

Journée
Finance
annuelle

22.Oct . 2024

ACTUALITÉS FINANCIÈRES DES ESH

Ouverture de la journée

Valérie Fournier

Présidente de la Fédération des esh

Panorama de l'actualité vue par nos partenaires financiers et institutionnels

Didier Poussou, Directeur Général - Fédération des esh

Marianne Laurent, Directrice Générale - CGLLS

Kosta Kastrinidis, Directeur des Prêts de la Banque des Territoires

Nicolas Henry, Directeur de la stratégie - Action Logement Groupe

Philippe Pacheu - Président du CAP

Point sur la situation financière des esh

Philippe Pacheu

Président du Comité d'Autocontrôle et de Prévention

Enquête flash sur les indicateurs clés

L'échantillon

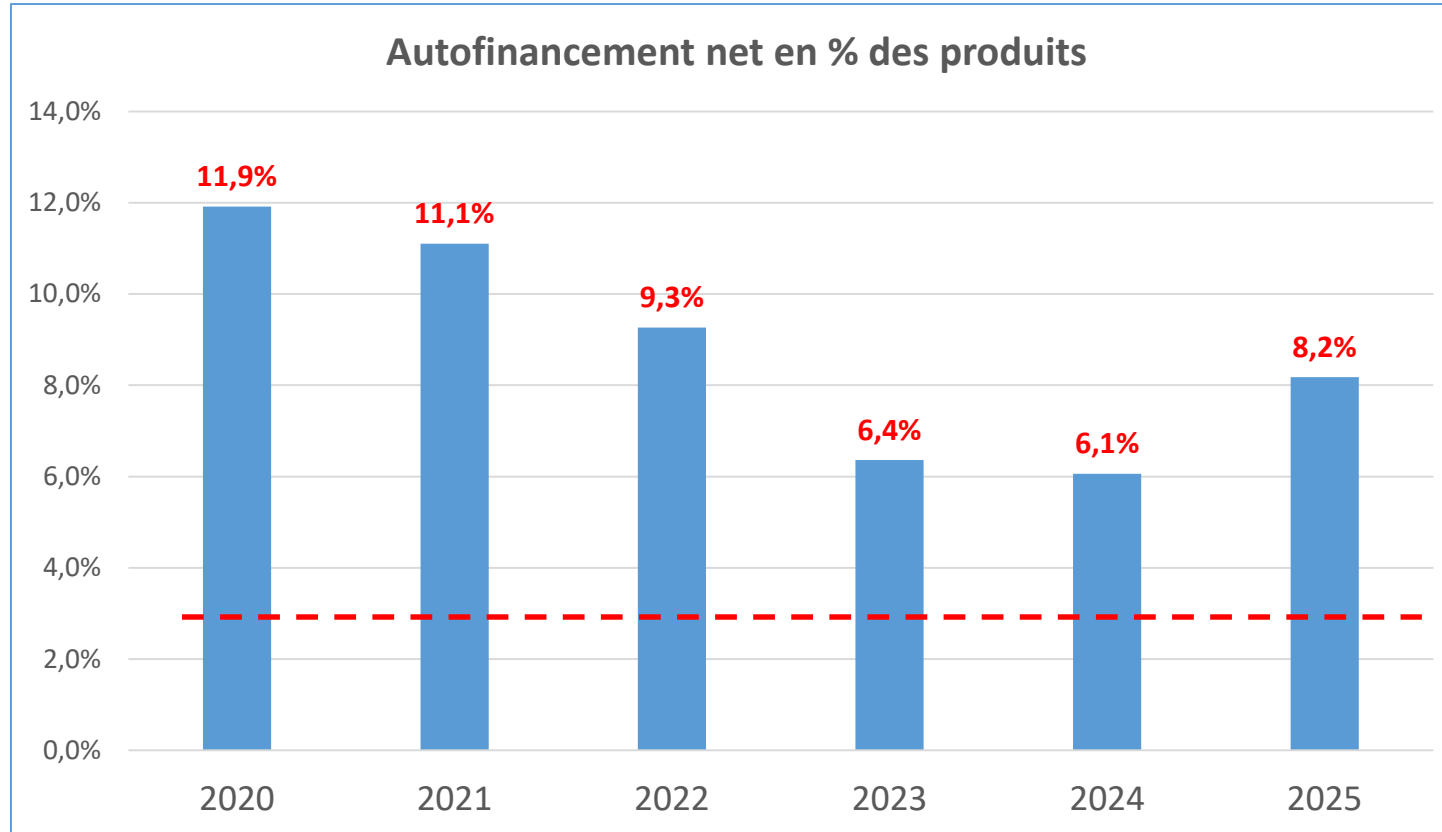


105 réponses
Soit 63% des esh

1 904 937 logements et équiv logts
Soit 76% du parc au 31/12/2022

1.	Nb de logements et équivalents logements	>> de 2022 à 2025 <u>Sources de données</u> >> Atterrissage ou Budget ou Visial
2.	Autofinancement net HLM	
3.	Annuités comptabilisées	
4.	<i>Amortissement en capital</i>	
5.	<i>Intérêts courus</i>	
6.	Résultat courant	
7.	<i>Plus value comptable des ventes d'actifs</i>	
8.	Résultat net	
9.	Fonds de Roulement long terme à terminaison	
10.	Nb de vente HLM et de ventes en blocs	

Résultats sur l'autofinancement

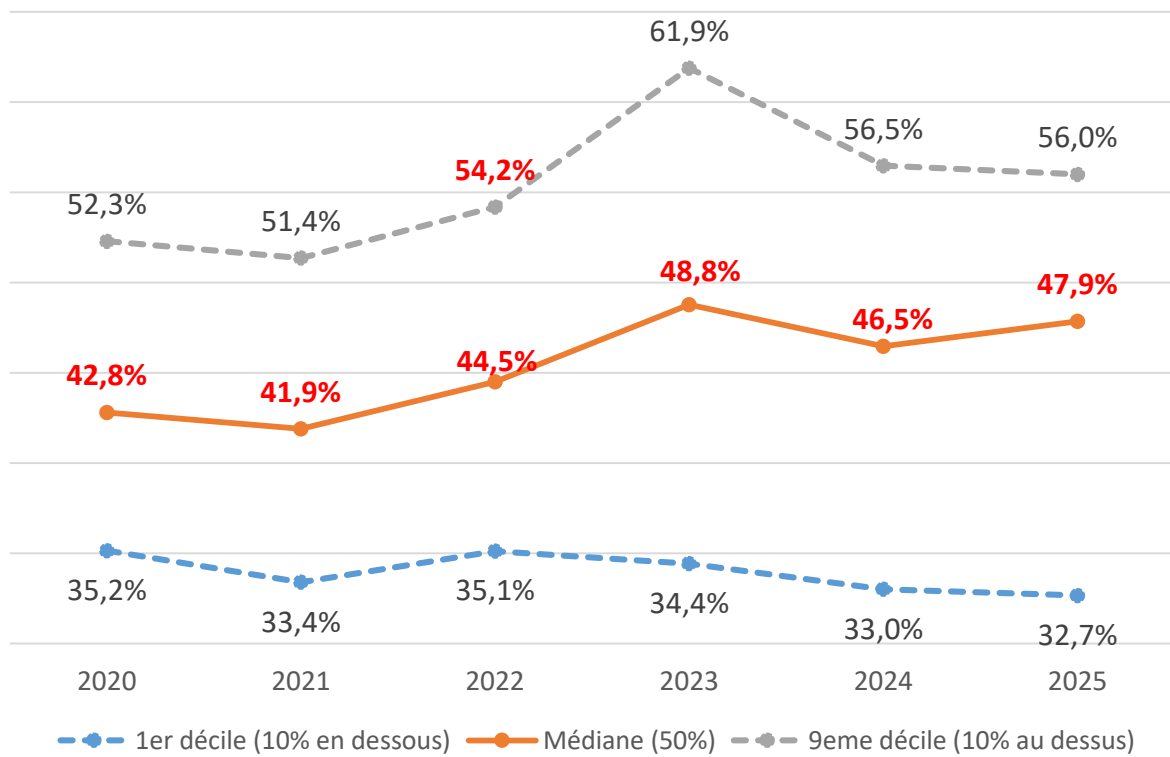


Seuil d'exigence 3% des produits

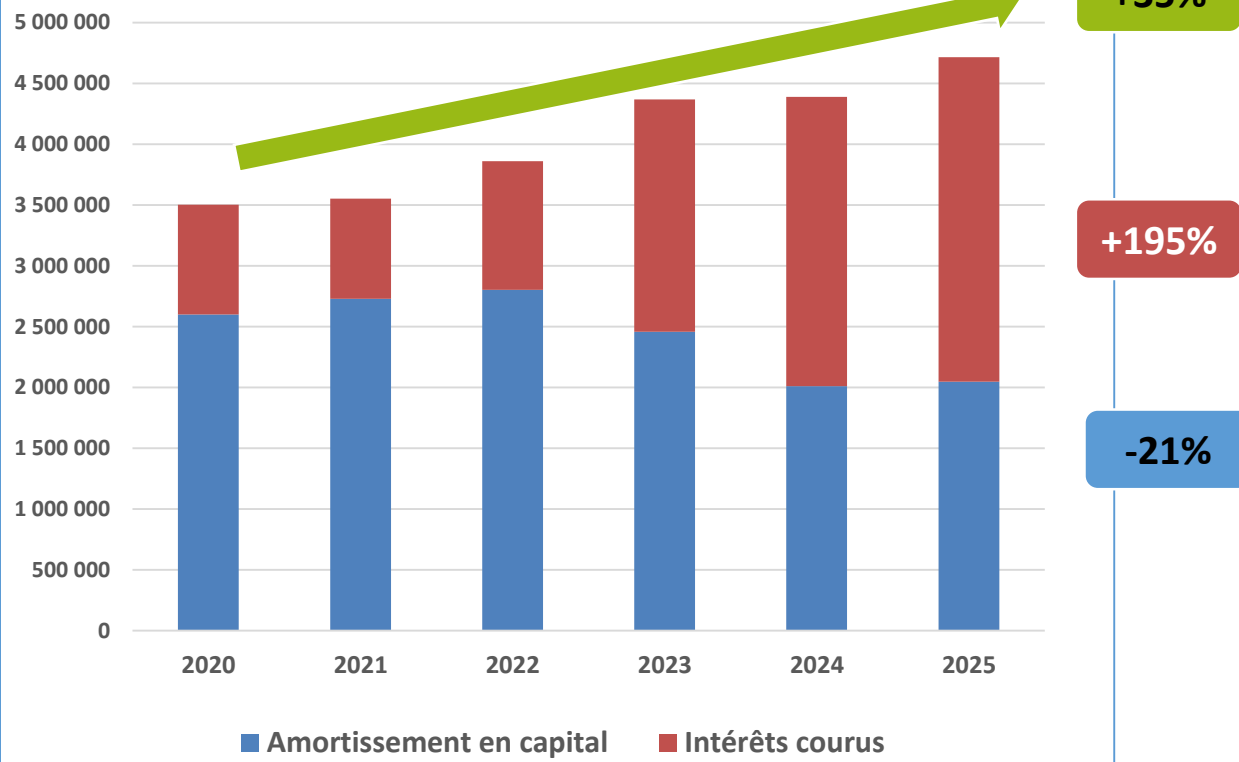
105 esh dans l'échantillon	2022	2023	2024	2025
% des esh avec un autofi < 3%	5%	18%	20%	15%
dont % des esh avec un autofi < 0%	3%	9%	9%	4%

Zoom sur les annuités comptabilisées

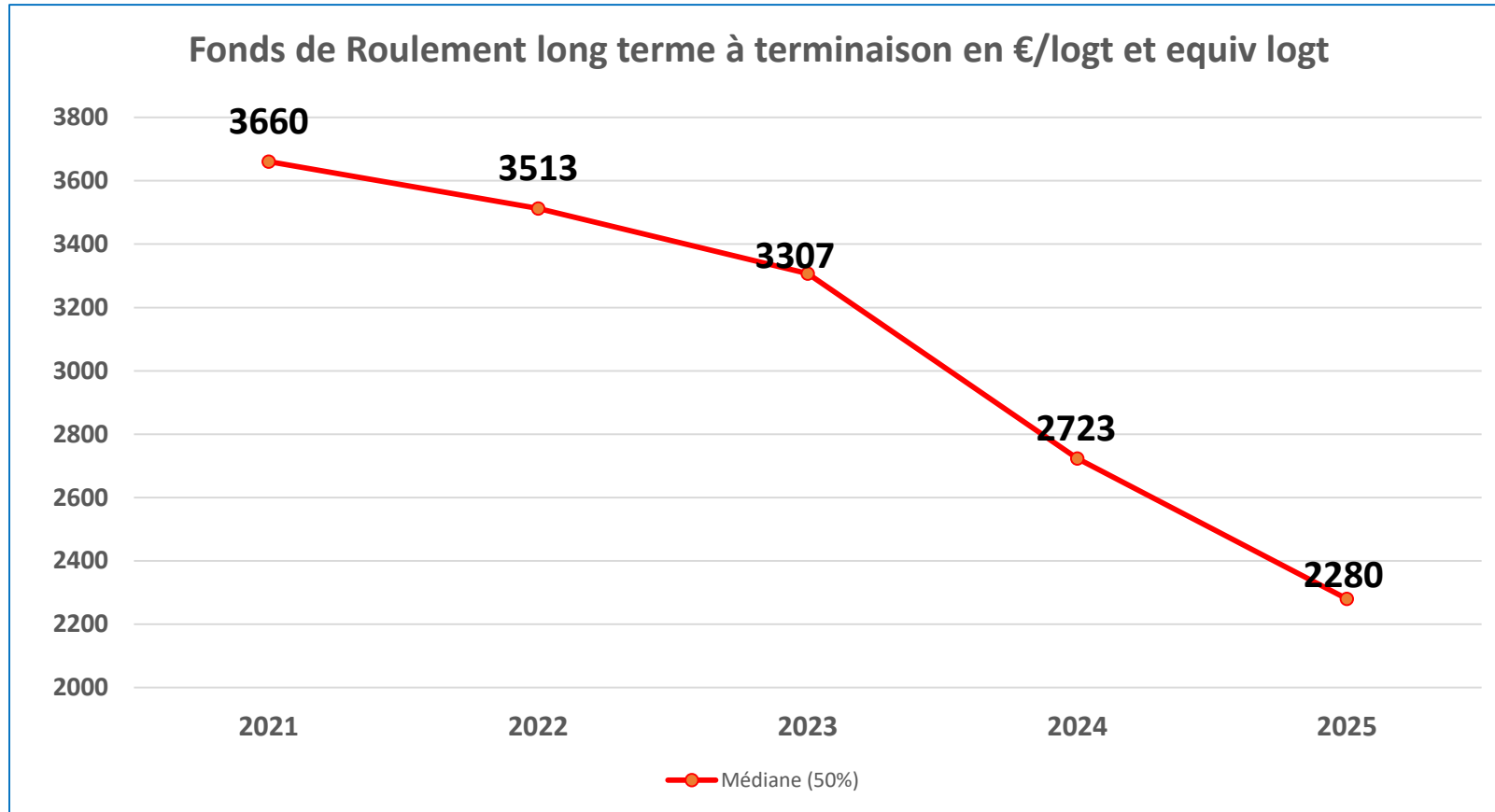
Annuités en % des loyers



Evolution de l'annuité comptabilisée en k€



Résultats sur le Fonds de Roulement en €/logt



-38%

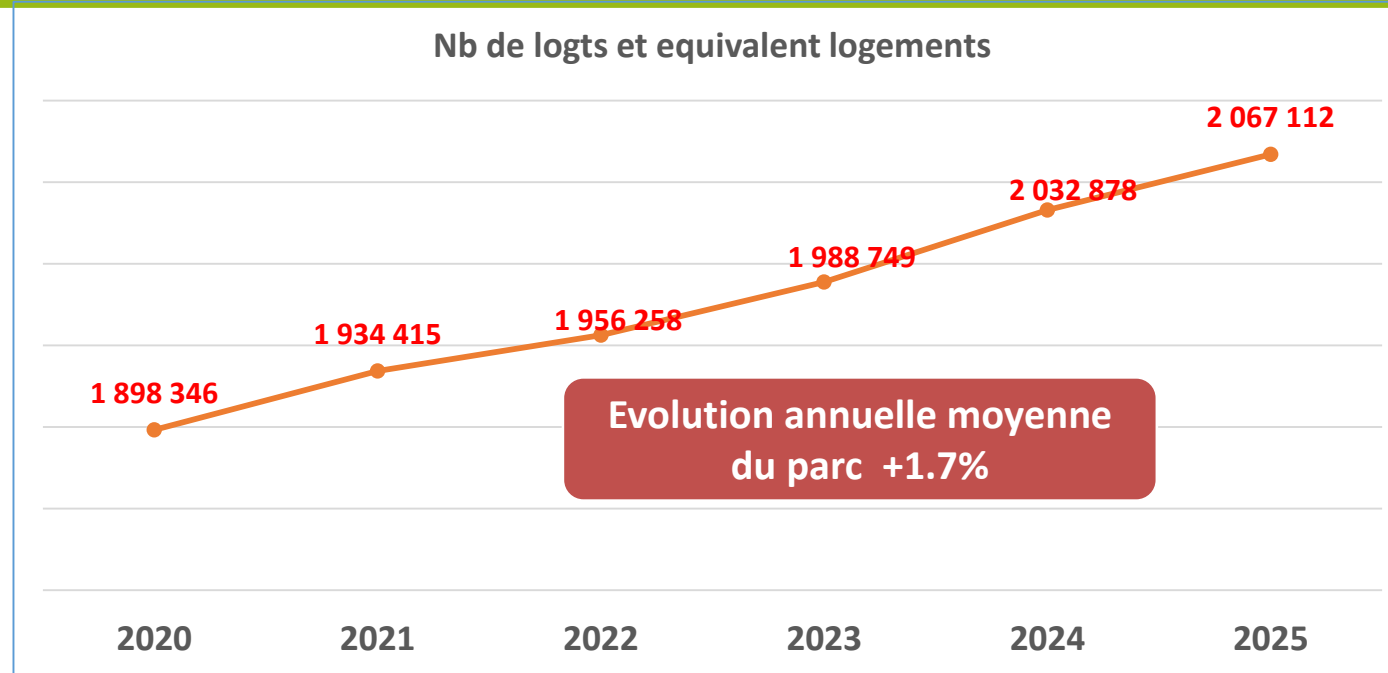
Zoom sur le résultat courant et le résultat net

Montant en k€	2021	2022	2023	2024
Résultat courant PCG sur 105 esh	297 983	75 911	- 338 834	- 981 603
Nb d'esh avec un résultat courant < 0	17%	31%	64%	75%

Montant en k€	2021	2022	2023	2024
Résultat net PCG sur 105 esh	1 514 158	1 259 645	958 351	161 466
Nb d'esh avec un résultat net < 0	2%	2%	10%	31%

-90%

Evolution du parc / Nb de ventes



Montant en k€	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Nb de logts vente HLM	6252	6846	6553	5615	5676	7037
Nb de vente en bloc	3467	10359	8295	6385	6752	6474
Ventes en % du patrimoine de l'année	0.5%	0.9%	0.8%	0.6%	0.6%	0.7%

Chantiers à venir pour 2025

- **Modernisation des états financiers** et reclassement des flux exceptionnels vers le résultat courant
- Réflexion autour de la **révision des critères du CAP** et des seuils à retenir
- Mise en œuvre de la **Taxonomie et de la CSRD**
- Travailler sur le **modèle économique** et les leviers d'amélioration

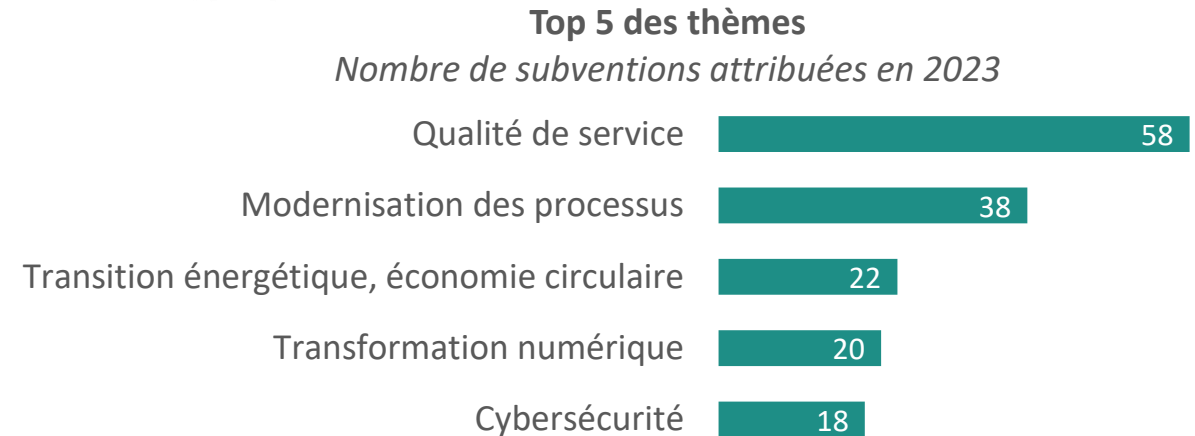
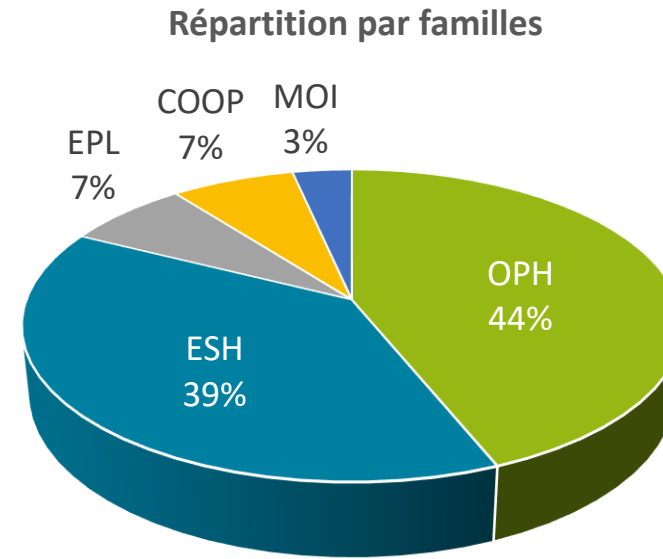
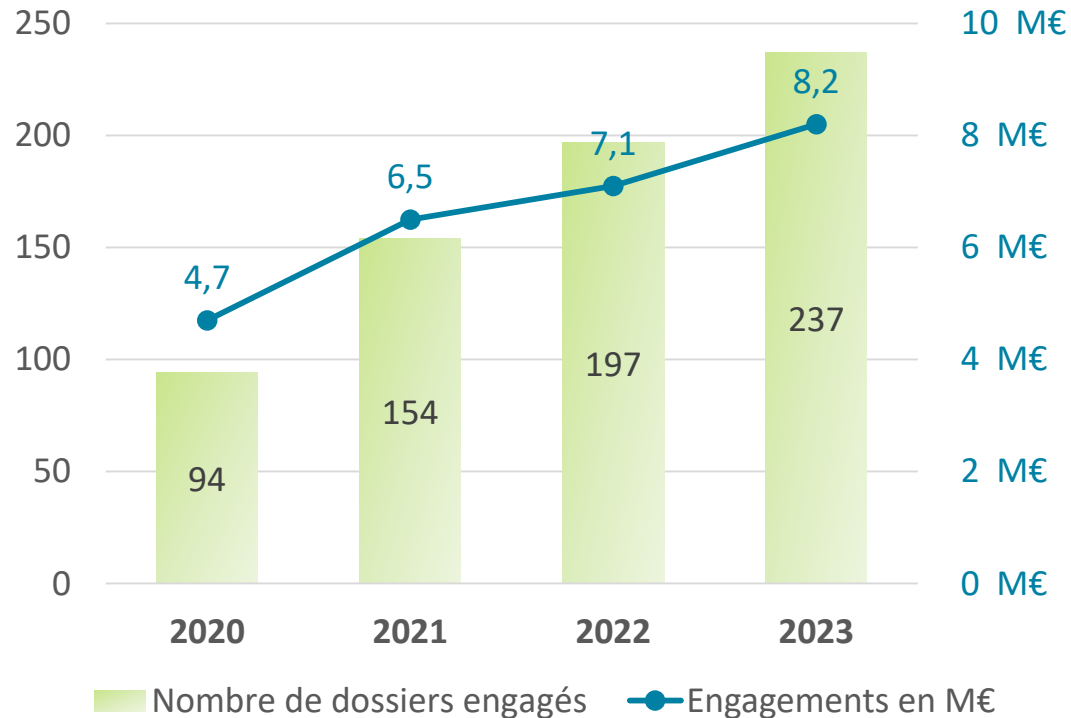
FSI (CGLLS)

Fonds de Soutien à l'Innovation

Thomas Josuat-Vergès – CGLLS

Dovi Kouevignawi – Fédération des ESH

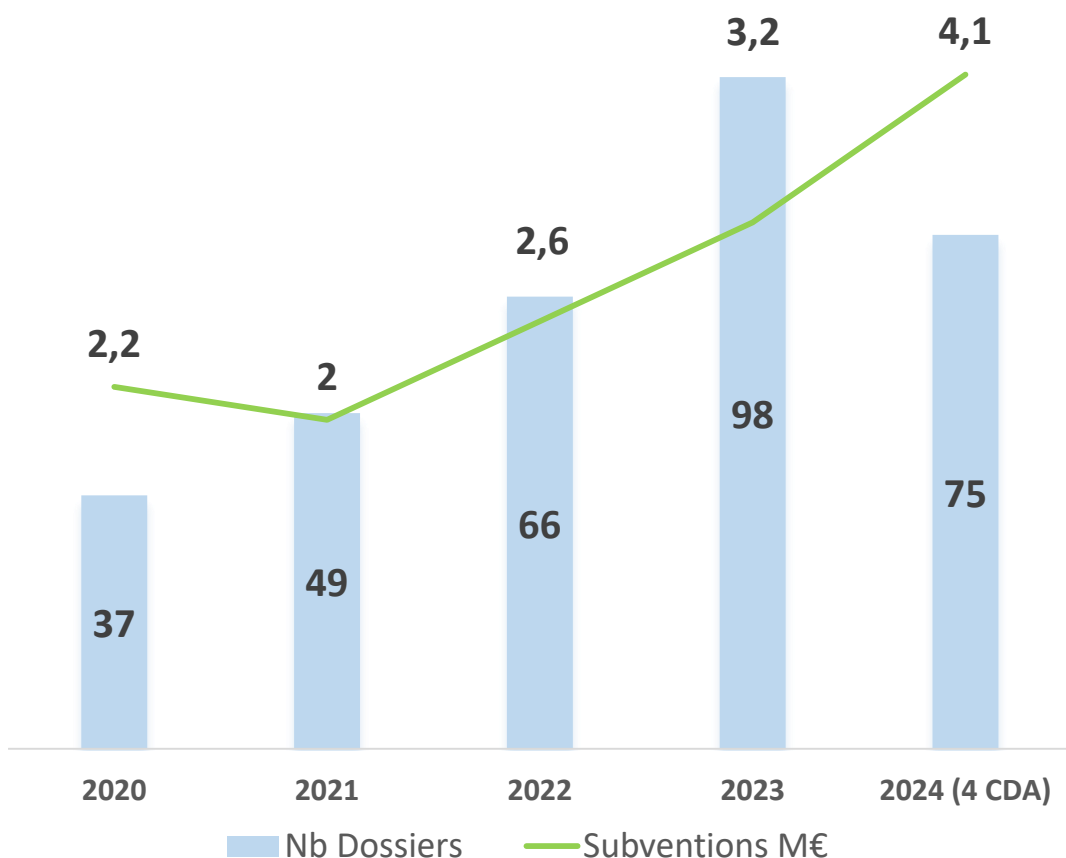
BILAN 2023 DU FSI



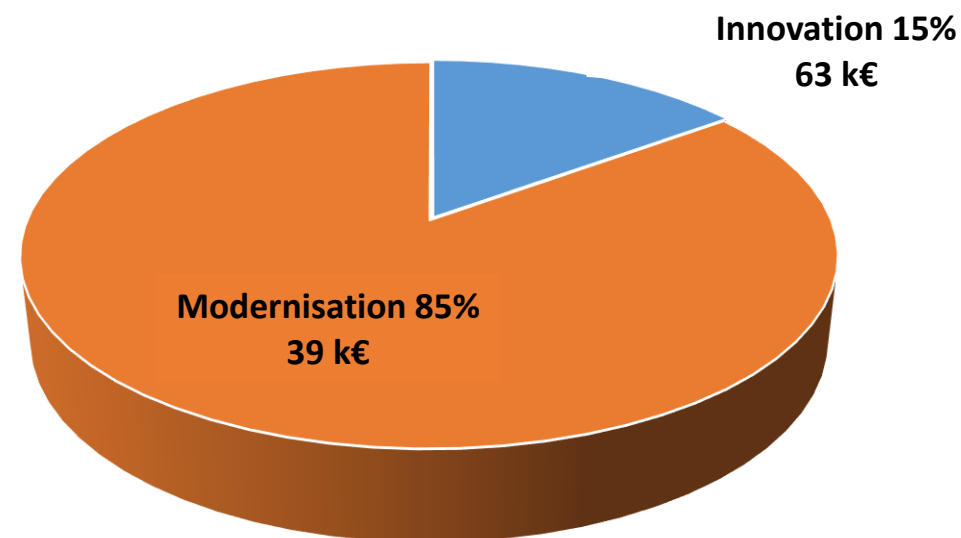
BILAN DU FONCTIONNEMENT DU FSI

- **217 réponses** reçues à l'enquête auprès des bailleurs sociaux
- Un dispositif bien **connu** et **apprécié**
- Une **croissance forte**, mais avec une **subvention moyenne en baisse** régulière
- **35 %** de subventions attribuées en 2017-2019 **non mises en paiement**
- Un circuit **simple** comparé à d'autres fonds, mais **pouvant encore être amélioré**
- Un **besoin de clarification** : distinction entre innovation et modernisation, thèmes et dépenses éligibles...

FOCUS ESH



Répartition par segment

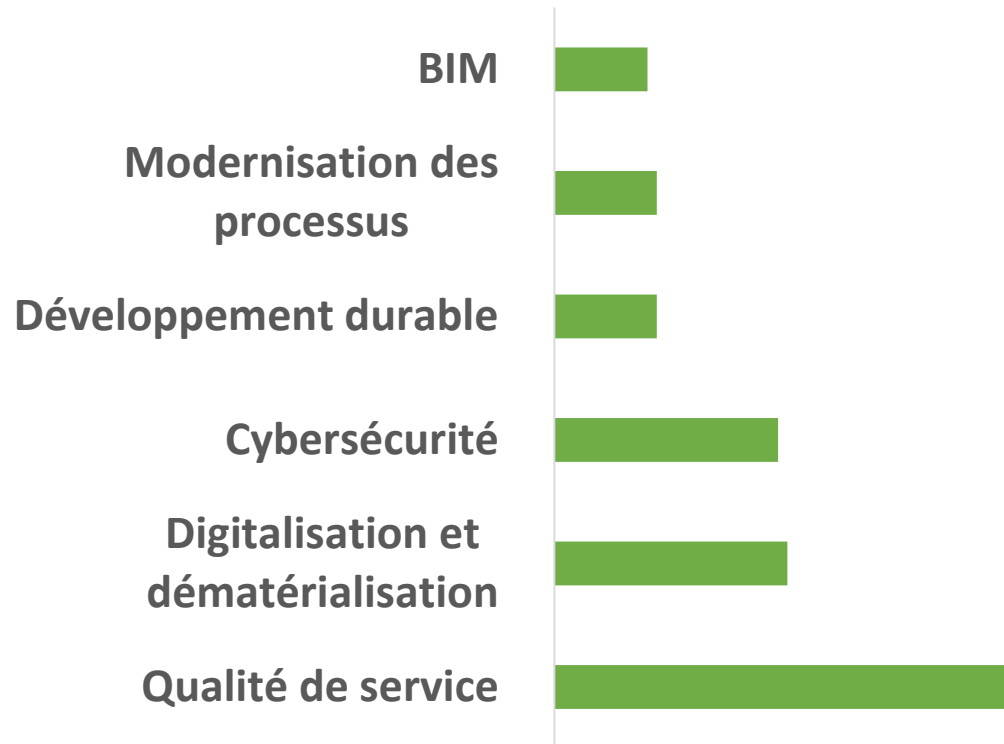


- Plus de 14 M€ (dont 11 M€ en modernisation) de subventions obtenues ces 5 dernières années
- Plus de 4 dossiers sur 5 financés en modernisation
- Moyenne: 63 k€ en innovation et 39 k€ en modernisation

PREVENTION DES RISQUES CYBER

BUDGET FEDERAL COMPLEMENTAIRE

Thématiques principales



Audit de sécurité risques Cyber

- Soutien financier fédéral complémentaire au FSI
- 40% des dépenses éligibles
- Maximum de 40 k€ par dossier (limite 80% d'aides)
- Solution packagée proposée par UGAP
- Offre UGAP riche (Tests, audits, définition PCA, PRA, PGC, SOC ...)
- Prestataire au choix mais labellisé ANSSI – PASSI
- Plus de 358 K€ d'aides engagées

PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DU FSI

- **3** réunions du groupe de travail en 2024 pour valider les principes
- Objectif : nouveau règlement validé en **décembre 2024**
- Entrée en vigueur **fin 2025**
- Des **projets innovants valorisés**, une enveloppe pour la **professionnalisation et la modernisation maintenue**
- Un circuit d'instruction **harmonisé**
- Des thèmes prioritaires et des critères d'éligibilité **clarifiés**

Actualité comptable

Samantha Josephine – Fédération des ESH

Maxime Amisse - DHUP



**MINISTÈRE
DU LOGEMENT
ET DE LA RÉNOVATION
URBAINE**

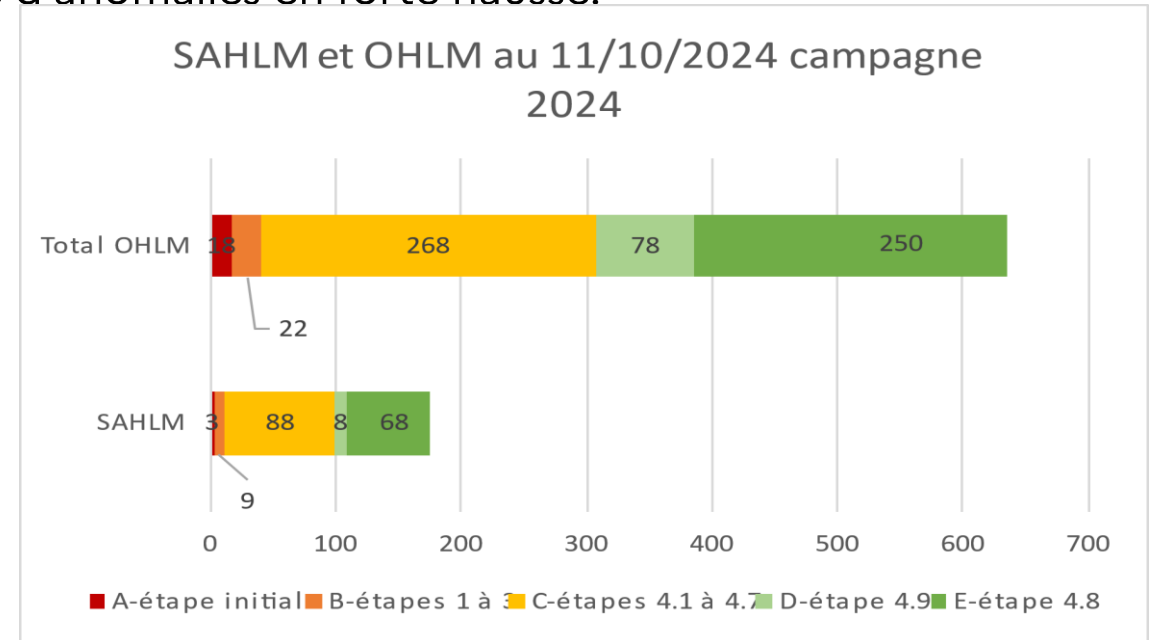
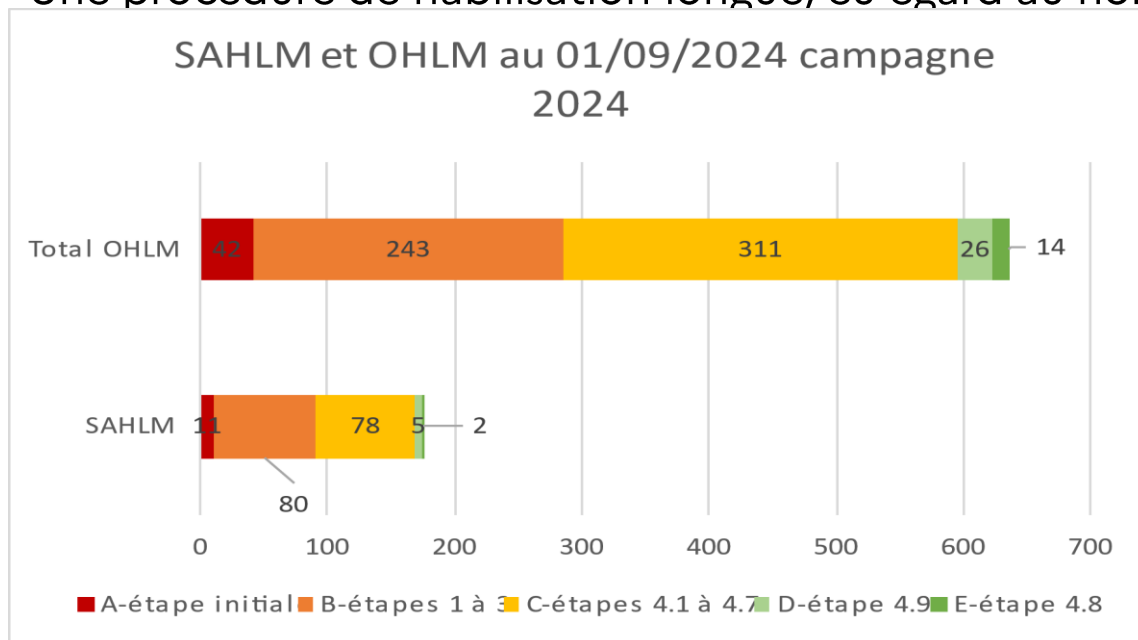
*Liberté
Égalité
Fraternité*

ARRÊTÉS COMPTABLES ET CAMPAGNE DE DÉCLARATION HARMONIA

Retour sur la campagne Harmonia en cours (exercice 2023)

Des changements impactant pour cette campagne

- Des actualisations et mises en production successives pour corriger ou suspendre des contrôles de cohérence déficients dans Harmonia.
- Renforcement des contrôles de cohérence et simplification de la déclaration.
- Un rythme de dépôt nettement supérieur aux précédentes campagnes mais une qualité de déclaration moindre → fiabilisation aux mois d'août à octobre 2024
- Une procédure de fiabilisation longue, eu égard au nombre d'anomalies en forte hausse.



Comptes combinés et consolidés : 1^{er} exercice d'obligation de déclaration sous Harmonia

Mise en place d'un groupe de travail fédérations d'OLS, OLS praticiens, DHUP, Ancols, CGGLS, CNCC d'avril à septembre 2023

Des DAEF combinés / consolidés fondés sur ceux sociaux :

- Suppression d'un nombre important de fiches et tableaux
- Création de tableaux de flux de trésorerie et de variation des capitaux propres
- Un niveau de détail important

Report de la certification des maquettes des comptes combinés / consolidés au format de l'arrêté pour l'exercice 2024

Exercice 2023 de mise en place

- **Importance de faire remonter les difficultés rencontrées**
- Exercice-test sur la date de dépôt et la qualité des informations sous Harmonia

Points d'attention

- Beaucoup d'adresses mails invalides (vérifiez que vous recevez les notifications, attention aux paramétrages des solutions type MailInBlack)
- *Turn over* important
- Mise en place récente par la DHUP de la solution DMARC pour vérification de l'envoi des mails
- Lancement d'une campagne de redressement des données d'ici fin octobre
- Envoi des mises en mesure de l'Ancols fin octobre / début novembre 2024

Évolutions de l'instruction comptable pour l'exercice 2025

Comptes sociaux : des évolutions mineures et une livraison avancée des DAEF paramétrés

Calendrier de travail

- Peu de modifications apportées
- Consultation des partenaires mi-septembre – mi-octobre 2024
- Projet d'arrêté envoyé au CNEN pour passage le 9 novembre
- Publication prévue en novembre 2024

Évolutions des DAEF peu importantes

- Suppression de la fiche Réserves foncières (1.4), des fiches Comptes rattachés, Comptes de régularisation, Charges/produits sur exercices antérieurs (fiche 4.15 à 4.17) et des fiches prévisionnelles (fiches 5.6 à 5.9)
- Modification de la fiche Effectif (4.9) et de l'état des emprunts (fiches 8.1 et 8.2)
- Insertion des notices directement sous Harmonia

Ajustement des contrôles embarqués Harmonia à prévoir et tester.

La réforme comptable relative à la modernisation des états financiers (règlement ANC n°2022-06)

- Le Collège de l'ANC accorde aux OLS un report d'une année pour l'entrée en vigueur de la modernisation des états financiers. Le règlement n°2022-06 et ses suivants modificatifs s'appliqueront donc aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2026.

Article 1^{er} :

Pour les entités relevant de l'article 111-2 du règlement ANC n° 2015-04 du 4 juin 2015 modifié relatif aux comptes annuels des organismes de logement social, le règlement ANC n° 2022-06 du 4 novembre 2022 modifiant le règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général s'applique aux comptes afférents aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2026.

Article 2 :

L'article 3 du règlement ANC n° 2023-03 du 7 juillet 2023 modifiant divers règlements de l'ANC en coordination avec le règlement ANC n° 2022-06 du 4 novembre 2022 s'applique aux comptes afférents aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2026.

Extrait du règlement ANC n°2024-04 du 6 septembre 2024

→ Interrogations soulevées :

- Le report ne s'applique pas aux comptes combinés et aux comptes consolidés
- L'administration fiscale n'a toujours pas dévoilé le format de sa nouvelle liasse fiscale (millésime 2025)
- Le Ministère devra se prononcer sur le ratio réglementaire d'autofinancement net HLM et sur les taux appliqués aux dispositifs (article R423-70 du CCH et arrêté du 10 décembre 2014)

La réforme comptable relative à la modernisation des états financiers (règlement ANC n°2022-06)

- Travaux à date :
 - Fin 2023 - début 2024, une étude a été menée par la fédération en partenariat avec un cabinet d'expertise comptable pour identifier les impacts de la réforme sur les états financiers et sur le DIS des ESH
 - En avril 2024, un webinaire a été réalisé par la fédération pour informer les bailleurs
 - En mai/juin 2024, l'ANCOLS, la CGLLS et la CNCC ont été consultées sur le projet de nouveau plan comptable OLS
 - Des échanges avec les éditeurs de logiciel ont été organisés par la DHUP les 19 avril et 2 juillet 2024
 - Plan comptable sectoriel est stabilisé en octobre 2024
 - 95% des commentaires de comptes ont été réécrits (classes 2 à 8)
 - **En cours** :
 - La validation des commentaires de comptes de la classe 1
 - La validation des schémas d'écritures comptables spécifiques (HLM + concession d'aménagement)
 - La réalisation de la table de passage à communiquer aux OLS
- Rétroplanning :
 - Les travaux sur les états réglementaires et sur les ratios financiers sectoriels seront initiés prochainement
 - L'objectif poursuivi est une homologation par publication d'un arrêté en juin 2025

Le projet de règlement ANC relatif à la comptabilisation des ventes de biens et de services

- L'ANC a lancé une consultation sur le chiffre d'affaires. Les réponses, attendues fin octobre, seront rendues publiques et anonymisées si demandé. L'administration fiscale sera également consultée à ce sujet.
- Le projet de règlement prévoit une nouvelle définition du chiffre d'affaires :

Article 521-3 nouveau du PCG (Définition du chiffre d'affaires)

Le chiffre d'affaires, figurant aux modèles de compte de résultat prévu par le présent règlement, correspond au produit :

- des ventes de biens,
- des ventes de services,
- des redevances pour concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires.

Les cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles qui relèvent du modèle économique de l'entité, c'est-à-dire lorsque ces cessions font partie intégrante des ventes de biens concourant à l'activité de l'entité, sont comprises dans les ventes de biens.

Les locations mobilières et immobilières sont des prestations de services, aussi leurs produits sont compris dans les ventes de services, y compris pour les immeubles non affectés à des activités professionnelles.

Extrait du projet de règlement ANC sur le chiffre d'affaires

- La position de l'ANC sera arrêtée fin décembre 2024 pour une publication du nouveau règlement début 2025
- Entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2027 ?

Le projet de règlement ANC relatif à la comptabilisation des ventes de biens et de services

- **Principales implications pour les OLS**

- Les récupérations de charges locatives ne répondent pas à la définition du chiffre d'affaires :

- Gonflement artificiel du chiffre d'affaires en comptabilisant les acomptes locataires en 703
- Atteinte de seuils basés sur le chiffre d'affaires parce que les comptes 703 représentent en moyenne 23,4% des loyers (données DIS 2022)
- Exclusion des remboursements de charges locatives récupérables de la base d'imposition pour le calcul du prorata de TVA car assimilés par l'administration fiscale à des débours
- Communication des données financières aux partenaires généralement nette de ces récupérations de charges locatives
- Exclusion de ces acomptes du chiffre d'affaires lors de la consolidation.

- Le **produit** de la vente de logements pourrait remonter en chiffre d'affaires. Dans sa réponse à la consultation la fédération a mis en avant les points suivants :

- La vente de logements, très réglementée, est encouragée pour palier le désengagement financier de l'Etat avec la diminution des subventions accordées
- Conformément à l'article L.443-13 du CCH, les surplus réalisés lors de la cession des biens patrimoniaux immobiliers doivent faire l'objet d'une dotation obligatoire en « 10685 – Réserves sur cessions immobilières » pour les SA d'HLM afin d'être réinvestis dans de nouvelles opérations immobilières. Les cessions d'actifs répondent donc davantage à un moyen de renouveler les fonds propres à réinvestir
- Le caractère récurrent n'est pas toujours établi d'une période à une autre
- Les résultats sont erratiques et incertains. Ils dépendent fortement de la politique des pouvoirs publics, de la demande locale, de la politique de vente de l'ESH, des moyens de commercialisation mis en place, de la conjoncture économique et financière, etc.
- Dans le cas où la vente serait comptabilisée en CA, cela entraînera une perte de lisibilité des activités locatives, une forte disparité des ratios sectoriels (analysés et surveillés par le Ministère pour l'élaboration des politiques publiques et pour la prévention des organismes en difficulté)

Le projet de règlement ANC relatif à la comptabilisation des ventes de biens et de services

- Impacts sur le plan de comptes des OLS

Plan de comptes HLM actuel		Plan de comptes OLS au 1er janvier 2026		Projet de règlement ANC sur le chiffre d'affaires	
Comptes	Libellés	Comptes	Libellés	Comptes	Libellés
701	Ventes d'immeubles	701	Ventes d'immeubles	701	Ventes de biens
				702	Redevances pour concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires
703	Récupération des charges locatives			703	Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles relevant du modèle économique de l'entité
704	Loyers et redevances	704	Loyers et redevances	704	Travaux
705	Produits de concession d'aménagement	705	Produits de concession d'aménagement	705	Etudes
706	Prestations de services	706	Prestations de service	706	Prestations de services
708	Produits des activités annexes	708	Produits des activités annexes	708	Locations
		73	Récupération de charges locatives	73	Récupération de charges locatives
751	Redevances pour concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires	751	Redevances pour concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires		
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	757	Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	757	Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles ne relevant pas du modèle économique de l'entité

L'étude CSTB relative à l'actualisation des méthodes d'amortissement des immobilisations des OLS

- Contexte et objet de l'étude :
 - La demande a été initiée par le Mouvement HLM
 - La dernière actualisation date de 2005
 - De nouveaux composants existent dans les logements aujourd'hui
 - Des questionnements sont apparus avec les opérations de seconde vie, energiesprong, et avec les travaux de transition et de décarbonation
- Constats des ESH mis en évidence par les bailleurs interrogés en mars 2024 :
 - La méthodologie actuelle est parfois éloignée de la réalité sur la durée de vie du composant
 - La durabilité des anciens composants est plus importante que celle des composants récents
 - La durée de vie du composant peut être plus importante que prévu grâce à l'entretien et à la maintenance
 - La valorisation comptable actuelle est réalisée pour être en conformité avec l'instruction comptable HLM cependant une réflexion doit être menée sur la valeur ajoutée de cette méthode
 - La sortie de composant représente souvent un travail fastidieux avec parfois des méthodes de déflation pour essayer d'identifier la valeur réelle du composant à sortir

L'étude CSTB relative à l'actualisation des méthodes

- Les besoins des ESH:
 - Avoir une orientation comptable pour les bailleurs qui ont réalisé des opérations seconde vie ou énergiesprong livrées en 2024
 - Conserver ce qui fonctionne, intégrer des nouveautés (ex: nouveaux composants, nouveau format de ventilation) sans complexifier le processus
 - Prendre en considération les incidences financières des changements amenés par cette actualisation (notamment au regard de la conjoncture économique actuelle et de la mouvance perpétuelle des normes comptables applicables)
 - Tenir compte de la dimension législative et réglementaire (ex: Loi Climat et Résilience)
- Calendrier :
 - Envoi d'un questionnaire à l'ensemble des ESH le 18 octobre 2024 dans le but de collecter un maximum de données quantitatives et qualitatives
 - Réponses attendues au plus tard le 15 novembre 2024
 - Restitution technique du CSTB fin d'année 2024/début 2025 et lancement du groupe de travail sur les modalités comptables dans la foulée si les résultats sont représentatifs

Taxonomie et CSRD

Linda Ammar - CDC Habitat

Anouck Bergougnoux - CDC Habitat

Aline Aguilar - CDC Habitat

Karen Laloum – Fédération des esh



REX CDC Habitat / CSRD

22/10/2024

Journée finance des ESH



Évolution de la réglementation



PILOTAGE / STRATEGIE

Changement de
paradigme : RSE au
cœur de la stratégie

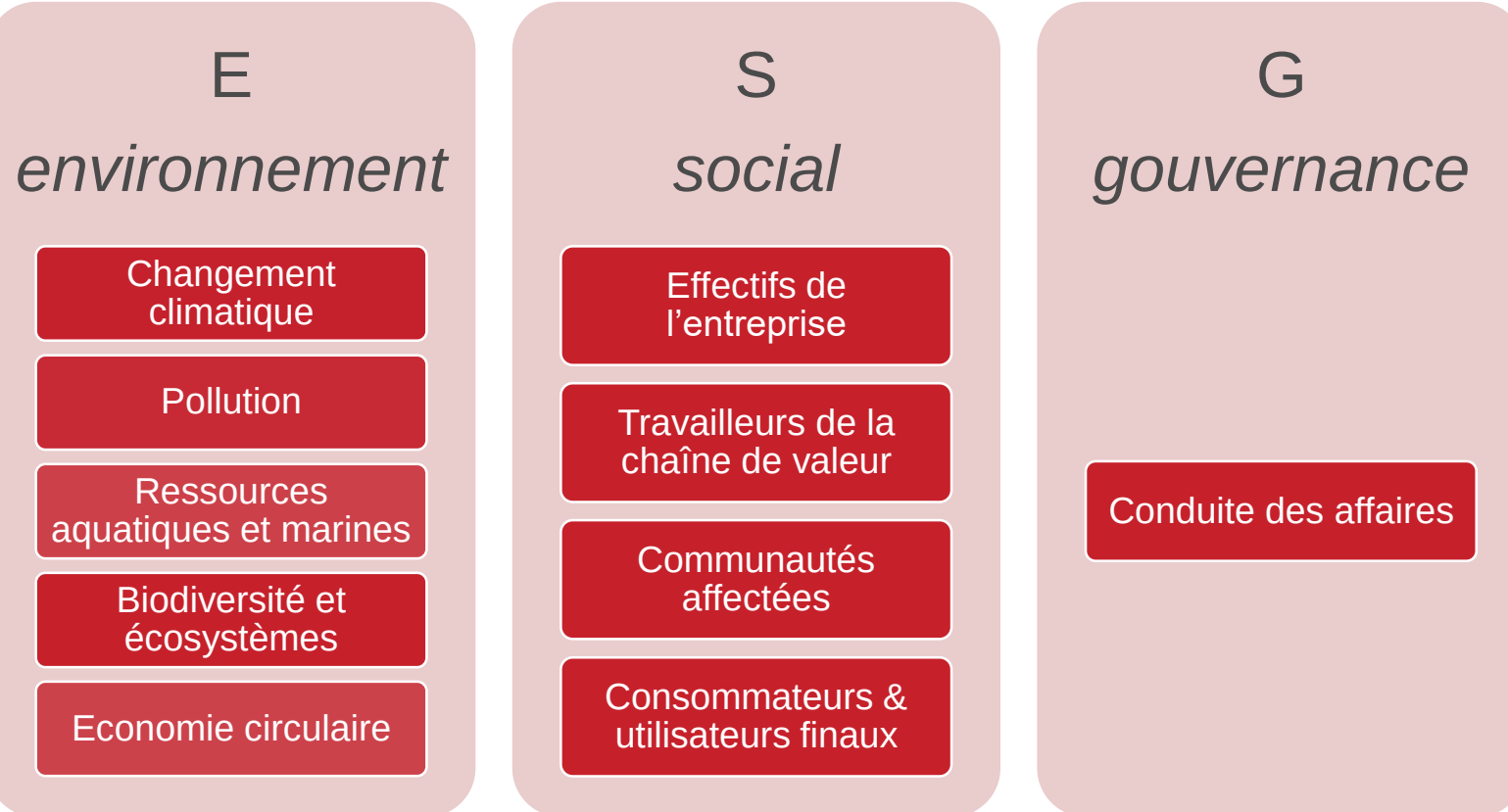
REPORTING

Comparabilité

Transparence

Référentiel CSRD générique

Informations générales
(stratégie, gouvernance, matérialité, etc.)



Périmètre et calendrier d'application

EXERCICE 2024

EXERCICE 2025



■ Pôle consolidé

■ CDC Habitat social

■ Adoma

■ Maisons & Cités

■ SIDOM (hors SIM, SODIAC et SEMAC)

Principaux « chantiers CSRD » en cours

Sensibilisation

**Analyse de la double
matérialité**

Analyse d'écart

**Plan
d'actions**

Outil

Rapport de durabilité

Rétro-planning prévisionnel - global



Gouvernance du projet

Pilotage : Directeur général

Chef de projet : Responsable RSE

COMITÉ DE PROJET

■ Présidence : Directrice des finances

■ Membres :

- Direction RSE
- Direction Finance
- Direction des risques et de la conformité

COMITÉ DE PILOTAGE = COMMISSION RSE

■ Présidence : Directeur général

■ Membres :

- Directions support et métier du Groupe
- Entités du Groupe
- Directions interrégionales

Contributeurs : directions support et directions métier

Des éléments financiers attendus

Evaluation de la matérialité
financière des IRO

Evaluation des incidences
financières actuelles et
escomptées des risques et
opportunités matériels de
l'entreprise

Identification des CAPEX et
OPEX associés à chaque plan
d'actions

Et la taxinomie verte !



Taxinomie REX CDC Habitat

22 octobre 2024



Approche

« *Onboarding* »

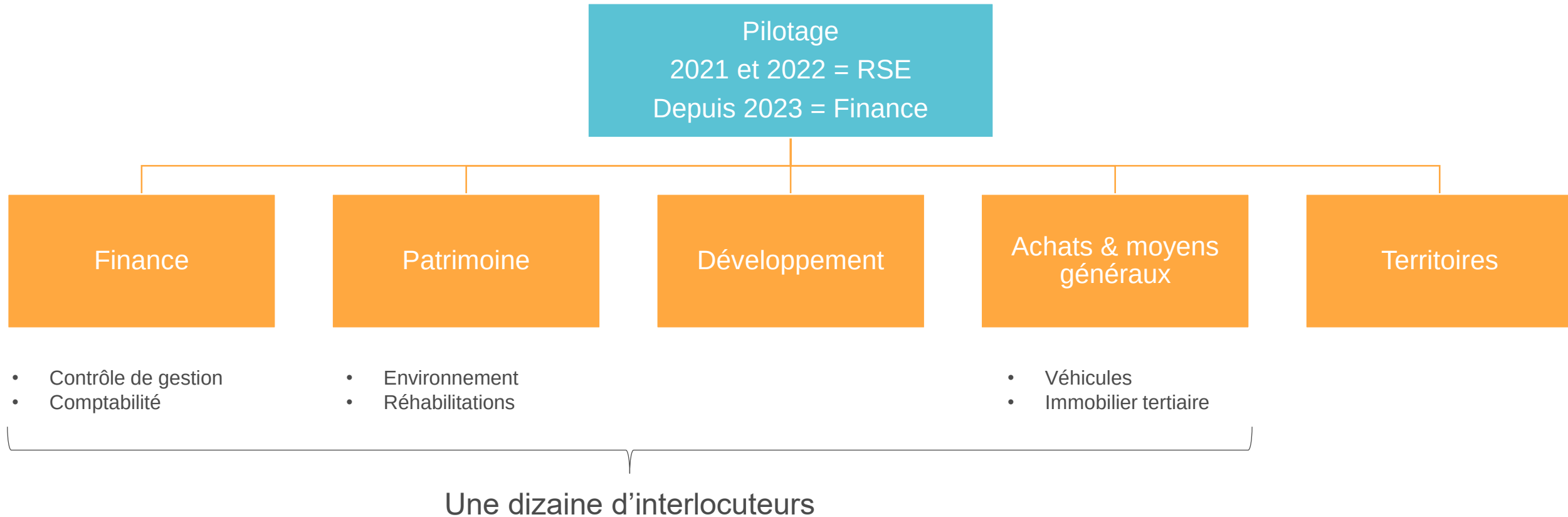
Projet collectif

Rappel du cadre réglementaire

Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2023	Exercice 2024
Eligibilité climat (2 objectifs)		Eligibilité climat & environnement (6 objectifs)	
	Alignement climat (2 objectifs)	Alignement climat & environnement (6 objectifs)	



Organisation interne



>> Mise en place d'une comitologie (COPROJ/COPIL)

Étapes clés du projet

Défrichage
Appropriation



Identification des
interlocuteurs



Analyse de
l'éligibilité



Construction de
la méthodologie



Collecte des
données



Construction de
notre plan
d'actions



Formalisation
d'un mode
opératoire



Restitution
interne &
publication
externe

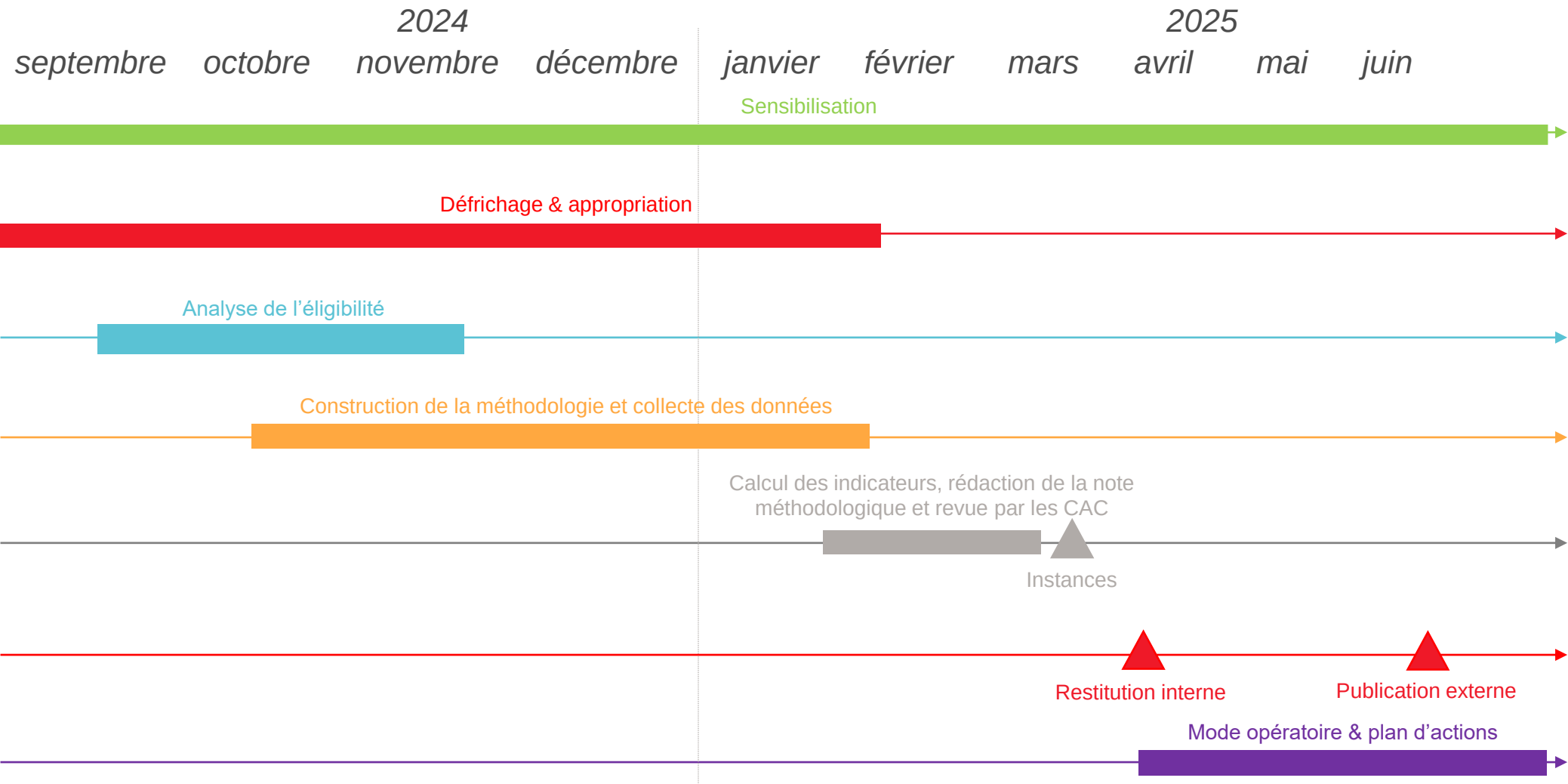


Revue par les
CAC



Calcul des
indicateurs et
rédaction note
méthodologique

Rétroplanning type





L'objectif « atténuation »



7.7

Acquisition et gestion de biens immobiliers



Objectif

ATTÉNUATION
DU CHANGEMENT
CLIMATIQUE

1 Critère de Contribution Substantielle n° 1 CCS 1 ATTENUATION

PC déposé AVANT
le 31/12/2020

OUI

La consommation d'énergie primaire
de l'EI est-elle $< 135 \text{ kWh/m}^2/\text{an}$?

OUI

NON

NON CCS 1 non applicable

1 Critère de Contribution Substantielle n° 2 CCS 2 ATTENUATION

PC déposé APRES
le 31/12/2020

OUI

RT 2012 sans dérogation avec
Cep projet $< 10\% \text{Cepmax}$
ou RE 2020

OUI

SI surface $> 5000 \text{ m}^2$:
Intégrité à l'air et thermique
ET analyse du cycle de vie*

NON

NON CCS 2 non applicable

2 Do No Significant Harm DNSH ADAPTATION

Aléas

Vague de chaleur

Sécheresse Subsidence

Inondations

Recul du trait de côte

L'EI est-il exposé à
un ou plusieurs
aléas ?

OUI

NON

Des **solutions
d'adaptation**
physiques et non
physiques sont
mises prévues au
moment de la
conception

OUI

NON

Freins / difficultés

- Règlementation récente
 - Manque de recul pour tous (entreprises, consultants, CAC)
 - Absence de méthodologie précise

- Accès à la donnée (outils, suivi et collecte de la donnée, identification des interlocuteurs, etc.)

- Charge de travail supplémentaire pour les équipes

Prochaines étapes

- Alignement économie circulaire et adaptation
- Alignement des méthodologies dans le secteur ?
- Garantir la qualité des données (saisie, fiabilité, complétude, etc.)
- Preuve d'audit
- Pousser les travaux dans l'analyse des critères activité 7.1 et 7.2
- Etc.

Les Focus de l'équipe financière fédérale

Mmes et MM. Alves-Dias, Cherif Hadria, Laloum, Alline, Chekhchou,
Kouevignawi.

POINT SUR LE PLF 2025

Elisabeth Alves-Dias

PROJET VISIAL

Karen Laloum

Chiffres Clés de Visial Web

550 entités actives

1750 utilisateurs actifs

225 licences payantes

**6 000 simulations créées
par an**

***1 500 tickets d'assistance
traités
par an***

**> 15 organismes
accompagnés
> 110 utilisateurs formés
> 200 participants au Tour
de France 2024**

Du résultat comptable au bilan simplifié

DEVELOPPEMENT 2024

A14 - Résultat comptable

	En K€				
	2022	2023	2024	2025	TOTAL
Produits d'exploitation					
Loyers quittancés totaux (logts, struct co et autres)	59 720	64 947	69 380	73 992	208 319
Charges récupérées	0	0	0	0	0
Charges d'exploitation					
Charges de personnel	- 9 740	- 10 219	- 10 657	- 11 044	- 31 920
Dotations aux amort, dépréc et provisions d'exploitation	- 25 365	- 27 147	- 28 826	- 30 303	- 86 276
Coût des impayés	- 524	- 506	- 604	- 641	- 1 750
Résultat d'exploitation PCG	10 504	16 724	18 929	20 885	56 538
<i>Marge d'exploitation</i>	<i>13.89%</i>	<i>21.61%</i>	<i>20.24%</i>	<i>18.83%</i>	
Résultat Financier PCG	- 10 352	- 19 963	- 25 286	- 27 691	- 72 939
Résultat courant PCG	152	- 3 238	- 6 357	- 6 806	- 16 402
Résultat Exceptionnel	- 505	5 339	6 982	6 625	18 946
Impôt sur les sociétés	0	0	0	0	0
Résultat Net Comptable	- 353	2 101	625	- 181	2 544

A14 - Calcul de l'EBE PCG

	2022	2023	2024	2025	TOTAL
Autofinancement courant	4 233	4 038	6 606	7 205	17 849
Produits financiers	418	550	550	479	1 579
Charges financières	- 10 770	- 20 517	- 25 836	- 28 170	- 74 522
Résultat financier (hors produits et charges calculées)	- 10 352	- 19 967	- 25 286	- 27 691	- 72 943
Remboursement des emprunts locatifs (sauf RA)	21 284	18 377	12 904	13 470	44 752
Variations intérêts compensateurs (c/ 16883)	0	4	0	0	4
EBE (PCG)	15 165	2 453	- 5 776	- 7 016	- 10 338
<i>Dette / EBE</i>	<i>14</i>	<i>15</i>	<i>16</i>	<i>15</i>	<i>17</i>



PROJECTION DU HAUT DE BILAN SIMPLIFIE

ACTIFS LONG TERME	2022	2023	2024	2025
VALEUR NETTE COMPTABLE DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES AU 31/12				
RESSOURCES LONG TERME				
CAPITAUX PROPRES				
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT				
PROVISIONS DE HAUT DE BILAN				
DEPOTS DE GARANTIE				
DETTE LONG TERME				
RESSOURCES LONG TERME AU 31/12				
FDR LONG TERME AU 31/12				

AUTRES RATIOS FINANCIERS ?

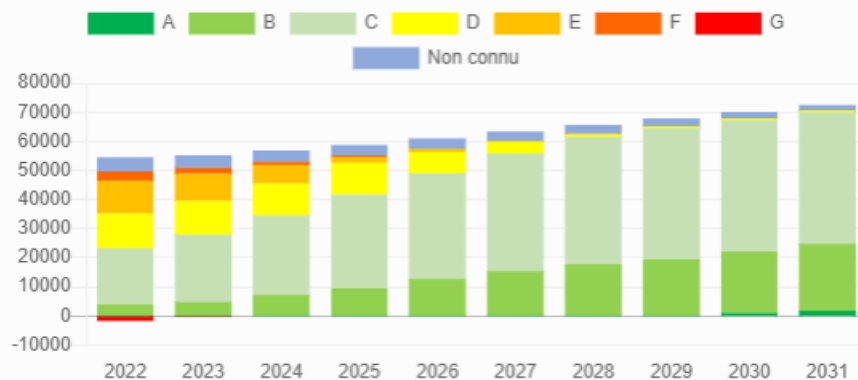
	2022	2023	2024	2025
RENTABILITE ECONOMIQUE DES CP				
CREATION DE VALEUR ECONOMIQUE				
DETTE SUR ACTIF				
ETC...				

De la trajectoire DPE au plan de décarbonation simplifié (PSSSED)

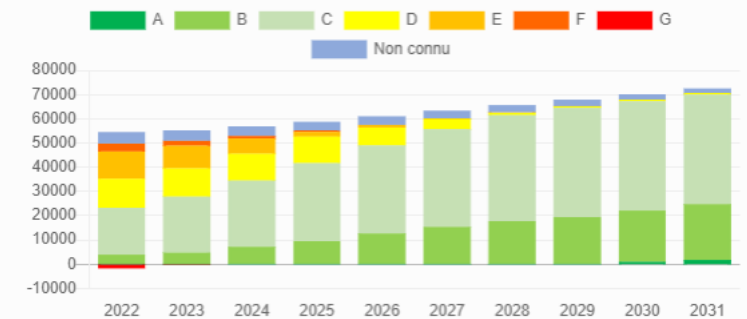
DEVELOPPEMENT 2024

Etiquettes DPE

Evolution des étiquettes DPE du patrimoine en nombre de logements et équivalents logements



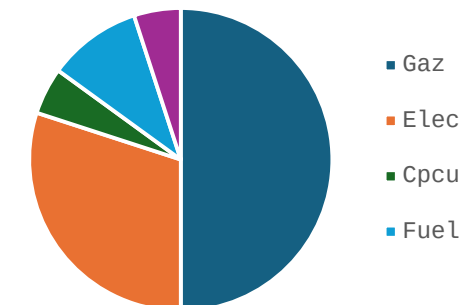
Etiquettes DPE NRJ et GES



(PSSSED)

DONNEES BÂTIMENT:		CARACTERISTIQUES DU BÂTIMENT A L'ANNÉE DE RÉFÉRENCE (si l'année de référence est avant 2023 :			PROGRAMMATION DE TRAVAUX (en cours et à venir	PERFORMANCE RÉELLE
Identifiant bâtiment RNB	Nom du bâtiment	Nombre de logements (avant travaux)	Surface habitable totale (m²)	Surface moyenne logement (m²)		Consommations énergétiques finales réelles

Mix NRC Chauffage et ECN



AGENCES DE NOTATION

Basma CHERIF HADRIA

Qu'est-ce qu'une notation ?

Les agences de notation (S&P, Fitch, Moody's) évaluent la solvabilité des entités du logement social en fonction de leur capacité à rembourser leur dette.

Les notes attribuées vont de AAA (la meilleure qualité de crédit) à D (défaut), sur la base d'analyses **quantitatives** et **qualitatives**.

❑ La notation est :

- ✓ Une **évaluation indépendante** de la capacité et de la volonté d'un emprunteur à faire face en temps et en heure à ses obligations financières.
- ✓ Une mesure relative de la **probabilité de défaut de paiement**.
- ✓ Une **information actualisée** sur la solvabilité des emprunteurs.

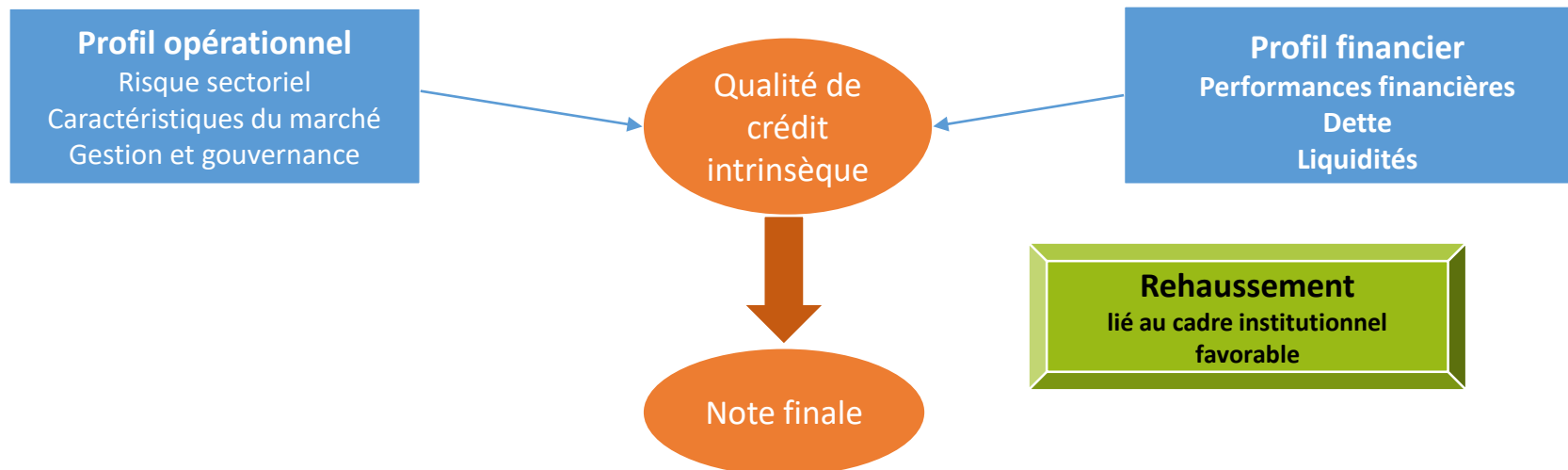
❑ La notation n'est pas :

- ❖ Une **recommandation** d'acheter ou de vendre des titres financiers.
- ❖ Un audit ou une **certification des comptes**.

Processus de notation en deux temps

1. **Analyse quantitative : Score initial** : Examen des ratios financiers clés (endettement, liquidité, rentabilité) et des performances historiques et prévisionnelles. On parle de **note intrinsèque**
2. **Analyse qualitative : Ajustement possible du score initial** : Gouvernance, soutien de l'État, cadre réglementaire, qualité de la gestion.

La qualité de crédit intrinsèque correspond à un profil opérationnel conjugué à un profil financier.



REHAUSSEMENT DE LA NOTE

Facteurs de soutien public et environnement sectoriel

Dans le secteur du logement social, les agences prennent en compte le **soutien** implicite ou explicite **de l'État** mais également **le cadre réglementaire** et les **dispositifs de prévention et d'aides** de la **CGLLS**, ainsi que le suivi des risques de **la Banque des Territoires** au travers des visuel communiqués et la mission de surveillance de l'**ANCOLS**.

Analyse du secteur

Moody's dit:

« Les bailleurs sociaux français exercent leurs activités dans un environnement hautement réglementé avec une surveillance étroite exercée par le régulateur du secteur l'ANCOLS, la CDC et la CGLLS. Ces entités sont responsables de la protection des investissements publics en capital dans le logement social et du respect des normes générales en matière d'économie et de consommation. »

Il en ressort comme constat sur notre secteur:

- Un **écosystème sécurisant** qui permet de garantir une **soutenabilité financière robuste**
- Un secteur qui a des **capacités de résistances** importantes.

Ratios utilisés pour analyser les OLS et ordres de grandeur

1. Couverture des intérêts par les revenus locatifs sociaux

ICR (Interest Coverage Ratio) : Capacité à couvrir les intérêts de la dette par les revenus d'exploitation.
Ordre de grandeur : Critère de vigilance inférieur à 1,5.

2. Capacité à rembourser la dette

Ratio dette/actifs : Représente le niveau d'endettement par rapport aux actifs détenus.
Ordre de grandeur : Critère de vigilance au-delà de 65%.

Enrichissement de la méthode via l'analyse ESG (Environnement, Social, Gouvernance)

Critères extra financiers intégrés à l'évaluation des risques et opportunités d'une organisation

Spécificités du logement social:

- **Environnement:** Impact des bâtiments , émissions de CO2, consommation énergétique, étiquettes énergétiques...
- **Social :** Accès au logement, amélioration du cadre de vie,
- **Gouvernance:** Transparence, gestion des risques, relation avec les autorités locales

Objectifs de l'analyse ESG :

- Evaluer la **durabilité des pratiques** dans le logement social
- Identifier les **risques financiers et d'image** liés aux critères ESG
- Encourager des **pratiques responsables** pour des logements **plus verts et plus inclusifs**

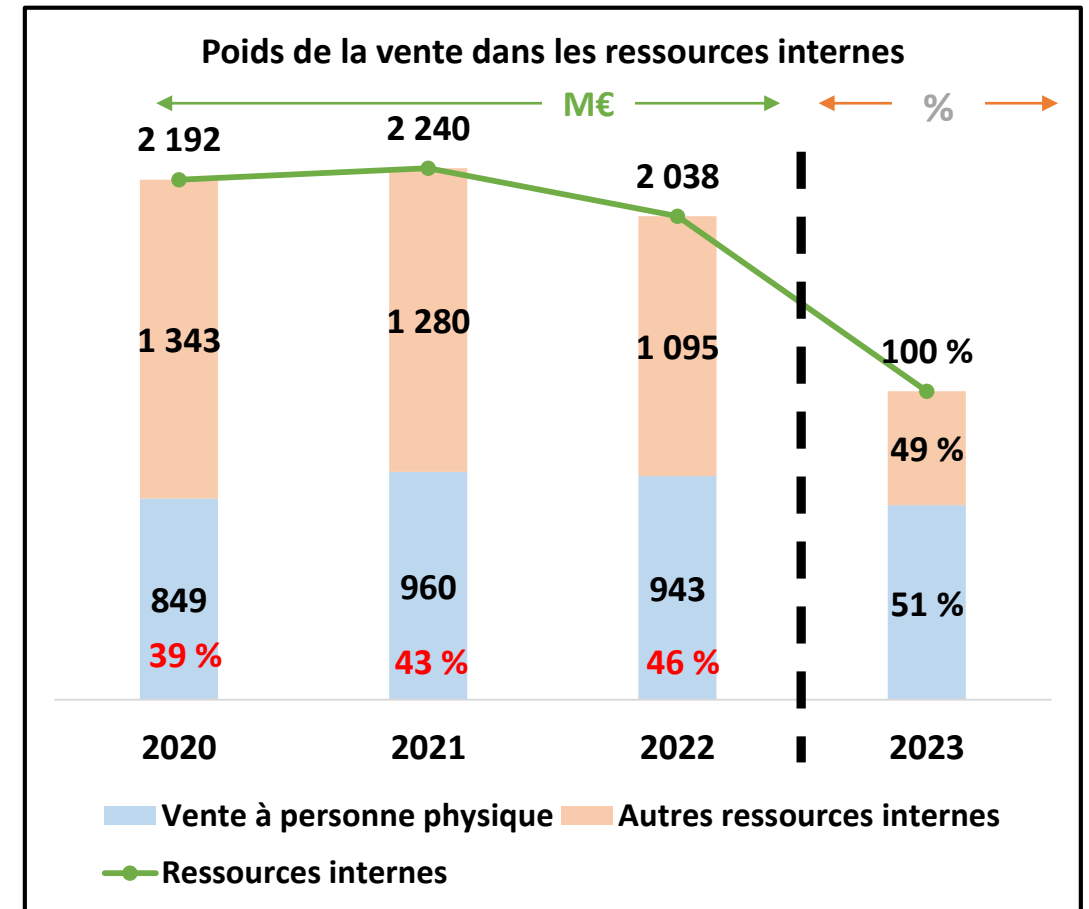
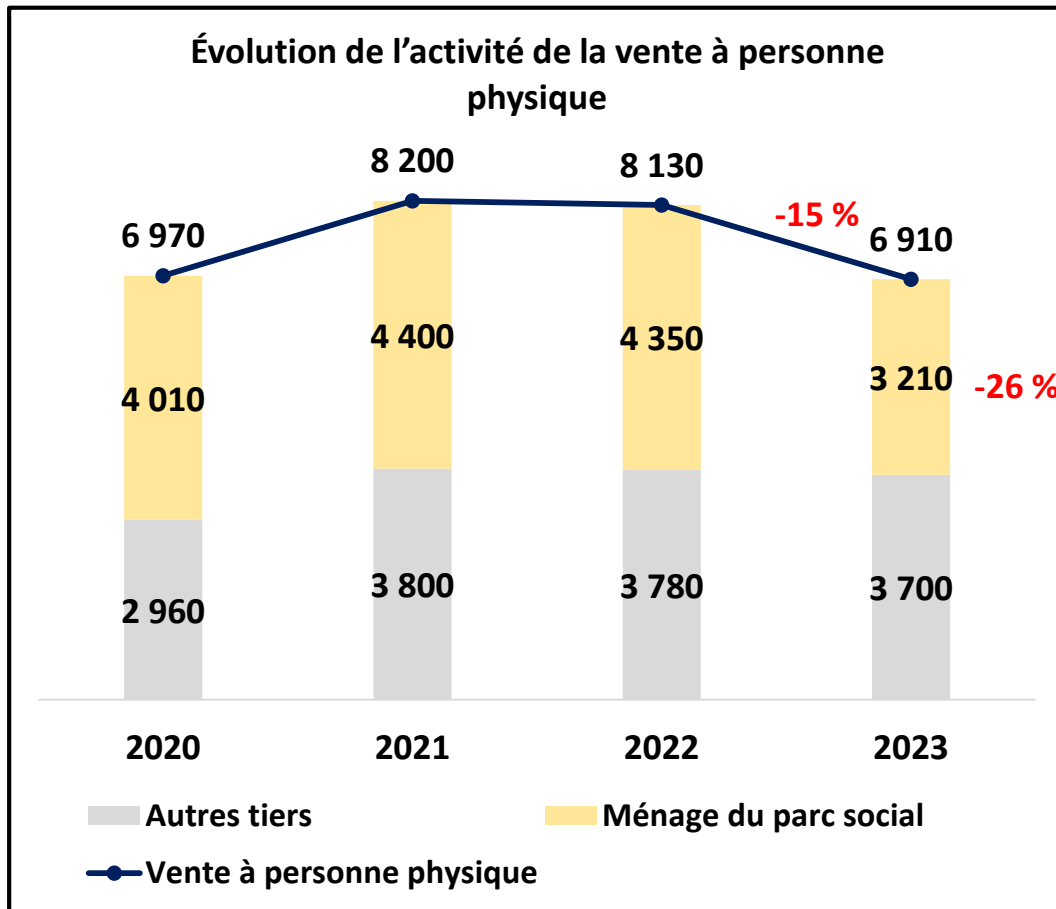
Zoom sur le PTZ

Nicolas Aline

L'activité de la vente à personne physique chez les esh

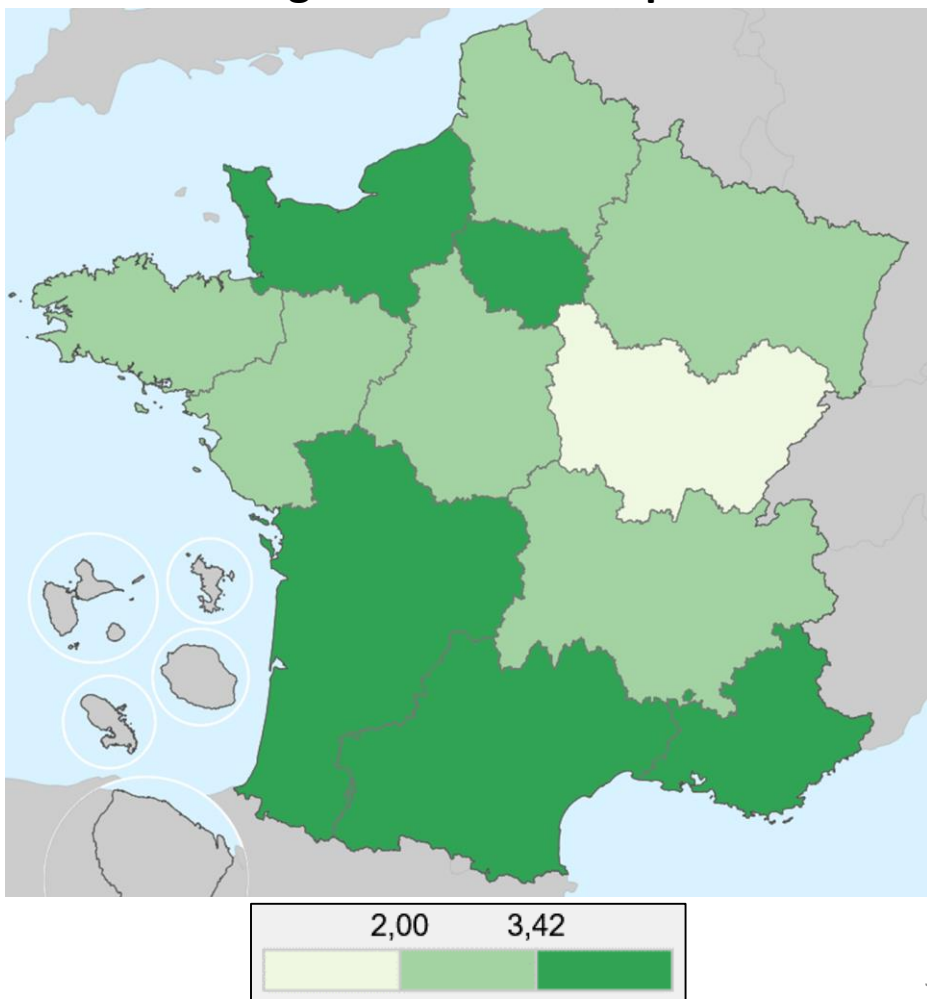
Yassine CHEKHCHOU

L'activité de la vente à personne physique gagne en importance dans les ressources internes

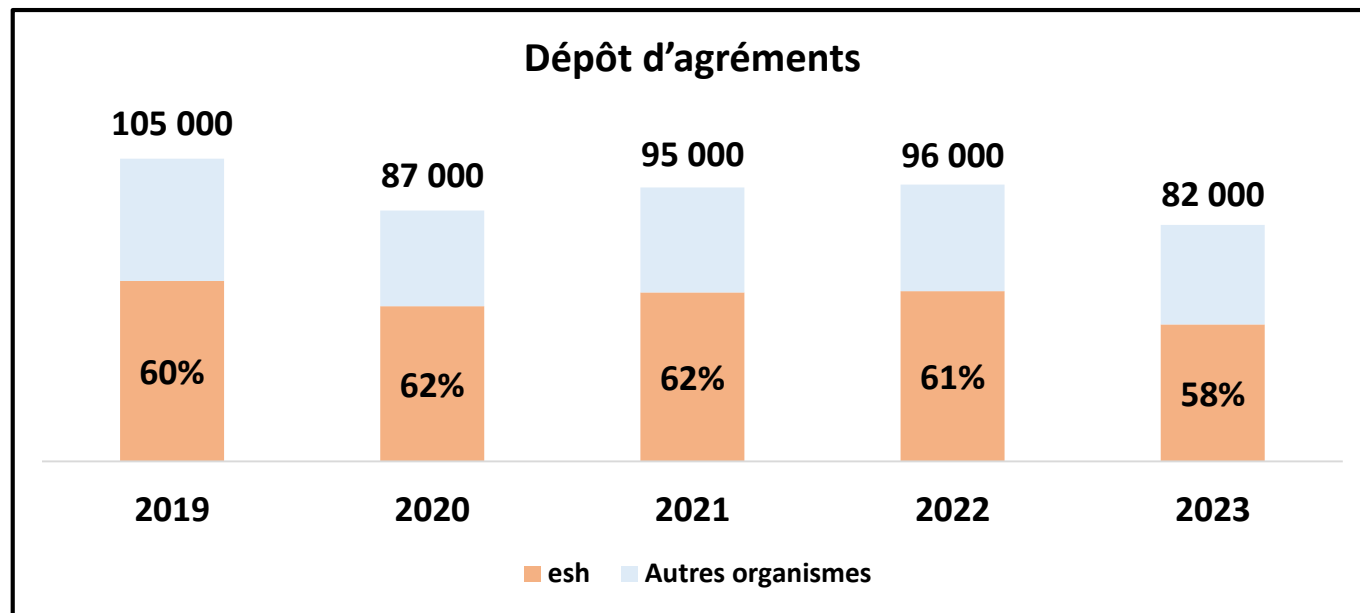


... ce qui permet aux esh d'être au rdv des objectifs de construction

Nombre de logements financés pour une vente

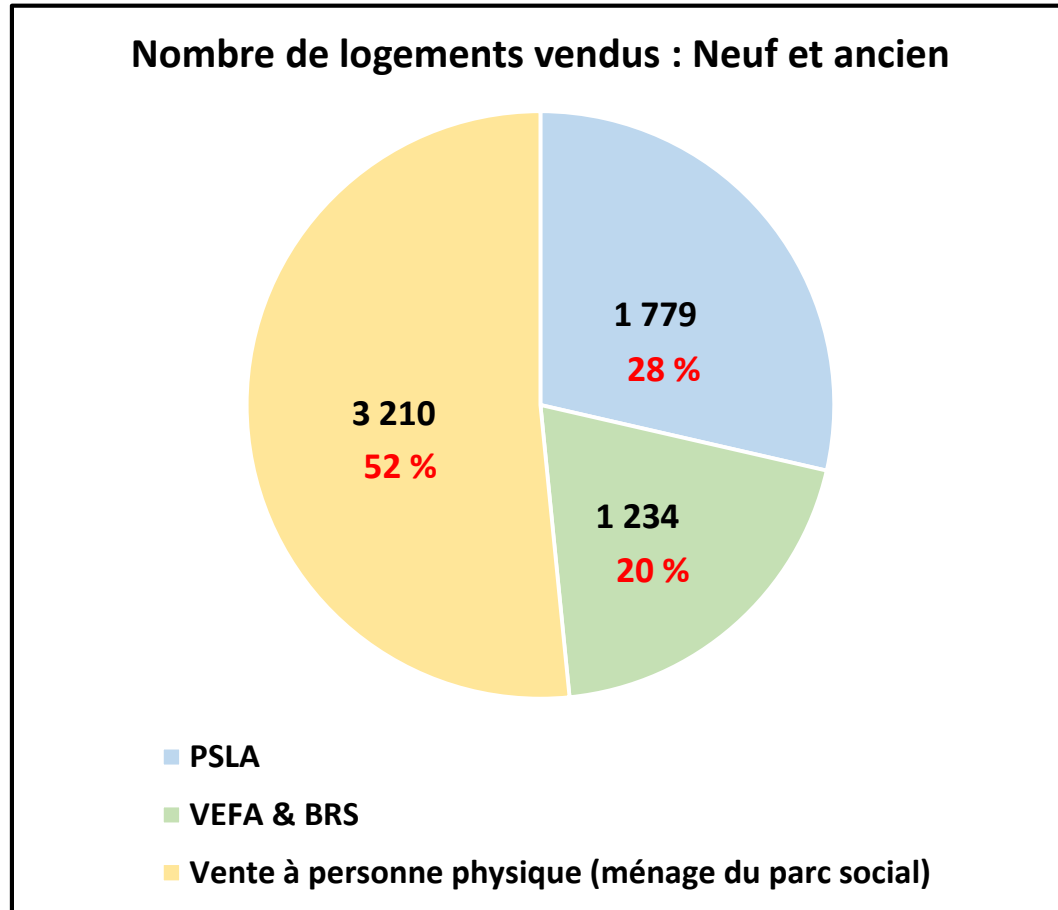


- L'activité de la vente à personne physique répond au besoin en fonds propres nécessaires pour construire 3.4 logements (sources RPLS : vente nette des remboursements anticipés = 105 k€/log ; SIAP : fonds propres, logements ordinaires, 31 k€/log).
- Les esh déposent 6 agréments sur 10 depuis de nombreuses années (sources SISAL, SIAP).



L'activité d'accession neuve et ancienne

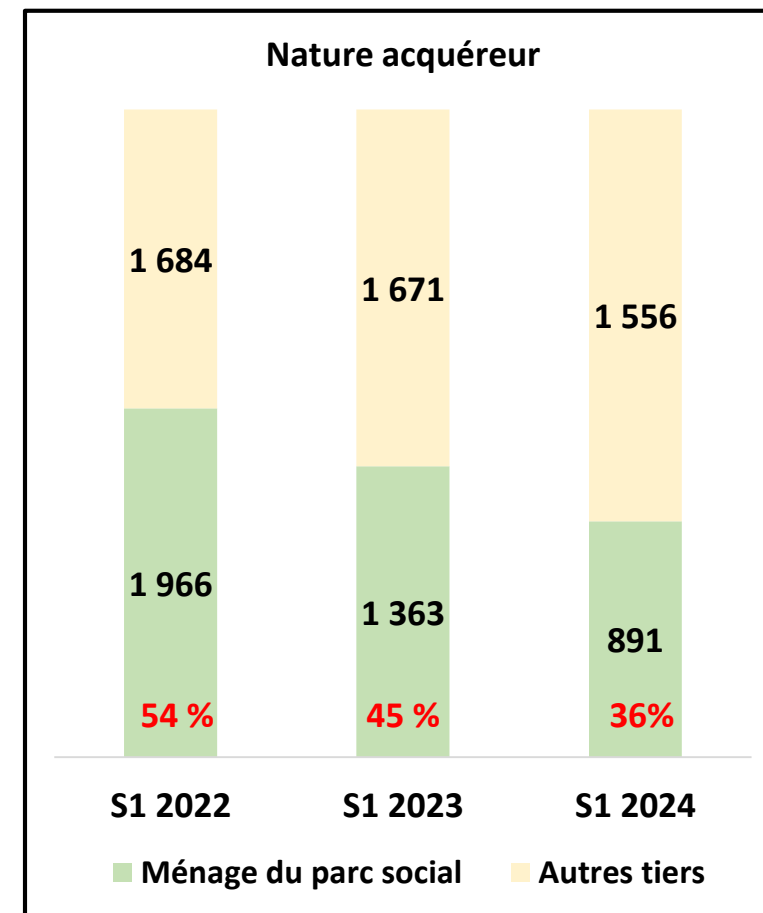
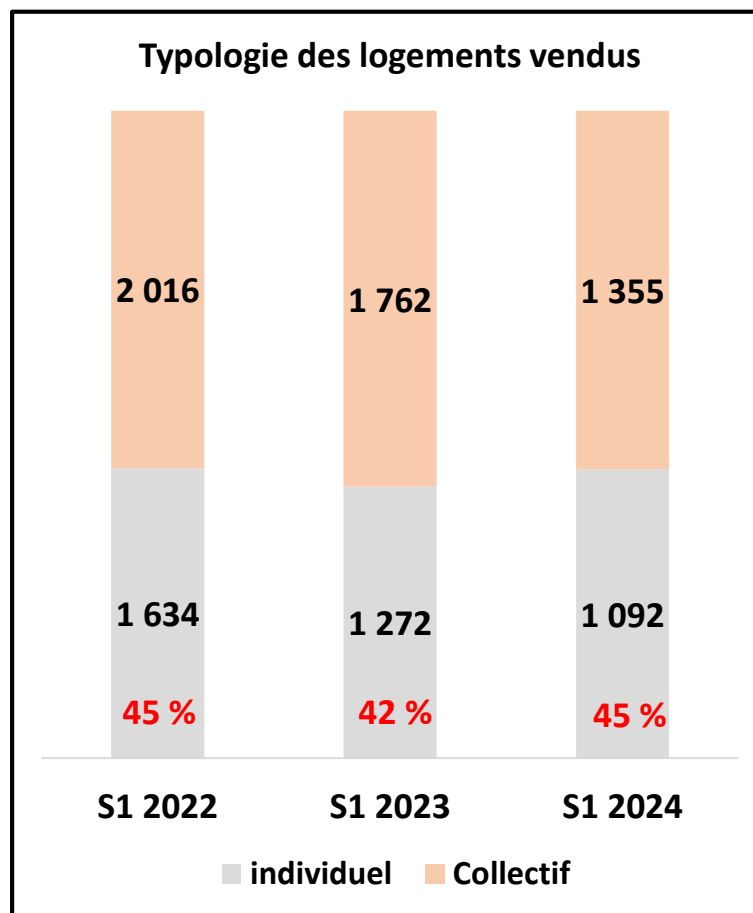
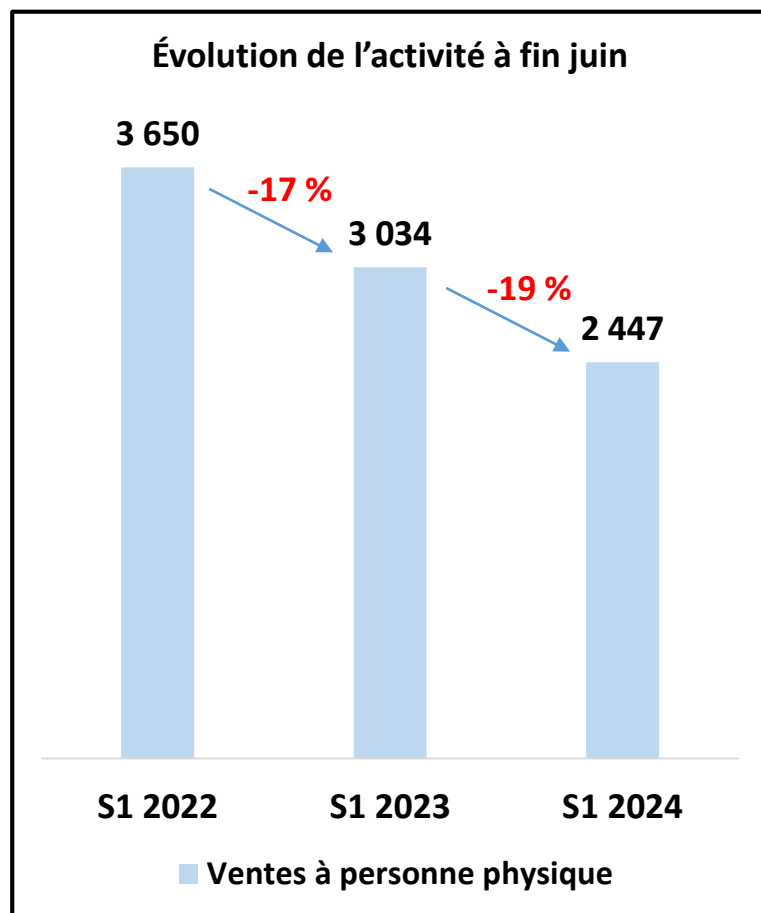
Bilan 2023 :



- L'activité de la vente à personne physique contribue fortement au parcours résidentiel des ménages du parc social (52 % de l'activité de l'accession en 2023).

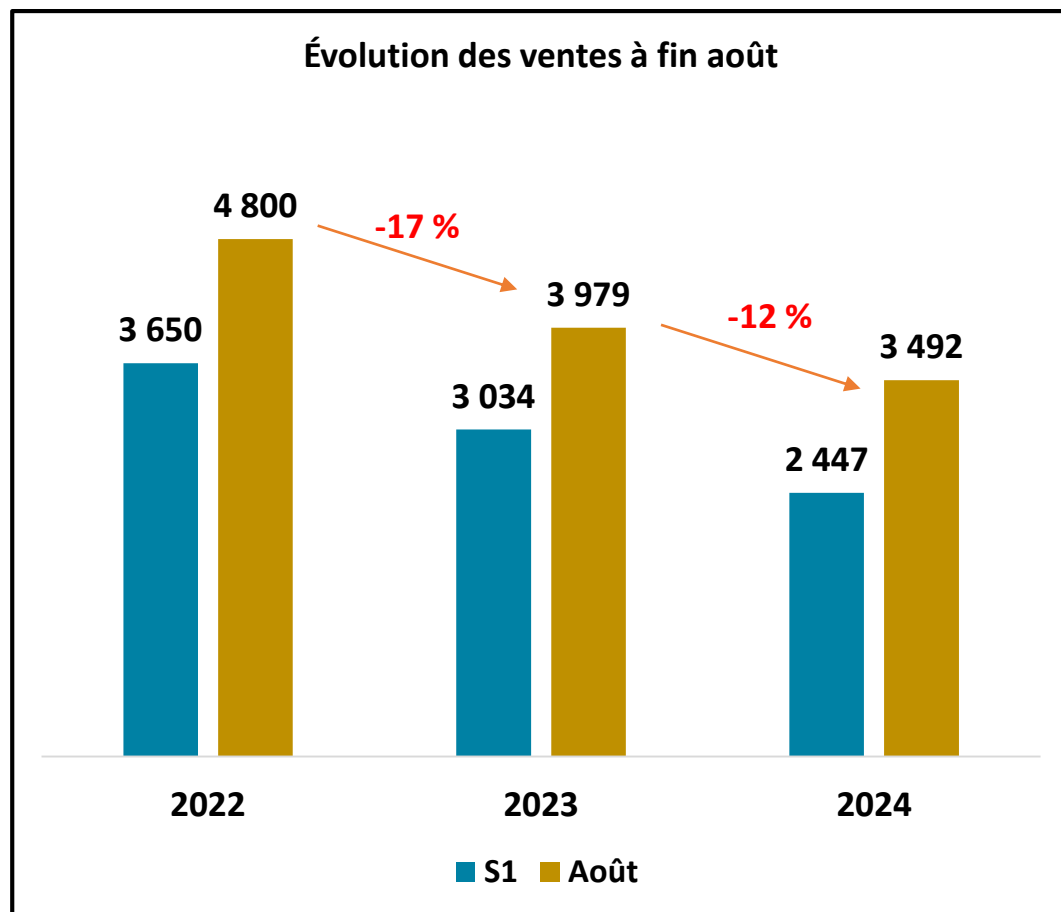
Analyse des résultats de l'enquête S1 2024

Évolution de l'activité au 30 juin : (Comparaison sur un périmètre constant d'esh sur les 3 années)



Analyse des résultats de l'enquête S1 2024

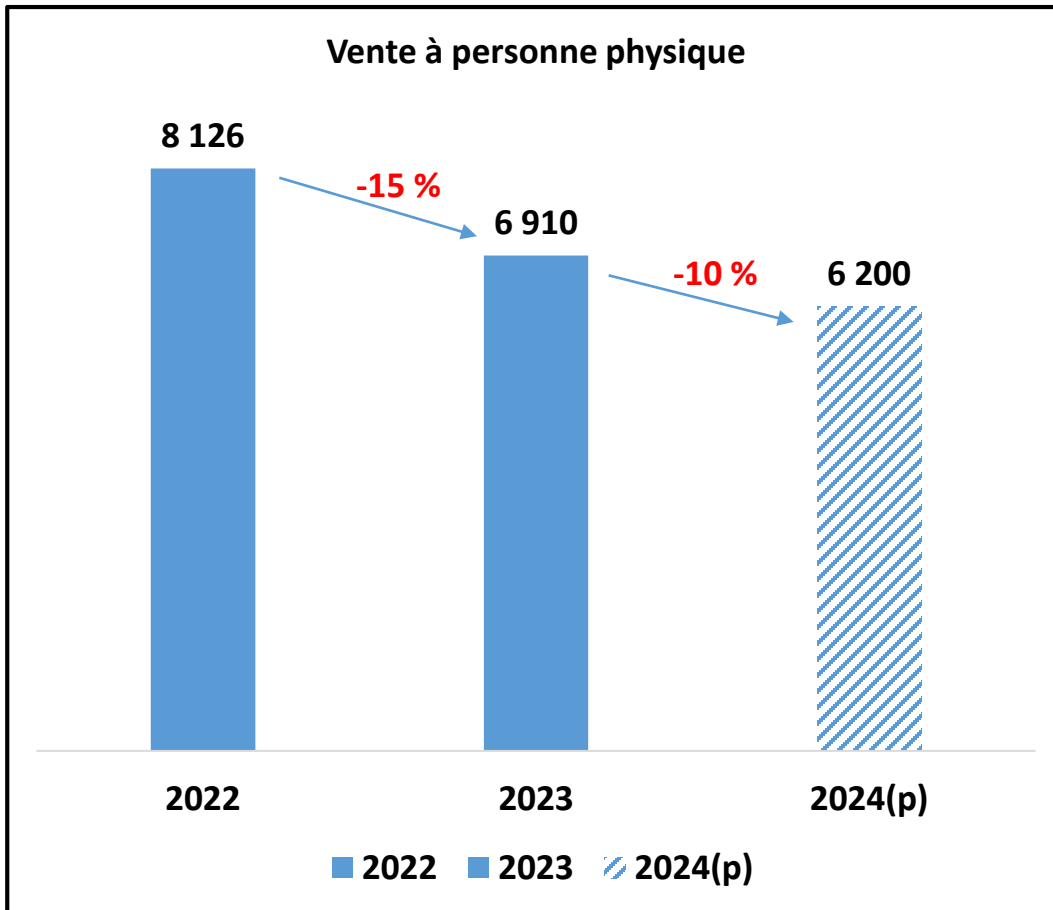
Situation à fin août : (Comparaison sur un périmètre constant d'esh sur les 3 années)



- Les esh répondantes à notre enquête déclarent avoir vendu 3 609 logements à fin août 2024.
- La trajectoire baissière se confirme en 2024.
- Cependant, l'activité a connu une légère amélioration grâce à l'entrée en vigueur du décret lié au PTZ.

Analyse des résultats de l'enquête S1 2024

Projection à fin d'année 2024 :



- Si l'on conserve le rythme de vente actuel, nous atteindrions 5 600 ventes sur l'année 2024, soit une baisse de 19 % par rapport à fin 2023.
- Cependant, nous prévoyons une reprise de l'activité au S2 2024, stimulée par le PTZ et la baisse des taux, ce qui pourrait nous amener à estimer environ 6 200 ventes en 2024.

Zoom sur le PTZ

Nicolas Aline

Le PTZ 2024

Tranche	Capital différé	Différé	Remboursement	Quotité
1	100 %	10 ans	15 ans	50 %
2	100 %	8 ans	12 ans	40 %
3	100 %	2 ans	13 ans	40 %
4	0 %	-	10 ans	20 %

- Nouvelle tranche 4 ;
- Augmentation de la quotité PTZ vente HLM ;
- Quotité portée à 50 % en tranche 1 ;
- Guide PTZ : [ici](#)

Bilan PTZ 2023

	Neuf	Travaux	HLM
Tranche 1	9 505 (27 %)	3 983 (35 %)	1 550 (58 %)
Tranche 2	4 463 (13 %)	1 040 (9 %)	307 (12 %)
Tranche 3	20 640 (60 %)	6 274 (56 %)	793 (30 %)
Ensemble	34 608	11 297	2 650

Sources : SGFGAS Bilan Annuel 2023, T2 2024

PTZ T2 2024

	HLM
Tranche 1	494 (67 %)
Tranche 2	158 (21 %)
Tranche 3	66 (9 %)
Tranche 4	24 (3 %)
Total	742

Une forte baisse du taux d'effort

Scénario pour un logement en zone A, ménage de 4 personnes au SMIC, avec un prix de vente 177 000 € et un apport de 15 %

	Emprunt bancaire	Emprunt PTZ	Mensualités moyennes	Taux d'effort
Sans PTZ	150 450 €	0	860 €	30.1 %
Quotité 20%	115 050 €	35 400 €	670 €	23.5 %
Quotité 50%	61 950 €	88 500 €	553 €	19.4 %

Sources :

SMIC : valeur au 1^{er} novembre 2024 ;

Taux : Observatoire CSA crédit logement, T3 2024 = 3.59 % sur 248 mois ;

Prix de vente en zone A : Fédération des esh, enquête vente S1 2024 ;

Calculs : Fédération des esh

Discours de clôture

Philippe Pacheu