

Table ronde Equipe Financière

Projet Visial Web

Calcul de rentabilité des investissements

Karen Laloum – Fédération des esh

VISIAL WEB

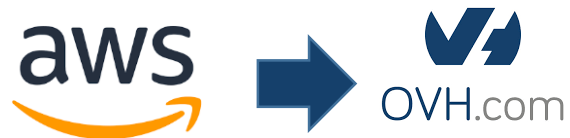
Feuille de route 2022 et 2023

CHIFFRES CLES

- ▶ 485 Entités
dont 165 esh
- ▶ 1285 utilisateurs
dont 484 esh

T4 2022

Migration d'AWS vers le
cloud souverain OVH
Base de données hébergée
en France

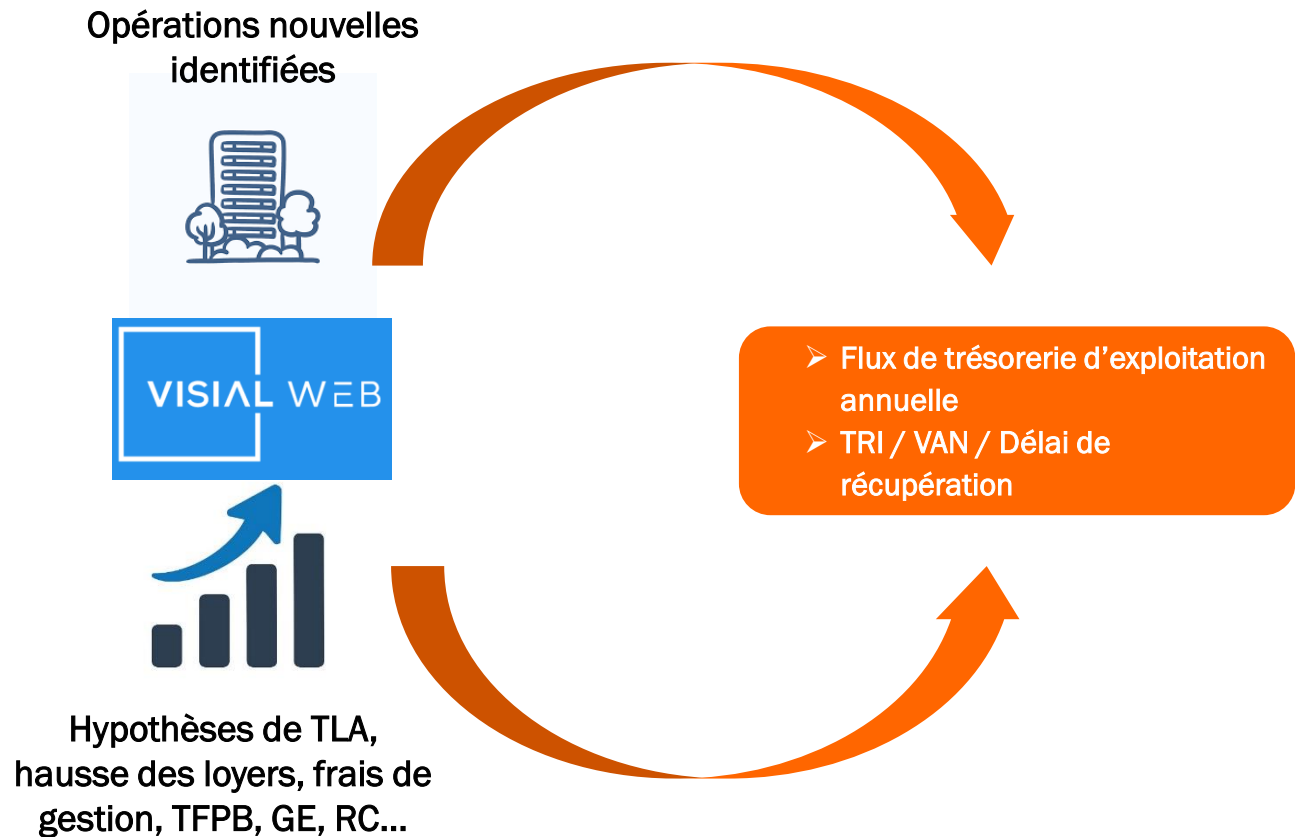


2023

- ▶ Livraison du nouveau module foyer
- ▶ Nouvelles évolutions
- ▶ Tour de France 2023

Chiffres clés

- ✓ 20 demandes d'études
- ✓ 10 restitutions
- ✓ Rapport de restitution et modèle de données
- ✓ Possibilité de participer à la recherche/étude
- ✓ Diffusion des retours d'expérience et des résultats de l'enquête flash



Aide au financement des audits de cyber sécurité

Fonds de Soutien à l'Innovation (FSI) et Fédération des esh

Claude COUSTY

- Suite à la récurrence des attaques subies par les organismes et à l'importance des dégâts générés et afin de limiter au maximum le coût du reste à charge, le Conseil Fédéral de la fédération a jugé opportun, en complément de l'aide apportée par le FSI de la CGLLS, de soutenir financièrement les audits portant sur la sécurité des systèmes d'information des esh.
- Le FSI de la CGLLS finance les audits de cyber sécurité au titre de la MODERNISATION :
 - prestations de services,
 - embauche de personnel dédié pour le projet
 - et communication en direction des locataires)
- Libre choix du prestataire
 - Une condition : le prestataire doit être qualifié PASSI par l'ANSSI
 - L'UGAP propose une solution packagée avec ADVENS SOGETI WAVESTONE CEIS

Conditions de l'aide du FSI au titre de la modernisation

- ▶ Les AR hlm instruisent les dossiers de modernisation
- ▶ Le travaux du prestataire ne doivent pas avoir débuté avant les 3 mois de la date de la réunion du Comité des Aides de la CGLLS
- ▶ Montant de l'aide du FSI :
 - Dossier mono bailleur : 40% maximum de la dépense éligible apportée par la CGLLS dans la limite de 100 K€ d'aide.
 - Dossier inter organismes : 50% maximum dans la limite de 150 K€

Conditions de l'aide fédérale

- ▶ L'aide du FSI doit être préalablement sollicité pour que la fédération intervienne
- ▶ Le dossier FSI doit préciser que l'esh demande une aide à la fédération (un courrier de demande d'aide à la fédération doit être joint au dossier FSI)
- ▶ Le montant de l'aide est au maximum est de 40 K€
- ▶ Comme pour le FSI, l'aide ne doit pas être supérieure à 40 % des dépenses éligibles
- ▶ Le montant global - tout confondu (public et privé) - des aides ne doit pas dépasser 80 % du montant de dépense éligible (reste à charge minimum de 20 %)
- ▶ Libre choix du prestataire
 - Condition : le prestataire doit être qualifié PASSI par l'ANSSI
 - L'UGAP propose une solution packagée avec ADVENS SOGETI WAVESTONE CEIS

Tendances des financements par le FSI

Répartition du nombre de dossiers par région en 2021

...portés par un organisme de la région	Nombre de dossiers	% du nombre de dossiers
Auvergne-Rhône-Alpes	24	15,6%
Ile-de-France	20	13,0%
Occitanie	19	12,3%
Normandie	15	9,7%
Hauts-de-France	14	9,1%
Centre-Val-de-Loire	13	8,4%
Grand Est	11	7,1%
Nouvelle Aquitaine	10	6,5%
Pays de la Loire	9	5,8%
Bourgogne-Franche-Comté	7	4,5%
Bretagne	7	4,5%
PACA Corse	4	2,6%
Outre-mer	1	0,6%

**De grandes régions
sont quasiment
absentes**

Source : CGLLS

Tendances des financements par le FSI

Répartition du nombre de dossiers et DES SUBVENTIONS par fédération en 2021

...portés par un organisme de la fédération			% du nombre de dossiers	% du montant
des OPH	93	3 369 520 €	60,4%	51,6%
des ESH	45	2 249 229 €	29,2%	34,4%
des EPL	8	301 420 €	5,2%	4,6%
FAPIL	1	100 000 €	0,6%	1,5%
SOLIHA	2	199 611 €	1,3%	3,1%
UNAFO	2	92 510 €	1,3%	1,4%
des COOP HLM	3	222 443 €	1,9%	3,4%

Les OPH représentent plus de 60 % des demandes

Source : CGLLS

Instruction des dossiers esh auprès de la Commission de péréquation et de réorganisation (CPR)

Olivier Silvert

Bilan de la période juillet 2019 à juillet 2022

- Financement des dépenses intellectuelles engagées dans le cadre de rapprochement entre OLS afin de se mettre en conformité avec la loi ELAN sur le seuil minimal de 12000 logements gérés à partir du 1^{er} janvier 2021 (plafonds au logement et par dossier)
- Soutien des acquéreur/cédant dans le cadre de transferts de patrimoine sur un territoire de remembrement territorial (ex Evry)

ESH	Etudes préalables	10		331 202	
	Aide au regroupement	27		18 602 424	
	Remembrement	1		256 000	
Total ESH		38	28%	19 189 626	25%

Mécanisme similaire à ancienne procédure Commission de réorganisation

- Financement du renforcement en interne de postes de responsable renouvellement urbain et chargé de relogement (salaires bruts chargés à 1,8)
- Financement des prestations AMO
- Plafonnement à 1.5% investissements nets subvention ANRU (dérogation à 2% si difficultés techniques liées à présence d'amiantes)
- Aide CPR maximale de 50% (80% si OLS en plan d'aide CGLLS)
- Sur la durée des maquettes financières (durée plus courte pour les 1ers dossiers)

Bilan de la période juillet 2019 à juillet 2022

- Bilan dossiers de demande d'aide CPR dans le cadre du soutien au renouvellement urbain (NPNRU)

Rénovation Urbaine	Date cpr année	Nombre de Dossier CPR	Somme de Montant notifié
	2019	1	2 112 699
	2020	6	5 293 173
	2021	3	3 858 606
	2022	2	1 340 342
TOTAL RU		12	12 604 820

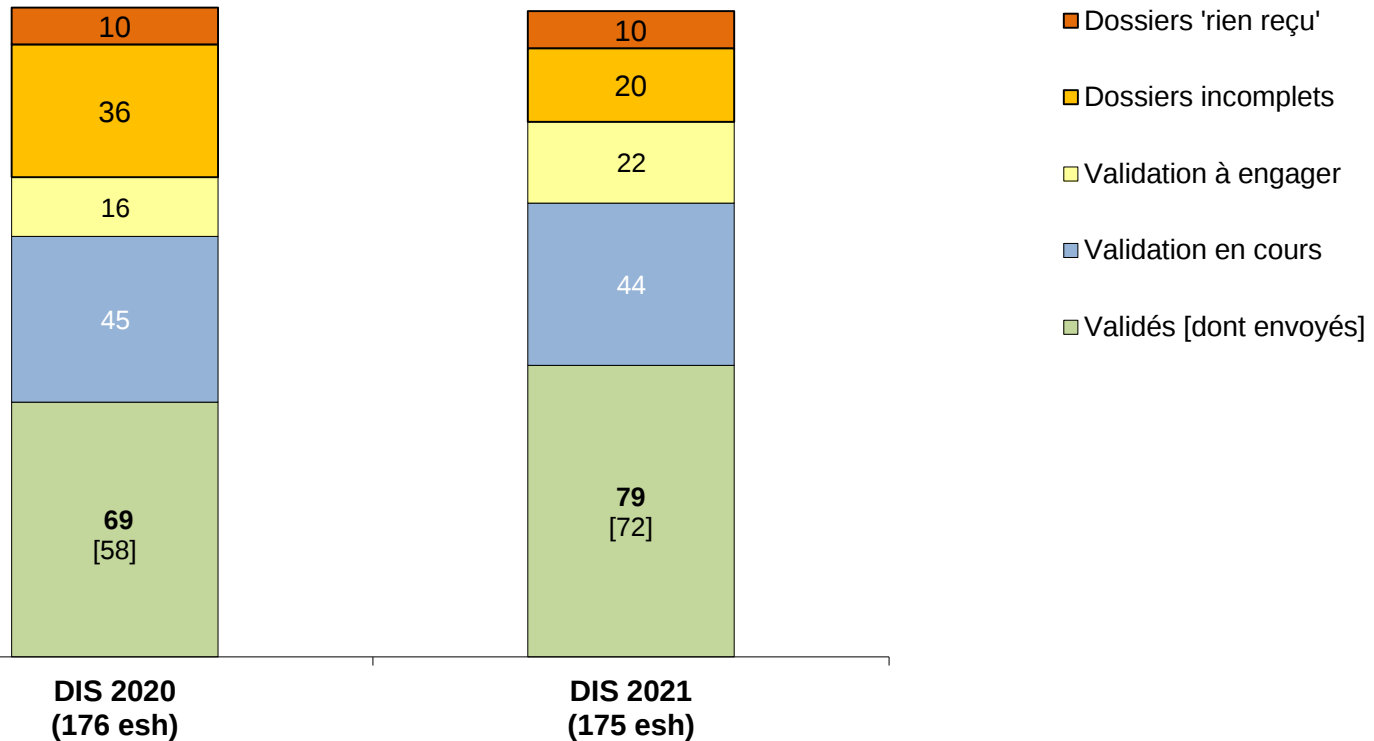
- Quelques dossiers à venir pour les prochaines CPR dont celle de décembre
- Appel à déposer des dossiers: ne pas hésiter à nous contacter

- Réunions à venir sur nouvelles modalités d'intervention de la CPR en particulier sur les rapprochements suite fin des regroupements dans le cadre de loi ELAN
- Aménagements à prévoir pour les aides de soutien à la rénovation urbaine et de remembrement territorial

Campagne DIS 2021

Dovi Kouevignawi
Responsable d'études financières

Situation Octobre 2022

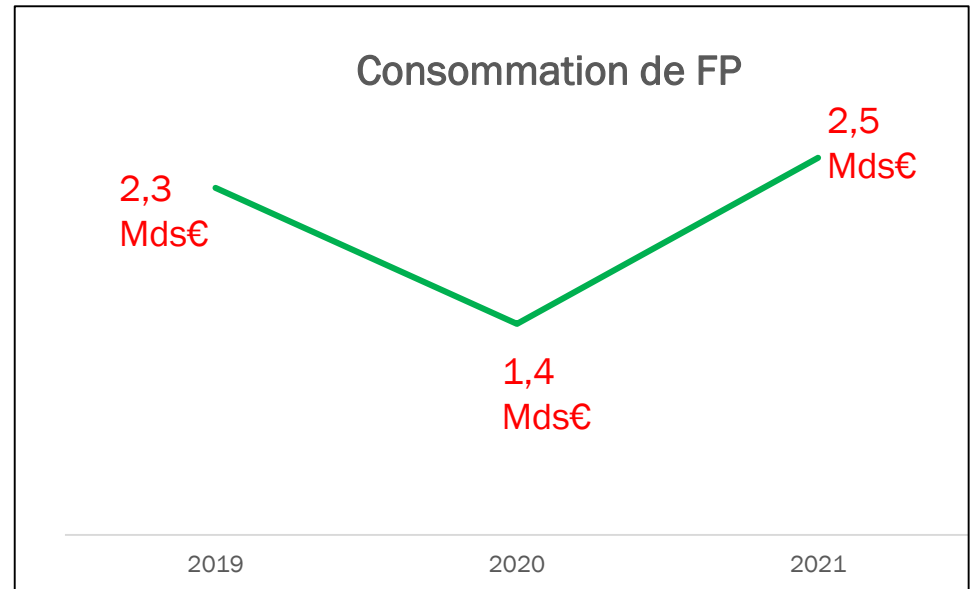


► Structures financières (FdR LT) à terminaison

Stables sur l'échantillon (non extrapolé):

3936 €/lgt >>> 4147 €/lgt

Flux net 2021 en FdR LT
+ 0,56 Mds€
...dont forte injection des FP
nouvellement investis en locatif



Observatoire de la Vente Point au premier semestre 2022

(données arrêtées le 17/10/2021)

Nicolas ALLINE

Observatoire de la Vente

Périmètre et taux de réponse

- Périmètre : ventes à personne physique : HLM + PLI + BRS dans l'ancien
- 128 répondants, sur 157 esh adhérentes ayant un parc de logements
 - Taux de réponse de 82 % en nombre d'adhérents ...
 - ... mais de 97 % en nombre de ventes 2021.
 - donc, les 29 esh qui n'ont pas répondu ne représentaient que 3 % des ventes en 2021.
 - **Données quasi-exhaustives**

	Esh enquêtées	Réponses	Taux de réponse (nb d'Esh)	Taux de réponse (pondéré)
Esh enquêtées	157	128	82 %	97 %
dont Esh réalisant jusqu'à 9 ventes en 2021	55	35	64 %	87 %
dont Esh réalisant 10 à 49 ventes en 2021	51	43	84 %	87 %
dont Esh réalisant 50 à 99 ventes en 2021	27	26	96 %	97 %
dont Esh réalisant 100 ventes et plus en 2021	24	24	100 %	100 %

Observatoire de la Vente

Principaux résultats

- ▶ Avec 3 770 logements vendus, les Esh représentent 65 % des ventes du mouvement HLM (Esh, Oph et Coop), 77 % des ventes PLI et 100% en BRS dans l'ancien.
- ▶ Extrême stabilité de la répartition des ventes du premier semestre 2022. Ainsi, comme à fin 2021 ...
 - 5 ventes sur 10 à un tiers (1 763 logements) ;
 - 3 ventes sur 10 à l'occupant (1 126 logements) ;
 - 2 ventes sur 10 à un autre locataire du secteur HLM (881 logements).
- ▶ Un peu moins de la moitié des ventes en individuel (1 685 logements) ;
- ▶ Environ 10 % des ventes concernent des logements PLI (372 ventes). Transactions très concentrées en IDF ;
- ▶ Vente en BRS dans l'ancien très faible (inf à 1 %).

Observatoire de la Vente

Projection à fin d'année

- Tassement mais pas effondrement : 3 770 ventes soit -6%. -7% en vente HLM.

	Total ventes à pers. phy.	Ventes HLM (hors PLI, BRS)	Ventes PLI	Ventes BRS dans l'ancien
Ventes 2021 des Esh ayant répondu à l'enquête vente S1 2022*	4 025	3 631	395	nd
Ventes S1 2022	3 770	3 382	372	16
Evolution en nombre	-255	-249	-23	nd
Evolution en pourcentage	-6%	-7%	-6%	nd

* nombre total de ventes annuelles divisé par deux (ramené sur 6 mois), données enquête activité 2021 ou enquête vente S2 2021.

- Projection : probablement, moins de 8 000 ventes à fin d'année 2022 (vs 8300 ventes à fin 2021) ;
- Certaines Esh déclarent que la majorité des ventes auront lieu au second semestre ;
 - D'autres annoncent être impactées par le durcissement des conditions de financement.

ACCESSION SOCIALE ESH

Focus sur la conjoncture du 1^{er} semestre 2022

(Données SGAHLM)

Yassine CHEKHCHOU
Chargé d'études financières

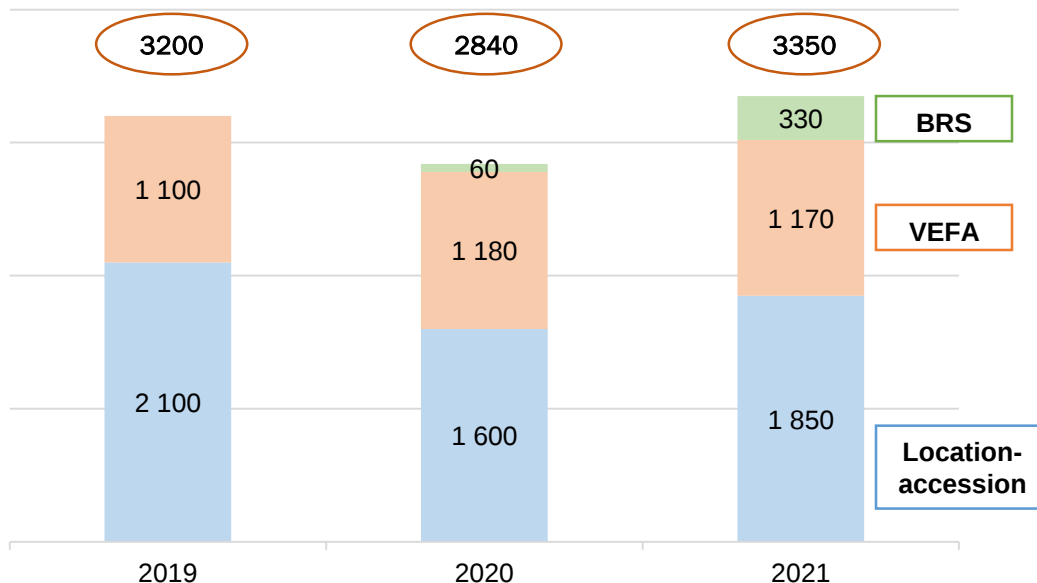
L'activité de l'accession sociale à la propriété des ESH : Rappel de la tendance sur les dernières années

Rappel de la tendance

Evolution du nombre d'Esh adhérentes à la SGAHLM



Evolution des mises en chantier

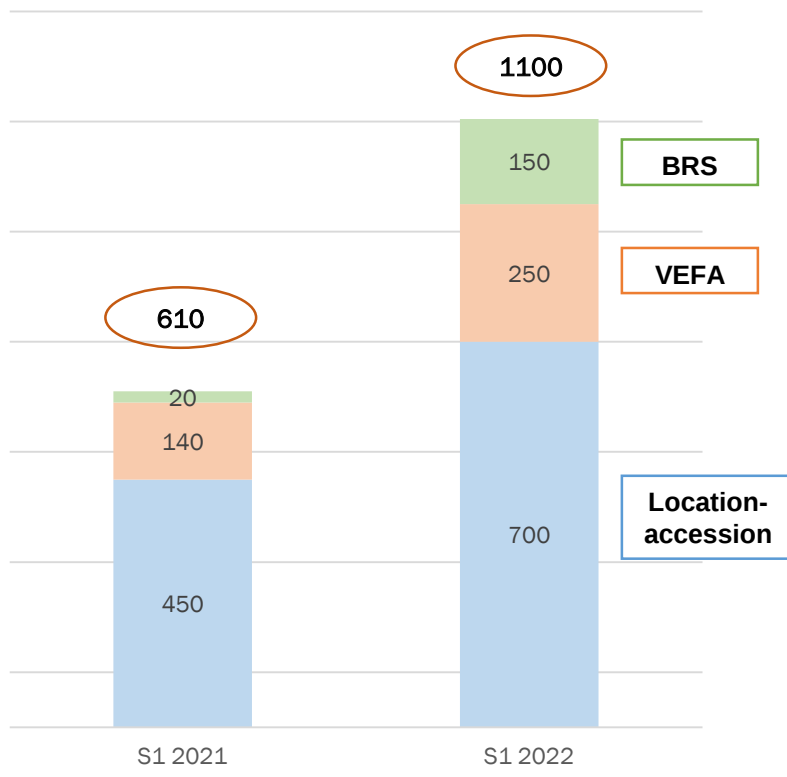


- Les Esh lancent, en moyenne, plus de 3.000 logements neufs par an destinés à l'accession sociale à la propriété.
- Les mises en chantier ont repris leur croissance en 2021.
- Montée en régime de l'activité destinée à BRS (Bail réel solidaire)

L'activité de l'accèsion sociale à la propriété des ESH : Au 1^{er} semestre 2022

Mises en chantier ... en forte hausse (?)

Evolution des mises en chantier

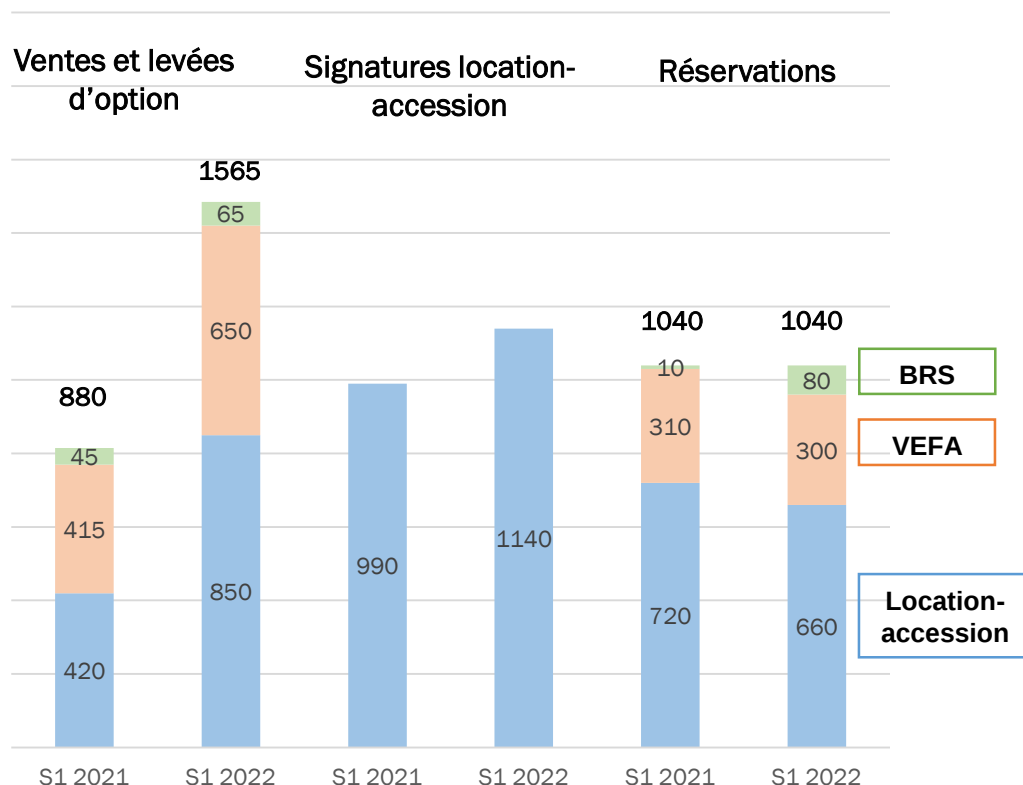


- Lancement de 1.110 logements au 1^{er} semestre 2022 (contre 610 logements au 1^{er} semestre 2021)
- Les logements individuels représentent 30% des mises en chantier au 1^{er} semestre 2022.
- Les logements réalisés en SCI correspondent à 25% de logements lancés au 1^{er} semestre 2022.

L'activité de l'accession sociale à la propriété des ESH : Au 1^{er} semestre 2022

Commercialisation

Evolution de la commercialisation



- La commercialisation évolue très favorablement au 1^{er} semestre 2022.
- Le nombre des levées d'option est passé de 420 au cours du 1^{er} semestre 2021 à 850 au cours du 1^{er} semestre 2022.
- La commercialisation de logements en BRS s'est fortement améliorée au cours de ce 1^{er} semestre 2022. (+40% par rapport au 1^{er} semestre 2021)

L'activité de l'accession sociale à la propriété des ESH : Au 1^{er} semestre 2022

Stock non vendu (hors ONV)

Evolution du stock



Les logements non commercialisés au 1^{er} semestre 2022

