer est déterminé par zone et seuls les logements dont les loyers effectifs sont supérieurs aux plafonds déterminés sont retenus pour l'évaluation de l'enjeu moyen par logement. Le calcul de cet enjeu annuel moyen par logement s'effectue de la façon suivante :

- ▶ si le loyer réel pratiqué au m<sup>2</sup> est inférieur ou égal au plafond déterminé, l'enjeu annuel pour le logement est nul ;

- ▶ si le loyer réel pratiqué au m<sup>2</sup> est supérieur au plafond déterminé, l'enjeu annuel pour le logement est la différence entre le loyer réel pratiqué et le loyer théorique correspondant au plafond déterminé.

$$\text{Enjeu annuel brut par logement} = (\text{loyer réel pratiqué} - \text{loyer mensuel cible au m}^2 \times \text{surface totale}) \times 12$$

La formule ci-dessous synthétise l'algorithme utilisé :

$$\text{Enjeu annuel brut par logement} = \begin{cases} \text{si } (\text{loyer réel pratiqué} < \text{loyer mensuel cible au m}^2 \times \text{surface}) \text{ alors } 0 \\ \text{si } (\text{loyer réel pratiqué} \geq \text{loyer mensuel cible au m}^2 \times \text{surface totale}) \text{ Alors} \\ (\text{loyer réel pratiqué} - \text{loyer mensuel cible au m}^2 \times \text{surface totale}) \times 12 \end{cases}$$

Dans le troisième cas, tous les logements sont concernés puisqu'il s'agit d'une baisse uniforme de 10%. L'enjeu annuel est alors le suivant :

$$\text{Enjeu annuel brut par logement} = \text{loyer réel pratiqué} \times 0,1 \times 12$$

L'enjeu annuel moyen par logement est obtenu en faisant, pour les logements dont les enjeux sont positifs, la moyenne arithmétique des enjeux ainsi déterminés. Il est donc égal au ratio entre la somme des enjeux bruts (excédents de loyers) par le nombre de logements concernés.

$$\text{Enjeu moyen par logement} = \frac{\text{Somme des enjeux par logement}}{\text{Parc concerné}}$$

Dans le cas d'une baisse uniforme, le nombre de logements concernés est l'ensemble du parc alors que dans le cas d'une baisse pour atteindre des plafonds définis, les logements concernés sont ceux dont les loyers actuels sont supérieurs aux plafonds ainsi définis.

#### 4.1.4 Passage des enjeux annuels aux enjeux cumulatifs

Comme présenté dans l'approche générale au paragraphe 4.1.1 (cf. page 29), l'enjeu annuel est le produit de l'enjeu annuel moyen par logement par le nombre de logements impactés.

$$\text{Enjeu annuel} = \text{Nombre de logements impactés} \times \text{Enjeu moyen par logement}$$

Pour passer de l'enjeu annuel aux enjeux cumulatifs, il est appliqué le raisonnement suivant :

- ▶ les baisses de loyers opérées ont vocation à devenir pérennes ;
- ▶ chaque année donne lieu à une cohorte de baisses de loyers qui vient se cumuler avec les cohortes précédentes ;
- ▶ les logements dont les loyers sont ainsi baissés viennent « abonder » le contingent « bas loyers » de l'organisme ;
- ▶ pour éviter que les cumuls des différentes cohortes ne conduisent à une situation où la part de logements à bas loyers tendrait vers 100 %, il est retenu une hypothèse de niveau cible qu'il ne faudrait pas dépasser. À partir du moment où l'organisme atteindrait ce niveau, il n'y aurait plus de baisse à opérer et on considérerait que la rotation du parc permettra naturellement d'avoir une offre de logements « bas loyers » disponible. Le seuil retenu est de 25 % du parc hors QPV, en considérant qu'à partir du moment où ce seuil serait atteint, la rotation normale du parc permettrait de disposer d'une offre suffisante à proposer aux demandeurs appartenant au premier quartile de ressources par UC. Ce seuil permet de déterminer l'enjeu annuel cumulatif maximum en rythme de croisière. Pour estimer cet enjeu cumulatif annuel, les calculs sont effectués à partir du nombre de logements nécessaires pour atteindre le seuil de 25 %, sous déduction de la quotité actuelle



d'attributions au profit de ménages à revenus modestes. En effet, considérant que les organismes réalisent déjà un certain volume d'attributions au profit des ménages du premier quartile de ressources, il est supposé qu'ils y parviennent grâce à la structure de leur parc et les baisses de loyers ont vocation à construire une nouvelle offre accessible en plus des logements mobilisés pour les attributions qui se font à ce jour. La formule ci-dessous synthétise l'algorithme utilisé :

$$\text{Enjeu cumulatif en nombre de logements} = \begin{cases} \text{si (Quotité d'attributions } Q1 \geq 0,25) \text{ alors } 0 \\ \text{si (Quotité d'attributions } Q1 < 0,25) \text{ Alors} \\ \text{Parc hors QPV} \times (0,25 - \text{Quotité d'attributions } Q1) \end{cases}$$

À l'instar des enjeux annuels, le nombre de logements soumis à des hypothèses de baisses de loyers pour les enjeux cumulatifs est plafonné par construction au nombre total de logements dont les loyers effectifs sont supérieurs ou égaux aux cibles de loyers retenus.

Les enjeux cumulatifs annuels maximums ainsi déterminés permettent d'estimer le nombre d'années nécessaires (ou le nombre requis de cohortes) pour atteindre le régime de croisière compte tenu de l'enjeu annuel calculé par ailleurs.

## 4.2 RÉSULTATS DES ESTIMATIONS

### 4.2.1 Enjeux annuels

Les enjeux annuels sont évalués en trois séries d'estimations :

- ▶ une première série avec une baisse des loyers des logements concernés au maximum de zone PLAÎ ;
- ▶ une deuxième série avec une baisse des loyers des logements concernés à 75 % du maximum de zone PLAÎ ;
- ▶ une troisième série avec une baisse de 10 % par rapport au niveau actuel des loyers des logements concernés.

Pour chaque série, les cinq variantes de périmètre de détermination du taux de rotation du parc sont simulées :

- ▶ par organisme et par commune ;
- ▶ par organisme et par EPCI ;
- ▶ par commune ;
- ▶ par EPCI ;
- ▶ par département.

Le Tableau 4.1 de la page suivante présente les estimations des enjeux annuels selon les trois hypothèses de baisse de loyer retenues et les cinq estimations envisagées du taux de rotation. Les résultats présentés dans ce tableau montrent que le coût d'une cohorte annuelle pour les OLS serait compris entre 18 et 19 millions d'euros avec un mécanisme consistant à définir comme seuil le loyer maximum de base de zone PLAÎ et à ramener au niveau de ce maximum les loyers des logements ayant aujourd'hui des loyers effectifs supérieurs audit maximum, de façon telle que les logements faisant l'objet de cette baisse complètent les attributions actuelles pour que 25 % des attributions soient faites au profit du premier quartile de ressources par UC. Si le seuil retenu correspond à 75 % du loyer maximum de base de zone PLAÎ, le coût d'une cohorte annuelle atteint alors une fourchette comprise entre 33 et 36 millions d'euros. Dans l'hypothèse d'une baisse uniforme de 10 %, ce coût devient nettement moins important et fluctue entre 14 et 16 millions d'euros.

**Tableau 4.1 : Couverture par des baisses de loyers de l'offre additionnelle nécessaire pour atteindre l'objectif d'attribution à des ménages à revenus modestes - synthèse des enjeux annuels en nombres et en montants**

| Montants en millions d'euros                                                     |            |                                |                                    |                                     |        |                                |                                |                  |              |                                      |                                |                  |              |               |                                |                  |              |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|--------|--------------------------------|--------------------------------|------------------|--------------|--------------------------------------|--------------------------------|------------------|--------------|---------------|--------------------------------|------------------|--------------|
| Rubriques                                                                        | Parc total | Parc en rotation / attribution | Taux global rotation / attribution | Moyenne Taux rotation / attribution | Loyers | Baisse au maximum de zone PLAI |                                |                  |              | Baisse à 75% du maximum de zone PLAI |                                |                  |              | Baisse de 10% |                                |                  |              |
|                                                                                  |            |                                |                                    |                                     |        | Parc impacté                   |                                | Impact financier |              | Parc impacté                         |                                | Impact financier |              | Parc impacté  |                                | Impact financier |              |
|                                                                                  |            |                                |                                    |                                     |        | Nombre                         | % des rotations / attributions | Montant          | % des loyers | Nombre                               | % des rotations / attributions | Montant          | % des loyers | Nombre        | % des rotations / attributions | Montant          | % des loyers |
| Estimation à partir du taux de rotation/attribution par organisme et par commune |            |                                |                                    |                                     |        |                                |                                |                  |              |                                      |                                |                  |              |               |                                |                  |              |
| Zone A bis                                                                       | 295 299    | 17 461                         | 5,91%                              | 8,01%                               | 1 391  | 2 204                          | 12,62%                         | 3                | 0,19%        | 2 549                                | 14,60%                         | 4                | 0,27%        | 2 863         | 16,40%                         | 1                | 0,10%        |
| Zone A                                                                           | 465 979    | 41 331                         | 8,87%                              | 11,29%                              | 2 214  | 4 179                          | 10,11%                         | 4                | 0,17%        | 5 382                                | 13,02%                         | 6                | 0,29%        | 5 909         | 14,30%                         | 3                | 0,13%        |
| Zone B1                                                                          | 625 309    | 76 052                         | 12,16%                             | 14,90%                              | 2 812  | 6 161                          | 8,10%                          | 5                | 0,18%        | 6 790                                | 8,93%                          | 8                | 0,29%        | 7 038         | 9,25%                          | 3                | 0,12%        |
| Zone B2                                                                          | 568 186    | 75 380                         | 13,27%                             | 14,41%                              | 2 458  | 5 107                          | 6,78%                          | 4                | 0,14%        | 5 889                                | 7,81%                          | 7                | 0,28%        | 6 159         | 8,17%                          | 3                | 0,11%        |
| Zone C                                                                           | 539 408    | 76 679                         | 14,22%                             | 15,08%                              | 2 246  | 5 395                          | 7,04%                          | 3                | 0,15%        | 6 892                                | 8,99%                          | 8                | 0,34%        | 7 567         | 9,87%                          | 3                | 0,15%        |
| Total PLUS/PLAI ou assimilés (Hors QPV)                                          | 2 494 181  | 286 903                        | 11,50%                             |                                     | 11 122 | 23 046                         | 8,03%                          | 18               | 0,17%        | 27 502                               | 9,59%                          | 33               | 0,30%        | 29 536        | 10,29%                         | 14               | 0,12%        |
| Estimation à partir du taux de rotation/attribution par organisme et par EPCI    |            |                                |                                    |                                     |        |                                |                                |                  |              |                                      |                                |                  |              |               |                                |                  |              |
| Zone A bis                                                                       | 295 299    | 17 461                         | 5,91%                              | 8,01%                               | 1 391  | 2 222                          | 12,73%                         | 3                | 0,19%        | 2 588                                | 14,82%                         | 4                | 0,27%        | 2 925         | 16,75%                         | 1                | 0,10%        |
| Zone A                                                                           | 465 979    | 41 331                         | 8,87%                              | 11,29%                              | 2 214  | 4 193                          | 10,14%                         | 4                | 0,17%        | 5 458                                | 13,21%                         | 6                | 0,29%        | 6 025         | 14,58%                         | 3                | 0,13%        |
| Zone B1                                                                          | 625 309    | 76 052                         | 12,16%                             | 14,90%                              | 2 812  | 6 358                          | 8,36%                          | 5                | 0,19%        | 7 115                                | 9,36%                          | 9                | 0,30%        | 7 459         | 9,81%                          | 3                | 0,12%        |
| Zone B2                                                                          | 568 186    | 75 380                         | 13,27%                             | 14,41%                              | 2 458  | 5 381                          | 7,14%                          | 4                | 0,15%        | 6 432                                | 8,53%                          | 7                | 0,30%        | 6 877         | 9,12%                          | 3                | 0,13%        |
| Zone C                                                                           | 539 408    | 76 679                         | 14,22%                             | 15,08%                              | 2 246  | 6 614                          | 8,63%                          | 4                | 0,18%        | 8 833                                | 11,52%                         | 10               | 0,44%        | 10 175        | 13,27%                         | 5                | 0,21%        |
| Total PLUS/PLAI ou assimilés (Hors QPV)                                          | 2 494 181  | 286 903                        | 11,50%                             |                                     | 11 122 | 24 768                         | 8,63%                          | 19               | 0,17%        | 30 426                               | 10,60%                         | 36               | 0,32%        | 33 461        | 11,66%                         | 16               | 0,14%        |
| Estimation à partir du taux de rotation/attribution par commune                  |            |                                |                                    |                                     |        |                                |                                |                  |              |                                      |                                |                  |              |               |                                |                  |              |
| Zone A bis                                                                       | 295 299    | 17 461                         | 5,91%                              | 8,01%                               | 1 391  | 2 308                          | 13,22%                         | 3                | 0,20%        | 2 737                                | 15,67%                         | 4                | 0,28%        | 3 131         | 17,93%                         | 1                | 0,11%        |
| Zone A                                                                           | 465 979    | 41 331                         | 8,87%                              | 11,29%                              | 2 214  | 3 990                          | 9,65%                          | 4                | 0,17%        | 5 426                                | 13,13%                         | 6                | 0,28%        | 6 148         | 14,88%                         | 3                | 0,14%        |
| Zone B1                                                                          | 625 309    | 76 052                         | 12,16%                             | 14,90%                              | 2 812  | 6 319                          | 8,31%                          | 5                | 0,18%        | 7 073                                | 9,30%                          | 8                | 0,30%        | 7 456         | 9,80%                          | 3                | 0,12%        |
| Zone B2                                                                          | 568 186    | 75 380                         | 13,27%                             | 14,41%                              | 2 458  | 5 336                          | 7,08%                          | 4                | 0,15%        | 6 369                                | 8,45%                          | 7                | 0,29%        | 6 803         | 9,02%                          | 3                | 0,13%        |
| Zone C                                                                           | 539 408    | 76 679                         | 14,22%                             | 15,08%                              | 2 246  | 5 908                          | 7,70%                          | 4                | 0,16%        | 7 731                                | 10,08%                         | 9                | 0,38%        | 8 714         | 11,36%                         | 4                | 0,17%        |
| Total PLUS/PLAI ou assimilés (Hors QPV)                                          | 2 494 181  | 286 903                        | 11,50%                             |                                     | 11 122 | 23 861                         | 8,32%                          | 19               | 0,17%        | 29 336                               | 10,23%                         | 34               | 0,31%        | 32 252        | 11,24%                         | 15               | 0,13%        |
| Estimation à partir du taux de rotation/attribution par EPCI                     |            |                                |                                    |                                     |        |                                |                                |                  |              |                                      |                                |                  |              |               |                                |                  |              |
| Zone A bis                                                                       | 295 299    | 17 461                         | 5,91%                              | 8,01%                               | 1 391  | 2 296                          | 13,15%                         | 3                | 0,19%        | 2 726                                | 15,61%                         | 4                | 0,28%        | 3 118         | 17,86%                         | 1                | 0,11%        |
| Zone A                                                                           | 465 979    | 41 331                         | 8,87%                              | 11,29%                              | 2 214  | 3 984                          | 9,64%                          | 4                | 0,17%        | 5 440                                | 13,16%                         | 6                | 0,28%        | 6 165         | 14,92%                         | 3                | 0,14%        |
| Zone B1                                                                          | 625 309    | 76 052                         | 12,16%                             | 14,90%                              | 2 812  | 6 312                          | 8,30%                          | 5                | 0,18%        | 7 088                                | 9,32%                          | 8                | 0,30%        | 7 487         | 9,84%                          | 3                | 0,12%        |
| Zone B2                                                                          | 568 186    | 75 380                         | 13,27%                             | 14,41%                              | 2 458  | 5 410                          | 7,18%                          | 4                | 0,15%        | 6 505                                | 8,63%                          | 7                | 0,30%        | 6 997         | 9,28%                          | 3                | 0,13%        |
| Zone C                                                                           | 539 408    | 76 679                         | 14,22%                             | 15,08%                              | 2 246  | 6 819                          | 8,89%                          | 4                | 0,18%        | 9 204                                | 12,00%                         | 10               | 0,45%        | 10 711        | 13,97%                         | 5                | 0,22%        |
| Total PLUS/PLAI ou assimilés (Hors QPV)                                          | 2 494 181  | 286 903                        | 11,50%                             |                                     | 11 122 | 24 821                         | 8,65%                          | 19               | 0,17%        | 30 963                               | 10,79%                         | 36               | 0,32%        | 34 478        | 12,02%                         | 16               | 0,14%        |
| Estimation à partir du taux de rotation/attribution par département              |            |                                |                                    |                                     |        |                                |                                |                  |              |                                      |                                |                  |              |               |                                |                  |              |
| Zone A bis                                                                       | 295 299    | 17 461                         | 5,91%                              | 8,01%                               | 1 391  | 2 293                          | 13,13%                         | 3                | 0,19%        | 2 739                                | 15,69%                         | 4                | 0,28%        | 3 152         | 18,05%                         | 1                | 0,11%        |
| Zone A                                                                           | 465 979    | 41 331                         | 8,87%                              | 11,29%                              | 2 214  | 3 874                          | 9,37%                          | 4                | 0,16%        | 5 371                                | 13,00%                         | 6                | 0,26%        | 6 124         | 14,82%                         | 3                | 0,13%        |
| Zone B1                                                                          | 625 309    | 76 052                         | 12,16%                             | 14,90%                              | 2 812  | 6 423                          | 8,45%                          | 5                | 0,19%        | 7 202                                | 9,47%                          | 9                | 0,30%        | 7 609         | 10,00%                         | 4                | 0,12%        |
| Zone B2                                                                          | 568 186    | 75 380                         | 13,27%                             | 14,41%                              | 2 458  | 5 434                          | 7,21%                          | 4                | 0,15%        | 6 537                                | 8,67%                          | 7                | 0,30%        | 7 042         | 9,34%                          | 3                | 0,13%        |
| Zone C                                                                           | 539 408    | 76 679                         | 14,22%                             | 15,08%                              | 2 246  | 6 794                          | 8,86%                          | 4                | 0,18%        | 9 174                                | 11,96%                         | 10               | 0,45%        | 10 696        | 13,95%                         | 5                | 0,22%        |
| Total PLUS/PLAI ou assimilés (Hors QPV)                                          | 2 494 181  | 286 903                        | 11,50%                             |                                     | 11 122 | 24 818                         | 8,65%                          | 19               | 0,17%        | 31 023                               | 10,81%                         | 36               | 0,32%        | 34 623        | 12,07%                         | 16               | 0,14%        |

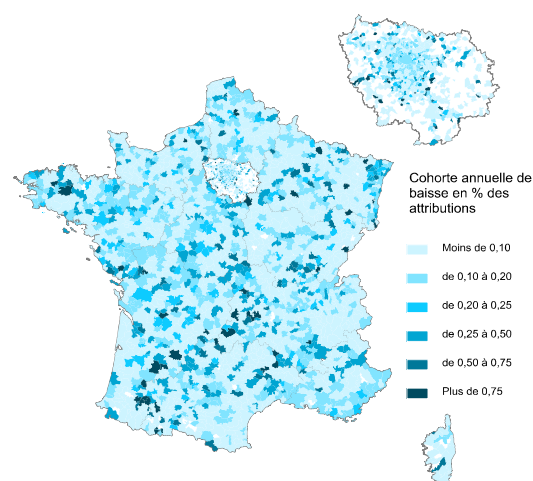
Source : Synthèse ANCOLS à partir des données SNE au 1<sup>er</sup> janvier 2016 et RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2014.

Comme l'illustrent les cartes de la page suivante, les cohortes annuelles de baisse pour une cible égale au loyer maximum de base de zone PLAI représentent, pour la plupart des territoires moins de 10 % du flux actuel d'attribution/rotation. Avec une cible de 75 % du maximum de base de zone PLAI, on observe une légère progression de cette proportion et une progression encore plus nette avec une baisse uniforme de 10 %. De façon générale, la répartition territoriale des cohortes annuelles de baisse en termes de proportion des flux d'attribution/rotation est assez homogène, avec un impact légèrement plus prononcé dans la moitié sud. En termes d'enjeu au regard du montant des loyers, ces observations demeurent globalement les mêmes, sous réserve de deux particularités qu'il convient de signaler. En premier lieu, il y a une plus grande homogénéité de la distribution des cohortes annuelles de baisse en termes d'impact financier mesuré sous la forme du ratio des loyers perdus par rapport au montant total des loyers perçus. En second lieu, l'Île-de-France se caractérise par un impact financier relatif relativement faible du fait de la conjonction de deux phénomènes : d'une part, l'assiette globale des loyers y est beaucoup plus importante que dans d'autres régions et d'autre part, le flux annuel d'attribution/rotation y étant très faible, les cohortes annuelles de baisse y sont proportionnellement moins élevées que dans d'autres régions.

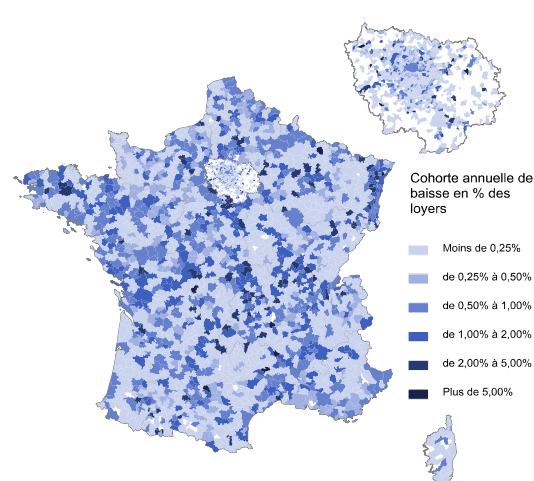


### Carte 4.1 : Enjeux annuels par EPCI pour une baisse au maximum de zone PLAI

[A] Impact quantitatif : % des attributions



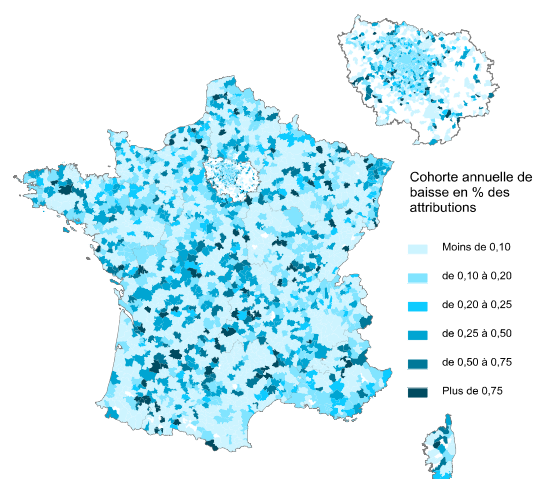
[B] Impact financier : % des loyers



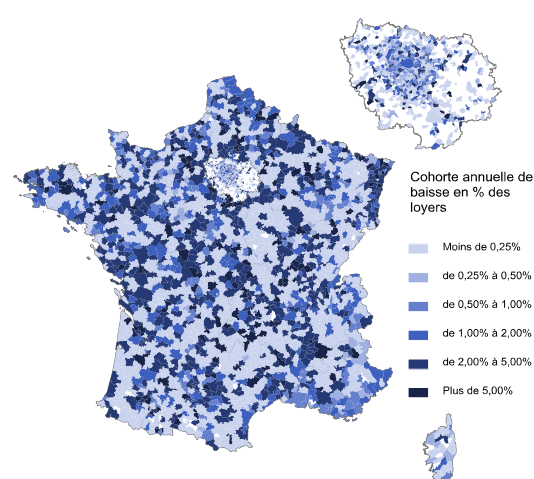
Source : Synthèse ANCOLS à partir des données SNE au 1<sup>er</sup> janvier 2016 et RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2014.

### Carte 4.2 : Enjeux annuels par EPCI pour une baisse à 75 % du maximum de zone PLAI

[A] Impact quantitatif : % des attributions



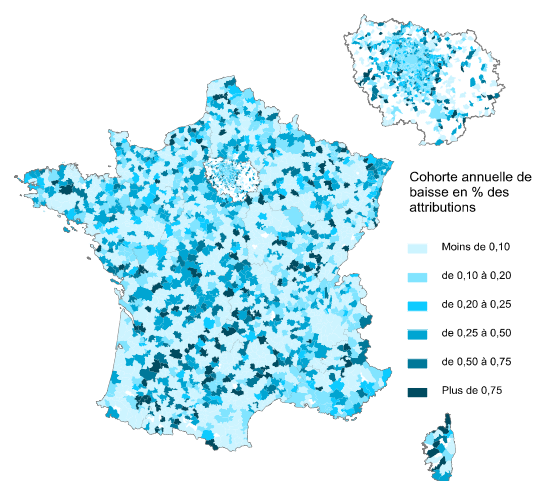
[B] Impact financier : % des loyers



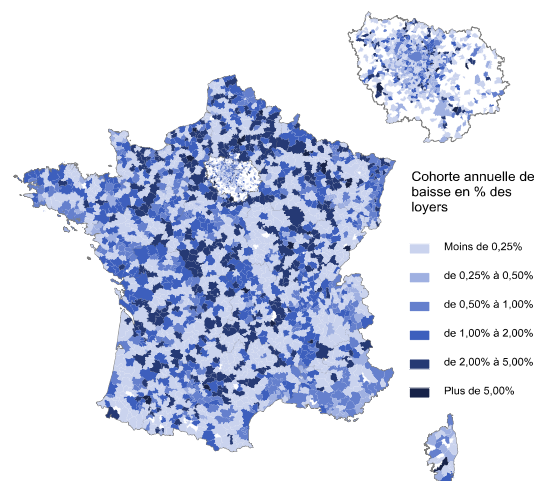
Source : Synthèse ANCOLS à partir des données SNE au 1<sup>er</sup> janvier 2016 et RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2014.

### Carte 4.3 Enjeux annuels par EPCI pour une baisse de 10 %

[A] Impact quantitatif : % des attributions



[B] Impact financier : % des loyers



Source : Synthèse ANCOLS à partir des données SNE au 1<sup>er</sup> janvier 2016 et RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2014.

## 4.2.2 Enjeux cumulatifs

À l'instar des enjeux annuels, les enjeux cumulatifs sont évalués en trois séries d'estimations :

- ▶ une première série avec une baisse des loyers des logements concernés au maximum de zone PLAI ;
- ▶ une deuxième série avec une baisse des loyers des logements concernés à 75 % du maximum de zone PLAI ;
- ▶ une troisième série avec une baisse de 10 % par rapport à leur niveau actuel des loyers des logements concernés.

Pour chaque série, les cinq variantes de périmètre de détermination du taux de rotation du parc sont simulées :

- ▶ par organisme et par commune ;
- ▶ par organisme et par EPCI ;
- ▶ par commune ;
- ▶ par EPCI ;
- ▶ par département.

Les résultats de la première série sont présentés dans le Tableau 4.2 (page 36), ceux de la deuxième série dans le Tableau 4.3 (page 37) et enfin ceux de la troisième série dans le Tableau 4.4 (page 38). Comme l'illustrent ces résultats, avec des combinaisons d'hypothèses plutôt défavorables, les enjeux cumulatifs pour atteindre une cible de 25 % de logements à bas loyers dans le parc, tenant compte des attributions aujourd'hui réalisées au profit des ménages à bas revenus, s'élèvent à environ 111 millions d'euros pour une baisse au maximum de base de zone PLAI, 190 millions d'euros pour une baisse à 75 % du maximum de base de zone PLAI et 88 millions d'euros pour une baisse de 10 % par rapport aux loyers effectifs pratiqués.

Ces estimations indiquent également que pour cette baisse couvrant l'ensemble des besoins additionnels permettant de satisfaire à l'objectif de 25 % d'attributions au premier quartile de ressources, il faudrait une durée de 5 à 6 ans, voire un peu moins de 7 ans pour un scénario de 10 % de baisse. Cette durée s'allonge significativement pour les logements situés en zone A bis puisqu'elle dépasse 10 ans.

Sachant que compte tenu des niveaux de capacité d'autofinancement des organismes, des marges envisageables sur les coûts de gestion et la structure de l'endettement, le montant maximum en régime de croisière de 190 millions d'euros, qui ne représente que 2 % des coûts de gestion, n'altère pas les équilibres financiers des organismes. Mieux, l'horizon temporel requis pour atteindre ce régime de croisière (supérieur à 10 ans en zone A bis !) renforce la soutenabilité de ces baisses et l'Agence estime donc que si des baisses étaient nécessaires pour satisfaire aux objectifs d'attributions à des ménages à bas revenus, les impacts financiers de ces baisses seraient aisément soutenables par les organismes, en mobilisant le cas échéant des leviers comme l'amélioration des coûts de gestion ou l'optimisation de la structure d'endettement.



**Tableau 4.2 : Couverture par des baisses de loyers de l'offre additionnelle nécessaire pour atteindre l'objectif d'attribution à des ménages à revenus modestes - synthèse des enjeux cumulatifs en nombres et en montants – baisse au maximum de zone PLAI**

Montants en millions d'euros

| Rubriques                                                                        | Parc total | Parc en rotation / attribution | Taux global rotation / attribution | Moyenne Taux rotation / attribution | Loyers | Baisse au maximum de zone PLAI |           |                       |                              |                  |              |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|--------|--------------------------------|-----------|-----------------------|------------------------------|------------------|--------------|
|                                                                                  |            |                                |                                    |                                     |        | Parc impacté                   |           |                       |                              | Impact financier |              |
|                                                                                  |            |                                |                                    |                                     |        | Nombre                         | % du parc | Flux annuel de baisse | Durée requise Atteinte cible | Montant          | % des loyers |
| Estimation à partir du taux de rotation/attribution par organisme et par commune |            |                                |                                    |                                     |        |                                |           |                       |                              |                  |              |
| Zone A bis                                                                       | 295 299    | 17 461                         | 5,91%                              | 8,01%                               | 1 391  | 21 945                         | 7,43%     | 2 204                 | 9,96                         | 28               | 1,98%        |
| Zone A                                                                           | 465 979    | 41 331                         | 8,87%                              | 11,29%                              | 2 214  | 29 834                         | 6,40%     | 4 179                 | 7,14                         | 28               | 1,26%        |
| Zone B1                                                                          | 625 309    | 76 052                         | 12,16%                             | 14,90%                              | 2 812  | 37 274                         | 5,96%     | 6 161                 | 6,05                         | 31               | 1,09%        |
| Zone B2                                                                          | 568 186    | 75 380                         | 13,27%                             | 14,41%                              | 2 458  | 23 900                         | 4,21%     | 5 107                 | 4,68                         | 16               | 0,67%        |
| Zone C                                                                           | 539 408    | 76 679                         | 14,22%                             | 15,08%                              | 2 246  | 14 274                         | 2,65%     | 5 395                 | 2,65                         | 9                | 0,39%        |
| Total PLUS/PLAI ou assimilés (Hors QPV)                                          | 2 494 181  | 286 903                        | 11,50%                             |                                     | 11 122 | 127 227                        | 5,10%     | 23 046                | 5,52                         | 111              | 1,00%        |
| Estimation à partir du taux de rotation/attribution par organisme et par EPCI    |            |                                |                                    |                                     |        |                                |           |                       |                              |                  |              |
| Zone A bis                                                                       | 295 299    | 17 461                         | 5,91%                              | 8,01%                               | 1 391  | 21 945                         | 7,43%     | 2 222                 | 9,88                         | 28               | 1,98%        |
| Zone A                                                                           | 465 979    | 41 331                         | 8,87%                              | 11,29%                              | 2 214  | 29 834                         | 6,40%     | 4 193                 | 7,12                         | 28               | 1,26%        |
| Zone B1                                                                          | 625 309    | 76 052                         | 12,16%                             | 14,90%                              | 2 812  | 37 274                         | 5,96%     | 6 358                 | 5,86                         | 31               | 1,09%        |
| Zone B2                                                                          | 568 186    | 75 380                         | 13,27%                             | 14,41%                              | 2 458  | 23 900                         | 4,21%     | 5 381                 | 4,44                         | 16               | 0,67%        |
| Zone C                                                                           | 539 408    | 76 679                         | 14,22%                             | 15,08%                              | 2 246  | 14 274                         | 2,65%     | 6 614                 | 2,16                         | 9                | 0,39%        |
| Total PLUS/PLAI ou assimilés (Hors QPV)                                          | 2 494 181  | 286 903                        | 11,50%                             |                                     | 11 122 | 127 227                        | 5,10%     | 24 768                | 5,14                         | 111              | 1,00%        |
| Estimation à partir du taux de rotation/attribution par commune                  |            |                                |                                    |                                     |        |                                |           |                       |                              |                  |              |
| Zone A bis                                                                       | 295 299    | 17 461                         | 5,91%                              | 8,01%                               | 1 391  | 21 945                         | 7,43%     | 2 308                 | 9,51                         | 28               | 1,98%        |
| Zone A                                                                           | 465 979    | 41 331                         | 8,87%                              | 11,29%                              | 2 214  | 29 834                         | 6,40%     | 3 990                 | 7,48                         | 28               | 1,26%        |
| Zone B1                                                                          | 625 309    | 76 052                         | 12,16%                             | 14,90%                              | 2 812  | 37 274                         | 5,96%     | 6 319                 | 5,90                         | 31               | 1,09%        |
| Zone B2                                                                          | 568 186    | 75 380                         | 13,27%                             | 14,41%                              | 2 458  | 23 900                         | 4,21%     | 5 336                 | 4,48                         | 16               | 0,67%        |
| Zone C                                                                           | 539 408    | 76 679                         | 14,22%                             | 15,08%                              | 2 246  | 14 274                         | 2,65%     | 5 908                 | 2,42                         | 9                | 0,39%        |
| Total PLUS/PLAI ou assimilés (Hors QPV)                                          | 2 494 181  | 286 903                        | 11,50%                             |                                     | 11 122 | 127 227                        | 5,10%     | 23 861                | 5,33                         | 111              | 1,00%        |
| Estimation à partir du taux de rotation/attribution par EPCI                     |            |                                |                                    |                                     |        |                                |           |                       |                              |                  |              |
| Zone A bis                                                                       | 295 299    | 17 461                         | 5,91%                              | 8,01%                               | 1 391  | 21 945                         | 7,43%     | 2 296                 | 9,56                         | 28               | 1,98%        |
| Zone A                                                                           | 465 979    | 41 331                         | 8,87%                              | 11,29%                              | 2 214  | 29 834                         | 6,40%     | 3 984                 | 7,49                         | 28               | 1,26%        |
| Zone B1                                                                          | 625 309    | 76 052                         | 12,16%                             | 14,90%                              | 2 812  | 37 274                         | 5,96%     | 6 312                 | 5,91                         | 31               | 1,09%        |
| Zone B2                                                                          | 568 186    | 75 380                         | 13,27%                             | 14,41%                              | 2 458  | 23 900                         | 4,21%     | 5 410                 | 4,42                         | 16               | 0,67%        |
| Zone C                                                                           | 539 408    | 76 679                         | 14,22%                             | 15,08%                              | 2 246  | 14 274                         | 2,65%     | 6 819                 | 2,09                         | 9                | 0,39%        |
| Total PLUS/PLAI ou assimilés (Hors QPV)                                          | 2 494 181  | 286 903                        | 11,50%                             |                                     | 11 122 | 127 227                        | 5,10%     | 24 821                | 5,13                         | 111              | 1,00%        |
| Estimation à partir du taux de rotation/attribution par département              |            |                                |                                    |                                     |        |                                |           |                       |                              |                  |              |
| Zone A bis                                                                       | 295 299    | 17 461                         | 5,91%                              | 8,01%                               | 1 391  | 21 945                         | 7,43%     | 2 293                 | 9,57                         | 28               | 1,98%        |
| Zone A                                                                           | 465 979    | 41 331                         | 8,87%                              | 11,29%                              | 2 214  | 29 834                         | 6,40%     | 3 874                 | 7,70                         | 28               | 1,26%        |
| Zone B1                                                                          | 625 309    | 76 052                         | 12,16%                             | 14,90%                              | 2 812  | 37 274                         | 5,96%     | 6 423                 | 5,80                         | 31               | 1,09%        |
| Zone B2                                                                          | 568 186    | 75 380                         | 13,27%                             | 14,41%                              | 2 458  | 23 900                         | 4,21%     | 5 434                 | 4,40                         | 16               | 0,67%        |
| Zone C                                                                           | 539 408    | 76 679                         | 14,22%                             | 15,08%                              | 2 246  | 14 274                         | 2,65%     | 6 794                 | 2,10                         | 9                | 0,39%        |
| Total PLUS/PLAI ou assimilés (Hors QPV)                                          | 2 494 181  | 286 903                        | 11,50%                             |                                     | 11 122 | 127 227                        | 5,10%     | 24 818                | 5,13                         | 111              | 1,00%        |

Source : Synthèse ANCOLS à partir des données SNE au 1<sup>er</sup> janvier 2016 et RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2014.

**Tableau 4.3 : Couverture par des baisses de loyers de l'offre additionnelle nécessaire pour atteindre l'objectif d'attribution à des ménages à revenus modestes - synthèse des enjeux cumulatifs en nombres et en montants – baisse à 75 % du maximum de zone PLAI**

Montants en millions d'euros

| Rubriques                                                                        | Parc total | Parc en rotation / attribution | Taux global rotation / attribution | Moyenne Taux rotation / attribution | Loyers | Baisse à 75% du maximum de zone PLAÎ |           |                       |                              |                  |              |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|--------|--------------------------------------|-----------|-----------------------|------------------------------|------------------|--------------|
|                                                                                  |            |                                |                                    |                                     |        | Parc impacté                         |           |                       |                              | Impact financier |              |
|                                                                                  |            |                                |                                    |                                     |        | Nombre                               | % du parc | Flux annuel de baisse | Durée requise Atteinte cible | Montant          | % des loyers |
| Estimation à partir du taux de rotation/attribution par organisme et par commune |            |                                |                                    |                                     |        |                                      |           |                       |                              |                  |              |
| Zone A bis                                                                       | 295 299    | 17 461                         | 5,91%                              | 8,01%                               | 1 391  | 30 683                               | 10,39%    | 2 549                 | 12,04                        | 45               | 3,22%        |
| Zone A                                                                           | 465 979    | 41 331                         | 8,87%                              | 11,29%                              | 2 214  | 43 780                               | 9,40%     | 5 382                 | 8,13                         | 47               | 2,10%        |
| Zone B1                                                                          | 625 309    | 76 052                         | 12,16%                             | 14,90%                              | 2 812  | 42 949                               | 6,87%     | 6 790                 | 6,33                         | 49               | 1,73%        |
| Zone B2                                                                          | 568 186    | 75 380                         | 13,27%                             | 14,41%                              | 2 458  | 27 728                               | 4,88%     | 5 889                 | 4,71                         | 30               | 1,21%        |
| Zone C                                                                           | 539 408    | 76 679                         | 14,22%                             | 15,08%                              | 2 246  | 19 026                               | 3,53%     | 6 892                 | 2,76                         | 20               | 0,88%        |
| Total PLUS/PLAÎ ou assimilés (Hors QPV)                                          | 2 494 181  | 286 903                        | 11,50%                             |                                     | 11 122 | 164 166                              | 6,58%     | 27 502                | 5,97                         | 190              | 1,70%        |
| Estimation à partir du taux de rotation/attribution par organisme et par EPCI    |            |                                |                                    |                                     |        |                                      |           |                       |                              |                  |              |
| Zone A bis                                                                       | 295 299    | 17 461                         | 5,91%                              | 8,01%                               | 1 391  | 30 683                               | 10,39%    | 2 588                 | 11,86                        | 45               | 3,22%        |
| Zone A                                                                           | 465 979    | 41 331                         | 8,87%                              | 11,29%                              | 2 214  | 43 780                               | 9,40%     | 5 458                 | 8,02                         | 47               | 2,10%        |
| Zone B1                                                                          | 625 309    | 76 052                         | 12,16%                             | 14,90%                              | 2 812  | 42 949                               | 6,87%     | 7 115                 | 6,04                         | 49               | 1,73%        |
| Zone B2                                                                          | 568 186    | 75 380                         | 13,27%                             | 14,41%                              | 2 458  | 27 728                               | 4,88%     | 6 432                 | 4,31                         | 30               | 1,21%        |
| Zone C                                                                           | 539 408    | 76 679                         | 14,22%                             | 15,08%                              | 2 246  | 19 026                               | 3,53%     | 8 833                 | 2,15                         | 20               | 0,88%        |
| Total PLUS/PLAÎ ou assimilés (Hors QPV)                                          | 2 494 181  | 286 903                        | 11,50%                             |                                     | 11 122 | 164 166                              | 6,58%     | 30 426                | 5,40                         | 190              | 1,70%        |
| Estimation à partir du taux de rotation/attribution par commune                  |            |                                |                                    |                                     |        |                                      |           |                       |                              |                  |              |
| Zone A bis                                                                       | 295 299    | 17 461                         | 5,91%                              | 8,01%                               | 1 391  | 30 683                               | 10,39%    | 2 737                 | 11,21                        | 45               | 3,22%        |
| Zone A                                                                           | 465 979    | 41 331                         | 8,87%                              | 11,29%                              | 2 214  | 43 780                               | 9,40%     | 5 426                 | 8,07                         | 47               | 2,10%        |
| Zone B1                                                                          | 625 309    | 76 052                         | 12,16%                             | 14,90%                              | 2 812  | 42 949                               | 6,87%     | 7 073                 | 6,07                         | 49               | 1,73%        |
| Zone B2                                                                          | 568 186    | 75 380                         | 13,27%                             | 14,41%                              | 2 458  | 27 728                               | 4,88%     | 6 369                 | 4,35                         | 30               | 1,21%        |
| Zone C                                                                           | 539 408    | 76 679                         | 14,22%                             | 15,08%                              | 2 246  | 19 026                               | 3,53%     | 7 731                 | 2,46                         | 20               | 0,88%        |
| Total PLUS/PLAÎ ou assimilés (Hors QPV)                                          | 2 494 181  | 286 903                        | 11,50%                             |                                     | 11 122 | 164 166                              | 6,58%     | 29 336                | 5,60                         | 190              | 1,70%        |
| Estimation à partir du taux de rotation/attribution par EPCI                     |            |                                |                                    |                                     |        |                                      |           |                       |                              |                  |              |
| Zone A bis                                                                       | 295 299    | 17 461                         | 5,91%                              | 8,01%                               | 1 391  | 30 683                               | 10,39%    | 2 726                 | 11,26                        | 45               | 3,22%        |
| Zone A                                                                           | 465 979    | 41 331                         | 8,87%                              | 11,29%                              | 2 214  | 43 780                               | 9,40%     | 5 440                 | 8,05                         | 47               | 2,10%        |
| Zone B1                                                                          | 625 309    | 76 052                         | 12,16%                             | 14,90%                              | 2 812  | 42 949                               | 6,87%     | 7 088                 | 6,06                         | 49               | 1,73%        |
| Zone B2                                                                          | 568 186    | 75 380                         | 13,27%                             | 14,41%                              | 2 458  | 27 728                               | 4,88%     | 6 505                 | 4,26                         | 30               | 1,21%        |
| Zone C                                                                           | 539 408    | 76 679                         | 14,22%                             | 15,08%                              | 2 246  | 19 026                               | 3,53%     | 9 204                 | 2,07                         | 20               | 0,88%        |
| Total PLUS/PLAÎ ou assimilés (Hors QPV)                                          | 2 494 181  | 286 903                        | 11,50%                             |                                     | 11 122 | 164 166                              | 6,58%     | 30 963                | 5,30                         | 190              | 1,70%        |
| Estimation à partir du taux de rotation/attribution par département              |            |                                |                                    |                                     |        |                                      |           |                       |                              |                  |              |
| Zone A bis                                                                       | 295 299    | 17 461                         | 5,91%                              | 8,01%                               | 1 391  | 30 683                               | 10,39%    | 2 739                 | 11,20                        | 45               | 3,22%        |
| Zone A                                                                           | 465 979    | 41 331                         | 8,87%                              | 11,29%                              | 2 214  | 43 780                               | 9,40%     | 5 371                 | 8,15                         | 47               | 2,10%        |
| Zone B1                                                                          | 625 309    | 76 052                         | 12,16%                             | 14,90%                              | 2 812  | 42 949                               | 6,87%     | 7 202                 | 5,96                         | 49               | 1,73%        |
| Zone B2                                                                          | 568 186    | 75 380                         | 13,27%                             | 14,41%                              | 2 458  | 27 728                               | 4,88%     | 6 537                 | 4,24                         | 30               | 1,21%        |
| Zone C                                                                           | 539 408    | 76 679                         | 14,22%                             | 15,08%                              | 2 246  | 19 026                               | 3,53%     | 9 174                 | 2,07                         | 20               | 0,88%        |
| Total PLUS/PLAÎ ou assimilés (Hors QPV)                                          | 2 494 181  | 286 903                        | 11,50%                             |                                     | 11 122 | 164 166                              | 6,58%     | 31 023                | 5,29                         | 190              | 1,70%        |

Source : Synthèse ANCOLS à partir des données SNE au 1<sup>er</sup> janvier 2016 et RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2014.



**Tableau 4.4 : Couverture par des baisses de loyers de l'offre additionnelle nécessaire pour atteindre l'objectif d'attribution à des ménages à revenus modestes - synthèse des enjeux cumulatifs en nombres et en montants – baisse moyenne de 10 %**

Montants en millions d'euros

| Rubriques                                                                        | Parc total | Parc en rotation / attribution | Taux global rotation / attribution | Moyenne Taux rotation / attribution | Loyers | Baisse de 10% |           |                       |                              |                  |              |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|--------|---------------|-----------|-----------------------|------------------------------|------------------|--------------|
|                                                                                  |            |                                |                                    |                                     |        | Parc impacté  |           |                       |                              | Impact financier |              |
|                                                                                  |            |                                |                                    |                                     |        | Nombre        | % du parc | Flux annuel de baisse | Durée requise Atteinte cible | Montant          | % des loyers |
| Estimation à partir du taux de rotation/attribution par organisme et par commune |            |                                |                                    |                                     |        |               |           |                       |                              |                  |              |
| Zone A bis                                                                       | 295 299    | 17 461                         | 5,91%                              | 8,01%                               | 1 391  | 41 449        | 14,04%    | 2 863                 | 14,48                        | 20               | 1,41%        |
| Zone A                                                                           | 465 979    | 41 331                         | 8,87%                              | 11,29%                              | 2 214  | 53 504        | 11,48%    | 5 909                 | 9,05                         | 26               | 1,15%        |
| Zone B1                                                                          | 625 309    | 76 052                         | 12,16%                             | 14,90%                              | 2 812  | 45 399        | 7,26%     | 7 038                 | 6,45                         | 21               | 0,73%        |
| Zone B2                                                                          | 568 186    | 75 380                         | 13,27%                             | 14,41%                              | 2 458  | 29 326        | 5,16%     | 6 159                 | 4,76                         | 13               | 0,53%        |
| Zone C                                                                           | 539 408    | 76 679                         | 14,22%                             | 15,08%                              | 2 246  | 21 814        | 4,04%     | 7 567                 | 2,88                         | 10               | 0,42%        |
| Total PLUS/PLAI ou assimilés (Hors QPV)                                          | 2 494 181  | 286 903                        | 11,50%                             |                                     | 11 122 | 191 492       | 7,68%     | 29 536                | 6,48                         | 88               | 0,79%        |
| Estimation à partir du taux de rotation/attribution par organisme et par EPCI    |            |                                |                                    |                                     |        |               |           |                       |                              |                  |              |
| Zone A bis                                                                       | 295 299    | 17 461                         | 5,91%                              | 8,01%                               | 1 391  | 41 449        | 14,04%    | 2 925                 | 14,17                        | 20               | 1,41%        |
| Zone A                                                                           | 465 979    | 41 331                         | 8,87%                              | 11,29%                              | 2 214  | 53 504        | 11,48%    | 6 025                 | 8,88                         | 26               | 1,15%        |
| Zone B1                                                                          | 625 309    | 76 052                         | 12,16%                             | 14,90%                              | 2 812  | 45 399        | 7,26%     | 7 459                 | 6,09                         | 21               | 0,73%        |
| Zone B2                                                                          | 568 186    | 75 380                         | 13,27%                             | 14,41%                              | 2 458  | 29 326        | 5,16%     | 6 877                 | 4,26                         | 13               | 0,53%        |
| Zone C                                                                           | 539 408    | 76 679                         | 14,22%                             | 15,08%                              | 2 246  | 21 814        | 4,04%     | 10 175                | 2,14                         | 10               | 0,42%        |
| Total PLUS/PLAI ou assimilés (Hors QPV)                                          | 2 494 181  | 286 903                        | 11,50%                             |                                     | 11 122 | 191 492       | 7,68%     | 33 461                | 5,72                         | 88               | 0,79%        |
| Estimation à partir du taux de rotation/attribution par commune                  |            |                                |                                    |                                     |        |               |           |                       |                              |                  |              |
| Zone A bis                                                                       | 295 299    | 17 461                         | 5,91%                              | 8,01%                               | 1 391  | 41 449        | 14,04%    | 3 131                 | 13,24                        | 20               | 1,41%        |
| Zone A                                                                           | 465 979    | 41 331                         | 8,87%                              | 11,29%                              | 2 214  | 53 504        | 11,48%    | 6 148                 | 8,70                         | 26               | 1,15%        |
| Zone B1                                                                          | 625 309    | 76 052                         | 12,16%                             | 14,90%                              | 2 812  | 45 399        | 7,26%     | 7 456                 | 6,09                         | 21               | 0,73%        |
| Zone B2                                                                          | 568 186    | 75 380                         | 13,27%                             | 14,41%                              | 2 458  | 29 326        | 5,16%     | 6 803                 | 4,31                         | 13               | 0,53%        |
| Zone C                                                                           | 539 408    | 76 679                         | 14,22%                             | 15,08%                              | 2 246  | 21 814        | 4,04%     | 8 714                 | 2,50                         | 10               | 0,42%        |
| Total PLUS/PLAI ou assimilés (Hors QPV)                                          | 2 494 181  | 286 903                        | 11,50%                             |                                     | 11 122 | 191 492       | 7,68%     | 32 252                | 5,94                         | 88               | 0,79%        |
| Estimation à partir du taux de rotation/attribution par EPCI                     |            |                                |                                    |                                     |        |               |           |                       |                              |                  |              |
| Zone A bis                                                                       | 295 299    | 17 461                         | 5,91%                              | 8,01%                               | 1 391  | 41 449        | 14,04%    | 3 118                 | 13,29                        | 20               | 1,41%        |
| Zone A                                                                           | 465 979    | 41 331                         | 8,87%                              | 11,29%                              | 2 214  | 53 504        | 11,48%    | 6 165                 | 8,68                         | 26               | 1,15%        |
| Zone B1                                                                          | 625 309    | 76 052                         | 12,16%                             | 14,90%                              | 2 812  | 45 399        | 7,26%     | 7 487                 | 6,06                         | 21               | 0,73%        |
| Zone B2                                                                          | 568 186    | 75 380                         | 13,27%                             | 14,41%                              | 2 458  | 29 326        | 5,16%     | 6 997                 | 4,19                         | 13               | 0,53%        |
| Zone C                                                                           | 539 408    | 76 679                         | 14,22%                             | 15,08%                              | 2 246  | 21 814        | 4,04%     | 10 711                | 2,04                         | 10               | 0,42%        |
| Total PLUS/PLAI ou assimilés (Hors QPV)                                          | 2 494 181  | 286 903                        | 11,50%                             |                                     | 11 122 | 191 492       | 7,68%     | 34 478                | 5,55                         | 88               | 0,79%        |
| Estimation à partir du taux de rotation/attribution par département              |            |                                |                                    |                                     |        |               |           |                       |                              |                  |              |
| Zone A bis                                                                       | 295 299    | 17 461                         | 5,91%                              | 8,01%                               | 1 391  | 41 449        | 14,04%    | 3 152                 | 13,15                        | 20               | 1,41%        |
| Zone A                                                                           | 465 979    | 41 331                         | 8,87%                              | 11,29%                              | 2 214  | 53 504        | 11,48%    | 6 124                 | 8,74                         | 26               | 1,15%        |
| Zone B1                                                                          | 625 309    | 76 052                         | 12,16%                             | 14,90%                              | 2 812  | 45 399        | 7,26%     | 7 609                 | 5,97                         | 21               | 0,73%        |
| Zone B2                                                                          | 568 186    | 75 380                         | 13,27%                             | 14,41%                              | 2 458  | 29 326        | 5,16%     | 7 042                 | 4,16                         | 13               | 0,53%        |
| Zone C                                                                           | 539 408    | 76 679                         | 14,22%                             | 15,08%                              | 2 246  | 21 814        | 4,04%     | 10 696                | 2,04                         | 10               | 0,42%        |
| Total PLUS/PLAI ou assimilés (Hors QPV)                                          | 2 494 181  | 286 903                        | 11,50%                             |                                     | 11 122 | 191 492       | 7,68%     | 34 623                | 5,53                         | 88               | 0,79%        |

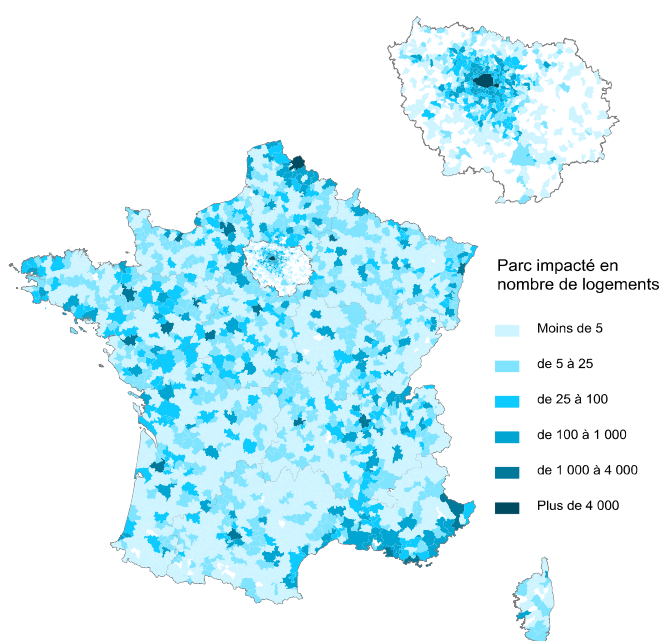
Source : Synthèse ANCOLS à partir des données SNE au 1<sup>er</sup> janvier 2016 et RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2014.

D'un point de vue territorial, les enjeux en termes de nombre de logements dont il faudrait baisser les loyers par rapport aux trois cibles testés sont plus importants de part et d'autre de la « diagonale du vide ». En proportion de la taille du parc de logements PLUS et PLAI hors QPV, la distribution territoriale est en revanche plus

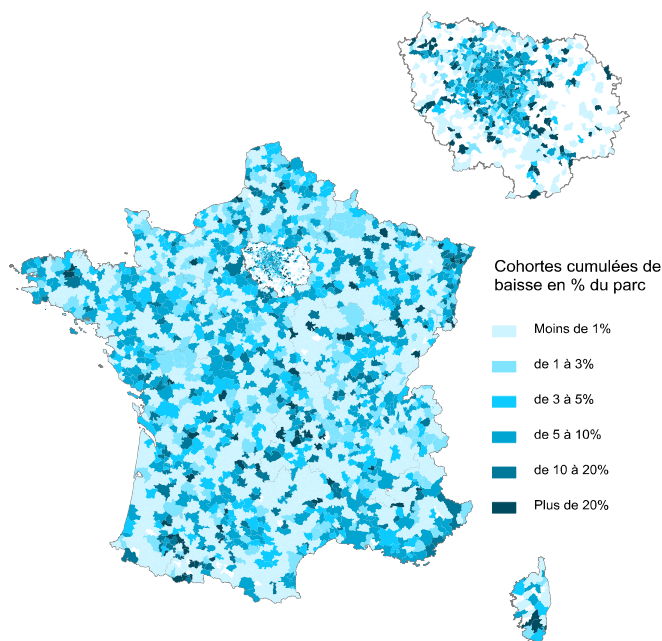
homogène, ce qui montre que la question de la baisse de loyers concerne globalement tous les territoires. D'un point de vue financier, l'impact en pourcentage des baisses de loyers sur le montant total des loyers présente un profil assez homogène sur l'ensemble du territoire, mais il convient de signaler un impact moins élevé en Île-de-France comparativement aux autres régions, compte tenu des niveaux de loyers globalement élevés en Île-de-France et de l'importance du parc francilien qui permettent d'avoir dans cette région une assiette de loyers beaucoup plus importante que dans les autres régions. Enfin, les durées requises pour constituer un stock de logements à « bas loyers » permettant de respecter en régime de croisière l'objectif de 25 % d'attributions hors QPV au profit du premier quartile de ressources par UC n'excèdent pas 5 ans en général. Elles sont plus importantes dans le sud-est et en Île-de-France à cause de la faible rotation du parc.

#### Carte 4.4 : Enjeux cumulatifs par EPCI pour une baisse au maximum de zone PLAI

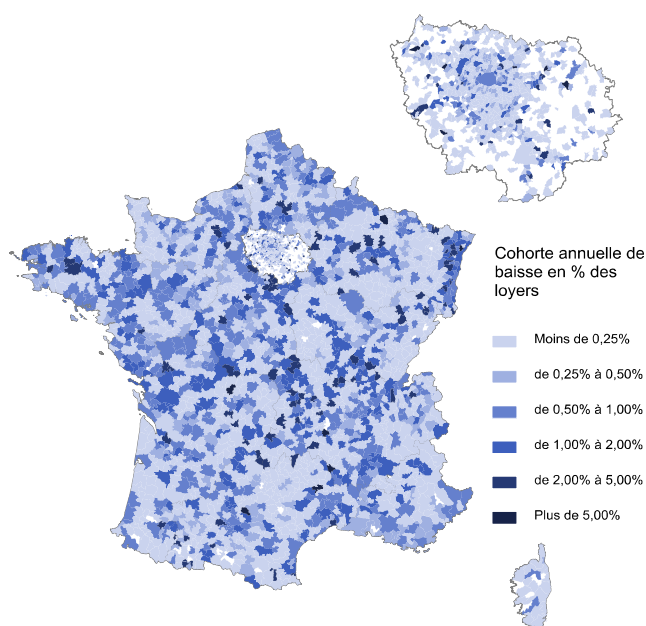
[A] Dispersion des besoins de baisses de loyers



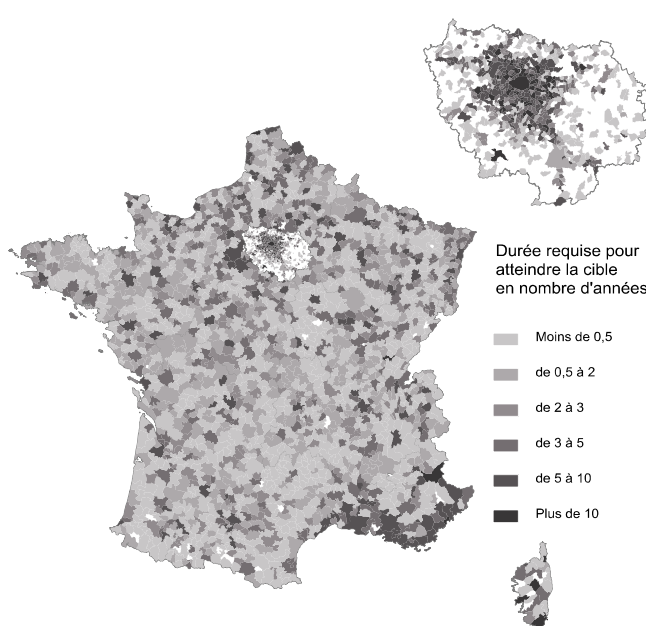
[B] Impact en % du parc PLUS/PLAI hors QPV



[C] Impact financier : % des loyers

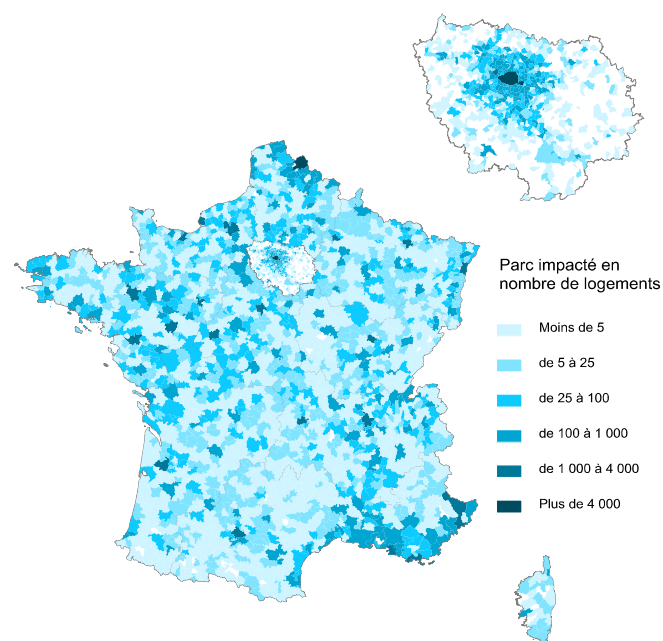
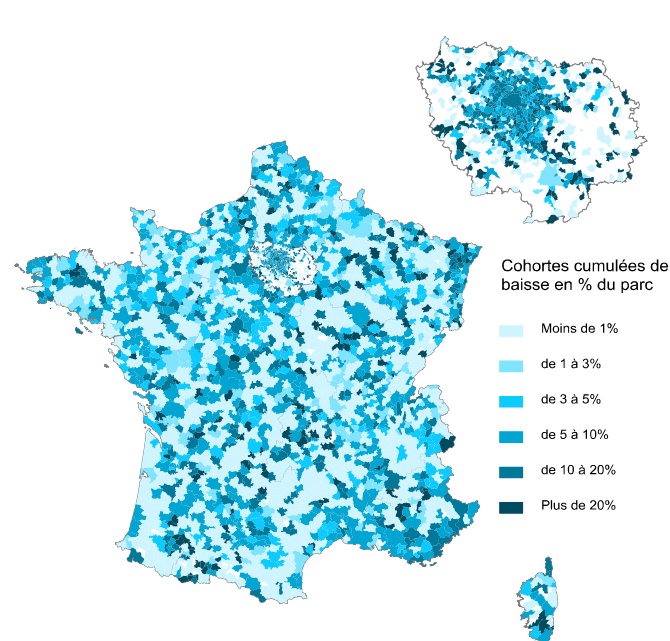
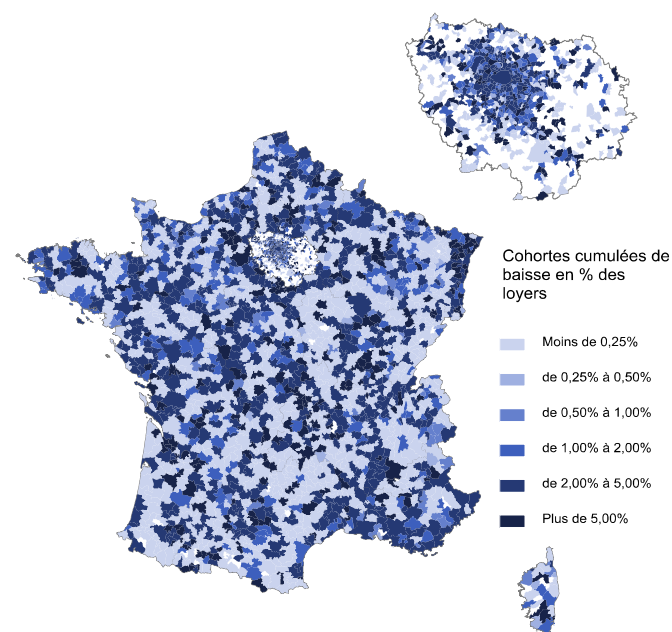
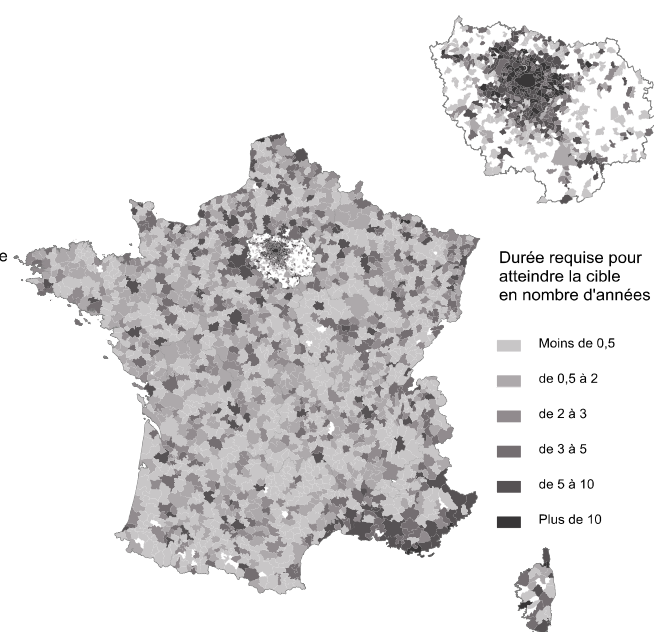


[D] Impact dynamique : durée d'atteinte de la cible



Source : Synthèse ANCOLS à partir des données SNE au 1<sup>er</sup> janvier 2016 et RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2014.

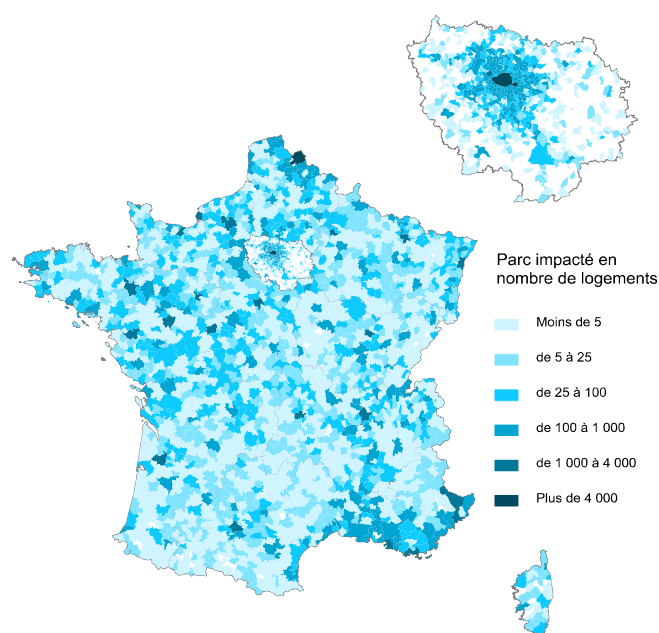
# **Carte 4.5 : Enjeux cumulatifs par EPCI pour une baisse à 75 % du maximum de zone PLAI**

**[A] Dispersion des besoins de baisses de loyers**

**[B] Impact en % du parc PLUS/PLAI hors QPV**

**[C] Impact financier : % des loyers**

**[D] Impact dynamique : durée d'atteinte de la cible**


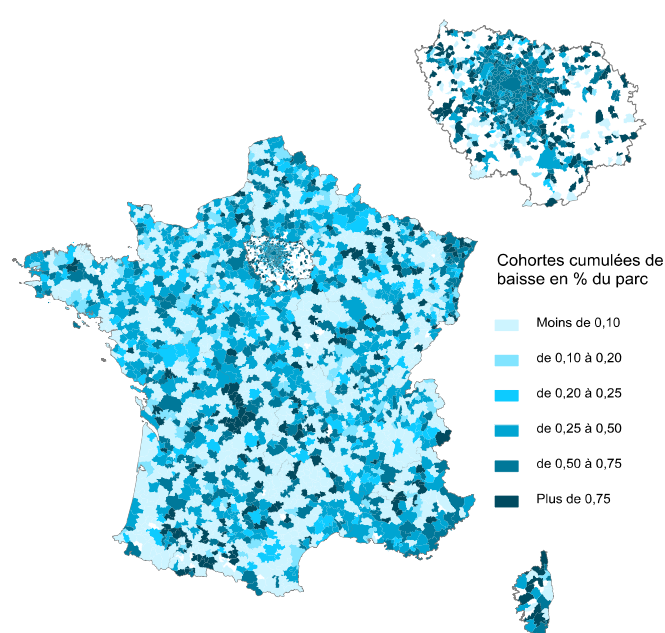
Source : Synthèse ANCOLS à partir des données SNE au 1<sup>er</sup> janvier 2016 et RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2014.

## Carte 4.6 Enjeux cumulatifs par EPCI pour une baisse de 10 %

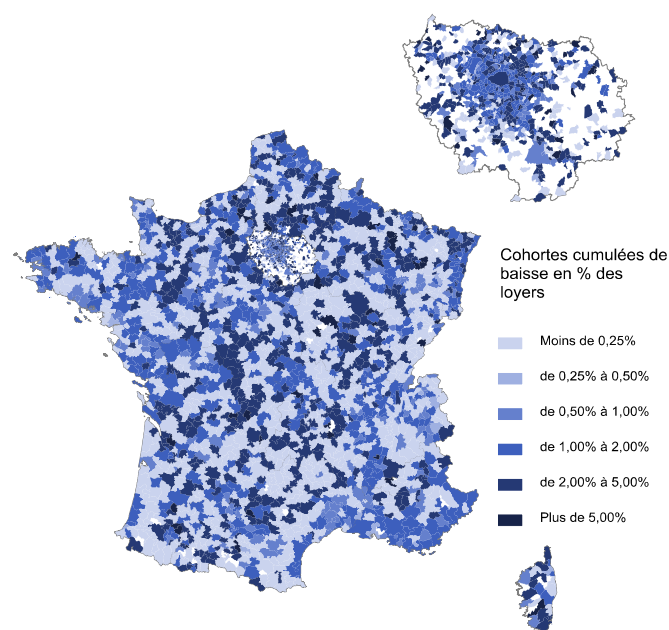
[A] Dispersion des besoins de baisses de loyers



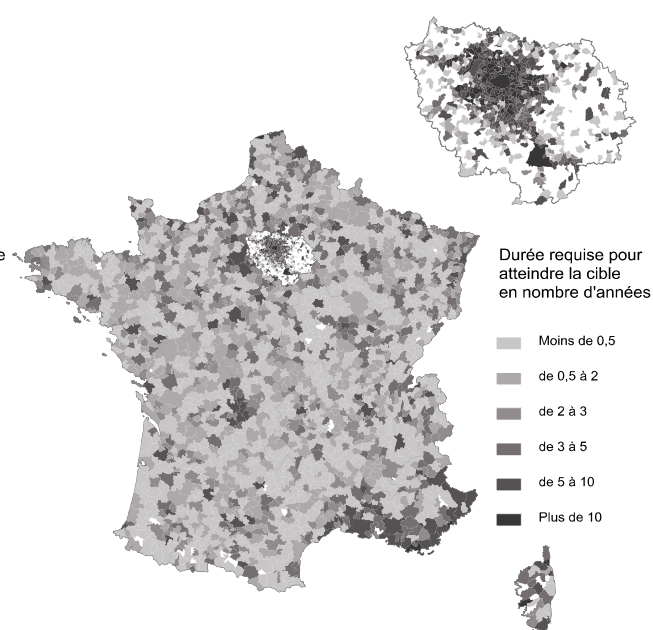
[B] Impact en % du parc PLUS/PLAI hors QPV



[C] Impact financier : % des loyers



[D] Impact dynamique : durée d'atteinte de la cible



Source : Synthèse ANCOLS à partir des données SNE au 1<sup>er</sup> janvier 2016 et RPL au 1<sup>er</sup> janvier 2014.

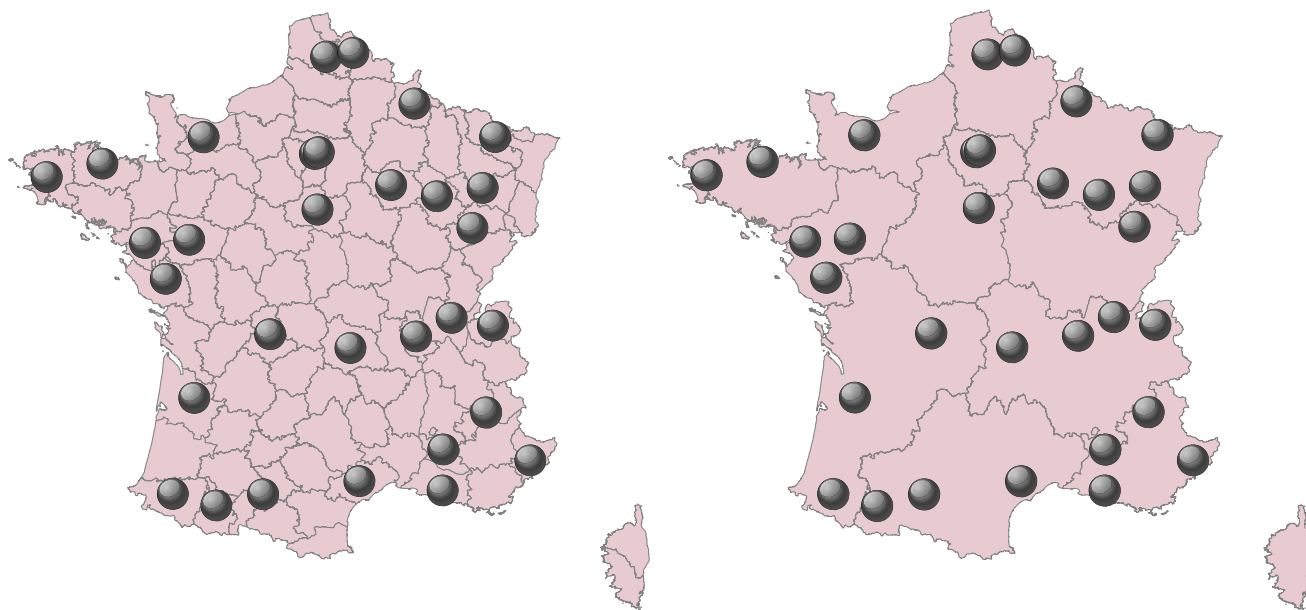
### 4.3 ÉTUDES DE CAS

Afin de corroborer les résultats des simulations sectorielles, une approche individualisée de la situation de quelques organismes, s'appuyant sur des données internes et plus fines que celles disponibles au niveau sectoriel, a été mise en œuvre. Ce focus par organisme a concerné en tout une cinquantaine d'entités. Ces études de cas ont ciblé des organismes de toute taille, appartenant aux différentes familles d'OLS (principalement OPH et ESH) et répartis sur l'ensemble du territoire comme l'illustre les cartes ci-après. Le panel étudié couvre d'une part un nombre significatif de départements, et d'autre part toutes les nouvelles régions.

## Carte 4.7 : Localisation des sièges des OLS

[A] Par département

[B] Par région



Source : ANCOLS.

Les situations individuelles des organismes analysés dans le panel sont présentées sur des fiches synoptiques anonymes annexées au présent rapport (voir pages 45 et suivantes). Le tableau ci-après présente une synthèse de ces analyses et permet de constater que sur les cas examinés, la quasi-totalité des organismes ne devrait pas avoir de risque significatif en termes de soutenabilité financière d'une baisse de loyers, compte tenu notamment de l'estimation faite des montants des enjeux pour chacun.

Tableau 4.5 : Synthèse des études de cas réalisées

Durées en années et montants en milliers d'euros

| Fiche Famille | Nombre de logements (RPLS) | Montant du loyer mensuel principal (RPLS) | Capacité d'autofinancement courante moyenne sur 3 ans (Harmonia) | Durée de désendettement en années | Durée résiduelle d'amortissement du parc | Enjeux annuels                        |                                             | Enjeux cumulatifs                     |                                             | Opinion soutenabilité |
|---------------|----------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------|
|               |                            |                                           |                                                                  |                                   |                                          | Impact Baisse au maximum de zone PLAI | Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | Impact Baisse au maximum de zone PLAI | Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI |                       |
| 01 OPH        | 20 000 - 50 000            | 9000 - 10000                              | 30000 - 40000                                                    | 19                                | 22                                       | 103                                   | 162                                         | 632                                   | 1 124                                       | Fragile               |
| 02 OPH        | 20 000 - 50 000            | 10000 - 11000                             | 30000 - 40000                                                    | 19                                | 31                                       | 139                                   | 184                                         | 1 087                                 | 1 974                                       | Sans risque           |
| 03 OPH        | 20 000 - 50 000            | 7000 - 8000                               | 30000 - 40000                                                    | 18                                | 22                                       | 64                                    | 141                                         | 482                                   | 1 026                                       | Fragile               |
| 04 OPH        | 10 000 - 20 000            | 7000 - 8000                               | 40000 - 50000                                                    | 16                                | 26                                       | 51                                    | 76                                          | 458                                   | 637                                         | Sans risque           |
| 05 OPH        | 10 000 - 20 000            | 4000 - 5000                               | 10000 - 20000                                                    | 11                                | 20                                       | 23                                    | 57                                          | 81                                    | 184                                         | Sans risque           |
| 06 OPH        | 10 000 - 20 000            | 4000 - 5000                               | 20000 - 30000                                                    | 19                                | 23                                       | 20                                    | 52                                          | 80                                    | 199                                         | Sans risque           |
| 07 OPH        | 10 000 - 20 000            | 5000 - 6000                               | 20000 - 30000                                                    | 23                                | n.d.                                     | 95                                    | 170                                         | 483                                   | 805                                         | Sans risque           |
| 08 OPH        | 10 000 - 20 000            | 4000 - 5000                               | 20000 - 30000                                                    | 15                                | 23                                       | 75                                    | 206                                         | 176                                   | 442                                         | Sans risque           |
| 09 OPH        | 10 000 - 20 000            | 4000 - 5000                               | 20000 - 30000                                                    | 25                                | 24                                       | 114                                   | 214                                         | 514                                   | 912                                         | Incertain             |
| 10 OPH        | 10 000 - 20 000            | 3000 - 4000                               | 10000 - 20000                                                    | 11                                | 14                                       | 28                                    | 32                                          | 185                                   | 205                                         | Sans risque           |

Durées en années et montants en milliers d'euros

| Fiche Famille | Nombre de logements (RPLS) | Montant du loyer mensuel principal (RPLS) | Capacité d'autofinancement courante moyenne sur 3 ans (Harmonia) | Durée de désendettement en années | Durée résiduelle d'amortissement du parc | Enjeux annuels                        |                                             | Enjeux cumulatifs                     |                                             | Opinion soutenabilité |
|---------------|----------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------|
|               |                            |                                           |                                                                  |                                   |                                          | Impact Baisse au maximum de zone PLAI | Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | Impact Baisse au maximum de zone PLAI | Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI |                       |
| 11 OPH        | 10 000 - 20 000            | 3000 - 4000                               | 10000 - 20000                                                    | 11                                | 17                                       | 25                                    | 56                                          | 73                                    | 116                                         | Sans risque           |
| 12 OPH        | 10 000 - 20 000            | 2000 - 3000                               | 10000 - 20000                                                    | 13                                | 24                                       | 69                                    | 122                                         | 175                                   | 290                                         | Sans risque           |
| 13 OPH        | 5 000 - 10 000             | 3000 - 4000                               | 10000 - 20000                                                    | 22                                | 29                                       | 41                                    | 111                                         | 123                                   | 289                                         | Sans risque           |
| 14 OPH        | 5 000 - 10 000             | 2000 - 3000                               | 10000 - 20000                                                    | 17                                | 21                                       | 39                                    | 39                                          | 234                                   | 253                                         | Sans risque           |
| 15 OPH        | 5 000 - 10 000             | 2000 - 3000                               | 10000 - 20000                                                    | 26                                | 29                                       | 19                                    | 66                                          | 58                                    | 165                                         | Sans risque           |
| 16 OPH        | 5 000 - 10 000             | 2000 - 3000                               | 10000 - 20000                                                    | 20                                | 23                                       | 21                                    | 39                                          | 66                                    | 107                                         | Sans risque           |
| 17 OPH        | 5 000 - 10 000             | 1000 - 2000                               | 0 - 10000                                                        | 12                                | 23                                       | 17                                    | 40                                          | 40                                    | 86                                          | Sans risque           |
| 18 OPH        | 5 000 - 10 000             | 1000 - 2000                               | 0 - 10000                                                        | 16                                | 20                                       | 5                                     | 18                                          | 16                                    | 51                                          | Sans risque           |
| 19 OPH        | 0 - 5 000                  | 0 - 1000                                  | 0 - 10000                                                        | 14                                | 13                                       | 9                                     | 21                                          | 12                                    | 22                                          | Sans risque           |
| 20 SA HLM     | 50 000 - 100 000           | 20000 - 21000                             | 100000 - 110000                                                  | 22                                | 26                                       | 287                                   | 476                                         | 2 344                                 | 3 507                                       | Sans risque           |
| 21 SA HLM     | 20 000 - 50 000            | 17000 - 18000                             | 90000 - 100000                                                   | 11                                | 20                                       | 217                                   | 303                                         | 1 349                                 | 2 080                                       | Sans risque           |
| 22 SA HLM     | 20 000 - 50 000            | 13000 - 14000                             | 60000 - 70000                                                    | 19                                | 22                                       | 175                                   | 267                                         | 1 357                                 | 2 065                                       | Sans risque           |
| 23 SA HLM     | 20 000 - 50 000            | 13000 - 14000                             | 50000 - 60000                                                    | 21                                | 25                                       | 135                                   | 198                                         | 1 110                                 | 1 667                                       | Fragile               |
| 24 SA HLM     | 20 000 - 50 000            | 10000 - 11000                             | 40000 - 50000                                                    | 14                                | 19                                       | 114                                   | 223                                         | 845                                   | 1 612                                       | Sans risque           |
| 25 SA HLM     | 20 000 - 50 000            | 9000 - 10000                              | 30000 - 40000                                                    | 20                                | 25                                       | 111                                   | 181                                         | 854                                   | 1 152                                       | Fragile               |
| 26 SA HLM     | 20 000 - 50 000            | 8000 - 9000                               | 30000 - 40000                                                    | 29                                | 29                                       | 100                                   | 223                                         | 643                                   | 1 322                                       | Sans risque           |
| 27 SA HLM     | 20 000 - 50 000            | 7000 - 8000                               | 30000 - 40000                                                    | 15                                | 24                                       | 73                                    | 119                                         | 525                                   | 865                                         | Sans risque           |
| 28 SA HLM     | 10 000 - 20 000            | 7000 - 8000                               | 40000 - 50000                                                    | 22                                | 31                                       | 108                                   | 199                                         | 832                                   | 1 469                                       | Incertain             |
| 29 SA HLM     | 10 000 - 20 000            | 5000 - 6000                               | 20000 - 30000                                                    | 20                                | 27                                       | 115                                   | 191                                         | 480                                   | 706                                         | Sans risque           |
| 30 SA HLM     | 10 000 - 20 000            | 5000 - 6000                               | 20000 - 30000                                                    | 18                                | 24                                       | 74                                    | 103                                         | 409                                   | 507                                         | Sans risque           |
| 31 SA HLM     | 10 000 - 20 000            | 5000 - 6000                               | 30000 - 40000                                                    | 17                                | 26                                       | 84                                    | 183                                         | 395                                   | 833                                         | Sans risque           |
| 32 SA HLM     | 10 000 - 20 000            | 4000 - 5000                               | 20000 - 30000                                                    | 15                                | 29                                       | 41                                    | 88                                          | 150                                   | 318                                         | Sans risque           |
| 33 SA HLM     | 5 000 - 10 000             | 4000 - 5000                               | 20000 - 30000                                                    | 18                                | 26                                       | 80                                    | 142                                         | 434                                   | 690                                         | Sans risque           |
| 34 SA HLM     | 5 000 - 10 000             | 3000 - 4000                               | 20000 - 30000                                                    | 17                                | 22                                       | 31                                    | 93                                          | 99                                    | 276                                         | Sans risque           |
| 35 SA HLM     | 5 000 - 10 000             | 3000 - 4000                               | 10000 - 20000                                                    | 23                                | 34                                       | 57                                    | 109                                         | 173                                   | 264                                         | Sans risque           |
| 36 SA HLM     | 5 000 - 10 000             | 3000 - 4000                               | 10000 - 20000                                                    | 18                                | 27                                       | 66                                    | 111                                         | 307                                   | 446                                         | Sans risque           |
| 37 SA HLM     | 5 000 - 10 000             | 3000 - 4000                               | 20000 - 30000                                                    | 17                                | 28                                       | 91                                    | 155                                         | 456                                   | 692                                         | Sans risque           |
| 38 SA HLM     | 5 000 - 10 000             | 3000 - 4000                               | 10000 - 20000                                                    | 18                                | 24                                       | 56                                    | 94                                          | 287                                   | 417                                         | Sans risque           |
| 39 SA HLM     | 5 000 - 10 000             | 3000 - 4000                               | 10000 - 20000                                                    | 27                                | 30                                       | 44                                    | 90                                          | 191                                   | 355                                         | Sans risque           |
| 40 SA HLM     | 5 000 - 10 000             | 2000 - 3000                               | 10000 - 20000                                                    | 30                                | 32                                       | 72                                    | 159                                         | 299                                   | 576                                         | Sans risque           |



Durées en années et montants en milliers d'euros

| Fiche Famille | Nombre de logements (RPLS) | Montant du loyer mensuel principal (RPLS) | Capacité d'autofinancement courante moyenne sur 3 ans (Harmonia) | Durée de désendettement en années | Durée résiduelle d'amortissement du parc | Enjeux annuels                        |                                             | Enjeux cumulatifs                     |                                             | Opinion soutenabilité |
|---------------|----------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------|
|               |                            |                                           |                                                                  |                                   |                                          | Impact Baisse au maximum de zone PLAI | Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | Impact Baisse au maximum de zone PLAI | Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI |                       |
| 41 SA HLM     | 5 000 - 10 000             | 2000 - 3000                               | 10000 - 20000                                                    | 23                                | 26                                       | 64                                    | 84                                          | 289                                   | 369                                         | Sans risque           |
| 42 SA HLM     | 5 000 - 10 000             | 2000 - 3000                               | 10000 - 20000                                                    | 12                                | 19                                       | 51                                    | 82                                          | 198                                   | 255                                         | Sans risque           |
| 43 SA HLM     | 5 000 - 10 000             | 2000 - 3000                               | 0 - 10000                                                        | 21                                | 21                                       | 7                                     | 12                                          | 19                                    | 39                                          | Sans risque           |
| 44 SA HLM     | 5 000 - 10 000             | 2000 - 3000                               | 10000 - 20000                                                    | 28                                | 30                                       | 39                                    | 61                                          | 181                                   | 265                                         | Sans risque           |
| 45 SA HLM     | 5 000 - 10 000             | 1000 - 2000                               | 0 - 10000                                                        | 23                                | 32                                       | 33                                    | 59                                          | 148                                   | 213                                         | Sans risque           |
| 46 SA HLM     | 0 - 5 000                  | 1000 - 2000                               | 10000 - 20000                                                    | 24                                | 28                                       | 35                                    | 74                                          | 111                                   | 208                                         | Sans risque           |
| 47 SA HLM     | 0 - 5 000                  | 1000 - 2000                               | 0 - 10000                                                        | 10                                | 20                                       | 11                                    | 23                                          | 92                                    | 191                                         | Sans risque           |
| 48 SA HLM     | 0 - 5 000                  | 1000 - 2000                               | 0 - 10000                                                        | 26                                | 30                                       | 39                                    | 43                                          | 349                                   | 370                                         | Sans risque           |
| 49 SEM        | 20 000 - 50 000            | 9000 - 10000                              | n.d.                                                             | n.d.                              | n.d.                                     | 179                                   | 333                                         | 482                                   | 779                                         | Sans risque           |
| 50 SEM        | 0 - 5 000                  | 1000 - 2000                               | 0 - 10000                                                        | 0                                 | 25                                       | 30                                    | 35                                          | 168                                   | 181                                         | Sans risque           |
| 51 SEM        | 0 - 5 000                  | 0 - 1000                                  | 0 - 10000                                                        | 0                                 | n.d.                                     | 9                                     | 13                                          | 61                                    | 95                                          | Sans risque           |

Source : Synthèse ANCOLS à partir des données des états réglementaires de la base Harmonia, du SNE au 1<sup>er</sup> janvier 2016, de RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2014 et des observations issues des contrôles réalisés par l'ANCOLS.

À la lecture de ce tableau, il ressort que sur 51 organismes étudiés, la soutenabilité financière d'une baisse de loyers ne comporte pas de risque pour 45 entités. Il s'agit aussi bien :

- ▶ d'organismes pour lesquels l'enjeu financier d'une baisse de loyers est significatif mais qui ont une situation financière leur permettant d'en absorber les conséquences,
- ▶ que d'organismes pour lesquels l'enjeu financier d'une baisse de loyers est non significatif en raison généralement de loyers déjà relativement bas. Pour ces organismes, la question est alors celle de l'opportunité réelle d'une baisse de loyers nonobstant les résultats des estimations qui mettent en évidence l'existence de marges en termes de baisses de loyers, ces marges étant faibles.

Pour les autres organismes au nombre de six, deux situations s'observent. Pour deux organismes, la soutenabilité financière d'une baisse de loyers est incertaine et mériterait des analyses plus approfondies qui ne pouvaient être réalisées dans le cadre de l'étude. Pour les quatre autres, une baisse de loyers serait soutenable, mais la situation des organismes concernés présente une certaine fragilité qui nécessiterait des mesures de restructuration interne, mesures dont la nécessité s'impose indépendamment de la question des baisses de loyers.

**ANNEXES : FICHES SYNOPTIQUES POUR UNE  
CINQUANTAINE D'ORGANISMES**



## Données patrimoniales

2014

|                                          |                 |
|------------------------------------------|-----------------|
| Parc RPLS                                | 20000 - 50000   |
| Age moyen du parc en année               | 45 ans          |
| Pourcentage du parc en QPV               | 44,3%           |
| Montant du loyer mensuel principal RPLS  | 9000 - 10000 k€ |
| Taux de rotation pour l'ensemble du parc | 7,4%            |

## Données financières

2014

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| Capacité d'autofinancement courante* | 30000 - 40000 k€   |
| Dettes                               | 650000 - 675000 k€ |
| Durée de désendettement              | 19 ans             |
| Durée résiduelle d'amortissement     | 22 ans             |
| Résultat*                            | 2500 - 5000 k€     |

\* Moyenne des trois dernières années

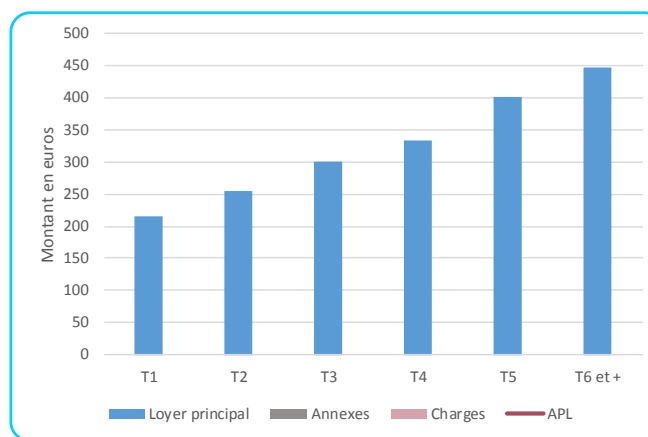
| Rubriques                   | Hors QPV |      |       |       | QPV   |
|-----------------------------|----------|------|-------|-------|-------|
|                             | PLI      | PLS  | PLUS  | PLAI  |       |
| Répartition du parc en %    | 0,1%     | 0,0% | 46,4% | 9,1%  | 44,3% |
| Répartition des loyers en % | 0,1%     | 0,0% | 45,0% | 12,4% | 42,6% |

Enjeu annuel en montant de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

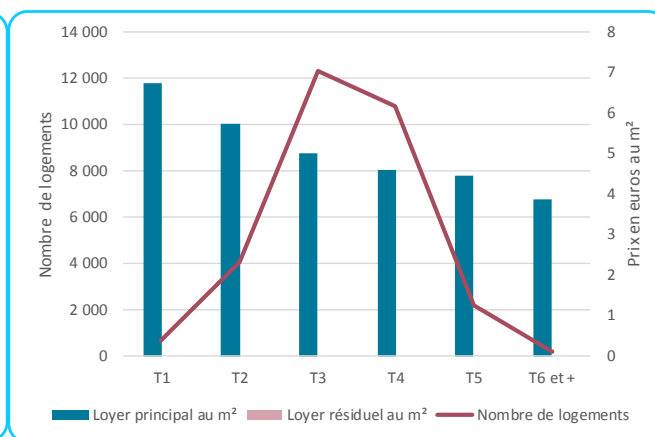
|                                             |        |
|---------------------------------------------|--------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 103 k€ |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 162 k€ |

Enjeu cumulatif en montant des cohortes annuelles de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

|                                             |         |
|---------------------------------------------|---------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 632 k€  |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 1124 k€ |



Éléments du coût locatif selon le type de logement, données RPLS



Loyer au m² de SH selon le type de logement, données RPLS

## Distribution des loyers

| Nombre de pièces | Loyer en QPV |        | Loyer hors QPV |        | Total |        |
|------------------|--------------|--------|----------------|--------|-------|--------|
|                  | moyen        | médian | moyen          | médian | moyen | médian |
| T1               | 214          | 215    | 217            | 207    | 216   | 211    |
| T2               | 246          | 244    | 260            | 251    | 255   | 248    |
| T3               | 294          | 295    | 308            | 295    | 302   | 295    |
| T4               | 329          | 331    | 336            | 329    | 333   | 330    |
| T5               | 386          | 377    | 413            | 407    | 400   | 397    |
| T6 et 7          | 422          | 417    | 479            | 469    | 448   | 446    |
| Total            | 308          | 309    | 316            | 305    | 313   | 307    |

Source: RPLS 2014

## Commentaires

OPH départemental dont les logements sont répartis sur l'ensemble du département. Il s'agit à 95% de logements collectifs et de grands ensembles.

La population logée est très sociale, 80% des locataires en ZUS ont des ressources en dessous des plafonds PLAI.

Le parc n'est pas aux normes au niveau sanitaire et électrique, certains logements étant encore sans chauffage. Le parc a un besoin d'entretien important et il existe une importante vacance technique. L'organisme est confronté à des frais de personnel élevés, mais il est soutenu par sa collectivité territoriale. L'organisme construit peu depuis 1980 (environ 1 500 logements tous les 10 ans) et sur les cinq dernières années a mis en service 2 000 logements.

Compte tenu des enjeux, une baisse de loyers fragiliserait la situation de l'organisme sans action sur d'autres leviers.

## Type d'organisme : OPH

## Fiche 02

## Données patrimoniales 2014

|                                          |                  |
|------------------------------------------|------------------|
| Parc RPLS                                | 20000 - 50000    |
| Age moyen du parc en année               | 54 ans           |
| Pourcentage du parc en QPV               | 21,0%            |
| Montant du loyer mensuel principal RPLS  | 10000 - 11000 k€ |
| Taux de rotation pour l'ensemble du parc | 5,7%             |

## Données financières 2014

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| Capacité d'autofinancement courante* | 30000 - 40000 k€   |
| Dettes                               | 725000 - 750000 k€ |
| Durée de désendettement              | 19 ans             |
| Durée résiduelle d'amortissement     | 31 ans             |
| Résultat*                            | 20000 - 22500 k€   |

\* trois dernières années

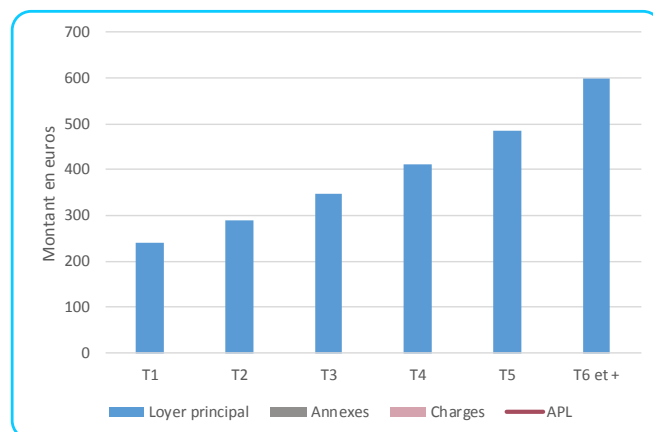
| Rubriques                   | Hors QPV |       |       |      | QPV   |
|-----------------------------|----------|-------|-------|------|-------|
|                             | PLI      | PLS   | PLUS  | PLAI |       |
| Répartition du parc en %    | 11,6%    | 11,6% | 55,0% | 0,8% | 21,0% |
| Répartition des loyers en % | 16,0%    | 16,0% | 49,6% | 0,7% | 17,8% |

Enjeu annuel en montant de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

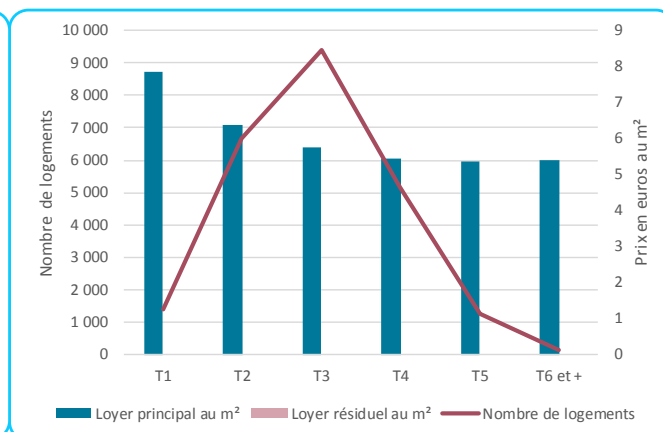
|                                             |        |
|---------------------------------------------|--------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 139 k€ |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 184 k€ |

Enjeu cumulatif en montant des cohortes annuelles de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

|                                             |         |
|---------------------------------------------|---------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 1087 k€ |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 1974 k€ |



Éléments du coût locatif selon le type de logement, données RPLS



Loyer au m² de SH selon le type de logement, données RPLS

## Distribution des loyers

| Nombre de pièces | Loyer en QPV |        | Loyer hors QPV |        | Total |        |
|------------------|--------------|--------|----------------|--------|-------|--------|
|                  | moyen        | médian | moyen          | médian | moyen | médian |
| T1               | 234          | 221    | 240            | 224    | 239   | 223    |
| T2               | 288          | 276    | 289            | 271    | 289   | 273    |
| T3               | 338          | 329    | 351            | 320    | 348   | 323    |
| T4               | 402          | 394    | 414            | 374    | 411   | 384    |
| T5               | 444          | 423    | 502            | 447    | 485   | 427    |
| T6               | 478          | 451    | 661            | 683    | 599   | 547    |
| Total            | 338          | 327    | 350            | 320    | 347   | 322    |

Source: RPLS 2014

## Commentaires

Cet organisme est un OPH départemental intervenant en zone tendue. Les logements sont collectifs et une part significative du patrimoine est en QPV, d'où son implication dans des opérations de renouvellement urbain. L'organisme a également une activité notable dans l'accession sociale.

Les niveaux de loyers sont légèrement inférieurs aux niveaux régionaux de référence, mais sont dans une tendance haussière. On observe quelques ajournements de demandes pour insuffisance de ressources.

Le parc est globalement bien entretenu et l'organisme prévoit un développement régulier au cours des prochaines années.

La situation financière est solide et l'organisme bénéficie d'un important soutien du conseil départemental.

Compte tenu des équilibres financiers de l'organisme, une baisse des loyers serait envisageable sans être génératrice de facteurs de risque.

## Type d'organisme : OPH

## Fiche 03

## Données patrimoniales

2014

|                                          |                |
|------------------------------------------|----------------|
| Parc RPLS                                | 20000 - 50000  |
| Age moyen du parc en année               | 46 ans         |
| Pourcentage du parc en QPV               | 46,9%          |
| Montant du loyer mensuel principal RPLS  | 7000 - 8000 k€ |
| Taux de rotation pour l'ensemble du parc | 9,3%           |

## Données financières

2014

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| Capacité d'autofinancement courante* | 30000 - 40000 k€   |
| Dettes                               | 625000 - 650000 k€ |
| Durée de désendettement              | 18 ans             |
| Durée résiduelle d'amortissement     | 22 ans             |
| Résultat*                            | 17500 - 20000 k€   |

\* Moyenne des trois dernières années

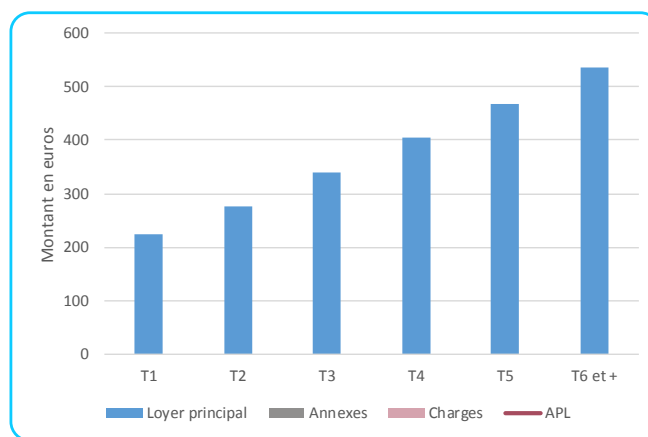
| Rubriques                   | Hors QPV |      |       |      | QPV   |
|-----------------------------|----------|------|-------|------|-------|
|                             | PLI      | PLS  | PLUS  | PLAI |       |
| Répartition du parc en %    | 2,9%     | 2,9% | 44,4% | 2,8% | 46,9% |
| Répartition des loyers en % | 4,4%     | 4,3% | 46,4% | 2,7% | 42,2% |

Enjeu annuel en montant de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

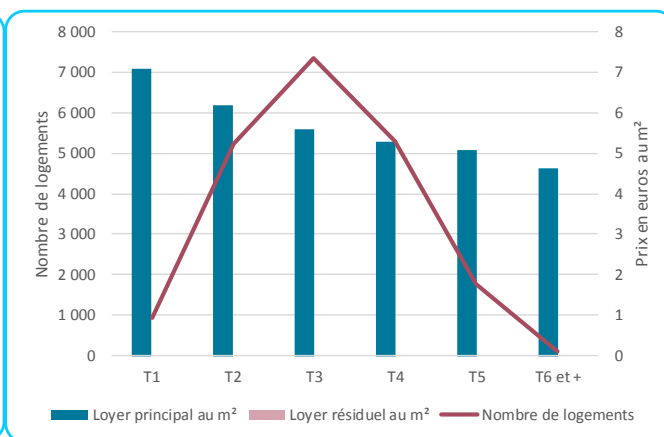
|                                             |        |
|---------------------------------------------|--------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 64 k€  |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 141 k€ |

Enjeu cumulatif en montant des cohortes annuelles de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

|                                             |         |
|---------------------------------------------|---------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 482 k€  |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 1026 k€ |



Éléments du coût locatif selon le type de logement, données RPLS



Loyer au m² de SH selon le type de logement, données RPLS

## Distribution des loyers

| Nombre de pièces | Loyer en QPV |        | Loyer hors QPV |        | Total |        |
|------------------|--------------|--------|----------------|--------|-------|--------|
|                  | moyen        | médian | moyen          | médian | moyen | médian |
| T1               | 209          | 217    | 230            | 228    | 225   | 226    |
| T2               | 256          | 254    | 301            | 299    | 277   | 264    |
| T3               | 309          | 303    | 368            | 362    | 339   | 322    |
| T4               | 363          | 353    | 447            | 438    | 404   | 380    |
| T5               | 409          | 404    | 554            | 558    | 467   | 432    |
| T6 et 7          | 494          | 476    | 626            | 619    | 535   | 489    |
| Total            | 318          | 310    | 376            | 363    | 347   | 330    |

Source: RPLS 2014

## Commentaires

OPH métropolitain soutenu par les collectivités territoriales et dont les logements sont répartis sur l'ensemble du territoire métropolitain. Il s'agit à 95% de logements collectifs et de grands ensembles. Le parc doit faire l'objet d'importants investissements de réhabilitation. En outre, l'office réalise un gros effort de production d'offre nouvelle pour répondre à la demande.

La population logée est très sociale. L'office a des coûts de gestion et des frais de personnel plutôt élevés, mais un faible niveau d'endettement.

Compte tenu des enjeux, une baisse de loyers fragiliserait la situation de l'organisme sans action sur d'autres leviers.

## Type d'organisme : OPH

## Fiche 04

## Données patrimoniales 2014

|                                          |                |
|------------------------------------------|----------------|
| Parc RPLS                                | 10000 - 20000  |
| Age moyen du parc en année               | 29 ans         |
| Pourcentage du parc en QPV               | 45,0%          |
| Montant du loyer mensuel principal RPLS  | 7000 - 8000 k€ |
| Taux de rotation pour l'ensemble du parc | 8,2%           |

## Données financières 2014

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| Capacité d'autofinancement courante* | 40000 - 50000 k€   |
| Dettes                               | 650000 - 675000 k€ |
| Durée de désendettement              | 16 ans             |
| Durée résiduelle d'amortissement     | 26 ans             |
| Résultat*                            | 15000 - 17500 k€   |

\* Moyenne des trois dernières années

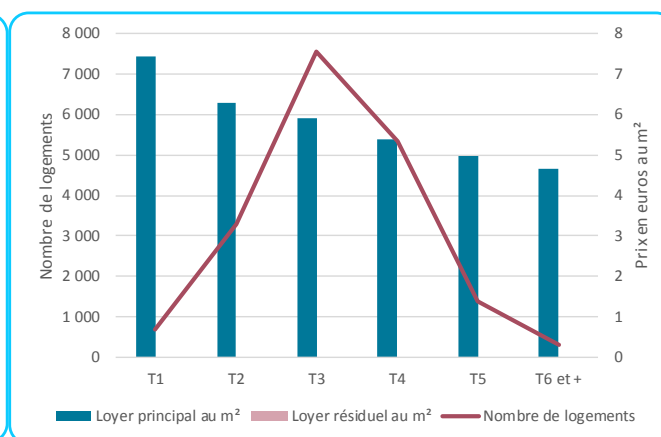
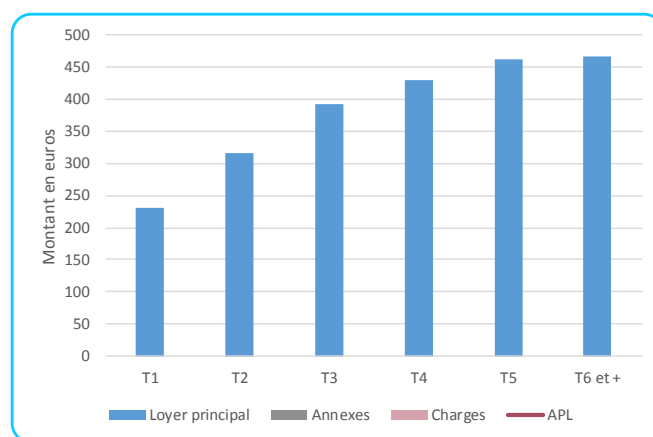
| Rubriques                   | Hors QPV |      |       |      | QPV   |
|-----------------------------|----------|------|-------|------|-------|
|                             | PLI      | PLS  | PLUS  | PLAI |       |
| Répartition du parc en %    | 0,9%     | 0,9% | 48,3% | 4,8% | 45,0% |
| Répartition des loyers en % | 1,3%     | 1,3% | 50,7% | 4,4% | 42,3% |

Enjeu annuel en montant de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

|                                             |       |
|---------------------------------------------|-------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 51 k€ |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 76 k€ |

Enjeu cumulatif en montant des cohortes annuelles de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

|                                             |        |
|---------------------------------------------|--------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 458 k€ |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 637 k€ |



Éléments du coût locatif selon le type de logement, données RPLS

Loyer au m² de SH selon le type de logement, données RPLS

## Distribution des loyers

| Nombre de pièces | Loyer en QPV |        | Loyer hors QPV |        | Total |        |
|------------------|--------------|--------|----------------|--------|-------|--------|
|                  | moyen        | médian | moyen          | médian | moyen | médian |
| T1               | 197          | 196    | 258            | 264    | 231   | 228    |
| T2               | 288          | 279    | 329            | 332    | 315   | 312    |
| T3               | 358          | 338    | 413            | 420    | 391   | 403    |
| T4               | 396          | 372    | 468            | 478    | 428   | 423    |
| T5               | 434          | 413    | 535            | 536    | 463   | 425    |
| T6 et 7          | 453          | 446    | 527            | 513    | 466   | 458    |
| Total            | 368          | 360    | 407            | 411    | 389   | 385    |

Source: RPLS 2014

## Commentaires

Cet organisme est un OPH municipal. Il est le principal bailleur de l'agglomération. Une part importante (45%) de son parc est en QPV et il est fortement impliqué dans des opérations de renouvellement urbain.

Les loyers sont assez élevés et proches des loyers maxima avec une marge de 3%.

Les locataires ont des revenus modestes.

L'organisme est soutenu par les subventions des collectivités territoriales.

Compte tenu de l'enjeu au regard des ressources générées par le fonctionnement de l'organisme, une baisse de loyers ne compromettrait pas le modèle économique de cet OPH qui est engagé dans un processus de fort développement.

## Type d'organisme : OPH

## Fiche 05

| Données patrimoniales                             | 2014           |
|---------------------------------------------------|----------------|
| Parc RPLS                                         | 10000 - 20000  |
| Age moyen du parc en année                        | 39 ans         |
| Pourcentage du parc en QPV                        | 16,3%          |
| Montant du loyer mensuel principal RPLS en Keuros | 4000 - 5000 k€ |
| Taux de rotation pour l'ensemble du parc          | 13,2%          |

| Données financières                  | 2014               |
|--------------------------------------|--------------------|
| Capacité d'autofinancement courante* | 10000 - 20000 k€   |
| Dettes                               | 175000 - 200000 k€ |
| Durée de désendettement              | 11 ans             |
| Durée résiduelle d'amortissement     | 20 ans             |
| Résultat*                            | 10000 - 12500 k€   |

\* Moyenne des trois dernières années

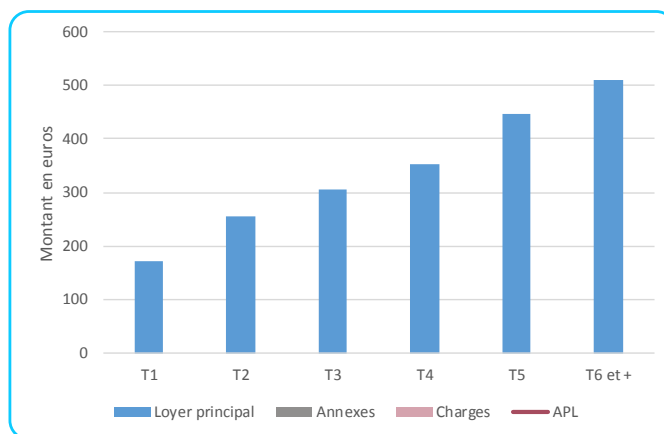
| Rubriques                   | Hors QPV |      |       |      | QPV   |
|-----------------------------|----------|------|-------|------|-------|
|                             | PLI      | PLS  | PLUS  | PLAI |       |
| Répartition du parc en %    | 0,3%     | 0,3% | 80,6% | 2,5% | 16,3% |
| Répartition des loyers en % | 0,5%     | 0,5% | 80,7% | 3,0% | 15,4% |

Enjeu annuel en montant de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

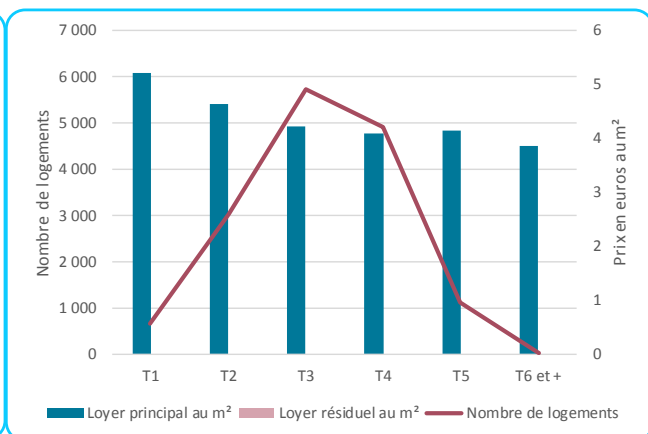
|                                             |       |
|---------------------------------------------|-------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 23 k€ |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 57 k€ |

Enjeu cumulatif en montant des cohortes annuelles de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

|                                             |        |
|---------------------------------------------|--------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 81 k€  |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 184 k€ |



Éléments du coût locatif selon le type de logement, données RPLS



Loyer au m² de SH selon le type de logement, données RPLS

## Distribution des loyers

| Nombre de pièces | Loyer en QPV |        | Loyer hors QPV |        | Total |        |
|------------------|--------------|--------|----------------|--------|-------|--------|
|                  | moyen        | médian | moyen          | médian | moyen | médian |
| T1               | 185          | 189    | 169            | 165    | 170   | 167    |
| T2               | 200          | 196    | 231            | 221    | 227   | 218    |
| T3               | 266          | 260    | 269            | 255    | 269   | 255    |
| T4               | 308          | 297    | 317            | 295    | 315   | 295    |
| T5               | 345          | 324    | 383            | 353    | 376   | 348    |
| T6 et 7          | 519          | 530    | 420            | 393    | 460   | 448    |
| Total            | 280          | 279    | 279            | 268    | 280   | 269    |

Source: RPLS 2014

## Commentaires

Cet organisme est un OPH départemental dans une zone détendue.

Le patrimoine est entretenu à minima et les composants durent très longtemps. Le rythme des réhabilitations est insuffisant. Les loyers sont très bas. L'organisme construit très peu et anticipe une forte hausse de la vacance. Des démolitions sont envisagées dans un proche avenir.

La santé financière de l'organisme est très bonne, il dispose d'une trésorerie confortable et a pu rembourser de façon anticipée des emprunts.

Compte tenu de l'enjeu, une baisse des loyers serait aisément supportable pour cet organisme.

## Type d'organisme : OPH

## Fiche 06

## Données patrimoniales 2014

|                                          |                |
|------------------------------------------|----------------|
| Parc RPLS                                | 10000 - 20000  |
| Age moyen du parc en année               | 39 ans         |
| Pourcentage du parc en QPV               | 39,1%          |
| Montant du loyer mensuel principal RPLS  | 4000 - 5000 k€ |
| Taux de rotation pour l'ensemble du parc | 11,7%          |

## Données financières 2014

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| Capacité d'autofinancement courante* | 20000 - 30000 k€   |
| Dettes                               | 425000 - 450000 k€ |
| Durée de désendettement              | 19 ans             |
| Durée résiduelle d'amortissement     | 23 ans             |
| Résultat*                            | 7500 - 10000 k€    |

\* Moyenne trois dernières années

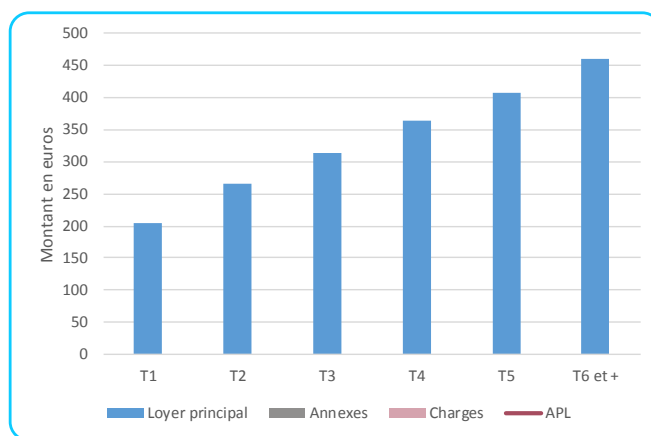
| Rubriques                   | Hors QPV |      |       |      | QPV   |
|-----------------------------|----------|------|-------|------|-------|
|                             | PLI      | PLS  | PLUS  | PLAI |       |
| Répartition du parc en %    | 2,0%     | 1,2% | 53,7% | 4,0% | 39,1% |
| Répartition des loyers en % | 2,3%     | 1,2% | 58,3% | 3,5% | 34,7% |

Enjeu annuel en montant de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

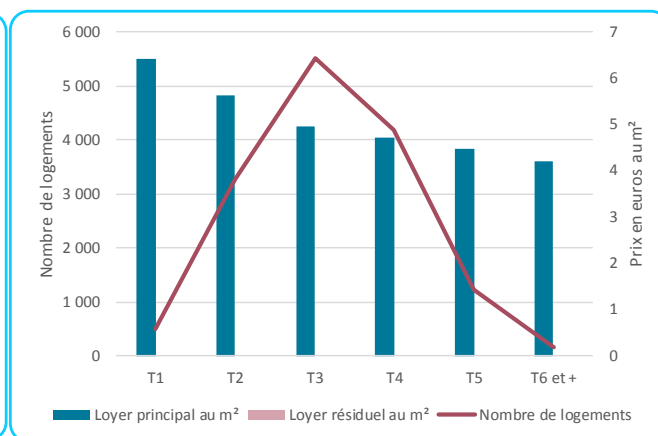
|                                             |       |
|---------------------------------------------|-------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 20 k€ |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 52 k€ |

Enjeu cumulatif en montant des cohortes annuelles de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

|                                             |        |
|---------------------------------------------|--------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 80 k€  |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 199 k€ |



Éléments du coût locatif selon le type de logement, données RPLS



Loyer au m² de SH selon le type de logement, données RPLS

## Distribution des loyers

| Nombre de pièces | Loyer en QPV |        | Loyer hors QPV |        | Total |        |
|------------------|--------------|--------|----------------|--------|-------|--------|
|                  | moyen        | médian | moyen          | médian | moyen | médian |
| T1               | 193          | 193    | 213            | 206    | 205   | 202    |
| T2               | 231          | 223    | 283            | 284    | 266   | 259    |
| T3               | 279          | 279    | 336            | 330    | 313   | 301    |
| T4               | 324          | 326    | 391            | 384    | 363   | 347    |
| T5               | 362          | 343    | 442            | 432    | 408   | 387    |
| T6               | 417          | 401    | 504            | 483    | 461   | 431    |
| Total            | 290          | 289    | 344            | 328    | 323   | 312    |

Source: RPLS 2014

## Commentaires

Cet organisme est un OPH rattaché à une métropole sur laquelle le parc est concentré. Le parc est essentiellement collectif. 75% des ménages logés ont des ressources en-dessous du plafond PLAI.

La politique de réhabilitation du parc porte essentiellement sur les dimensions techniques, et gagnerait à intégrer une approche plus globale.

La situation financière est globalement saine et les annuités d'emprunt sont contenues.

Une baisse des loyers devrait être envisageable sans porter atteinte aux équilibres financiers de l'organisme.

## Type d'organisme : OPH

## Fiche 07

| Données patrimoniales                    | 2014           |
|------------------------------------------|----------------|
| Parc RPLS                                | 10000 - 20000  |
| Age moyen du parc en année               | 26 ans         |
| Pourcentage du parc en QPV               | 6,8%           |
| Montant du loyer mensuel principal RPLS  | 5000 - 6000 k€ |
| Taux de rotation pour l'ensemble du parc | 16,6%          |

| Données financières                  | 2014               |
|--------------------------------------|--------------------|
| Capacité d'autofinancement courante* | 20000 - 30000 k€   |
| Dettes                               | 675000 - 700000 k€ |
| Durée de désendettement              | 23 ans             |
| Durée résiduelle d'amortissement     | n.d.               |
| Résultat*                            | 12500 - 15000 k€   |

\* trois dernières années

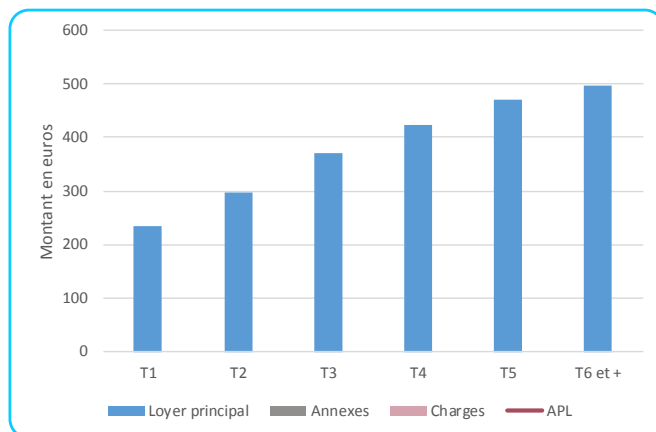
| Rubriques                   | Hors QPV |      |       |      | QPV  |
|-----------------------------|----------|------|-------|------|------|
|                             | PLI      | PLS  | PLUS  | PLAI |      |
| Répartition du parc en %    | 6,8%     | 6,8% | 74,4% | 5,1% | 6,8% |
| Répartition des loyers en % | 8,7%     | 8,7% | 71,9% | 4,5% | 6,2% |

Enjeu annuel en montant de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

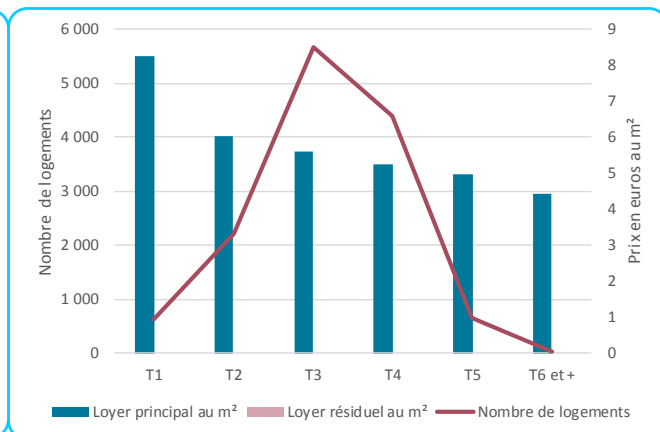
|                                             |        |
|---------------------------------------------|--------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 95 k€  |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 170 k€ |

Enjeu cumulatif en montant des cohortes annuelles de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

|                                             |        |
|---------------------------------------------|--------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 483 k€ |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 805 k€ |



Éléments du coût locatif selon le type de logement, données RPLS



Loyer au m² de SH selon le type de logement, données RPLS

## Distribution des loyers

| Nombre de pièces | Loyer en QPV |        | Loyer hors QPV |        | Total |        |
|------------------|--------------|--------|----------------|--------|-------|--------|
|                  | moyen        | médian | moyen          | médian | moyen | médian |
| T1               | 232          | 232    | 235            | 229    | 234   | 229    |
| T2               | 285          | 277    | 299            | 295    | 298   | 293    |
| T3               | 343          | 322    | 374            | 380    | 372   | 378    |
| T4               | 376          | 353    | 428            | 437    | 424   | 431    |
| T5               | 447          | 412    | 474            | 466    | 471   | 447    |
| T6               |              |        | 497            | 496    | 497   | 496    |
| Total            | 347          | 340    | 378            | 374    | 375   | 371    |

Source: RPLS 2014

## Commentaires

Cet organisme est un OPH départemental dont la moitié du parc se situe dans la principale agglomération du département. Une part significative de son parc est constituée de logements individuels.

La politique d'augmentation des loyers est très active, en particulier consécutivement aux réhabilitations.

L'état du parc est très bon, l'entretien étant régulier des interventions lourdes ne sont pas nécessaires. Le bailleur a entrepris quelques opérations de renouvellement urbain hors ANRU.

La situation financière est très saine et ne comporte pas de facteurs de vulnérabilité. Les enjeux financiers liés à une baisse de loyers et estimés pour cet organisme devraient être supportables sans entraîner des risques particuliers.

## Type d'organisme : OPH

## Fiche 08

## Données patrimoniales 2014

|                                          |                |
|------------------------------------------|----------------|
| Parc RPLS                                | 10000 - 20000  |
| Age moyen du parc en année               | 32 ans         |
| Pourcentage du parc en QPV               | 19,0%          |
| Montant du loyer mensuel principal RPLS  | 4000 - 5000 k€ |
| Taux de rotation pour l'ensemble du parc | 13,5%          |

## Données financières 2014

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| Capacité d'autofinancement courante* | 20000 - 30000 k€   |
| Dettes                               | 400000 - 425000 k€ |
| Durée de désendettement              | 15 ans             |
| Durée résiduelle d'amortissement     | 23 ans             |
| Résultat*                            | 7500 - 10000 k€    |

\* Moyenne des trois dernières années

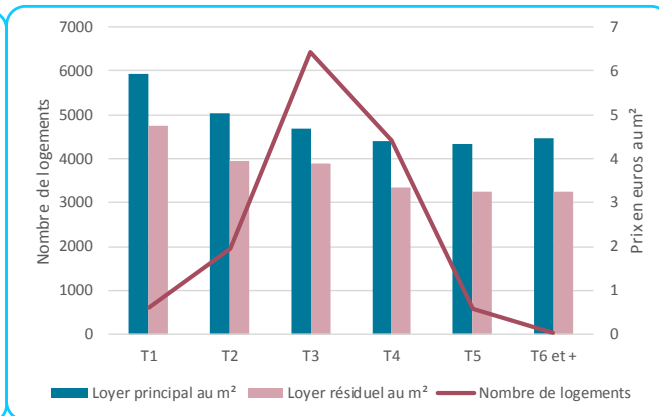
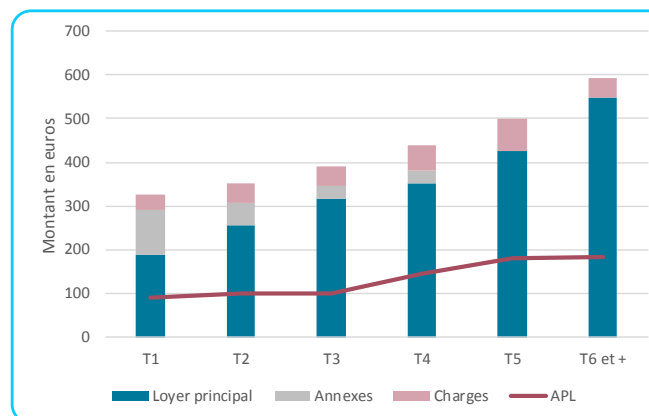
| Rubriques                   | Hors QPV |      |       |      | QPV   |
|-----------------------------|----------|------|-------|------|-------|
|                             | PLI      | PLS  | PLUS  | PLAI |       |
| Répartition du parc en %    | 1,1%     | 1,1% | 74,2% | 4,6% | 19,0% |
| Répartition des loyers en % | 1,4%     | 1,4% | 77,0% | 5,0% | 15,2% |

Enjeu annuel en montant de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

|                                             |        |
|---------------------------------------------|--------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 75 k€  |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 206 k€ |

Enjeu cumulatif en montant des cohortes annuelles de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

|                                             |        |
|---------------------------------------------|--------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 176 k€ |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 442 k€ |



Éléments du coût locatif selon le type de logement, données organisme

Loyer au m² de SH selon le type de logement, données organisme

## Distribution des loyers

| Nombre de pièces | Loyer en QPV |        | Loyer hors QPV |        | Total |        |
|------------------|--------------|--------|----------------|--------|-------|--------|
|                  | moyen        | médian | moyen          | médian | moyen | médian |
| T1               | 177          | 181    | 192            | 191    | 187   | 182    |
| T2               | 231          | 225    | 262            | 249    | 255   | 240    |
| T3               | 261          | 260    | 330            | 353    | 318   | 298    |
| T4               | 291          | 290    | 365            | 327    | 352   | 314    |
| T5               | 357          | 328    | 445            | 407    | 429   | 374    |
| T6               | 487          | 382    | 557            | 497    | 532   | 429    |
| Total            | 263          | 262    | 332            | 321    | 319   | 298    |

Source: RPLS 2014

## Commentaires

C'est un OPH départemental qui a le quasi-monopole sur son secteur et qui est implanté sur plus de 200 communes dans une zone plutôt détendue. 40% de son parc est individuel. Ce bailleur dispose également d'une activité de lotisseur.

La politique de loyer est considérée comme insuffisamment cadrée. Les nouveaux logements construits sont relativement grands, ce qui génère des loyers élevés. La vacance se développe dans les zones rurales et nouvellement en zone urbaine. Elle peut atteindre 7% sur des programmes récents dont les loyers sont peu abordables.

La santé financière de cet organisme est très bonne et il pourrait absorber sans risque particulier une baisse de loyers, sous réserve que l'état de la vacance reste maîtrisé.

## Type d'organisme : OPH

## Fiche 09

| Données patrimoniales                    | 2014           |
|------------------------------------------|----------------|
| Parc RPLS                                | 10000 - 20000  |
| Age moyen du parc en année               | 33 ans         |
| Pourcentage du parc en QPV               | 11,0%          |
| Montant du loyer mensuel principal RPLS  | 4000 - 5000 k€ |
| Taux de rotation pour l'ensemble du parc | 12,8%          |

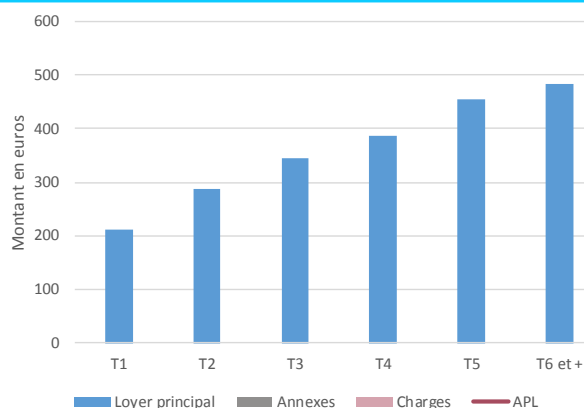
| Données financières                  | 2014               |
|--------------------------------------|--------------------|
| Capacité d'autofinancement courante* | 20000 - 30000 k€   |
| Dettes                               | 500000 - 525000 k€ |
| Durée de désendettement              | 25 ans             |
| Durée résiduelle d'amortissement     | 24 ans             |
| Résultat*                            | 2500 - 5000 k€     |

\* Moyenne des trois dernières années

| Rubriques                   | Hors QPV |      |       |      | QPV   |
|-----------------------------|----------|------|-------|------|-------|
|                             | PLI      | PLS  | PLUS  | PLAI |       |
| Répartition du parc en %    | 0,2%     | 0,2% | 83,8% | 4,9% | 11,0% |
| Répartition des loyers en % | 0,2%     | 0,2% | 86,3% | 4,5% | 8,8%  |

Enjeu annuel en montant de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

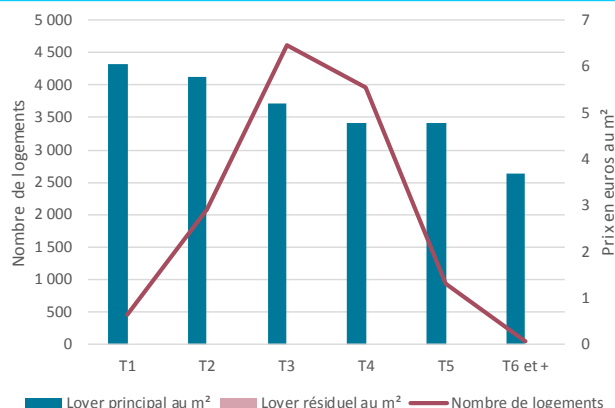
|                                             |        |
|---------------------------------------------|--------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 114 k€ |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 214 k€ |



Éléments du coût locatif selon le type de logement, données RPLS

Enjeu cumulatif en montant des cohortes annuelles de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

|                                             |        |
|---------------------------------------------|--------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 514 k€ |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 912 k€ |



Loyer au m² de SH selon le type de logement, données RPLS

## Distribution des loyers

| Nombre de pièces | Loyer en QPV |        | Loyer hors QPV |        | Total |        |
|------------------|--------------|--------|----------------|--------|-------|--------|
|                  | moyen        | médian | moyen          | médian | moyen | médian |
| T1               | 192          | 175    | 214            | 212    | 211   | 206    |
| T2               | 227          | 207    | 295            | 303    | 288   | 296    |
| T3               | 280          | 268    | 353            | 372    | 346   | 359    |
| T4               | 307          | 291    | 399            | 402    | 387   | 371    |
| T5               | 338          | 312    | 468            | 481    | 455   | 452    |
| T6 et +          | 480          | 482    | 485            | 443    | 484   | 476    |
| Total            | 282          | 272    | 362            | 353    | 353   | 341    |

Source: RPLS 2014

## Commentaires

C'est un OPH départemental dont les logements sont situés sur plus de 150 communes. Le parc se situe à 70% sur le chef-lieu départemental et à 90% sur l'agglomération du chef lieu. Autour de cette agglomération le secteur rural est détendu. L'organisme est le principal bailleur du département. Plus de 10% du parc est en ZUS. L'organisme maintient un important rythme de développement de son parc.

Les loyers sont plutôt élevés. Les loyers sont au plafond et lors des relocations, ceux pour lesquels il y a de la marge sont mis au plafond. L'organisme a mis en place une remise en ordre des loyers dont on ne connaît pas l'impact.

Le patrimoine est en bon état et bien entretenu. L'investissement dans la construction neuve pèse sur le bilan et l'endettement est très élevé, ce qui rend la structure financière fragile.

Compte tenu de l'enjeu, la soutenabilité d'une baisse de loyer paraît incertaine sans une action sur d'autres leviers d'ajustement.

## Type d'organisme : OPH

## Fiche 10

## Données patrimoniales 2014

|                                          |                |
|------------------------------------------|----------------|
| Parc RPLS                                | 10000 - 20000  |
| Age moyen du parc en année               | 47 ans         |
| Pourcentage du parc en QPV               | 58,4%          |
| Montant du loyer mensuel principal RPLS  | 3000 - 4000 k€ |
| Taux de rotation pour l'ensemble du parc | 11,0%          |

## Données financières 2014

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| Capacité d'autofinancement courante* | 10000 - 20000 k€   |
| Dettes                               | 125000 - 150000 k€ |
| Durée de désendettement              | 11 ans             |
| Durée résiduelle d'amortissement     | 14 ans             |
| Résultat*                            | 0 - 2500 k€        |

\* trois dernières années

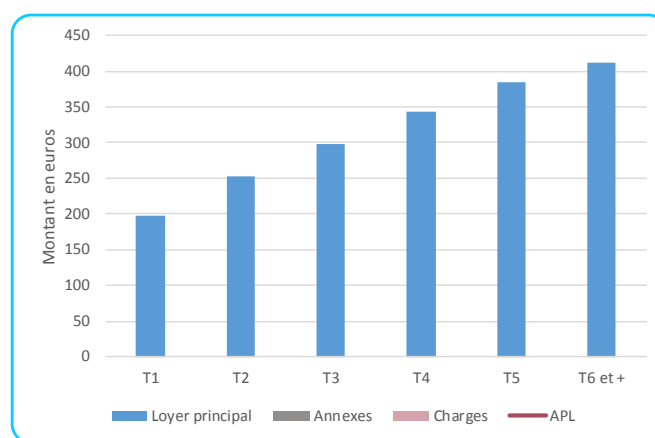
| Rubriques                   | Hors QPV |      |       |      | QPV   |
|-----------------------------|----------|------|-------|------|-------|
|                             | PLI      | PLS  | PLUS  | PLAI |       |
| Répartition du parc en %    | 0,1%     | 0,1% | 40,3% | 1,2% | 58,4% |
| Répartition des loyers en % | 0,1%     | 0,1% | 43,0% | 1,4% | 55,4% |

Enjeu annuel en montant de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

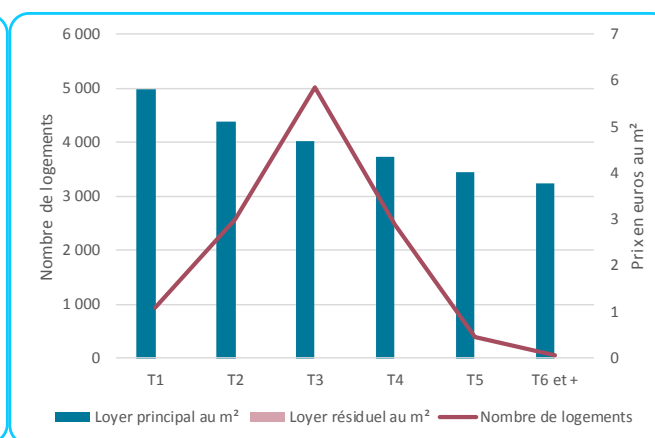
|                                             |       |
|---------------------------------------------|-------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 28 k€ |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 32 k€ |

Enjeu cumulatif en montant des cohortes annuelles de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

|                                             |        |
|---------------------------------------------|--------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 185 k€ |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 205 k€ |



Éléments du coût locatif selon le type de logement, données RPLS



Loyer au m² de SH selon le type de logement, données RPLS

## Distribution des loyers

| Nombre de pièces | Loyer en QPV |        | Loyer hors QPV |        | Total |        |
|------------------|--------------|--------|----------------|--------|-------|--------|
|                  | moyen        | médian | moyen          | médian | moyen | médian |
| T1               | 189          | 190    | 207            | 191    | 198   | 190    |
| T2               | 236          | 233    | 267            | 245    | 252   | 238    |
| T3               | 285          | 282    | 316            | 280    | 299   | 281    |
| T4               | 330          | 323    | 367            | 328    | 343   | 324    |
| T5               | 373          | 373    | 435            | 385    | 384   | 374    |
| T6 et 7          | 412          | 412    | 422            | 422    | 412   | 412    |
| Total            | 285          | 284    | 303            | 280    | 293   | 282    |

Source: RPLS 2014

## Commentaires

Cet organisme est un OPH départemental dans une zone détendue. Il est le premier bailleur de sa région et possède un parc essentiellement constitué de logements collectifs. Il est confronté à une demande locative en chute libre avec une vacance croissante.

Les loyers sont très accessibles car de nombreux logements ont été financés en HLM/O.

Le parc est dans l'ensemble correctement entretenu. Cependant des démolitions sont à venir et dans cette perspective, certains immeubles font l'objet d'un entretien minimaliste.

La situation financière est très solide, mais l'organisme aura dans un avenir plus ou moins proche des besoins financiers importants pour restructurer son patrimoine. Ceci étant, compte tenu du faible enjeu que représenterait une baisse de loyers, elle ne devrait pas entraîner des difficultés particulières pour l'organisme, même si l'opportunité d'une telle baisse est nettement atténuée par le niveau déjà assez bas des loyers pratiqués.

## Type d'organisme : OPH

## Fiche 11

| Données patrimoniales                    | 2014           |
|------------------------------------------|----------------|
| Parc RPLS                                | 10000 - 20000  |
| Age moyen du parc en année               | 41 ans         |
| Pourcentage du parc en QPV               | 42,4%          |
| Montant du loyer mensuel principal RPLS  | 3000 - 4000 k€ |
| Taux de rotation pour l'ensemble du parc | 12,1%          |

| Données financières                  | 2014               |
|--------------------------------------|--------------------|
| Capacité d'autofinancement courante* | 10000 - 20000 k€   |
| Dettes                               | 150000 - 175000 k€ |
| Durée de désendettement              | 11 ans             |
| Durée résiduelle d'amortissement     | 17 ans             |
| Résultat*                            | 2500 - 5000 k€     |

\* Moyenne des trois dernières années

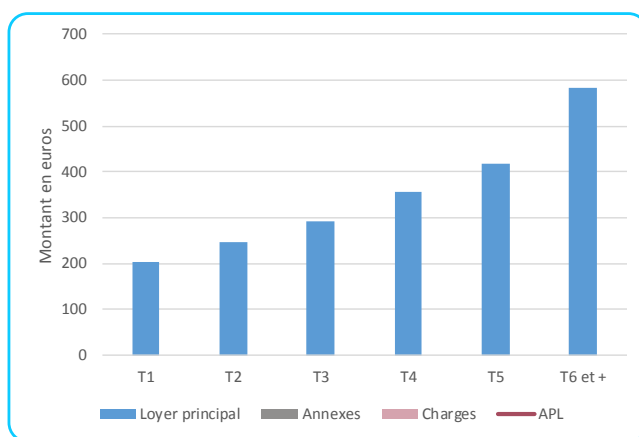
| Rubriques                   | Hors QPV |      |       |      | QPV   |
|-----------------------------|----------|------|-------|------|-------|
|                             | PLI      | PLS  | PLUS  | PLAI |       |
| Répartition du parc en %    | 0,5%     | 0,5% | 54,6% | 1,9% | 42,4% |
| Répartition des loyers en % | 1,1%     | 1,1% | 58,5% | 2,6% | 36,7% |

Enjeu annuel en montant de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

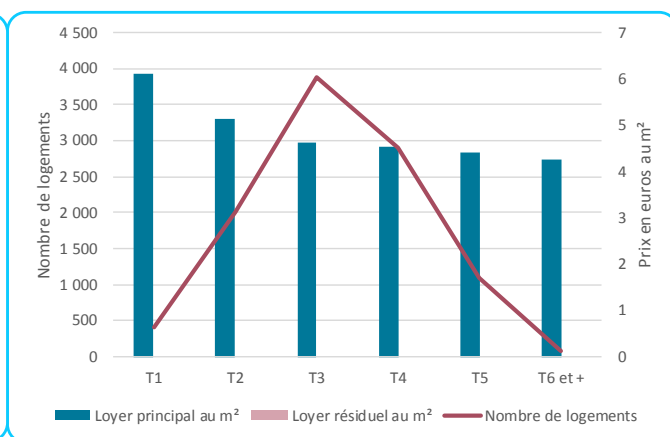
|                                             |       |
|---------------------------------------------|-------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 25 k€ |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 56 k€ |

Enjeu cumulatif en montant des cohortes annuelles de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

|                                             |        |
|---------------------------------------------|--------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 73 k€  |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 116 k€ |



Éléments du coût locatif selon le type de logement, données RPLS



Loyer au m² de SH selon le type de logement, données RPLS

## Distribution des loyers

| Nombre de pièces | Loyer en QPV |        | Loyer hors QPV |        | Total |        |
|------------------|--------------|--------|----------------|--------|-------|--------|
|                  | moyen        | médian | moyen          | médian | moyen | médian |
| T1               | 186          | 183    | 214            | 209    | 203   | 199    |
| T2               | 236          | 233    | 254            | 242    | 246   | 238    |
| T3               | 279          | 282    | 301            | 282    | 292   | 282    |
| T4               | 325          | 319    | 377            | 348    | 358   | 335    |
| T5               | 384          | 382    | 436            | 413    | 418   | 391    |
| T6 et 7          | 499          | 469    | 595            | 587    | 584   | 587    |
| Total            | 288          | 285    | 331            | 305    | 313   | 294    |

Source: RPLS 2014

## Commentaires

Cet organisme est un OPH départemental présent sur un département dont la population est en déclin.

Les loyers sont abordables, mais les surfaces sont surdimensionnées. Les logements sont à 85% collectifs.

La vacance est importante, tant technique (9%) que commerciale (5,7%). Le bailleur intervient dans d'importantes opérations ANRU, mais connaît des dérapages en termes de délais.

La santé financière de l'organisme est plutôt bonne, mais l'organisme est mal piloté. L'organisme connaît une évolution préoccupante de la masse salariale (+10% en 5 ans). Compte tenu d'en enjeu cumulatif estimé à 116KEUR, une baisse de loyers ne constituerait pas un risque significatif pour l'organisme.

## Type d'organisme : OPH

## Fiche 12

## Données patrimoniales 2014

|                                                   |                |
|---------------------------------------------------|----------------|
| Parc RPLS                                         | 10000 - 20000  |
| Age moyen du parc en année                        | 39 ans         |
| Pourcentage du parc en QPV                        | 30,7%          |
| Montant du loyer mensuel principal RPLS en Keuros | 2000 - 3000 k€ |
| Taux de rotation pour l'ensemble du parc          | 12,4%          |

## Données financières 2014

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| Capacité d'autofinancement courante* | 10000 - 20000 k€   |
| Dettes                               | 175000 - 200000 k€ |
| Durée de désendettement              | 13 ans             |
| Durée résiduelle d'amortissement     | 24 ans             |
| Résultat*                            | 2500 - 5000 k€     |

\* Moyenne des trois dernières années

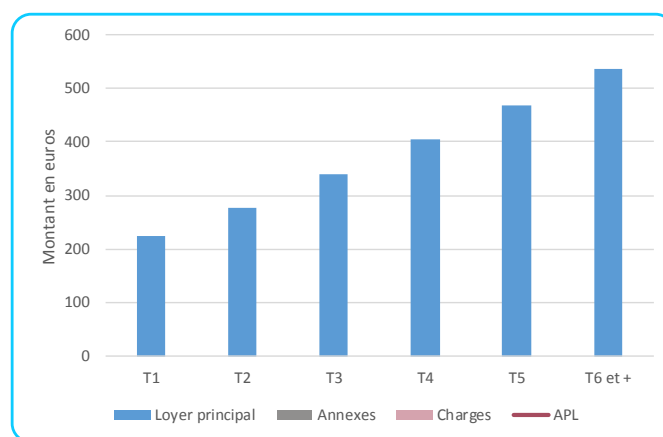
| Rubriques                   | Hors QPV |      |       |      | QPV   |
|-----------------------------|----------|------|-------|------|-------|
|                             | PLI      | PLS  | PLUS  | PLAI |       |
| Répartition du parc en %    | 1,5%     | 1,5% | 62,0% | 4,3% | 30,7% |
| Répartition des loyers en % | 2,4%     | 2,4% | 65,3% | 4,6% | 25,3% |

Enjeu annuel en montant de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

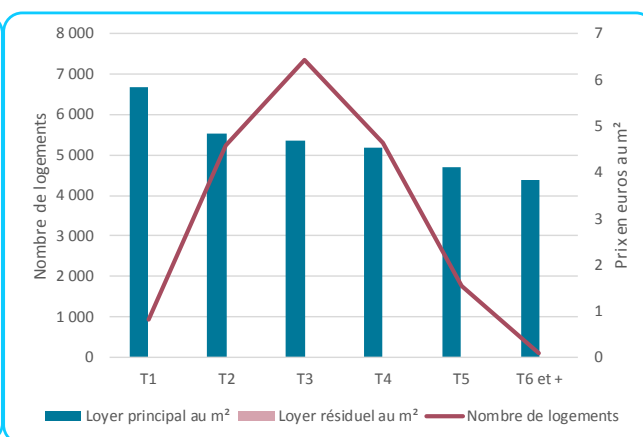
|                                             |        |
|---------------------------------------------|--------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 69 k€  |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 122 k€ |

Enjeu cumulatif en montant des cohortes annuelles de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

|                                             |        |
|---------------------------------------------|--------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 175 k€ |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 290 k€ |



Éléments du coût locatif selon le type de logement, données RPLS



Loyer au m² de SH selon le type de logement, données RPLS

## Distribution des loyers

| Nombre de pièces | Loyer en QPV |        | Loyer hors QPV |        | Total |        |
|------------------|--------------|--------|----------------|--------|-------|--------|
|                  | moyen        | médian | moyen          | médian | moyen | médian |
| T1               | 175          | 176    | 189            | 186    | 186   | 183    |
| T2               | 215          | 214    | 245            | 228    | 234   | 220    |
| T3               | 262          | 264    | 323            | 285    | 304   | 272    |
| T4               | 298          | 296    | 375            | 326    | 354   | 306    |
| T5               | 347          | 347    | 402            | 360    | 383   | 349    |
| T6 et 7          | 387          | 386    | 470            | 451    | 425   | 392    |
| Total            | 271          | 270    | 329            | 301    | 311   | 286    |

Source: RPLS 2014

## Commentaires

Il s'agit d'un OPH départemental dont le quart du parc est en ZUS et qui a un quart de logements individuels. La moitié du parc est situé dans deux principales agglomérations, et globalement dans un secteur détendu. Les programmes ANRU ont été achevés récemment. Le patrimoine a un âge moyen supérieur à 35 ans. Les ménages logés sont modestes : 67% des ménages ont des ressources inférieures à 60% des plafonds.

Les impayés sont élevés et en hausse car la population se paupérise.

Cet organisme a fait une remise en ordre des loyers dont on ne connaît pas l'impact.

L'organisme est très bien géré. Le parc est bien entretenu, l'organisme construit 100 logements par an. L'endettement est maîtrisé et le prévisionnel qui est plutôt réaliste ne fait pas apparaître d'incertitudes majeures.

Une baisse des loyers serait supportable sans risque particulier.

## Type d'organisme : OPH

## Fiche 13

| Données patrimoniales                             | 2014           |
|---------------------------------------------------|----------------|
| Parc RPLS                                         | 5000 - 10000   |
| Age moyen du parc en année                        | 35 ans         |
| Pourcentage du parc en QPV                        | 9,2%           |
| Montant du loyer mensuel principal RPLS en Keuros | 3000 - 4000 k€ |
| Taux de rotation pour l'ensemble du parc          | 17,1%          |

| Données financières                  | 2014               |
|--------------------------------------|--------------------|
| Capacité d'autofinancement courante* | 10000 - 20000 k€   |
| Dettes                               | 350000 - 375000 k€ |
| Durée de désendettement              | 22 ans             |
| Durée résiduelle d'amortissement     | 29 ans             |
| Résultat*                            | 5000 - 7500 k€     |

\* Moyenne des trois dernières années

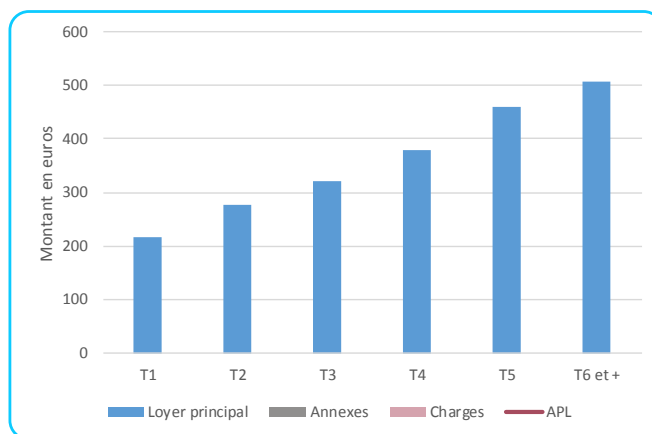
| Rubriques                   | Hors QPV |      |       |      | QPV  |
|-----------------------------|----------|------|-------|------|------|
|                             | PLI      | PLS  | PLUS  | PLAI |      |
| Répartition du parc en %    | 7,4%     | 7,1% | 73,6% | 2,7% | 9,2% |
| Répartition des loyers en % | 9,4%     | 8,9% | 70,5% | 2,5% | 8,8% |

Enjeu annuel en montant de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

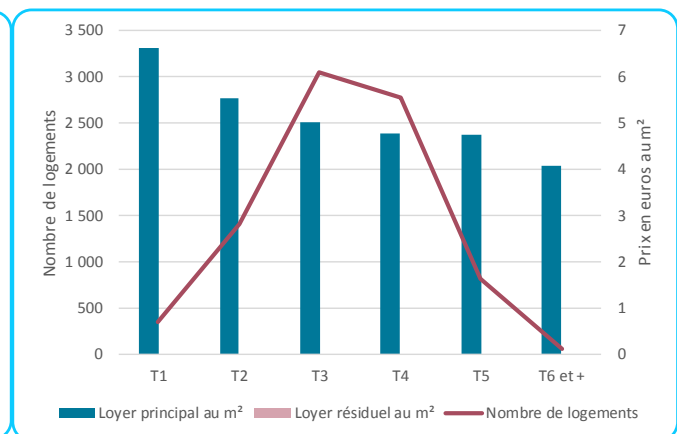
|                                             |        |
|---------------------------------------------|--------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 41 k€  |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 111 k€ |

Enjeu cumulatif en montant des cohortes annuelles de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

|                                             |        |
|---------------------------------------------|--------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 123 k€ |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 289 k€ |



Éléments du coût locatif selon le type de logement, données RPLS



Loyer au m² de SH selon le type de logement, données RPLS

## Distribution des loyers

| Nombre de pièces | Loyer en QPV |        | Loyer hors QPV |        | Total |        |
|------------------|--------------|--------|----------------|--------|-------|--------|
|                  | moyen        | médian | moyen          | médian | moyen | médian |
| T1               | 232          | 234    | 215            | 222    | 216   | 224    |
| T2               | 272          | 268    | 277            | 278    | 276   | 275    |
| T3               | 334          | 319    | 320            | 314    | 322   | 317    |
| T4               | 380          | 351    | 379            | 386    | 379   | 378    |
| T5               | 502          | 528    | 458            | 466    | 460   | 468    |
| T6 et 7          |              |        | 507            | 491    | 507   | 491    |
| Total            | 342          | 330    | 344            | 334    | 344   | 333    |

Source: RPLS 2014

## Commentaires

Il s'agit d'un OPH départemental dont 95% du parc est conventionné.

Les loyers pratiqués pour les logements conventionnés ont une marge potentielle de 7,42% d'augmentation par rapport aux loyers plafond des conventions. Nonobstant cette marge, les loyers de l'OPH sont les plus chers parmi les bailleurs intervenant sur le même territoire, phénomène renforcé par le fait que certains logements ont d'importantes surfaces.

L'organisme se porte bien financièrement et une baisse de loyers serait envisageable sans risque particulier.

## Type d'organisme : OPH

## Fiche 14

## Données patrimoniales 2014

|                                          |                |
|------------------------------------------|----------------|
| Parc RPLS                                | 5000 - 10000   |
| Age moyen du parc en année               | 41 ans         |
| Pourcentage du parc en QPV               | 53,3%          |
| Montant du loyer mensuel principal RPLS  | 2000 - 3000 k€ |
| Taux de rotation pour l'ensemble du parc | 11,1%          |

## Données financières 2014

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| Capacité d'autofinancement courante* | 10000 - 20000 k€   |
| Dettes                               | 175000 - 200000 k€ |
| Durée de désendettement              | 17 ans             |
| Durée résiduelle d'amortissement     | 21 ans             |
| Résultat*                            | 0 - 2500 k€        |

\* trois dernières années

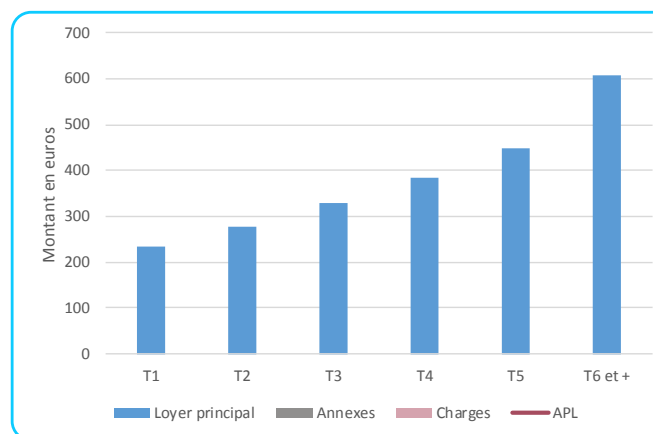
| Rubriques                   | Hors QPV |      |       |      | QPV   |
|-----------------------------|----------|------|-------|------|-------|
|                             | PLI      | PLS  | PLUS  | PLAI |       |
| Répartition du parc en %    | 0,5%     | 0,5% | 44,7% | 1,0% | 53,3% |
| Répartition des loyers en % | 0,8%     | 0,8% | 50,6% | 0,9% | 46,9% |

Enjeu annuel en montant de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

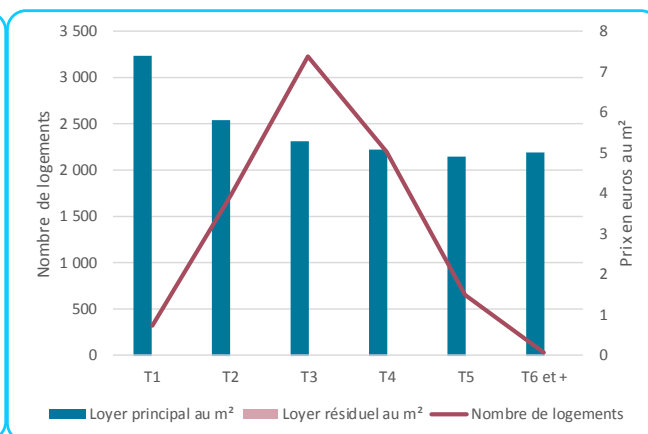
|                                             |       |
|---------------------------------------------|-------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 39 k€ |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 39 k€ |

Enjeu cumulatif en montant des cohortes annuelles de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

|                                             |        |
|---------------------------------------------|--------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 234 k€ |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 253 k€ |



Éléments du coût locatif selon le type de logement, données RPLS



Loyer au m² de SH selon le type de logement, données RPLS

## Distribution des loyers

| Nombre de pièces | Loyer en QPV |        | Loyer hors QPV |        | Total |        |
|------------------|--------------|--------|----------------|--------|-------|--------|
|                  | moyen        | médian | moyen          | médian | moyen | médian |
| T1               | 220          | 223    | 262            | 261    | 235   | 226    |
| T2               | 256          | 267    | 296            | 286    | 277   | 276    |
| T3               | 287          | 253    | 366            | 372    | 329   | 311    |
| T4               | 350          | 350    | 432            | 459    | 385   | 372    |
| T5               | 414          | 410    | 530            | 578    | 449   | 446    |
| T6               | 598          | 576    | 616            | 667    | 606   | 578    |
| Total            | 312          | 297    | 371            | 354    | 340   | 326    |

Source: RPLS 2014

## Commentaires

Cet organisme est un OPH communal qui intervient dans une agglomération en perte de vitesse. La moitié du parc est en QPV.

La population logée a globalement de faibles revenus en comparaison des autres bailleurs de la région.

Le niveau des loyers est assez bas.

Le parc est bien entretenu et ne nécessite pas de grosses rénovations dans les années à venir. Le développement est faible.

La situation financière assez saine devrait se consolider au cours des prochaines années du fait de l'absence d'importants programmes de développement, même si l'organisme prévoit quelques opérations dans le cadre du NPNRU.

Compte tenu des faibles enjeux qu'elle présenterait, une baisse de loyers serait sans risque pour cet organisme.

## Type d'organisme : OPH

## Fiche 15

| Données patrimoniales                             | 2014           |
|---------------------------------------------------|----------------|
| Parc RPLS                                         | 5000 - 10000   |
| Age moyen du parc en année                        | 29 ans         |
| Pourcentage du parc en QPV                        | 0,0%           |
| Montant du loyer mensuel principal RPLS en Keuros | 2000 - 3000 k€ |
| Taux de rotation pour l'ensemble du parc          | 10,4%          |

| Données financières                  | 2014               |
|--------------------------------------|--------------------|
| Capacité d'autofinancement courante* | 10000 - 20000 k€   |
| Dettes                               | 325000 - 350000 k€ |
| Durée de désendettement              | 26 ans             |
| Durée résiduelle d'amortissement     | 29 ans             |
| Résultat*                            | 2500 - 5000 k€     |

\* trois dernières années

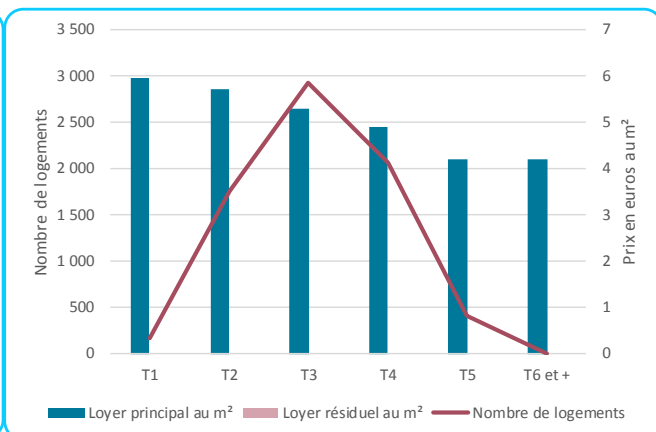
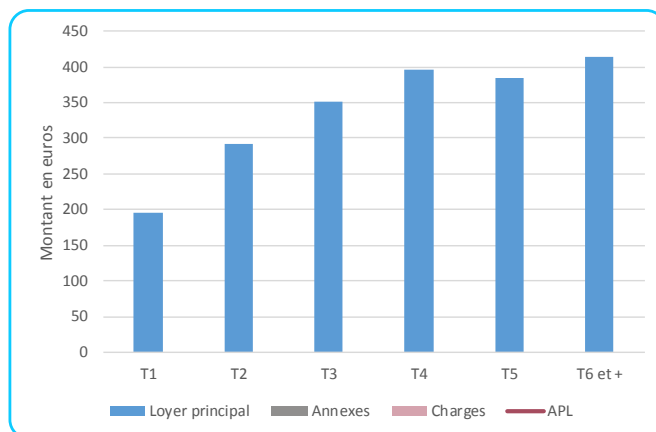
| Rubriques                   | Hors QPV |      |       |      | QPV  |
|-----------------------------|----------|------|-------|------|------|
|                             | PLI      | PLS  | PLUS  | PLAI |      |
| Répartition du parc en %    | 2,0%     | 2,0% | 90,9% | 5,2% | 0,0% |
| Répartition des loyers en % | 3,0%     | 3,0% | 89,8% | 4,3% | 0,0% |

Enjeu annuel en montant de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

|                                             |       |
|---------------------------------------------|-------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 19 k€ |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 66 k€ |

Enjeu cumulatif en montant des cohortes annuelles de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

|                                             |        |
|---------------------------------------------|--------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 58 k€  |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 165 k€ |



Éléments du coût locatif selon le type de logement, données RPLS

Loyer au m<sup>2</sup> de SH selon le type de logement, données RPLS

## Distribution des loyers

| Nombre de pièces | Loyer en QPV |        | Loyer hors QPV |        | Total |        |
|------------------|--------------|--------|----------------|--------|-------|--------|
|                  | moyen        | médian | moyen          | médian | moyen | médian |
| T1               |              |        | 195            | 190    | 195   | 190    |
| T2               |              |        | 293            | 297    | 293   | 297    |
| T3               |              |        | 350            | 365    | 350   | 365    |
| T4               |              |        | 395            | 401    | 395   | 401    |
| T5               |              |        | 385            | 375    | 385   | 375    |
| T6               |              |        | 415            | 421    | 415   | 421    |
| Total            |              |        | 348            | 344    | 348   | 344    |

Source: RPLS 2014

## Commentaires

Cet organisme est un OPH départemental dont le patrimoine est constitué à 88% de logements collectifs principalement situés en zone tendue.

Le bailleur mène une politique de loyers très modérée.

Son parc est très bien entretenu et il a une politique de développement bien ciblée.

La situation financière est solide.

Une baisse de loyers n'exposerait pas l'organisme à des risques particuliers, mais elle aurait peu d'effet car l'organisme est déjà assez vertueux, d'où le faible montant des enjeux liés à une éventuelle baisse de loyers.

## Type d'organisme : OPH

## Fiche 16

## Données patrimoniales 2014

|                                                   |                |
|---------------------------------------------------|----------------|
| Parc RPLS                                         | 5000 - 10000   |
| Age moyen du parc en année                        | 34 ans         |
| Pourcentage du parc en QPV                        | 28,4%          |
| Montant du loyer mensuel principal RPLS en Keuros | 2000 - 3000 k€ |
| Taux de rotation pour l'ensemble du parc          | 13,7%          |

## Données financières 2014

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| Capacité d'autofinancement courante* | 10000 - 20000 k€   |
| Dettes                               | 200000 - 225000 k€ |
| Durée de désendettement              | 20 ans             |
| Durée résiduelle d'amortissement     | 23 ans             |
| Résultat*                            | 2500 - 5000 k€     |

\* trois dernières années

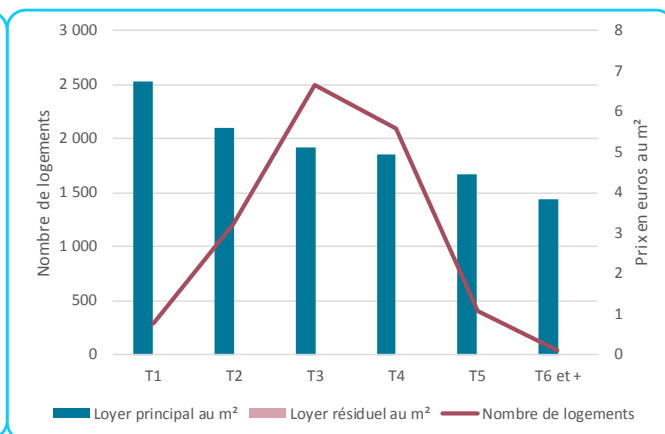
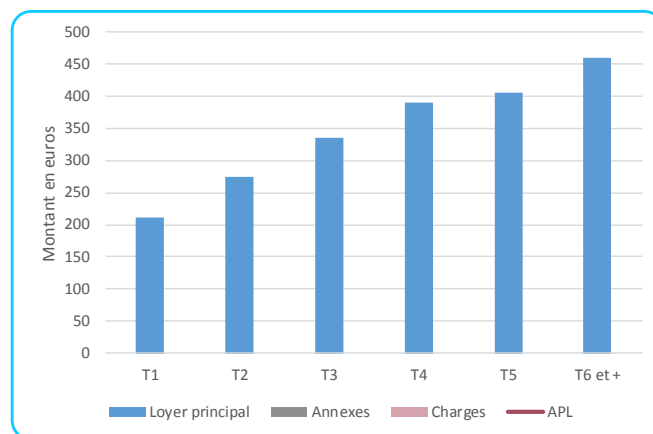
| Rubriques                   | Hors QPV |      |       |      | QPV   |
|-----------------------------|----------|------|-------|------|-------|
|                             | PLI      | PLS  | PLUS  | PLAI |       |
| Répartition du parc en %    | 0,4%     | 0,4% | 67,7% | 3,2% | 28,4% |
| Répartition des loyers en % | 0,6%     | 0,6% | 68,8% | 3,1% | 26,9% |

Enjeu annuel en montant de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

|                                             |       |
|---------------------------------------------|-------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 21 k€ |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 39 k€ |

Enjeu cumulatif en montant des cohortes annuelles de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

|                                             |        |
|---------------------------------------------|--------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 66 k€  |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 107 k€ |



Éléments du coût locatif selon le type de logement, données RPLS

Loyer au m² de SH selon le type de logement, données RPLS

## Distribution des loyers

| Nombre de pièces | Loyer en QPV |        | Loyer hors QPV |        | Total |        |
|------------------|--------------|--------|----------------|--------|-------|--------|
|                  | moyen        | médian | moyen          | médian | moyen | médian |
| T1               | 217          | 206    | 210            | 198    | 212   | 198    |
| T2               | 278          | 269    | 271            | 250    | 273   | 259    |
| T3               | 329          | 322    | 339            | 326    | 336   | 324    |
| T4               | 358          | 345    | 401            | 422    | 389   | 385    |
| T5               | 389          | 372    | 414            | 368    | 406   | 370    |
| T6 et 7          | 441          | 391    | 475            | 453    | 460   | 404    |
| Total            | 330          | 323    | 346            | 333    | 341   | 328    |

Source: RPLS 2014

## Commentaires

Cet organisme est un office départemental dont le patrimoine principalement constitué de logements collectifs est concentré dans deux agglomérations aux marchés locatifs détendus. Il est le premier bailleur du département.

Les loyers sont assez élevés et les augmentations consécutives aux travaux avant relocation sont utilisées de façon maximaliste pour se rapprocher des plafonds ou les atteindre.

L'organisme ne construit quasiment plus et projette de détruire un nombre significatif d'immeubles.

La situation financière de l'organisme est assez satisfaisante et lui permettrait d'absorber une baisse des loyers qui serait au demeurant nécessaire dans certains immeubles pour lutter contre la vacance.

## Type d'organisme : OPH

## Fiche 17

| Données patrimoniales                    | 2014           |
|------------------------------------------|----------------|
| Parc RPLS                                | 5000 - 10000   |
| Age moyen du parc en année               | 43 ans         |
| Pourcentage du parc en QPV               | 8,3%           |
| Montant du loyer mensuel principal RPLS  | 1000 - 2000 k€ |
| Taux de rotation pour l'ensemble du parc | 12,9%          |

| Données financières                  | 2014              |
|--------------------------------------|-------------------|
| Capacité d'autofinancement courante* | 0 - 10000 k€      |
| Dettes                               | 75000 - 100000 k€ |
| Durée de désendettement              | 12 ans            |
| Durée résiduelle d'amortissement     | 23 ans            |
| Résultat*                            | 0 - 2500 k€       |

\* Moyenne des trois dernières années

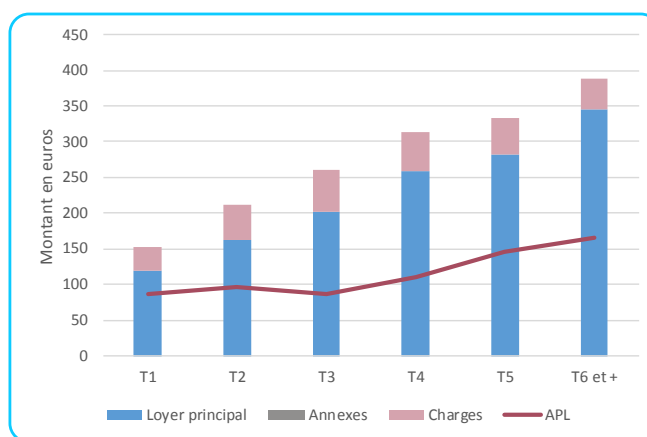
| Rubriques                   | Hors QPV |      |       |      | QPV  |
|-----------------------------|----------|------|-------|------|------|
|                             | PLI      | PLS  | PLUS  | PLAI |      |
| Répartition du parc en %    | 1,9%     | 1,9% | 85,4% | 2,6% | 8,3% |
| Répartition des loyers en % | 3,4%     | 3,4% | 83,9% | 2,4% | 6,8% |

Enjeu annuel en montant de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

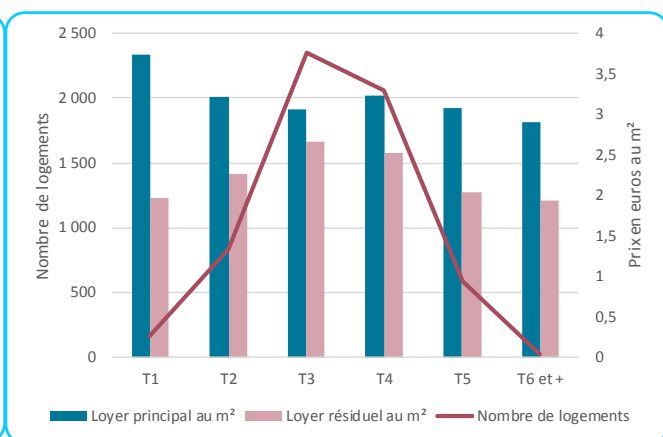
|                                             |       |
|---------------------------------------------|-------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 17 k€ |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 40 k€ |

Enjeu cumulatif en montant des cohortes annuelles de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

|                                             |       |
|---------------------------------------------|-------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 40 k€ |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 86 k€ |



Éléments du coût locatif selon le type de logement, données organisme



Loyer au m² de SH selon le type de logement, données organisme

## Distribution des loyers

| Nombre de pièces | Loyer en QPV |        | Loyer hors QPV |        | Total |        |
|------------------|--------------|--------|----------------|--------|-------|--------|
|                  | moyen        | médian | moyen          | médian | moyen | médian |
| T1               | 176          | 180    | 213            | 210    | 210   | 202    |
| T2               | 212          | 227    | 255            | 252    | 251   | 245    |
| T3               | 257          | 271    | 297            | 285    | 294   | 281    |
| T4               | 294          | 298    | 356            | 335    | 352   | 328    |
| T5               | 354          | 347    | 395            | 381    | 391   | 373    |
| T6 et 7          | 391          | 383    | 552            | 501    | 508   | 450    |
| Total            | 272          | 278    | 320            | 307    | 316   | 301    |

Source: RPLS 2014

## Commentaires

Cet organisme est un OPH départemental, implanté en zone rurale avec 3 agences. Un tiers des logements sont individuels. Le taux de rotation est élevé. La vacance est dans la norme de la région.

L'organisme sort d'un plan CGLLS. Il adapte son parc aux personnes âgées. Les loyers sont à 17% du plafond. La dette de l'organisme est à été rééchelonnée. 30 à 40 logements sont vendus par an.

La faiblesse de l'enjeu que représenterait une baisse de loyers rend celle-ci compatible avec la situation financière de l'organisme.

## Type d'organisme : OPH

## Fiche 18

## Données patrimoniales 2014

|                                          |                |
|------------------------------------------|----------------|
| Parc RPLS                                | 5000 - 10000   |
| Age moyen du parc en année               | 37 ans         |
| Pourcentage du parc en QPV               | 4,8%           |
| Montant du loyer mensuel principal RPLS  | 1000 - 2000 k€ |
| Taux de rotation pour l'ensemble du parc | 10,8%          |

## Données financières 2014

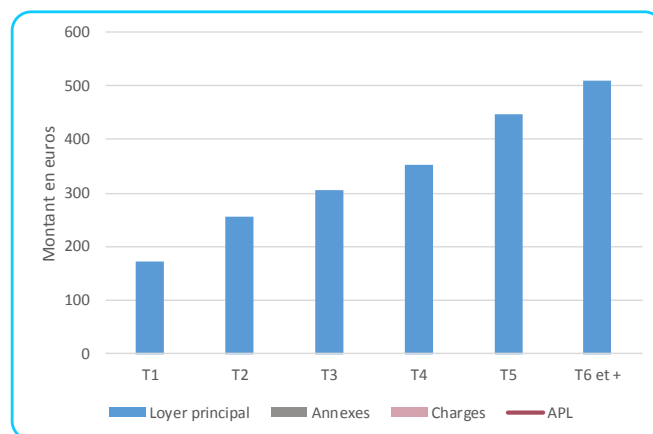
|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| Capacité d'autofinancement courante* | 0 - 10000 k€       |
| Dettes                               | 100000 - 125000 k€ |
| Durée de désendettement              | 16 ans             |
| Durée résiduelle d'amortissement     | 20 ans             |
| Résultat*                            | 0 - 2500 k€        |

\* Moyenne des trois dernières années

| Rubriques                   | Hors QPV |      |       |      | QPV  |
|-----------------------------|----------|------|-------|------|------|
|                             | PLI      | PLS  | PLUS  | PLAI |      |
| Répartition du parc en %    | 0,1%     | 0,1% | 93,1% | 1,9% | 4,8% |
| Répartition des loyers en % | 0,2%     | 0,2% | 93,7% | 1,9% | 4,1% |

Enjeu annuel en montant de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

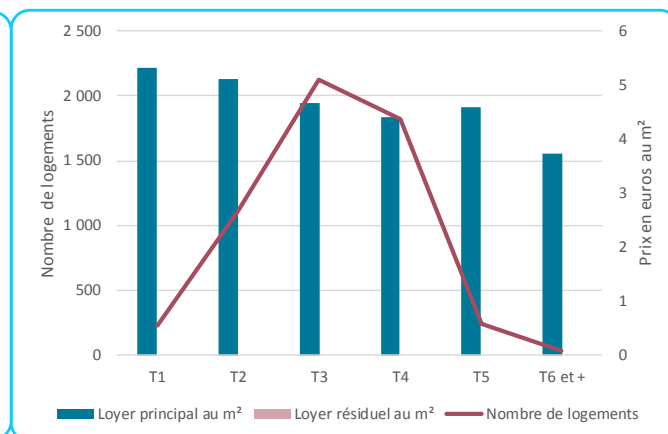
|                                             |       |
|---------------------------------------------|-------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 5 k€  |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 18 k€ |



Éléments du coût locatif selon le type de logement, données RPLS

Enjeu cumulatif en montant des cohortes annuelles de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

|                                             |       |
|---------------------------------------------|-------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 16 k€ |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 51 k€ |



Loyer au m² de SH selon le type de logement, données RPLS

## Distribution des loyers

| Nombre de pièces | Loyer en QPV |        | Loyer hors QPV |        | Total |        |
|------------------|--------------|--------|----------------|--------|-------|--------|
|                  | moyen        | médian | moyen          | médian | moyen | médian |
| T1               | 165          | 164    | 172            | 170    | 172   | 168    |
| T2               | 217          | 221    | 257            | 242    | 255   | 238    |
| T3               | 259          | 258    | 307            | 286    | 305   | 282    |
| T4               | 303          | 296    | 356            | 328    | 354   | 325    |
| T5               | 348          | 344    | 455            | 453    | 447   | 446    |
| T6 et 7          | 420          | 420    | 515            | 535    | 509   | 535    |
| Total            | 268          | 267    | 315            | 293    | 313   | 291    |

Source: RPLS 2014

## Commentaires

Cet organisme est un OPH départemental et est quasiment le seul intervenant sur le département, qui est en zone détendue. La moitié du parc est concentrée sur l'agglomération du chef-lieu. Moins de 5% du parc est en QPV. Plus de 90% du parc est constitué de logements collectifs.

Le parc est globalement ancien (37 ans) mais en bon état général. 84% du patrimoine a plus de 20 ans. L'enjeu de l'entretien porte sur la partie énergétique, de nombreux logements étant encore en vitrage simple avec le chauffage individuel. Afin d'améliorer la performance énergétique, l'organisme doit dépenser 30 millions d'euros pour les 10 ans à venir.

Le niveau d'endettement demeure élevé pour un organisme qui construit peu. La situation de l'organisme serait fragilisée par une baisse de loyers sans action sur d'autres leviers.

## Type d'organisme : OPH

## Fiche 19

| Données patrimoniales                    | 2014        |
|------------------------------------------|-------------|
| Parc RPLS                                | 0 - 5 000   |
| Age moyen du parc en année               | 44 ans      |
| Pourcentage du parc en QPV               | 21,2%       |
| Montant du loyer mensuel principal RPLS  | 0 - 1000 k€ |
| Taux de rotation pour l'ensemble du parc | 13,8%       |

| Données financières                  | 2014             |
|--------------------------------------|------------------|
| Capacité d'autofinancement courante* | 0 - 10000 k€     |
| Dettes                               | 25000 - 50000 k€ |
| Durée de désendettement              | 14 ans           |
| Durée résiduelle d'amortissement     | 13 ans           |
| Résultat*                            | 0 - 2500 k€      |

\* Moyenne des trois dernières années

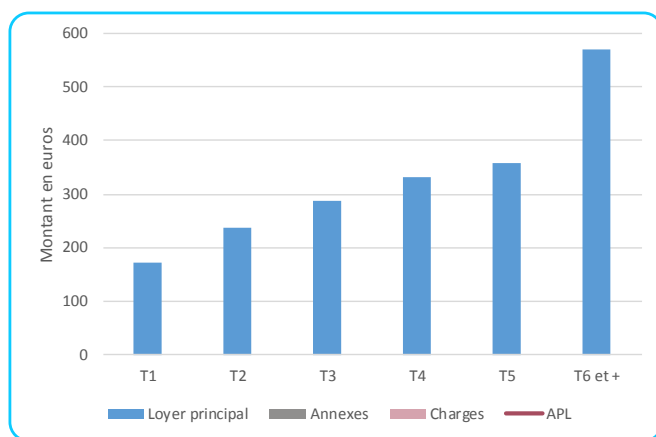
| Rubriques                   | Hors QPV |      |       |      | QPV   |
|-----------------------------|----------|------|-------|------|-------|
|                             | PLI      | PLS  | PLUS  | PLAI |       |
| Répartition du parc en %    | 1,2%     | 1,2% | 73,7% | 2,7% | 21,2% |
| Répartition des loyers en % | 1,8%     | 1,8% | 76,3% | 2,6% | 17,5% |

Enjeu annuel en montant de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

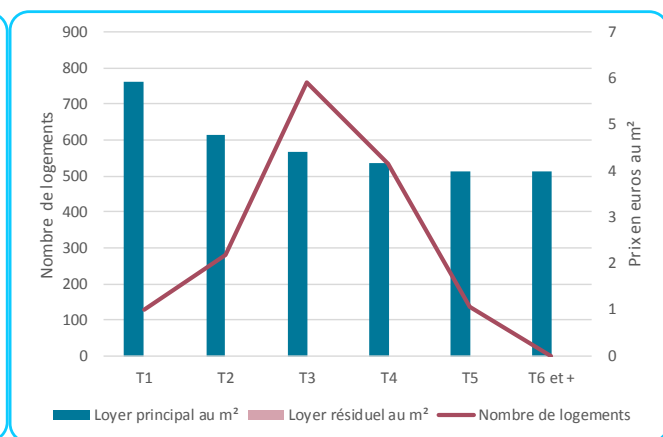
|                                             |       |
|---------------------------------------------|-------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 9 k€  |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 21 k€ |

Enjeu cumulatif en montant des cohortes annuelles de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

|                                             |       |
|---------------------------------------------|-------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 12 k€ |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 22 k€ |



Éléments du coût locatif selon le type de logement, données RPLS



Loyer au m² de SH selon le type de logement, données RPLS

## Distribution des loyers

| Nombre de pièces | Loyer en QPV |        | Loyer hors QPV |        | Total |        |
|------------------|--------------|--------|----------------|--------|-------|--------|
|                  | moyen        | médian | moyen          | médian | moyen | médian |
| T1               | 153          | 153    | 179            | 178    | 172   | 173    |
| T2               | 214          | 201    | 241            | 234    | 238   | 230    |
| T3               | 254          | 250    | 295            | 279    | 287   | 273    |
| T4               | 287          | 273    | 345            | 320    | 330   | 306    |
| T5               | 343          | 337    | 364            | 339    | 358   | 339    |
| T6               |              |        | 570            | 570    | 570   | 570    |
| Total            | 262          | 263    | 297            | 289    | 290   | 283    |

Source: RPLS 2014

## Commentaires

Cet organisme est un OPH rattaché à une communauté d'agglomération. Les trois quart du parc sont collectifs. L'essentiel du parc a été construit avant 1990 dans un secteur en décroissance démographique.

Les loyers sont les plus bas de la région de référence. La politique d'augmentation des loyers est modeste. L'organisme a récemment initié une politique de relocation aux loyers plafonds.

Le parc est bien entretenu. L'organisme a peu de frais de gestion et n'est pas endetté.

L'organisme a une bonne santé financière, et n'a pas de développement prévu car il est dans un secteur sans demande. Il envisage de consacrer des moyens encore plus importants à la réhabilitation de son parc et étudie des projets de démolition.

L'opportunité de la baisse de loyer se pose car les loyers sont très bas et couverts par l'APL. En tout état de cause, les enjeux d'une telle baisse seraient symboliques et parfaitement soutenables pour l'organisme.

## Type d'organisme : SA HLM

## Fiche 20

| Données patrimoniales                    | 2014             |
|------------------------------------------|------------------|
| Parc RPLS                                | 50000 - 100000   |
| Age moyen du parc en année               | 29 ans           |
| Pourcentage du parc en QPV               | 22,0%            |
| Montant du loyer mensuel principal RPLS  | 20000 - 21000 k€ |
| Taux de rotation pour l'ensemble du parc | 9,9%             |

| Données financières                  | 2014                 |
|--------------------------------------|----------------------|
| Capacité d'autofinancement courante* | 100000 - 110000 k€   |
| Dettes                               | 2350000 - 2375000 k€ |
| Durée de désendettement              | 22 ans               |
| Durée résiduelle d'amortissement     | 26 ans               |
| Résultat*                            | 30000 - 32500 k€     |

\* Moyenne des trois dernières années

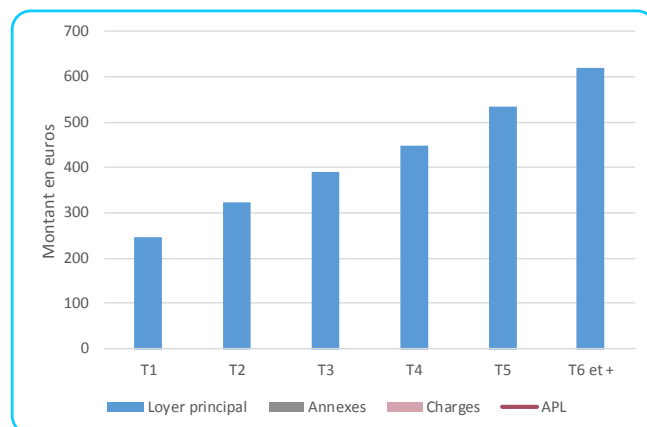
| Rubriques                   | Hors QPV |      |       |      | QPV   |
|-----------------------------|----------|------|-------|------|-------|
|                             | PLI      | PLS  | PLUS  | PLAI |       |
| Répartition du parc en %    | 5,8%     | 5,8% | 62,0% | 4,4% | 22,0% |
| Répartition des loyers en % | 7,6%     | 7,6% | 62,4% | 3,7% | 18,6% |

Enjeu annuel en montant de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

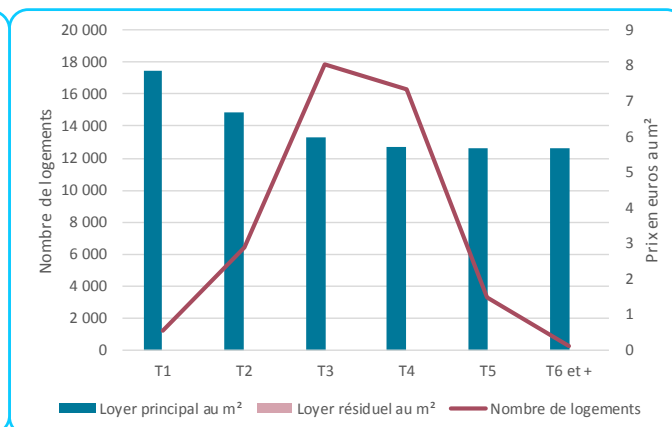
|                                             |        |
|---------------------------------------------|--------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 287 k€ |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 476 k€ |

Enjeu cumulatif en montant des cohortes annuelles de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

|                                             |         |
|---------------------------------------------|---------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 2344 k€ |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 3507 k€ |



Éléments du coût locatif selon le type de logement, données RPLS



Loyer au m² de SH selon le type de logement, données RPLS

## Distribution des loyers

| Nombre de pièces | Loyer en QPV |        | Loyer hors QPV |        | Total |        |
|------------------|--------------|--------|----------------|--------|-------|--------|
|                  | moyen        | médian | moyen          | médian | moyen | médian |
| T1               | 233          | 225    | 252            | 235    | 247   | 228    |
| T2               | 286          | 281    | 334            | 320    | 324   | 306    |
| T3               | 344          | 332    | 403            | 406    | 389   | 375    |
| T4               | 389          | 375    | 470            | 480    | 449   | 438    |
| T5               | 440          | 432    | 573            | 572    | 533   | 487    |
| T6 et 7          | 508          | 504    | 685            | 614    | 620   | 527    |
| Total            | 360          | 352    | 425            | 414    | 409   | 389    |

Source: RPLS 2014

## Commentaires

Cet organisme est une SA HLM à compétence nationale. Elle intervient dans sept régions et principalement dans une région tendue. Les 3/4 des logements du parc sont situés hors ZUS. Les logements sont à 90% collectifs. La vacance est faible. Une partie du parc (moins de 10%) est constitué de logements à loyer libre. Cet organisme perçoit près d'un million d'euros de SLS par an.

Les ressources des populations logées sont globalement supérieures à celles des autres bailleurs intervenants sur le même secteur. L'ensemble du patrimoine est bien entretenu.

Les charges d'emprunt augmentent, cependant les dettes financières demeurent maîtrisées.

Le coût de gestion est bien maîtrisé.

Une baisse de loyers apparaît supportable et pourrait contraindre l'organisme à introduire plus de mixité sociale dans son parc.

## Type d'organisme : SA HLM

## Fiche 21

| Données patrimoniales                             | 2014             |
|---------------------------------------------------|------------------|
| Parc RPLS                                         | 20 000 - 50 000  |
| Age moyen du parc en année                        | 38 ans           |
| Pourcentage du parc en QPV                        | 32,4%            |
| Montant du loyer mensuel principal RPLS en Keuros | 17000 - 18000 k€ |
| Taux de rotation pour l'ensemble du parc          | 7,2%             |

| Données financières                  | 2014                |
|--------------------------------------|---------------------|
| Capacité d'autofinancement courante* | 90000 - 100000 k€   |
| Dettes                               | 975000 - 1000000 k€ |
| Durée de désendettement              | 11 ans              |
| Durée résiduelle d'amortissement     | 20 ans              |
| Résultat*                            | 50000 - 52500 k€    |

\* trois dernières années

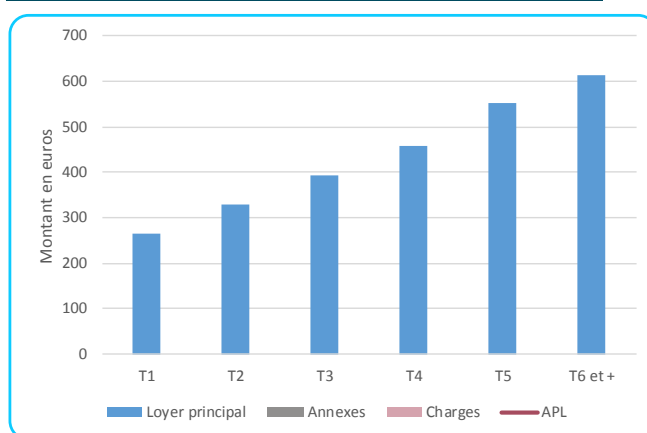
| Rubriques                   | Hors QPV |      |       |      | QPV   |
|-----------------------------|----------|------|-------|------|-------|
|                             | PLI      | PLS  | PLUS  | PLAI |       |
| Répartition du parc en %    | 1,4%     | 1,4% | 63,7% | 1,0% | 32,4% |
| Répartition des loyers en % | 2,0%     | 2,0% | 65,6% | 1,0% | 29,6% |

Enjeu annuel en montant de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

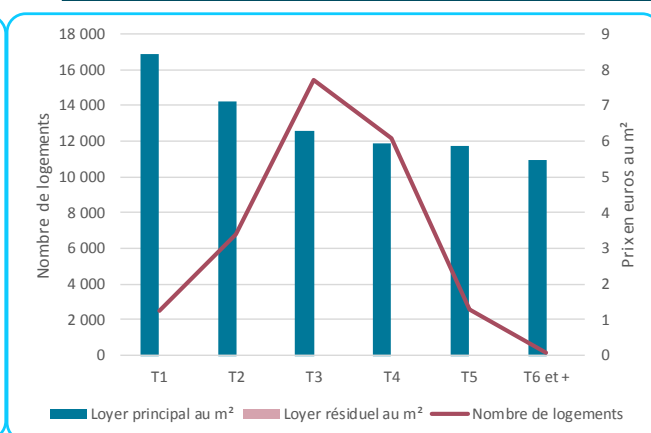
|                                             |        |
|---------------------------------------------|--------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 217 k€ |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 303 k€ |

Enjeu cumulatif en montant des cohortes annuelles de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

|                                             |         |
|---------------------------------------------|---------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 1349 k€ |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 2080 k€ |



Éléments du coût locatif selon le type de logement, données RPLS



Loyer au m² de SH selon le type de logement, données RPLS

## Distribution des loyers

| Nombre de pièces | Loyer en QPV |        | Loyer hors QPV |        | Total |        |
|------------------|--------------|--------|----------------|--------|-------|--------|
|                  | moyen        | médian | moyen          | médian | moyen | médian |
| T1               | 256          | 253    | 267            | 266    | 264   | 263    |
| T2               | 310          | 304    | 336            | 325    | 329   | 320    |
| T3               | 374          | 365    | 402            | 384    | 393   | 379    |
| T4               | 431          | 417    | 470            | 447    | 457   | 437    |
| T5               | 523          | 495    | 563            | 543    | 552   | 520    |
| T6 et +          | 626          | 694    | 609            | 585    | 614   | 619    |
| Total            | 386          | 375    | 413            | 398    | 405   | 390    |

Source: RPLS 2014

## Commentaires

Cet organisme est une SAHLM intégrée à un groupe. Il intervient en zone tendue et est impliqué dans plusieurs opérations ANRU. Le patrimoine est assez ancien et est à 95% collectif.

Le profil des loyers s'est modifié au cours des dernières années et se caractérise par des niveaux désormais relativement élevés.

La situation financière est très saine et l'organisme pourrait supporter sans risque particulier une baisse de loyers afin d'accroître l'accessibilité de son parc hors QPV aux personnes aux revenus modestes.

## Type d'organisme : SA HLM

## Fiche 22

## Données patrimoniales 2014

|                                          |                  |
|------------------------------------------|------------------|
| Parc RPLS                                | 20 000 - 50 000  |
| Age moyen du parc en année               | 36 ans           |
| Pourcentage du parc en QPV               | 46,9%            |
| Montant du loyer mensuel principal RPLS  | 13000 - 14000 k€ |
| Taux de rotation pour l'ensemble du parc | 9,2%             |

## Données financières 2014

|                                      |                      |
|--------------------------------------|----------------------|
| Capacité d'autofinancement courante* | 60000 - 70000 k€     |
| Dettes                               | 1225000 - 1250000 k€ |
| Durée de désendettement              | 19 ans               |
| Durée résiduelle d'amortissement     | 22 ans               |
| Résultat*                            | 25000 - 27500 k€     |

\* trois dernières années

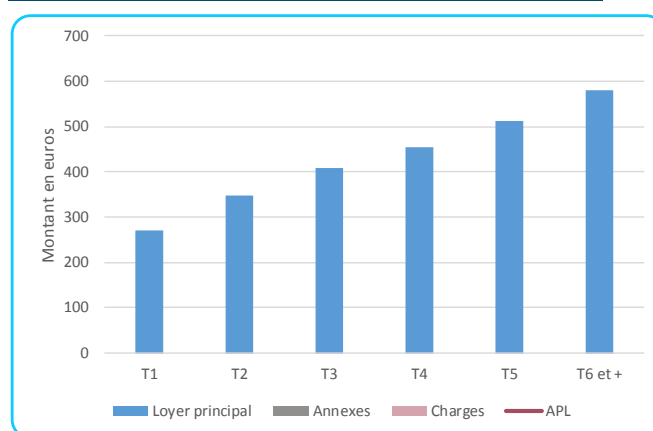
| Rubriques                   | Hors QPV |      |       |      | QPV   |
|-----------------------------|----------|------|-------|------|-------|
|                             | PLI      | PLS  | PLUS  | PLAI |       |
| Répartition du parc en %    | 5,1%     | 5,1% | 40,5% | 2,4% | 46,9% |
| Répartition des loyers en % | 6,6%     | 6,6% | 41,6% | 1,8% | 43,4% |

Enjeu annuel en montant de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

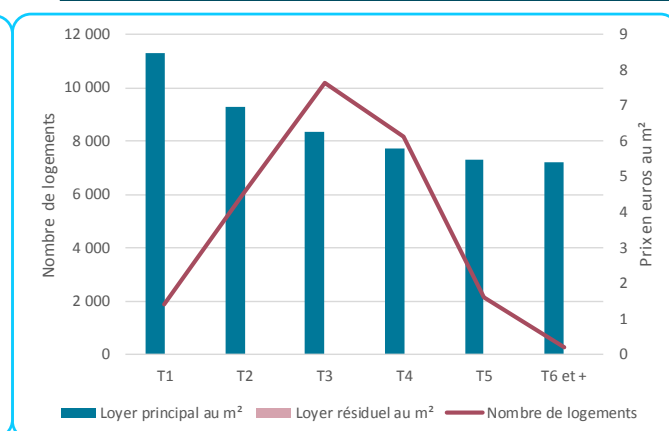
|                                             |        |
|---------------------------------------------|--------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 175 k€ |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 267 k€ |

Enjeu cumulatif en montant des cohortes annuelles de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

|                                             |         |
|---------------------------------------------|---------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 1357 k€ |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 2065 k€ |



Éléments du coût locatif selon le type de logement, données RPLS



Loyer au m² de SH selon le type de logement, données RPLS

## Distribution des loyers

| Nombre de pièces | Loyer en QPV |        | Loyer hors QPV |        | Total |        |
|------------------|--------------|--------|----------------|--------|-------|--------|
|                  | moyen        | médian | moyen          | médian | moyen | médian |
| T1               | 256          | 255    | 279            | 258    | 271   | 257    |
| T2               | 333          | 329    | 357            | 350    | 346   | 336    |
| T3               | 390          | 376    | 426            | 422    | 408   | 387    |
| T4               | 434          | 428    | 483            | 470    | 455   | 436    |
| T5               | 495          | 488    | 536            | 481    | 513   | 486    |
| T6               | 561          | 552    | 619            | 563    | 581   | 554    |
| Total            | 398          | 391    | 420            | 407    | 409   | 399    |

Source: RPLS 2014

## Commentaires

Cet organisme intégré dans un groupe dispose d'un parc qui est quasi exclusivement collectif. Ce parc majoritairement implanté en zone tendue comporte une partie significative localisée en zone détendue.

Du fait d'importantes augmentations intervenues dans le passé, les loyers sont aujourd'hui relativement hauts et très proches des plafonds autorisés.

En zone détendue le parc accuse un relatif retard de réhabilitation.

La situation financière est solide. Malgré un programme de développement assez ambitieux pour les prochaines années, une baisse des loyers dans les limites des enjeux estimés devrait être soutenable sans une significative altération des équilibres financiers de l'organisme.

## Type d'organisme : SA HLM

## Fiche 23

| Données patrimoniales                    | 2014             |
|------------------------------------------|------------------|
| Parc RPLS                                | 20000 - 50000    |
| Age moyen du parc en année               | 35 ans           |
| Pourcentage du parc en QPV               | 41,8%            |
| Montant du loyer mensuel principal RPLS  | 13000 - 14000 k€ |
| Taux de rotation pour l'ensemble du parc | 7,8%             |

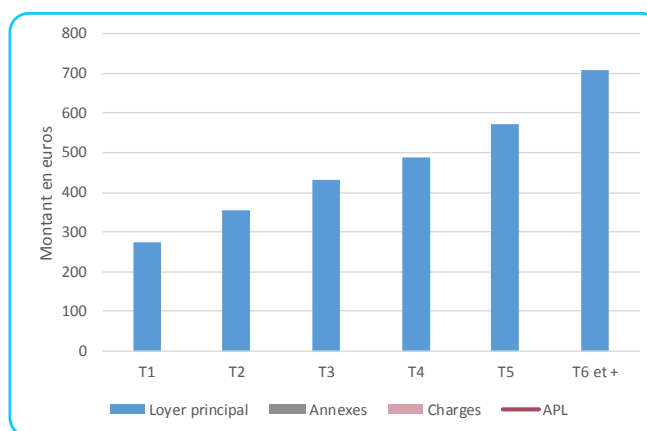
| Données financières                  | 2014                 |
|--------------------------------------|----------------------|
| Capacité d'autofinancement courante* | 50000 - 60000 k€     |
| Dettes                               | 1125000 - 1150000 k€ |
| Durée de désendettement              | 21 ans               |
| Durée résiduelle d'amortissement     | 25 ans               |
| Résultat*                            | 30000 - 32500 k€     |

\* trois dernières années

| Rubriques                   | Hors QPV |      |       |      | QPV   |
|-----------------------------|----------|------|-------|------|-------|
|                             | PLI      | PLS  | PLUS  | PLAI |       |
| Répartition du parc en %    | 3,5%     | 3,5% | 48,3% | 2,8% | 41,8% |
| Répartition des loyers en % | 4,7%     | 4,7% | 48,1% | 2,2% | 40,4% |

Enjeu annuel en montant de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

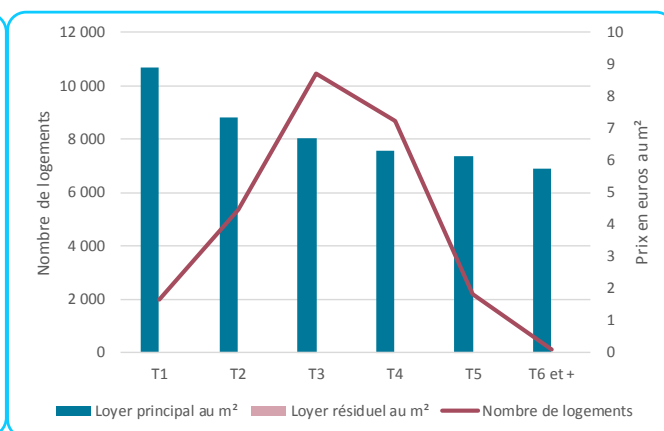
|                                             |        |
|---------------------------------------------|--------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 135 k€ |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 198 k€ |



Éléments du coût locatif selon le type de logement, données RPLS

Enjeu cumulatif en montant des cohortes annuelles de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

|                                             |         |
|---------------------------------------------|---------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 1110 k€ |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 1667 k€ |



Loyer au m² de SH selon le type de logement, données RPLS

## Distribution des loyers

| Nombre de pièces | Loyer en QPV |        | Loyer hors QPV |        | Total |        |
|------------------|--------------|--------|----------------|--------|-------|--------|
|                  | moyen        | médian | moyen          | médian | moyen | médian |
| T1               | 259          | 260    | 278            | 285    | 274   | 278    |
| T2               | 333          | 329    | 367            | 373    | 356   | 356    |
| T3               | 417          | 422    | 444            | 453    | 431   | 441    |
| T4               | 477          | 490    | 501            | 508    | 489   | 500    |
| T5               | 556          | 563    | 585            | 591    | 571   | 573    |
| T6               | 620          | 574    | 745            | 743    | 708   | 723    |
| Total            | 433          | 441    | 437            | 435    | 435   | 437    |

Source: RPLS 2014

## Commentaires

Cet organisme est une SAHLM qui fait partie d'un groupe. Son parc est quasi-exclusivement composé de logements collectifs, principalement de grands ensembles construits dans les années 1960-1970.

Le bailleur loge des personnes aux revenus équivalents à ceux des locataires des autres bailleurs.

Les loyers sont plutôt élevés et à la rotation de locataire, le loyer appliqué est le loyer maximal.

Les coûts de gestion sont assez élevés et le patrimoine nécessite un effort d'entretien. Pour y faire face, la société prévoit d'importants travaux d'amélioration de son parc et un ambitieux développement.

La situation financière est satisfaisante, mais avec des marges de manoeuvre très faibles. Une baisse des loyers, compte tenu de l'enjeu qu'elle représenterait, pourrait fragiliser l'organisme.

## Type d'organisme : SA HLM

## Fiche 24

## Données patrimoniales 2014

|                                                   |                  |
|---------------------------------------------------|------------------|
| Parc RPLS                                         | 20000 - 50000    |
| Age moyen du parc en année                        | 40 ans           |
| Pourcentage du parc en QPV                        | 32,0%            |
| Montant du loyer mensuel principal RPLS en Keuros | 10000 - 11000 k€ |
| Taux de rotation pour l'ensemble du parc          | 9,3%             |

## Données financières 2014

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| Capacité d'autofinancement courante* | 40000 - 50000 k€   |
| Dettes                               | 675000 - 700000 k€ |
| Durée de désendettement              | 14 ans             |
| Durée résiduelle d'amortissement     | 19 ans             |
| Résultat*                            | 45000 - 47500 k€   |

\* Moyenne des trois dernières années

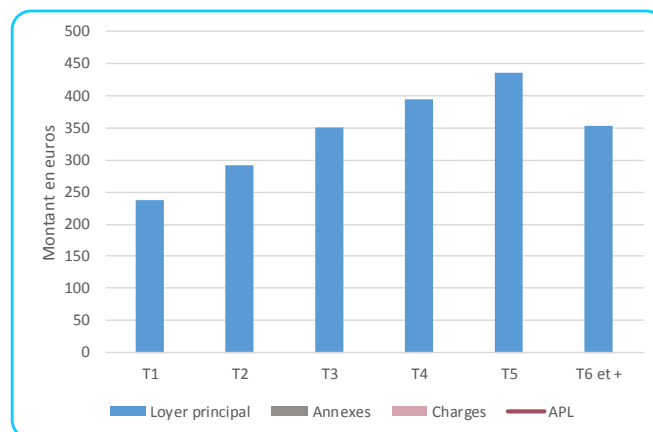
| Rubriques                   | Hors QPV |      |       |      | QPV   |
|-----------------------------|----------|------|-------|------|-------|
|                             | PLI      | PLS  | PLUS  | PLAI |       |
| Répartition du parc en %    | 5,3%     | 5,3% | 55,2% | 2,3% | 32,0% |
| Répartition des loyers en % | 7,6%     | 7,6% | 55,5% | 2,1% | 27,2% |

Enjeu annuel en montant de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

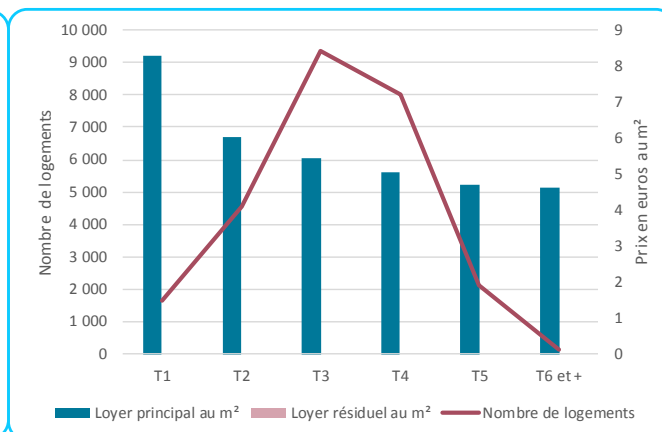
|                                             |        |
|---------------------------------------------|--------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 114 k€ |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 223 k€ |

Enjeu cumulatif en montant des cohortes annuelles de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

|                                             |         |
|---------------------------------------------|---------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 845 k€  |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 1612 k€ |



Éléments du coût locatif selon le type de logement, données RPLS



Loyer au m² de SH selon le type de logement, données RPLS

## Distribution des loyers

| Nombre de pièces | Loyer en QPV |        | Loyer hors QPV |        | Total |        |
|------------------|--------------|--------|----------------|--------|-------|--------|
|                  | moyen        | médian | moyen          | médian | moyen | médian |
| T1               | 220          | 218    | 241            | 236    | 236   | 234    |
| T2               | 270          | 261    | 302            | 291    | 292   | 279    |
| T3               | 321          | 318    | 366            | 341    | 351   | 331    |
| T4               | 356          | 347    | 414            | 390    | 394   | 373    |
| T5               | 411          | 401    | 454            | 440    | 437   | 422    |
| T6               | 502          | 486    | 525            | 517    | 512   | 494    |
| T7               | 754          | 754    | 650            | 639    | 676   | 667    |
| T8               | 496          | 507    |                |        | 496   | 507    |
| Total            | 329          | 324    | 367            | 349    | 354   | 338    |

Source: RPLS 2014

## Commentaires

SA HLM détient dans 3 autres SA HLM ainsi que des participations multiples dans d'autres structures de logements sociaux.

90% du parc est concentré dans un département très urbanisé, où il est le principal bailleur, et 6% dans un deuxième département en zone détendue, où il est impliqué dans des opérations ANRU. Le parc est principalement constitué de logements collectifs.

L'organisme a mis en place une remise en ordre des loyers dont l'effet n'est pas mesurable.

L'organisme a une politique volontariste de démolition et de construction. Le coût de construction est bien maîtrisé. L'effort de maintenance patrimoniale est supérieur à la moyenne. L'organisme pratique une politique de vente réaliste.

L'organisme présente une bonne santé financière et est bien géré.

Une baisse des loyers apparaît comme envisageable.

## Type d'organisme : SA HLM

## Fiche 25

| Données patrimoniales                    | 2014            |
|------------------------------------------|-----------------|
| Parc RPLS                                | 20 000 - 50 000 |
| Age moyen du parc en année               | 40 ans          |
| Pourcentage du parc en QPV               | 23,8%           |
| Montant du loyer mensuel principal RPLS  | 9000 - 10000 k€ |
| Taux de rotation pour l'ensemble du parc | 8,0%            |

| Données financières                  | 2014               |
|--------------------------------------|--------------------|
| Capacité d'autofinancement courante* | 30000 - 40000 k€   |
| Dettes                               | 750000 - 775000 k€ |
| Durée de désendettement              | 20 ans             |
| Durée résiduelle d'amortissement     | 25 ans             |
| Résultat*                            | 20000 - 22500 k€   |

\* trois dernières années

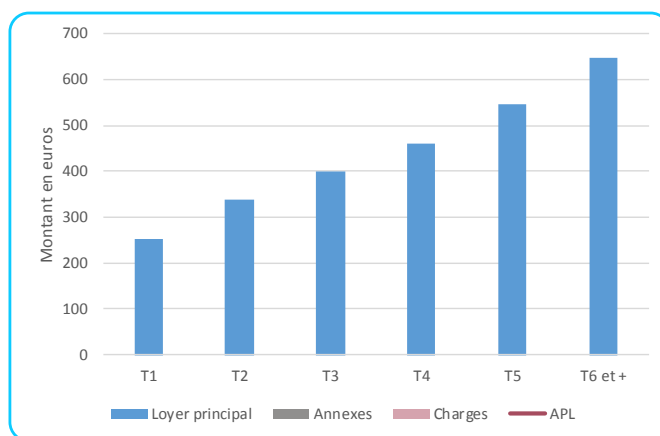
| Rubriques                   | Hors QPV |      |       |      | QPV   |
|-----------------------------|----------|------|-------|------|-------|
|                             | PLI      | PLS  | PLUS  | PLAI |       |
| Répartition du parc en %    | 4,3%     | 4,3% | 66,0% | 1,5% | 23,8% |
| Répartition des loyers en % | 5,7%     | 5,7% | 64,5% | 1,2% | 23,0% |

Enjeu annuel en montant de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

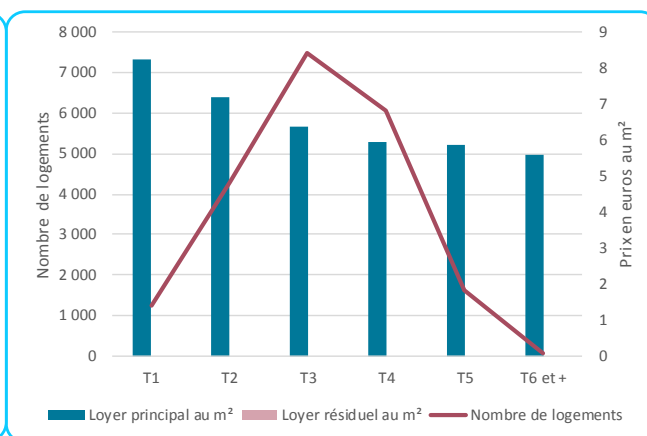
|                                             |        |
|---------------------------------------------|--------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 111 k€ |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 181 k€ |

Enjeu cumulatif en montant des cohortes annuelles de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

|                                             |         |
|---------------------------------------------|---------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 854 k€  |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 1152 k€ |



Éléments du coût locatif selon le type de logement, données RPLS



Loyer au m² de SH selon le type de logement, données RPLS

## Distribution des loyers

| Nombre de pièces | Loyer en QPV |        | Loyer hors QPV |        | Total |        |
|------------------|--------------|--------|----------------|--------|-------|--------|
|                  | moyen        | médian | moyen          | médian | moyen | médian |
| T1               | 263          | 257    | 252            | 238    | 253   | 242    |
| T2               | 336          | 335    | 338            | 337    | 338   | 336    |
| T3               | 398          | 399    | 401            | 378    | 400   | 385    |
| T4               | 448          | 446    | 465            | 449    | 460   | 446    |
| T5               | 531          | 515    | 553            | 534    | 546   | 527    |
| T6               | 647          | 615    | 647            | 648    | 647   | 646    |
| Total            | 419          | 404    | 405            | 388    | 408   | 393    |

Source: RPLS 2014

## Commentaires

Cette SA HLM faisant partie d'un groupe est présente à la fois en zone tendue et en zone détendue.

Certains loyers sont relativement élevés. La moitié du parc a connu de fortes augmentations sur les dernières années, avec des taux pouvant aller jusqu'à 40% pour des petits pavillons. Dans la partie du parc en zone détendue, il n'y a pas d'augmentation de loyer car la vacance est importante et le niveau de loyer proche de celui du secteur privé.

Le patrimoine est de qualité moyenne et la société est impliquée dans plusieurs opérations ANRU. Par ailleurs, un important programme de rénovation thermique est en cours depuis quelques années et la société envisage également des opérations ciblées de développement.

La situation financière est satisfaisante, mais avec des marges de manoeuvre quasi-nulles. Une baisse des loyers, compte tenu de l'enjeu qu'elle représenterait, pourrait fragiliser l'organisme.

## Type d'organisme : SA HLM

## Fiche 26

## Données patrimoniales 2014

|                                          |                |
|------------------------------------------|----------------|
| Parc RPLS                                | 20000 - 50000  |
| Age moyen du parc en année               | 32 ans         |
| Pourcentage du parc en QPV               | 37,3%          |
| Montant du loyer mensuel principal RPLS  | 8000 - 9000 k€ |
| Taux de rotation pour l'ensemble du parc | 12,5%          |

## Données financières 2014

|                                      |                      |
|--------------------------------------|----------------------|
| Capacité d'autofinancement courante* | 30000 - 40000 k€     |
| Dettes                               | 1050000 - 1075000 k€ |
| Durée de désendettement              | 29 ans               |
| Durée résiduelle d'amortissement     | 29 ans               |
| Résultat*                            | 17500 - 20000 k€     |

\* trois dernières années

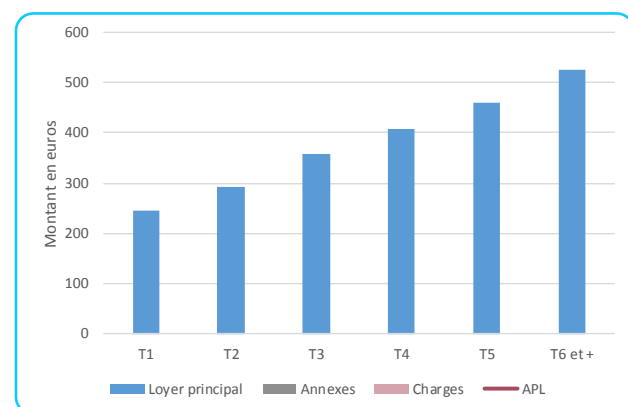
| Rubriques                   | Hors QPV |      |       |      | QPV   |
|-----------------------------|----------|------|-------|------|-------|
|                             | PLI      | PLS  | PLUS  | PLAI |       |
| Répartition du parc en %    | 3,5%     | 3,5% | 52,4% | 3,3% | 37,3% |
| Répartition des loyers en % | 5,0%     | 5,0% | 53,0% | 2,9% | 34,1% |

## Enjeu annuel en montant de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

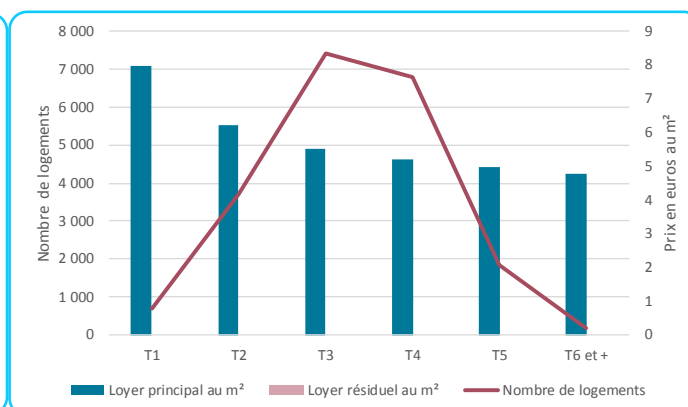
|                                             |        |
|---------------------------------------------|--------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 100 k€ |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 223 k€ |

## Enjeu cumulatif en montant des cohortes annuelles de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

|                                             |         |
|---------------------------------------------|---------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 643 k€  |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 1322 k€ |



Éléments du coût locatif selon le type de logement, données RPLS



Loyer au m² de SH selon le type de logement, données RPLS

## Distribution des loyers

| Nombre de pièces | Loyer en QPV |        | Loyer hors QPV |        | Total |        |
|------------------|--------------|--------|----------------|--------|-------|--------|
|                  | moyen        | médian | moyen          | médian | moyen | médian |
| T1               | 221          | 220    | 255            | 235    | 246   | 231    |
| T2               | 270          | 261    | 303            | 299    | 293   | 288    |
| T3               | 330          | 318    | 378            | 386    | 359   | 348    |
| T4               | 376          | 363    | 430            | 444    | 407   | 385    |
| T5               | 427          | 415    | 488            | 493    | 461   | 437    |
| T6               | 497          | 487    | 539            | 561    | 526   | 508    |
| Total            | 346          | 340    | 384            | 375    | 370   | 359    |

Source: RPLS 2014

## Commentaires

Cet organisme est une SAHLM qui fait partie d'un groupe. Bien qu'il soit le principal bailleur de sa région, la quasi-totalité de ses logements se trouve sur un seul département.

L'organisme applique une politique d'augmentation modérée des loyers qui affichent un niveau légèrement inférieur à celui des autres bailleurs de la région. Il a une politique de développement et de vente très active.

La structure financière est solide. Les ventes de logements permettent d'apporter des fonds propres sur les opérations de construction.

L'organisme pourrait supporter une baisse des loyers dans les proportions estimées, mais cette baisse pourrait impacter son modèle en fonction de l'intensité du soutien de l'actionnaire principal.

## Type d'organisme : SA HLM

## Fiche 27

| Données patrimoniales                    | 2014           |
|------------------------------------------|----------------|
| Parc RPLS                                | 20000 - 50000  |
| Age moyen du parc en année               | 38 ans         |
| Pourcentage du parc en QPV               | 40,0%          |
| Montant du loyer mensuel principal RPLS  | 7000 - 8000 k€ |
| Taux de rotation pour l'ensemble du parc | 6,1%           |

| Données financières                  | 2014               |
|--------------------------------------|--------------------|
| Capacité d'autofinancement courante* | 30000 - 40000 k€   |
| Dettes                               | 450000 - 475000 k€ |
| Durée de désendettement              | 15 ans             |
| Durée résiduelle d'amortissement     | 24 ans             |
| Résultat*                            | 15000 - 17500 k€   |

\* Moyenne des trois dernières années

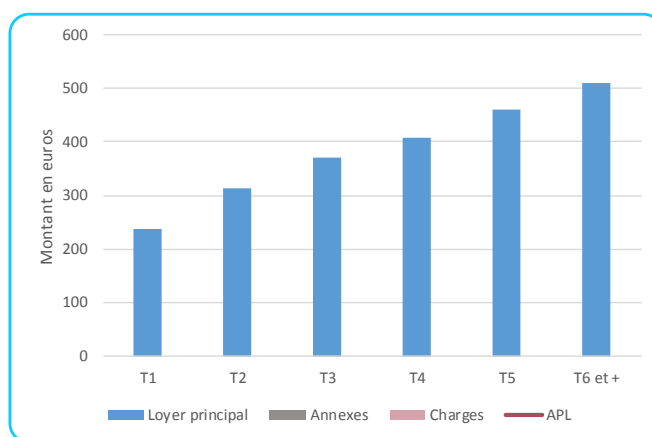
| Rubriques                   | Hors QPV |      |       |       | QPV   |
|-----------------------------|----------|------|-------|-------|-------|
|                             | PLI      | PLS  | PLUS  | PLAI  |       |
| Répartition du parc en %    | 1,4%     | 1,3% | 36,0% | 21,4% | 40,0% |
| Répartition des loyers en % | 2,0%     | 1,9% | 34,1% | 24,8% | 37,2% |

Enjeu annuel en montant de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

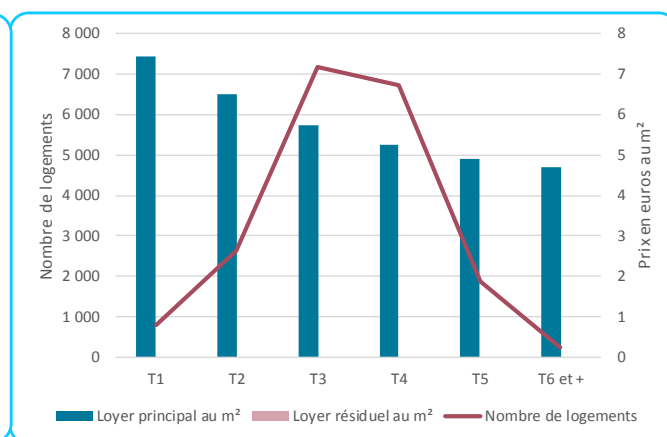
|                                             |        |
|---------------------------------------------|--------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 73 k€  |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 119 k€ |

Enjeu cumulatif en montant des cohortes annuelles de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

|                                             |        |
|---------------------------------------------|--------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 525 k€ |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 865 k€ |



Éléments du coût locatif selon le type de logement, données RPLS



Loyer au m² de SH selon le type de logement, données RPLS

## Distribution des loyers

| Nombre de pièces | Loyer en QPV |        | Loyer hors QPV |        | Total |        |
|------------------|--------------|--------|----------------|--------|-------|--------|
|                  | moyen        | médian | moyen          | médian | moyen | médian |
| T1               | 230          | 231    | 244            | 234    | 238   | 233    |
| T2               | 303          | 291    | 321            | 314    | 314   | 302    |
| T3               | 342          | 338    | 389            | 389    | 371   | 349    |
| T4               | 385          | 382    | 422            | 395    | 407   | 387    |
| T5               | 443          | 441    | 474            | 445    | 460   | 442    |
| T6 et 7          | 494          | 483    | 528            | 505    | 509   | 489    |
| Total            | 361          | 356    | 394            | 384    | 381   | 372    |

Source: RPLS 2014

## Commentaires

Cet organisme est implanté principalement dans un département urbain. Le parc est conventionné à 98% et plus de 40% est situé en QPV. L'organisme gère de grands ensembles. Le patrimoine est bien entretenu, mais se dégrade très rapidement. Les dépenses de remise en état sont importantes.

L'organisme est structuré et se porte plutôt bien.

Compte tenu de l'enjeu, une baisse des loyers serait compatible avec les équilibres financiers de l'organisme, mais tendrait légèrement sa situation financière.

## Type d'organisme : SA HLM

## Fiche 28

## Données patrimoniales 2014

|                                                   |                |
|---------------------------------------------------|----------------|
| Parc RPLS                                         | 10000 - 20000  |
| Age moyen du parc en année                        | 29 ans         |
| Pourcentage du parc en QPV                        | 17,0%          |
| Montant du loyer mensuel principal RPLS en Keuros | 7000 - 8000 k€ |
| Taux de rotation pour l'ensemble du parc          | 7,4%           |

## Données financières 2014

|                                      |                      |
|--------------------------------------|----------------------|
| Capacité d'autofinancement courante* | 40000 - 50000 k€     |
| Dettes                               | 1025000 - 1050000 k€ |
| Durée de désendettement              | 22 ans               |
| Durée résiduelle d'amortissement     | 31 ans               |
| Résultat*                            | 25000 - 27500 k€     |

\* Moyenne des trois dernières années

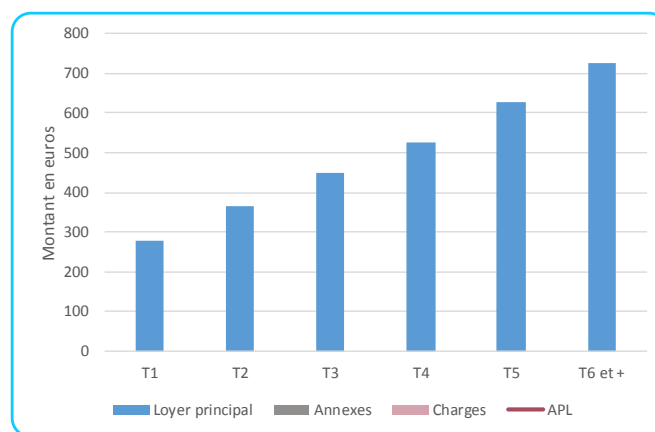
| Rubriques                   | Hors QPV |      |       |      | QPV   |
|-----------------------------|----------|------|-------|------|-------|
|                             | PLI      | PLS  | PLUS  | PLAI |       |
| Répartition du parc en %    | 2,5%     | 2,5% | 73,5% | 4,5% | 17,0% |
| Répartition des loyers en % | 3,1%     | 3,1% | 74,3% | 3,4% | 16,1% |

Enjeu annuel en montant de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

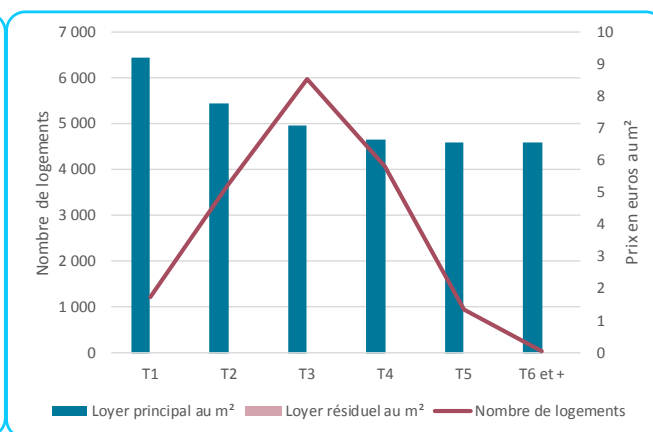
|                                             |        |
|---------------------------------------------|--------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 108 k€ |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 199 k€ |

Enjeu cumulatif en montant des cohortes annuelles de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

|                                             |         |
|---------------------------------------------|---------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 832 k€  |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 1469 k€ |



Éléments du coût locatif selon le type de logement, données RPLS



Loyer au m² de SH selon le type de logement, données RPLS

## Distribution des loyers

| Nombre de pièces | Loyer en QPV |        | Loyer hors QPV |        | Total |        |
|------------------|--------------|--------|----------------|--------|-------|--------|
|                  | moyen        | médian | moyen          | médian | moyen | médian |
| T1               | 301          | 312    | 272            | 274    | 279   | 286    |
| T2               | 349          | 359    | 368            | 375    | 364   | 374    |
| T3               | 439          | 454    | 453            | 463    | 450   | 462    |
| T4               | 509          | 512    | 530            | 537    | 527   | 534    |
| T5               | 618          | 637    | 630            | 632    | 628   | 632    |
| T6               | 892          | 892    | 716            | 722    | 726   | 723    |
| Total            | 430          | 429    | 452            | 450    | 448   | 447    |

Source: RPLS 2014

## Commentaires

Cet organisme est une SA HLM intégrée à un groupe. L'essentiel du parc est situé en zone tendue et les résidences sont très dispersées. Une part significative du parc géré appartient aux autres sociétés du groupe.

Le peuplement de l'organisme est moins social que la moyenne des organismes de la région de référence et il a été observé des ajournements de dossiers DALO pour insuffisance de ressources.

Les loyers sont au niveau maximum des conventions APL et sont supérieurs à la moyenne des bailleurs HLM de la région de référence.

Le parc est bien entretenu. Le bailleur construit beaucoup, y compris pour l'accession. Il finance une partie de son développement par des ventes.

La situation financière est relativement tendue compte tenu du rythme de développement, du niveau des annuités d'emprunt et d'un coût fiscal assez élevé.

Les effets d'une baisse de loyers pour cet organisme s'avèrent donc incertains et leur appréciation nécessiterait des investigations approfondies de son prévisionnel.

## Type d'organisme : SA HLM

## Fiche 29

## Données patrimoniales

2014

|                                          |                |
|------------------------------------------|----------------|
| Parc RPLS                                | 10000 - 20000  |
| Age moyen du parc en année               | 31 ans         |
| Pourcentage du parc en QPV               | 23,8%          |
| Montant du loyer mensuel principal RPLS  | 5000 - 6000 k€ |
| Taux de rotation pour l'ensemble du parc | 13,5%          |

## Données financières

2014

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| Capacité d'autofinancement courante* | 20000 - 30000 k€   |
| Dettes                               | 475000 - 500000 k€ |
| Durée de désendettement              | 20 ans             |
| Durée résiduelle d'amortissement     | 27 ans             |
| Résultat*                            | 5000 - 7500 k€     |

\* trois dernières années

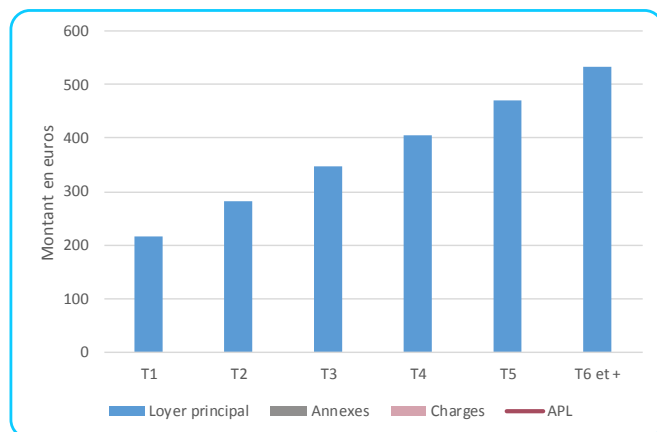
| Rubriques                   | Hors QPV |      |       |      | QPV   |
|-----------------------------|----------|------|-------|------|-------|
|                             | PLI      | PLS  | PLUS  | PLAI |       |
| Répartition du parc en %    | 2,3%     | 2,3% | 64,8% | 6,8% | 23,8% |
| Répartition des loyers en % | 3,2%     | 3,2% | 66,5% | 6,2% | 20,8% |

Enjeu annuel en montant de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

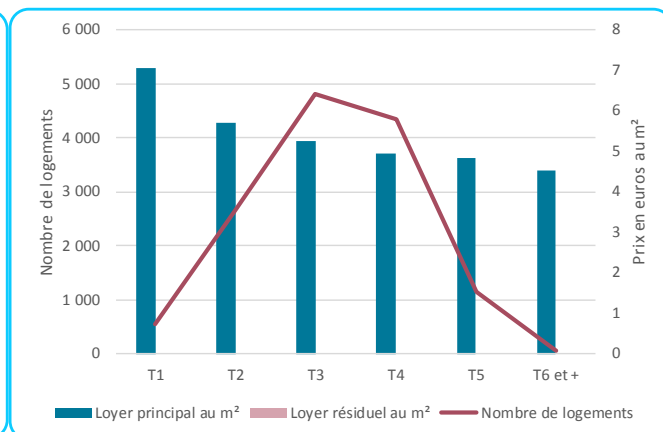
|                                             |        |
|---------------------------------------------|--------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 115 k€ |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 191 k€ |

Enjeu cumulatif en montant des cohortes annuelles de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

|                                             |        |
|---------------------------------------------|--------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 480 k€ |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 706 k€ |



Éléments du coût locatif selon le type de logement, données RPLS



Loyer au m² de SH selon le type de logement, données RPLS

## Distribution des loyers

| Nombre de pièces | Loyer en QPV |        | Loyer hors QPV |        | Total |        |
|------------------|--------------|--------|----------------|--------|-------|--------|
|                  | moyen        | médian | moyen          | médian | moyen | médian |
| T1               | 216          | 217    | 218            | 214    | 217   | 216    |
| T2               | 262          | 256    | 288            | 292    | 282   | 279    |
| T3               | 314          | 305    | 362            | 373    | 348   | 351    |
| T4               | 354          | 340    | 420            | 430    | 406   | 408    |
| T5               | 422          | 432    | 484            | 489    | 471   | 470    |
| T6               | 520          | 488    | 537            | 548    | 534   | 543    |
| Total            | 321          | 314    | 372            | 370    | 360   | 353    |

Source: RPLS 2014

## Commentaires

Cet organisme est une SA HLM intégrée à un groupe dont le parc est quasi exclusivement en zone détendue dans un département dont elle est le principal bailleur. Elle étend aujourd'hui son développement dans un département plus en tension.

Les loyers ne sont pas excessivement élevés et l'organisme dispose d'une marge d'augmentation des loyers de 10% par rapport aux loyers plafonds. À la relocation, les loyers sont augmentés raisonnablement.

Le parc est globalement bien entretenu et l'organisme a un plan de développement contenu.

La situation financière est satisfaisante et l'exploitation est bien maîtrisée.

Une baisse de loyers serait envisageable, notamment par rapport à une problématique de vacance commerciale.

## Type d'organisme : SA HLM

## Fiche 30

## Données patrimoniales 2014

|                                          |                |
|------------------------------------------|----------------|
| Parc RPLS                                | 10000 - 20000  |
| Age moyen du parc en année               | 39 ans         |
| Pourcentage du parc en QPV               | 43,2%          |
| Montant du loyer mensuel principal RPLS  | 5000 - 6000 k€ |
| Taux de rotation pour l'ensemble du parc | 10,5%          |

## Données financières 2014

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| Capacité d'autofinancement courante* | 20000 - 30000 k€   |
| Dettes                               | 525000 - 550000 k€ |
| Durée de désendettement              | 18 ans             |
| Durée résiduelle d'amortissement     | 24 ans             |
| Résultat*                            | 15000 - 17500 k€   |

\* Moyenne des trois dernières années

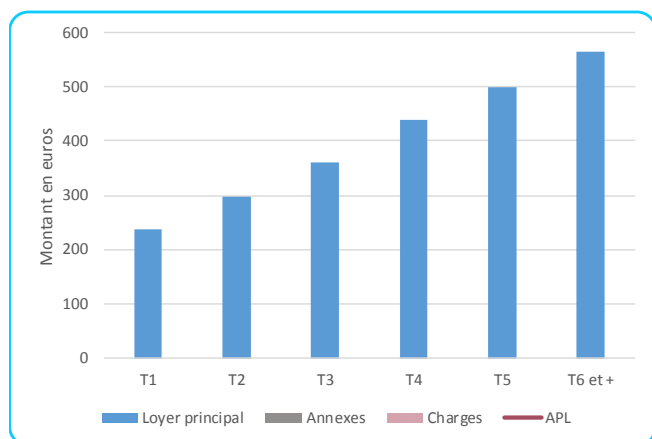
| Rubriques                   | Hors QPV |      |       |      | QPV   |
|-----------------------------|----------|------|-------|------|-------|
|                             | PLI      | PLS  | PLUS  | PLAI |       |
| Répartition du parc en %    | 2,5%     | 2,4% | 48,4% | 3,4% | 43,2% |
| Répartition des loyers en % | 3,3%     | 3,2% | 50,6% | 3,4% | 39,5% |

Enjeu annuel en montant de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

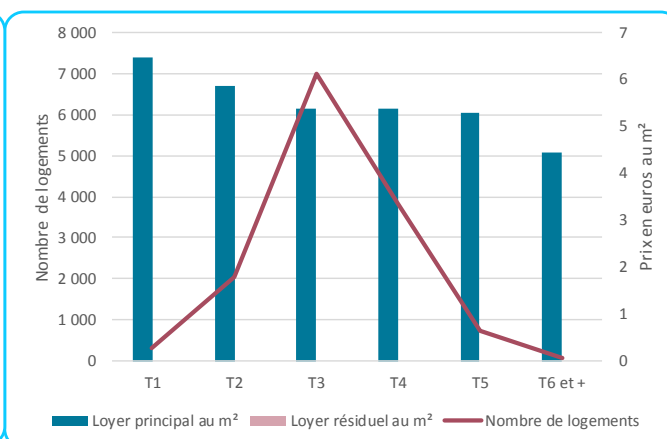
|                                             |        |
|---------------------------------------------|--------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 74 k€  |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 103 k€ |

Enjeu cumulatif en montant des cohortes annuelles de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

|                                             |        |
|---------------------------------------------|--------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 409 k€ |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 507 k€ |



Éléments du coût locatif selon le type de logement, données RPLS



Loyer au m² de SH selon le type de logement, données RPLS

## Distribution des loyers

| Nombre de pièces | Loyer en QPV |        | Loyer hors QPV |        | Total |        |
|------------------|--------------|--------|----------------|--------|-------|--------|
|                  | moyen        | médian | moyen          | médian | moyen | médian |
| T1               | 214          | 211    | 252            | 259    | 238   | 237    |
| T2               | 272          | 283    | 314            | 332    | 297   | 303    |
| T3               | 338          | 343    | 380            | 390    | 360   | 364    |
| T4               | 409          | 414    | 461            | 472    | 439   | 445    |
| T5               | 475          | 461    | 519            | 529    | 500   | 495    |
| T6 et 7          | 538          | 549    | 586            | 600    | 565   | 555    |
| Total            | 353          | 356    | 397            | 402    | 378   | 377    |

Source: RPLS 2014

## Commentaires

Cet organisme est une SA HLM. Elle intervient dans deux régions, son parc étant concentré pour les trois quart dans un département. Il s'agit d'un parc à plus de 80% de logements collectifs.

Les loyers sont globalement au plafond et la majoration de 33% des loyers PLUS est appliquée quand c'est possible. Le SLS est peu important.

Le parc est globalement bien entretenu, mais des retards d'entretien existent sur certains programmes. L'organisme suit une politique active de développement (achat en VEFA, en bloc ou production propre).

La situation financière est bonne, les annuités d'emprunt sont faibles, le patrimoine est amorti et toujours opérationnel.

S'il y a une baisse de loyers, cela serait pleinement profitable à la population qui est très modeste et conduirait l'organisme à revoir son peuplement avec les attributions. Une baisse de loyers ne présente donc pas de risque identifié pour cet organisme.

## Type d'organisme : SA HLM

## Fiche 31

| Données patrimoniales                    | 2014           |
|------------------------------------------|----------------|
| Parc RPLS                                | 10000 - 20000  |
| Age moyen du parc en année               | 26 ans         |
| Pourcentage du parc en QPV               | 11,9%          |
| Montant du loyer mensuel principal RPLS  | 5000 - 6000 k€ |
| Taux de rotation pour l'ensemble du parc | 10,8%          |

| Données financières                  | 2014               |
|--------------------------------------|--------------------|
| Capacité d'autofinancement courante* | 30000 - 40000 k€   |
| Dettes                               | 550000 - 575000 k€ |
| Durée de désendettement              | 17 ans             |
| Durée résiduelle d'amortissement     | 26 ans             |
| Résultat*                            | 12500 - 15000 k€   |

\* Moyenne des trois dernières années

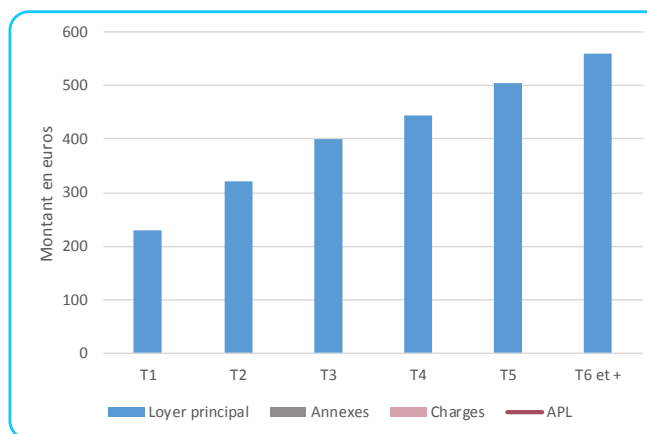
| Rubriques                   | Hors QPV |      |       |      | QPV   |
|-----------------------------|----------|------|-------|------|-------|
|                             | PLI      | PLS  | PLUS  | PLAI |       |
| Répartition du parc en %    | 6,0%     | 6,0% | 73,4% | 2,8% | 11,9% |
| Répartition des loyers en % | 7,7%     | 7,7% | 71,7% | 2,1% | 10,9% |

Enjeu annuel en montant de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

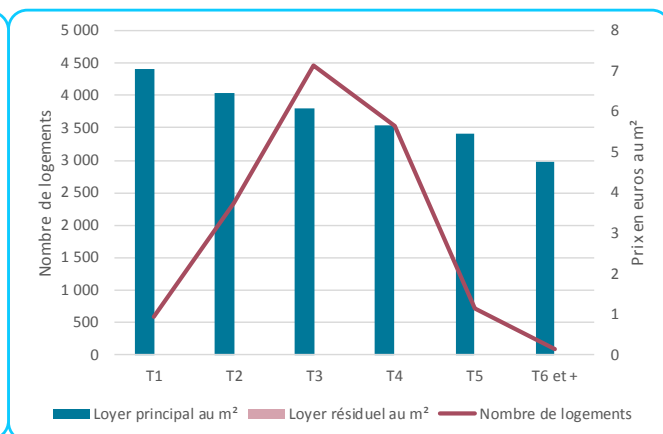
|                                             |        |
|---------------------------------------------|--------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 84 k€  |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 183 k€ |

Enjeu cumulatif en montant des cohortes annuelles de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

|                                             |        |
|---------------------------------------------|--------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 395 k€ |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 833 k€ |



Éléments du coût locatif selon le type de logement, données RPLS



Loyer au m² de SH selon le type de logement, données RPLS

## Distribution des loyers

| Nombre de pièces | Loyer en QPV |        | Loyer hors QPV |        | Total |        |
|------------------|--------------|--------|----------------|--------|-------|--------|
|                  | moyen        | médian | moyen          | médian | moyen | médian |
| T1               | 179          | 171    | 240            | 240    | 231   | 232    |
| T2               | 300          | 292    | 324            | 319    | 322   | 317    |
| T3               | 355          | 349    | 405            | 395    | 399   | 389    |
| T4               | 412          | 414    | 451            | 438    | 445   | 432    |
| T5               | 465          | 468    | 512            | 482    | 506   | 478    |
| T6 et 7          | 495          | 498    | 564            | 526    | 559   | 523    |
| Total            | 365          | 370    | 401            | 396    | 397   | 393    |

Source: RPLS 2014

## Commentaires

Cette structure est une SAHLM qui gère un parc situé à 96% dans un département dont elle est le deuxième bailleur après un OPH. L'organisme intervient dans plus de 100 communes en secteurs globalement tendus, voire très tendus. Plus de 10% du parc est localisé en QPV.

La société se porte bien financièrement. Les coûts de gestion sont très faibles et la structure est en sous-effectif. L'analyse prévisionnelle affiche des perspectives satisfaisantes et une baisse de loyers est envisageable sans générer de risque particulier. Elle aurait néanmoins pour effet de ralentir l'effort de développement alors que la demande est forte.

## Type d'organisme : SA HLM

## Fiche 32

## Données patrimoniales 2014

|                                               |                |
|-----------------------------------------------|----------------|
| Parc RPLS                                     | 10000 - 20000  |
| Age moyen du parc en année                    | 27 ans         |
| Pourcentage du parc en QPV                    | 24,8%          |
| Montant du loyer mensuel principal RPLS en k€ | 4000 - 5000 k€ |
| Taux de rotation pour l'ensemble du parc      | 13,3%          |

## Données financières 2014

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| Capacité d'autofinancement courante* | 20000 - 30000 k€   |
| Dettes                               | 325000 - 350000 k€ |
| Durée de désendettement              | 15 ans             |
| Durée résiduelle d'amortissement     | 29 ans             |
| Résultat*                            | 10000 - 12500 k€   |

\* Moyenne des trois dernières années

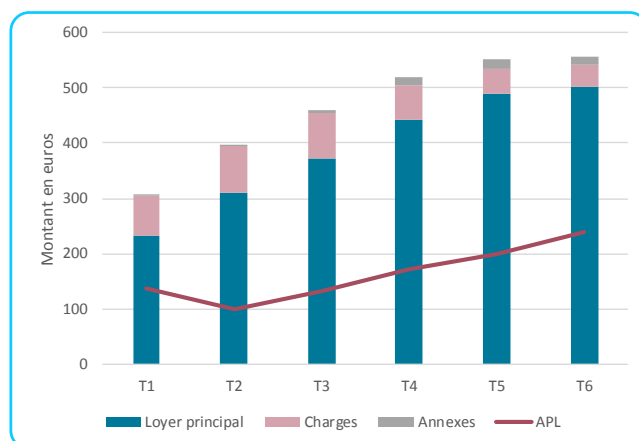
| Rubriques                   | Hors QPV |      |       |      | QPV   |
|-----------------------------|----------|------|-------|------|-------|
|                             | PLI      | PLS  | PLUS  | PLAI |       |
| Répartition du parc en %    | 2,2%     | 2,0% | 66,1% | 4,9% | 24,8% |
| Répartition des loyers en % | 3,0%     | 2,9% | 67,3% | 4,4% | 22,4% |

Enjeu annuel en montant de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

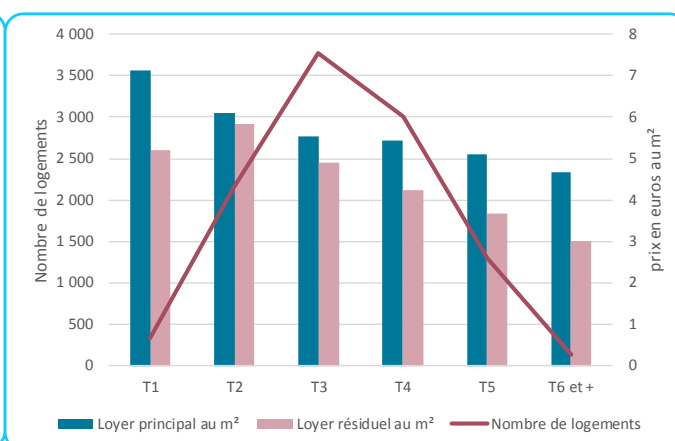
|                                             |       |
|---------------------------------------------|-------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 41 k€ |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 88 k€ |

Enjeu cumulatif en montant des cohortes annuelles de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

|                                             |        |
|---------------------------------------------|--------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 150 k€ |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 318 k€ |



Élément de loyer selon le type de logement, données organisme



Loyer principal et résiduel (net d'APL) selon le type de logement, données organisme

## Distribution des loyers

| Nombre de pièces | Loyer en QPV |        | Loyer hors QPV |        | Total |        |
|------------------|--------------|--------|----------------|--------|-------|--------|
|                  | moyen        | médian | moyen          | médian | moyen | médian |
| T1               | 214          | 209    | 246            | 248    | 237   | 237    |
| T2               | 296          | 292    | 324            | 322    | 317   | 315    |
| T3               | 354          | 353    | 396            | 397    | 385   | 385    |
| T4               | 418          | 412    | 454            | 459    | 446   | 449    |
| T5               | 472          | 472    | 508            | 511    | 500   | 498    |
| T6 et 7          | 507          | 497    | 543            | 538    | 534   | 524    |
| Total            | 368          | 365    | 410            | 406    | 399   | 393    |

Source: RPLS 2014

## Commentaires

Cet organisme est une SA HLM essentiellement présente dans une ville de plus de 40 000 habitants. Les logements individuels représentent 45% du parc. Les loyers sont globalement élevés. Le loyer principal a augmenté de 20% en 3 ans. Les loyers sont au plafond de façon quasi-systématique à la relocation, et le bailleur applique la majoration de 33% des logements conventionnés PLUS. Certains loyers (40 par an environ) sont minorés pour s'adapter au marché, baisse pouvant dépasser 20%. Un phénomène de vacance commerciale se développe.

Sur la communauté d'agglomération, 72% des personnes logées ont des revenus en-dessous des plafonds PLAI. Les nouveaux emménagés ont des ressources plus modestes que les occupants du parc. L'occupation du parc a tendance à se paupériser. Les charges représentent environ 20% du loyer principal. Après APL, 10% des loyers sont inférieurs à 50 euros.

La santé financière de l'organisme est bonne.

Une baisse des loyers est envisageable et n'exposerait pas l'organisme à des risques particuliers.

## Type d'organisme : SA HLM

## Fiche 33

| Données patrimoniales                    | 2014           |
|------------------------------------------|----------------|
| Parc RPLS                                | 5000 - 10000   |
| Age moyen du parc en année               | 34 ans         |
| Pourcentage du parc en QPV               | 20,3%          |
| Montant du loyer mensuel principal RPLS  | 4000 - 5000 k€ |
| Taux de rotation pour l'ensemble du parc | 13,0%          |

| Données financières                  | 2014               |
|--------------------------------------|--------------------|
| Capacité d'autofinancement courante* | 20000 - 30000 k€   |
| Dettes                               | 375000 - 400000 k€ |
| Durée de désendettement              | 18 ans             |
| Durée résiduelle d'amortissement     | 26 ans             |
| Résultat*                            | 10000 - 12500 k€   |

\* Moyenne des trois dernières années

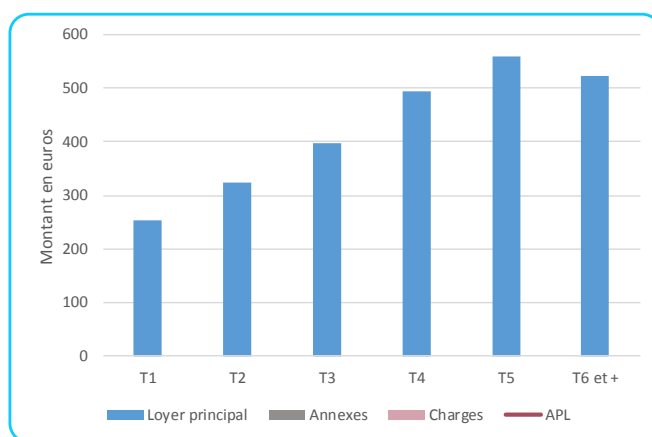
| Rubriques                   | Hors QPV |      |       |      | QPV   |
|-----------------------------|----------|------|-------|------|-------|
|                             | PLI      | PLS  | PLUS  | PLAI |       |
| Répartition du parc en %    | 2,1%     | 2,1% | 70,8% | 4,8% | 20,3% |
| Répartition des loyers en % | 2,8%     | 2,8% | 73,6% | 3,9% | 16,8% |

Enjeu annuel en montant de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

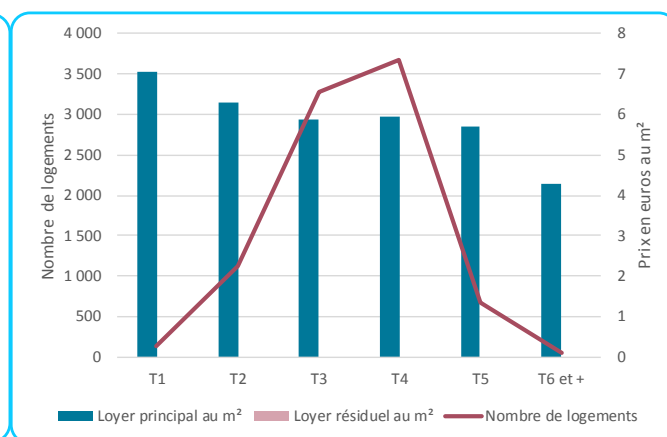
|                                             |        |
|---------------------------------------------|--------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 80 k€  |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 142 k€ |

Enjeu cumulatif en montant des cohortes annuelles de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

|                                             |        |
|---------------------------------------------|--------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 434 k€ |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 690 k€ |



Éléments du coût locatif selon le type de logement, données RPLS



Loyer au m² de SH selon le type de logement, données RPLS

## Distribution des loyers

| Nombre de pièces | Loyer en QPV |        | Loyer hors QPV |        | Total |        |
|------------------|--------------|--------|----------------|--------|-------|--------|
|                  | moyen        | médian | moyen          | médian | moyen | médian |
| T1               | 258          | 267    | 249            | 246    | 252   | 258    |
| T2               | 307          | 310    | 328            | 328    | 324   | 323    |
| T3               | 347          | 331    | 412            | 418    | 398   | 398    |
| T4               | 406          | 370    | 516            | 539    | 495   | 524    |
| T5               | 454          | 422    | 585            | 591    | 559   | 569    |
| T6               | 480          | 466    | 615            | 577    | 523   | 499    |
| Total            | 372          | 354    | 457            | 455    | 439   | 425    |

Source: RPLS 2014

## Commentaires

Cet organisme est une SAHLM présente majoritairement dans deux départements.

Les loyers pratiqués sont chers et assumés. La vacance est faible et la population logée présente un profil un peu moins social que la plupart des autres bailleurs sociaux intervenant sur les mêmes territoires.

Les coûts de gestion sont élevés et une baisse de loyers serait tout à fait soutenable pour cet organisme.

## Type d'organisme : SA HLM

## Fiche 34

## Données patrimoniales 2014

|                                                   |                |
|---------------------------------------------------|----------------|
| Parc RPLS                                         | 5000 - 10000   |
| Age moyen du parc en année                        | 26 ans         |
| Pourcentage du parc en QPV                        | 4,9%           |
| Montant du loyer mensuel principal RPLS en Keuros | 3000 - 4000 k€ |
| Taux de rotation pour l'ensemble du parc          | 7,2%           |

## Données financières 2014

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| Capacité d'autofinancement courante* | 20000 - 30000 k€   |
| Dettes                               | 400000 - 425000 k€ |
| Durée de désendettement              | 17 ans             |
| Durée résiduelle d'amortissement     | 22 ans             |
| Résultat*                            | 12500 - 15000 k€   |

\* Moyenne des trois dernières années

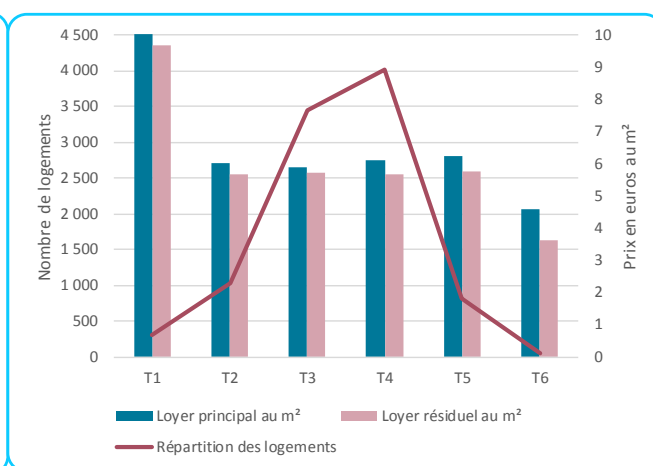
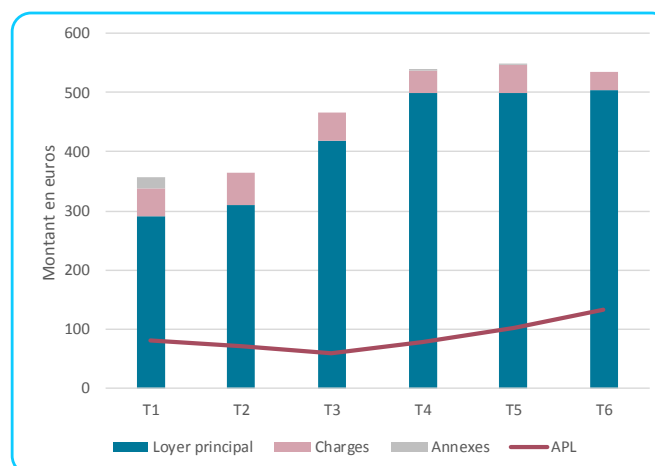
| Rubriques                   | Hors QPV |       |       |      | QPV  |
|-----------------------------|----------|-------|-------|------|------|
|                             | PLI      | PLS   | PLUS  | PLAI |      |
| Répartition du parc en %    | 9,3%     | 9,3%  | 71,9% | 4,8% | 4,9% |
| Répartition des loyers en % | 11,9%    | 11,9% | 68,6% | 4,3% | 3,3% |

Enjeu annuel en montant de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

|                                             |       |
|---------------------------------------------|-------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 31 k€ |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 93 k€ |

Enjeu cumulatif en montant des cohortes annuelles de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

|                                             |        |
|---------------------------------------------|--------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 99 k€  |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 276 k€ |



Éléments du coût locatif selon le type de logement, données organisme

Loyer au m² de SH selon le type de logement, données organisme

## Distribution des loyers

| Nombre de pièces | Loyer en QPV |        | Loyer hors QPV |        | Total |        |
|------------------|--------------|--------|----------------|--------|-------|--------|
|                  | moyen        | médian | moyen          | médian | moyen | médian |
| T1               | 245          | 244    | 235            | 231    | 236   | 232    |
| T2               | 266          | 269    | 285            | 278    | 284   | 275    |
| T3               | 333          | 326    | 364            | 363    | 363   | 358    |
| T4               | 373          | 364    | 424            | 426    | 422   | 421    |
| T5               | 411          | 405    | 452            | 453    | 450   | 445    |
| T6               |              |        | 459            | 462    | 459   | 462    |
| Total            | 341          | 334    | 388            | 384    | 385   | 381    |

Source: RPLS 2014

## Commentaires

Cet organisme est une SA HLM présente principalement sur un seul département. Le patrimoine s'est développé essentiellement pendant les années 1990-2000. Le parc est bien entretenu.

Les logements sont plutôt de grande surface. Conséquence d'une tradition culturelle locale, les logements individuels pavillonnaires sont très fréquents. La couverture APL est faible, du fait de la cherté des loyers. Elle a une activité significative d'accession à la propriété. Les taux d'écoulement sont peu rapides, surtout sur les reliquats de programme.

La SA HLM présente une situation financière moyennement tendue. Le service de la dette apparaît comme lourd, mais le niveau absolu d'endettement n'est pas excessif. Les coûts de gestion sont bien maîtrisés. Ceci étant, l'organisme n'a pas de personnel de proximité et les effectifs nécessiteraient des renforts.

Le prévisionnel intègre une réduction de l'investissement pour reconstituer le potentiel financier.

Une baisse significative des loyers conduirait à ce qu'ils fassent moins de travaux.

Du fait de la faible rotation du parc, l'impact d'une baisse des loyers sur les attributions apparaît toutefois limité et générateur de peu de risques, même si une telle baisse entraînerait quelques ajustements sur d'autres leviers.

## Type d'organisme : SA HLM

## Fiche 35

## Données patrimoniales

2014

|                                          |                |
|------------------------------------------|----------------|
| Parc RPLS                                | 5000 - 10000   |
| Age moyen du parc en année               | 22 ans         |
| Pourcentage du parc en QPV               | 19,7%          |
| Montant du loyer mensuel principal RPLS  | 3000 - 4000 k€ |
| Taux de rotation pour l'ensemble du parc | 13,0%          |

## Données financières

2014

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| Capacité d'autofinancement courante* | 10000 - 20000 k€   |
| Dettes                               | 400000 - 425000 k€ |
| Durée de désendettement              | 23 ans             |
| Durée résiduelle d'amortissement     | 34 ans             |
| Résultat*                            | 2500 - 5000 k€     |

\* Moyenne des trois dernières années

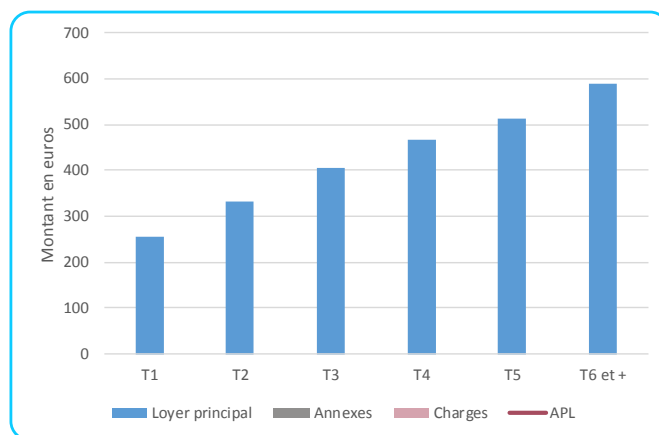
| Rubriques                   | Hors QPV |      |       |      | QPV   |
|-----------------------------|----------|------|-------|------|-------|
|                             | PLI      | PLS  | PLUS  | PLAI |       |
| Répartition du parc en %    | 2,9%     | 2,5% | 67,6% | 7,2% | 19,7% |
| Répartition des loyers en % | 3,3%     | 2,8% | 70,1% | 6,2% | 17,6% |

Enjeu annuel en montant de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

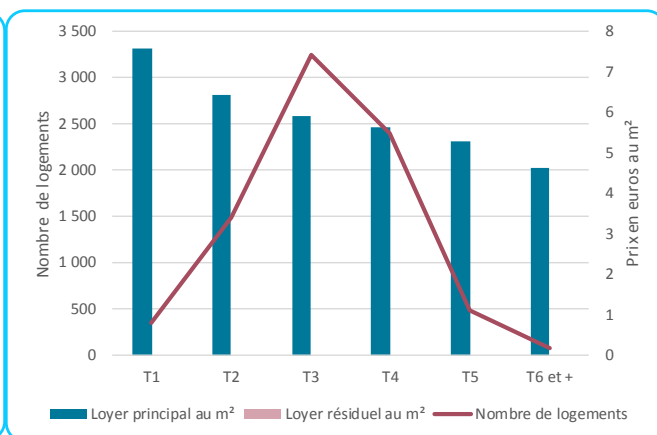
|                                             |        |
|---------------------------------------------|--------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 57 k€  |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 109 k€ |

Enjeu cumulatif en montant des cohortes annuelles de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

|                                             |        |
|---------------------------------------------|--------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 173 k€ |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 264 k€ |



Éléments du coût locatif selon le type de logement, données RPLS



Loyer principal et résiduel (net d'APL) selon le type de logement, données organ

## Distribution des loyers

| Nombre de pièces | Loyer en QPV |        | Loyer hors QPV |        | Total |        |
|------------------|--------------|--------|----------------|--------|-------|--------|
|                  | moyen        | médian | moyen          | médian | moyen | médian |
| T1               | 264          | 262    | 253            | 261    | 257   | 262    |
| T2               | 341          | 345    | 332            | 330    | 333   | 333    |
| T3               | 412          | 416    | 404            | 404    | 406   | 406    |
| T4               | 480          | 480    | 464            | 467    | 466   | 471    |
| T5               | 510          | 509    | 511            | 511    | 511   | 511    |
| T6 et 7          | 409          | 409    | 593            | 593    | 589   | 554    |
| Total            | 407          | 416    | 413            | 413    | 412   | 414    |

Source: RPLS 2014

## Commentaires

Cet organisme est une SAHLM dont 90 % du parc est situé dans un département plutôt urbain. 44% des logements sont individuels. Les loyers sont élevés, 89% des loyers sont supérieurs au plafond maximum de l'APL. Les loyers sont fixés au plafond à la relocation. Les logements financés en PLA représentent la moitié du parc, et l'organisme a très peu de logements financés en PLAI. Les travaux d'entretien sont peu importants et les frais de gestion sont faibles. Le montant des dettes est élevé, et la dette a été rééchelonnée. L'organisme a une gestion rigoureuse et peu de marges d'économie. Il vend environ 30 logements par an. Le bailleur mène volontairement une politique qui vise à une occupation moins sociale. Une baisse des loyers serait supportable.

## Type d'organisme : SA HLM

## Fiche 36

## Données patrimoniales 2014

|                                          |                |
|------------------------------------------|----------------|
| Parc RPLS                                | 5000 - 10000   |
| Age moyen du parc en année               | 28 ans         |
| Pourcentage du parc en QPV               | 14,7%          |
| Montant du loyer mensuel principal RPLS  | 3000 - 4000 k€ |
| Taux de rotation pour l'ensemble du parc | 14,2%          |

## Données financières 2014

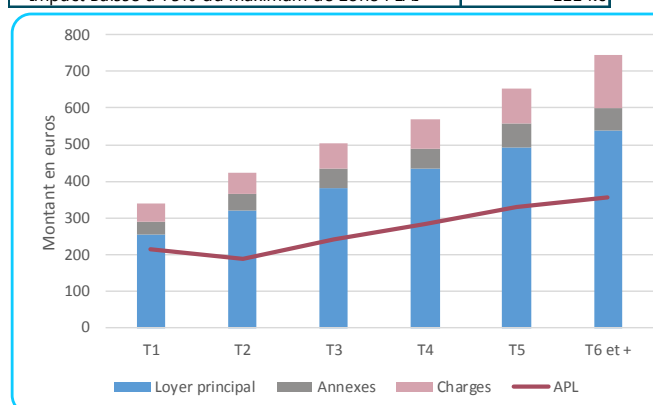
|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| Capacité d'autofinancement courante* | 10000 - 20000 k€   |
| Dettes                               | 350000 - 375000 k€ |
| Durée de désendettement              | 18 ans             |
| Durée résiduelle d'amortissement     | 27 ans             |
| Résultat*                            | 7500 - 10000 k€    |

\* Moyenne des trois dernières années

| Rubriques                   | Hors QPV |      |       |      | QPV   |
|-----------------------------|----------|------|-------|------|-------|
|                             | PLI      | PLS  | PLUS  | PLAI |       |
| Répartition du parc en %    | 2,3%     | 2,3% | 75,6% | 5,1% | 14,7% |
| Répartition des loyers en % | 2,8%     | 2,8% | 76,7% | 4,3% | 13,4% |

Enjeu annuel en montant de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

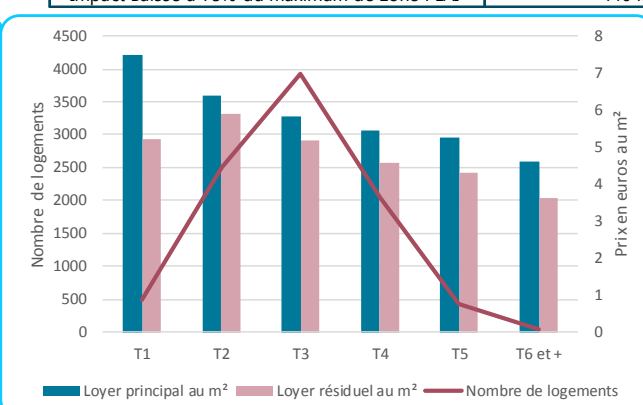
|                                             |        |
|---------------------------------------------|--------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 66 k€  |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 111 k€ |



Éléments de loyer selon le type de logement, données organisme

Enjeu cumulatif en montant des cohortes annuelles de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

|                                             |        |
|---------------------------------------------|--------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 307 k€ |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 446 k€ |



Loyer principal et résiduel selon le type de logement, données organisme

## Distribution des loyers

| Nombre de pièces | Loyer en QPV |        | Loyer hors QPV |        | Total |        |
|------------------|--------------|--------|----------------|--------|-------|--------|
|                  | moyen        | médian | moyen          | médian | moyen | médian |
| T1               | 224          | 225    | 250            | 253    | 245   | 245    |
| T2               | 271          | 264    | 319            | 317    | 312   | 310    |
| T3               | 338          | 338    | 378            | 378    | 373   | 366    |
| T4               | 371          | 368    | 433            | 432    | 422   | 404    |
| T5               | 429          | 416    | 492            | 492    | 472   | 436    |
| T6               | 478          | 479    | 478            | 466    | 478   | 478    |
| Total            | 336          | 341    | 373            | 364    | 367   | 359    |

Source: RPLS 2014

## Commentaires

C'est une SAHLM dont 75% du parc est collectif avec des logements concentrés autour d'une métropole et des niveaux de loyers plutôt élevés. En effet, l'organisme pratique des loyers relativement élevés par rapport aux autres bailleurs sociaux locaux. À la relocation, la politique est de relouer aux plafonds.

Le dispositif de régularisation des charges comporte quelques faiblesses pouvant entraîner des conséquences préjudiciables pour les locataires.

Cette société fonctionne bien et dispose d'une structure solide, avec une logique de contrôle interne et des objectifs de développement ambitieux. Cette société a une politique de maintenance de bon niveau et aura des enjeux d'investissement dans les années à venir, tant en termes de réhabilitation que de développement. Ceci étant, elle bénéficie du soutien de ses actionnaires et a par ailleurs demandé un prêt haut de bilan.

Ses équilibres financiers ne devraient pas être altérés par une baisse de loyers correspondant aux enjeux déterminés.

## Type d'organisme : SA HLM

## Fiche 37

| Données patrimoniales                    | 2014           |
|------------------------------------------|----------------|
| Parc RPLS                                | 5000 - 10000   |
| Age moyen du parc en année               | 21 ans         |
| Pourcentage du parc en QPV               | 8,9%           |
| Montant du loyer mensuel principal RPLS  | 3000 - 4000 k€ |
| Taux de rotation pour l'ensemble du parc | 13,3%          |

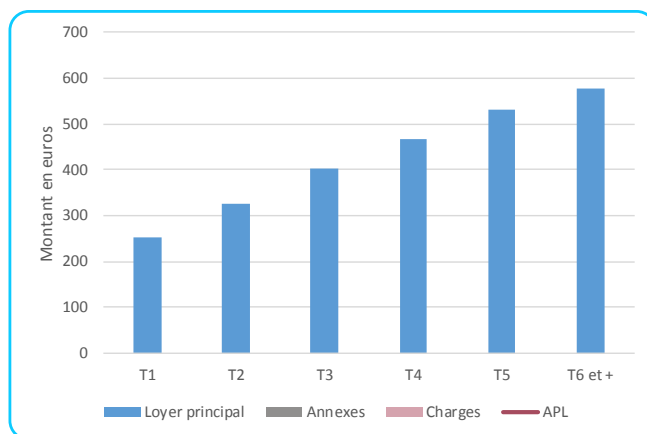
| Données financières                  | 2014               |
|--------------------------------------|--------------------|
| Capacité d'autofinancement courante* | 20000 - 30000 k€   |
| Dettes                               | 325000 - 350000 k€ |
| Durée de désendettement              | 17 ans             |
| Durée résiduelle d'amortissement     | 28 ans             |
| Résultat*                            | 10000 - 12500 k€   |

\* Moyenne des trois dernières années

| Rubriques                   | Hors QPV |      |       |      | QPV  |
|-----------------------------|----------|------|-------|------|------|
|                             | PLI      | PLS  | PLUS  | PLAI |      |
| Répartition du parc en %    | 2,5%     | 2,5% | 78,6% | 7,4% | 8,9% |
| Répartition des loyers en % | 3,1%     | 3,1% | 79,4% | 6,9% | 7,5% |

Enjeu annuel en montant de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

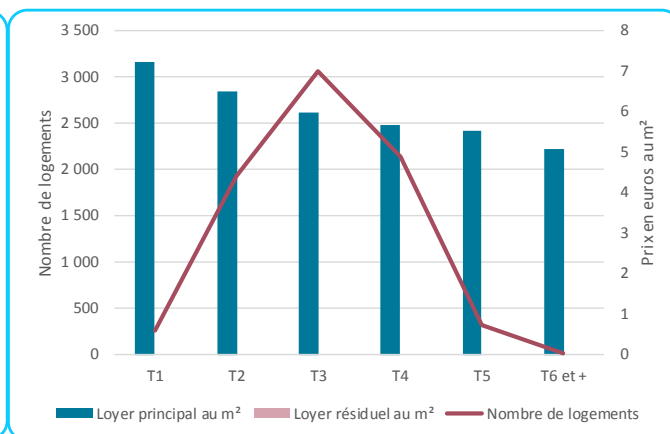
|                                             |        |
|---------------------------------------------|--------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 91 k€  |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 155 k€ |



Éléments du coût locatif selon le type de logement, données RPLS

Enjeu cumulatif en montant des cohortes annuelles de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

|                                             |        |
|---------------------------------------------|--------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 456 k€ |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 692 k€ |



Loyer au m² de SH selon le type de logement, données RPLS

## Distribution des loyers

| Nombre de pièces | Loyer en QPV |        | Loyer hors QPV |        | Total |        |
|------------------|--------------|--------|----------------|--------|-------|--------|
|                  | moyen        | médian | moyen          | médian | moyen | médian |
| T1               | 251          | 257    | 253            | 256    | 252   | 256    |
| T2               | 306          | 312    | 328            | 329    | 327   | 327    |
| T3               | 353          | 345    | 406            | 414    | 402   | 409    |
| T4               | 386          | 383    | 476            | 484    | 466   | 473    |
| T5               | 449          | 447    | 550            | 558    | 530   | 530    |
| T6               | 462          | 462    | 585            | 545    | 576   | 533    |
| Total            | 362          | 362    | 405            | 401    | 401   | 396    |

Source: RPLS 2014

## Commentaires

Cet organisme est une SA HLM implantée dans deux départements. Le parc est récent. La vacance est faible, sauf sur un département où elle se développe car le différentiel de prix avec le parc privé s'amenuise. À la relocation, les loyers sont fixés aux plafonds.

Le service de la dette est élevé, mais le niveau de l'endettement demeure raisonnable et n'excède pas 17 ans de capacité d'autofinancement.

L'organisme n'aurait pas de difficultés particulières à supporter une baisse des loyers dans les limites des enjeux déterminés, ce qui devait l'aider à résoudre les problèmes naissants de vacance dans un département.

## Type d'organisme : SA HLM

## Fiche 38

## Données patrimoniales 2014

|                                                   |                |
|---------------------------------------------------|----------------|
| Parc RPLS                                         | 5000 - 10000   |
| Age moyen du parc en année                        | 23 ans         |
| Pourcentage du parc en QPV                        | 5,5%           |
| Montant du loyer mensuel principal RPLS en Keuros | 3000 - 4000 k€ |
| Taux de rotation pour l'ensemble du parc          | 11,4%          |

## Données financières 2014

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| Capacité d'autofinancement courante* | 10000 - 20000 k€   |
| Dettes                               | 325000 - 350000 k€ |
| Durée de désendettement              | 18 ans             |
| Durée résiduelle d'amortissement     | 24 ans             |
| Résultat*                            | 10000 - 12500 k€   |

\* Moyenne des trois dernières années

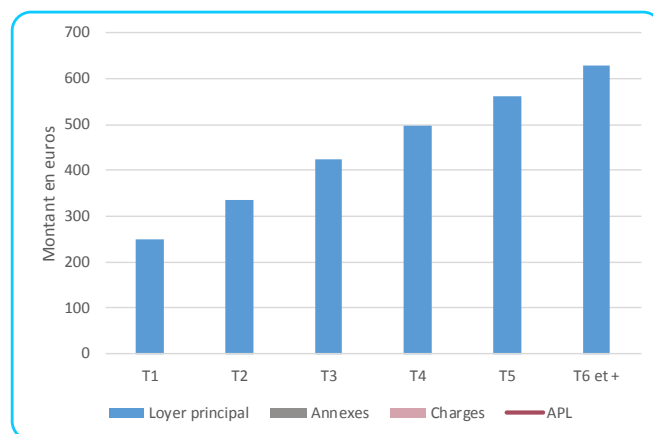
| Rubriques                   | Hors QPV |      |       |      | QPV  |
|-----------------------------|----------|------|-------|------|------|
|                             | PLI      | PLS  | PLUS  | PLAI |      |
| Répartition du parc en %    | 4,7%     | 4,7% | 80,2% | 4,9% | 5,5% |
| Répartition des loyers en % | 5,9%     | 5,9% | 79,2% | 4,0% | 5,0% |

Enjeu annuel en montant de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

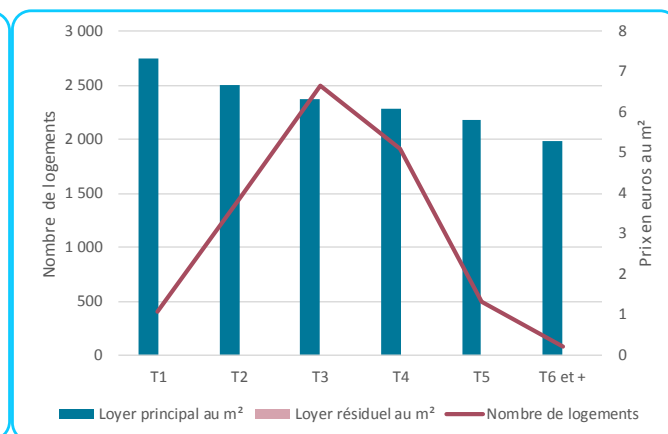
|                                             |       |
|---------------------------------------------|-------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 56 k€ |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 94 k€ |

Enjeu cumulatif en montant des cohortes annuelles de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

|                                             |        |
|---------------------------------------------|--------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 287 k€ |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 417 k€ |



Éléments du coût locatif selon le type de logement, données RPLS



Loyer au m² de SH selon le type de logement, données RPLS

## Distribution des loyers

| Nombre de pièces | Loyer en QPV |        | Loyer hors QPV |        | Total |        |
|------------------|--------------|--------|----------------|--------|-------|--------|
|                  | moyen        | médian | moyen          | médian | moyen | médian |
| T1               | 251          | 247    | 251            | 239    | 251   | 239    |
| T2               | 300          | 300    | 334            | 333    | 334   | 331    |
| T3               | 386          | 399    | 425            | 431    | 423   | 430    |
| T4               | 441          | 441    | 499            | 507    | 497   | 505    |
| T5               | 498          | 475    | 563            | 579    | 560   | 575    |
| T6 et +          | 572          | 572    | 630            | 641    | 629   | 638    |
| Total            | 401          | 411    | 428            | 427    | 427   | 426    |

Source: RPLS 2014

## Commentaires

Cette société est une SA HLM implantée dans trois départements densément peuplés.

Elle loge peu de personnes à revenus modestes. Les logements sont grands, d'où des loyers élevés.

L'organisme a des coûts élevés dus à son GIE et à ses frais de couverture de la dette.

Une baisse de loyers pourrait s'envisager. Toutefois, elle devrait s'appréhender au niveau du groupe auquel appartient l'organisme et pourrait ralentir son rythme de production d'offre nouvelle.

## Type d'organisme : SA HLM

## Fiche 39

## Données patrimoniales

2014

|                                          |                |
|------------------------------------------|----------------|
| Parc RPLS                                | 5000 - 10000   |
| Age moyen du parc en année               | 22 ans         |
| Pourcentage du parc en QPV               | 16,0%          |
| Montant du loyer mensuel principal RPLS  | 3000 - 4000 k€ |
| Taux de rotation pour l'ensemble du parc | 9,2%           |

## Données financières

2014

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| Capacité d'autofinancement courante* | 10000 - 20000 k€   |
| Dettes                               | 375000 - 400000 k€ |
| Durée de désendettement              | 27 ans             |
| Durée résiduelle d'amortissement     | 30 ans             |
| Résultat*                            | 5000 - 7500 k€     |

\* Moyenne des trois dernières années

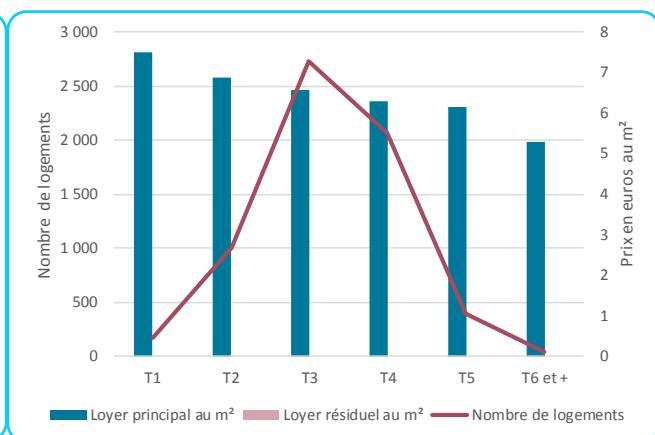
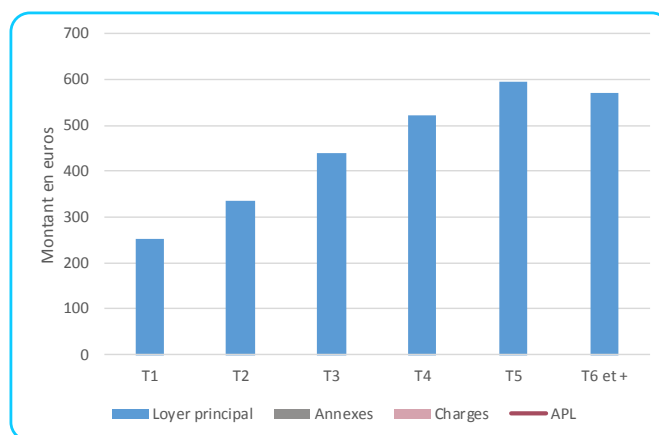
| Rubriques                   | Hors QPV |      |       |      | QPV   |
|-----------------------------|----------|------|-------|------|-------|
|                             | PLI      | PLS  | PLUS  | PLAI |       |
| Répartition du parc en %    | 6,5%     | 6,3% | 65,3% | 6,0% | 16,0% |
| Répartition des loyers en % | 7,7%     | 7,5% | 64,2% | 4,4% | 16,3% |

Enjeu annuel en montant de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

|                                             |       |
|---------------------------------------------|-------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 44 k€ |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 90 k€ |

Enjeu cumulatif en montant des cohortes annuelles de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

|                                             |        |
|---------------------------------------------|--------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 191 k€ |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 355 k€ |



Éléments du coût locatif selon le type de logement, données RPLS

Loyer au m² de SH selon le type de logement, données RPLS

## Distribution des loyers

| Nombre de pièces | Loyer en QPV |        | Loyer hors QPV |        | Total |        |
|------------------|--------------|--------|----------------|--------|-------|--------|
|                  | moyen        | médian | moyen          | médian | moyen | médian |
| T1               | 247          | 247    | 254            | 253    | 253   | 253    |
| T2               | 352          | 362    | 332            | 326    | 334   | 328    |
| T3               | 457          | 472    | 436            | 439    | 440   | 447    |
| T4               | 527          | 541    | 521            | 522    | 522   | 525    |
| T5               | 580          | 611    | 602            | 602    | 595   | 606    |
| T6 et 7          | 529          | 511    | 609            | 640    | 570   | 532    |
| Total            | 472          | 484    | 452            | 455    | 455   | 460    |

Source: RPLS 2014

## Commentaires

Cet organisme est une SA HLM qui fait partie d'un groupe avec deux autres SA HLM. Elle est implantée aux 3/4 sur une région et à 1/4 dans une autre région voisine, plutôt en zone urbaine et tendue. Le parc est assez jeune (22 ans). L'organisme intervient peu en QPV et a une opération ANRU. Les logements sont collectifs à plus de 80%.

Il loge une population dont les ressources sont plutôt supérieures à celles des autres bailleurs intervenant sur le même territoire.

Les loyers sont fixés au maximum des conventions. Le SLS concerne 0,8% des locataires.

L'organisme investit beaucoup dans le gros entretien malgré la jeunesse du parc et une absence de plan pluriannuel de travaux.

L'organisme supporte trop de frais. Le coût de fonctionnement global est trop élevé malgré des frais de personnel contenus. Le coût par logement des travaux de gros entretiens est quasiment le double de celui du niveau national. Les annuités sont trop importantes avec une dette importante.

Une baisse des loyers semble supportable, elle contraindrait l'organisme à mener une gestion plus rigoureuse et à loger des personnes à plus bas revenus.

## Type d'organisme : SA HLM

## Fiche 40

## Données patrimoniales 2014

|                                                   |                |
|---------------------------------------------------|----------------|
| Parc RPLS                                         | 5000 - 10000   |
| Age moyen du parc en année                        | 24 ans         |
| Pourcentage du parc en QPV                        | 9,4%           |
| Montant du loyer mensuel principal RPLS en Keuros | 2000 - 3000 k€ |
| Taux de rotation pour l'ensemble du parc          | 13,3%          |

## Données financières 2014

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| Capacité d'autofinancement courante* | 10000 - 20000 k€   |
| Dettes                               | 450000 - 475000 k€ |
| Durée de désendettement              | 30 ans             |
| Durée résiduelle d'amortissement     | 32 ans             |
| Résultat*                            | 7500 - 10000 k€    |

\* trois dernières années

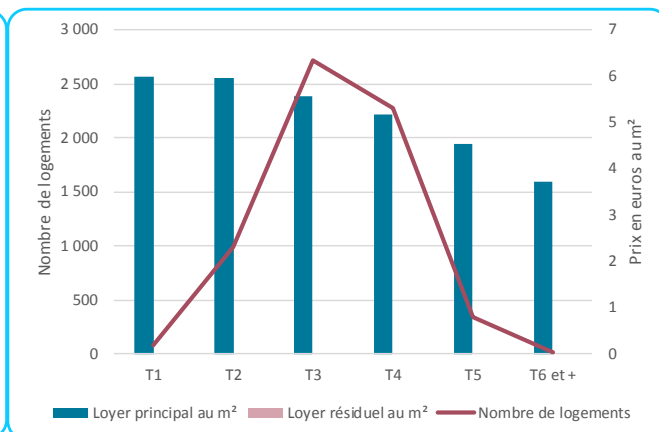
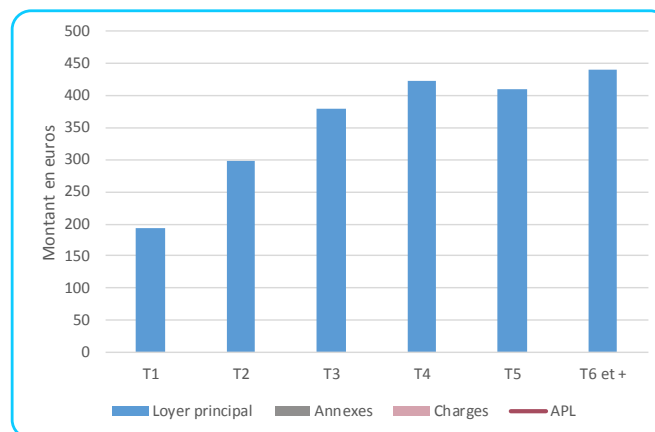
| Rubriques                   | Hors QPV |       |       |      | QPV  |
|-----------------------------|----------|-------|-------|------|------|
|                             | PLI      | PLS   | PLUS  | PLAI |      |
| Répartition du parc en %    | 7,7%     | 7,7%  | 68,1% | 7,0% | 9,4% |
| Répartition des loyers en % | 10,8%    | 10,8% | 65,4% | 5,8% | 7,2% |

Enjeu annuel en montant de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

|                              |        |
|------------------------------|--------|
| Enjeu théorique maximum      | 72 k€  |
| Enjeu sur 1/4 de la rotation | 159 k€ |

Enjeu cumulatif en montant des cohortes annuelles de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

|                              |        |
|------------------------------|--------|
| Enjeu théorique maximum      | 299 k€ |
| Enjeu sur 1/4 de la rotation | 576 k€ |



Éléments du coût locatif selon le type de logement, données RPLS

Loyer au m² de SH selon le type de logement, données RPLS

## Distribution des loyers

| Nombre de pièces | Loyer en QPV |        | Loyer hors QPV |        | Total |        |
|------------------|--------------|--------|----------------|--------|-------|--------|
|                  | moyen        | médian | moyen          | médian | moyen | médian |
| T1               | 185          | 169    | 194            | 197    | 193   | 197    |
| T2               | 280          | 277    | 299            | 302    | 298   | 298    |
| T3               | 313          | 313    | 388            | 404    | 380   | 397    |
| T4               | 364          | 355    | 430            | 454    | 423   | 441    |
| T5               | 409          | 406    | 411            | 381    | 410   | 384    |
| T6               | 654          | 654    | 425            | 407    | 441   | 407    |
| Total            | 333          | 329    | 388            | 388    | 382   | 375    |

Source: RPLS 2014

## Commentaires

Cet organisme est une SAHLM implantée dans plusieurs départements d'une même région. Elle fait partie d'un groupe. Elle se développe en zone tendue. Les logements individuels représentent environ la moitié de son parc qui est par ailleurs assez jeune.

Même si les augmentations annuelles globales sont inférieures aux augmentations maximales réglementaires, les loyers sont relativement élevés, du fait notamment de la grande taille des logements.

Le parc est bien entretenu et les logements anciens sont remis à niveau.

La situation financière de l'organisme est très solide nonobstant un coût de gestion élevé.

Une baisse de loyers correspondant aux enjeux estimés ne devrait pas constituer un facteur de risque pour cet organisme.

## Type d'organisme : SA HLM

## Fiche 41

| Données patrimoniales                             | 2014         |
|---------------------------------------------------|--------------|
| Parc RPLS                                         | 5000 - 10000 |
| Age moyen du parc en année                        | 21           |
| Pourcentage du parc en QPV                        | 8,2%         |
| Montant du loyer mensuel principal RPLS en Keuros | 2000 - 3000  |
| Taux de rotation pour l'ensemble du parc          | 15,3%        |

| Données financières                  | 2014            |
|--------------------------------------|-----------------|
| Capacité d'autofinancement courante* | 10000 - 20000   |
| Dettes                               | 325000 - 350000 |
| Durée de désendettement              | 23              |
| Durée résiduelle d'amortissement     | 26              |
| Résultat*                            | 7500 - 10000    |

\* trois dernières années

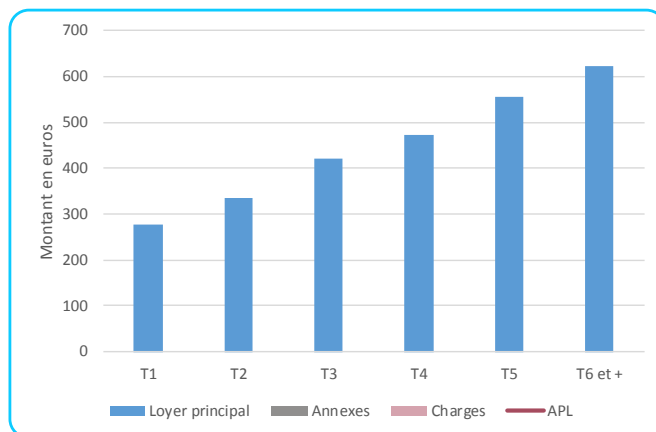
| Rubriques                   | Hors QPV |       |       |       | QPV  |
|-----------------------------|----------|-------|-------|-------|------|
|                             | PLI      | PLS   | PLUS  | PLAI  |      |
| Répartition du parc en %    | 11,2%    | 11,2% | 55,8% | 13,6% | 8,2% |
| Répartition des loyers en % | 10,7%    | 10,7% | 61,5% | 10,6% | 6,5% |

Enjeu annuel en montant de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

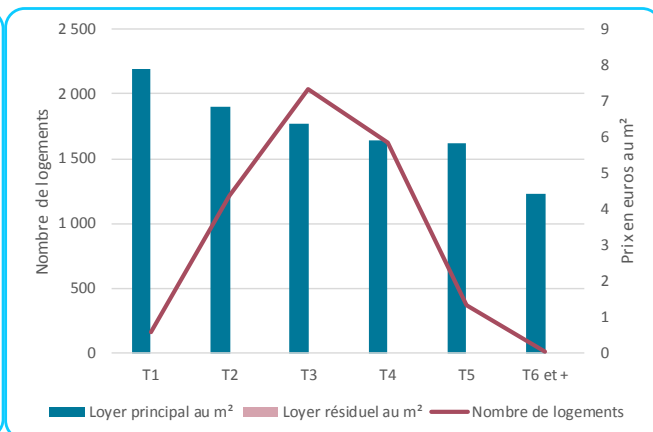
|                                             |       |
|---------------------------------------------|-------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 64 k€ |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 84 k€ |

Enjeu cumulatif en montant des cohortes annuelles de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

|                                             |        |
|---------------------------------------------|--------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 289 k€ |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 369 k€ |



Éléments du coût locatif selon le type de logement, données RPLS



Loyer au m² de SH selon le type de logement, données RPLS

## Distribution des loyers

| Nombre de pièces | Loyer en QPV |         | Loyer hors QPV |        | Total |        |
|------------------|--------------|---------|----------------|--------|-------|--------|
|                  | Moyenne      | Médiane | moyen          | médian | moyen | médian |
| T1               | 271          | 280     | 279            | 288    | 278   | 287    |
| T2               | 310          | 285     | 338            | 342    | 336   | 339    |
| T3               | 384          | 402     | 424            | 436    | 420   | 432    |
| T4               | 412          | 394     | 480            | 490    | 473   | 480    |
| T5               | 467          | 432     | 562            | 572    | 555   | 569    |
| T6               |              |         | 623            | 685    | 623   | 685    |
| Total            | 381          | 381     | 427            | 429    | 423   | 424    |

Source: RPLS 2014

## Commentaires

Cet organisme est une SAHLM qui fait partie d'un groupe et qui est majoritairement implantée dans deux départements. Il possède un nombre significatif de logements PLI et PLS et produit très peu de PLAI.

Les loyers sont relativement élevés par rapport aux autres organismes de la région et l'organisme applique depuis plusieurs années une politique très active d'augmentation des loyers.

Le niveau des coûts de maintenance du parc n'est pas très élevé et est en cohérence avec la jeunesse du parc.

La situation financière est assez solide et permettrait d'absorber une baisse de loyers correspondant aux enjeux évalués, sans générer de risque particulier.

## Type d'organisme : SA HLM

## Fiche 42

## Données patrimoniales 2014

|                                          |                |
|------------------------------------------|----------------|
| Parc RPLS                                | 5000 - 10000   |
| Age moyen du parc en année               | 26 ans         |
| Pourcentage du parc en QPV               | 1,6%           |
| Montant du loyer mensuel principal RPLS  | 2000 - 3000 k€ |
| Taux de rotation pour l'ensemble du parc | 10,1%          |

## Données financières 2014

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| Capacité d'autofinancement courante* | 10000 - 20000 k€   |
| Dettes                               | 175000 - 200000 k€ |
| Durée de désendettement              | 12 ans             |
| Durée résiduelle d'amortissement     | 19 ans             |
| Résultat*                            | 5000 - 7500 k€     |

\* Moyenne des trois dernières années

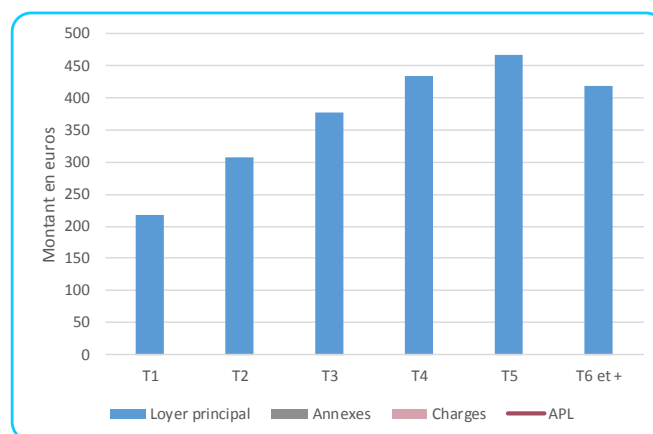
| Rubriques                   | Hors QPV |      |       |      | QPV  |
|-----------------------------|----------|------|-------|------|------|
|                             | PLI      | PLS  | PLUS  | PLAI |      |
| Répartition du parc en %    | 3,0%     | 3,0% | 89,1% | 3,2% | 1,6% |
| Répartition des loyers en % | 4,1%     | 4,1% | 87,9% | 2,7% | 1,2% |

Enjeu annuel en montant de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

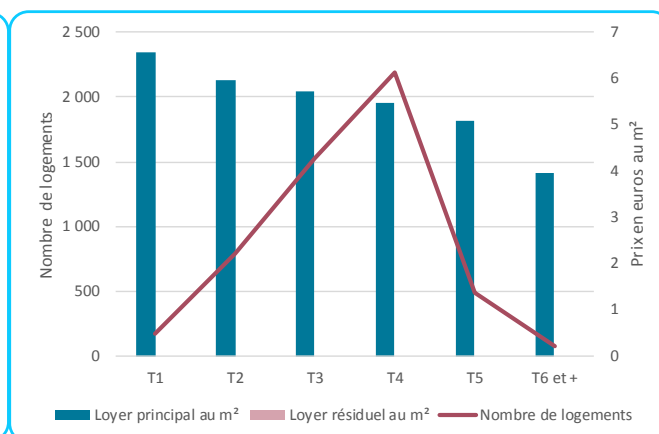
|                                             |       |
|---------------------------------------------|-------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 51 k€ |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 82 k€ |

Enjeu cumulatif en montant des cohortes annuelles de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

|                                             |        |
|---------------------------------------------|--------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 198 k€ |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 255 k€ |



Éléments du coût locatif selon le type de logement, données RPLS



Loyer au m² de SH selon le type de logement, données RPLS

## Distribution des loyers

| Nombre de pièces | Loyer en QPV |        | Loyer hors QPV |        | Total |        |
|------------------|--------------|--------|----------------|--------|-------|--------|
|                  | moyen        | médian | moyen          | médian | moyen | médian |
| T1               |              |        | 218            | 199    | 218   | 199    |
| T2               | 351          | 368    | 307            | 312    | 308   | 312    |
| T3               | 323          | 298    | 378            | 385    | 377   | 385    |
| T4               | 356          | 339    | 435            | 445    | 434   | 444    |
| T5               |              |        | 466            | 449    | 466   | 449    |
| T6               |              |        | 419            | 413    | 419   | 413    |
| Total            | 341          | 337    | 394            | 397    | 394   | 396    |

Source: RPLS 2014

## Commentaires

Cette SA HLM est rattachée à une collectivité territoriale et se veut complémentaire à l'OPH de cette dernière. Les trois quart des logements sont individuels, dont beaucoup dans des lotissements.

Les loyers sont fixés au plafond à la relocation, la marge entre les loyers effectifs et les loyers plafonds est de 2%.

Le parc est bien entretenu. L'organisme a entrepris de gros travaux sur le parc individuel (optimisation du chauffage, isolation) et la politique de développement est raisonnable. L'organisme applique la "3ème ligne de quittance".

La structure est très organisée et solide avec des équilibres financiers sains.

Une baisse des loyers dans les proportions correspondant aux enjeux déterminés ne poserait pas de problème de soutenabilité pour cette entité et contribuerait à renforcer par ailleurs le caractère social de cette société.

## Type d'organisme : SA HLM

## Fiche 43

| Données patrimoniales                             | 2014           |
|---------------------------------------------------|----------------|
| Parc RPLS                                         | 5000 - 10000   |
| Age moyen du parc en année                        | 59 ans         |
| Pourcentage du parc en QPV                        | 22,6%          |
| Montant du loyer mensuel principal RPLS en Keuros | 2000 - 3000 k€ |
| Taux de rotation pour l'ensemble du parc          | 12,4%          |

| Données financières                  | 2014               |
|--------------------------------------|--------------------|
| Capacité d'autofinancement courante* | 0 - 10000 k€       |
| Dettes                               | 200000 - 225000 k€ |
| Durée de désendettement              | 21 ans             |
| Durée résiduelle d'amortissement     | 21 ans             |
| Résultat*                            | 0 - 2500 k€        |

\* Moyenne des trois dernières années

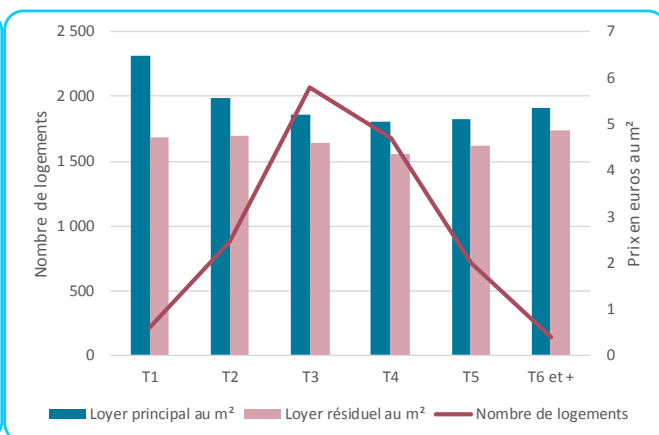
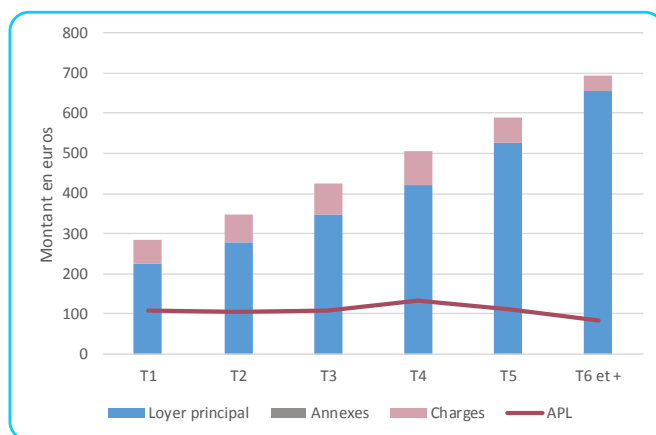
| Rubriques                   | Hors QPV |      |       |      | QPV   |
|-----------------------------|----------|------|-------|------|-------|
|                             | PLI      | PLS  | PLUS  | PLAI |       |
| Répartition du parc en %    | 0,2%     | 0,2% | 74,1% | 2,9% | 22,6% |
| Répartition des loyers en % | 0,3%     | 0,3% | 76,6% | 2,4% | 20,4% |

Enjeu annuel en montant de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

|                                             |       |
|---------------------------------------------|-------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 7 k€  |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 12 k€ |

Enjeu cumulatif en montant des cohortes annuelles de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

|                                             |       |
|---------------------------------------------|-------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 19 k€ |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 39 k€ |



Éléments du coût locatif selon le type de logement, données organisme

Loyer au m² de SH selon le type de logement, données organisme

## Distribution des loyers

| Nombre de pièces | Loyer en QPV |        | Loyer hors QPV |        | Total |        |
|------------------|--------------|--------|----------------|--------|-------|--------|
|                  | moyen        | médian | moyen          | médian | moyen | médian |
| T1               | 198          | 190    | 239            | 216    | 230   | 203    |
| T2               | 277          | 244    | 282            | 282    | 281   | 281    |
| T3               | 326          | 296    | 359            | 364    | 351   | 351    |
| T4               | 384          | 346    | 437            | 443    | 426   | 432    |
| T5               | 487          | 532    | 553            | 532    | 536   | 532    |
| T6 et 7          | 567          | 589    | 743            | 645    | 688   | 607    |
| Total            | 364          | 340    | 400            | 385    | 392   | 378    |

Source: RPLS 2014

## Commentaires

Cet organisme est une SA HLM qui intervient historiquement dans une zone non tendue et qui se développe en zone tendue.

Le parc comprend de nombreux logements financés en PLA ordinaire.

Le niveau des loyers est élevé.

La situation financière est tendue, du fait d'une forte activité mais que le niveau de CAF est très correct. Le résultat est faible et les charges d'emprunt demeurent importantes malgré un parc âgé, dues à de nombreuses Acquisitions-Améliorations en zone tendue. Compte tenu du montant de l'enjeu d'une baisse de loyers qui s'élèverait en régime de croisière à 39 KEUR, une diminution des loyers ne présenterait pas de risques significatifs pour l'organisme.

## Type d'organisme : SA HLM

## Fiche 44

## Données patrimoniales 2014

|                                          |                |
|------------------------------------------|----------------|
| Parc RPLS                                | 5000 - 10000   |
| Age moyen du parc en année               | 24 ans         |
| Pourcentage du parc en QPV               | 12,5%          |
| Montant du loyer mensuel principal RPLS  | 2000 - 3000 k€ |
| Taux de rotation pour l'ensemble du parc | 13,8%          |

## Données financières 2014

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| Capacité d'autofinancement courante* | 10000 - 20000 k€   |
| Dettes                               | 275000 - 300000 k€ |
| Durée de désendettement              | 28 ans             |
| Durée résiduelle d'amortissement     | 30 ans             |
| Résultat*                            | 2500 - 5000 k€     |

\* trois dernières années

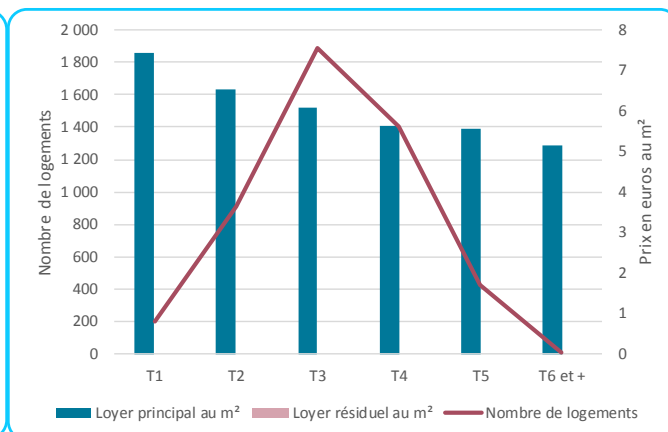
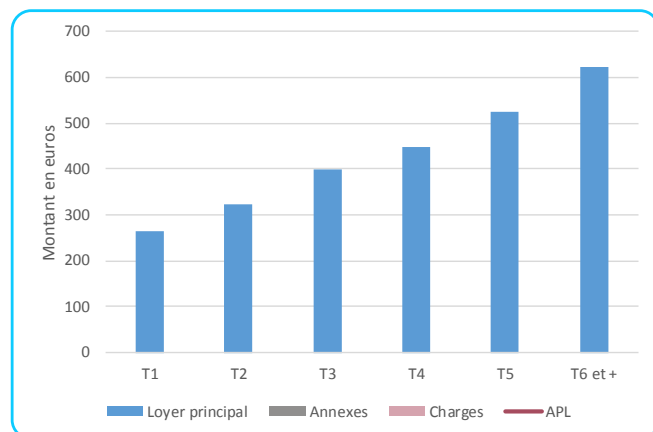
| Rubriques                   | Hors QPV |      |       |      | QPV   |
|-----------------------------|----------|------|-------|------|-------|
|                             | PLI      | PLS  | PLUS  | PLAI |       |
| Répartition du parc en %    | 4,3%     | 4,3% | 73,1% | 5,7% | 12,5% |
| Répartition des loyers en % | 5,4%     | 5,4% | 75,8% | 4,7% | 8,7%  |

Enjeu annuel en montant de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

|                                             |       |
|---------------------------------------------|-------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 39 k€ |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 61 k€ |

Enjeu cumulatif en montant des cohortes annuelles de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

|                                             |        |
|---------------------------------------------|--------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 181 k€ |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 265 k€ |



Éléments du coût locatif selon le type de logement, données RPLS

Loyer au m² de SH selon le type de logement, données RPLS

## Distribution des loyers

| Nombre de pièces | Loyer en QPV |        | Loyer hors QPV |        | Total |        |
|------------------|--------------|--------|----------------|--------|-------|--------|
|                  | moyen        | médian | moyen          | médian | moyen | médian |
| T1               | 194          | 197    | 272            | 268    | 264   | 260    |
| T2               | 268          | 226    | 326            | 321    | 322   | 315    |
| T3               | 286          | 272    | 412            | 420    | 401   | 413    |
| T4               | 320          | 291    | 470            | 491    | 447   | 470    |
| T5               | 361          | 327    | 560            | 580    | 524   | 552    |
| T6               |              |        | 624            | 672    | 624   | 672    |
| Total            | 305          | 285    | 417            | 416    | 405   | 402    |

Source: RPLS 2014

## Commentaires

Cet organisme est une SAHLM qui fait partie d'un groupe. Son parc se situe principalement dans deux départements peuplés et dans des zones tendues. Le parc est constitué pour près de 90% de logements collectifs.

Les loyers sont plus élevés que ceux des autres organismes de la région avec une politique d'augmentation plutôt soutenue, notamment après des travaux préalables aux relocations.

Le parc est bien entretenu.

Les coûts de gestion sont très élevés, mais la situation financière demeure suffisamment solide pour absorber sans risques particuliers une baisse de loyers équivalente aux enjeux déterminés pour cet organisme.

## Type d'organisme : SA HLM

## Fiche 45

| Données patrimoniales                    | 2014           |
|------------------------------------------|----------------|
| Parc RPLS                                | 5000 - 10000   |
| Age moyen du parc en année               | 27 ans         |
| Pourcentage du parc en QPV               | 17,7%          |
| Montant du loyer mensuel principal RPLS  | 1000 - 2000 k€ |
| Taux de rotation pour l'ensemble du parc | 17,1%          |

| Données financières                  | 2014               |
|--------------------------------------|--------------------|
| Capacité d'autofinancement courante* | 0 - 10000 k€       |
| Dettes                               | 175000 - 200000 k€ |
| Durée de désendettement              | 23 ans             |
| Durée résiduelle d'amortissement     | 32 ans             |
| Résultat*                            | 0 - 2500 k€        |

\* Moyenne des trois dernières années

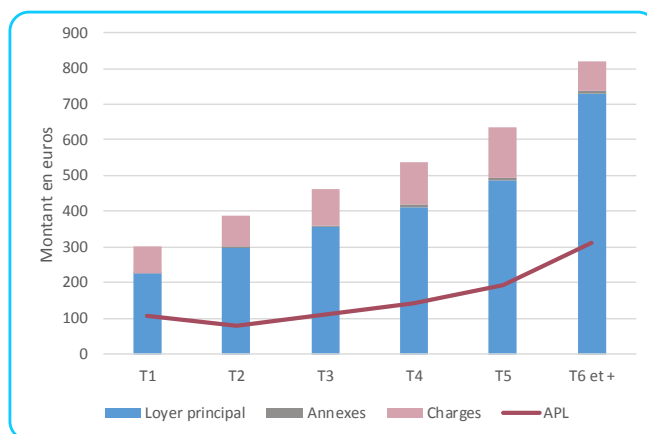
| Rubriques                   | Hors QPV |      |       |      | QPV   |
|-----------------------------|----------|------|-------|------|-------|
|                             | PLI      | PLS  | PLUS  | PLAI |       |
| Répartition du parc en %    | 3,1%     | 3,1% | 72,4% | 4,3% | 17,2% |
| Répartition des loyers en % | 3,8%     | 3,8% | 72,3% | 4,3% | 15,8% |

Enjeu annuel en montant de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

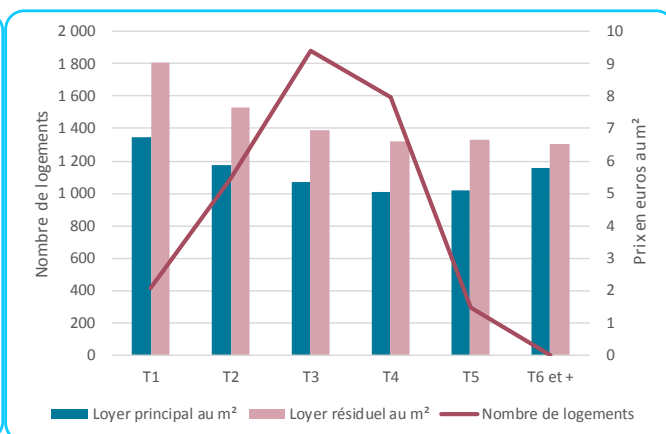
|                                             |       |
|---------------------------------------------|-------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 33 k€ |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 59 k€ |

Enjeu cumulatif en montant des cohortes annuelles de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

|                                             |        |
|---------------------------------------------|--------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 148 k€ |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 213 k€ |



Éléments du coût locatif selon le type de logement, données RPLS



Loyer au m² de SH selon le type de logement, données RPLS

## Distribution des loyers

| Nombre de pièces | Loyer en QPV |        | Loyer hors QPV |        | Total |        |
|------------------|--------------|--------|----------------|--------|-------|--------|
|                  | moyen        | médian | moyen          | médian | moyen | médian |
| T1               | 239          | 240    | 239            | 240    | 239   | 240    |
| T2               | 294          | 277    | 307            | 306    | 305   | 301    |
| T3               | 336          | 319    | 376            | 384    | 371   | 375    |
| T4               | 383          | 368    | 441            | 452    | 433   | 441    |
| T5               | 410          | 401    | 515            | 526    | 500   | 518    |
| T6               |              |        | 587            | 587    | 587   | 587    |
| Total            | 338          | 342    | 378            | 374    | 372   | 367    |

Source: RPLS 2014

## Commentaires

Cette SA HLM est présente dans un département en voie de détérioration.

Les loyers sont relativement élevés et le processus de régularisation des charges rencontre quelques difficultés préjudiciables aux locataires.

L'organisme a connu un développement important qui a conduit à une situation financière assez tendue. Toutefois, le montant modéré de l'enjeu lié à une baisse de loyers ne devrait pas dégrader sensiblement les équilibres financiers de la société.

## Type d'organisme : SA HLM

## Fiche 46

## Données patrimoniales 2014

|                                          |                |
|------------------------------------------|----------------|
| Parc RPLS                                | 0 - 5 000      |
| Age moyen du parc en année               | 15 ans         |
| Pourcentage du parc en QPV               | 4,5%           |
| Montant du loyer mensuel principal RPLS  | 1000 - 2000 k€ |
| Taux de rotation pour l'ensemble du parc | 11,3%          |

## Données financières 2014

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| Capacité d'autofinancement courante* | 10000 - 20000 k€   |
| Dettes                               | 250000 - 275000 k€ |
| Durée de désendettement              | 24 ans             |
| Durée résiduelle d'amortissement     | 28 ans             |
| Résultat*                            | 2500 - 5000 k€     |

\* Moyenne des trois dernières années

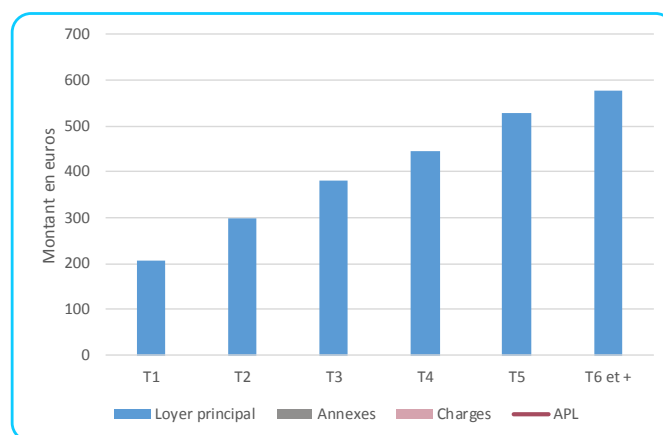
| Rubriques                   | Hors QPV |      |       |       | QPV  |
|-----------------------------|----------|------|-------|-------|------|
|                             | PLI      | PLS  | PLUS  | PLAI  |      |
| Répartition du parc en %    | 3,1%     | 3,1% | 77,2% | 12,0% | 4,5% |
| Répartition des loyers en % | 2,9%     | 2,9% | 79,8% | 10,7% | 3,8% |

Enjeu annuel en montant de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

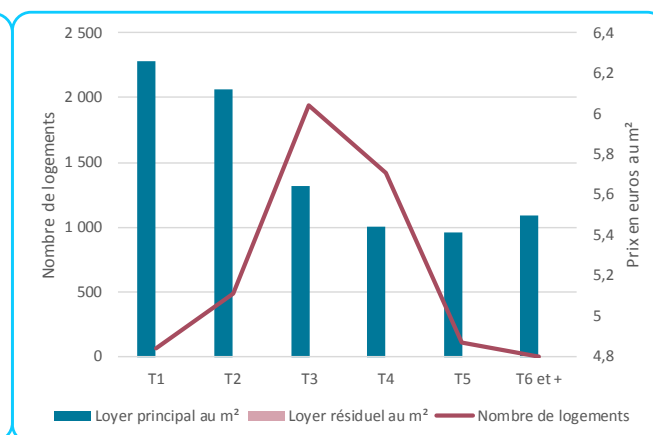
|                                             |       |
|---------------------------------------------|-------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 35 k€ |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 74 k€ |

Enjeu cumulatif en montant des cohortes annuelles de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

|                                             |        |
|---------------------------------------------|--------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 111 k€ |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 208 k€ |



Éléments du coût locatif selon le type de logement, données RPLS



Loyer au m² de SH selon le type de logement, données RPLS

## Distribution des loyers

| Nombre de pièces | Loyer en QPV |        | Loyer hors QPV |        | Total |        |
|------------------|--------------|--------|----------------|--------|-------|--------|
|                  | moyen        | médian | moyen          | médian | moyen | médian |
| T1               | 179          | 169    | 220            | 221    | 208   | 210    |
| T2               | 264          | 247    | 302            | 310    | 298   | 308    |
| T3               | 363          | 381    | 382            | 385    | 381   | 385    |
| T4               | 402          | 427    | 445            | 452    | 444   | 451    |
| T5               | 419          | 406    | 532            | 525    | 529   | 525    |
| T6 et 7          |              |        | 578            | 578    | 578   | 578    |
| Total            | 330          | 343    | 398            | 399    | 395   | 398    |

Source: RPLS 2014

## Commentaires

Cet organisme est une SA HLM qui intervient principalement dans un département. La moitié de son parc est constitué de logements individuels, car il existe une forte demande. Le bailleur construit dans de petites communes, en moyenne 30 logements par résidence. Il assure lui-même la maîtrise d'ouvrage. Le parc est très récent (15 ans).

La population logée est plutôt au-dessus de la moyenne pour les ressources et ne constitue pas la population la plus défavorisée.

L'endettement est significatif et la structure financière doit être surveillée. Toutefois, compte tenu de l'enjeu, une baisse de loyers devrait pouvoir être envisageable sans trop altérer le développement ou la maintenance.

## Type d'organisme : SA HLM

## Fiche 47

## Données patrimoniales

2014

|                                                   |                |
|---------------------------------------------------|----------------|
| Parc RPLS                                         | 0 - 5 000      |
| Age moyen du parc en année                        | 30 ans         |
| Pourcentage du parc en QPV                        | 3,0%           |
| Montant du loyer mensuel principal RPLS en Keuros | 1000 - 2000 k€ |
| Taux de rotation pour l'ensemble du parc          | 11,5%          |

## Données financières

2014

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Capacité d'autofinancement courante* | 0 - 10000 k€     |
| Dettes                               | 50000 - 75000 k€ |
| Durée de désendettement              | 10 ans           |
| Durée résiduelle d'amortissement     | 20 ans           |
| Résultat*                            | 2500 - 5000 k€   |

\* trois dernières années

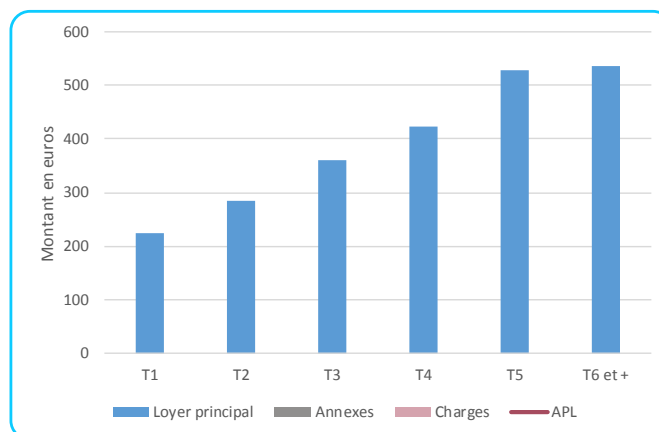
| Rubriques                   | Hors QPV |      |       |      | QPV  |
|-----------------------------|----------|------|-------|------|------|
|                             | PLI      | PLS  | PLUS  | PLAI |      |
| Répartition du parc en %    | 0,0%     | 0,0% | 93,1% | 3,9% | 3,0% |
| Répartition des loyers en % | 0,0%     | 0,0% | 94,3% | 3,0% | 2,7% |

Enjeu annuel en montant de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

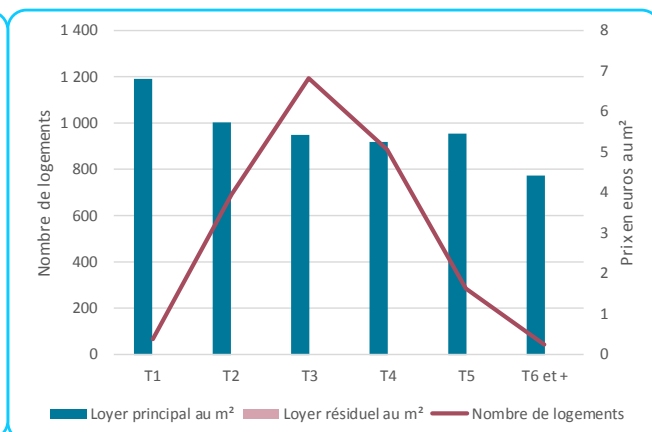
|                                             |       |
|---------------------------------------------|-------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 11 k€ |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 23 k€ |

Enjeu cumulatif en montant des cohortes annuelles de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

|                                             |        |
|---------------------------------------------|--------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 92 k€  |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 191 k€ |



Éléments du coût locatif selon le type de logement, données RPLS



Loyer au m² de SH selon le type de logement, données RPLS

## Distribution des loyers

| Nombre de pièces | Loyer en QPV |        | Loyer hors QPV |        | Total |        |
|------------------|--------------|--------|----------------|--------|-------|--------|
|                  | moyen        | médian | moyen          | médian | moyen | médian |
| T1               | 272          | 272    | 224            | 225    | 225   | 228    |
| T2               | 251          | 251    | 286            | 276    | 284   | 272    |
| T3               | 358          | 341    | 360            | 376    | 360   | 376    |
| T4               | 357          | 349    | 425            | 429    | 424   | 426    |
| T5               | 392          | 392    | 539            | 558    | 529   | 526    |
| T6               |              |        | 536            | 452    | 536   | 452    |
| Total            | 321          | 330    | 378            | 370    | 376   | 367    |

Source: RPLS 2014

## Commentaires

Ce bailleur est une SA HLM qui fait partie d'un groupe. Elle intervient principalement dans une agglomération en zone détendue. Le taux de logements collectifs est proche de 90%.

L'organisme dispose d'un patrimoine relativement ancien et bien situé. Le parc est bien entretenu.

La situation financière est solide et le niveau relativement faible des enjeux liés à une baisse de loyers rend une telle baisse aisément soutenable pour l'organisme.

## Type d'organisme : SA HLM

## Fiche 48

## Données patrimoniales 2014

|                                          |                |
|------------------------------------------|----------------|
| Parc RPLS                                | 0 - 5 000      |
| Age moyen du parc en année               | 28 ans         |
| Pourcentage du parc en QPV               | 4,1%           |
| Montant du loyer mensuel principal RPLS  | 1000 - 2000 k€ |
| Taux de rotation pour l'ensemble du parc | 10,1%          |

## Données financières 2014

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| Capacité d'autofinancement courante* | 0 - 10000 k€       |
| Dettes                               | 200000 - 225000 k€ |
| Durée de désendettement              | 26 ans             |
| Durée résiduelle d'amortissement     | 30 ans             |
| Résultat*                            | 5000 - 7500 k€     |

\* Moyenne des trois dernières années

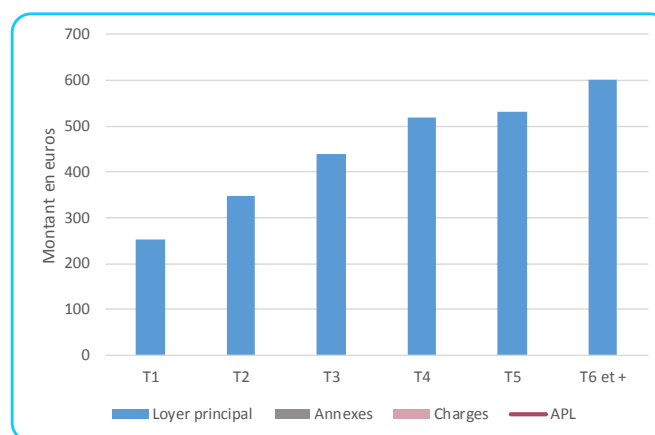
| Rubriques                   | Hors QPV |      |       |      | QPV  |
|-----------------------------|----------|------|-------|------|------|
|                             | PLI      | PLS  | PLUS  | PLAI |      |
| Répartition du parc en %    | 2,8%     | 2,8% | 83,6% | 6,7% | 4,1% |
| Répartition des loyers en % | 3,6%     | 3,6% | 83,6% | 5,4% | 3,7% |

Enjeu annuel en montant de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

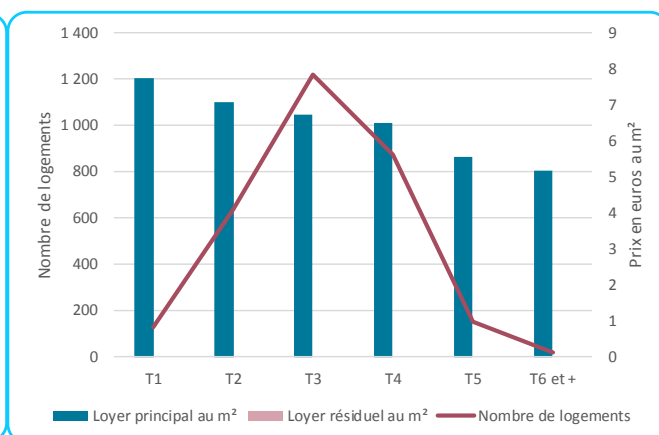
|                                             |       |
|---------------------------------------------|-------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 39 k€ |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 43 k€ |

Enjeu cumulatif en montant des cohortes annuelles de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

|                                             |        |
|---------------------------------------------|--------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 349 k€ |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 370 k€ |



Éléments du coût locatif selon le type de logement, données RPLS



Loyer au m² de SH selon le type de logement, données RPLS

## Distribution des loyers

| Nombre de pièces | Loyer en QPV |        | Loyer hors QPV |        | Total |        |
|------------------|--------------|--------|----------------|--------|-------|--------|
|                  | moyen        | médian | moyen          | médian | moyen | médian |
| T1               | 122          | 122    | 255            | 253    | 253   | 253    |
| T2               | 307          | 310    | 351            | 356    | 349   | 349    |
| T3               | 395          | 397    | 442            | 454    | 441   | 453    |
| T4               | 517          | 532    | 517            | 532    | 517   | 532    |
| T5               | 600          | 582    | 528            | 540    | 530   | 540    |
| T6 et 7          |              |        | 600            | 604    | 600   | 604    |
| Total            | 391          | 381    | 443            | 449    | 441   | 447    |

Source: RPLS 2014

## Commentaires

Cet organisme est une SAHLM dont le parc se situe quasi exclusivement dans un département tendu.

La population logée a de meilleurs revenus que celle des autres bailleurs. Les niveaux de loyers sont dans la moyenne nationale.

Le parc est bien maintenu.

Les charges de fonctionnement sont élevées, en partie à cause de l'endettement dû à la jeunesse du parc. La trésorerie nette demeure confortable.

Ce bailleur pourrait loger une population plus défavorisée et une baisse de loyers ne comporterait pas de risque particulier pour sa situation financière.

## Type d'organisme : SEM de logements sociaux

## Fiche 49

| Données patrimoniales                    | 2014            |
|------------------------------------------|-----------------|
| Parc RPLS                                | 20000 - 50000   |
| Age moyen du parc en année               | 23 ans          |
| Pourcentage du parc en QPV               | 10,6%           |
| Montant du loyer mensuel principal RPLS  | 9000 - 10000 k€ |
| Taux de rotation pour l'ensemble du parc | 14,7%           |

| Données financières                  | 2014 |
|--------------------------------------|------|
| Capacité d'autofinancement courante* | n.d. |
| Dettes                               | n.d. |
| Durée de désendettement              | n.d. |
| Durée résiduelle d'amortissement     | n.d. |
| Résultat*                            | n.d. |

\* Moyenne des trois dernières années

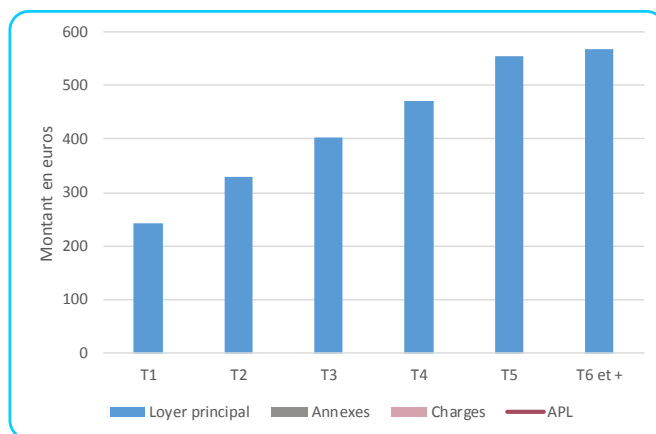
| Rubriques                   | Hors QPV |       |       |      | QPV   |
|-----------------------------|----------|-------|-------|------|-------|
|                             | PLI      | PLS   | PLUS  | PLAI |       |
| Répartition du parc en %    | 14,5%    | 13,9% | 57,5% | 3,5% | 10,6% |
| Répartition des loyers en % | 17,3%    | 16,6% | 54,7% | 2,7% | 8,6%  |

Enjeu annuel en montant de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

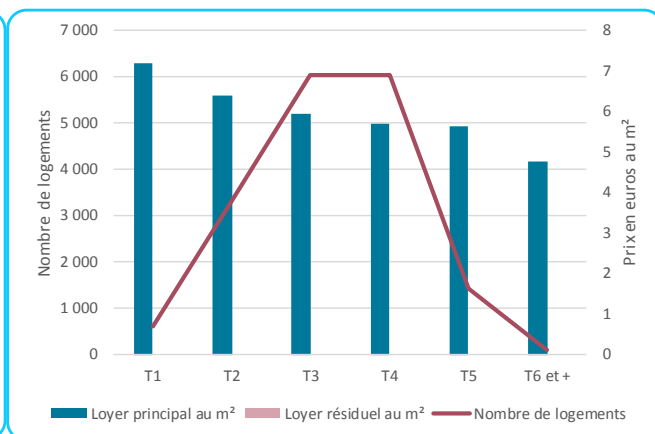
|                                             |        |
|---------------------------------------------|--------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 179 k€ |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 333 k€ |

Enjeu cumulatif en montant des cohortes annuelles de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

|                                             |        |
|---------------------------------------------|--------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 482 k€ |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 779 k€ |



Éléments du coût locatif selon le type de logement, données RPLS



Loyer au m² de SH selon le type de logement, données RPLS

## Distribution des loyers

| Nombre de pièces | Loyer en QPV |        | Loyer hors QPV |        | Total |        |
|------------------|--------------|--------|----------------|--------|-------|--------|
|                  | moyen        | médian | moyen          | médian | moyen | médian |
| T1               | 221          | 213    | 245            | 250    | 241   | 244    |
| T2               | 287          | 281    | 333            | 333    | 329   | 330    |
| T3               | 334          | 326    | 413            | 414    | 402   | 406    |
| T4               | 391          | 382    | 484            | 489    | 470   | 479    |
| T5               | 477          | 449    | 573            | 582    | 555   | 569    |
| T6 et 7          | 492          | 440    | 624            | 639    | 568   | 573    |
| Total            | 364          | 354    | 429            | 426    | 420   | 416    |

Source: RPLS 2014

## Commentaires

Cet organisme est une SEM départementale de logements sociaux dont les actionnaires publics ou privés accompagnent régulièrement le développement. Son patrimoine est situé en majorité sur un département où il se trouve en concurrence avec un OPH. Le parc est implanté au total sur 6 départements dans une zone tendue. Cette SEM a également une activité immobilière et d'aménagement.

Elle loge peu de personnes aux ressources très modestes : 6% des ménages sont soumis au SLS.

Le patrimoine connaît un développement important. Le niveau d'endettement est assez élevé. L'organisme est très efficace et ne dispose pas de gisements de productivité au niveau de la gestion.

Une baisse des loyers tendrait la situation financière. Elle pourrait avoir pour conséquence de réduire le rythme de production d'une offre nouvelle mais inciterait l'organisme à faire d'avantage de "social".

## Type d'organisme : SEM de logements sociaux

## Fiche 50

## Données patrimoniales 2014

|                                                   |                |
|---------------------------------------------------|----------------|
| Parc RPLS                                         | 0 - 5 000      |
| Age moyen du parc en année                        | 31 ans         |
| Pourcentage du parc en QPV                        | 25,2%          |
| Montant du loyer mensuel principal RPLS en Keuros | 1000 - 2000 k€ |
| Taux de rotation pour l'ensemble du parc          | 18,8%          |

## Données financières 2014

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| Capacité d'autofinancement courante* | 0 - 10000 k€   |
| Dettes                               | 0 - 25000 k€   |
| Durée de désendettement              | 0 ans          |
| Durée résiduelle d'amortissement     | 25 ans         |
| Résultat*                            | 2500 - 5000 k€ |

\* Moyenne des trois dernières années

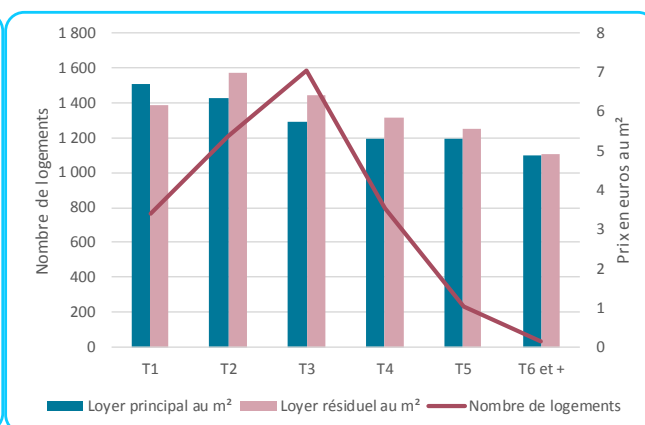
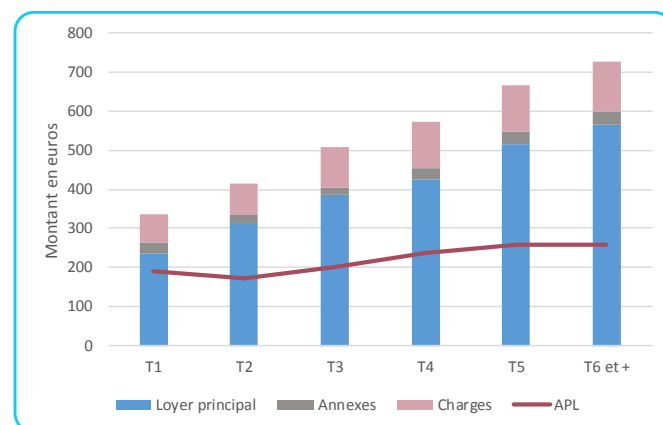
| Rubriques                   | Hors QPV |      |       |      | QPV   |
|-----------------------------|----------|------|-------|------|-------|
|                             | PLI      | PLS  | PLUS  | PLAI |       |
| Répartition du parc en %    | 6,0%     | 6,0% | 60,5% | 2,3% | 25,2% |
| Répartition des loyers en % | 7,6%     | 7,6% | 60,5% | 2,2% | 22,0% |

Enjeu annuel en montant de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

|                                             |       |
|---------------------------------------------|-------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 30 k€ |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 35 k€ |

Enjeu cumulatif en montant des cohortes annuelles de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

|                                             |        |
|---------------------------------------------|--------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 168 k€ |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 181 k€ |



Éléments du coût locatif selon le type de logement, données organisme

Loyer au m² de SH selon le type de logement, données organisme

## Distribution des loyers

| Nombre de pièces | Loyer en QPV |        | Loyer hors QPV |        | Total |        |
|------------------|--------------|--------|----------------|--------|-------|--------|
|                  | moyen        | médian | moyen          | médian | moyen | médian |
| T1               | 226          | 230    | 233            | 234    | 231   | 234    |
| T2               | 290          | 292    | 306            | 314    | 302   | 306    |
| T3               | 323          | 310    | 391            | 401    | 371   | 372    |
| T4               | 337          | 327    | 439            | 464    | 405   | 390    |
| T5               | 416          | 380    | 515            | 548    | 484   | 483    |
| T6               | 433          | 417    | 702            | 706    | 529   | 422    |
| Total            | 312          | 310    | 354            | 345    | 342   | 327    |

Source: RPLS 2014

## Commentaires

Cet organisme est une SEM présente dans un marché en voie de détérioration. Elle est implantée essentiellement dans une seule agglomération. On observe un rôle social plutôt en retrait au vu du niveau relativement élevé des loyers et de l'occupation du parc comparativement aux autres bailleurs sociaux locaux. La santé financière de l'organisme est bonne.

Une baisse des loyers est envisageable et pourrait résoudre de façon partielle un phénomène naissant de vacance.

## Type d'organisme : SEM de logements sociaux

## Fiche 51

| Données patrimoniales                    | 2014        |
|------------------------------------------|-------------|
| Parc RPLS                                | 0 - 5 000   |
| Age moyen du parc en année               | 44 ans      |
| Pourcentage du parc en QPV               | 38,2%       |
| Montant du loyer mensuel principal RPLS  | 0 - 1000 k€ |
| Taux de rotation pour l'ensemble du parc | 12,5%       |

| Données financières                  | 2014 |
|--------------------------------------|------|
| Capacité d'autofinancement courante* | n.d. |
| Dettes                               | n.d. |
| Durée de désendettement              | n.d. |
| Durée résiduelle d'amortissement     | n.d. |
| Résultat*                            | n.d. |

\* Moyenne des trois dernières années

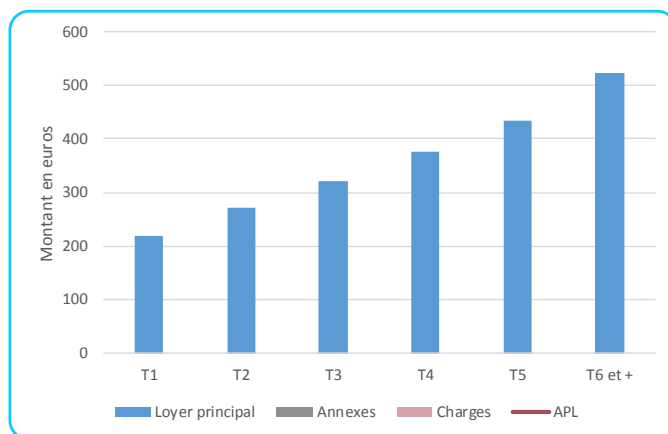
| Rubriques                   | Hors QPV |      |       |      | QPV   |
|-----------------------------|----------|------|-------|------|-------|
|                             | PLI      | PLS  | PLUS  | PLAI |       |
| Répartition du parc en %    | 0,4%     | 0,4% | 60,5% | 0,4% | 38,2% |
| Répartition des loyers en % | 0,7%     | 0,7% | 56,9% | 0,5% | 41,2% |

Enjeu annuel en montant de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

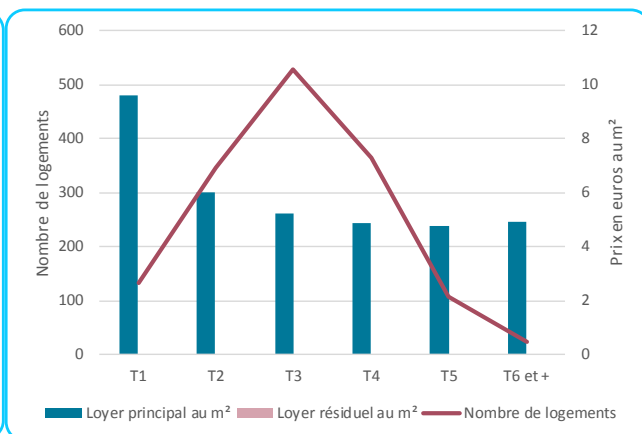
|                                             |       |
|---------------------------------------------|-------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 9 k€  |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 13 k€ |

Enjeu cumulatif en montant des cohortes annuelles de baisse des loyers appliquée au parc en rotation hors QPV, hors PLI/PLS, en milliers d'euros

|                                             |       |
|---------------------------------------------|-------|
| Impact Baisse au maximum de zone PLAI       | 61 k€ |
| Impact Baisse à 75% du maximum de zone PLAI | 95 k€ |



Éléments du coût locatif selon le type de logement, données RPLS



Loyer au m² de SH selon le type de logement, données RPLS

## Distribution des loyers

| Nombre de pièces | Loyer en QPV |        | Loyer hors QPV |        | Total |        |
|------------------|--------------|--------|----------------|--------|-------|--------|
|                  | moyen        | médian | moyen          | médian | moyen | médian |
| T1               |              |        | 218            | 217    | 218   | 217    |
| T2               | 277          | 279    | 269            | 256    | 272   | 262    |
| T3               | 327          | 342    | 318            | 306    | 322   | 313    |
| T4               | 380          | 378    | 372            | 353    | 375   | 366    |
| T5               | 450          | 445    | 417            | 411    | 433   | 427    |
| T6               | 521          | 521    | 543            | 543    | 522   | 521    |
| Total            | 346          | 349    | 312            | 306    | 325   | 320    |

Source: RPLS 2014

## Commentaires

Cette société est une SEM communale dont 85% de l'activité concerne le logement social.

Le parc est relativement ancien et très regroupé. Il est bien entretenu et n'accuse pas de retard de maintenance.

La population logée a des revenus plutôt supérieurs à ceux des autres bailleurs sociaux de la région de référence. Les loyers sont assez modérés. Pour les logements anciens, la marge est de 14% sur les logements conventionnés APL. Pour les logements récents la marge est très faible et n'excède pas 2%.

Les enjeux d'une baisse de loyers ne seraient pas significatifs par rapport aux équilibres financiers de l'organisme qui devrait donc pouvoir l'absorber sans risques particuliers.