

MEMENTO PREVISIONNEL 2025-2034

METHODE, HYPOTHESES ET POINTS DE VIGILANCE

PREAMBULE

Depuis 2019, la Fédération des OPH, en application de la décision de son assemblée générale de Grenoble en juin 2018, réalise chaque année une enquête sur les résultats prévisionnels de ses adhérents.

Chaque année un nombre croissant d'adhérents représentant une part significative du patrimoine répond à l'enquête. Compte tenu de ce taux de représentativité remarquable, les résultats cumulés sont présentés lors de la Convention annuelle de la Fédération.

Cette collecte d'informations prévisionnelles permet à la Fédération d'améliorer ses propres analyses prospectives cumulées, et donc de **disposer de données plus précises dans les discussions avec les pouvoirs publics**, notamment sur les financements nécessaires pour remplir les engagements de la Loi Climat et Résilience et ceux de la Stratégie Nationale Bas Carbone.

Une nouvelle campagne est lancée par la présente note sur la période 2025-2034. Dans le memento prévisionnel restitué aux adhérents à l'issue de l'enquête, **les résultats de la période prévisionnelle seront mis en perspective avec les résultats rétrospectifs de 2020 à 2024 issus du DIS financier.**

Cette note présente l'ensemble du processus mis en place pour réaliser cette enquête :

1. La méthode de collecte des données ;
2. Les hypothèses à respecter impérativement et l'ajustement des données de l'année de référence ;
3. Les points de vigilance.

1 LE SUPPORT DE L'ENQUETE

L'enquête s'appuie sur les résultats à dix ans (2025-2034) d'une simulation réalisée sur Visial Web :

Cette simulation correspondant à **l'hypothèse la plus probable à date (hypothèse centrale)**, compte tenu des arbitrages nécessaires pour concilier les impératifs de la Loi Climat et Résilience et vos capacités financières.

Le support de l'enquête est **un fichier Excel directement exporté de Visial Web**, ou rempli manuellement si vous n'utilisez pas Visial Web, **et transmis à la Fédération via la plateforme Harmonia sur l'espace d'échange du QDIS financier 2024.**

La date limite de retour de l'enquête est fixée au **15 décembre 2025**. Cependant vos réponses peuvent d'ores et déjà être transmise à la Fédération.

Visial Web est paramétré d'origine pour calculer des résultats sur cinquante ans, cela permet donc de couvrir la période 2025-2034, quelle que soit l'année de référence (2024, 2023, voire 2022). Ainsi, si l'année de référence de votre simulation est antérieure à 2024, il vous est juste demandé d'allonger la période de calcul ainsi que la saisie des données jusqu'à 2034.

1.1 Export direct de Visial Web

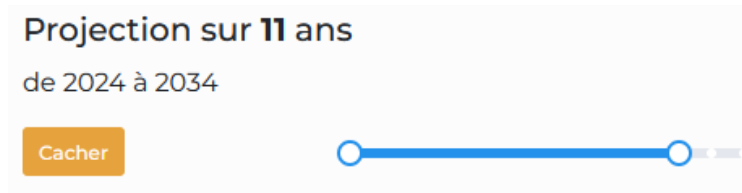
Le fichier à transmettre est directement exporté de **Visial Web** et comprend huit onglets :

- ☐ Synthèse présentation **Produits - charges** ;
- ☐ A6 - Annuités des emprunts locatifs logements et structures collectives ;
- ☐ A7 - Produits courants et exceptionnels ;
- ☐ A8 - Détail de la maintenance et des autres charges ;
- ☐ C - Synthèse des livraisons (Logements, Structures collectives, Accession) ;
- ☐ D1.1 - Plans de financement des investissements et cessions logements (en K€ constants) ;
- ☐ D1.2 - Plans de financement des investissements et cessions logements (en K€ courant) ;
- ☐ D1.3 - Plans de financement des opérations ANRU (en K€ courants) ;
- ☐ Un onglet supplémentaire avec les coordonnées d'un correspondant pour les simulations nous serait aussi utile.

Bien évidemment, pour permettre l'exploitation des fichiers transmis, **il est impératif de ne modifier ni le contenu de ces fichiers (ni ajout, ni suppression, ni modification de cellule), ni les noms des onglets.**

Nous vous remercions aussi de limiter la période à l'année 2034, donc de ne pas envoyer de résultat au-delà de 2034.

Pour une année de référence 2024 :



1.2 Modèle Excel mis à disposition sur le site foph.fr

Pour les adhérents qui n'utiliseraient pas (encore) Visial Web, un modèle Excel à remplir est mis à leur disposition sur la page du memento prévisionnel 2025 de la documentation du site de la FOPH :

<https://www.foph.fr/actualites/ouverture-de-lenquete-memento-previsionnel-2025-2034>

Si Visial web n'est pas encore déployé dans votre organisme, Philippe Manenc (p.manenc@foph.fr) est à votre disposition pour le faire enregistrer dans Visial Web.

1.3 Dépôt sur Harmonia

Les fichiers Excel sont à déposer sur Harmonia en tant que pièce jointe dans l'espace d'échange du QDIS financier 2024.

Lors de ce dépôt, il vous est demandé de choisir le type de pièce jointe :

Nous vous remercions de choisir le type « Résultats Visial – Memento prévisionnel » :

Votre fichier sera alors automatiquement renommé.

Pour rendre ce fichier visible par l'équipe de la Fédération, il est impératif de terminer le dépôt en cliquant sur le bouton « **Envoyer les PJ** » en bas à droite de l'espace d'échange :

2 HYPOTHESES A RESPECTER ET DONNEES DE L'ANNEE DE REFERENCE

Outre l'ajout de signaux d'analyse prévisionnelle aux signaux rétrospectifs du DIS, cette enquête doit aussi permettre à la FOPH de disposer de données prévisionnelles agrégées dans ses discussions avec les pouvoirs publics. Pour que les résultats prévisionnels soient significatifs, **quelques conditions doivent être respectées** :

1. Prise en compte des hypothèses stratégiques de chaque organisme ;
2. Harmonisation des hypothèses macroéconomiques ;
3. Option à l'OS pour la mobilisation des fonds propres ;
4. Traitement de la RLS ;
5. Ajustement des montants de l'année de référence (2024) sur ceux du DIS ;

2.1 Prise en compte des hypothèses stratégiques de chaque organisme

Pour que les résultats prévisionnels soient pertinents, ils doivent être **le reflet des choix stratégiques des adhérents** : développement, maintenance et travaux, augmentations des loyers, évolution de la structure de gestion, financements (titres participatifs, ...), ... Bien évidemment, différents jeux d'hypothèses sont envisageables (NPNRU, décarbonation, ...), nous vous demandons de nous transmettre **les résultats de la simulation la plus probable à date**, compte tenu des arbitrages retenus, avec les incertitudes que cela comporte.

2.2 Hypothèses macro-économiques

Il est nécessaire que **les hypothèses macro-économiques dans lesquelles sont réalisées ces simulations soient homogènes**. C'est pourquoi, il est demandé **que les simulations dont les résultats seront transmis à la Fédération soient réalisées avec les hypothèses macroéconomiques adoptées par la CGLLS en juin 2025, sur proposition de la Banque des Territoires** :

Taux prévisionnels	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Inflation		1,3%	1,6%	1,8%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%
I.C.C.		-1,0%	1,7%	2,1%	2,2%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%
I.R.L.		3,26%	1,04%	1,5%	1,7%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%
Livret A	3,0%	2,2%	1,8%	1,8%	1,9%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Ces hypothèses sont disponibles sur site de la FOPH :

<https://www.foph.fr/documentation/visial/parametres-macro-economiques-2025>

Ainsi qu'un fichier permettant de les importer directement dans Visial Web.

2.3 Mobilisation des fonds propres à l'ordre de service

Il est demandé de retenir **l'option pour la mobilisation des fonds propres à l'ordre de service**. En effet, cette option est financièrement plus prudente.

Dans Visial Web, dans la simulation, paramètres activités, rubrique hypothèses liées aux investissements, case à cocher : à l'OS (= à terminaison)

Mobilisation des fonds propres pour les logements familiaux et les structures collectives ? ☒ A l'OS ☐ A la livraison

Affichage de l'évolution des étiquettes DPE ? ☐ A l'OS ☒ A la livraison

Attention : ne pas confondre cette option avec l'option d'affichage de l'évolution des étiquettes DPE, qui a été ajoutée juste en-dessous sur la version 2.2 de Visial Web

2.4 Traitement de la RLS

Il est proposé de traiter globalement la RLS par un **taux annuel unique de décote** comprenant à la fois le montant déduit des quittance (C/70943) **et** le lissage par la modulation de la cotisation principale à la CGLLS, et **s'appliquant aux loyers quittancés des logements conventionnés** (cf. §3.2 RLS, cotisation CGLLS et lissage). L'hypothèse retenue est celle adoptée par la CGLLS pour 2025 :

2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
3,65%	4,5%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%

2.5 Ajustement sur les montants du DIS pour l'année de référence (2024)

Comme cela a été indiqué lors de la présentation de la démarche à l'assemblée générale du Mans en mai 2019, il n'est pas possible de valider toutes les simulations. Si un contrôle rapide de cohérence s'avère cependant nécessaire, celui-ci se fera d'autant mieux que **les données de l'année de référence (2024) seront ajustées sur les montants du DIS de cet exercice**. C'est pourquoi, **il est demandé que les données de l'année de référence reprennent bien les montants du DIS de 2024**.

Ces données sont disponibles **dans un onglet dédié du QDIS**, dénommé **ECART_Visial Web**, qui devient visible à partir de l'étape 4 du traitement de celui-ci. **Les données de cet onglet peuvent être importées directement dans la simulation**. Une page de l'aide de Visial Web est dédiée à cet import :

<https://union-habitat.zendesk.com/hc/fr/articles/12091864567324-Import-Harmonia-OPH>

Il est à noter que **l'ajustement sur les données du DIS est sans incidence sur les résultats prévisionnels** puisqu'il ne touche que les données de l'année de référence.

3 LES POINTS DE VIGILANCE

Le rappel de ces points de vigilance a pour objet de proposer des méthodes de traitement homogène de certaines données et d'auto-validation pour d'autres.

3.1 Loyers théoriques du patrimoine de référence

La ressource principale à l'origine des résultats

La vérification de la variation des loyers théoriques du patrimoine de référence entre l'année de référence (2024) et la première année de projection (2025) est **essentielle**. La cohérence de cette variation conditionne la pertinence des résultats prévisionnels. En effet, les loyers constituent la principale ressource de l'activité locative, et ceux du patrimoine de référence en représentent la plus grande part, d'où l'importance de cette vérification. Celle-ci se fait à périmètre de patrimoine presque constant.

Deux modes de calculs différents

Les loyers théoriques du patrimoine de référence peuvent être déterminés, soit directement par l'outil de gestion locative, soit reconstitués comme dans le DIS, en ajoutant aux loyers quittancés les pertes de loyers sur logements vacants ainsi que la RLS déduite du quittancement. Dans Visial, ils **sont saisis directement**. Ils sont le reflet d'une réalité connue, alors que **les loyers de la première année de projection sont calculés à partir du fichier patrimoine** (importé la plupart du temps). Il est donc impératif de vérifier la cohérence entre ces deux montants.

Les sources de variation

La variation entre 2024 et 2025, sauf cas particulier (telles que les acquisitions ou des cessions en bloc), devrait rester limitée et s'expliquer pour l'essentiel par :

1. L'augmentation annuelle pratiquée en 2025 dans la limite de 3,26% sauf dérogation ;
2. Les impacts en année entière sur 2025 des variations de 2024 dues aux :
 - 2.1. Mises en service de logements nouveaux ;
 - 2.2. Variations de loyers après travaux (loyers mensuels et surfaces) ;
 - 2.3. Attributions de logement avec application d'un loyer à la relocation ;
 - 2.4. Cessions et démolitions.

Il convient par ailleurs de bien vérifier que **les loyers au mètre carré** du fichier patrimoine sont tous saisis **en valeur mensuelle** notamment pour les logements encore en surface corrigée.

En cas d'**activation de la fonction de plafonnement des loyers**, il est impératif de créer un loyer plafond « artificiel » pour les groupes qui n'en ont pas réglementairement. En effet, dans ce cas, la valeur zéro est prise comme le loyer plafond. Une valeur identique au loyer pratiqué convient parfaitement.

Il est difficile de donner une marge maximum de variation. Si celle-ci doit être appréciée au cas par cas, elle ne devrait cependant pas s'éloigner trop du taux d'augmentation appliqué au 1^{er} janvier.

3.2 RLS, cotisation CGLLS et lissage

Le lissage de la RLS

Le lissage de la RLS constitue bien le deuxième temps de la RLS après le premier temps, celui de la réduction de quittancement, la RLS brute (compte 70943). Ce lissage est instauré à l'article 452-4 du CCH : « Une modulation de la cotisation (CGLLS) est appliquée sur la base d'une majoration et d'une

réduction ...». Le solde de la majoration et de la réduction vient augmenter ou diminuer la cotisation CGLLS. **Mais du point de vue économique, ce lissage constitue bien un échange de loyers entre organismes HLM.**

Cotisation CGLLS et lissage de la RLS

Actuellement, en comptabilité, la cotisation CGLLS y compris le lissage (solde de la modulation) est enregistrée globalement, en charges (C/6283) en cas de paiement à la CGLLS ou en produits (C/7583) en cas de remboursement par la CGLLS. Or ce traitement comptable ne permet pas de retracer la réalité économique de la cotisation CGLLS, ni de la RLS. C'est pourquoi, il nous semble important et utile de **séparer, dans l'analyse prévisionnelle, la cotisation CGLLS en deux éléments, d'une part la cotisation à proprement parler**, qui restera toujours une charge, et **d'autre part le lissage de la RLS**, qui, pour certains organismes très impactés par la réduction de quittance, constitue un produit. **Ce lissage est compris dans le taux unique de décote saisi dans le module des loyers.**

Visial Web propose **un calcul automatique des cotisations CGLLS**, principale et additionnelle, et ANCOLS. Ce calcul présente l'avantage d'ajuster ces cotisations à vos résultats prévisionnels et s'appuie sur les paramètres pris en compte pour déterminer ces cotisations. Il peut commencer à partir de N+2 (2026 pour une année de référence 2024). **La page de l'aide de Visial Web dédiée aux cotisations CGLLS et ANCOLS donne les taux retenus par la CGLLS :**

<https://union-habitat.zendesk.com/hc/fr/sections/4407399962386-CGLLS-ANCOLS>

Suivant la règle comptable actuelle, Visial Web propose la saisie des éléments de calcul du lissage dans cette page dédiée aux cotisations CGLLS. **Il convient donc de ne rien saisir dans la partie lissage de la RLS, afin de ne pas faire double-emploi avec le taux de décote unique.**

LISSAGE

Calcul automatique à partir de Sélectio

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Lissage (ou modulation) net en k€	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Taux de RLS moyen pour le calcul du lissage	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
Coefficient de variation de la RLS	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

Compte tenu des incertitudes liées aux discussions en cours sur le projet de Loi de finance pour 2026, il est possible que les hypothèses retenues, tant pour les taux de décote de la RLS, que les taux de cotisations CGLLS, doivent être modifiées. Cependant, à date (fin octobre 2025), il n'est pas possible d'en retenir d'autres.

Traitement du lissage

Compte tenu de la nature réelle du lissage, un échange de loyers entre organismes HLM, il est proposé de **traiter le lissage comme un loyer venant corriger la RLS brute**. Ce traitement permet ainsi de faire ressortir une RLS nette (RLS après lissage) et d'en mesurer le poids exact dans les résultats.

Traitement de la RLS (RLS brute, lissage, RLS nette)

La RLS est bien constituée de deux parties, d'une part la RLS brute, et d'autre part le lissage, les deux formant la RLS nette. Il est donc proposé de **traiter globalement la RLS à partir de ce montant unique de RLS nette en tant que loyers négatifs**. Si ce traitement ne correspond pas au traitement comptable

actuel retenu dans l'instruction comptable, il permet de **mesurer l'impact économique réel de la RLS d'une part et de la cotisation CGLLS d'autre part.**

Il est à noter qu'à partir de 2026, le lissage de la RLS sera enregistré en loyers dans le compte 709432 et la cotisation CGLLS pour son montant réel en compte 6283.

Les taux de RLS proposés

Ce traitement avec un montant unique permet de simplifier l'approche de la RLS, **par l'application d'un taux de réduction aux loyers quittancés des logements conventionnés**

- ☐ **Pour 2024** (année de référence de la simulation), le montant de la RLS nette après lissage est connu.
- ☐ **En 2025**, les montants de majorations et de minorations entrant dans le lissage de la RLS sont connus, et le montant de loyers non-quittancés (C/70943) peut être extrapolé à partir des montants des premiers mois, permettant ainsi de déterminer une RLS nette prévisionnelle. Sinon, le taux proposé par la CGLLS de 3,65% peut être utilisé. Ce taux tient compte de la diminution de 200 M€ inscrite dans la Loi de finance pour 2026.
- ☐ **A partir de 2026**, en l'absence de perspective certaine à date, il est fait l'hypothèse que la RLS sera maintenue à **1,3 milliard avec un lissage négatif de 300 M€**, ce qui aboutit **aux taux de décote suivants des loyers conventionnés** :

2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
4,5%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%

- ☐ En résumé, la RLS est déterminée avec les montants et taux de décotes suivants de 2024 à 2034 :

2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Réel	Montant estimé ou 3,65%	4,5%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%

Les taux de décotes sont appliqués chaque année au total des loyers quittancés des seuls logements conventionnés.

Saisie et restitution dans Visial

Dans Visial Web, la RLS peut être calculée automatiquement en saisissant un taux pour le patrimoine de référence ainsi qu'un taux pour les opérations nouvelles (onglet Produits/Loyers/Réduction de loyer de solidarité). Ces taux ne s'appliqueront qu'aux loyers des logements conventionnés. Les taux de décote proposés aux paragraphes précédent sont à saisir sur ces deux lignes. Pour 2024 et 2025, les montants réels ou estimés peuvent être saisis directement sur la ligne d'ajustement. De même pour les années suivantes, si le calcul automatique n'est pas utilisé.

Réduction de loyer de solidarité

Le champ "Ajustement RLS en montant" est à saisir en négatif pour augmenter la RLS et en positif pour diminuer la RLS

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Taux de RLS sur le patrimoine de référence	0.00	3.65	4.5	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4
Taux de RLS sur les opérations nouvelles	0.00	3.65	4.5	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4
Ajustement RLS en montant	-964	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

La RLS nette ainsi calculée ressort sur une ligne spécifique des tableaux de synthèse.

3.3 Annuités du patrimoine de référence

Pour une question de cohérence des résultats, les annuités associées au patrimoine de référence doivent être projetées en retenant un taux de Livret A identique à celui de la simulation (Cf. § 2.2 Hypothèses macroéconomiques). **Cette projection doit être faite sur l'outil de gestion des emprunts.**

3.4 Projection et indexation des charges et des produits

Pour la projection des charges (hors annuités) et des produits (hors loyers des logements familiaux), il peut s'avérer pratique de raisonner en deux temps :

1. Projection en valeur constante (valeur 2025), permettant de mieux évaluer les variations (sans perturbation liée à une indexation quelconque).
2. Puis ajout d'un taux d'indexation qui, pour les charges, est lié à l'inflation.

(Cf. webinaire du 23 septembre 2022 sur l'indexation dans Visial Web :

<https://www.foph.fr/documentation/visial/support-du-webinaire-indexation-dans-visial-web-et-import-harmonia-septembre-2022>, et mail de Caroline Thibault du 26/06/2022)

3.5 Cas particulier de la taxe foncière

Généralement, la taxe foncière fait l'objet d'un suivi spécifique (souvent sur Excel, ...), dont les résultats intègrent déjà une indexation. La saisie des montants prévisionnels de taxe foncière et le choix du taux d'indexation doit donc se faire avec attention pour éviter soit la double indexation, soit l'absence d'indexation.

Le rallongement de la durée d'exonération de 15 à 25 ans à partir des livraisons de 2005 entraîne une absence mécanique de sortie d'exonération de 2020 à 2030, sauf cas particulier. Il convient de vérifier les variations de taxe foncière sur cette période, et de prendre en compte des sorties d'exonération après 2030.

3.6 Indexation des investissements

Il est possible d'appliquer une indexation des coûts des interventions patrimoniales, qui entraîne une réévaluation de tout le plan de financement, y compris les subventions et les fonds propres. Cependant, **cette indexation ne doit pas être retenue** si les investissements sont saisis en **valeurs courantes** (valeurs à la date de livraison), comme c'est le cas dans les maquettes ANRU. (Cf. webinaire du 23 septembre 2022 sur l'indexation dans Visial Web).

3.7 Potentiel financier initial à terminaison

Il est vivement conseillé de retenir le montant du potentiel financier à terminaison du DIS 2024 comme potentiel financier initial de la simulation. En effet, le mémento prévisionnel enchaînera les résultats rétrospectifs 2020-2024, tels qu'ils ressortent du DIS 2024, avec les résultats prévisionnels 2025-2034. Ce sera donc bien ce potentiel financier à fin 2024 qui servira de point de départ des résultats prévisionnel restitués dans le mémento.