



des **Observatoire**
Epl immobilières

Production, analyse et statistiques

2024



Collection
Observatoire



des *Observatoire* Epl immobilières

Production, analyse et statistiques

2024





Préface

L'Observatoire des Epl immobilières présente l'activité et les résultats financiers des Sociétés d'économie mixte (Sem) possédant un parc de logements locatifs au titre de l'exercice 2022.

Avec un patrimoine de 722 000 logements accueillant 1,6 million de personnes, les Entreprises publiques locales (Epl) sont parmi les principaux acteurs du logement, et en particulier du logement social.

En 2022, les 130 Epl qui interviennent dans ce secteur ont mis en chantier près de 17 800 logements en locatif et 560 logements en accession, et généré 9,8 milliards d'euros de produits.

Les Epl confirment leur rôle d'acteur global du logement en contribuant à l'amélioration de la mixité urbaine et fonctionnelle des territoires.

En France métropolitaine, les Epl immobilières gèrent plus de 578 800 logements, auxquels s'ajoutent 143 200 en Outre-mer. Leur activité est principalement située dans les zones les plus tendues. Sur plus de 12 900 logements locatifs mis en service sur l'exercice, 72 % se situent en Ile-de-France, Grand Est et région Paca. Les Epl sont cependant présentes sur tous les territoires et sur toute la gamme du logement pour répondre aux besoins et offrir un réel parcours résidentiel.

Dans les Outre-mer, les Epl sont les principaux bailleurs sociaux. Elles jouent un rôle prédominant dans la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat et le développement des activités économiques. Sur ces territoires marqués par de forts besoins en logements et une occupation très sociale, elles ont mis en service plus de 2 100 logements et équivalent-logements et mis en chantier plus de 3 520 logements et équivalent-logements. Leur parc immobilier s'élève à 143 200 logements, soit une progression de près de 4 % sur l'année.

Les Epl trouvent des solutions innovantes pour maintenir une production soutenue, tout en réhabilitant leur parc. Les équilibres d'exploitation se tendent en raison des forts investissements dans le parc et des nouvelles normes qui pèsent sur les bailleurs sociaux, notamment en termes de diagnostics à réaliser sur le patrimoine. Le coût des impayés, ainsi que la vacance financière restent maîtrisés. Leur situation financière est dans l'ensemble satisfaisante : 74 % des Epl présentent une moyenne, bonne, voire excellente.

Les Epl confirment qu'elles ont la capacité d'apporter des réponses complètes et sur mesure aux besoins en logement des territoires et des habitants et plus largement, de contribuer à bâtir la ville dans son ensemble et sa complexité.

*Jérôme Baloge
Président de la Commission logement
de la Fédération des élus des Entreprises publiques locales
Maire de Niort*

Sommaire

Contexte	6
Chiffres clés	7
Synthèse générale	8
Bilan d'activité des Epl immobilières <i>Exercice 2022</i>	10
1 Activité et patrimoine des Epl immobilières en 2022	11
1.1 Production de logements	11
1.2 Réhabilitation, démolition et vente	12
2 Les Epl immobilières : état des lieux fin 2022	12
2.1 Nombre d'Epl immobilières et évolution du patrimoine	12
2.2 Effectifs moyens et cumulés des Epl immobilières fin 2022	13
2.3 Représentativité des Epl du dispositif d'autocontrôle sur l'exercice 2022	13
3 Activité locative des Epl immobilières	14
3.1 Conventionnement et logement aidé	14
3.2 Vacances et mobilité	15
3.3 Le poids des impayés	16
4 Analyse financière 2022 des Epl immobilières	17
4.1 Structure bilancielle	17
4.2 Exploitation	18
Conclusion sur les Epl immobilières	21

Les Epl immobilières ultramarines	Exercice 2022	22
1	Activité et patrimoine des Epl immobilières dans les Outre-mer en 2022	23
1.1	Patrimoine et évolution du parc des Epl immobilières dans les Outre-mer	23
2	Le secteur locatif	24
2.1	État du parc locatif des Epl immobilières dans les Outre-mer	24
2.2	Vacance, mobilité et impayés	24
3	Analyse financière 2022 des Epl immobilières ultramarines	25
3.1	Structure financière	25
3.2	Exploitation	26
	Conclusion sur les Epl immobilières d'Outre-mer	27
	<i>Annexes</i>	28
	Santé financière des Epl du DA	29
	Glossaire	30



Fédération des élus
des Entreprises publiques locales
14 rue de la Tombe-Issoire - 75014 Paris
01 53 32 22 00
contact@lesepl.fr

lesepl.fr



Fédération des élus des
Entreprises publiques locales



@FedEpl

