

PARAMETRES MACRO-ECONOMIQUES 2025

PARAMETRES ISSUS DE L'ANALYSE MACRO-ECONOMIQUE DE LA BANQUE DES TERRITOIRES RETENUS PAR LA CGLLS

Toute simulation de gestion prévisionnelle doit s'appuyer sur des hypothèses d'environnement macro-économique. A la différence des hypothèses de gestion ou d'investissement, une fois choisis, ces paramètres macro-économiques ne laissent aucune marge de manœuvre. Ils constituent un cadre pour la simulation, dans lequel les hypothèses propres de l'organisme doivent s'insérer. Le choix de ces paramètres s'appuie avant tout sur des anticipations rationnelles, plus que sur la poursuite des valeurs initiales constatées en début de la simulation. Il est par ailleurs impératif qu'il y ait une cohérence entre les différents taux d'évolution retenus.

La direction des prêts de la Banque des Territoires a proposé **de nouveaux paramètres pour 2025**. Ceux-ci ont été **adoptés par le comité des aides de la CGLLS du 12 juin 2025**.

Ces nouveaux paramètres s'inscrivent dans la tendance de la baisse progressive de l'inflation engagée en 2023.

Ces paramètres, utilisables pour des simulations à moyen terme, **diffèrent légèrement des paramètres à utiliser pour les simulations de loyers d'équilibre d'opérations** à plus long terme. Pour ces dernières la référence est note technique LOLA disponible sur le site du ministère de l'Aménagement du Territoire et de la Décentralisation (<https://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/loyer-d-equilibre-r384.html>).

Si l'utilisation de ces paramètres s'impose pour les simulations réalisées dans le cadre des procédures de la CGLLS (protocole d'aide), ceux qui concernent l'environnement macroéconomique (1) et la RLS (2) sont utilisables pour les simulations réalisées hors procédure de la CGLLS, et la FOPH encourage ses adhérents à les utiliser. Les autres paramètres (3) portent sur des postes de gestion et sont donc indicatifs en dehors des protocoles CGLLS.

1. Les taux macro-économiques

Les nouveaux taux macro-économiques retenus pour 2025 sont les suivants :

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 et +
Inflation.....	1,8%	1,3%	1,6%	1,8%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%
ICC.....	3,0%	-1,0%	1,7%	2,1%	2,2%	2,3%	2,3%	2,3%
IRL.....	3,5%	3,26%	1,3%(*)	1,5%	1,7%	1,9%	1,9%	1,9%
Taux du Livret A	3,0%	2,2%	1,8%	1,8%	1,9%	2,0%	2,0%	2,0%
Rémunération de la trésorerie..								

(*) Le taux réel d'augmentation des plafonds du 1^{er} janvier 2026, correspondant à l'IRL du 2^{ème} trimestre 2025, sera à prendre en compte lorsque celui-ci sera publié vers la mi-juillet 2025.

Utilisation dans Visial :

- **L'inflation** sert à **indexer la plus grande partie des charges d'exploitation**. Il est cependant toujours possible d'**ajouter une correction positive ou négative** à l'inflation pour chacune des charges.
- **L'ICC** sert à **indexer le coût des interventions patrimoniales** (sur option pour les interventions identifiées) et **les dépenses de gros entretien**. Pour ces dernières, il est aussi possible de corriger l'indexation.
- **L'indice de référence des loyers** correspond à **la moyenne des douze derniers mois de l'indice des prix à la consommation**. Il est donc intimement lié à l'inflation.

L'augmentation des loyers plafonds des conventions, ainsi que **l'augmentation maximum du loyer de chaque logement conventionné**, hors relocation et augmentation après travaux, sont basées sur **l'IRL du 2^{ème} trimestre de l'année précédente** depuis la Loi Egalité Citoyenneté (l'article L 442-1 du CCH).

Dans Visial, l'IRL sert **uniquement à faire évoluer les plafonds des loyers** s'ils ont été saisis dans le fichier du patrimoine et permet ainsi de **limiter les augmentations appliquées si la fonction de plafonnement est activée**.

Les augmentations de loyers sont saisies dans **les profils de hausse de loyers**, sans lien direct avec l'IRL. Elles peuvent ainsi être **inférieures à la prévision d'IRL**, ou **supérieures si l'organisme bénéficie d'une des dérogations prévues à l'article L 442-1 du CCH**. Si l'option pour le plafonnement est retenue, le loyer appliqué ne pourra être supérieur au loyer plafonds évoluant à l'IRL prévisionnel.

Une fonctionnalité de Visial Web permet d'**aligner les profils de hausse loyers sur l'IRL prévisionnel**.

- **Les taux du Livret A saisis chaque année dans Visial permettent de calculer les annuités des emprunts mobilisés au cours de la simulation** s'ils sont indexés sur le livret A. La règle d'indexation de ces emprunts fait qu'une variation de ce taux impacte les annuités payées avec une année décalage : les annuités payées en N sont calculées avec le taux du Livret A de N-1. Cependant, la variation du taux du Livret A peut avoir un impact significatif sur le résultat comptable de l'année au travers de la variation des intérêts courus non-échus. Le mécanisme de double révisabilité des annuités permet d'atténuer les effets sur l'autofinancement HLM par un ajustement du montant du capital remboursé au sein de l'annuité.

Pour les emprunts associés au patrimoine de référence, les annuités doivent être simulées sur l'outil de gestion des emprunts avec les mêmes hypothèses que celles de la simulation et saisies manuellement dans Visial (ou copiées/collées d'Excel).

Par ailleurs, le taux du Livret A peut aussi être considéré comme le rendement minimum des placements de trésorerie et ainsi servir de taux de rémunération pour le calcul des produits financiers.

2. Traitement de la RLS

Concernant la RLS, la CGLLS préconise, comme la FOPH, d'utiliser un taux unique de décote s'appliquant aux loyers quittancés des logements conventionnés. **Ce taux unique de décote comprend à la fois la RLS déduite du quittancement (RLS brute) et la modulation de la cotisation CGLLS permettant de lisser la RLS**. Les taux de décotes retenus par la CGLLS sont les suivants :

RLS après modulation	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 et +
Taux CGLLS	Réel	3,65%	4,5%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%

Ces taux sont déterminés sur la base d'une RLS maintenue à 1,0 Md€ à partir de 2026, donc avec lissage négatif de 0,3 Md€ via les cotisations CGLLS. A partir de 2029, la RLS est supposée indexée sur l'IRL. Ces taux tiennent compte de la baisse de 200 M€ de 2025, celle-ci n'étant pas reconduite les années suivantes.

Il est à noter que cette approche qui consiste à rattacher aux loyers le lissage de la RLS par la modulation de la cotisation CGLLS correspondra à partir de 2026 à la méthode de comptabilisation de ce lissage. Les DIS des offices utilisent cette méthode depuis 2018 pour analyser les loyers et les cotisations CGLLS.

3. Les autres paramètres (indicatifs pour les simulations réalisées hors protocole CGLLS)

Les autres paramètres préconisés par la CGLLS s'imposent pour les simulations réalisées dans le cadre d'un protocole ou d'un suivi de protocole. Pour les simulations hors protocole, ces paramètres sont indicatifs :

Charges de personnel.....	Inflation
Frais de gestion et autres charges	
Maintenance courante et gros entretien (*) ..	
TFPB pour les logements soumis.....	Inflation + 0,8 à 1,0%

(*) Pour le **gros entretien**, l'indexation à l'inflation correspond à une **indexation à l'ICC**.

Utilisation dans Visial :

- Dans Visial, les taux d'évolution **représentent la dérive annuelle** de dépenses saisies en valeur constante. Elle correspond à l'accroissement naturel de ces dépenses lié à l'inflation, mais aussi à une politique salariale volontariste, à des renouvellements de contrats, etc... L'impact des renouvellements de postes peut être intégré dans ce taux d'évolution, s'il est quantifiable et régulier, sinon il doit être pris en compte par une modification du montant annuel des dépenses.

Sans dépense supplémentaire, ni économie particulière, les montants saisis en valeur constante seront donc identiques chaque année et leur valeur courante, restituée dans les calculs, sera déterminée à partir du taux d'évolution retenu. L'impact d'éventuelles dépenses supplémentaires ou de mesures d'économie sera pris en compte directement sur le montant saisi en valeur constante, qui sera ensuite indexés au taux d'évolution retenu.

Ce taux d'évolution ne semble pas adapté pour tenir compte de mesures d'organisation (restructuration, digitalisation, ...) ou d'adaptation de la structure (augmentation de l'activité ponctuelle ou durable, rapprochement, ...) qui doivent plutôt être intégrées dans les montants annuels ou sur des lignes spécifiques.

Il est à noter que, dans Visial :

1. ces taux pourront être déterminés sur **la base de l'inflation corrigée positivement ou négativement** ;
 2. les taux d'évolution des frais de personnel et des frais de gestion sont différenciés ;
 3. il est possible d'isoler des charges et de leur donner un taux d'évolution propre.
- Même commentaire pour les dépenses de maintenance avec une légère différence. Dans Visial, les dépenses de maintenance courante et de maintenance en régie évoluent en fonction de l'inflation, alors que **les dépenses de gros entretien évoluent en fonction de l'ICC**, avec, dans les deux cas, des corrections possibles, positives ou négatives. **On peut considérer que l'inflation pour les dépenses de gros entretien est mesurée par l'ICC.**
 - Pour la taxe foncière, ces taux sont donnés à titre indicatif. Ils dépendent avant tout de l'évolution de la fiscalité locale.

Dans Visial, ces taux ne sont pas représentatifs des sorties d'exonération, mais juste de l'évolution prévisionnelle de la fiscalité locale. L'augmentation de la taxe foncière liée aux sorties d'exonération doit être prise en compte dans les montants saisis chaque année en valeur constante.

NB : la période d'absence de sortie d'exonération de taxe foncière entre 2020 et 2030 liée à l'allongement de la période d'exonération de 15 à 25 ans à partir de 2005 se termine donc en 2030. A partir de 2031, les simulations devraient donc afficher des sorties d'exonération, par l'augmentation des montants de taxe foncières saisis en valeurs constantes.