

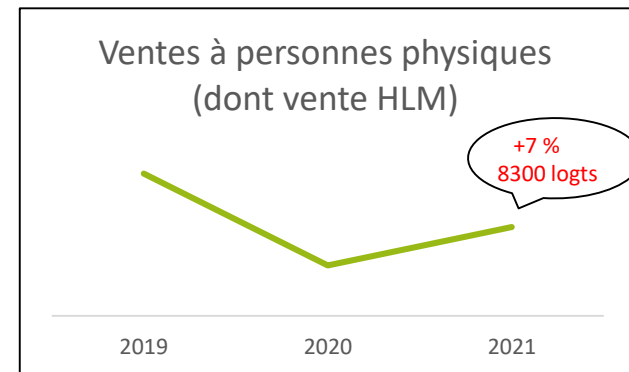
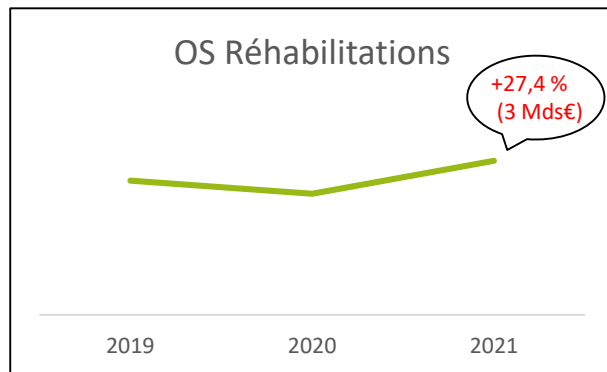
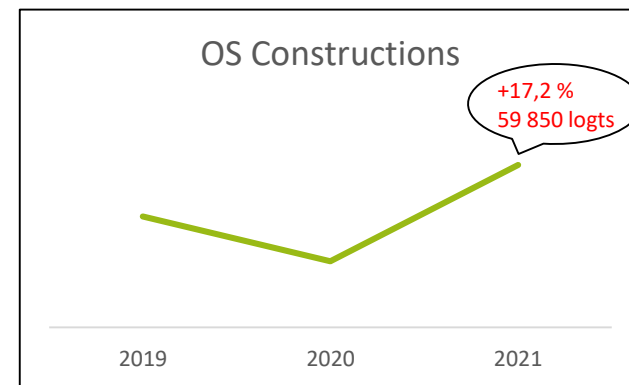
Situation financière des esh

Philippe Pacheu

Président du Comité d'Autocontrôle et de Prévention

► Résultats activité 2021

- Fort rebond des mises en chantier en Constructions et en réhabilitations
- Dynamique retrouvée en 2021 des ventes à personnes physiques (dont ventes HLM)



► Critères fédéraux d'exigence

2020 & 2021: Proportion de critères non respectés en baisse sauf pour les Ressources Internes

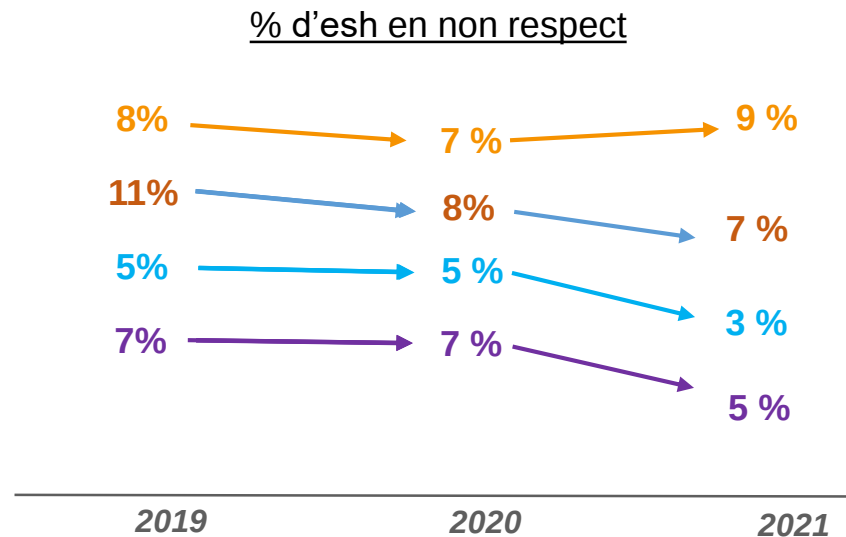
Exigences

Ressources internes > 6% des produits

Autofinancement > 3% des produits

FdR long terme + Autofi > 750 €/logt

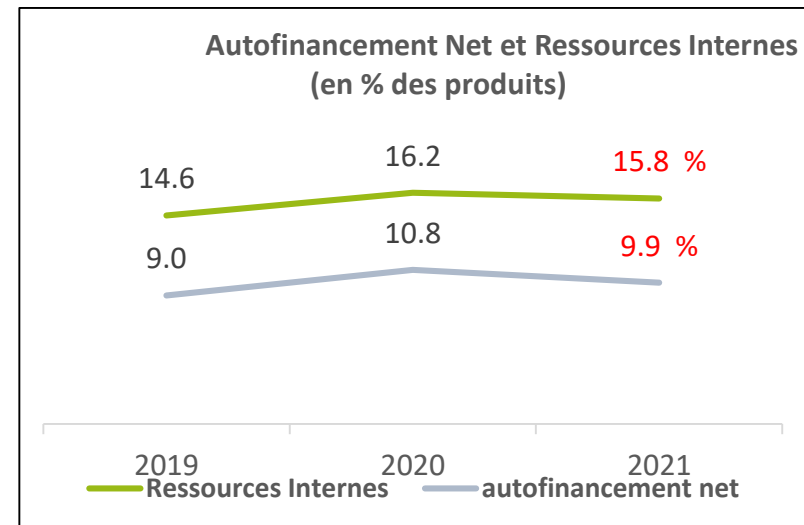
FdR + Autofi > 0 M€



► Résultats sur l'échantillon d'esh représentatif de 76% du parc total

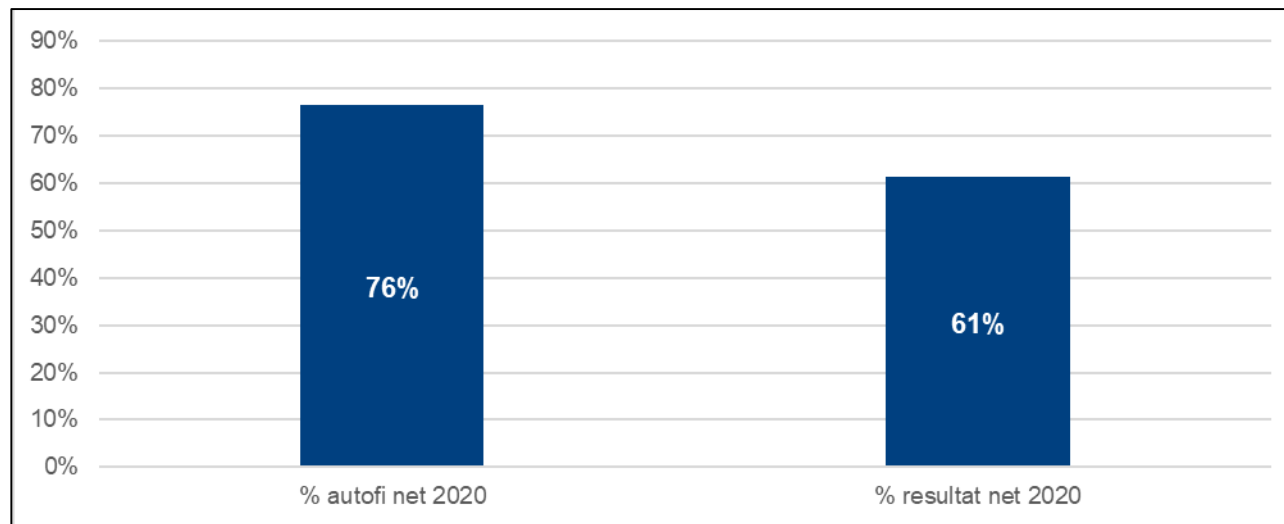
Recul de l'autofinancement courant de 1 point de loyers

- IRL moins favorable en 2021 (+0,66% vs 1.53% en 2020)
- Allègement annuités -0,6 pt
- Hausse des coûts de fonctionnement locatif + 1pt
- Hausse de l'effort de maintenance +0,8 pt

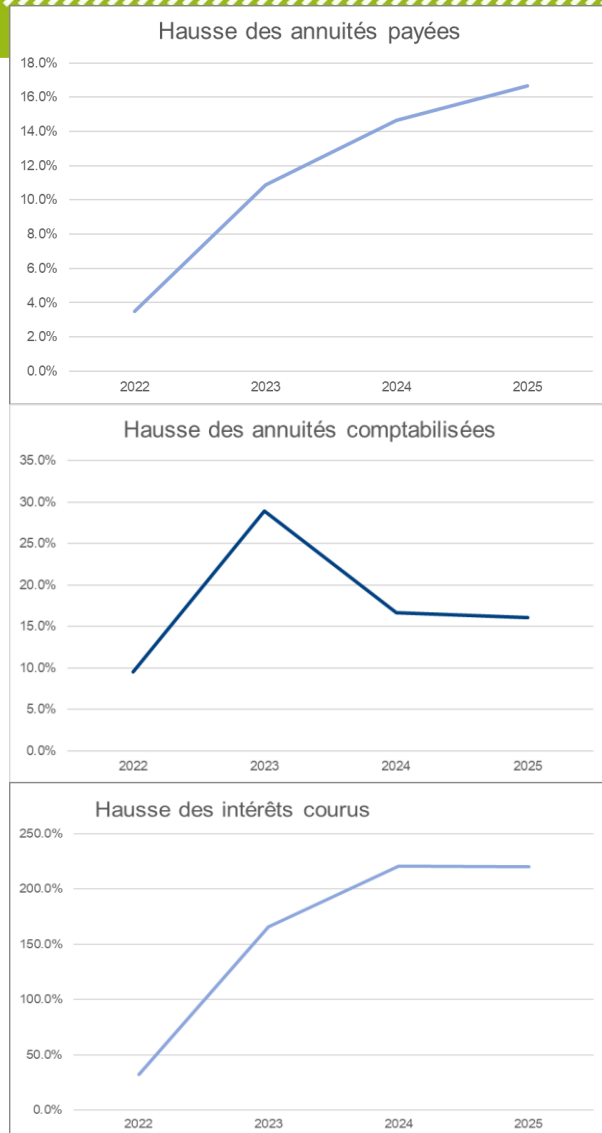


Enquête sur l'impact de la hausse du TLA sur les comptes des esh

- **71 réponses** à l'enquête (extraction des données réelles des prêts)
 - **56%** de l'encours indexé au TLA (41 Mds€ d'encours analysé)
 - Les prêts CDC sont très majoritairement en double révisabilité (**médiane à 90%**)
- ➡ **La multiplication par 6 du TLA (0.5% en fev 2022 à 3% en fev 2023) représente une hausse d'annuités et d'intérêts qui aurait contracté l'autofinancement 2020 de 76% et le résultat comptable 2020 de 61%**



Enquête sur l'impact de la hausse du TLA sur les comptes des esh



Si le TLA suit la séquence de hausse depuis fév 2022 et passe en fév 2023 à 3% :

- La hausse de l'annuité payée 2023 sera certes maîtrisée à 11% grâce au mécanisme de double révisabilité
- En revanche, la hausse de l'annuité comptabilisée 2023 connaîtra un pic à 29% car l'effet de la double révisabilité ne joue qu'en 2024
- Et les intérêts courus vont être multipliés par 3 en 2023 ce qui risquent de rendre les résultats courant négatifs pour de nombreuses esh

Quelles marges de manœuvre en 2023 et au delà ?

Postes	Tendances	2023
Hausse des loyers	↗	3.60%
RLS	→	Stable à 1.3Mds€
Annuités comptabilisées	↗	Hausse de 29%
Taxe Foncière et TEOM	↗	Hausse entre 3.5% et 10%
Achat d'Energie	↗	?
Taux d'impayés	↗	?
Hausses des charges courantes	↗	Taux d'inflation de 4.5% en 2023
Cout de production	↗	> 10% ?
Cout de réhabilitation	↗	> 10% ?