

Les ESH affichent toujours une situation financière "solide" mais vont "devoir trouver de nouveaux modes de financement"

Par [Anne Farthouat](#)

"Vous allez devoir réfléchir à de nouveaux modes de financement dans un contexte de raréfaction des aides publiques", lance Valérie Fournier, présidente de la fédération des ESH, aux adhérents venus assister à la journée fédérale consacrée à la finance et aux transitions numériques, mardi 21 mars 2017, pointant à mi-mot les risques qui pèsent sur les aides publiques au secteur, au regard des programmes des candidats à l'élection présidentielle. Pour autant, les ESH affichent une situation financière "solide" : elles ont investi 10 milliards d'euros en 2015, pour un montant cumulé de loyers de 11 milliards, un autofinancement de 1,2 milliard et un coût de fonctionnement de l'ordre de 1 000 euros par logement, d'après les chiffres présentés ce jour par la fédération.

"L'année 2017 sera une année financière, avec de bonnes et de mauvaises nouvelles pour le secteur HLM", présage Valérie Fournier, présidente de la fédération des ESH, alors qu'elle ouvre mardi 21 mars ses journées professionnelles annuelles, consacrées cette année à la finance et à la transformation numérique des ESH. "Vous allez devoir réfléchir à de nouveaux modes de financement dans un contexte de raréfaction des aides publiques" déclare-t-elle ainsi aux participants - la plupart œuvrant dans les services financiers des sociétés adhérentes. Une réflexion qui pourra s'inspirer de l'étude d'impact du logement social sur l'économie globale que la fédération a commandé au cabinet Roland Berger ([lire sur AEF](#)), laquelle sera soumise au Conseil fédéral le 29 mars prochain.

Mais quelles que soient les orientations que prendra le futur exécutif, les ESH peuvent aujourd'hui se targuer d'une situation financière globalement "solide", lui permettant d'assurer une croissance d'activité continue depuis plusieurs années :

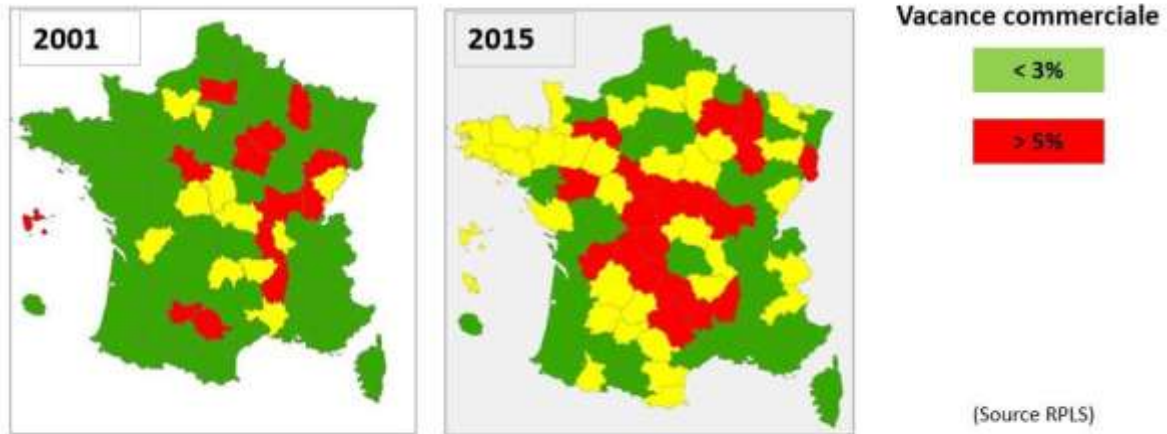
En 2015, l'ensemble des membres de la fédération ont ainsi investi 10 milliards d'euros, pour un montant cumulé de loyers de 11 milliards, un autofinancement de 1,2 milliard et un coût de fonctionnement de l'ordre de 1 000 euros par logement. Président du comité d'autocontrôle et de prévention de la fédération, Patrick Lachmann souligne en particulier la stabilité des ventes HLM, qui "représentent 32 % des ressources internes" depuis 2013. "Il faut poursuivre sur cette voie. Sans ces 32 %, nous aurions des difficultés à maintenir la politique de développement que nous avons engagée."

CINQ ESH concentrent la moitié de l'excédant des capacités financières

L'année 2015 a été particulièrement positive en termes de fonds de roulement long terme à terminaison (1), qui gagnent 540 millions d'euros. "Mais la moitié de ces 540 millions sont concentrés sur cinq ESH", précise Patrick Lachmann. Dans le détail, ce fonds "n'est en hausse que dans la moitié des sociétés". Des données qui témoignent de la diversité des profils d'ESH, tout comme l'analyse détaillée des taux de vacances, région par région.

"La vacance est un vrai sujet" insiste en effet le président du CAP. Si globalement, elle était de 3,8 % en 2015, pour certaines ESH, "elle est supérieure à 5,7 %" pointe-t-il, illustration à la clé :

☐ Vacance 3,8 % [2^e décile: 1,9 % / 8^e décile: 5,7 %]



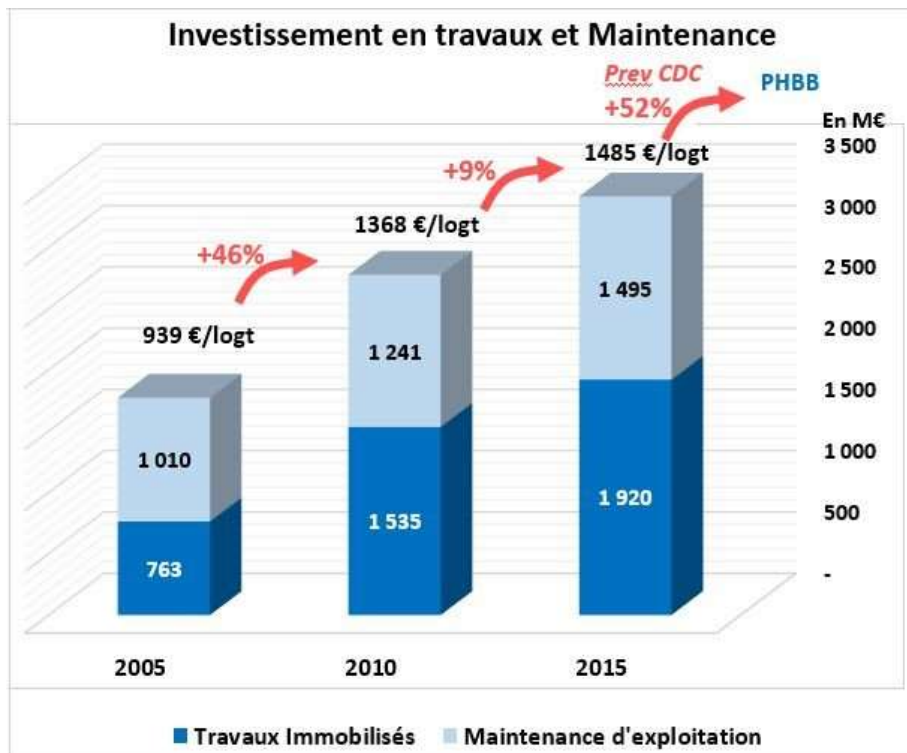
[DR](#)

"Sur les zones vertes, nous avons encore des besoins significatifs, dans les territoires jaunes, un certain équilibre est en train de se trouver, mais sur les zones rouges, il y a un véritable problème", commente-t-il, déplorant les "objectifs globaux" de productions de logements prônés dans les "discours politiques". "Il nous faut mener une analyse territoire par territoire pour déterminer nos politiques de développement du parc."

forte augmentation des investissements sur la rénovation énergétique

Par ailleurs, la fédération a conduit cette année avec le cabinet HTC une étude sur les montants investis dans les réhabilitations thermiques ces dernières années, auprès de six ESH "pilotes". Les résultats seront connus "d'ici la fin du mois", mais d'ores et déjà, il ressort des premiers enseignements que ces investissements sont en forte croissance depuis 2005, et qu'ils ont répondu à deux tendances.

Une première période entre 2005 et 2010 où l'activité a fortement augmenté en volume (+56 % d'opérations de rénovation, +46 % d'investissements par logement) et une seconde, entre 2010 et 2015, où la croissance s'est tassée (+9 % d'opérations en volume) mais au profit d'une augmentation des coûts de travaux (+23 % des investissements par logement).



Évolution des investissements dans la rénovation énergétique par les ESH

DR

"Aujourd'hui, les sociétés programment leurs opérations au regard de l'analyse de leur trajectoire énergétique", qu'elles combinent avec leurs PSP et intègrent dans leurs arbitrages financiers, commente Karen Laloum, directrice d'études financières de la fédération. En outre, "le processus décisionnel est de plus en plus transversal", la programmation étant davantage décidée en comité de directions que par la seule direction du patrimoine. En termes de financements, les ESH examinées ont toutes mobilisé plusieurs leviers, qu'il s'agisse de prêts spécifiques, de subventions locales, de revente des CEE ou d'exonération de TFPB, ou encore le Feder, bien que ce dernier soit "très complexe à activer" pointe-t-elle. Enfin, "certaines sont parvenues à retirer l'amiante, même dans les logements", quand en général, les travaux portent plutôt sur des opérations de recouvrement. In fine, la fédération se félicite de voir que les ESH "ont développé un véritable savoir-faire de la conduite de travaux en site occupé".

(1) Ensemble des ressources disponibles à terminaison des opérations