

MEMENTO PREVISIONNEL 2023-2032

METHODE, HYPOTHESES ET POINTS DE VIGILANCE

PREAMBULE

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

Chaque année un nombre croissant d'offices 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 des offices.

Tous les offices qui ont répondu à l'enquête ont reçu leur memento prévisionnel, restitution graphique des principaux résultats comprenant une comparaison avec les résultats cumulés de leur zone de tension.

Cette collecte d'informations prévisionnelles permet ainsi 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.**

Une nouvelle campagne est lancée par la présente note sur la période 2023-2032. Dans le memento prévisionnel restitué aux OPH à l'issue de l'enquête, **les résultats de la période prévisionnelle seront mis en perspective avec les résultats rétrospectifs de 2018 à 2022 issus du DIS.**

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 est basée sur les résultats à dix ans d'une simulation réalisée sur Visial Web. Le support de l'enquête est **d'un fichier Excel exporté de Visial Web et transmis à la Fédération via la plateforme Harmonia sur l'espace d'échange du QDIS 2022.**

La date de retour de l'enquête est fixée au **30 novembre 2023.**

1.1 Extraction directe à partir de Visial Web

Concernant les résultats, le fichier à transmettre est directement exporté de **Visial Web et comprend cinq onglets :**

- Synthèse (présentation **charges - produits**) ;
- A1 - Structure d'exploitation en % des loyers ;
- C - Synthèse de l'activité (Lgts, Foyers, Accession) ;
- D1.2 - Plans de financement des investis. Logements et cessions **en K€ courants** ;
- D1.3 - Plans de financement des opérations ANRU en K€ courants ;

Ce fichier doit être complété d'un export des indices et taux, idéalement ajouté au début du fichier précédent ou le cas échéant transmis dans un fichier distinct.

Indices et Taux

Aide

Importer

Exporter

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.

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

1.2 Modèle mis à disposition sur le site foph.fr

Pour les offices qui n'utiliseraient pas (encore) Visial Web, un modèle Excel à remplir est mis à leur disposition sur la page du mémento prévisionnel 2023 de la documentation du site de la FOPH :

<https://www.foph.fr/documentation/memento-previsionnel/memento-previsionnel-2023-2032>

1.3 Dépôt sur Harmonia

Le fichier Excel sera déposé sur Harmonia en tant que pièce jointe dans l'espace d'échange du QDIS financier de l'exercice 2022.

Lors de ce dépôt, **il vous est demandé d'identifier le fichier déposé en tant que « Résultats Visial – Memento prévisionnel » :**

Résultats Visial - Memento prévisionnel

Il sera alors automatiquement renommé.

Si d'autres fichiers correctifs devaient être déposés ultérieurement, il conviendrait de bien les identifier en leur ajoutant V2, V3, ...

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

Outre l'ajout de signaux prévisionnels d'analyse aux signaux rétrospectifs du DIS, cette enquête doit aussi permettre à la FOPH de disposer des données prévisionnelles agrégées dans ses discussions avec les pouvoirs publics, notamment dans le cadre des clauses de revoyure de la RLS. Pour que cette analyse soit pertinente, **quelques conditions doivent être remplies :**

1. Prise en compte des hypothèses stratégiques de chaque OPH ;
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 sur ceux du DIS ;

2.1 Prise en compte des hypothèses stratégiques de chaque OPH

Pour que les résultats prévisionnels soient pertinents, ils doivent être **le reflet des choix stratégiques des offices** : développement, maintenance et travaux, augmentations de loyers, évolution de la structure de gestion, financements (titres participatifs, ...), ... Bien évidemment, différents jeux d'hypothèses sont toujours envisageables (notamment dans le cadre du NPNRU), il s'agit de transmettre les résultats de la simulation la plus « plausible », 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 la simulation dont les résultats seront transmis à la Fédération soit réalisée avec les hypothèses macroéconomiques suivantes, proposées par la Banque des Territoires et adoptées par la CGLLS en juin 2023 :

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2029	2029 et suivantes
Inflation.....	5,3%	4,8%	2,8%	2,3%	2,1%	2,0%	2,0%	2,0%
ICC.....	7,5%	5,2%	3,8%	3,0%	2,7%	2,5%	2,3%	2,3%
IRL	0,42%	3,6%	3,5%	3,6%	2,4%	2,1%	2,0%	2,0%
Taux du Livret A	1,4%	3,0%*	3,0%*	2,7%	2,3%	2,0%	2,0%	2,0%
Rémunération de la trésorerie..								

*Le taux du Livret A est ramené 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).

Ces hypothèses sont disponibles dans la boîte à outils Visial du centre de ressources du site de la FOPH :

<https://www.foph.fr/documentation/finances-et-compatibilite/visial-la-boite-a-outils>

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 de décote annuel** 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, à savoir :

2023	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	20310	2032
Montants réels	Montants estimés	4,40%	5,86%	5,81%	5,74%	5,67%	5,60%	5,54%	5,47%	5,40%

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

Comme cela a été indiqué lors de la présentation de la démarche à l'assemblée générale du Mans, il n'est pas possible de valider toutes les simulations des offices. 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 (2022) 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 pour 2022.

Ces données sont disponibles dans un onglet dédié du QDIS (dénommé Visial Web) qui devient visible à partir de l'étape 4 du traitement de celui-ci. A ce jour, ces données ne peuvent pas encore être importées directement, la fonctionnalité est toujours à l'étude par le développeur de Visial Web.

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

Il ne s'agit pas de remettre en cause les hypothèses retenues par les offices au-delà des seules hypothèses macro-économiques nécessaires, mais de proposer des méthodes de traitement homogènes de certaines données et d'auto-validation pour d'autres. Beaucoup de ces points de vigilance font référence aux calculs de Visial.

3.1 Loyers théoriques du patrimoine de référence

La ressource principale à l'origine des résultats

La vérification de la variation des loyers du patrimoine de référence entre l'année de référence (2022) et la première année de projection (2023) 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. 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 2022 et 2023, sauf cas particulier (telles des acquisitions ou des cessions massives), devrait rester limitée et s'expliquer pour l'essentiel par :

1. L'augmentation annuelle pratiquée en 2023 dans la limite de 3,6% sauf dérogation ;
2. Les impacts en année entière sur 2023 des variations de 2022 dues aux :
 - 2.1. Mises en service de logements nouveaux ;
 - 2.2. Variations de loyers après travaux (loyers mensuels et surfaces) ;
 - 2.3. Attributions 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'utilisation de la fonction de plafonnement des loyers, il est impératif de créer un loyer plafond « artificiel » pour les groupes non-conventionnés, même s'il n'y en a 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, celle-ci doit être appréciée au cas par cas par les utilisateurs.

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 ... ». En conséquence, le volume de cette modulation suit exactement celui de la RLS. 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

En comptabilité, la cotisation CGLLS, y compris le solde du lissage, est enregistrée globalement, en charges en cas de paiement à la CGLLS ou en produits 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 quittancement, constitue un produit. Visial Web permet un calcul automatique de la cotisation CGLLS. Si cette fonction, particulièrement utile, est utilisée, **il convient de ne pas remplir la partie lissage de la RLS, afin de ne pas faire double-emploi avec le taux de décote unique.**

Traitement du lissage

Compte tenu de la nature réelle du lissage, 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 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. A ce titre, la méthode utilisée par les services de l'Etat dans les simulations d'équilibre des nouvelles opérations locatives peut être appliquée aux loyers totaux.

- ❑ Pour 2022 (année de référence de la simulation), le montant de la RLS nette après lissage est connu.
- ❑ **En 2023**, 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.
- ❑ **Pour 2024**, le projet de Loi de Finance prévoit le maintien de la compensation de 300 millions, celle-ci reste donc à 1,0 milliard. **Le taux de décote correspondant est de 4,40%.**
- ❑ **A partir de 2025**, il n'existe aucune certitude sur le devenir de la RLS. Il est fait l'hypothèse qu'elle 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	2031	2032
5,86%	5,81%	5,74%	5,67%	5,60%	5,54%	5,47%	5,40%

Avec **une moyenne à 5,7% sur la période 2024-2032.**

- ❑ En résumé, la RLS est déterminée avec les montants et taux de décotes suivants de 2022 à 2031 :

2023	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Montants réels	Montants estimés	4,40%	5,86%	5,81%	5,74%	5,67%	5,60%	5,54%	5,47%	5,40%

Les taux de décotes sont à appliquer 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 2022 et 2023, 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

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Taux de RLS sur le patrimoine de référence ?	0.00	0.00	5.96	5.86	5.81	5.74	5.67	5.6	5.54	5.47	5.4
Taux de RLS sur les opérations nouvelles ?	0.00	0.00	5.96	5.86	5.81	5.74	5.67	5.6	5.54	5.47	5.4
Ajustement RLS en montant	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

3.3 Traitement des remises d'intérêts de la BdT

Ces remises d'intérêts doivent être comptabilisées en compte 743 subventions d'exploitation (cf. [actualité du 28/10/2020](#) du site de la FOPH). Cependant, dans le DIS, ils sont retraités en diminution des annuités locatives. Dans Visial, elles peuvent donc être enregistrés dans les intérêts des emprunts avec un montant négatif. Elles représentent environ 0,2% des loyers conventionnés. Il est à noter que ces remises d'intérêts ont été accordées par la BdT dans le cadre de la clause de revoyure de 2020 à 2022. A ce jour, elles ne doivent donc pas être reconduites pour 2023.

3.4 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, Visial Web n'étant pas en mesure de le faire à partir des seuls montants des annuités prévisionnelles.

3.5 Prise en compte des intérêts courus non-échus (annuités comptabilisées)

Compte tenu du contexte inflationniste actuel, qui devrait durer plusieurs années, et de ses conséquences sur l'évolution du taux du Livret A, il s'avère utile de retenir dans Visial l'option pour la prise en compte des intérêts courus non-échus (onglet Charges/Annuités/Options de calcul des annuités d'emprunts) :

Options de calcul des annuités d'emprunt

Prise en compte des ICNE/ACNE

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
ACNE du patrimoine de référence	<input type="text" value="0"/>										
ICNE du patrimoine de référence	<input type="text" value="0"/>										

- Cocher la case entraîne la prise en compte des intérêts courus non-échus dans le calcul **des nouvelles annuités**. Celles-ci correspondront donc aux annuités comptabilisées, et non plus aux annuités payées. Ce calcul automatique se fait pour tous **les nouveaux emprunts utilisés dans la simulation** (interventions sur les logements familiaux et les foyers, accession et autres variations du potentiel financier). La variation des ACNE de ces emprunts impactera directement l'évolution du potentiel financier.
- Pour le patrimoine de référence et les autres emprunts (onglets Charges/Annuités/Emprunts locatifs patrimoine de référence et Autres emprunts), **les charges d'intérêts saisies chaque année doivent correspondre au intérêts courus de l'année**, et non plus aux intérêts payés dans l'année.
- La ligne ICNE du patrimoine de référence ne corrige pas les annuités saisies**. Elle sert uniquement pour les variations du besoin en fonds en roulement dans l'analyse en trésorerie (onglet Structure Financière/Portage et Trésorerie). **Elle n'a donc aucun impact sur l'autofinancement, le potentiel financier et le fonds de roulement**. Il n'est pas utile de saisir de montant si l'analyse prévisionnelle n'utilise pas l'approche en trésorerie.
- La ligne ACNE du patrimoine de référence permet de tenir compte de leur variation dans l'évolution du potentiel financier**. Elle complète le calcul des ACNE sur les nouvelles annuités.
- Les montants des lignes ICNE et ACNE du patrimoine de référence sont les montants à constater au bilan en fin d'exercice, et non pas leurs variations. Celles-ci seront calculées directement par Visial.

3.6 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 réaliser la projection en deux temps :

1. Projection en valeur constante (valeur 2023), 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)

3.7 Cas particulier de la taxe foncière

Généralement, la taxe foncière fait l'objet d'un suivi spécifique (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.

3.8 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 sur l'indexation dans Visial Web)