

Siège social et adresse postale :
16 rue André Theuriot
CS 30195
55005 BAR-LE-DUC cedex
Tél. : 03.29.45.12.22
Fax : 03.29.79.14.01

CHAMBRE RÉGIONALE DES COMPTES
GRAND EST
ENREGISTRÉ LE

27/11/2020

N° 20-0858

COURRIER ARRIVÉE GREFFE

Bar-le-Duc, le 25 novembre 2020

CHAMBRE REGIONALE DES COMPTES
GRAND EST
ENREGISTRÉ LE :

27 NOV. 2020

COURRIER ARRIVE

Monsieur Dominique ROGUEZ
Président
Chambre Régionale des Comptes
Grand Est
3-5 rue de la Citadelle
57000 METZ

Objet : Rapport d'observations définitives
Vos Réf. : GR 20 – 1150
Réf : SMG/MC
Lettre recommandée avec AR n° 1A 153 201 3270 6

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous adresser ci-joint les éléments de réponse au Rapport d'observations définitives relatives au contrôle des comptes et de gestion de l'Office Public de l'Habitat de la Meuse.

Vous en souhaitant bonne réception et restant à votre disposition,

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Le Directeur général,



Sylvie MERMET-GRANDFILLE

Partie RAPPELS DU DROIT

Page 4

- **N° 2** : mettre un terme au chevauchement des compétences (cf détail en page 8 et 9)
Ce point a été traité par l'OPH de la Meuse => nouvelles délibérations prises le 16/12/2019, n° 687 et 688 (pièces jointes)
- **N° 3** : le Directeur général et le Bureau doivent rendre compte au Conseil d'administration des décisions prises par délégation
Sera fait lors d'un Conseil d'administration à chaque début d'année

Partie RECOMMANDATIONS

N° 4 : Améliorer la présentation des décomptes de charges en distinguant les tarifs de la fourniture d'eau et du réchauffage : l'OPH a déjà pris en compte cette recommandation et une évolution de notre outil de gestion a été demandée. Nous sommes dans l'attente de retour de notre fournisseur.

Dans les parties détaillées du rapport

- **Page 22, tableau 17** : à la remarque « ... Ces hypothèses paraissent réalistes sauf en ce qui concerne le taux du livret A à partir de 2020 qui paraît élevé. »
L'OPH de la Meuse suit les recommandations émises par la Fédération des OPH. La dernière note reçue intitulée « CGLLS Hypothèses macroéconomiques proposées en 2019 » précise que le du Livret A à utiliser à partir de 2020 **est de 1.7 %**.
(cf page 10 du document ci-joint).
- **Page 36, tableau 39** : une donnée reportée dans le tableau est erronée.
Le tableau 39 fait état des subventions perçues en milliers d'euros. Le montant reporté en 2018, sur la ligne « financeurs hors protocole » est 155 K€. Or, d'après nos données, le montant est en fait de 220 K€. Par conséquent, les totaux corrigés s'établissent ainsi :
1.782 K€ (au lieu de 1.717 K€) pour l'année 2018
3.417 K€ (au lieu de 3.352 K€) pour la ligne « financeurs hors protocole »
- **10.2 Un régime de retraite supplémentaire généreux** :
Ce dispositif a été instauré en 2003 par avenant n°5 à l'accord collectif d'entreprise du 28 juin 2001 signé par le Directeur général de l'époque et le représentant syndical CFDT.
Son renouvellement s'est fait par mises en concurrence successives en prenant en compte la commande publique.

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA MEUSE

Office Public créé par décret du 24.11.1919,
Transformé en OPAC
par arrêté préfectoral du 24.01.2000,
et transformé en OPH par ordonnance
n° 2007-137 du 01.02.2007.

16 rue André Theuriet – C.S. 30195
55005 BAR LE DUC CEDEX

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS

DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 16 décembre 2019
L'an deux mille dix-neuf,
Le 16 décembre à 14h00,
le Conseil s'est réuni sous la présidence
de Monsieur Serge NAHANT.

Présents : Gérard ABBAS, Gérard BERTIER, Alain COUTURIER, Bernard DELAWOEVRE, Yves PELTIER, Jean-François LAMORLETTE, Serge NAHANT, Michel JUBERT, Thierry DEGLIN, Michel HUARD, Jean-Louis DUMONT, Philippe PELTIER, et Mesdames Lucette LAMOUSSE, Corinne PERIDON, Emmanuelle SIMON, Catherine DUMAS, Danielle COMBE et Martine JOI.Y

Excusés : Bernard ADRIAN, Jean-Marie BRADFER, Marie-Alice PLARD et Marie-Hélène SIMON-BEAUXEROIS

Pouvoirs : Bernard ADRIAN à Gérard BERTIER, Jean-Marie BRADFER à Jean-François LAMORLETTE, Bernard DELAWOEVRE à Michel JUBERT, Marie-Alice PLARD à Serge NAHANT et Marie-Hélène SIMON-BEAUXEROIS à Lucette LAMOUSSE, .

**15) 0687 –16.12.19 – ANNULE ET REMPLACE - DELEGATION DE COMPETENCE
AU BUREAU**

EXPOSE DES MOTIFS

En date du 6 février 2017, nous avons pris une délibération (n° 0468) de délégation de compétence au Bureau. Suite aux remarques formulées par la Chambre Régionale des Comptes, il est apparu nécessaire de préciser cette dernière.

Conformément aux dispositions de l'article R.421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Bureau peut recevoir délégation de compétence du Conseil d'Administration pour l'exercice des

attributions du Conseil, en y intégrant les limites visées à l'article R.421-16 du CCH dans les domaines suivants :

- Décide des programmes de réservation foncière, d'aménagement, de construction et de réhabilitation ;
- Décide des actes de disposition ;
- Autorise les emprunts et décide des orientations générales en matière de placement de fonds appartenant à l'office, *autres que les placements du compte courant vers le Livret A*, des opérations utiles à la gestion de la dette et des opérations de gestion de trésorerie, dans la limite de *5 millions d'euros par opération* ;
- Autorise les souscriptions, acquisitions ou cessions de parts sociales ou d'actions en application des articles *L.421-2* et *R.421-3* du CCH ;
- Autorise les transactions ;
- Décide et réalise les opérations utiles à la gestion de la dette dans la limite de 15 millions d'euros par an ;
- Décide des opérations de gestion de trésorerie et recourir aux crédits de trésorerie dans la limite de 5 millions d'euros par an ;
- Approuve chaque année le montant de la part variable de la rémunération attribué au Directeur Général ;
- Autorise, selon le cas, le Président ou le Directeur Général à ester en justice, en application des articles *R.421-17* ou *R.421-18* du CCH ; toutefois, en cas d'urgence, ou lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement d'une créance, le Directeur Général peut intenter une action en justice sans cette autorisation.

Le Bureau rend compte de son activité au Conseil d'Administration.

DELIBERATION

Cette délibération annule et remplace celle du 6 février 2017 n° 0468.

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration de l'OPH

- *Prend acte des précisions apportées à cette délibération,*
- Donne délégation de compétence au Bureau dans les domaines listés ci-dessus, à charge pour ce dernier de rendre compte de son activité.

VOTE :

Pour : unanimité

Contre : -

Abstention : -

La délibération est approuvée à l'unanimité.



Pour extrait conforme,

Le Président,

Serge NALANT

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA MEUSE

Office Public créé par décret du 24.11.1919.
Transformé en OPAC
par arrêté préfectoral du 24.01.2000,
et transformé en OPH par ordonnance
n° 2007-137 du 01.02.2007.

16 rue André Theuriet – C.S. 30195
55005 BAR LE DUC CEDEX

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS

DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 16 décembre 2019
L'an deux mille dix-neuf,
Le 16 décembre à 14h00,
le Conseil s'est réuni sous la présidence
de Monsieur Serge NAHANT.

Présents : Gérard ABBAS, Gérard BERTIER, Alain COUTURIER, Bernard DELAWOEVRE, Yves PELTIER, Jean-François LAMORLETTE, Serge NAHANT, Michel JUBERT, Thierry DEGLIN, Michel HUARD, Jean-Louis DUMONT, Philippe PELTIER, et Mesdames Lucette LAMOUSSE, Corinne PERIDON, Emmanuelle SIMON, Catherine DUMAS, Danielle COMBE et Martine JOLY

Excusés : Bernard ADRIAN, Jean-Marie BRADFER, Marie-Alice PLARD et Marie-Hélène SIMON-BEAUXEROIS

Pouvoirs : Bernard ADRIAN à Gérard BERTIER, Jean-Marie BRADFER à Jean-François LAMORLETTE, Bernard DELAWOEVRE à Michel JUBERT, Marie-Alice PLARD à Serge NAHANT et Marie-Hélène SIMON-BEAUXEROIS à Lucette LAMOUSSE, .

**16) 0688 –16.12.19 – ANNULE ET REMPLACE - DELEGATION DE COMPETENCE
AU DIRECTEUR GENERAL**

EXPOSE DES MOTIFS

En date du 6 février 2017, nous avons pris une délibération (n° 0469) de délégation de compétence au Directeur général. Suite aux remarques formulées par la Chambre Régionale des Comptes, il est apparu nécessaire de préciser cette dernière.

Conformément aux dispositions de l'article R.421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Directeur Général peut recevoir délégation de compétence dans les domaines suivants :

- Autoriser les emprunts et réaliser les opérations utiles à leur gestion dans la limite de 3 000 000 € par opération ;
- Recourir aux crédits de trésorerie dans la limite de 2 000 000 € par an ;
- Réaliser les opérations relatives au placement des fonds de l'office sans limite lorsqu'il s'agit de placements depuis le compte courant vers le Livret A ;
- A signer toutes les pièces administratives, juridiques, techniques et financières.

Le Directeur Général rend compte de son action en la matière lors de la prochaine réunion du Conseil d'Administration.

DELIBERATION

Cette délibération annule et remplace celle du 6 février 2017 n° 0469.

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration de l'OPH de la Meuse :

- Prend acte des précisions apportées à cette délibération,
- donne délégation de compétence au Directeur Général dans les domaines listés ci-dessus, à charge pour ce dernier de rendre compte de son action en la matière lors de la prochaine réunion du Conseil d'Administration.

VOTE :

Pour : unanimité
Contre : -
Abstention : -

La délibération est approuvée à l'unanimité.



Pour extrait conforme,

Le Président,
Serge NAHANT

A large, stylized handwritten signature in black ink, which appears to be "S. Nahant", written over the printed name.

MEMENTO PREVISIONNEL 2019-2028

CORRECTION DU 11/09/2019 SUR LA RLS

METHODE, HYPOTHESES ET POINTS DE VIGILANCE

PREAMBULE

Comme annoncé à l'assemblée générale du Mans en mai 2019, la Fédération des OPH, en application de la décision de son assemblée générale de Grenoble en juin 2018, met en place une enquête prévisionnelle, avec un triple objectif :

Renforcer le dispositif d'expertise professionnelle de la Fédération par des indicateurs prospectifs en complément des indicateurs rétrospectifs

Fournir à chaque OPH une restitution synthétique rétrospective et prospective en comparaison avec sa zone de tension

Donner à la FOPH la possibilité de disposer de plans moyen/long terme agrégés, nécessaires dans le cadre des négociations avec l'Etat

Simplicité de mise en œuvre

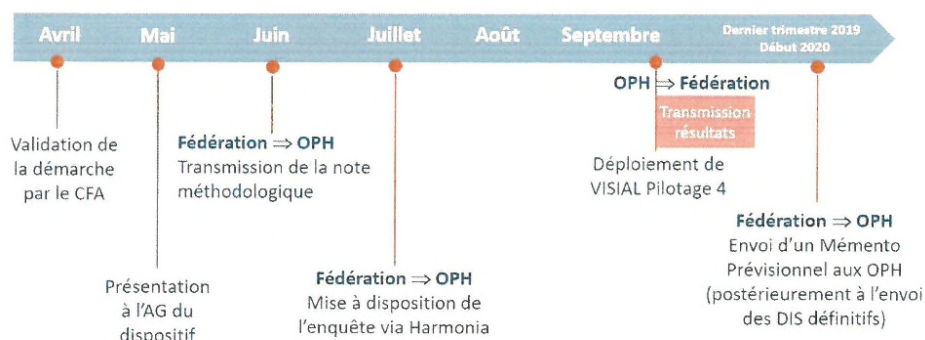
Hypothèses stratégiques des OPH

Préconisations de la Fédération & points de vigilance

Il est ainsi prévu une restitution à chaque office d'un document de synthèse personnalisé, le **memento prévisionnel**, retraçant, en quelques points, ses principaux résultats à la fois sur les cinq dernières années et sur les dix années à venir, et comprenant un comparatif avec la zone de tension. Ce memento prévisionnel respectera les mêmes règles de confidentialité que les autres documents individuels d'analyse produit par la Fédération (DIS, memento, ...) : **seul l'office concerné en sera destinataire**.

Cette collecte permettra aussi à la Fédération d'affiner les analyses prévisionnelles cumulées qu'elle engage chaque année et donc de **disposer de données plus précises dans les discussions avec les pouvoirs publics**.

La première session porte sur la période 2019-2028 avec, en arrière-plan, l'analyse rétrospective sur la période 2014 à 2018, avec le calendrier suivant :



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

1. La méthode retenue
2. Les conditions de réussite
3. Les points de vigilance

La version de Visial (numérotée 4) permettant de répondre à cette enquête sera déployée prochainement.

1 LE SUPPORT DE L'ENQUETE

Le support de l'enquête est un fichier Excel, transmis à la Fédération via la plateforme Harmonia.

1.1 Extraction directe à partir de Visial Pilotage 4

Ce fichier peut être directement exporté de Visial Pilotage 4 dans la configuration OPH.

La version nécessaire de Visial (version 4) permettant l'export du fichier Excel est achevée et passe les derniers tests, elle sera déployée très prochainement.

Visial Pilotage 4 reprendra directement les bases déjà existantes sans manipulation particulière. Aussi les simulations peuvent-elles être commencées dès à présent, si elles ne le sont pas déjà, sur la version 3.4.2.1.

Les quatre tableaux de résultats à exporter de Visial sont :

- ☒ Synthèses des résultats prévisionnels
- ☒ A1. Structure d'exploitation en % des loyers
- ☒ C. Synthèse de l'activité (Lgts, Foyers, Accession)
- ☒ D3.2 Plans de financement des investis. Logements et cessions en K€ courants

Afin de faciliter le traitement des fichiers transmis, il est demandé de respecter la syntaxe suivante pour dénommer le fichier Excel :

XXXXXX(code fédéral 5 chiffres)-XXXXXXXXXX(N° SIREN 9 chiffres)-Résultats 2019-2028.xls

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.

Dans Visial, sur la page de résultats de la simulation :

- cocher les quatre cases correspondant aux tableaux à exporter ;
- cliquer sur le bouton Excel ;
- à l'aide de la loupe, choisir l'emplacement du fichier d'export et le nommer ;
- valider.

Nom de fichier C:\XXXXX(code fédéral 5 chiffres)-XXXXXXXXX(N° SIREN 9 chiffres)-Résultats 2019-2028.XLS



☒ Synthèse des résultats prévisionnels (*)

☐ Impacts des actions patrimoniales

Ratios d'exploitation

☒ A1. Structure d'exploitation en % de loyers (*)

☐ A2. Structure d'exploitation en €/logt et equiv. logts

Détail des postes d'exploitation

☐ A3. Marge locative directe

☐ A4. Loyers des logements et foyers

☐ A5. Loyers quittancés du patrimoine de référence détaillés par groupe

☐ A6. Marge locative directe des opérations nouvelles détaillée par groupe

☐ A7. Perte de loyers sur logements vacants

☐ A8. Annuités des emprunts locatifs (*)

☐ A9. Produits courants et exceptionnels

☐ A10. Charges courantes et exceptionnelles

☐ A11. Marges sur autres activités (*)

☐ A12. Récapitulatif de la maintenance et des travaux (*)

☐ A13. Etat détaillé de l'autofinancement net

☐ A14. Résultat comptable

☐ A15. Marge accession détaillée par opération

☐ A16. Patrimoine - Evolution des taux de loyers détaillés par opération

Structure financière

☐ B. Détail de l'évolution de la structure financière (*)

☐ B1. Portage de l'accession à la propriété (*)

☐ B2. Portage de l'accession à la propriété détaillé par opération

Activité (Logts, Foyers, Accession)

☒ C. Synthèse de l'activité (Logts, Foyers, Accession) (*)

☐ C1. Détail de l'activité (Logts, Foyers, Accession)

☐ C2. Etat des ordres de service logts et foyers

Investissements et plans de financement

☐ D. Synthèse des investissements et sorties du patrimoine (*)

☐ D1. Flux de trésorerie des investissements

☐ D2. Flux de trésorerie des investissements détaillés par opération

☐ D3.1 Plans de financement des investis. logements et cessions en K€ constants (*)

☒ D3.2 Plans de financement des investis. logements et cessions en K€ courants (*)

☐ D4. Plans de financement des invest. Logts et des cessions détaillé par opération

☐ D5.1 Plans de financement des investis. foyers et cessions en K€ constants (*)

☐ D5.2 Plans de financement des investis. foyers et cessions en K€ courants (*)

☐ D6. Etat des fonds propres détaillés par opération

Tous les états

☒ Valider

Tous

Retour

1.2 Modèle mis à disposition dans la boîte à outils Visial

Pour les offices qui n'utiliseraient pas (encore) Visial, le modèle Excel à remplir est mis à leur disposition dans la boîte à outils Visial du centre de ressources du site de la FOPH (<https://www.foph.fr/oph/Documents/LA+BOITE+A+OUTILS+POUR+VISIAL?bc=Classement.Visial>).

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.

Si un autre fichier devait être déposé ensuite, il conviendra de bien l'identifier avec la même syntaxe en y ajoutant V2.

2 CONDITIONS DE REUSSITE DE L'ENQUETE

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 agrégation soit pertinente, quelques conditions doivent être remplies :

1. Prise en compte des hypothèses stratégiques de chaque OPH ;
2. Harmonisation des hypothèses macroéconomiques ;
3. Ajustement des montants de l'année de référence sur ceux du DIS ;
4. Option à l'OS pour l'affectation des fonds propres.

2.1 Prise en compte des hypothèses stratégiques de chaque OPH

Pour que les résultats prévisionnels soient significatifs, ils doivent être le **reflet des choix stratégiques des offices** : développement, maintenance et travaux, augmentations de loyers, évolution de la structure de gestion, financements (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 Harmonisation des hypothèses macro-économiques sur celles de la CGLLS

Il est cependant nécessaire que **l'environnement économique dans lequel sont réalisées ces simulations soit homogène**. C'est pourquoi, il est demandé que la simulation dont les résultats seront transmis à la Fédération soit réalisée avec les hypothèses macroéconomiques préconisées par la CGLLS pour 2019, à savoir : (cf. annexe)

<u>Taux annuels pour</u>	<u>Hypothèses 2019</u>
Inflation	1,6 %
Livret A	1,7 % à partir de 2020 (0,75% de 2018 à 2019)
Rémunération de la trésorerie	idem livret A %
<u>Evolution annuelle pour la formation des hypothèses d'exploitation</u>	
Indice du coût de la construction - ICC	1,7 %
Indice de référence des loyers - IRL	0% en 2018 puis 1,4% à partir de 2019

Il est à noter que cette condition ne touche que les taux d'évolution, pas les choix stratégiques ni les montants annuels retenus dans les simulations.

Pour les autres hypothèses d'exploitation, la CGLLS préconise les taux d'évolution suivants, qui pourront faire l'objet d'un arbitrage différent par chaque OPH :

Loyers théoriques en deçà des loyers plafonds	idem IRL %
Charges de personnel	2%
Frais de gestion et autres charges	idem charges de personnel %
Dépenses de maintenance et de gros entretien	1,7 %
TFPB pour les logements soumis (modulation possible du taux d'évolution de TFPB en fonction des contraintes observées localement)	2,3 %

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

2.3 Ajustement sur le 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 référence (2018) seront ajustées sur les données du DIS**. C'est pourquoi, il est demandé que les données de l'année de référence reprennent bien les montants du DIS. **Il existe pour cela un onglet dans le QDIS qui fait la passerelle entre le DIS et Visial.**

Dans la version 4 de Visial, déployée prochainement, cet onglet pourra être importé directement.

Par ailleurs, une grille d'analyse de compte de résultat, permettant de reconstituer les agrégats du DIS, est aussi mise à disposition dans la boîte à outils Visial du centre de ressources du site de la FOPH.

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.

2.4 Affectation des fonds propres à l'ordre de service

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

Dans Visial, Bibliothèque, onglet hypothèses liées aux investissements :

Option pour l'affectation des fonds propres

☐ A la livraison

☒ A l'OSI

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 macroéconomiques, 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 (2018) et la première année de projection (2019) est essentielle. La cohérence de cette variation conditionne la pertinence des résultats prévisionnels. En effet, les loyers constituent la ressource essentielle 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 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 vacance. 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 de leur montant.

Les sources de variation

La variation entre 2018 et 2019, 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 dans la limite de 1,25% ;
2. Les impacts en année entière sur 2019 des variations de 2018 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 du loyer à la relocation ;
 - 2.4. Cessions et démolitions.

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 : « *Pour lisser l'impact des réductions de loyers de solidarité prévues à l'article L. 442-2-1, 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, avec une augmentation limitée de 2020 à 2022 et une nouvelle augmentation à partir de 2023 (hypothèse prudente à retenir). 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, 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. Il est proposé, faute d'information, de retenir une hypothèse prudente de la cotisation CGLLS (hors lissage) : montant 2019 (hors lissage), indexé sur l'inflation.

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**, permettant ainsi de faire ressortir une RLS nette (RLS après lissage) et d'en mesurer ainsi 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 exactement au traitement comptable retenu en 2018, 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. Le montant de l'économie d'APL pour l'Etat étant fixe, ce taux doit être dégressif pour tenir compte de l'augmentation régulière des loyers (augmentations annuelles, après travaux, relocations, ...) et du patrimoine. A ce titre, les taux de décote des loyers proposés par les services de l'Etat dans les simulations d'équilibre des nouvelles opérations locatives sociales peuvent être utilisés comme taux de réduction.

- ☐ Pour 2018 (année de référence de la simulation), le montants de la RLS nette après lissage est connu.
- ☐ En 2019, 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.

La période suivante (2020-2028) peut être découpée en deux :

- ☐ De 2020 à 2022, les conclusions de la clause de revoyure ont abouti à fixer le montant de la RLS de 1,3 milliard avec, en compensation, une prise en charge par Action Logement de la contribution au FNAP à hauteur de 300 millions et des remises d'intérêts de la CDC de 50 millions. Il est envisagé que les 300 millions soient pris en compte dans le lissage. Il est donc proposé de retenir un **montant de RLS après compensations de 950 millions, d'où des taux de décote des loyers conventionnés de 2020 à 2022 respectivement de 4,86%, 4,76% et 4,66%.**
- ☐ A partir de 2023, il n'existe aucune certitude sur le devenir de la RLS. Il fait l'hypothèse qu'elle sera maintenue à **1,3 milliard**, ce qui aboutit **aux taux de décote suivants des loyers conventionnés :**

2023	2024	2025	2026	2027	2028
6,24%	6,11%	5,99%	5,86%	5,74%	5,62%

- ☐ En résumé, la RLS est déterminée avec les montants et taux de décotes suivants de 2018 à 2028 :

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Montants réels	Montants estimés	4,86%	4,76%	4,66%	6,24%	6,11%	5,99%	5,86%	5,74%	5,62%

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

Saisie et restitution dans Visial

Dans la version 4 de Visial Pilotage, une ligne spécifique pour la saisie de RLS est prévue dans les autres loyers.

Cette ligne n'existant pas la version précédente, une ou deux lignes auront pu être créées pour tenir compte de la RLS (soit une ligne de RLS nette de lissage, soit une ligne de RLS déduite du quittancement et une ligne de lissage). Aussi, lors de la reprise d'une base existante, le tableaux des autres loyers affichera deux ou trois lignes de lignes de RLS, la ligne nouvellement créée (forcément vierge) et la ou les lignes précédemment créées.

Ainsi, l'affichage pourrait-il être le suivant si deux lignes ont été créées en version 3.4.2.1 :

Autres loyers													
Désignation	Tx Evolution	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
Produit du SLS	1,60	0	370	350	300	350	350	350	350	350	350	350	
Produits des loyers à la relocation	1,60	0	120	140	160	180	200	220	240	260	280	300	
RLS	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Loyers hors logements et foyers	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
RLS déduite du quittancement (compte 70943)	1,20	-500	-500	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900	
RLS (lissage par cotisation CGLLS)	1,20	75	75	225	225	225	225	225	225	225	225	225	
Total des autres loyers		2 882	3 431	3 372	3 452	3 512	3 532	3 552	3 572	3 592	3 612	3 632	

Il est à noter que Visial Pilotage 4 sera doté d'une fonction de reconnaissance lui permettant d'identifier la ou les lignes sur lesquelles figurent les trois lettres « RLS » et de cumuler les montants saisis sur ces lignes pour les restituer sur une ligne spécifique du tableau de synthèse juste en dessous des loyers quittancés des logements :

Loyers quittancés logements	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impact de la RLS													
Loyers quittancés logements nets de la RLS													

Ainsi lors de l'ouverture des bases existantes, les lignes comprenant déjà « RLS » seront-elles reconnues et traités en tant que RLS.

C'est pourquoi aucune manipulation particulière ne sera nécessaire lors de la reprise de ces bases pour retrouver les résultats antérieurs.

3.3 Taux du livret A pour les 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, à savoir **1,7% à partir de 2020**.

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 réaliser la projection en deux temps :

1. Projection en valeur constante (valeur 2019), 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.

3.5 Cas particulier de la taxe foncière

Généralement, la taxe foncière fait l'objet d'un suivi particulier sur un outil 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 de livraisons de 2005 entraîne une absence mécanique de sortie d'exonération de 2020 à 2030. 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 ont été saisis en valeurs courantes (valeur à la date de livraison), comme c'est le cas dans les maquettes ANRU.



**Hypothèses macroéconomiques proposées en 2019
pour les simulations prévisionnelles des plans d'aides CGLLS**

Comité des aides

138^{ème} séance – 17 avril 2019

Pour les projections « fil de l'eau » à moyen terme et l'analyse des tendances financières à dix ans, la CGLLS fixe les hypothèses macroéconomiques suivantes :

<u>Taux annuels pour</u>	Hypothèses 2019	Rappel 2018
Inflation	1,6 %	1,4 %
Livret A	1,7 % à partir de 2020 (0,75% de 2018 à 2019)	1,7 %
Rémunération de la trésorerie	idem livret A %	1,7 %
<u>Evolution annuelle pour la formation des hypothèses d'exploitation</u>		
Indice du coût de la construction - ICC	1,7 %	+ 1,4 %
Indice de référence des loyers – IRL	0% en 2018 puis 1,4% à partir de 2019	+ 1,2 %
Loyers théoriques en deça des loyers plafonds	idem IRL %	+ 1,2 %
Charges de personnel	2%	+ 2,0 %
Frais de gestion et autres charges	idem charges de personnel %	+ 2,0 %
Dépenses de maintenance et de gros entretien	1,7 %	+ 1,7 %
TFPB pour les logements soumis (modulation possible du taux d'évolution de TFPB en fonction des contraintes observées localement)	2,3 %	+ 2,5 %