



# **Les coûts de gestion des ESH : analyse et comparaisons sectorielles**

Restitution des travaux

Fédération des ESH, 10 mars 2017

## Retour sur les objectifs de l'étude

- Présenter une analyse des structures de coûts des ESH à travers notre propre grille interne (modèle Mapsis)
- Procéder à des comparaisons avec des secteurs aux modèles économiques proches : activités immobilières, construction, etc.
- Elargir l'analyse à l'ensemble des activités économiques en France (une vingtaine de macro secteurs)

## Les grandes conclusions (1/4)

- L'analyse financière des ESH montre une relative stabilité du taux d'EBE de notre échantillon sur la période 2011-2015. Par ailleurs, le taux de capacité d'autofinancement progresse légèrement sur moyenne période (en lien avec la baisse des charges financières).
- Ces tendances sont encourageantes sur la capacité des ESH à mobiliser des ressources propres pour les nouveaux programmes (si les autres ressources se stabilisent aussi).

## Les grandes conclusions (2/4)

- Le modèle économique des ESH est difficilement comparable compte tenu de la pratique de deux métiers : la gestion d'un parc de logements et la construction de bâtiments
- L'analyse en termes de coûts de gestion reste cependant possible avec des activités proches : foncières, promoteurs immobiliers ou encore constructeurs de maisons individuelles ont des points communs avec les ESH. Leur structure de coûts peut donc être comparée.

## Les grandes conclusions (3/4)

- Par rapport aux foncières, avec les réserves de rigueur (nature du parc exploité, contraintes réglementaires, etc.), l'analyse des structures de coûts montre des niveaux comparables en termes de poids des frais de personnel.
- Les similitudes ne s'arrêtent pas là : les ratios relatifs au poids des impôts et taxes, à l'investissement ou encore à la dette montrent une convergence relativement forte des indicateurs.

## Les grandes conclusions (4/4)

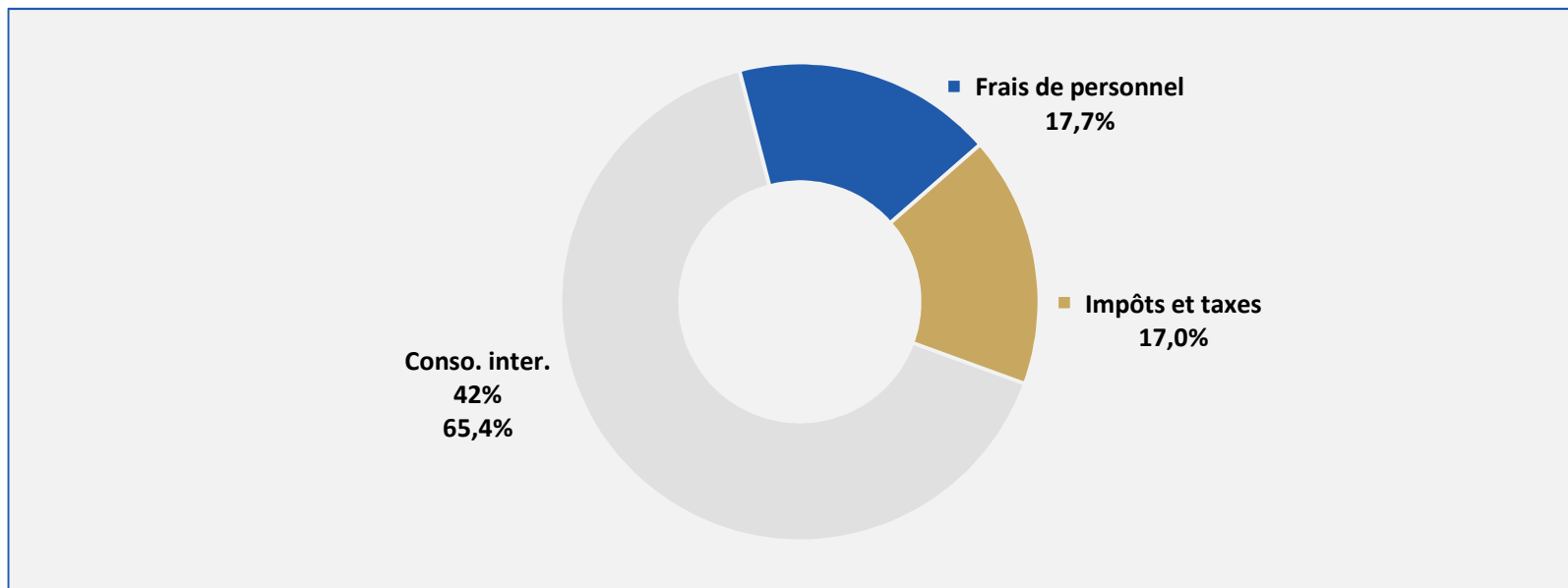
- L'analyse comparative élargie à l'ensemble des grands secteurs de l'économie française montre la relative stabilité des performances opérationnelles des ESH. La plupart des secteurs ont connu des variations erratiques sur moyenne période.
- Surtout, les différents secteurs de l'économie française ont pu compter sur le CICE depuis 2013. Compte tenu de sa montée en puissance progressive, il a permis un gain sur le taux d'EBE de l'équivalent d'un à deux points.

# Les coûts d'exploitation des ESH (1/5)

Une structure de coûts marquée par le poids des consommations intermédiaires : entretien courant, gros entretien, prestations externes, etc.

## La répartition des principales charges d'exploitation des ESH

Unité : part en % des charges d'exploitation, moyenne 2011-2015 (source : Xerfi, modèle Mapis)

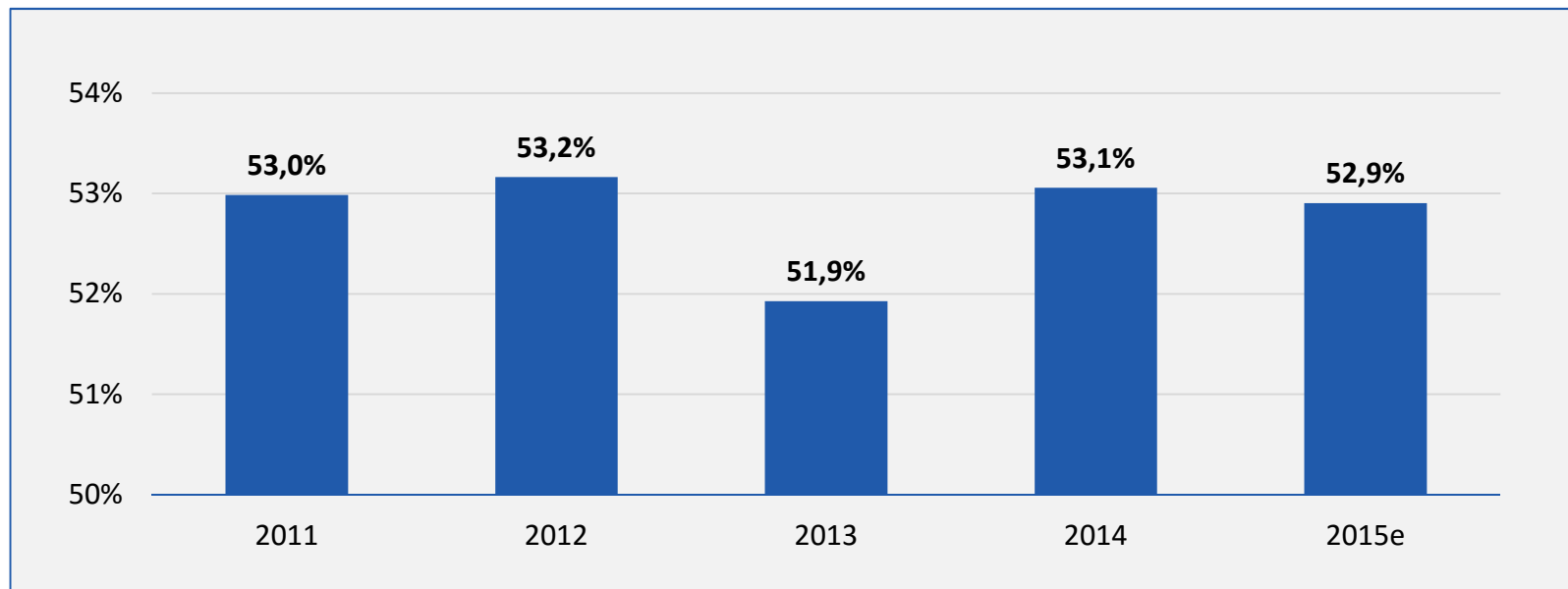


# Les coûts d'exploitation des ESH (2/5)

Une maîtrise globale des coûts d'exploitation

## L'évolution des coûts de gestion des ESH

Unité : part en % du chiffre d'affaires (source : Xerfi, modèle Mapsis)



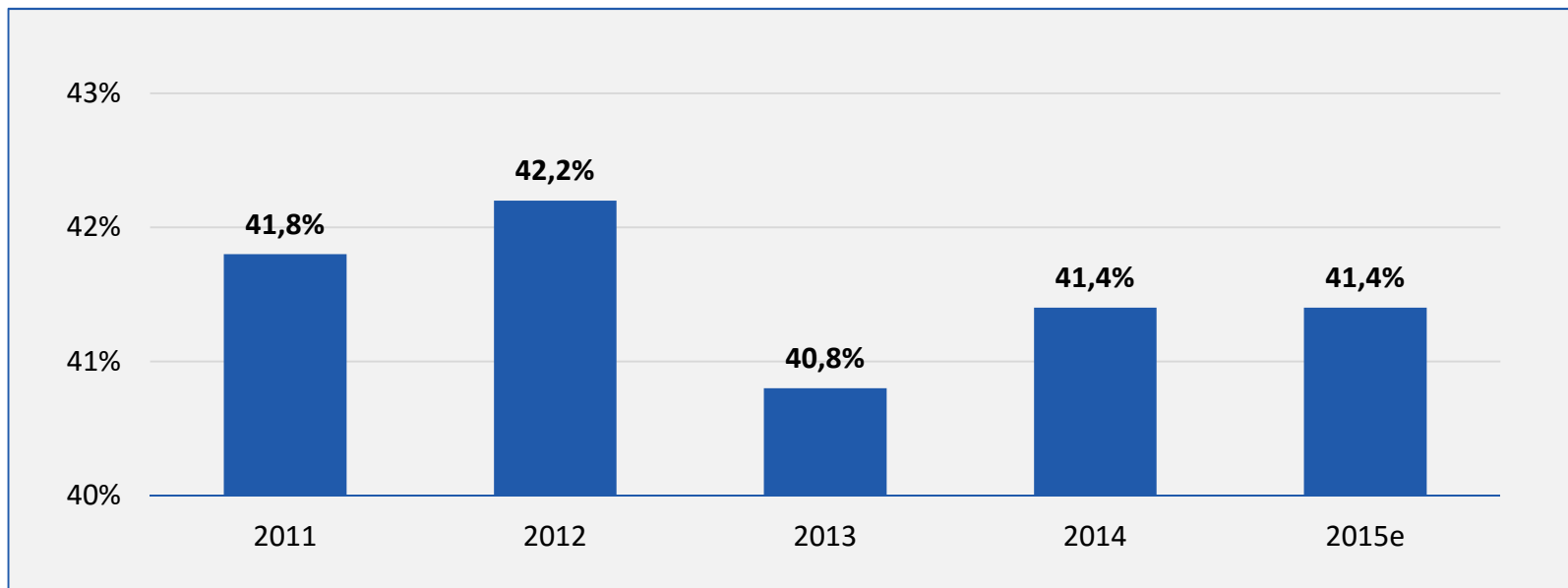


# Les coûts d'exploitation des ESH (3/5)

Baisse en 2013 (fin prélèvement potentiel financier),  
stabilisation ensuite

## L'évolution du poids des consommations intermédiaires des ESH

Unité : part en % du chiffre d'affaires (source : Xerfi, modèle Mapsis)

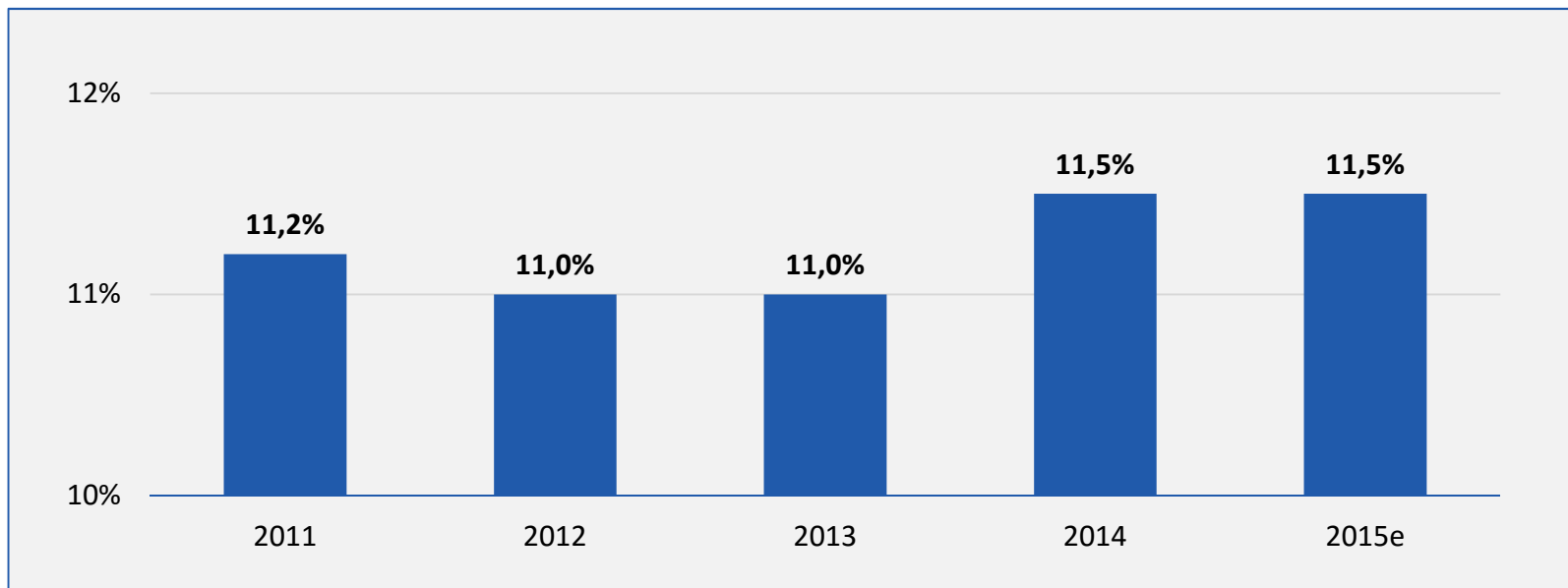


## Les coûts d'exploitation des ESH (4/5)

Légère hausse du poids des frais de personnel dans un contexte de ralentissement de la croissance des revenus.

### L'évolution du poids des frais de personnel des ESH

Unité : part en % du chiffre d'affaires (source : Xerfi, modèle Mapsis)

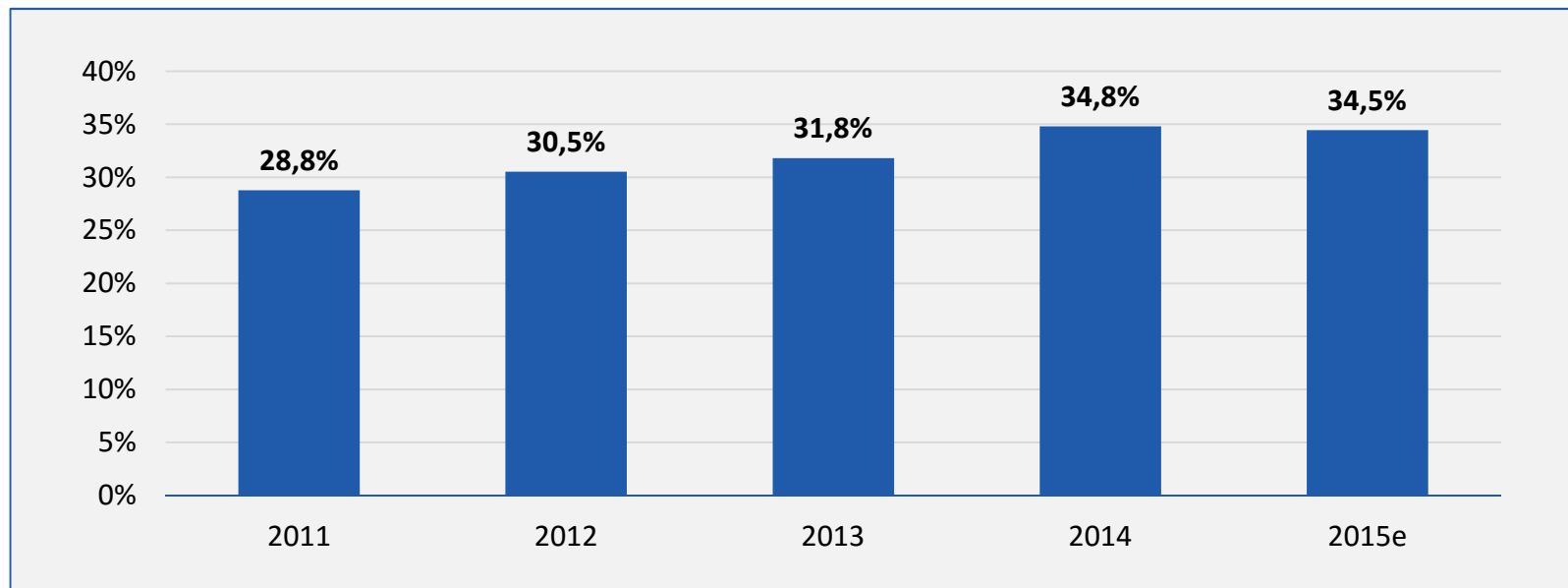


# Les coûts d'exploitation des ESH (5/5)

Un taux de capacité d'autofinancement qui progresse

## L'évolution de la capacité d'autofinancement des ESH

Unité : part en % du chiffre d'affaires (source : Xerfi, modèle Mapsis)



# Comparaison avec les activités immobilières (1/3)

Les activités immobilières comprennent trois grandes familles

Location de logements	Location de terrains et d'autres biens	Activités pour compte de tiers
Plus de 19 000 entreprises 92 000 salariés 33 Md€ de chiffre d'affaires	117 000 entreprises 17 000 salariés 24 Md€ de chiffre d'affaires	62 000 entreprises 107 000 salariés 15 Md€ de chiffre d'affaires

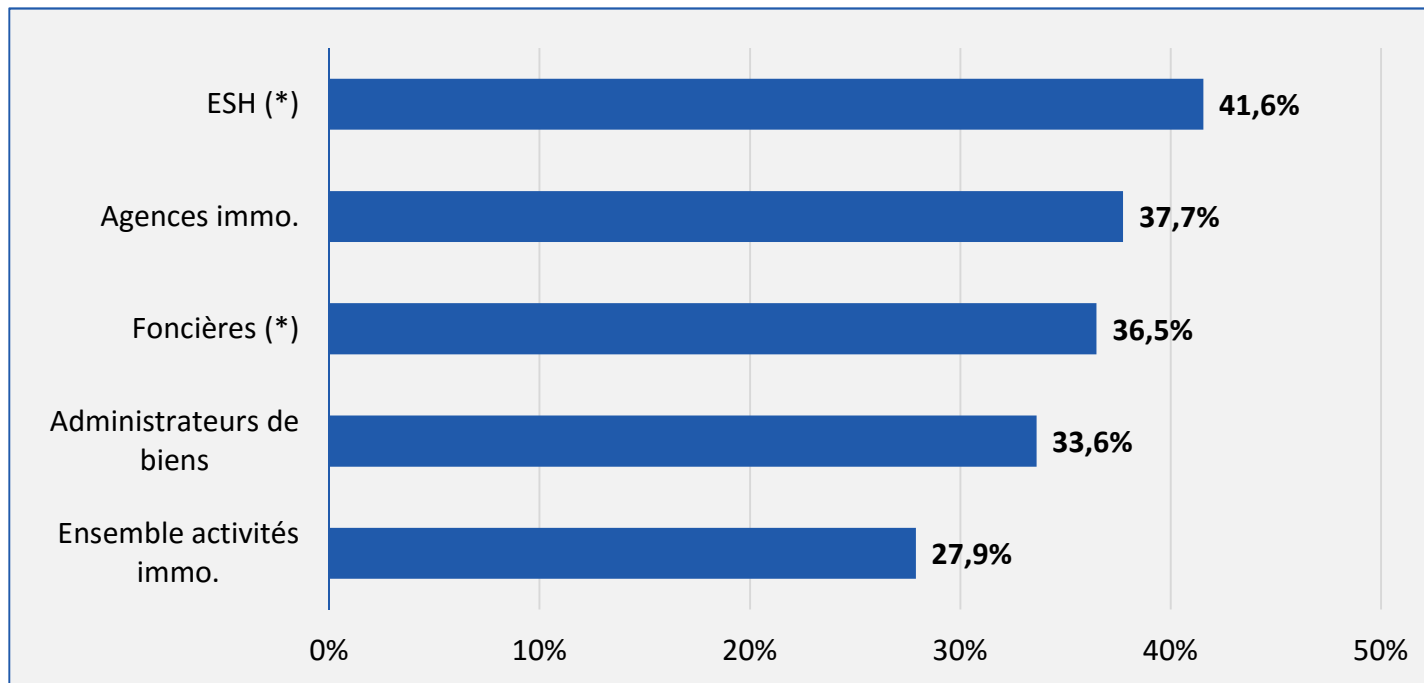
Les bailleurs sociaux  
sont enregistrés  
sous cette  
classification

## Comparaison avec les activités immobilières (2/3)

**L'analyse des structures de charges fait apparaître les grands types de modèles économiques**

### **Le poids des consommations intermédiaires dans les activités immobilières**

Unité : part en % du chiffre d'affaires (moyenne 2009-2015 sauf indication contraire) (\*) 2011-2015 (source : Xerfi, modèle Mapsis)

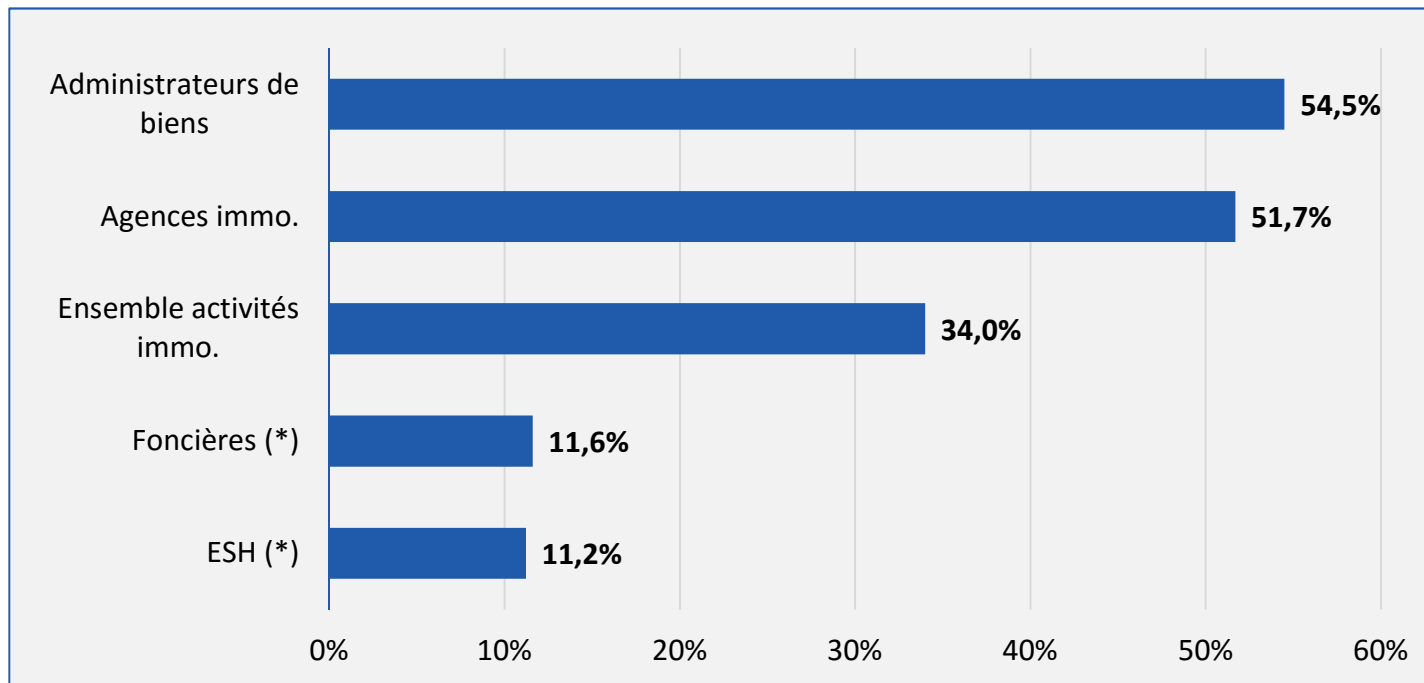


# Comparaison avec les activités immobilières (3/3)

**L'analyse des structures de charges fait apparaître les grands types de modèles économiques**

## **Le poids des frais de personnel dans les activités immobilières**

Unité : part en % du chiffre d'affaires (moyenne 2009-2015 sauf indication contraire) (\*) 2011-2015 (source : Xerfi, modèle Mapsis)



# Comparaison avec les foncières (1/4)

**Focus sur les foncières privées : points communs et différences avec les ESH / bailleurs sociaux**

## Points communs

**Modèle économique basé sur la gestion d'un parc immobilier. Revenus tirés essentiellement des loyers**

**Poids relativement faible des frais de personnel par rapport aux revenus**

**Charges d'impôts élevés liées au paiement de la taxe foncière**



## Différences

**Finalités différentes : recherche de profits de la part des foncières vs. missions sociales assurées par les ESH**

**Contraintes fortes pour le placement à court terme pour les ESH, vs. liberté pour les foncières**

**Politique d'achat d'actifs existants pour les foncières, vs. missions de maîtrise d'ouvrage pour les ESH**

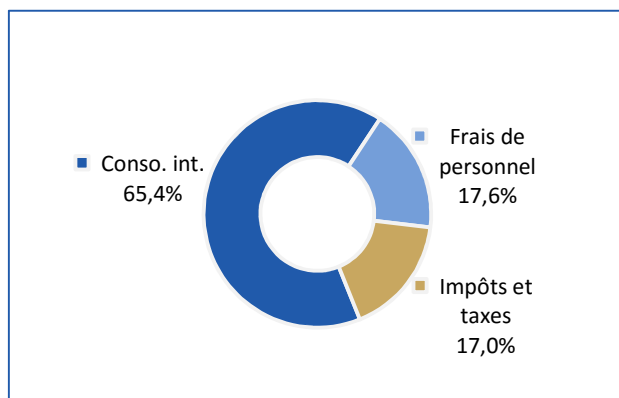
# Comparaison avec les foncières (2/4)

**La répartition des principaux postes de charges liés à l'exploitation entre les foncières et les ESH est proche**

## Répartition des principales charges des ESH

Unité : part en % des charges d'exploitation (moyenne 2011-2015)

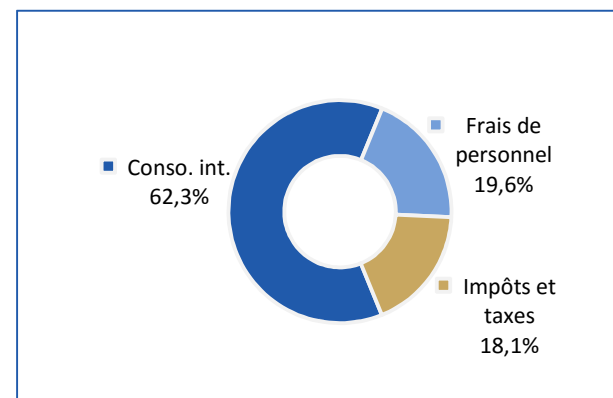
(source : Xerfi, modèle Mapsis)



## Répartition des principales charges des foncières

Unité : part en % des charges d'exploitation (moyenne 2011-2015)

(source : Xerfi, modèle Mapsis)



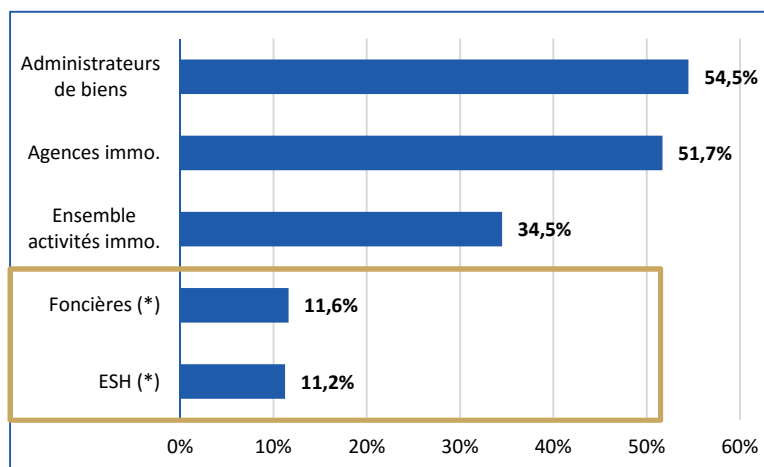


# Comparaison avec les foncières (3/4)

**Des similitudes qui sont particulièrement flagrantes s'agissant des frais de personnel et des impôts et taxes**

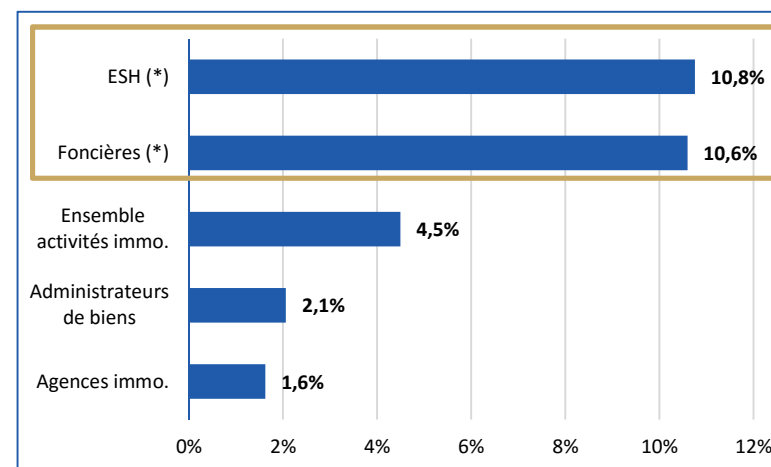
## Le poids des frais de personnel dans les activités immobilières

Unité : part en % du chiffre d'affaires (moyenne 2011-2015 sauf indication contraire) (source : Xerfi, modèle Mapsis)



## Le poids des impôts et taxes dans les activités immobilières

Unité : part en % des charges d'exploitation (moyenne 2011-2015) (source : Xerfi, modèle Mapsis)

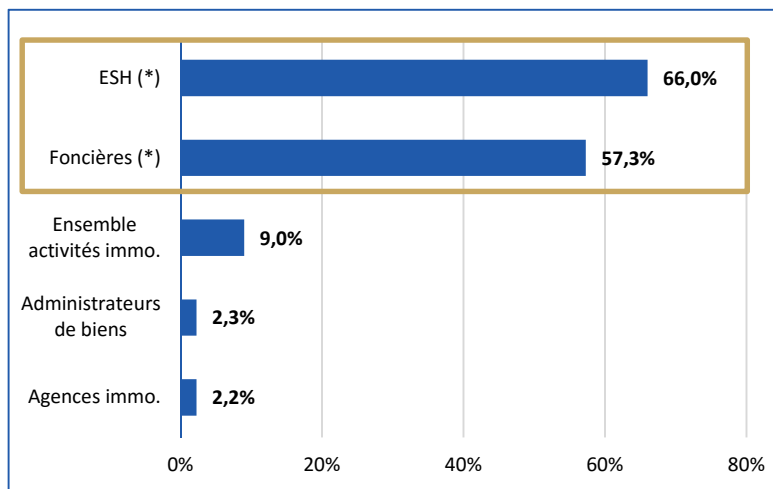


# Comparaison avec les foncières (4/4)

## Les modèles économiques se rejoignent aussi en termes d'investissement et d'endettement

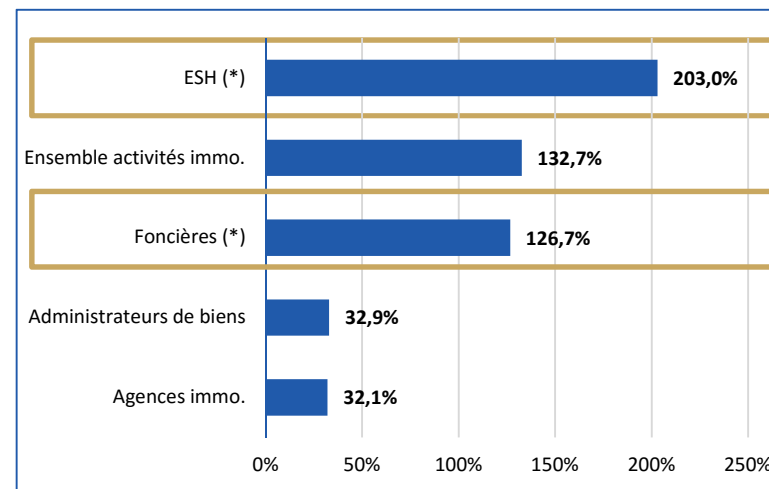
### Le taux d'investissement dans les activités immobilières

Unité : [variation des immobilisations corporelles nettes entre l'année N et l'année N-1 + dotations aux amortissements de l'année N] / CA  
(\* ) moyenne 2011-2015 (source : Xerfi, modèle Mapsis)



### Le taux d'endettement dans les activités immobilières

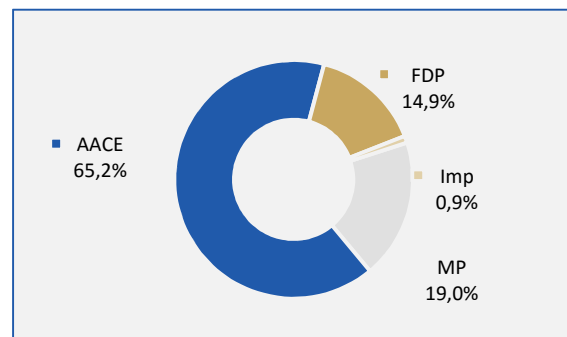
Unité : dettes financières/fonds propres (moyenne 2009-2015 sauf mention contraire) (source : Xerfi, modèle Mapsis)



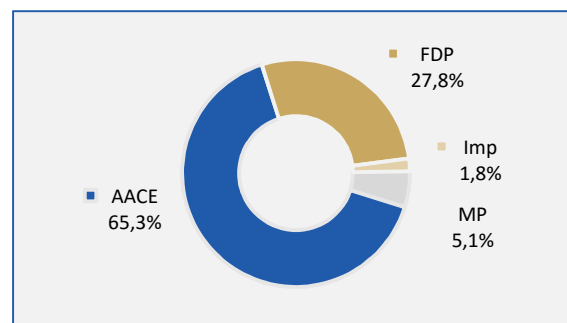
# Aperçu des autres secteurs d'activité (1/2)

## Focus sur les activités de promotion et construction de maisons individuelles

La répartition des principaux postes de charges d'exploitation dans la construction de maisons individuelles



La répartition des principaux postes de charges d'exploitation dans la promotion immobilière de logements



# Aperçu des autres secteurs d'activité (2/2)

## Focus sur l'impact du CICE dans les différents secteurs

### L'impact du CICE rapporté au chiffre d'affaires en 2015

Unité : part en % du chiffre d'affaires en 2015 (source : Xerfi, modèle Mapsis)

