

PARAMETRES MACRO-ECONOMIQUES 2024

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 2024**. Ceux-ci ont été **adoptés par le comité des aides de la CGLLS du 25 avril 2024**.

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

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 peuvent bien entendu servir pour les simulations réalisées hors procédure de la CGLLS.

Les nouveaux paramètres macroéconomiques retenus pour 2024 sont donc les suivants :

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 et +
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%	3,26%**	2,3%	2,2%	2,1%	2,0%	2,0%
Taux du Livret A.....	3,0%*	3,0%*	2,8%	2,4%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Rémunération de la trésorerie...	3,0%*	3,0%*	2,8%	2,4%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

En gras, les taux qui changent par rapport à 2023.

* **Le taux du Livret A est fixé 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.

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 nouvelle 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 révisibilité 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.

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 autres simulations, ces paramètres sont indicatifs :

Pour 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	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 et +
Taux CGLLS	Réel	4,9%	4,7%	4,6%	4,5%	4,4%	4,4%	4,4%

Ces taux sont déterminés sur la base d'une RLS maintenue à 1,0 Mrd€, donc sans compensation de 0,3 Mrd (correspondant à la prise en charge par Action Logement de la contribution supplémentaire au FNAP) via les cotisations CGLLS. A partir de 2029, la RLS est supposée indexée sur l'inflation.

Sur cette même base, mais sans l'hypothèse du maintien de la compensation de 0,3 Mrd, donc **sur la base d'une RLS de 1,3 Mrd à partir de 2025, la FOPH propose des taux plus élevés à partir de 2025 :**

RLS après modulation	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 et +
Taux CGLLS	Réel	4,9%	6,1%	6,0%	5,9%	5,7%	5,7%	5,7%

Les autres paramètres de gestion sont les suivants :

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2029 et suivantes
Charges de personnel.....	Inflation						
Frais de gestion et autres charges...							
Maint. courante et gros entretien...							
TFPB pour les logements soumis.....	Inflation + 0,8 à 1,0%						

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 saisies 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 dans des charges spécifiques.

Il est à noter que, dans Visial :

1. ces taux sont 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.