

MEMENTO PREVISIONNEL 2024-2034

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 des offices.

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. Les résultats de l'enquête 2023 ont ainsi servi de support à une analyse prospective sur la décarbonation du patrimoine.

Une nouvelle campagne est lancée par la présente note **sur la période 2024-2034**, soit **onze ans**. Une année a été ajoutée par rapport aux enquêtes précédentes (limitées à dix ans) afin de couvrir le calendrier prévu par la Loi Climat et Résilience pour l'éradication des logements classés EFG. 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 2019 à 2023 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 **onze ans (2024-2034)** d'une simulation, voire de deux, réalisées sur Visial Web :

1. Une première simulation correspondant à **l'hypothèse la plus probable à date (hypothèse centrale)**, compte tenu des éventuels arbitrages que vous auriez à faire pour concilier les impératifs de la Loi Climat et Résilience et vos capacités financières ; cette simulation est le cœur de l'enquête et fera, comme chaque année, l'objet d'analyses individuelles restituées dans le memento prévisionnel.
2. Autant que possible, à votre convenance, **une deuxième simulation** nous serait utile, correspondant à **une hypothèse sans arbitrages patrimoniaux**. Cette deuxième simulation ne fera pas l'objet d'analyse individuelle, mais uniquement de cumuls, pour estimer globalement les arbitrages réalisés par nos adhérents du fait notamment des contraintes 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 2023**.

La date de retour de l'enquête est fixée au **29 novembre 2024**.

Visial Web est paramétré d'origine pour calculer des résultats sur cinquante ans, cela permet donc de couvrir la période 2024-2034, quelle que soit l'année de référence (2023, 2022, voire 2021). Il vous est ainsi demandé d'allonger la période de calcul ainsi que la saisie des données jusqu'à 2034.

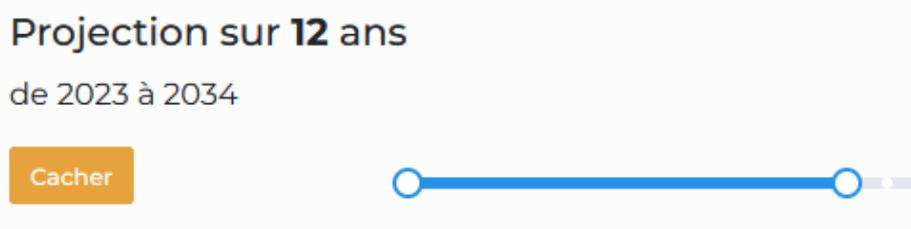
1.1 Export direct de Visial Web

Le fichier à transmettre est directement exporté de **Visial Web et comprend au moins 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 l'export des résultats à la période 2023-2034 (12 ans).



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 2024 de la documentation du site de la FOPH :

<https://www.foph.fr/documentation/memento-previsionnel/memento-previsionnel-2024-2034>

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.

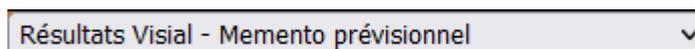
1.3 Dépôt sur Harmonia

Les fichiers Excel sont à déposer sur Harmonia en tant que pièce jointe dans l'espace d'échange du QDIS financier 2023.

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



Pour l'hypothèse centrale, nous vous remercions de choisir le type « Résultats Visial – Memento prévisionnel » :



Votre fichier sera alors automatiquement renommé.

Pour l'hypothèse non-arbitrée, nous vous remercions de choisir le type « Résultats Visial – sans arbitrage ».

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 (2023) 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 toujours envisageables (NPNRU, décarbonation, ...), il s'agit de transmettre les résultats de la simulation la plus probable à date, compte tenu des arbitrages retenus, avec les incertitudes que cela comporte.

Il nous serait aussi utile de recevoir les résultats d'un scénario sans arbitrage. Celui-ci ne fera pas l'objet d'une analyse individuelle, ni de memento prévisionnel. L'intérêt pour la FOPH est de quantifier globalement les arbitrages pour alimenter les discussions avec les pouvoirs publics sur des financements supplémentaires ou des mesures complémentaires à mettre en place. Cet envoi est bien évidemment optionnel, même s'il nous sera bien utile.

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 suivantes, proposées par la Banque des Territoires et adoptées par la CGLLS en avril 2024 :

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 et suivantes
Inflation	4,8%	2,4%	2,2%	2,1%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
ICC	5,3%	2,8%	2,7%	2,5%	2,4%	2,3%	2,3%	2,3%
IRL.....	3,6%	3,5%	<u>3,26%**</u>	2,3%	2,2%	2,1%	2,0%	2,0%
Taux du Livret A.....	<u>3,0%*</u>	<u>3,0%*</u>	2,8%	2,4%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Rémunération de la trésorerie.								

*Le taux du Livret A est maintenu à **3,0% en 2023 et 2024** en application de l'arrêté du 28 juillet 2023 relatif aux taux d'intérêt des produits d'épargne réglementée (NOR : ECOT2319948A).

**L'IRL du deuxième trimestre 2024 est paru le 12 juillet 2024.

Ces hypothèses sont disponibles sur site de la FOPH :

<https://www.foph.fr/documentation/visial/parametres-macro-economiques-2024>

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)



2.4 Traitement de la RLS

Il est proposé de traiter globalement la RLS par un **taux unique et annuel de décote** comprenant à la fois le montant non-quittancé **et** la part de modulation de la cotisation principale à la CGLLS (lissage de la RLS), et **s'appliquant aux loyers quittancés des logements conventionnés**, cf. §3.2 RLS, cotisation CGLLS et lissage. L'hypothèse retenue est celle de la CGLLS pour 2024 redressée sur la base d'une RLS de 1,3 milliard, hypothèse prudente à défaut d'avoir à date, une certitude, sur la RLS de 2025, à savoir :

2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 et suivants
Réel	4,9%	6,1%	6,0%	5,9%	5,7%	5,7%	5,7%

2.5 Ajustement sur les montants du DIS pour l'année de référence (2023)

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 (2023) 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 2023**.

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 permet 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 (2023) et la première année de projection (2024) 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 2023 et 2024, 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 2024 dans la limite de 3,5% sauf dérogation ;
2. Les impacts en année entière sur 2024 des variations de 2023 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 quittance, 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 solde du lissage 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 (2025 pour une année de référence 2023). **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

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

Compte tenu des informations à date, nous anticipons un risque d'augmentation des cotisations CGLLS en 2025 ; aussi, **un taux applicable aux produits locatifs hors SLS de 2,85%** peut être retenu à partir de 2025.

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**.

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**. Ce taux de réduction est dégressif pour tenir compte de l'augmentation régulière des loyers : augmentations annuelles ou après travaux ou relocations, et développement du patrimoine.

- Pour 2023** (année de référence de la simulation), le montant de la RLS nette après lissage est connu.
- En 2024**, 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 (4,9%) peut être utilisé.
- A partir de 2025**, en l'absence de perspective certaine à date, il est fait l'hypothèse que la RLS sera maintenue à **1,3 milliard sans les mesures de compensation**, ce qui aboutit **aux taux de décote suivants des loyers conventionnés** :

2025	2026	2027	2028	2029	2030 et suivants
6,1%	6,0%	5,9%	5,7%	5,7%	5,7%

Avec **une moyenne à 5,8% sur la période 2025-2034**.

- En résumé, la RLS est déterminée avec les montants et taux de décotes suivants de 2023 à 2034 :

2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 et suivants
Réel	Montant estimé ou 4,9%	6,1%	6,0%	5,9%	5,7%	5,7%	5,7%

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 logements conventionnés. Les taux de décote proposés aux paragraphes précédent sont à saisir sur ces deux lignes. Pour 2023 et 2024, 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

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Taux de RLS sur le patrimoine de référence ?	0.00	4.9	6.1	6	5.9	5.7	5.7	5.7	5.7	5.7	5.7	5.7
Taux de RLS sur les opérations nouvelles ?	0.00	4.9	6.1	6	5.9	5.7	5.7	5.7	5.7	5.7	5.7	5.7
Ajustement RLS en montant	0	0	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 2024), 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.

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).