

évaluer analyser prévenir

RAPPORT DE SITUATION FINANCIÈRE
DES COOPÉRATIVES D'HLM EN 2024

Ce document rend compte de la situation financière agrégée des 162 coopératives d'Hlm adhérentes à la Fédération au 31 décembre 2024.

évaluer



- 05 Les produits et marges
- 07 Les charges de structure
- 07 Le résultat d'exploitation, financier
- 08 Le résultat exceptionnel
- 08 L'autofinancement net et le résultat comptable

analyser



- 10 La composition des fonds propres et le potentiel financier
- 11 Les investissements et leur financement
- 12 Le fonds de roulement long terme et la trésorerie



prévenir

14 La soutenabilité financière



16 Annexes



Le Logis Breton
Résidence participative L'Acadie
Architecte : Atelier TLPA
@Pascal Léopold

Les chiffres clés 2024

Synthèse

La situation financière des coopératives d'Hlm traduit, en 2024, la réalité d'un environnement économique et financier toujours sous tension, avec des coûts de construction et des taux d'intérêt élevés qui pèsent sur les marges tant sur l'activité d'accession que sur l'activité locative. De surcroît sur cette dernière, le poids de la RLS et l'effet de la hausse des taxes foncières l'amputent de ressources internes.

Il en découle des résultats nets agrégés en baisse par rapport à 2023, avec une répartition très variée selon les coopératives en fonction de la nature et le type de leur activité, leur taille ou leur localisation.

Pour autant, l'année 2024 montre également la pertinence et la robustesse du modèle de gouvernance coopérative basé sur la diversification des activités et l'intérêt de maintenir les résultats dans l'outil de production ou service exclusif de leur mission.

L'année 2024 témoigne enfin du redressement de l'autofinancement net Hlm agrégé après 3 ans de baisse à la faveur des premiers effets de la reprise d'activité, de l'adaptation de la structure de coût et du dynamisme des activités locatives, de gestion ou de prestations de services.

En millions d'€	2021	2022	2023	2024
Fonds propres (hors subventions locatives)	2 964	3 348	3 427	3 481
Potentiel financier à terminaison	1 233	1 317	1 178	1 145
Trésorerie	1 351	1 360	1 191	1 228
Total du bilan	13 490	14 974	15 282	15 891
Chiffre d'affaires	1 770	2 056	2 101	2 070
Autofinancement courant	111	111	68	103
Autofinancement net Hlm	120	115	80	118
Résultat net	140	124	65	39

évaluer

Après 3 années consécutives de baisse, l'autofinancement net Hlm reprend sa progression en 2024 malgré un contexte économique toujours aussi tendu. Cependant, la hausse des plus-values de cessions (37,2 M€ en 2024) est plus qu'absorbée par les dotations / reprises nettes, occasionnant un recul du résultat net, ramené de 65 M€ en 2023 à 39 M€ en 2024.



Keredes Promotion Immobilière
Résidence Ker Aléa
Architecte : Quinze Architecture
et Atelier Pascal Fontier
@Marc Josse

Produits et marges de l'accession

En millions d'euros	2021	2022	2023	2024
MARGE SUR L'ACCESSION	140,6	136,8	115,3	108,5
(+) Marge sur ventes (terrains lotis, Immeubles, CCMI)	88,8	94,5	89,7	81,4
(+) Total des ventes en accession (Chiffre d'affaires des ventes)	640,1	771,8	746,9	651,7
Ventes de terrains lotis	43,8	37,5	24,2	22,6
Ventes d'immeubles bâtis	471,9	582,1	588,5	501,2
Ventes de maisons individuelles (CCMI)	116,9	131,6	124,6	110,1
Ventes d'autres immeubles	7,4	20,5	9,5	17,8
(+) Production stockée	131,4	- 28,1	- 12,3	94,2
(-) Charges directes et achats liés à la production en accession	- 682,6	- 649,2	- 644,9	- 664,5
(+) Primes à la construction et subventions accession	2,0	1,7	2,5	1,7
(+) Loyers PSLA et accession inventus	17,5	18,9	17,8	16,2
(-) Coût du financement de l'accession	- 5,1	- 6,7	- 14,8	- 17,6
(+) Prestations aux sociétés sous égide (SCCV/SCI)	16,6	17,0	15,8	15,9
(+) Résultats des sociétés sous égide (SCCV/SCI)	8,4	8,1	1,1	7,7
(+) Autres prestations et produits d'accession	12,3	3,3	3,1	3,0

Ratios en %	2021	2022	2023	2024
Marge sur ventes / CA des ventes en accession	13,9%	12,2%	12,0%	12,5%
Marge sur ventes / marge en accession	63,2%	69,0%	77,8%	75,1%
Marge accession / total des marges	27,7%	26,5%	24,2%	20,5%

Les marges globales en accession baissent de 23 % en 4 ans (140 M€ / 110 M€). Le chiffre d'affaires (CA) des ventes en accession sociale directe des coopératives d'Hlm progresse de 2 % sur cette période (640 M€ / 652 M€). Les ventes de logements en maîtrise d'ouvrage directe représentent, en moyenne, 76 % du total du CA des ventes, en progression sur cette période de 6 % (472 M€ / 501 M€).

Les ventes en CCMI concentrent 17 % du total du CA des ventes. Ce ratio, assez stable, est obtenu malgré la baisse de 6 % de ce CA (117 M€ / 110 M€). Le coût du financement de l'accession est triplé sur 4 ans, passant de 5 M€ à 17 M€.

Produits et marges de l'activité locative

En millions d'euros	2021	2022	2023	2024
MARGE BRUTE LOCATIVE	282,4	307,4	282,1	333,0
(+) Loyers (yc foyers, commerces, garages et annexes)	804,3	922,6	968,0	1 030,7
(+) Subventions d'exploitation et primes à la construction	5,2	5,1	7,6	5,8
(+) Production immobilisée - frais financiers externes	0,9	0,7	6,1	4,2
(+) Récupération de charges locatives	215,5	271,2	297,5	294,2
(-) Charges locatives récupérables	- 227,8	- 282,6	- 308,3	- 305,3
(-) Annuités d'emprunts locatifs	- 301,3	- 360,3	- 423,6	- 418,5
(-) Loyers des baux à long terme	- 0,5	- 0,6	- 0,7	- 0,7
(-) Maintenance et GE (yc régie)	- 119,8	- 134,5	- 134,8	- 138,1
(-) Taxes foncières	- 93,7	- 114,0	- 124,1	- 135,7

Ratios en %	2021	2022	2023	2024
Ratio d'annuités locatives	37,5%	39,1%	43,8%	40,6%
Marge brute locative / Loyers	35,1%	33,3%	29,1%	32,3%
Marge brute locative / Total des marges	55,7%	59,6%	59,1%	63,7%

La marge brute locative des coopératives d'Hlm augmente de 19 % sur cette période (283 M€ / 337 M€). Les loyers connaissent une progression continue qui atteint 28 % sur cette période (804 M€ / 1 031 M€).

Les annuités locatives sont en hausse de 39 % sur 4 ans (301 M€ / 419 M€). Le ratio d'annuités locatives progresse de 3 points (38 % / 41 %) en raison de l'évolution particulièrement marquée des taux d'intérêts à compter de 2023.

Ce dernier est toutefois ramené à 15,6 % lorsqu'il est calculé au logement, en raison de l'augmentation de 20 % du nombre de logements détenus par les coopératives d'Hlm sur cette même durée.

Les dépenses d'entretien et de maintenance augmentent de 15 % (120 M€ / 138 M€). Les taxes foncières supportées sur le patrimoine locatif connaissent une nette évolution qui atteint 45 % (94 M€ / 136 M€).

Les produits et marges des autres activités

En milliers d'euros	2021	2022	2023	2024
AUTRES MARGES D'EXPLOITATION	83 651	71 440	74 469	83 580
(+) Gestion de syndic	16 531	18 032	19 394	20 703
(+) Administration de biens	1 209	1 287	1 254	1 273
(+) Prestations et Récup. charges entre organismes Hlm	24 102	10 556	8 629	13 570
(+) Autres prestations de services à personnes physiques	4 525	6 988	7 287	6 490
(+) Autres produits annexes et divers (yc autres subventions)	28 937	22 266	25 652	28 764
(+) Autres productions et frais fin. immobilisés	8 347	12 300	12 254	12 779

Après un recul constaté en 2022 et 2023 (71 M€ puis 75 M€), le total des autres marges d'exploitation en 2024 revient au niveau de 2021, soit 84 M€. Le CA de la gestion de syndic progresse de 25 % sur cette période (17 M€ / 21 M€) dans un contexte de progression de 17 % du nombre de lots principaux sous gestion. Le CA moyen par lot géré augmente en moyenne sur cette période de 7 % (180 € / 193 €). Pour sa part, le CA de l'activité d'administration de biens ne progresse que de 5 % sur cette période (1,2 M€ / 1,3 M€).

Les prestations et récupérations de charges entre organismes d'Hlm se contractent de 43 % sur cette période (24 M€ / 14 M€). Cette contraction concerne principalement les prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation entre organismes d'Hlm. Les autres produits d'exploitation (mises à disposition de personnel, subventions d'exploitation, CEE etc.) se maintiennent à 29 M€ après un léger recul en 2022.

Les charges de structure

En milliers d'euros	2021	2022	2023	2024
TOTAL CHARGES DE STRUCTURE	- 400,4	- 419,1	- 432,2	- 449,6
(-) Frais de personnel (hors régie)	- 213,8	- 236,8	- 242,6	- 245,3
(-) Autres charges de fonctionnement	- 194,1	- 194,5	- 200,6	- 215,3
dont Primes d'assurances	- 13,3	- 15,6	- 18,9	- 21,9
dont Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	- 32,7	- 39,9	- 41,5	- 43,3
dont Prélèvements CGLLS (lissage RLS compris)	- 16,3	- 12,6	- 11,0	- 12,3
dont Redevances	- 31,2	- 30,7	- 31,6	- 34,3
(+) Transfert de charges	7,6	12,2	11,0	11,0

Les charges de structure passent de 400 M€ en 2021 à 450 M€ en 2024, soit une progression de 12%. Les charges de personnel (hors régie de travaux) augmentent de 15% entre 2021 et 2024 (214 M€ / 245 M€). Leur poids dans les charges de structure évolue peu sur 4 ans, fluctuant entre 53% (en 2021) et 55% (en 2024).

Pour leur part, les charges de fonctionnement (les charges externes, les impôts et taxes et les charges diverses) passent de 194 M€ en 2021 à 215 M€ en 2024, soit une hausse de 11%.

La part de ces charges dans les coûts de structure tend à diminuer légèrement : 48% en 2024 contre 49% en 2021.

Quelques postes de charges connaissent des évolutions particulièrement notables : les primes d'assurances passent de 13 M€ en 2021 à 22 M€ en 2024, soit une hausse de 65%. Les rémunérations d'intermédiaires et honoraires augmentent de 33 M€ en 2021 à 43 M€ en 2024. Les redevances versées entre organismes demeurent supérieures à 30 M€ pour atteindre 34 M€ en 2024.

Résultat d'exploitation

En millions d'euros	2021	2022	2023	2024
Total marges	507,1	515,8	477,2	528,6
Total charges de structure	- 400,4	- 419,1	- 432,2	- 449,6
Résultat d'exploitation*	106,7	96,7	45,0	79,0

* Hors dotations et reprises

Après 3 ans de diminution entre 2021 et 2023 (107 M€ / 45 M€), le résultat d'exploitation, hors dotations et reprises, servant à la détermination de l'autofinancement courant, rebondit à 79 M€ en 2024.

Néanmoins, il ne constitue plus que 15% des marges en 2024 alors qu'il en représentait 21% en 2021. Pour leur part, les charges de structure qui absorbaient 79% des marges en 2021 en absorbent 85% en 2024.

Résultat financier

En millions d'euros	2021	2022	2023	2024
RÉSULTAT FINANCIER	4 798	14 691	23 307	24 054
REVENUS DES PARTICIPATIONS ET DES AUTRES IMMO. FINANCIÈRES	2 174	324	- 1 799	- 669
(+) Revenus des titres immobilisés	440	254	452	903
(+) Pertes des parts sociales SCCV	- 1 805	- 2 152	- 4 503	- 4 640
(+) Revenus des avances, prêts participatifs et autres	3 137	1 666	2 258	2 114
(+) Revenus nets prêts accession et autres immo. financières	402	556	- 7	954
PRODUITS FINANCIERS NETS DE PLACEMENT	5 659	17 614	36 148	35 360
AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	- 3 034	- 3 247	- 11 042	- 10 636
(+) Autres produits financiers (hors plac. financiers)	1 052	2 561	5 230	3 941
(-) Intérêts sur autres opérations	- 4 086	- 5 808	- 16 273	- 14 577

Le résultat financier (hors intérêts d'emprunts locatifs, accession et hors revenus des parts des SCCV) est multiplié par 5 sur cette période, passant de 5 M€ en 2021 à 24 M€ en 2024.

Résultat exceptionnel

En milliers d'euros	2021	2022	2023	2024
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	44 918	30 902	43 496	53 988
CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS	9 913	6 777	13 449	16 838
(+) Produits exceptionnels sur opération de gestion	17 236	28 638	25 523	28 759
(+) Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice	1	19	93	116
(+) Autres produits exceptionnels	21 202	17 919	18 424	43 235
(+) Transferts de charges exceptionnelles	214	251	4	60
(-) Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	8 492	10 540	11 094	10 328
(-) Autres charges exceptionnelles	20 248	29 509	19 500	45 004
PLUS-VALUE DE CESSIONS	35 005	24 125	30 047	37 150
(+) Produits des cessions d'éléments d'actif	93 054	52 319	70 158	82 857
(-) Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés	58 049	28 194	40 111	45 707

Le résultat exceptionnel (hors quote-part de subventions locatives virées au compte de résultat) se maintient à un niveau significatif, passant de 45 M€ en 2021 et 54 M€ en 2024,

soit une progression de 20 %, dépassant le résultat net comptable de 39 M€ en 2024.

L'autofinancement net et résultat comptable

En millions d'euros	2021	2022	2023	2024
RÉSULTAT D'EXPLOITATION*	106,7	96,7	45,0	79,0
RÉSULTAT FINANCIER*	4,8	14,7	23,3	24,1
AUTOFINANCEMENT COURANT	111,5	111,4	68,3	103,0
(-) Charges et produits exceptionnels	9,9	6,8	13,4	16,8
(+) Participation des salariés et impôt sur les sociétés	-1,6	-2,9	-1,6	-1,6
AUTOFINANCEMENT NET HLM	119,8	115,2	80,1	118,3
(+) Plus-value de cessions	35,0	24,1	30,0	37,2
(+) Dotations et reprises nettes	-14,8	-15,7	-44,9	-116,5
RÉSULTAT	140,0	123,7	65,2	38,9

* Hors dotations et reprises

L'autofinancement courant qui s'était maintenu à 111 M€ en 2021 et 2022, atteint 103 M€ en 2024, soit un recul de 26 %. Le résultat d'exploitation en 2021 (107 M€) qui formait 96 % de l'autofinancement courant n'en constitue plus que 77 % en 2024 (79 M€). En conséquence, le résultat financier prend une place croissante dans l'alimentation de l'autofinancement courant, tant en montant qu'en poids relatif. Il y contribue à hauteur de 23 % en 2024.

La contribution des produits et charges exceptionnels de gestion à l'autofinancement net Hlm s'accroît en montant sur cette période (10 M€ / 17 M€) et en pourcentage (de 8 % à 14 %). Ce dernier s'avère plutôt stable sur la période, compris en 120 M€ en 2021 et 118 M€ en 2024, après avoir assez nettement baissé en 2023 (80 M€).

Les plus-values de cessions prennent une place croissante dans l'alimentation des résultats nets, atteignant au moins 30 M€ sauf en 2022 (24 M€). Toutefois, depuis 2023, l'impact des dotations aux amortissements et provisions nettes des reprises ramène les résultats nets (65 M€ / 39 M€) sous l'autofinancement net Hlm (80 M€ / 118 M€).

analyser

Dans ce contexte de coûts de construction élevés et de résultats agrégés en contraction (-40,3%), les coopératives d'Hlm puisent toujours plus sur leur potentiel financier (-2,8%) pour financer leurs investissements locatifs, tout en préservant toutefois, grâce à des ressources de court terme, leur trésorerie (+3,1%).

La composition des fonds propres

En millions d'€	2021	2022	2023	2024
Fonds propres (hors subventions locatives)	2 964	3 348	3 427	3 481
Capital social	717	833	836	844
Primes de fusion	229	306	310	310
Réserves (y compris résultat et report à nouveau)	1 992	2 169	2 228	2 268
Subventions non locatives	1	2	4	7
Titres participatifs	26	39	49	53

Les fonds propres agrégés des coopératives d'Hlm progressent de +1,60% en 2024. Cette progression provient principalement de la mise en réserves prioritaire des résultats (+1,8% à 2,27Md€) pour soutenir le développement des activités, conformément à l'article 1 de Loi 47-1175

du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, et relève également des souscriptions nettes de parts sociales par les sociétaires (+1% à 844 M€) en application du principe de variabilité du capital propre aux coopératives.

Le potentiel financier à terminaison

En millions d'€	2021	2022	2023	2024
Fonds propres (hors subventions locatives)	2 964	3 348	3 427	3 481
Investissements de structure (nets)	-102	-122	-97	-103
(-) Immobilisations de structure	-124	-160	-134	-139
(+) Emprunts sièges sociaux et locaux d'activités	22	38	37	36
Immobilisations financières	-176	-176	-188	-201
(-) Concours financiers à d'autres organismes	-79	-79	-83	-95
(-) Immobilisations financières	-98	-98	-105	-105
Investissements de l'activité d'OFS (nets)	0	-2	-5	-10
(-) Terrains liés à l'activité d'OFS	0	-2	-32	-35
(+) Emprunts et subventions terrains liés à l'activité d'OFS	0	0	27	25
Investissements de l'activité locative (à terminaison)	-1 606	-1 916	-2 084	-2 129
(-) Investissements bruts	-14 133	-16 286	-16 964	-18 072
(+) Financements bruts du locatif (emprunts et subventions)	13 021	14 977	15 445	16 420
(+) Écart AT / AF	-495	-607	-564	-476
Autres postes	154	184	125	107
(-) Réserves foncières nettes	-13	-2	-44	-46
(+) Avances et autres emprunts à long terme non locatifs	152	162	152	134
(+) Emprunts des actifs sortis, cédés ou démolis	15	25	18	19
Potentiel financier à terminaison	1 233	1 317	1 178	1 145

Indicateur des fonds propres disponibles pour le développement, le potentiel financier à terminaison recule de -2,8% à 1,15Md€ sur 2024 et ne représente plus que 33% des fonds propres contre encore 41,6% en 2021, et ce malgré la croissance continue de ceux-ci depuis 4 ans.

Cette perte de capacités financières résulte d'un besoin croissant de fonds propres nécessaires à la production

des logements locatifs sociaux. En effet, les fonds propres dégagés entre 2021 et 2024 (+517M€) ont été intégralement réinvestis pour couvrir les besoins de financement des investissements locatifs (+523M€), alors que la hausse des investissements de structure et des immobilisations financières a dégradé également le potentiel financier.

Les activités de production et leur financement

Investissements et financement du patrimoine locatif

En millions d'€	2021	2022	2023	2024
Fonds propres investis nets (1) + (2)	-1 606	-1 916	-2 084	-2 129
Fonds propres affectés (bruts) (1)	-1 112	-1 310	-1 520	-1 653
Total immobilisations locatives brutes	-14 133	-16 286	-16 964	-18 072
(-) Immobilisations en service	-12 939	-14 812	-15 410	-16 132
(-) Immobilisations en cours (comptabilisées)	-535	-615	-675	-834
(-) Immobilisations restant à comptabiliser	-659	-859	-879	-1 106
Total financements bruts	13 021	14 977	15 445	16 420
(+) Emprunts locatifs encaissés	10 171	11 797	12 204	12 762
(+) Emprunts locatifs restant à encaisser	825	897	928	1 233
(+) Subventions locatives notifiées	1 999	2 249	2 276	2 371
(+) Subventions locatives restant à notifier	27	33	36	53
Écart Amort. Techniques / Amort. Financiers (2)	-495	-607	-564	-476
(+) Amortissements techniques	4 094	4 930	5 166	5 447
(-) Amortissements financiers	-4 588	-5 536	-5 731	-5 923
(-) Remboursements d'emprunts	-3 751	-4 565	-4 722	-4 869
(-) Reprises de subventions	-838	-971	-1 008	-1 054

Les fonds propres bruts investis dans les investissements locatifs progressent de +48,6% depuis 2021 à 1,65 Mds€. Cependant, la prédominance des amortissements financiers sur les amortissements techniques, écart AT/AF négatif, accroît jusqu'à 2,13 Mds€ la mobilisation nette de fonds propres qui dégrade le potentiel financier.

Concernant les financements, la contribution des emprunts diminue de 77,8% à 77,4% entre 2021 et 2024, et celle des subventions de 14,3% à 13,4%, impliquant de ce fait une mobilisation de fonds propres en hausse de 7,9% à 9,1% sur 4 ans.

Les engagements nets dans l'activité d'accession à la propriété

En millions d'€	2021	2022	2023	2024
Engagements opérations d'accession à la propriété	-385	-399	-421	-471
(-) Emplois de l'accession	-1 788	-1 804	-1 787	-1 844
(-) Terrains à aménager	-61	-72	-71	-65
(-) Stocks immeubles achevés	-447	-437	-415	-448
(-) Stocks immeubles en cours	-803	-783	-798	-870
(-) Avances à SCI / SCCV / SCCC	-130	-121	-127	-136
(-) Créances acquéreurs	-314	-359	-342	-287
(-) Autres créances	-33	-31	-35	-38
(+) Ressources de l'accession	1 403	1 406	1 367	1 374
(+) Financements externes	764	726	694	721
(+) Produits des ventes sur lots en cours	418	444	425	415
(+) Dettes fournisseurs et État	175	187	199	190
(+) Redevance part acquisitive de location accession	3	3	3	4
(+) Provisions pour risques, charges et dépréciations	43	46	45	45

Dans une période de contraction des logements mis en chantier par les coopératives d'Hlm, et malgré un rebond en 2024 qui ne permet pas, toutefois, de retrouver le volume d'activité de 2021, les engagements cumulés dans l'activité

d'accession à la propriété ne cessent de progresser : +22% sur 4 ans dont +12% sur le seul exercice 2024. En conséquence, ils consomment 41% du potentiel financier à terminaison en 2024 contre 31% en 2021.

Le fonds de roulement long terme

En millions d'€	2021	2022	2023	2024
Potentiel financier au 31/12	1040	1246	1093	964
(-) Immobilisations restant à comptabiliser	- 659	- 859	- 879	- 1106
(+) Emprunts locatifs restant à encaisser	825	897	928	1233
(+) Subventions locatives restant à notifier	27	33	36	53
Potentiel financier à terminaison	1233	1317	1178	1145
(+) Dépôts de garantie	61	71	73	76
(+) Provision pour gros entretien (PGE)	52	53	55	54
(+) Provisions pour risques et charges	45	55	42	39
Fonds de roulement long terme à terminaison	1390	1494	1348	1313

Le potentiel financier au 31/12 traduit les fonds propres réellement disponibles compte tenu de l'état d'avancement des opérations locatives en cours. Globalement, les coopératives d'Hlm préfinancent leurs opérations sur fonds propres ; les financements restant à obtenir sont donc supérieurs aux dépenses restant à engager. Ainsi, le potentiel financier au 31/12 s'avère inférieur au potentiel financier à terminaison.

La stabilité des autres ressources de long terme, dépôts de garantie et provisions, qui sont exclus du potentiel financier, conduisent à une évolution du fonds de roulement long terme similaire à celle du potentiel financier à long terme : un rebond en 2022 (+ 7,5 %) suivi de deux reculs consécutifs en 2023 (- 9,8 %) et 2024 (- 2,6 %).

La trésorerie

En millions d'€	2021	2022	2023	2024
Fonds de Roulement Long terme à terminaison	1390	1494	1348	1313
(+) Avances et emprunts court terme non affectés	403	408	350	445
(-) Engagements opérations d'accession à la propriété	- 385	- 399	- 421	- 471
(-) Engagements opérations locatives préliminaires	- 64	- 64	- 25	- 38
(-) Engagements opérations d'aménagement (excédent)	12	21	22	14
(+) Autres excédents en fonds de roulement	240	70	82	256
(-) Décalages de trésorerie liés à l'analyse à terminaison	- 247	- 171	- 166	- 293
Trésorerie	1351	1360	1191	1228

La trésorerie cumulée des coopératives d'Hlm évolue de façon irrégulière, + 0,7 % et + 3,1 % en 2022 et 2024, et - 12,5 % en 2023, mais affiche cependant une contraction de - 9,1 % sur la période.

Le recours aux avances de groupe pour certaines coopératives, ou la mobilisation d'emprunts de court terme pour d'autres, permet de modérer les impacts négatifs

sur la trésorerie des engagements de court terme et du retraitement des dépenses et des financements à terminaison des investissements locatifs pris en compte dans le calcul du fonds de roulement. Ainsi, la trésorerie est comprise entre 88 % et 97 % du fonds de roulement long terme sur la période.

prévenir

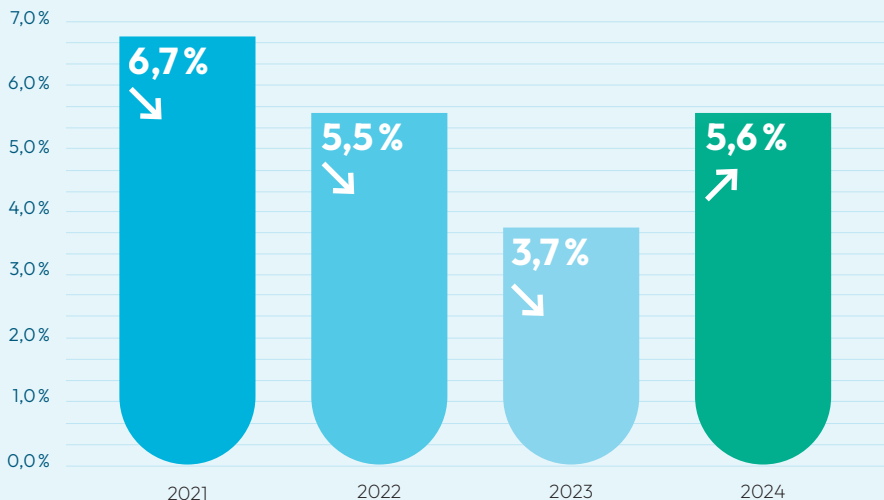
Les coopératives d'Hlm doivent remplir des critères qui structurent leurs activités : l'activité d'accession ne peut s'exercer sans un niveau de fonds propres équivalent à 25 % de l'encours maximum de production, tandis que l'activité locative nécessite de disposer d'un potentiel financier à terminaison positif et d'un fonds de roulement long terme supérieur à 750€ par logement, et de générer un ratio d'autofinancement net Hlm dépassant 3%.



Axanis
Résidence Stego
Architecte : Agence Thierry Girault
@Alban Gilbert

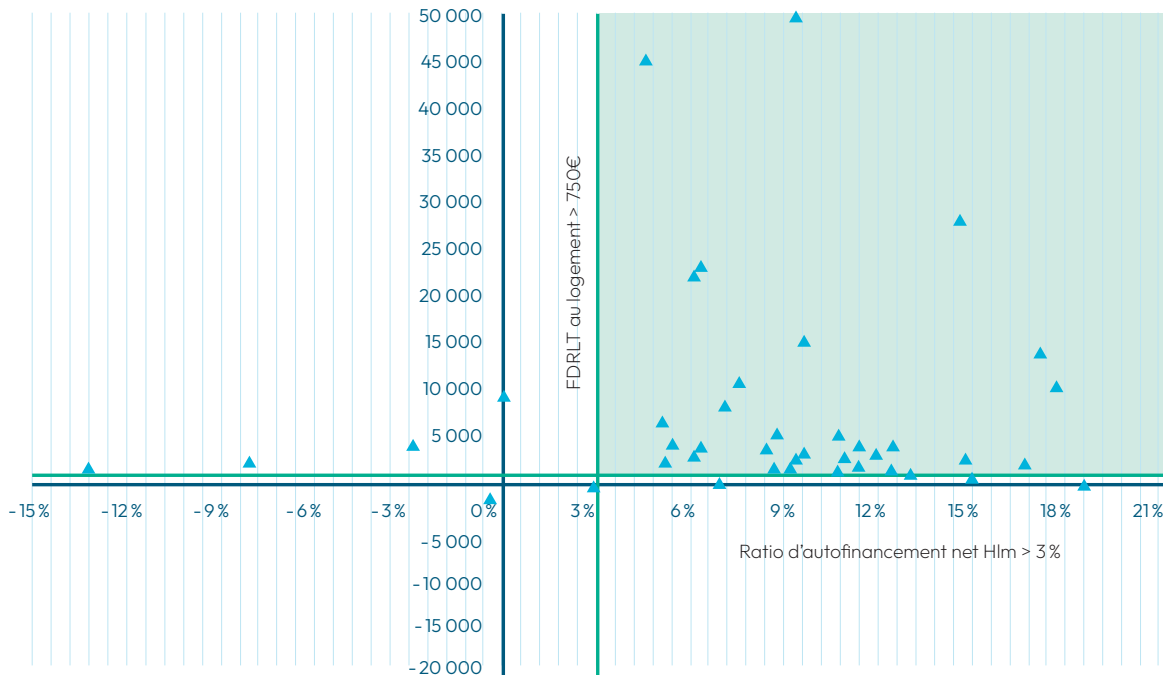
La soutenabilité financière

Autofinancement net Hlm / produits d'activité et produits financiers en % (toutes coopératives Hlm)



Après 3 ans de baisse continue, le taux d'autofinancement net Hlm se redresse en 2024 à 5,6% toutes coopératives confondues.

Positionnement des coopératives d'Hlm disposant d'un patrimoine locatif par rapport aux ratios de soutenabilité financière - Exercice 2024



La soutenabilité financière des coopératives d'Hlm disposant d'un patrimoine locatif reste très satisfaisante en 2024 avec près des 4/5^e des coopératives d'Hlm respectant les 2 critères.

Parmi les 21% de coopératives d'Hlm ne respectant pas au moins un des deux critères, seulement 2 d'entre elles sont concernées par le non-respect des 2 critères simultanément, tandis que 4 coopératives sont confrontées à un ratio d'autofinancement net Hlm insuffisant et 3 disposent d'un fonds de roulement au logement trop limité.

annexes



La Maison Familiale de Provence
Mas de Favard
Architecte : ACA
@Sébastien Delarque

Annexe 1

Analyse de l'exploitation par catégorie de production

Année 2024

En millions d'euros

	162 sociétés (ensemble des sociétés)	9 sociétés construisant plus de 200 logements par an	11 sociétés construisant de 100 à 200 logements par an	20 sociétés construisant de 50 à 100 logements par an	54 sociétés construisant de 10 à 50 logements par an	68 sociétés construisant moins de 10 logements par an
Marge sur l'accession	108,5	35,7	34,2	17,0	16,6	4,9
Marge brute locative	336,5	91,7	30,0	39,7	113,0	62,1
Marge syndic	20,7	0,8	4,8	1,9	3,7	9,6
Autres marges	62,9	12,5	8,8	12,2	14,4	15,0
Total marges	528,6	140,7	77,8	70,8	147,7	91,6
Frais de personnel	- 245,3	- 71,9	- 28,6	- 32,0	- 65,8	- 47,0
Autres charges	- 215,3	- 44,4	- 35,7	- 31,9	- 69,6	- 33,7
Transferts de charges	11,0	4,7	1,3	1,4	2,8	0,8
Total charges de fonctionnement	- 449,6	- 111,6	- 63,1	- 62,4	- 132,6	- 79,9
Résultat d'exploitation	79,0	29,1	14,7	8,4	15,1	11,7
Résultat financier	24,1	5,1	3,7	2,5	7,9	4,9
Autofinancement courant	103,0	34,1	18,5	10,9	23,0	16,6
Participation des salariés et Impôts sur les sociétés	- 1,6	- 0,4	- 0,4	- 0,1	- 0,4	- 0,3
Eléments exceptionnels	16,8	5,0	0,7	5,3	1,4	4,4
Autofinancement net Hlm	118,3	38,7	18,8	16,1	24,0	20,7
Dotations, reprises et autres	- 79,4	- 24,9	- 6,4	- 2,3	- 24,6	- 21,1
Résultat comptable	38,9	13,8	12,4	13,8	- 0,6	- 0,4

Annexe 2

Analyse de l'exploitation par activité dominante

Année 2024

En millions d'euros

	162 sociétés (ensemble des sociétés)	91 sociétés exercent une activité d'accession uniquement	21 sociétés exercent une activité locative uniquement	19 sociétés exercent une activité mixte à dominante accession	10 sociétés exercent une activité mixte à dominante locative	5 sociétés exercent majoritairement des activités de gestion	16 sociétés sont sans activité
Marge sur l'accession	108,5	71,1	0,6	32,4	4,2	0,2	0,0
Marge brute locative	336,5	0,8	176,9	29,3	128,9	0,6	0,0
Marge syndic	20,7	4,7	0,8	6,9	1,6	6,8	0,0
Autres marges	62,9	22,1	16,1	9,1	13,6	1,9	0,0
Total marges	528,6	98,7	194,4	77,6	148,4	9,5	0,0
Frais de personnel	-245,3	-47,2	-84,9	-32,8	-75,8	-4,6	-0,1
Autres charges	-215,3	-56,3	-74,6	-36,5	-43,6	-3,9	-0,4
Transferts de charges	11,0	2,9	1,9	2,4	3,7	0,0	0,0
Charges nettes	-449,6	-100,6	-157,5	-67,0	-115,6	-8,4	-0,5
Résultat d'exploitation	79,0	-1,9	36,9	10,7	32,7	1,1	-0,5
Résultat financier	24,1	4,8	9,5	2,7	6,5	0,1	0,6
Autofinancement courant	103,0	2,9	46,4	13,4	39,2	1,2	0,0
Participation des salariés et Impôts sur les sociétés	-1,6	-0,9	-0,2	-0,2	-0,3	-0,1	0,0
Éléments exceptionnels	16,8	-0,4	7,5	1,5	8,1	0,1	0,0
Autofinancement net Hlm	118,3	1,6	53,7	14,8	47,0	1,2	0,0
Dotations reprises et autres	-79,4	-4,9	-43,8	0,3	-30,8	0,0	-0,1
Résultat comptable	38,9	-3,3	9,8	15,0	16,2	1,2	-0,1

Annexe 3

Structure financière par catégorie de production

Année 2024

En millions d'euros

	162 sociétés (ensemble des sociétés)	9 sociétés construisant plus de 200 logements par an	11 sociétés construisant de 100 à 200 logements par an	20 sociétés construisant de 50 à 100 logements par an	54 sociétés construisant de 10 à 50 logements par an	68 sociétés construisant moins de 10 logements par an
Fonds propres	3481,1	963,2	367,7	530,1	1 008,7	611,3
Emprunts long terme non affectés	116,7	13,5	17,2	36,9	45,9	3,3
Concours financiers accordés	- 95,2	- 25,8	- 21,6	- 11,1	- 18,3	- 18,4
Immobilisations de structure	- 265,3	- 116,9	- 31,6	- 39,1	- 43,8	- 34,0
Écart de KRD sur gestion de prêts	17,5	0,6	0,0	0,0	16,6	0,3
Excédents de financements sur cessions, démolitions et sorties de composants	19,0	13,9	4,1	- 1,9	2,1	0,8
Besoins des investissements locatifs à terminaison	- 1 652,7	- 501,0	- 223,7	- 247,6	- 395,2	- 285,1
Écart entre amortissements techniques et amortissements financiers	- 476,4	- 82,7	41,4	- 70,7	- 232,3	- 132,0
Potentiel financier à long terme	1 144,7	264,8	153,4	196,6	383,7	146,2
Provisions pour risques et charges	92,6	34,9	6,4	12,0	21,6	17,6
Dépôts de garantie	76,1	23,5	7,7	9,6	22,1	13,2
Fonds de roulement à long terme	1 313,4	323,1	167,6	218,3	427,4	177,0
Engagements dans l'accession	- 468,7	- 157,6	- 48,1	- 99,2	- 131,5	- 32,3
Ressources court terme	676,3	350,9	32,2	102,1	124,4	66,6
Décalages de trésorerie liés à l'analyse à terminaison des investissements locatifs	- 292,6	- 169,4	- 6,3	- 26,9	- 68,5	- 21,5
Trésorerie disponible au bilan	1 228,42	347,01	145,40	194,31	351,84	189,86

Annexe 4

Structure financière par activité dominante

Année 2024

En millions d'euros

	162 sociétés (ensemble des sociétés)	91 sociétés exercent une activité d'accession uniquement	21 sociétés exercent une activité locative uniquement	19 sociétés exercent une activité mixte à dominante accession	10 sociétés exercent une activité mixte à dominante locative	5 sociétés exercent majoritairement des activités de gestion	16 sociétés sont sans activité
Fonds propres	3 481,1	595,9	1 366,5	412,2	1 068,4	13,5	24,5
Emprunts long terme non affectés	116,7	16,8	31,5	38,6	29,9	-	-
Concours financiers accordés	- 95,2	- 36,9	- 26,7	- 13,3	- 18,3	- 0,0	- 0,0
Immobilisations de structure	- 265,3	- 37,4	- 89,9	- 40,1	- 92,4	- 2,9	- 2,7
Écart de KRD sur gestion de prêts	17,5	16,9	- 0,0	- 0,0	0,7	0,0	-
Excédents de financement sur cessions, démolitions et sorties de composants	19,0	0,5	0,6	2,8	15,1	-	-
Besoins des investissements locatifs à terminaison	- 1 652,7	- 0,9	- 835,0	- 150,8	- 663,2	- 2,3	- 0,5
Écart entre amortissements techniques et amortissements financiers	- 476,4	- 0,3	- 242,5	- 48,1	- 185,6	0,2	0,0
Potentiel financier à long terme	1 144,7	554,5	204,5	201,3	154,6	8,5	21,4
Provisions pour risques et charges	92,6	5,7	35,8	13,6	37,1	0,3	0,0
Dépôts de garantie	76,1	0,2	39,3	6,5	30,1	0,0	0,0
Fonds de roulement à long terme	1 313,4	560,4	279,6	221,5	221,8	8,8	21,4
Engagements dans l'accession	- 468,7	- 328,2	- 11,2	- 58,6	- 68,0	- 1,5	- 1,2
Ressources court terme	676,3	82,9	192,6	31,2	367,4	1,1	1,0
Décalages de trésorerie liés à l'analyse à terminaison des investissements locatifs	- 292,6	- 2,4	- 123,8	8,6	- 172,9	- 2,6	0,4
Trésorerie disponible au bilan	1 228,4	312,7	337,2	202,8	348,4	5,7	21,6

Les Coop'Hlm travaillent depuis plus d'un siècle en faveur du logement accessible à tous.

Elles conjugent l'ambition sociale du mouvement Hlm aux principes du mouvement coopératif dont elles font partie. Chaque coopérative, ancrée dans son territoire, développe une expertise et des compétences adaptées aux besoins et enjeux des populations locales. Ce sont des sociétés animées par des conseils d'administration bénévoles. Dans le sociétariat, on trouve les locataires et les accédants aux côtés des collectivités locales et des acteurs concernés par le logement.



Rapport d'orientation 2025



Rapport d'activité 2025



Rapport de situation financière 2024



Retrouvez nos rapports en ligne



L'invention sociale permanente pour se loger et vivre ensemble

14, rue Lord Byron
75384 Paris cedex 08

Association membre de l'Union sociale pour l'habitat

www.Hlm.coop

