

Publié le 8 octobre 2024

L'Observatoire des Epl immobilières 2024 publié à l'occasion du congrès de Nantes

Comme chaque année, la FedEpl rend public la publication issue de son Observatoire des Epl immobilières. L'étude sera disponible au congrès des Epl et téléchargeable sur le site de la Fédération des Epl. Une présentation de la synthèse sera réalisée sur le stand de la FedEpl lors du congrès nantais.



Comme tous les ans, la Fédération des élus des Epl réalise un observatoire de l'activité physique et financière des Sem immobilières et plus particulièrement de l'activité de bailleur social.

Cette restitution et la synthèse qui en découle sont réalisées à partir des données recueillies par le dispositif d'auto-contrôle fédéral auprès des Sem de bailleur social dans le cadre de la mission réglementaire confiée par le Ministère du Logement et la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social.

Les données utilisées portent à la fois sur **les activités physiques des organismes** provenant de leurs métiers que sont la gestion locative des logements, **la gestion patrimoniale des immeubles** qu'elles contrôlent et la gestion des opérations de construction neuve ou de réhabilitation de logements.

Les indicateurs observés sont l'identification des types et des sources de financement des logements, leur occupation, **les risques sur la vacance et les impayés**, les caractéristiques techniques en particulier sur les étiquettes énergétiques ainsi que les volumes de production et de

réhabilitation.

L'analyse financière réalisée à partir des derniers comptes validés des sociétés permet d'agréger des données sur l'exploitation des structures (autofinancement courant, autofinancement net HLM ou ressources internes) mais aussi sur la structure bilantielle des Sem (fonds de roulement à long termes, potentiel financier). Une attention particulière est depuis quelques années portée sur les charges et le niveau de remboursement de la dette principale.

Détecter les situations de fragilité

Cet observatoire permet d'établir les statistiques financières du secteur qui permettent à chaque Epl de se positionner par rapport au niveau moyen et médian des indicateurs, de détection des situations de fragilité dans le cadre la prévention des difficultés des organismes de logement sociaux. Enfin, la plus-value apportée par ces synthèses permet une agrégation des données des organismes publiques en charge de l'observation du secteur locatif social avec celles des autres types de bailleurs sociaux (OPH, ESH, Coop Hlm).

Un zoom particulier figure sur les territoires d'Outre-mer, où les Epl sont majoritairement présentes sur le secteur du logement social.

À télécharger