

Etude sur la recouvrabilité et la dépréciation
des créances locataires
au sein des OLS

1. Rappel du contexte	3
1.1 Evolution du cadre du CCH	3
1.2 Précisions apportée par l'ANC	3
1.2.1 Dépréciation à 100 %	3
1.2.2 Autres dépréciations	3
1.3 Approche envisageable	4
2. Conclusion de l'étude sur les statistiques de recouvrabilité	5
2.1 Présentation de la méthodologie utilisée	5
2.1.1 Période et périmètre sélectionnés	5
2.1.2 Mode opératoire d'analyse retenu	5
2.1.3 Modélisation et critères de statistiques de recouvrabilité choisis	6
2.2 Synthèse globale par tranches	8
2.2.1 Décomposition des créances	8
2.2.2 Synthèse des constats en matière de dépréciation	9
2.3 Détail des résultats	10
2.3.1 Synthèse par organisme	10
2.3.2 Commentaires sur les résultats par organisme	11
3. Exploitation des résultats par taille ou critère de zones de tension	12
3.1 Critère par taille	12
3.1.1 Définition du critère	12
3.1.2 Conclusion et commentaires	13
3.2 Critère par zone de tension	14
3.2.1 Définition du critère	14
3.2.2 Conclusion et commentaires	16
4. Utilisation de critères	17
4.1 Critère en fonction des procédures mises en œuvre	17
4.2 Critère en fonction d'une codification interne	17
Annexe évolution 2012 à 2014 par organismes	18



1. Rappel du contexte

1.1 Evolution du cadre du CCH

Le cadre lié à l'évaluation des dépréciations des créances des Organismes de Logement Social a évolué. Le Code de la Construction et de l'Habitation prescrit désormais :

Art. R. 423-1-5 du CCH : « *Les sommes dues à titre de loyers, charges et accessoires par les locataires partis et par les locataires dont la dette est supérieure à un an font l'objet d'une dépréciation en totalité.*

Pour les autres sommes dues, les règles comptables applicables à l'évaluation des actifs s'appliquent. »

1.2 Précisions apportée par l'ANC

1.2.1 Dépréciation à 100 %

L'article R.423-1-5 pose le principe de l'existence d'un risque de perte de valeur élevé.

Le règlement de l'ANC précise que c'est le cas :

- de locataires ayant quitté leur logement,
- et dans le cas d'arriérés de paiement très importants qui présentent un risque très élevé de non-recouvrement.

Le critère déclenchant la dépréciation est donc :

- le départ d'un locataire de son logement, quel que soit le montant de la créance;
- pour les autres locataires, l'existence d'un encours de loyers, charges et accessoires représentant plus d'un an de loyers, charges et accessoires impayés;

La notion d'impayé est donc corrélée au volume de l'impayé rapporté au quittancement.

Dès lors que le critère de dépréciation est rempli, les créances d'un même locataire sont dépréciées en totalité.

1.2.2 Autres dépréciations

Pour les autres créances sont évaluées selon les règles définies à l'article 214-25 du règlement n° 2014-03 (Plan Comptable Général).

L'Article 214-25 du PCG prescrit « *A la clôture, la valeur nette comptable des éléments d'actif, autres que les immobilisations corporelles, incorporelles et les stocks, est comparée à leur valeur actuelle à la même date, sous réserve des dispositions de l'article 214-23 relatives aux stocks et productions en cours faisant l'objet d'un contrat de vente ferme* ».

L'amoindrissement de la valeur d'un élément d'actif, autre qu'une immobilisation corporelle, incorporelle et les stocks, résultant de causes dont les effets ne sont pas jugés irréversibles, est constaté par une dépréciation, sous réserve des dispositions de l'article 221-7 relatif aux titres immobilisés...

Pour apprécier la perte de valeur des créances, l'entité peut utiliser des méthodes statistiques issues de données tirées de sa propre exploitation.

Des statistiques d'irrecouvrabilité des créances impayées qui démontrent une corrélation entre certains événements (ex: ancienneté des impayés, litige...) et la perte de valeur, peuvent être utilisées pour fonder des taux de dépréciation applicables au portefeuille de créances.



1.3 Approche envisageable

Un Organisme de Logement Social peut envisager de déterminer des taux de dépréciation des locataires qui présentent un retard inférieur à 12 mois, notamment en identifiant pour ces locataires ceux qui au bout de deux à trois ans évoluent de manière à avoir un taux de dépréciation de 100 % c'est-à-dire :

- Soit des locataires partis et présentant un impayé lors de leur départ,
- Soit des locataires dont la créance a été passée en irrécouvrable,
- Soit des locataires présents, mais dont le retard représente plus de 12 mois de loyer et charges.



2. Conclusion de l'étude sur les statistiques de recouvrabilité

2.1 Présentation de la méthodologie utilisée

La méthodologie repose sur une analyse de l'évolution de l'arriéré de moins de 12 mois. Cette analyse a été réalisée sur les créances comptabilisées à fin 2011 et fin 2012, afin de disposer du recul nécessaire.

Après s'être assuré de :

- la réconciliation entre les soldes présentés en balance générale, balance analytique locataires et dans l'état de dépréciation des créances douteuses,
- la cohérence du fichier de quittance du mois de fin de période d'un exercice à l'autre et au regard du nombre de logements en gestion,

nous avons mis en place une méthodologie d'étude adaptée aux spécificités du secteur HLM, à savoir, notamment, un nombre élevé de locataires et un quittance dont le recouvrement est assuré pour partie par l'APL.

2.1.1 Période et périmètre sélectionnés

L'étude porte sur :

- L'évolution des créances douteuses existantes en 2011 sur la période {2011-2015}
- L'évolution des créances douteuses existantes en 2012 sur la période {2012-2015}

Pour chaque année de la période 2011 à 2015, une analyse de la décomposition des créances a été effectuée.

Le périmètre de l'étude se limite, si possible, aux locataires occupant des locaux à usage d'habitation. Nous avons donc exclus de l'étude les commerces et les foyers (dont la gestion est externalisée à un tiers gestionnaire).

2.1.2 Mode opératoire d'analyse retenu

La méthodologie appliquée se résume comme suit :

2.1.2.1 Détermination de l'exercice de référence 2011

L'analyse porte sur l'ensemble des locataires au 31 décembre 2011 : douteux et non douteux, terme de décembre inclus.

Nous avons exclu de l'étude :

- les locataires d'habitation qui sont :
 - soit partis à fin 2011
 - et ceux dont la créance excède 12 termes de quittance normatif (cf. infra).

En effet, ces locataires, au regard du règlement de l'ANC, seront dépréciés intégralement.

- les locataires commerciaux ou de bureaux et les foyers dont la gestion est confiée à un tiers.

Ainsi, nous ne retenons que les locataires présents à usage d'habitation gérés en direct par l'organisme présentant à fin 2011 un solde créditeur ou débiteur inférieur à 12 termes de quittance.



Il a été déterminé le quittance normatif de décembre correspondant aux rubriques :

- de loyers, dont les indemnités d'occupation (qui remplace le loyer) et le SLS (hors SLS forfaitaire),
- aux rubriques de provisions pour charges,
- et en déduisant les APL débiteurs (prise en charge par la CAF d'une quote-part du loyer).

Dans le quittance normatif ne sont pas retenus les éléments non récurrents que sont les dépôts de garantie, les régularisations de charges, les rappels d'APL et les refacturations individuelles (frais de contentieux, états des lieux...).

Le nombre de termes de quittance normatif en impayés est obtenu de la manière suivante :

$$\text{Nombre de terme impayés} = \frac{\text{créance au 31 décembre 2011}}{\text{quittance normatif de décembre}}$$

Les retraitements opérés permettent d'être homogène entre le numérateur et le dénominateur.

A partir de là, les créances des locataires ont été classifiées par strate.

2.1.2.2 Détermination des exercices postérieurs (2012 à mi 2015)

Pour chacun des locataires retenus dans la créance locative à fin 2011, il a été identifié le solde de sa créance en fin de chaque période, son nouveau quittance normatif, puis déterminé le nombre de termes de quittance d'impayés et enfin, classification des impayés par strate.

Cette même méthodologie est appliquée avec un exercice de référence à fin 2012.

2.1.3 Modélisation et critères de statistiques de recouvrabilité choisis

2.1.3.1 Classification des créances locataires

A partir du fichier d'analyse obtenu, nous avons constitué un fichier synthétique de détermination du vieillissement des créances locataires existantes à fin 2011 et à fin 2012.

Il s'agit à fin 2011 :

- De déterminer le montant des créances et le nombre de locataires dans chacune des strates à l'origine de l'étude :
 - {0 à 3 mois}
 - {3 à 6 mois}
 - {6 à 12 mois}
- De déterminer ce qu'est devenue chacune de ces strates les exercices postérieurs :
 - {0 à 3 mois}
 - {3 à 6 mois}
 - {6 à 12 mois}
 - Supérieur à 12 mois
 - Partis avec un solde
 - Irrécouvrables
 - Partis sans solde
- De déterminer pour chaque strate initiale, la répartition de la créance et du nombre de locataires dans les strates finales de fin 2012 à mi-2015.



2.1.3.2 Détermination d'un taux de dépréciation

Il a été déterminé sur l'ensemble de la période le taux de dépréciation à appliquer à chaque strate initiale existante à fin 2011 :

- {0 à 3 mois}
- {3 à 6 mois}
- {6 à 12 mois}

Le taux de dépréciation correspond à la quote-part de locataires rentrant à l'issue de la période d'observation dans les catégories plus de 12 mois, irrécouvrable ou parti avec un solde.

Il est donc pris en compte les locataires dont la « dégradation » entraîne à terme une « dépréciation » en totalité. Cette méthodologie permet d'avoir un facteur de déclenchement homogène. Il convient aussi de rappeler qu'une dépréciation n'étant pas irréversible un taux de 100 % ne veut pas dire que la créance sera en totalité irrécouvrable.

Par exemple, si sur les locataires présentant un retard de 0 à 3 mois à fin 2011, on constate que :

- **90 % des créances représentent un retard de 0 à 12 mois ou partis sans solde ou créditeurs,**
- **Et que 10 % des créances sont dans les catégories plus de 12 mois, irrécouvrables ou partis avec un solde.**

Nous retenons un taux de dépréciation de 10 %.

Cette modélisation a été aussi appliquée avec 2012 comme exercice de référence.



2.2 Synthèse globale par tranches

2.2.1 Décomposition des créances

Le tableau, ci-après permet de faire ressortir le poids par tranche et la comparaison avec une dépréciation établie en volume avec des taux forfaitaires :

		Ventilation des créances fin 2012 à fin 2014 (en milliers d'Euros)																											
Synthèse globale en milliers d'euros	Nbre de logements	0 à 3 mois						3 à 6 mois						6 à 12 mois						Sous- total	fin 2012			Total Créances 2012	Quitt. de référence 2012				
		0 à 3 mois	3 à 6 mois	6 à 12 mois	Plus de 12 mois	Partis	Irrécouvrables	Partis à jour	0 à 3 mois	3 à 6 mois	6 à 12 mois	Plus de 12 mois	Partis	Irrécouvrables	Partis à jour	0 à 3 mois	3 à 6 mois	6 à 12 mois	Plus de 12 mois		Partis	Irrécouvrables	Partis à jour						
Total	609 718	194 339	7 508	3 350	1 216	8 146	1 441	22 508	16 146	6 119	4 670	2 384	4 528	1 314	1 479	10 168	4 888	6 260	5 767	8 817	2 485	1 232	314 765	43 986	118 636	75 812	238 433	553 190	293 560
ESH ou Coop	366 102	113 333	4 736	2 169	792	5 532	1 008	14 611	10 071	3 976	3 158	1 596	2 977	858	774	6 264	3 084	4 206	3 886	5 920	1 558	536	191 046	25 960	80 347	26 882	133 190	324 236	164 690
OPH	243 616	81 006	2 772	1 181	424	2 614	432	7 897	6 075	2 144	1 512	787	1 552	456	705	3 904	1 804	2 054	1 880	2 897	927	696	123 719	18 026	38 289	48 929	105 244	228 962	128 870

L'échantillon des organismes étudiés représente une dette locataire de K.€. 314 765 pour un patrimoine de 609 718 logements. Sur cette dette, une part significative n'est pas étudiée car relative :

- Soit à des créances hors études (commerces, foyers...),
- Soit à des créances à provisionner en totalité.

La dette sur les locataires présents et ayant un arriéré inférieur à 12 mois représente K.€. 314 765. Les créances sur locataires présents atteignent au total K.€. 358 751, soit 1,2 mois du quittance de référence.

Sur la base de la dette 2012 (K.€. 314 765), nous pouvons constater qu'à fin 2014 :

Dette 2012/évolution à fin 2014	0 à 3 mois	3 à 6 mois	6 à 12 mois	Total	En %
Retard de plus 12 mois	1 216	2 384	5 767	9 366	2,6%
Partis avec une dette	8 146	4 528	8 817	21 492	6,0%
Irrécouvrables	1 441	1 314	2 485	5 240	1,5%
Sous-total	10 803	8 227	17 068	36 098	10,1%
Moins de 12 mois de retard	205 197	26 935	21 316	253 448	70,6%
Parti sans dette	22 508	1 479	1 232	25 219	7,0%
Total dette de moins de 12 mois à l'origine	238 508	36 641	39 616	314 765	87,7%
Présents plus de 12 mois de retard				43 986	12,3%
Total échantillon locataires présents				358 751	100%

Les locataires présents pour lesquels il peut ou il doit être constaté des dépréciations représentent K.€. 80 084 (22,4 % de la dette locataires présents), décomposés comme suit :

- Locataires avec en 2012 au moins 12 mois de retard K.€. 43 986 (12,3 % de la dette),
- Locataires avec en 2012 moins de 12 mois de retard et qui en 2014 présentent plus de 12 mois de retard ou sont partis avec une dette ou sont en irrécouvrables, K.€. 36 098, soit 10,1 %, dont seulement 2,6 % pour les retards de plus de 12 mois.

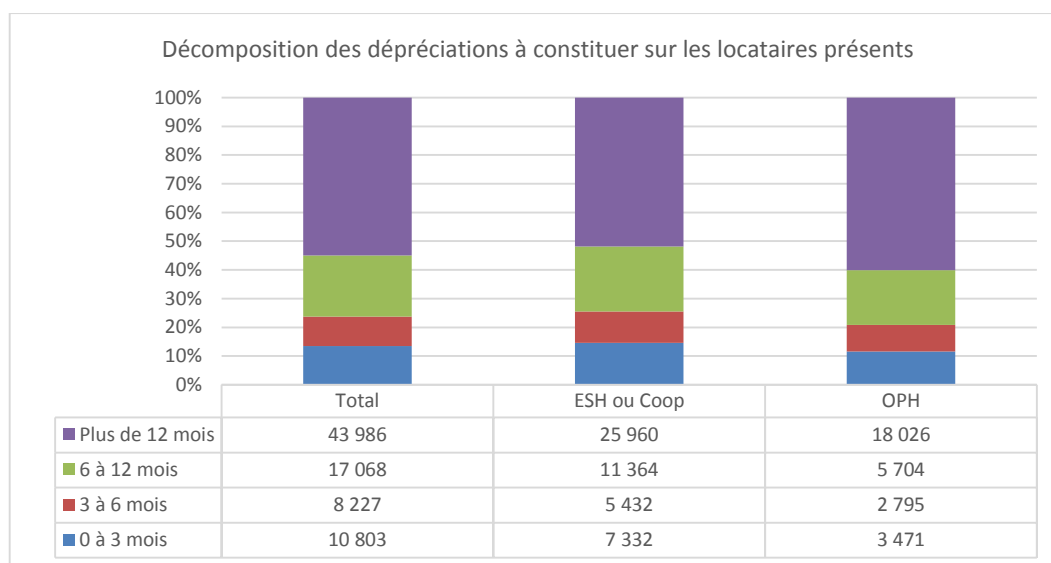


2.2.2 Synthèse des constats en matière de dépréciation

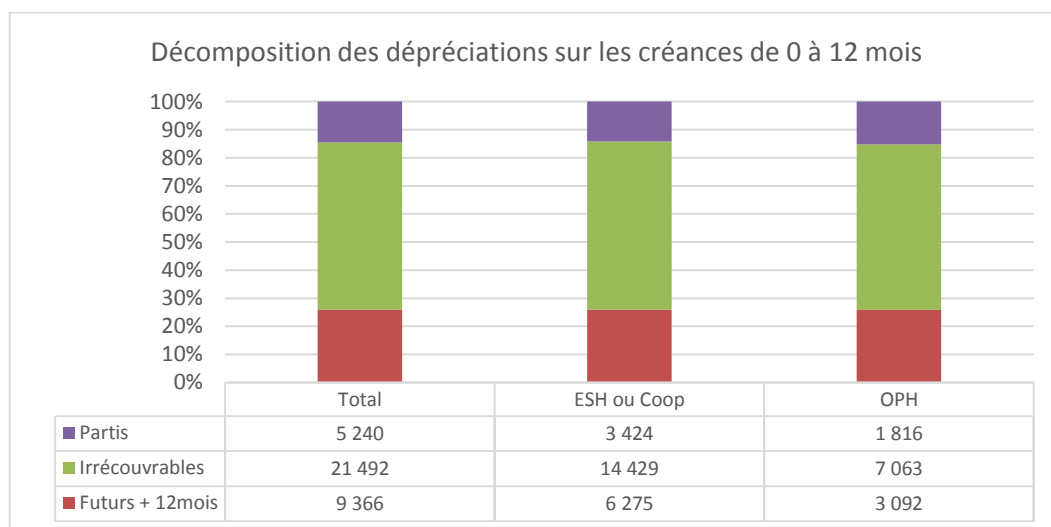
La comparaison avec une méthode forfaitaire sur les créances, à moins de 12 mois, fait apparaître un complément de dépréciation à passer : K.€. 7 130. La dépréciation serait de K.€. 198 720, dont K.€. 118 636 au titre des partis et K.€. 43 986 pour les locataires présents ayant un retard de plus de 12 mois :

Synthèse globale en milliers d'euros	Nbre de logements	Provision méthodologie taux forfaitaire					Etude Primexis 2015					Total provision	Ecart	Poids des futurs + 12 mois	Poids total des 0 à 12 mois	Poids total des présents Futur + 12 mois / 0 à 12 mois en	Poids / présents en Futur + 12 mois / prov totale en %
		3 à 6 mois	6 à 12 mois	Plus de 12 mois	Partis	Total provisio n	0 à 3 mois	3 à 6 mois	6 à 12 mois	Plus de 12 mois	Partis						
Total	609 718	9 160	19 808	43 986	118 636	191 590	10 803	8 227	17 068	43 986	118 636	198 720	7 130	9 366	36 098	80 084	25,9%
ESH ou Coop	366 102	5 853	12 727	25 960	80 347	124 887	7 332	5 432	11 364	25 960	80 347	130 435	5 548	6 275	24 128	50 088	26,0%
OPH	243 616	3 308	7 081	18 026	38 289	66 703	3 471	2 795	5 704	18 026	38 289	68 284	1 581	3 092	11 970	29 995	25,8%

Près de 55 % de la dépréciation à constituer au titre des locataires présents (K.€. 80 084) concerne des locataires ayant un retard de plus de 12 mois (K.€. 43 986) :



La répartition des créances ayant moins de 12 mois de retard à déprécier est la suivante :



Cela représente au total K.€. 36 098, soit 1,48 mois du quittance de référence. Les dépréciations sont corrélées essentiellement aux locataires qui deviennent partis ou irrécouvrables (K.€. 26 732), ceux qui voient leur retard dépasser plus de 12 mois, sont moins significatifs (K.€. 9 366) tant pour les OPH que pour les SA (ESH ou Coop).



2.3 Détail des résultats

2.3.1 Synthèse par organisme

Le tableau ci-après donne la synthèse des résultats en faisant ressortir la taille et la zone géographique :

Taille	Localisation (Zone de tension)	Taux obtenus	0 à 3 mois	3 à 6 mois	6 à 12 mois
Plus de 12 000 logements	Ile de France	2011	4%	21%	42%
		2012	3%	17%	44%
Plus de 12 000 logements	Ile de France	2011	5%	22%	41%
		2012	4%	18%	41%
Plus de 12 000 logements	Ile de France	2011	5%	18%	37%
		2012	4%	15%	38%
Plus de 12 000 logements	Ile de France	2011	2%	16%	35%
		2012	2%	14%	33%
Plus de 12 000 logements	Ile de France	2011	5%	24%	41%
		2012	5%	18%	39%
Moins de 3 000 logements	Ile de France	2011	6%	18%	40%
		2012	4%	16%	49%
6 000 à 12 000 logements	Ile de France	2011	3%	19%	41%
		2012	3%	16%	34%
3 000 à 6 000 logements	Aquitaine	2011	5%	28%	41%
		2012	5%	26%	34%
Plus de 12 000 logements	Languedoc Roussillon	2011	Non traitable		
		2012	7%	16%	42%
Plus de 12 000 logements	Rhône Alpes	2011	4%	26%	52%
		2012	3%	22%	46%
6 000 à 12 000 logements	Rhône Alpes	2011	6%	23%	38%
		2012	4%	18%	37%
6 000 à 12 000 logements	Alsace	2011	6%	23%	42%
		2012	6%	21%	38%
3 000 à 6 000 logements	Bretagne	2011	3%	23%	47%
		2012	3%	30%	50%
Plus de 12 000 logements	Haute Normandie	2011	6%	28%	56%
		2012	7%	37%	55%
Plus de 12 000 logements	Midi Pyrénées	2011	6%	32%	45%
		2012	5%	27%	50%
6 000 à 12 000 logements	Nord Pas de Calais	2011	10%	33%	38%
		2012	9%	32%	47%
6 000 à 12 000 logements	Centre Val de Loire	2011	7%	43%	59%
		2012	7%	35%	59%
Plus de 12 000 logements	Centre Val de Loire	2011	10%	33%	64%
		2012	8%	34%	54%
3 000 à 6 000 logements	Poitou Charentes	2011	4%	26%	38%
		2012	5%	32%	43%
6 000 à 12 000 logements	Poitou Charentes	2011	5%	22%	33%
		2012	5%	20%	36%
Plus de 12 000 logements	Lorraine	2011	5%	35%	58%
		2012	4%	30%	51%
6 000 à 12 000 logements	Basse Normandie	2011	4%	26%	54%
		2012	4%	26%	59%
6 000 à 12 000 logements	Bourgogne	2011	4%	24%	40%
		2012	5%	23%	41%
Plus de 12 000 logements	Bourgogne	2011	6%	36%	55%
		2012	6%	37%	58%
6 000 à 12 000 logements	Bourgogne	2011	6%	34%	62%
		2012	6%	31%	57%
Plus de 12 000 logements	Champagne Ardenne	2011	5%	27%	50%
		2012	4%	22%	40%
Moyenne proportionnelle des 26 organismes	Nbre de log^{ts} 609 718	2011	5%	23%	43%
		2012	4%	21%	42%



2.3.2 Commentaires sur les résultats par organisme

Le tableau, ci-après, résume la synthèse par organisme, ci-dessus, réalisée :

Organisme	Nombre de logements	Taux obtenus	Tranche d'ancienneté		
			0 à 3 mois	3 à 6 mois	6 à 12 mois
Toutes zones et toutes tailles	609 718	2 011	5%	23%	43%
		2012	4%	21%	42%
Ecart Moyen	En valeur		1,3%	5,9%	7,4%
	En % par rapport au taux moyen		30,1%	26,7%	17,4%

Les résultats dégagent des tendances homogènes entre 2011 et 2012 :

- Les locataires des tranches 3 à 6 mois et 6 à 12 mois font ressortir des taux de dépréciation légèrement inférieurs en moyenne aux taux couramment pratiqués (25 % et 50 %),
- Les locataires de moins de trois mois présentent une dégradation sur la période d'observation qui rend nécessaire la prise en compte d'une dépréciation de ceux-ci.

Même-si, les résultats observés font ressortir des tendances par tranche, on peut constater que ces résultats ne sont pas homogènes.

Les écarts moyens sont relativement significatifs, notamment sur la dernière tranche. Pour isoler des tendances, nous avons réalisé des synthèses par taille et zone géographique de tension suivant les critères issus de la plaquette « Situation financière et indicateurs des SA d'HLM et des Offices Publics de l'Habitat » du Ministère du Logement, de l'Egalité des Territoires et de la Ruralité.

3. Exploitation des résultats par taille ou critère de zones de tension

3.1 Critère par taille

3.1.1 Définition du critère

Les 529 organismes de la population étudiée en 2012 sont regroupés par le Ministère du Logement, de l'Egalité des Territoires et de la Ruralité en fonction de la taille de leur parc de logements gérés (logements ordinaires).

Pour rappel, le parc total de logements gérés par ces 529 organismes s'élève à 4 223 133 logements locatifs ordinaires.

Quatre populations de référence ont été constituées :

- **Organismes gérant moins de 3 000 logements en 2012** : Cette population est composée de 66 OPH et de 85 SA, soit 151 organismes, dont 18 organismes (1 OPH et 17 SA) ne gèrent aucun logement. Le nombre médian de logements gérés par cette population est de 1 376 en 2012.
- **Organismes gérant entre 3 000 et 6 000 logements en 2012** : Cette population est composée de 76 OPH et de 73 SA, soit 149 organismes. Le nombre médian de logements gérés par cette population est de 4 626 en 2012.
- **Organismes gérant entre 6 000 et 12 000 logements en 2012** : Cette population est composée de 76 OPH et de 62 SA, soit 138 organismes. Le nombre médian de logements gérés par cette population est de 8 456 en 2012.
- **Organismes gérant plus de 12 000 logements en 2012** : Cette population est composée de 50 OPH et de 41 SA, soit 91 organismes. Le nombre médian de logements gérés par cette population est de 17 439 en 2012.

RÉPARTITION DU PARC EN 2012 ENTRE LES 4 POPULATIONS DE RÉFÉRENCE

- SA et OPH (2011) dont le parc est < 3 000 logts
- SA et OPH (2011) dont le parc est compris entre 3 000 et 6 000 logts
- SA et OPH (2011) dont le parc est compris entre 6 000 et 12 000 logts
- SA et OPH (2011) dont le parc est > 12 000 logts

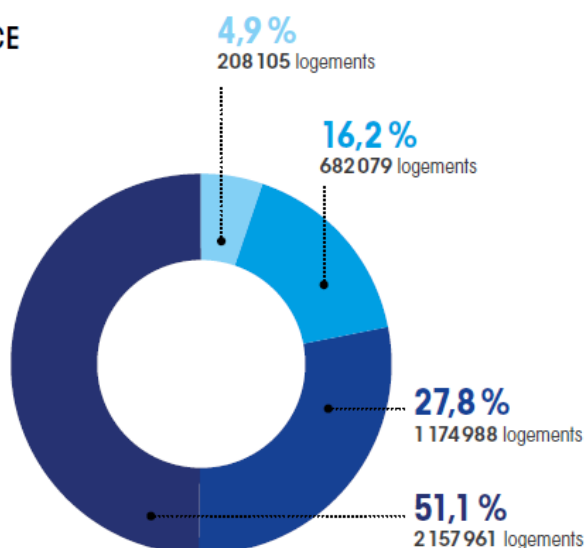
Les SA et OPH de 12 000 logements gèrent un peu plus de la moitié du parc total de logements ordinaires détenus par les SA et OPH au 31/12/2012, soit **2 157 961 logements**.

120 960

C'est le nombre maxi de logements gérés
par un OPH en 2012

113 028

C'est le nombre maxi de logements gérés
par une SA en 2012





3.1.2 Conclusion et commentaires

Le tableau, ci-après, représente la synthèse par taille d'organismes :

Synthèse par taille d'organisme						Ecart moyen		
Taille d'Organisme	Nombre de log ^{ts}	Taux obtenus	Tranches de créances					
			0 à 3 mois	3 à 6 mois	6 à 12 mois	0 à 3 mois	3 à 6 mois	6 à 12 mois
Moins de 3 000 logements	2 115	2011	6%	18%	40%	1,00%	1,00%	4,50%
		2012	4%	16%	49%			
3 à 6000 Logements	14 379	2011	4%	25%	43%	0,8%	2,5%	4,5%
		2012	4%	29%	43%			
6 à 12 000 logements	83 825	2011	6%	28%	46%	1,41%	6,45%	8,08%
		2012	5%	25%	46%			
Plus de 12 000 logements	509 399	2011	4%	23%	43%	1,28%	6,56%	7,16%
		2012	4%	20%	42%			
Toutes tranches	609 718	2011	5%	23%	43%	1,32%	6,10%	7,21%
		2012	4%	21%	42%			

Les résultats de l'étude par taille d'organisme fait ressortir les résultats suivants :

Taux de dépréciation Par taille et par tranche des créances	Tendances constatées		
	0 à 3 mois	3 à 6 mois	6 à 12 mois
Moins de 3 000 logements	4 à 6 %	15 à 20 %	40 à 50%
	Echantillon non représentatif		
3 à 6000 Logements	3 à 5 %	25 à 30%	40 à 45%
	Echantillon limité		
6 à 12 000 logements	4 à 6 %	25 à 30%	40 à 50 %
Plus de 12 000 logements	3 à 5 %	20 à 25 %	40 à 45%

Le critère taille ne parait pas totalement adapté, même s'il se dégage une tendance, d'autant plus que l'échantillon n'est pas totalement représentatif.



3.2 Critère par zone de tension

3.2.1 Définition du critère

Les 529 organismes de la population étudiée sont regroupés en fonction de la tension de la zone dans laquelle est localisé leur siège social. Il convient de rappeler que dans le panel peu d'organismes ont une compétence sur plusieurs zones et que ce critère géographique, fait à l'instar du critère de taille, partie des critères couramment retenus (DHUP, DIS, Ancols...).

Les différentes régions administratives du territoire ont été regroupées en 5 zones de tension, de la zone 1 la plus tendue à la zone 5 la plus détendue, sur la base des six critères suivants :

- Taux de vacance totale (Service de l'Observation et des Statistiques/ enquête RPLS au 1er janvier 2013) ;
- Taux de mobilité dans le parc social (SOeS / enquête RPLS¹ au 1er janvier 2013) ;
- Evolution démographique 2007 – 2040 (INSEE / méthode Omphale 2011) ;
- Prix moyen des terrains à bâtir (SOeS / enquête EPTB, 2012) ;
- Nombre de demandeurs de logement social sur le nombre d'emménagements annuels, hors mutations internes, dans le parc social (Fichier « no unique » fin décembre 2013)
- Part des bénéficiaires de l'allocation logement dont le taux d'effort est supérieur à 30 % dans le parc privé (données CNAF 2012).

Ces indicateurs ont été agrégés pour constituer un indicateur hybride de tension, qui a permis de regrouper les régions en zones globalement homogènes.

Les organismes de la zone 1 (la plus tendue) gèrent près du tiers du parc total de logements ordinaires des SA et des OPH, soit 1 393 946 logements sur les 4 223 133 que compte le parc total détenu par les SA et OPH en 2012.

Cinq populations de référence ont ainsi été constituées :

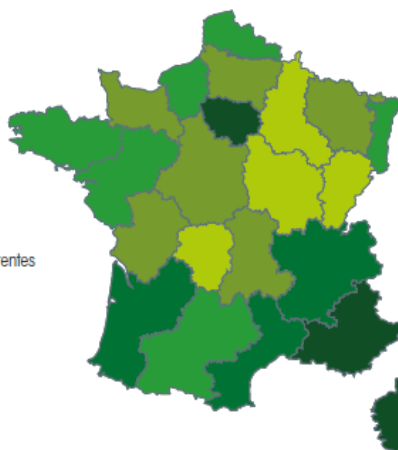
- **Organismes dont le siège social est en zone 1** : Cette population est composée de 73 OPH et de 76 SA d'HLM, soit 149 organismes, dont 13 organismes (1 OPH et 12 SA) ne gérant aucun logement.
- **Organismes dont le siège social est en zone 2** : Cette population est composée de 49 OPH et de 44 SA d'HLM, soit 93 organismes, dont 1 SA ne gérant aucun logement.
- **Organismes dont le siège social est en zone 3** : Cette population est composée de 59 OPH et de 74 SA d'HLM, soit 133 organismes, dont 2 SA ne gérant aucun logement.
- **Organismes dont le siège social est en zone 4** : Cette population est composée de 56 OPH et de 49 SA d'HLM, soit 105 organismes, dont 1 SA ne gérant aucun logement.
- **Organismes dont le siège social est en zone 5** : Cette population est composée de 31 OPH et de 18 SA d'HLM, soit 49 organismes, dont 1 SA ne gérant aucun logement.

¹ Répertoire du Parc Locatif Social : réalisé par le Commissariat Général au développement Durable. / SOeS, il a été mis en place en 2011 et remplace l'étude EPLS.

CARTE DES ZONES DE TENSION :

- Zone 1 : Corse*, IDF, PACA
- Zone 2 : Aquitaine, DOM, Languedoc-Roussillon, Rhône Alpes
- Zone 3 : Alsace, Bretagne, Haute-Normandie*, Midi-Pyrénées, Nord-Pas de Calais, Pays de Loire
- Zone 4 : Auvergne, Basse-Normandie, Centre, Lorraine, Picardie*, Poitou-Charentes
- Zone 5 : Bourgogne, Champagne-Ardenne, Franche-Comté, Limousin

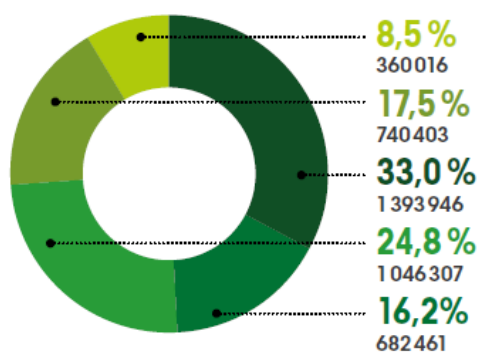
* NB : par rapport au zonage précédent, la Corse passe de la zone 2 à la zone 1 et la Picardie de la zone 3 à la zone 4.



RÉPARTITION DU PARC TOTAL DE LOGEMENTS GÉRÉS EN 2012, PAR ZONE :

Les organismes de la zone 1 (la plus tendue) gèrent près du tiers du parc total de logements ordinaires des SA et des OPH, soit **1 393 946 logements** sur les 4 223 133 que compte le parc total détenu par les SA et OPH en 2012.

- Zone 1
- Zone 2
- Zone 3
- Zone 4
- Zone 5



Cinq populations de référence ont ainsi été constituées pour cette troisième partie :

- Organismes dont le siège social est en zone 1 : Cette population est composée de 73 OPH et de 76 SA d'HLM, soit **149 organismes**, dont 13 organismes (1 OPH et 12 SA) ne gérant aucun logement.
- Organismes dont le siège social est en zone 2 : Cette population est composée de 49 OPH et de 44 SA d'HLM, soit **93 organismes**, dont 1 SA ne gérant aucun logement.
- Organismes dont le siège social est en zone 3 : Cette population est composée de 59 OPH et de 74 SA d'HLM, soit **133 organismes**, dont 2 SA ne gérant aucun logement.
- Organismes dont le siège social est en zone 4 : Cette population est composée de 56 OPH et de 49 SA d'HLM, soit **105 organismes**, dont 1 SA ne gérant aucun logement.
- Organismes dont le siège social est en zone 5 : Cette population est composée de 31 OPH et de 18 SA d'HLM, soit **49 organismes**, dont 1 SA ne gérant aucun logement.



3.2.2 Conclusion et commentaires

Le tableau, ci-après, représente la synthèse par zone de tension :

Synthèse par zone de tension						Ecart moyen		
Zone de tension	Nombre de log ^{ts}	Taux obtenus	Tranche des créances					
			0 à 3 mois	3 à 6 mois	6 à 12 mois	0 à 3 mois	3 à 6 mois	6 à 12 mois
Zone 1	374 992	2011	4%	19%	39%	0,95%	2,00%	3,12%
		2012	3%	16%	38%			
Zone 2	44 149	2011	5%	25%	46%	1,02%	3,47%	4,49%
		2012	5%	20%	41%			
Zone 3	59 104	2011	5%	25%	46%	1,54%	4,20%	4,84%
		2012	6%	30%	49%			
Zone 4	69 936	2011	6%	32%	55%	1,60%	5,20%	9,60%
		2012	6%	30%	52%			
Zone 5	61 537	2011	6%	32%	53%	0,75%	5,25%	7,63%
		2012	5%	31%	51%			
Toutes Zones	609 718	2011	5%	23%	43%	1,18%	5,67%	6,78%
		2012	4%	21%	42%			

On peut constater que plus la zone est détendue plus les taux de dépréciation sont élevés. Le tableau ci-après reprend les tendances constatées :

Taux de provision par zone de tension et par tranche des créances	Tendances constatées		
	0 à 3 mois	3 à 6 mois	6 à 12 mois
Zone 1	2 à 4 %	15 à 20 %	35 à 40%
Zone 2	4 à 6 %	20 à 25 %	40 à 45%
Zone 3	4 à 6 %	25 à 30%	45 % à 50 %
Zone 4	5 à 7%	30 à 35 %	45 à 60%
Zone 5	5 à 7%	30 à 35 %	50 à 55%

Il convient de noter que pour la zone 4 les écarts résultent de deux organismes, et notamment un, de la Région Poitou-Charentes, qui présentent des taux de dépréciation plus élevés que le reste des organismes de la zone.

Ces tendances nous paraissent représentatives et l'écart entre les taux maximum et minimum permettent de retenir les fourchettes pour les organismes en fonction des zones géographiques.



4. Utilisation de critères

4.1 Critère en fonction des procédures mises en œuvre

Il nous semble possible qu'un organisme retienne au lieu du critère de retard celui du niveau de procédure contentieuse mise en œuvre.

Dans ce cas, pourrait être retenue la même approche que dans l'approche sur l'évolution de la créance au fil du temps en observant sur une période suffisamment longue l'évolution des créances. Par exemple, on pourrait examiner à partir de la population des créances au stade du commandement de payer combien évoluent vers un solde de plus 12 mois, un solde impayé en cas de départ du locataire ou une créance passée en irrécouvrable. On pourrait identifier d'autres critères de dépréciation.

Il conviendra de faire cette étude en analysant en tout état de cause que les locataires présentant moins de 12 mois de retard.

4.2 Critère en fonction d'une codification interne

Il pourrait être retenu une codification interne. Plusieurs problématiques se posent tout d'abord, il faudrait que cette codification soit déployée de manière homogène (par exemple par agence...) et surtout stable dans le temps. Comme tout critère « non factuel » il pourrait être critiquable.

En conséquence, ce critère n'a pas été retenu dans la présente étude.



Annexe évolution 2012 à 2014 par organismes

Type	ESH	ESH	Coop	ESH	OPH	Coop	ESH	ESH	OPH	OPH	OPH	OPH	ESH	ESH	ESH	ESH	OPH	OPH	OPH	OPH	OPH	OPH	ESH	ESH	ESH	609 718	366 102	243 616		
Zone	Zone 1	Zone 4	Zone 1	Zone 1	Zone 3	Zone 1	Zone 1	Zone 4	Zone 2	Zone 4	Zone 2	Zone 2	Zone 1	Zone 3	Zone 5	Zone 3	Zone 5	Zone 2	Zone 5	Zone 4	Zone 4	Zone 1	Zone 3	Zone 3	Zone 5	Zone 4	Total	ESH ou Coop	OPH	
Taille	> 12 000 logts	> 12 000 logts	< 3 000 logts	> 12 000 logts	3 à 6000 logts	6 à 12 000 logts	> 12 000 logts	6 à 12 000 logts	3 à 6000 logts	3 à 6000 logts	> 12 000 logts	> 12 000 logts	> 12 000 logts	> 12 000 logts	> 12 000 logts	6 à 12 000 logts	6 à 12 000 logts	6 à 12 000 logts	> 12 000 logts	6 à 12 000 logts	6 à 12 000 logts	> 12 000 logts	6 à 12 000 logts	> 12 000 logts	6 à 12 000 logts	> 12 000 logts	609 718	366 102	243 616	
0 à 3 mois	0 à 3 mois	6 715	4 476	551	16 530	1 100	3 644	15 756	2 034	736	602	4 401	2 283	43 696	3 242	4 445	1 669	1 315	10 506	5 686	1 277	1 798	49 959	1 341	5 795	1 939	2 841	194 339	113 333	81 006
	3 à 6 mois	286	112	31	719	41	128	563	48	25	13	127	159	2 104	160	175	74	68	390	101	60	90	1 592	105	133	76	126	7 508	4 736	2 772
	6 à 12 mois	132	65	16	310	14	42	259	16	11	4	58	53	910	79	102	42	28	158	58	25	29	699	43	53	51	92	3 350	2 169	1 181
	Plus de 12 mois	51	28	4	103	13	28	67	5	3	2	21	28	317	35	46	29	6	53	27	20	9	229	12	18	16	44	1 216	792	424
	Partis	300	270	35	859	35	88	570	184	48	45	160	232	1 908	258	196	153	88	579	306	62	91	859	110	283	113	315	8 146	5 532	2 614
	Irrécouvrables	49	32	5	0	10	19	91	59	11	0	5	25	483	58	39	41	0	72	118	5	7	169	13	51	29	52	1 441	1 008	432
Partis à jour	98	1 185	104	2 057	171	416	1 798	716	135	132	505	188	5 305	742	760	314	307	1 512	484	189	240	3 773	262	90	484	543	22 508	14 611	7 897	
3 à 6 mois	0 à 3 mois	712	210	81	1 571	67	270	1 246	120	49	30	348	220	4 149	307	566	149	118	981	304	188	160	3 466	144	379	130	182	16 146	10 071	6 075
	3 à 6 mois	264	64	25	560	16	116	327	33	22	7	72	98	1 882	139	250	65	63	251	97	39	71	1 316	93	91	72	88	6 119	3 976	2 144
	6 à 12 mois	217	49	12	437	15	65	276	24	14	2	66	62	1 548	104	171	59	56	192	86	46	44	869	58	54	55	87	4 670	3 158	1 512
	Plus de 12 mois	118	50	10	209	7	41	81	12	4	4	49	34	705	87	114	59	35	66	60	23	23	448	34	36	28	45	2 384	1 596	787
	Partis	121	124	12	413	31	38	381	98	29	23	126	49	901	194	234	56	64	319	266	42	109	419	75	147	94	162	4 528	2 977	1 552
	Irrécouvrables	42	40	7	0	11	17	74	38	6	0	16	12	356	40	76	40	0	74	117	11	12	185	12	65	25	40	1 314	858	456
Partis à jour	3	45	4	125	8	15	97	25	10	6	12	16	307	27	58	15	21	160	86	25	40	289	31	10	27	16	1 479	774	705	
6 à 12 mois	0 à 3 mois	413	135	16	965	32	225	704	45	40	26	206	99	2 576	131	565	92	72	426	147	115	80	2 568	95	180	48	168	10 168	6 264	3 904
	3 à 6 mois	208	61	18	490	14	88	303	25	14	4	60	57	1 269	107	280	70	60	253	88	90	44	1 055	64	74	22	71	4 888	3 084	1 804
	6 à 12 mois	303	110	21	479	18	148	294	27	14	0	77	50	2 104	129	258	61	140	242	145	93	41	1 083	150	84	89	100	6 260	4 206	2 054
	Plus de 12 mois	292	90	20	573	9	76	265	14	8	4	115	53	1 803	158	267	70	112	109	105	55	53	1 133	124	43	138	77	5 767	3 886	1 880
	Partis	317	206	37	755	48	127	871	123	25	24	185	137	1 976	353	459	98	106	508	481	105	182	948	148	212	67	318	8 817	5 920	2 897
	Irrécouvrables	84	60	8	0	12	39	82	55	8	0	25	34	724	99	112	72	0	128	144	25	45	476	32	95	72	55	2 485	1 558	927
Partis à jour	3	13	0	45	2	5	147	9	7	10	9	32	235	34	13	14	19	145	63	19	28	343	19	11	1	7	1 232	536	696	
Sous-total	10 730	7 422	1 016	27 199	1 675	5 634	24 252	3 710	1 218	937	6 643	3 920	75 258	6 484	9 186	3 241	2 677	17 124	8 969	2 514	3 195	71 881	2 966	7 905	3 578	5 430	314 765	191 046	123 719	
fin 2012	+ de 12 mois	2 093	1 016	228	3 212	176	1 648	2 080	117	99	39	588	334	11 486	1 067	1 099	388	620	4 067	601	680	278	9 515	1 028	662	435	428	43 986	25 960	18 026
	+ partis	4 314	2 051	700	11 008	890	1 121	10 568	2 493	0	708	3 143	1 613	31 994	4 966	1 338	1 741	1 801	891	7 984	2 068	1 141	15 516	2 534	2 871	1 359	3 824	118 636	80 347	38 289
	+ hors étude	3 906	1 957	14	2 849	96	0	3 969	480	726	148	521	722	5 918	719	5 160	0	65	2 985	2 677	1 125	572	39 241	53	86	374	1 451	75 812	26 882	48 929
Sous-total	10 313	5 023	943	17 069	1 162	2 769	16 617	3 090	825	894	4 252	2 670	49 398	6 753	7 598	2 128	2 486	7 943	11 262	3 873	1 990	64 272	3 615	3 618	2 167	5 703	238 433	133 190	105 244	
																											0	0	0	
Total Créances 2012	21 043	12 445	1 959	44 268	2 837	8 403	40 868	6 800	2 043	1 831	10 894	6 590	124 656	13 237	16 783	5 370	5 163	25 067	20 232	6 387	5 185	136 152	6 581	11 523	5 746	11 133	553 198	324 236	228 962	
BG 2012	21 043	12 445	1 959	44 268	2 837	8 403	40 868	6 800	2 043	1 831	10 894	6 606	124 656	13 237	16 783	5 370	5 163	25 097	20 232	6 387	5 185	137 519	6 581	11 523	5 746	11 133	554 609	324 234	230 375	
Ecart	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-16	0	0	0															