

# Note de conjoncture

janvier 2018

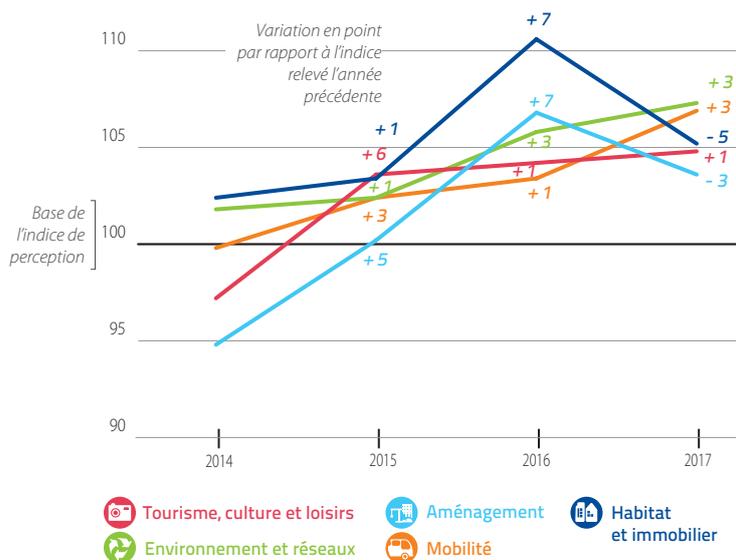
Cette note de conjoncture présente la perception des dirigeants d'Epl au regard de l'activité et de l'évolution de leurs structures.



## Synthèse

Tendance sur le long terme observée depuis 2015, les dirigeants sont optimistes quant à l'avenir, tant en termes de croissance de l'activité de leurs structures que de leur santé financière.

Une analyse par métier révèle néanmoins de fortes disparités.



## Repli marqué de la confiance des dirigeants des secteurs aménagement, habitat et immobilier

En 2017, la confiance des dirigeants des Epl en activité dans les secteurs de l'aménagement, de l'habitat et de l'immobilier marque une rupture après deux années de progression. Bien que ces métiers soient fortement corrélés, ces décrochages ne sont pas pour autant motivés par les mêmes facteurs.

Concernant le secteur de l'habitat et de l'immobilier, le repli de 5 points de l'Indice de perception des Epl (IPE) s'explique en partie par le caractère incertain de l'emprunt garanti des collectivités et par un environnement juridique de plus en plus contraint, associés à un cadre normatif renforcé.

À cela s'ajoutent un contexte économique et financier tendu, des prix de la construction en hausse et des besoins en travaux importants. Parallèlement, le potentiel financier à terminaison des opérations locatives en cours (fonds propres disponibles) recule de près de 103 M€\*.

L'aménagement n'est pas épargné par un manque de visibilité qui s'est accentué depuis la loi NOTRe. Les réorganisations territoriales sont en cours, entraînant des recompositions dans le secteur ces derniers mois. L'indice de perception baisse ainsi de 3 points. Le désengagement contraint des collectivités entre 2013 et 2015 a eu un effet domino sur les projets d'investissement et, par la même occasion, a pesé sur l'activité des aménageurs. De plus, le renforcement de la concurrence, non plus locale, mais nationale, accroît les tensions sur le marché.

## Une confiance qui se maintient dans les secteurs environnement, mobilité et tourisme, culture, loisirs

Avec un IPE en croissance de 3 points, les dirigeants d'Epl exerçant dans l'énergie affichent leur confiance en l'avenir. Malgré un repli de leur capacité d'autofinancement et une pression renforcée sur leur trésorerie, la loi relative à la transition énergétique offre aux Epl du secteur de nouvelles opportunités pour développer leur activité.

Les récentes vagues législatives favorables aux structures de gestion de stationnement pourraient justifier un maintien de l'optimisme dans le secteur de la mobilité.

La progression de 6 points de l'IPE dans le secteur du tourisme, de la culture et des loisirs entre 2014 et 2015 s'explique par la mise en œuvre des engagements des politiques publiques à l'échelle locale suite aux élections de 2014 et de 2015\*\*. Tout en restant positive, elle connaît néanmoins un repli de 4 points sur la période 2015-2017. Entre une concurrence de plus en plus notoire et une conjoncture sectorielle peu favorable au cours des deux dernières années, les Epl d'équipements touristiques éprouvent des difficultés à se prononcer sur leurs perspectives d'évolution.

\* Observatoire des Epl immobilières, FedEpl, juin 2017.

\*\* Élections municipales, intercommunales, départementales et régionales.



# Aménagement

## Relance de l'activité malgré un manque de visibilité chronique



175 Sem  
125 Spl  
1 SemOp



Emploi  
**5 112**



Chiffre d'affaires  
**3,1** Md€



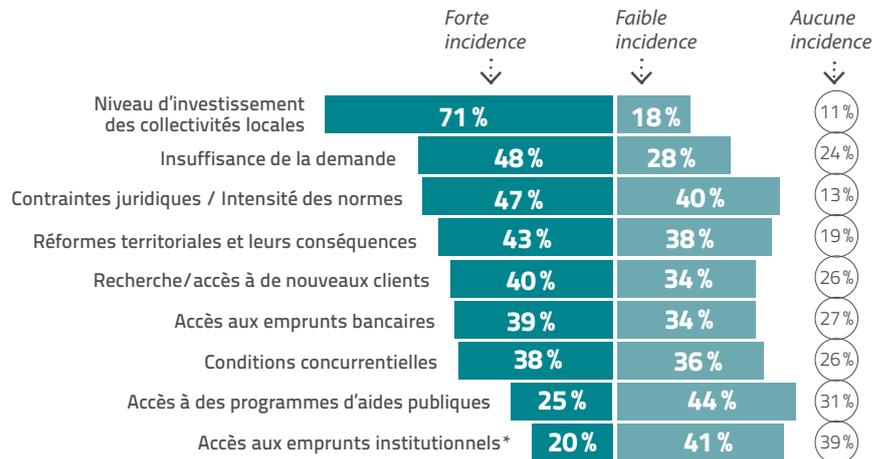
Capital social  
**691** M€

Incidence des facteurs exogènes sur l'activité des Epl du secteur

### Une inquiétude liée à la baisse de l'investissement des collectivités locales

- > De façon chronique, les aménageurs soulignent la raréfaction de la demande. Environ un dirigeant sur deux exprime ainsi sa crainte face à un carnet de commandes qui s'érode.
- > Évoluant dans un secteur instable, l'activité des aménageurs dépend largement de la capacité des collectivités locales à attribuer de nouveaux marchés. Dans cette logique, 71 % se déclarent affectés par le niveau d'investissement des collectivités locales.

#### Facteurs d'incidence sur l'activité



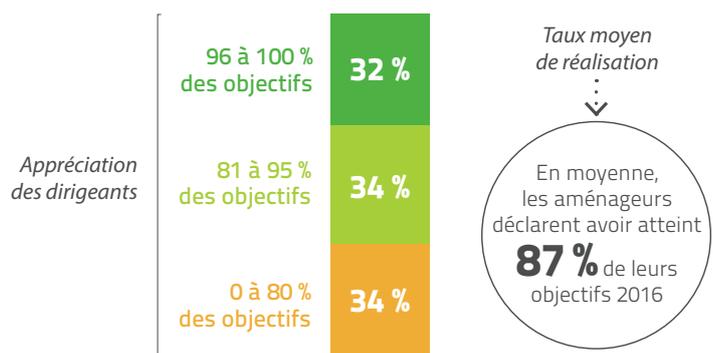
\* CDC, BEI, Bpifrance...

Évaluation de l'activité des Epl du secteur

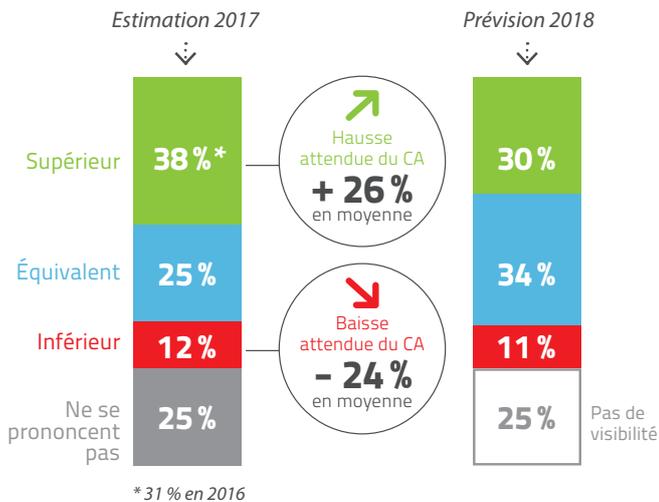
### Des dirigeants optimistes concernant l'avenir

- > Jugeant favorablement l'activité de leur Epl en 2016, les dirigeants en confirment la progression en 2017. Ainsi, 38 % d'entre eux anticipent une hausse de leur chiffre d'affaires, alors que 12 % appréhendent une baisse de ce dernier.
- > De facto, avec la reprise des opérations d'aménagement, les effectifs sont en progression dans une dynamique nettement plus forte que lors des observations de 2016 (+ 11 points en 2017 comparé à 2016).

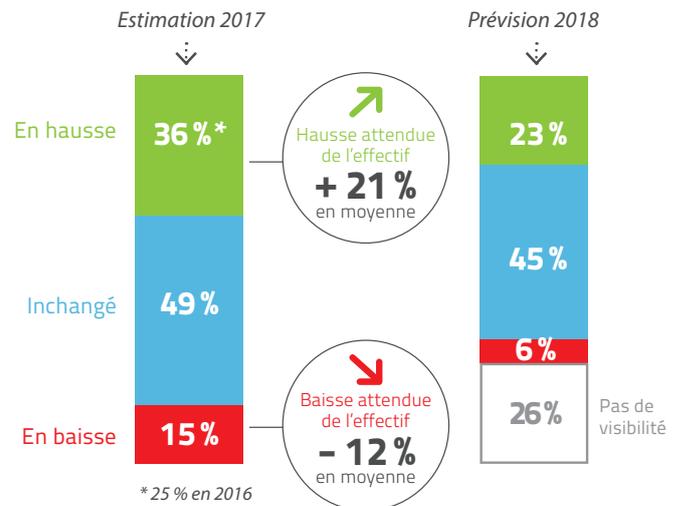
#### Degré de réalisation des objectifs d'activité 2016



## Évolution du chiffre d'affaires

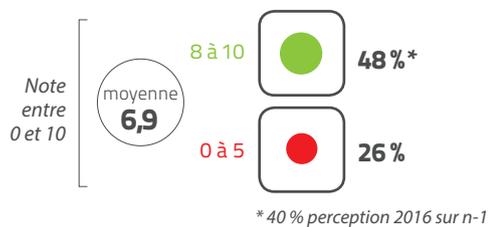


## Évolution de l'effectif

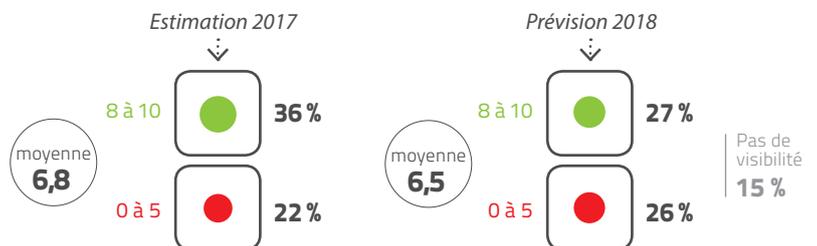


## Évaluation de la situation financière des Epl du secteur Une solidité financière mise à l'épreuve

### Perception de l'exercice 2017 par rapport à n-1



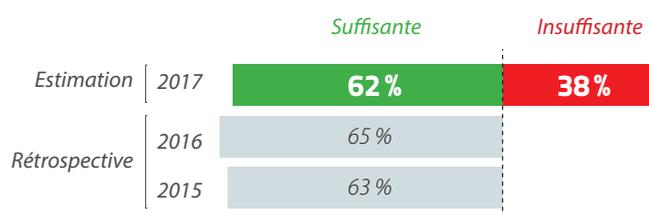
### Perspectives 2017 et 2018



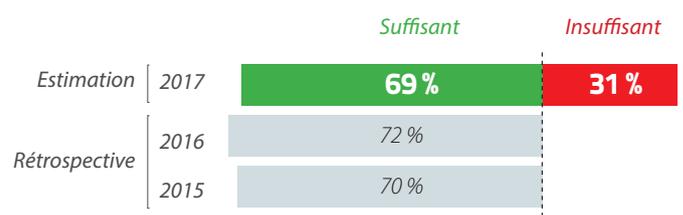
> Optimistes concernant l'avenir, les dirigeants se montrent toutefois inquiets face à une situation financière qui a tendance à se dégrader. Bien que les Epl d'aménagement fassent preuve de résistance, seules 62 % d'entre elles estiment leur capacité d'autofinancement suffisante (soit - 3 points par rapport à 2016) et 69 %, leur niveau de capitalisation acceptable (soit - 3 points par rapport à 2016).

> Les perspectives des dirigeants d'Epl sur la situation financière de ces dernières révèlent leur difficulté à se positionner à court-moyen terme sur la dynamique de marché à venir.

### Capacité d'autofinancement



### Niveau de capitalisation





## Des opportunités porteuses de nouveaux défis

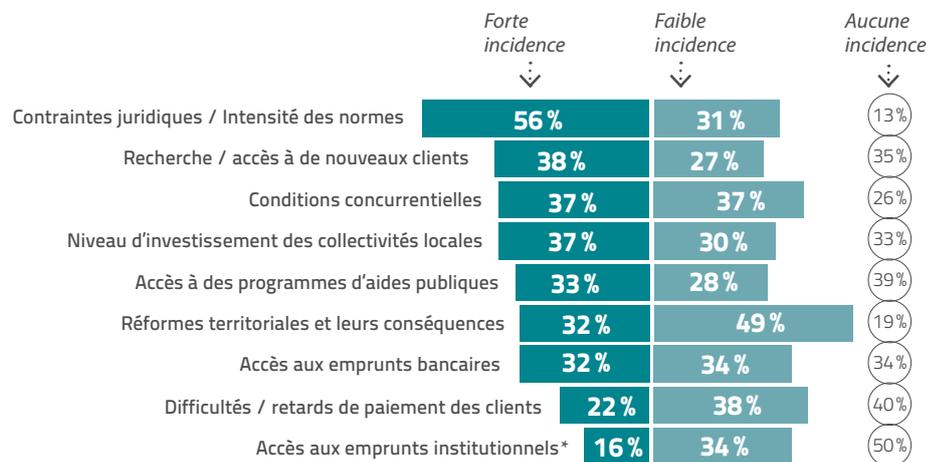


Incidence des facteurs exogènes sur l'activité des Epl

### Des dirigeants confiants mais clairvoyants

- > La loi relative à la transition énergétique offre aux Epl du secteur de nouvelles opportunités pour développer leur activité. En ce sens, les scores croissants de l'IPE sont un fait marquant qui illustre l'optimisme des dirigeants du secteur.
- > Pour autant, les contraintes juridiques et les normes du secteur qui s'accroissent pèsent sur l'activité, comme le reconnaissent 56 % des dirigeants.
- > De même, très sensibles à la capacité d'investissement des collectivités locales, 37 % des Epl du secteur considèrent que le fléchissement des ressources déployées par ces dernières a une forte incidence sur leur activité.

#### Facteurs d'incidence sur l'activité



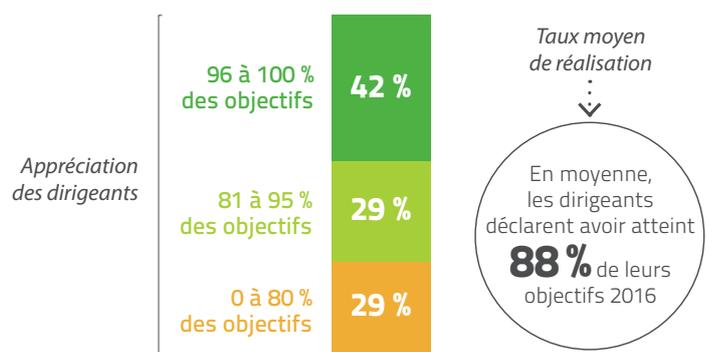
\* CDC, BEI, Bpifrance...

Évaluation de l'activité des Epl du secteur

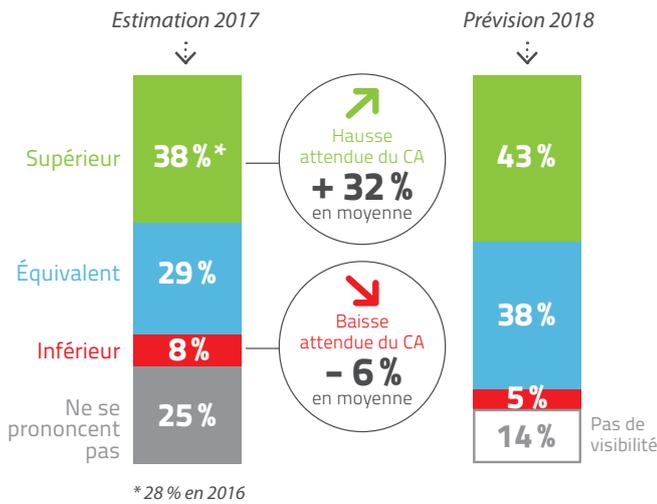
### Des projections optimistes

- > Plus de 70 % des dirigeants déclarent avoir réalisé plus de 80 % de leurs objectifs en 2016. Les Epl d'énergie maintiennent, voire développent leur activité dans un contexte favorable.
- > D'ailleurs, les projections de volume d'activité sont optimistes en 2017 (+ 10 points par rapport à 2016) avec une augmentation du volume d'affaires envisagée de 32 %. Selon les dirigeants, cette tendance à la hausse pourrait se confirmer à l'horizon 2018.
- > Dans cette dynamique, les perspectives d'embauche sont en légère progression par rapport à celles envisagées en 2016 (+ 5 points).

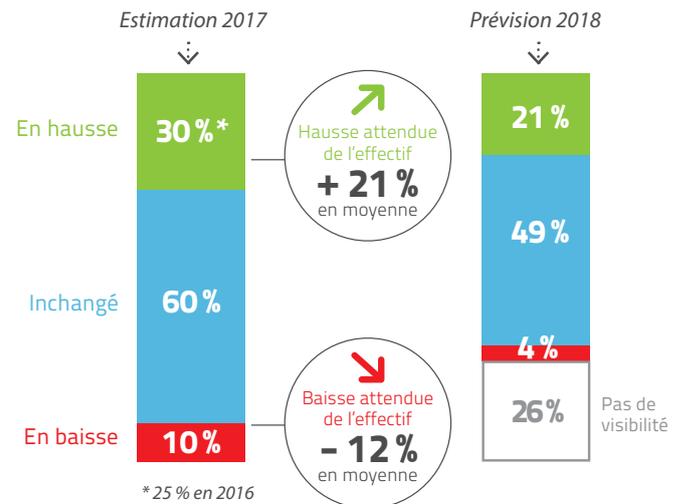
#### Degré de réalisation des objectifs d'activité 2016



## Évolution du chiffre d'affaires

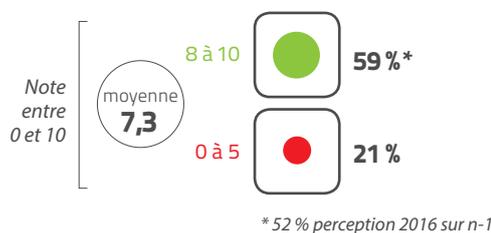


## Évolution de l'effectif

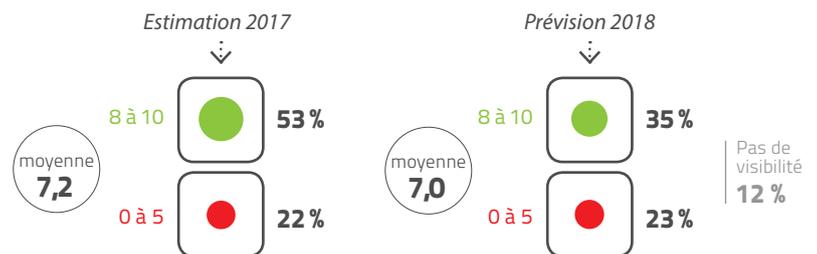


## Évaluation de la situation financière des Epl du secteur Une situation financière sous pression

### Perception de l'exercice 2017 par rapport à n-1



### Perspectives 2017 et 2018

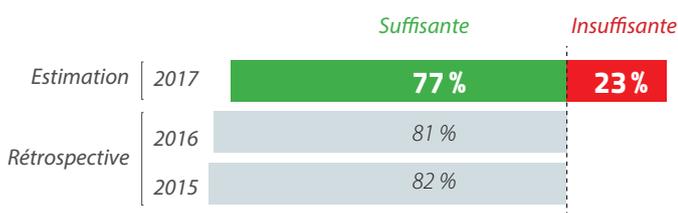


- > Les dirigeants d'Epl d'énergie pointent une détérioration de la situation financière de leur structure. Au même titre que dans beaucoup d'autres secteurs et depuis 2015, la capacité d'autofinancement et le niveau de capitalisation décroissent d'année en année avec respectivement - 4 points et - 1 point en 2017 comparé à 2016.
- > Les perspectives restent également mitigées, avec seulement 53 % des Epl en 2017 et 35 % en 2018 qui se déclarent confiantes quant à la solidité financière de leur structure.

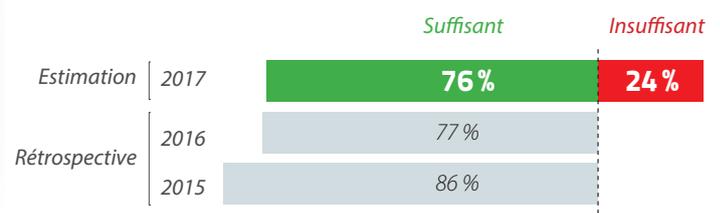
- > Par ailleurs, les faits conjoncturels ont pour conséquence de mettre sous pression la trésorerie des Epl, qui se révèle irrégulière, avec de fortes amplitudes (- 53 % en 2011\*\*). En revanche, le ratio de liquidité des sociétés du secteur s'améliore depuis ces cinq dernières années pour atteindre 1,78. En ce sens, il témoigne de la bonne santé de leur fonds de roulement.

\*\* Sur les Epl envisageant une progression de leur chiffre d'affaires. Point de conjoncture mars 2017, FedEpl / Caisse d'Épargne.

### Capacité d'autofinancement



### Niveau de capitalisation





## Des opérateurs entrepreneurs



190 Sem  
3 Spl



Emploi  
10 949



Chiffre d'affaires  
3,8 Md€



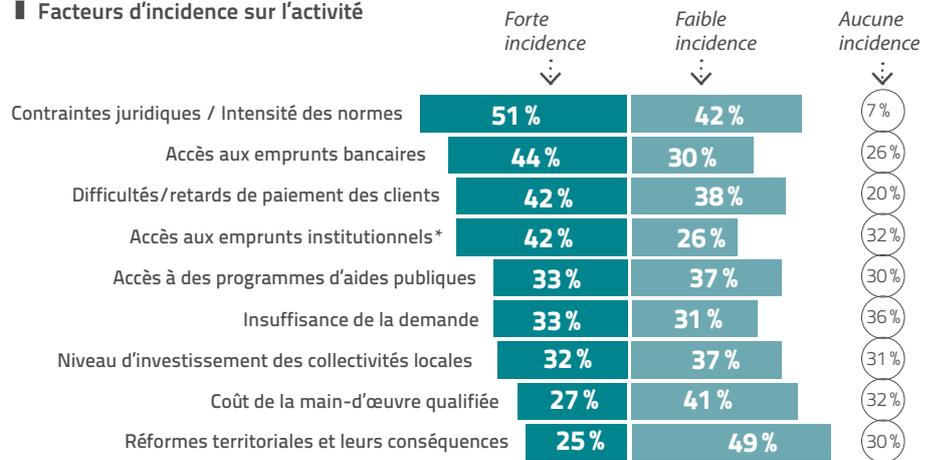
Capital social  
1 626 M€

Incidence des facteurs exogènes sur l'activité des Epl

### L'accès à l'emprunt, une nécessité

- > La dynamique des Epl de logement se poursuit malgré un contexte tendu et une restructuration en cours du parc social.
- > À l'observation des résultats, trois facteurs impactent principalement le secteur. Premier élément de poids, les fortes contraintes juridiques, les normes de plus en plus conséquentes, auxquelles viennent s'ajouter les différents niveaux d'obligations spécifiques, sont autant de raisons qui conduisent les dirigeants à positionner ce facteur comme l'élément le plus impactant pour leur structure (51 %).
- > L'accès aux emprunts est le deuxième facteur le plus évoqué par les dirigeants. Les missions de construction et de réhabilitation des acteurs du logement nécessitent des ressources financières importantes. Il n'est pas étonnant

#### Facteurs d'incidence sur l'activité



\* CDC, BEI, Bpifrance...

alors de retrouver la question de l'accès à l'emprunt institutionnels et auprès des banques classiques comme l'une des préoccupations majeures des dirigeants.

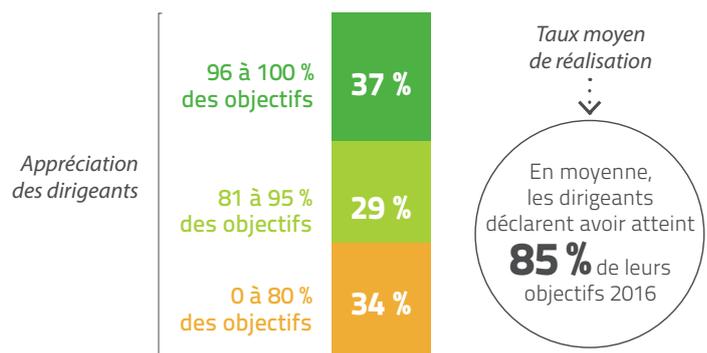
- > À cela s'ajoutent des difficultés croissantes pour les opérateurs du parc social à percevoir les loyers, dans un contexte difficile pour de nombreux ménages à l'heure d'une reprise économique encore fragile. 42 % d'entre eux en font état.

Évaluation de l'activité des Epl du secteur

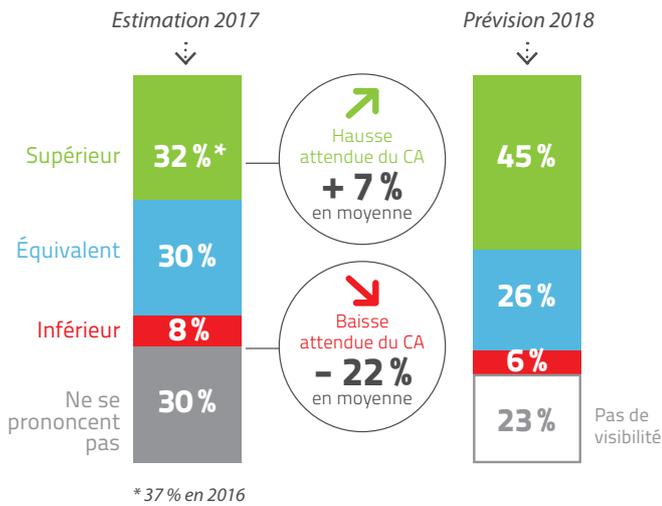
### Un manque de visibilité qui impacte les projections

- > Malgré leur performance élevée, ainsi qu'une stratégie de développement et de diversification continue vers des métiers connexes, les dirigeants expriment leur difficulté à estimer les volumes d'activité 2017 et 2018. Ainsi, 30 % d'entre eux ne se prononcent pas. De même, pour ceux qui envisagent une augmentation de leur chiffre d'affaires, la hausse prévue reste modérée (7 % d'augmentation en moyenne).
- > Les anticipations de variation des effectifs s'inscrivent dans la même tendance : 61 % des dirigeants n'envisagent pas d'évolution à court terme.

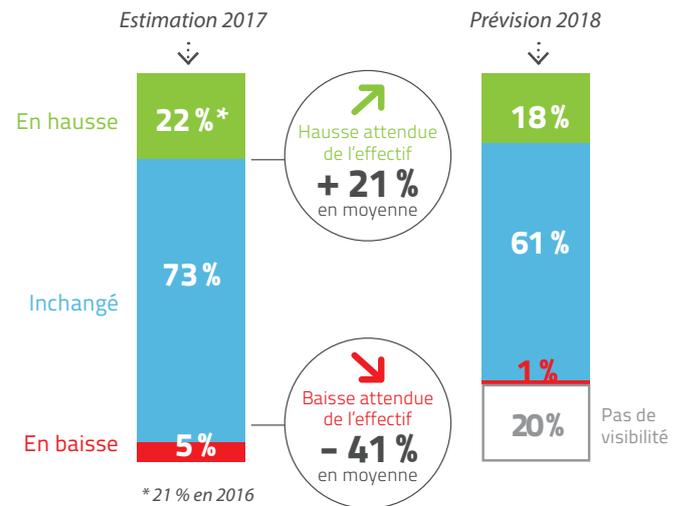
#### Degré de réalisation des objectifs d'activité 2016



## Évolution du chiffre d'affaires

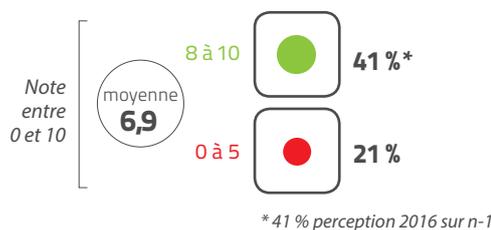


## Évolution de l'effectif

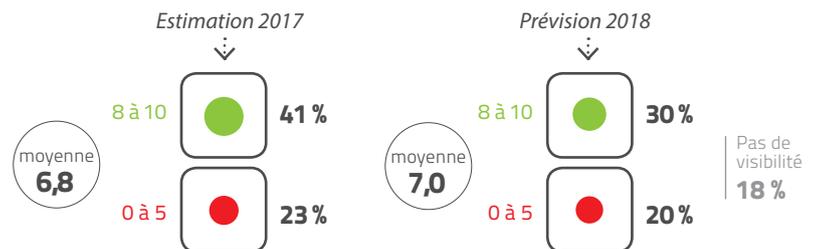


## Évaluation de la situation financière des Epl du secteur Une robustesse financière mise à mal

### Perception de l'exercice 2017 par rapport à n-1



### Perspectives 2017 et 2018

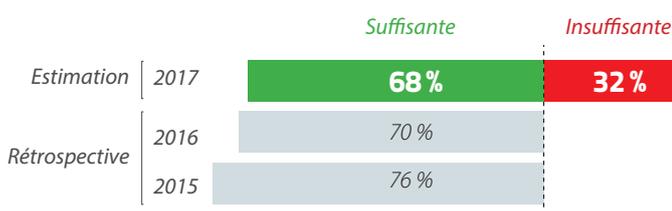


- > Parallèlement, la manière dont les dirigeants perçoivent leur situation financière actuelle est mitigée et se justifie par une tension sur le marché qui affecte d'ailleurs tous les acteurs du marché.
- > Les prix de la construction augmentent, les besoins en travaux s'accroissent et les résultats d'exploitation restent fragiles. Dans ce contexte économique difficile, les Epl sont particulièrement vigilantes aux annuités d'emprunt, aux charges de fonctionnement et à l'équilibre des opérations.
- > Depuis 2014, l'autofinancement net moyen tend à se contracter sur le long terme (- 7% en un an)\*.

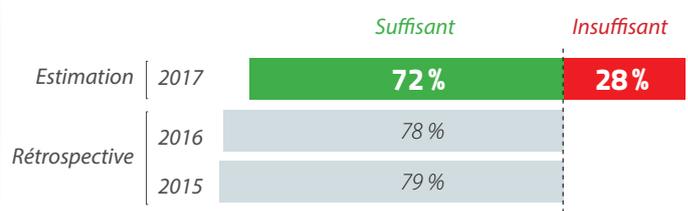
- > Dans le même temps, le niveau de capitalisation s'érode d'après les dirigeants. À l'heure actuelle, 72% l'estiment suffisant alors que 79% d'entre eux le jugeaient acceptable en 2015.
- > Le tissu des organismes de logement évolue fortement et les Epl sont actuellement à la manœuvre pour construire les moyens de leur développement – spécialisation, diversification, développement de nouvelles activités par croissance interne ou externe – au service d'un développement équilibré des territoires.

\* Observatoire des Epl immobilières 2017, FedEpl, juin 2017.

### Capacité d'autofinancement



### Niveau de capitalisation





## Un gel des investissements des collectivités locales qui pèse sur le secteur



57 Sem  
21 Spl



Emploi

18 455



Chiffre d'affaires

1,8 Md€



Capital social

326 M€

Incidence des facteurs exogènes sur l'activité des Epl

### Le désinvestissement des collectivités locales pousse les Epl à se repositionner

- > Entre les obligations qui leur incombent, relevant du principe du droit au transport public pour tous, et des collectivités locales qui renégocient leur contrat, les opérateurs de transport public ont dû se restructurer et repenser leur modèle économique.
- > 46 % des dirigeants mettent en évidence le désinvestissement persistant des collectivités locales qui amène les opérateurs du secteur à identifier de nouveaux services pour équilibrer l'activité de leur structure.
- > La loi NOTRe, qui prévoit la réaffectation d'une partie de la compétence mobilité vers l'échelon régional, n'est pas sans conséquences sur l'activité des Epl exerçant dans le secteur. Ainsi, et en toute logique, 38 % des dirigeants jugent la réforme

#### Facteurs d'incidence sur l'activité



\* CDC, BEI, Bpifrance...

territoriale et ses répercussions comme un élément fortement impactant sur leur activité actuelle et à venir.

- > Aux nouvelles dispositions prévues par les réformes territoriales vient

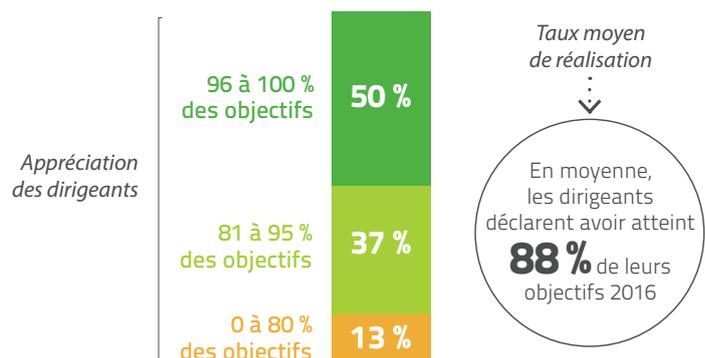
s'ajouter l'environnement normatif très présent dans le secteur de la mobilité, notamment en termes d'accessibilité des transports à tous les usagers, de renouvellement des parcs de véhicules, de l'augmentation des normes sociales, etc.

Évaluation de l'activité des Epl du secteur

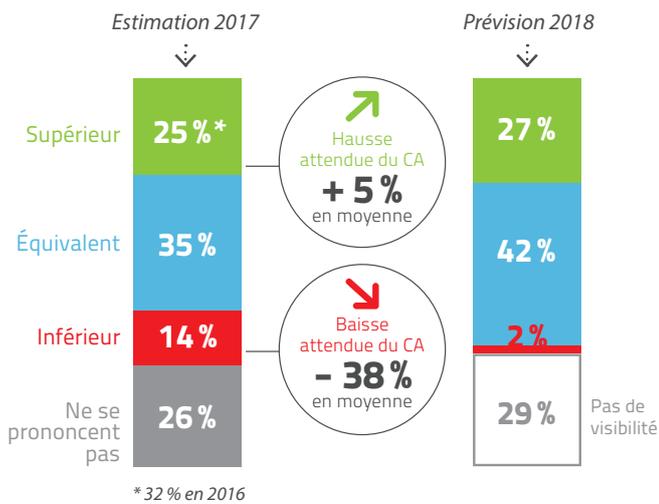
### Stabilité du volume d'affaires et des effectifs

- > Dans le contexte actuel, les dirigeants n'envisagent globalement qu'une amélioration marginale de leur activité. Ils ne sont qu'un quart à prévoir une progression du chiffre d'affaires, et cela dans des proportions très modérées (5 % de hausse moyenne). De fait, le secteur, important pourvoyeur d'emplois, ne prévoit pas pour 2017 de variation importante des effectifs, que ce soit à la hausse ou la baisse (18 % en moyenne).

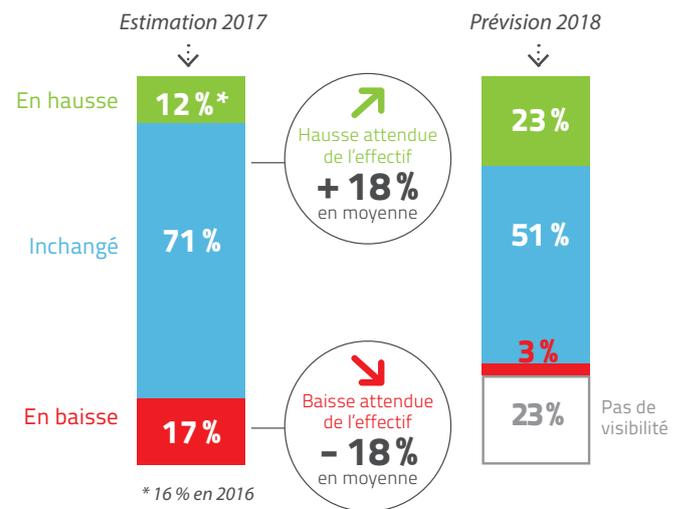
#### Degré de réalisation des objectifs d'activité 2016



## Évolution du chiffre d'affaires



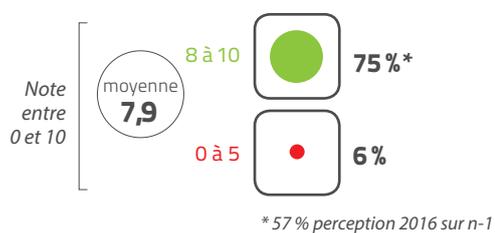
## Évolution de l'effectif



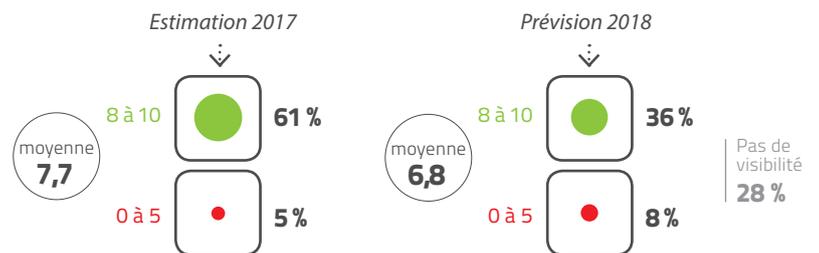
## Évaluation de la situation financière des Epl du secteur

### Une confiance mitigée sur la solidité financière de la structure

#### Perception de l'exercice 2017 par rapport à n-1



#### Perspectives 2017 et 2018



> Une très forte proportion de dirigeants estime que leur structure dispose d'une capacité d'autofinancement et d'un niveau de capitalisation suffisants, attestant ainsi de leur confiance vis-à-vis de la solidité financière de ces dernières.

> À l'horizon 2018, 28 % d'entre eux ont toutefois que peu de visibilité sur la situation financière de leur Epl.

#### Capacité d'autofinancement



#### Niveau de capitalisation





# Tourisme, culture et loisirs

## Un secteur qui se reconstruit après une conjoncture sectorielle morose



216 Sem  
91 Spl



Emploi  
**13 174**



Chiffre d'affaires  
**1,2 Md€**



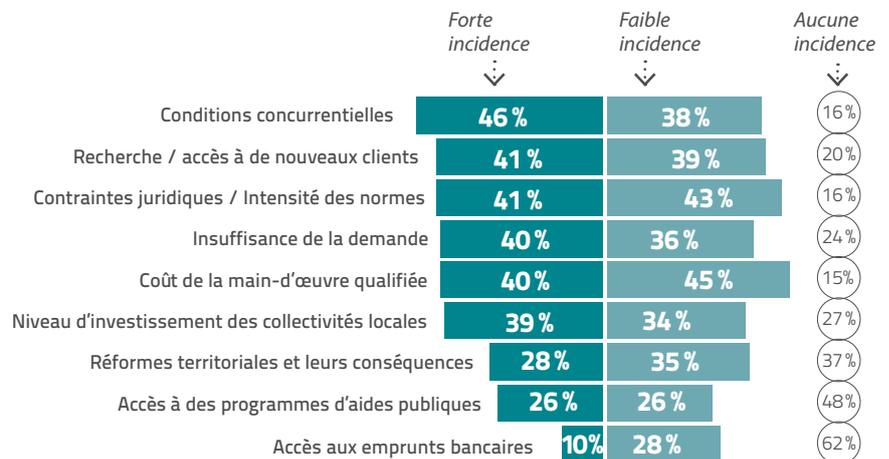
Capital social  
**329 M€**

Incidence des facteurs exogènes sur l'activité des Epl

### Un optimisme qui se maintient après un ralentissement de l'activité

- > Fraîchement sorti d'une conjoncture sectorielle difficile, le marché du tourisme se reconstruit progressivement.
- > Dans ce contexte, nombre d'Epl, à l'image des autres acteurs du marché, font état d'un renforcement de la concurrence à laquelle il faut associer une dynamique du marché qui tourne au ralenti.
- > Ainsi, près de la moitié des dirigeants évoque les conditions concurrentielles comme un frein au développement de leur activité. Dans le même temps, 41 % d'entre eux soulignent la complexité accrue d'accéder à de nouveaux clients.

#### Facteurs d'incidence sur l'activité

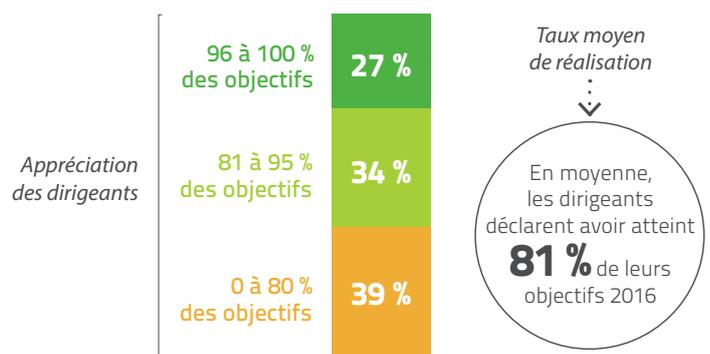


Évaluation de l'activité des Epl du secteur

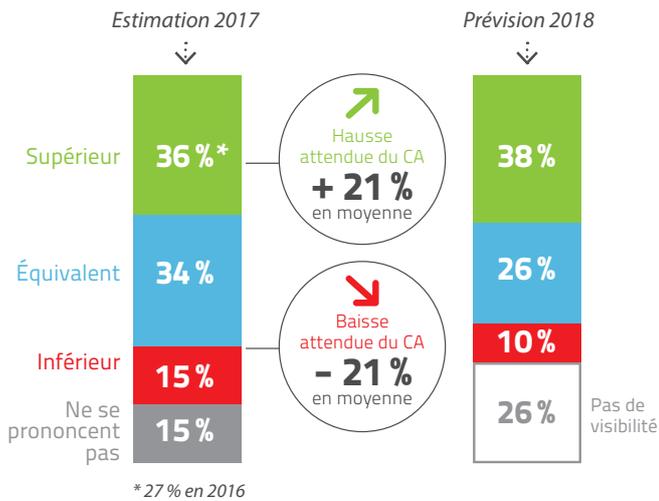
### Hausse prévisionnelle du volume d'activité

- > Si les dirigeants des Epl d'équipements touristiques éprouvent des difficultés à se prononcer sur les perspectives d'évolution de leurs structures, ils restent optimistes quant au développement de leur volume d'affaires : 38 % d'entre eux prévoient une hausse de leur activité en 2018. Paradoxalement, cela ne devrait avoir qu'un faible impact sur le recrutement de nouveaux employés puisque seuls 18 % envisagent une hausse de leur effectif en 2017. Ce taux baisse à 9 % en 2018.

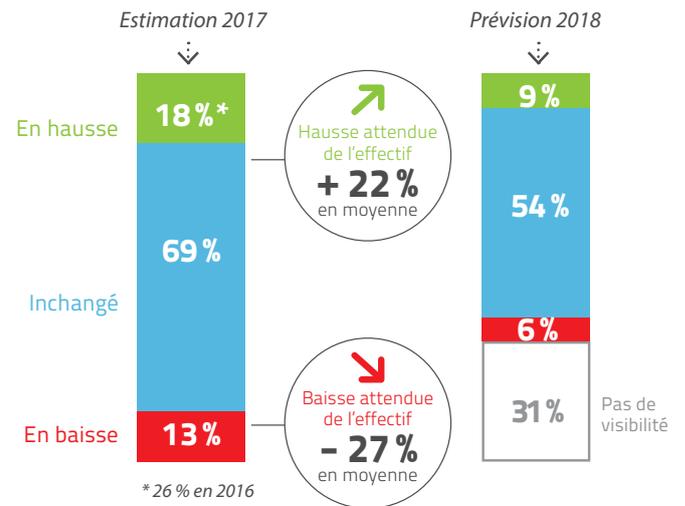
#### Degré de réalisation des objectifs d'activité 2016



## Évolution du chiffre d'affaires



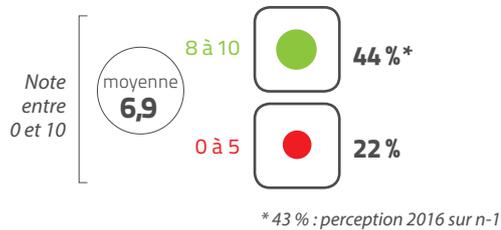
## Évolution de l'effectif



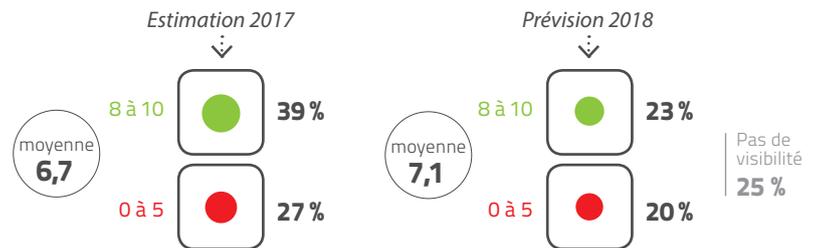
## Évaluation de la situation financière des Epl du secteur

### Une situation financière solide

#### Perception de l'exercice 2017 par rapport à n-1



#### Perspectives 2017 et 2018

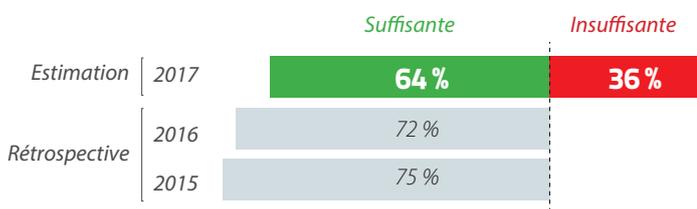


- > Le secteur du tourisme, de la culture et des loisirs recouvre des réalités différentes et des métiers hétérogènes.
- > Pour autant, on observe que les Epl du secteur, quel que soit leur cœur d'activité, font preuve de résistance sur le plan financier avec une rentabilité en progression (+ 0,55 % en 2015 comparé à 2014). Cette situation s'explique par l'attention particulière que portent ces sociétés aux charges d'exploitation. La trésorerie nette médiane tend également à se consolider autour de 500 K€\*.

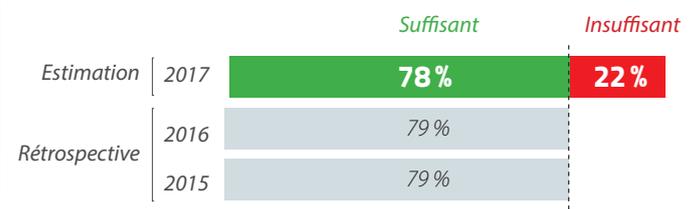
- > Ces éléments positifs corroborent le ressenti des dirigeants sur la santé financière de leur activité. À l'heure actuelle, 64 % estiment leur capacité d'autofinancement suffisante et 78 % que leur niveau de capitalisation est acceptable.

\* Point de conjoncture mars 2017, FedEpl / Caisse d'Épargne.

#### Capacité d'autofinancement



#### Niveau de capitalisation



## Méthodologie

Les observations de cette note sont issues d'une enquête conduite entre avril et juin 2017.

Ce questionnaire a été administré, à travers un recueil multimodal (téléphone et Web), auprès des dirigeants d'Epl exerçant dans les secteurs de l'aménagement, de l'environnement et des réseaux, de l'habitat et de l'immobilier, de la mobilité, et du tourisme, de la culture et des loisirs.

Afin de garantir la fiabilité statistique de l'étude, les résultats ont fait l'objet d'un redressement sur la base de caractéristiques prédéfinies sur la base de population-mère. À l'aide de la méthode des quotas croisés, quatre critères discriminants ont été retenus pour assurer la représentativité : géographique, secteur d'activité principal, régime juridique et taille de la structure.

## Remerciements

La Fédération des Epl tient à remercier l'ensemble des présidents et dirigeants d'Epl qui ont permis de mener à bien cette enquête.



Fédération des Epl  
95, rue d'Amsterdam - 75008 Paris  
Tél. : 01 53 32 22 00 - Fax : 01 53 32 22 22  
contact@lesepl.fr

[lesepl.fr](http://lesepl.fr)  @FedEpl  Fed Epl