



LE DIP

(DOSSIER INDIVIDUEL PREVISIONNEL)

Résultats agrégés de la campagne 2019
Période 2018 - 2022

Objectif du DIP : contrôler sur 5 ans la soutenabilité financière des plans de développement des coopératives Hlm détenant un patrimoine locatif conventionné > à 50 logements

Critères de soutenabilité fixés par la CGLLS :

1. Critère d'exploitation :

Autofinancement courant \geq 1,5% des loyers

2. Critère de structure financière

Fonds de roulement à terminaison \geq 750€ par logement

Méthode d'évaluation :

Réalisation d'une prospective à 5 ans sur VISIAL (exercice de référence 2017) avec un jeu d'hypothèses communes

Le jeu d'hypothèses communes : 2018 – 2023

- Taux livret A : 0,75% en 2018 et 2019, puis 1,70% à partir de 2020
- IRL : 0% en 2018 et 1,4 % à partir de 2019
- Loyers théoriques avant RLS en deçà des plafonds (hausse maxi pour les locataires en place et indexation aux plafonds) : idem IRL
- RLS (à traiter par exemple en diminution des « autres loyers ») :
 - ❖ 2019 : selon les barèmes 2018 de RLS et de plafonds de ressources, indexés de +1,53%.
 - ❖ 2020 à 2023 : 4,5% des loyers non indexés (projet de circulaire « Lola »)
- Inflation (IPC) et IPEA : + 1,40% en 2018 et 1,6% à partir de 2019
- ICC : + 1,40% en 2018 et 1,7 % à partir de 2019
- TVA : taux en vigueur à la livraison
- Variation TFPB (avant abattement QPV) : + 2,30% par an par logement concerné
- Abattement TFPB en quartiers QPV : jusqu'en 2023
- Rendement de la trésorerie : idem Livret A
- IS et cotisation ANCOLS : taux et modalités en vigueur
- Mutualisation HLM : néant au-delà de 2018
- Charges de personnel (hors inflation) : 2%
- Frais de gestion et autres charges : 2%
- Dépenses de maintenance et de gros entretien : 1,7%
- Cotisations CGLLS :
 - ❖ Principale (avant modulation) + additionnelle :
 - ✓ 2018 et 2019 : Montant réel connu
 - ✓ 2020 à 2023 : Montant de 2020
 - ❖ Modulation cotisation principale en 2018 et 2019:
 - ✓ + 4,2% des loyers logements conventionnés N-1 (+ 4,69% en 2019)
 - ✓ -353 euros par bénéficiaire APL (en 2019 coef 1,09 x minoration N-1)
- Taxe sur les plus-values de cessions de logements : **néant**

- ✓ **Affectation des fonds propres dans les opérations à l'OS**

- ✓ **Toutes choses égales par ailleurs, des charges qui progressent plus vite que les loyers :**
 - Ecart de 30 points de base entre IRL (1,40%) et TLA (1,70%)

 - Ecart de 30 points de base entre IRL et ICC

 - Idem maintenance et GE

 - Ecart de 70 points de base entre IRL et charges de personnel

Pour la 1^{ère} campagne DIP réalisée en septembre 2019 :

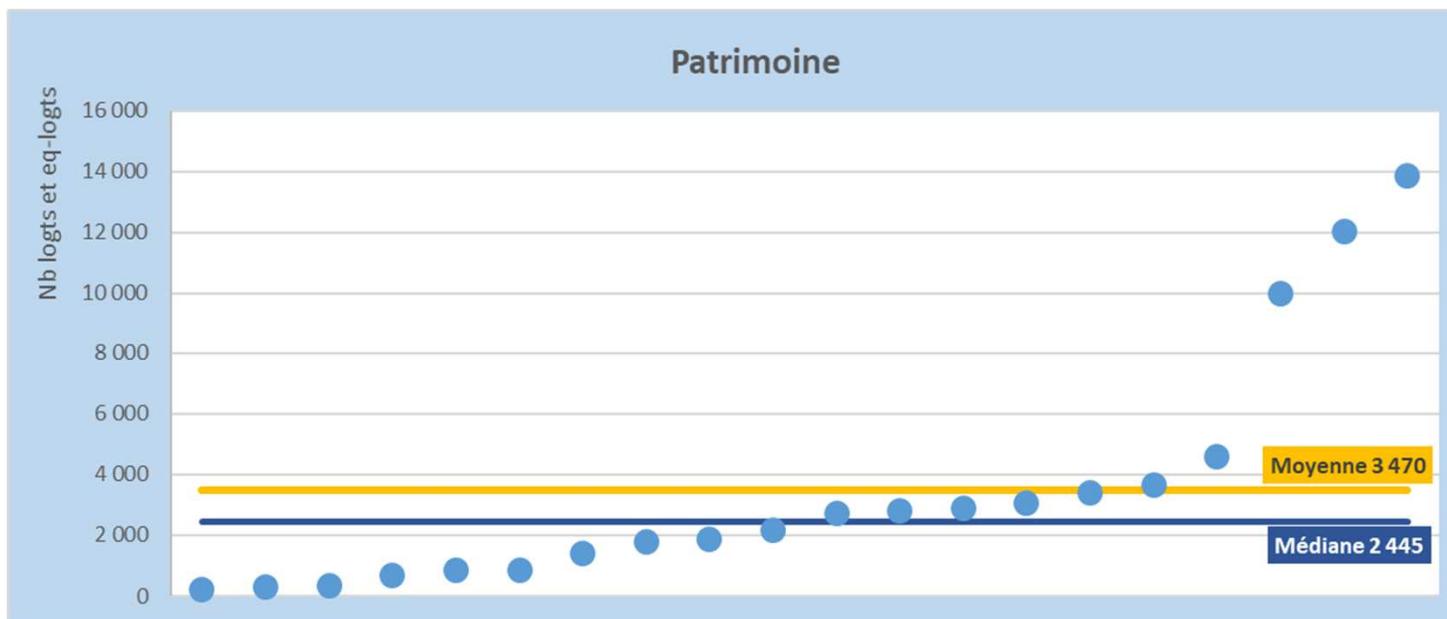
32 coopératives sont concernées, soit 104 000 logements et équiv-logements

- 20 coopératives (70 000 logements) ont transmis un prévisionnel VISIAL
 - ❖ dont 14 avec 2017 comme exercice de référence
 - ❖ et 6 avec 2018 comme exercice de référence

- 5 coopératives ont transmis une prospective sous un autre format
 - ❖ 21 000 logements
 - ❖ 4 coopératives ont moins de 1000 logements

- 7 coopératives n'ont pas répondu
 - ❖ 13 000 logements
 - ❖ 6 des 7 coopératives ont moins de 1000 logements

Patrimoine (par ordre croissant) des coopératives ayant transmis un VISIAL :

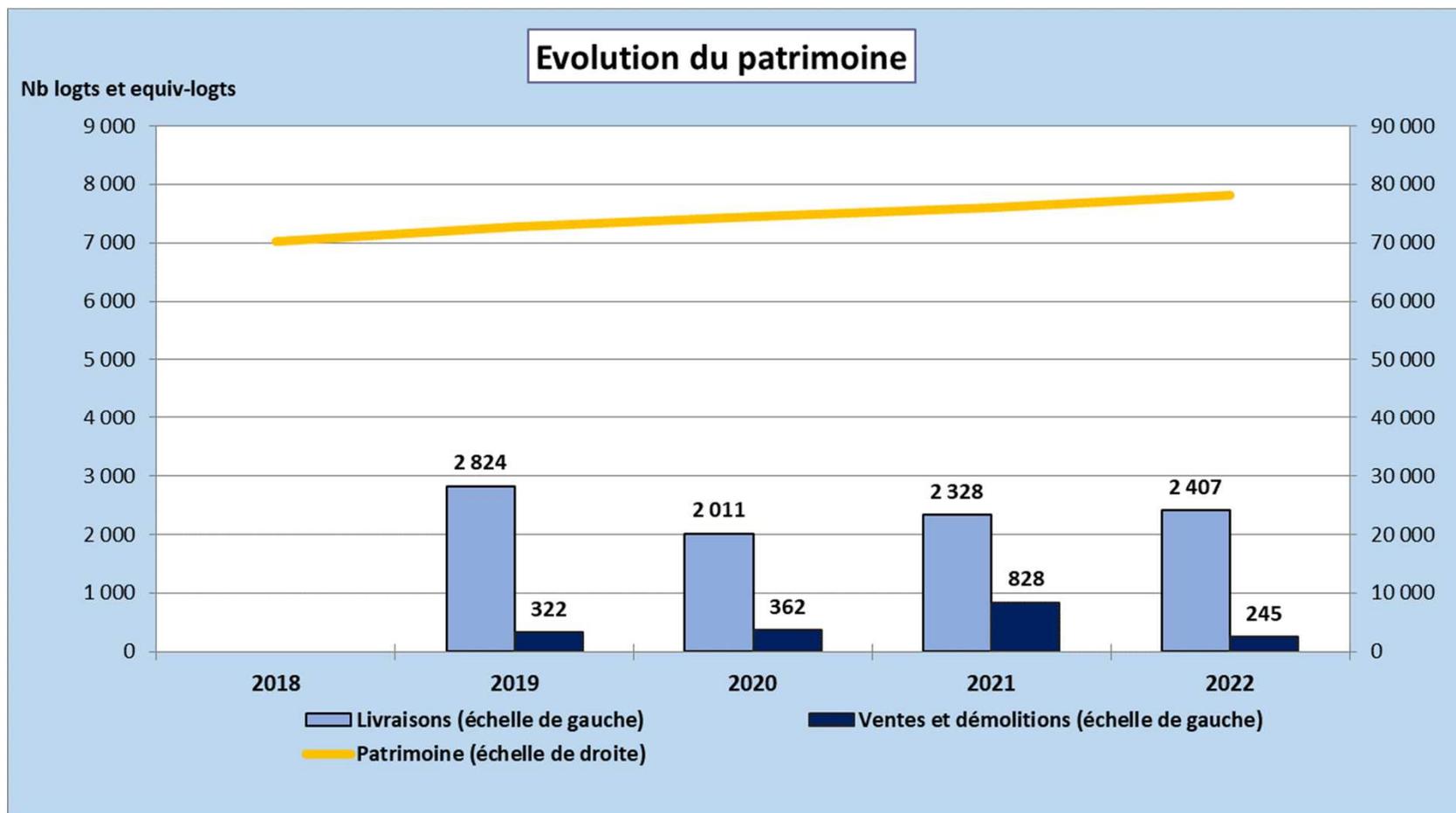


- 80% ont un patrimoine < 4000 logements et 45% < 1000 logements
- 10% dépassent le seuil des 12000 logements

Synthèse des résultats prévisionnels (VISIAL)					
Patrimoine locatif logts et foyers	2018	2019	2020	2021	2022
Livraisons		2 824	2011	2328	2407
- Ventes et Démolitions		-322	-362	-828	-245
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12	70 263	72 765	74 414	75 914	78 076
Exploitation en k€ courants					
	2018	2019	2020	2021	2022
Loyers patrimoine de référence	302 016	307 683	312 047	316 413	320 893
Theorique lgts					
Foyers	15 555	14 650	14 897	15 010	14 801
Autres	22 049	23 582	24 300	24 648	24 842
Impact des Ventes et Démolitions	-3 189	-4 538	-6 302	-9 328	-12 061
Impact des Travaux	36	152	288	480	583
Loyers des Opérations nouvelles	7 052	30 507	42 369	53 995	69 703
Perte de loyers / vacance logements	-12 374	-12 756	-11 514	-10 791	-9 905
Total loyers quittancés (logts et foyers)	331 144	359 282	376 083	390 423	408 857
Impact de la RLS	-8 418	-10 851	-16 090	-16 505	-16 931
Loyers quittancés logements nets de la RLS	322 726	348 431	359 994	373 917	391 927
Annuités Patrimoine de référence	-136 268	-131 111	-129 769	-130 052	-127 543
Incidence des Ventes et Démolitions sur les annuités	965	999	712	1 446	1 382
Annuités des Travaux & Renouvt de Composants	-320	-979	-2 361	-3 905	-5 315
Annuités des Opérations nouvelles	-2 676	-11 990	-19 660	-34 018	-44 056
Total annuités emprunts locatifs	-138 299	-143 080	-151 078	-166 529	-175 532
TFPB	-34 051	-37 478	-38 777	-39 915	-40 594
Maintenance du parc (y compris régie)	-41 832	-46 765	-48 895	-48 128	-50 067
Charges non récupérées	-2 899	-3 637	-3 412	-3 211	-2 835
Coûts des Impayés	-3 812	-5 224	-5 821	-6 074	-6 344
Marge Locative directe	101 838	112 246	112 010	110 059	116 558
Marge brute des autres activités	15 777	16 397	18 523	21 432	23 693
Personnel (corrige du personnel de régie)	-43 539	-46 657	-48 812	-50 571	-52 306
Frais de gestion, autres charges et Intérêts autres emprunts	-44 306	-46 898	-48 163	-49 015	-50 603
Production immobilisée	4 792	5 348	5 355	5 112	4 759
Autres produits courants	7 255	7 612	7 158	6 026	6 639
Cotisations diverses	-7 586	-11 446	-10 236	-10 496	-10 830
Produits financiers nets	3 175	2 832	2 739	2 914	2 944
Autofinancement courant	37 404	39 433	38 573	35 461	40 852
Eléments exceptionnels d'autofinancement	3 489	3 977	8 279	1 456	2 416
Autofinancement net	40 893	43 411	46 851	36 918	43 266
Evolution structure financière en k€ courants					
	2018	2019	2020	2021	2022
Autofinancement net		43 411	46 851	36 918	43 266
Remboursst emprunts non locatifs		-1 852	-1 952	-1 877	-2 891
Produits de cessions		21 498	20 603	27 980	12 464
Fonds propres investis en travaux		-14 861	-14 548	-13 500	-11 418
Fonds propres investis en démolitions		0	-921	-4 629	-1 498
Fonds propres investis en opérations nouvelles		-58 798	-46 070	-38 307	-29 969
Autres variations pot. financier y cis variation des prov et des ACNE		4 188	5 014	831	-1 388
Potentiel financier à terminaison ou livraison 31/12	171 521	165 105	174 083	181 501	190 065
Provisions et dettes d'intérêts compensateurs	26 794	25 953	25 161	25 928	26 264
Dépôts de Garantie	25 373	26 441	27 178	27 818	28 876
FDR long terme à terminaison ou livraison 31/12	223 686	217 497	226 422	235 244	245 205
Ratios					
	2018	2019	2020	2021	2022
Annuités % loyers	-42,9%	-41,1%	-42,0%	-44,5%	-44,8%
Taux de vacance moyen (perte de loyers sur logts vacants)	-4,1%	-3,8%	-3,3%	-3,0%	-2,6%
Autofinancement courant en % des loyers	11,6%	11,3%	10,7%	9,5%	10,4%
Autofinancement net en % des loyers	12,7%	12,5%	13,0%	9,9%	11,0%
FDR long terme en €/logt et equiv logts	3 184	2 989	3 043	3 099	3 141
Potentiel financier à terminaison en €/logt et equiv logts	2 441	2 269	2 339	2 391	2 434

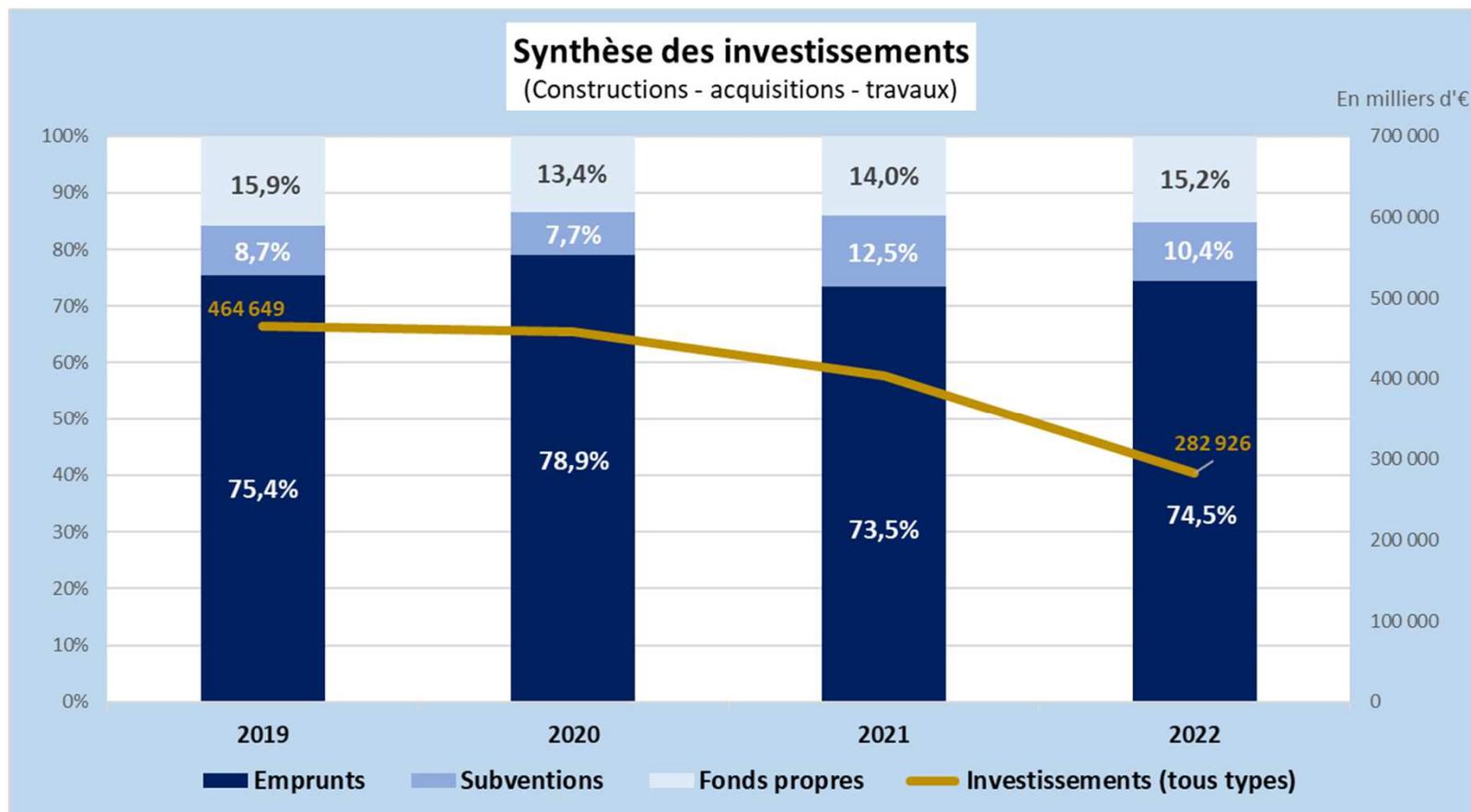
- Agrégation des résultats des 20 VISIAL reçus dans le cadre de la campagne DIP 2019
- Harmonisation des hypothèses macro avant agrégation
- Utilisation de la Version 4 de VISIAL

Résultats de l'agrégation des 20 prospectives VISIAL :



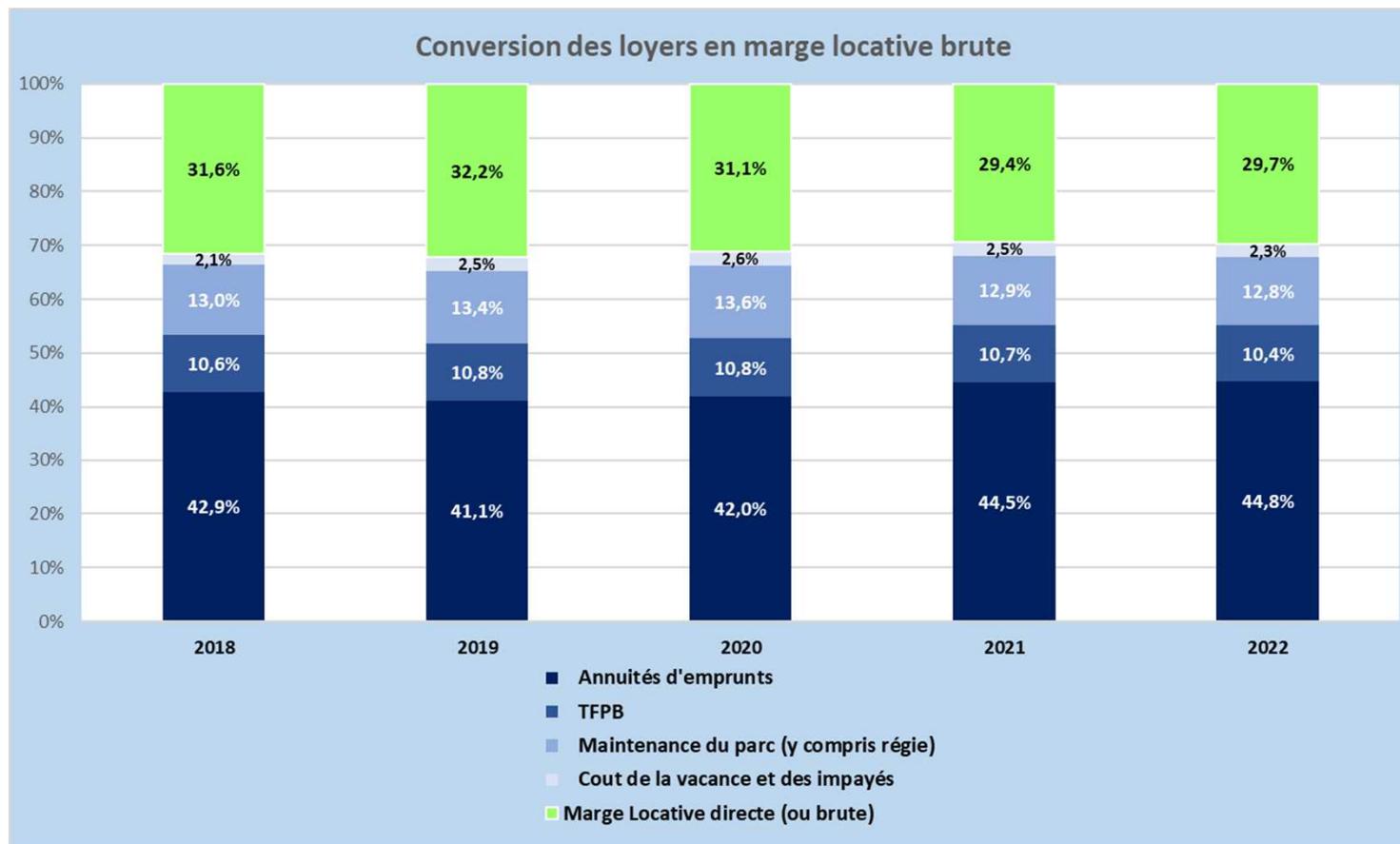
- 70.000 logements en 2018 soit **68% du patrimoine des coop Hlm**
- 9.570 nouveaux logements pour 1.757 démolitions et ventes : + 7.813 logements (+11%)

Financement des plans de développement :



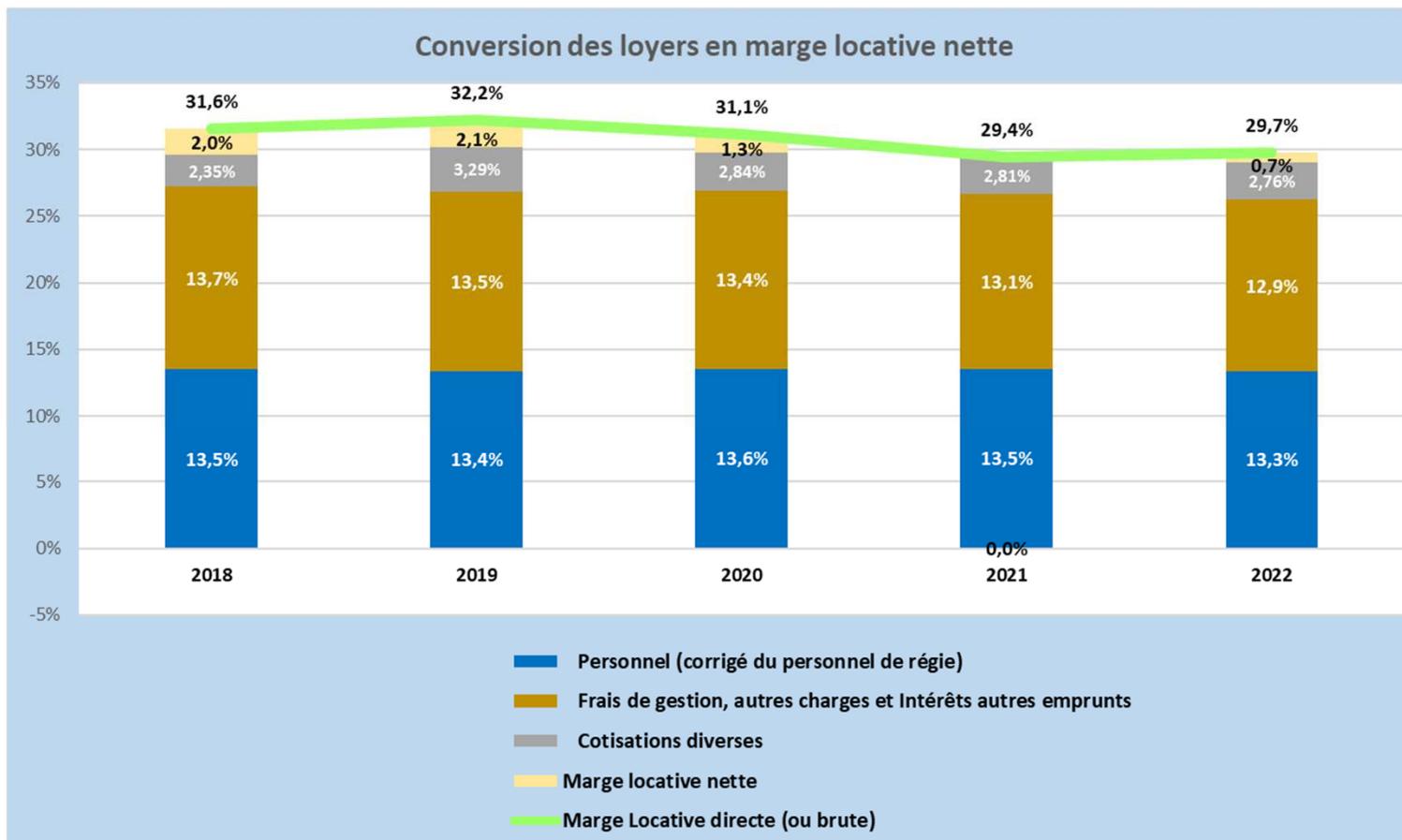
- Une prévision d'investissements en baisse de 40% sur 4 ans
- ... financés avec une quote-part de fonds propres plus importante
- Une mobilisation moyenne des fonds propres de 14,6% dans le financement des opérations entre 2019 et 2022

Synthèse de l'exploitation

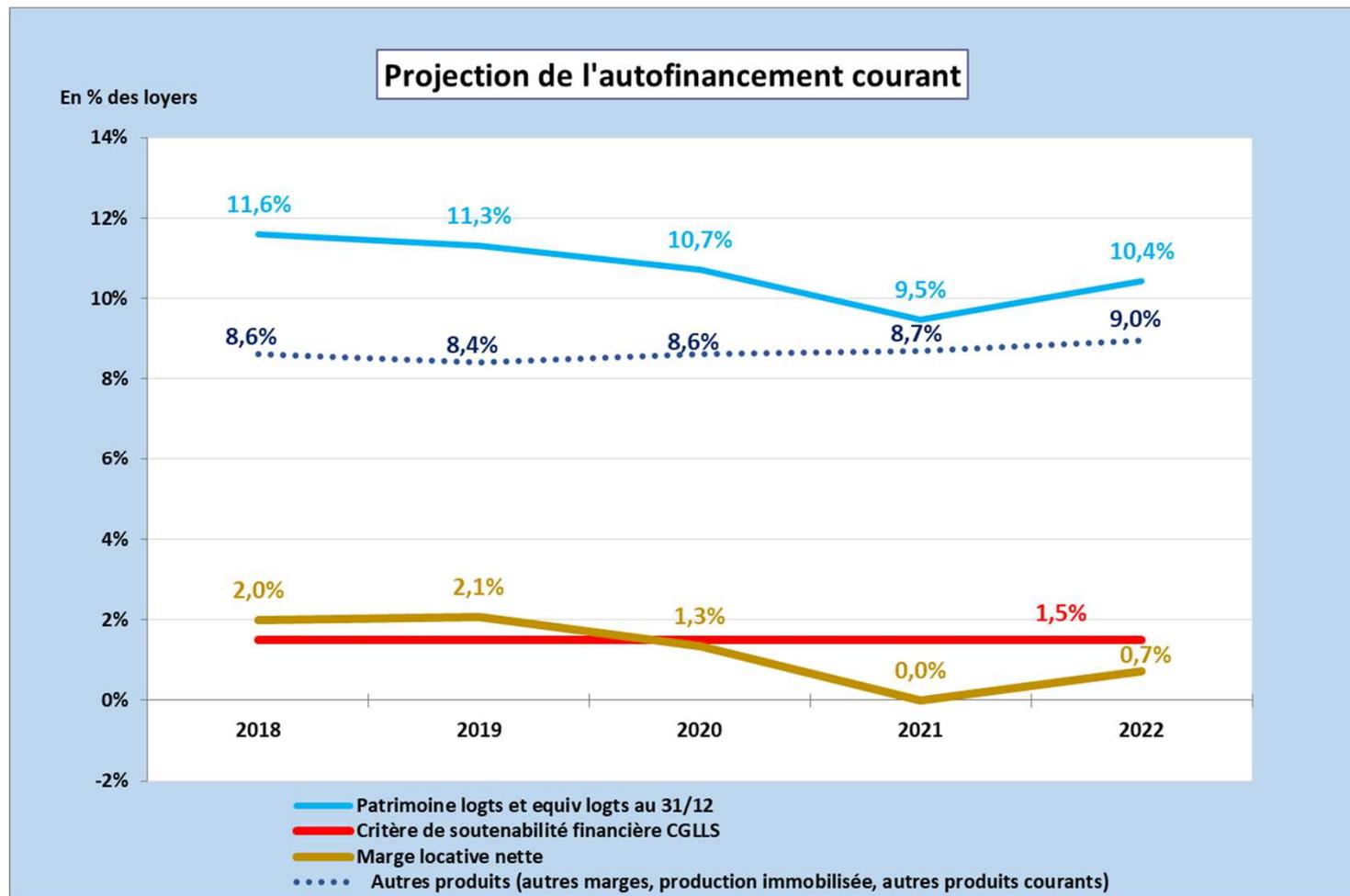


- Dans un contexte de hausse de 21,4% du produit des loyers entre 2018 et 2022 :
- ... **stabilité des ratios** dans l'ensemble
- Une part plus importante affectée au paiement des annuités
-

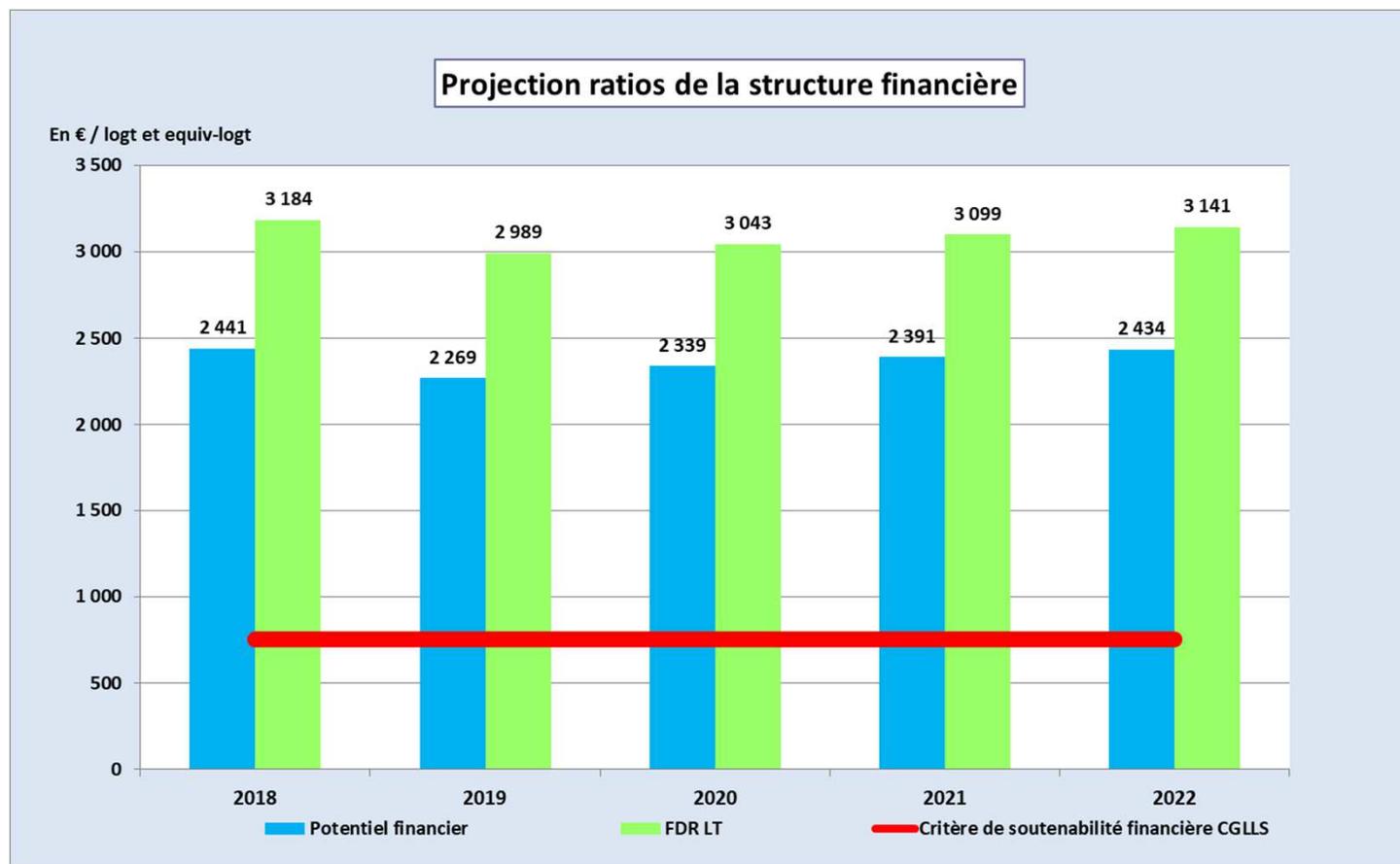
Synthèse de l'exploitation



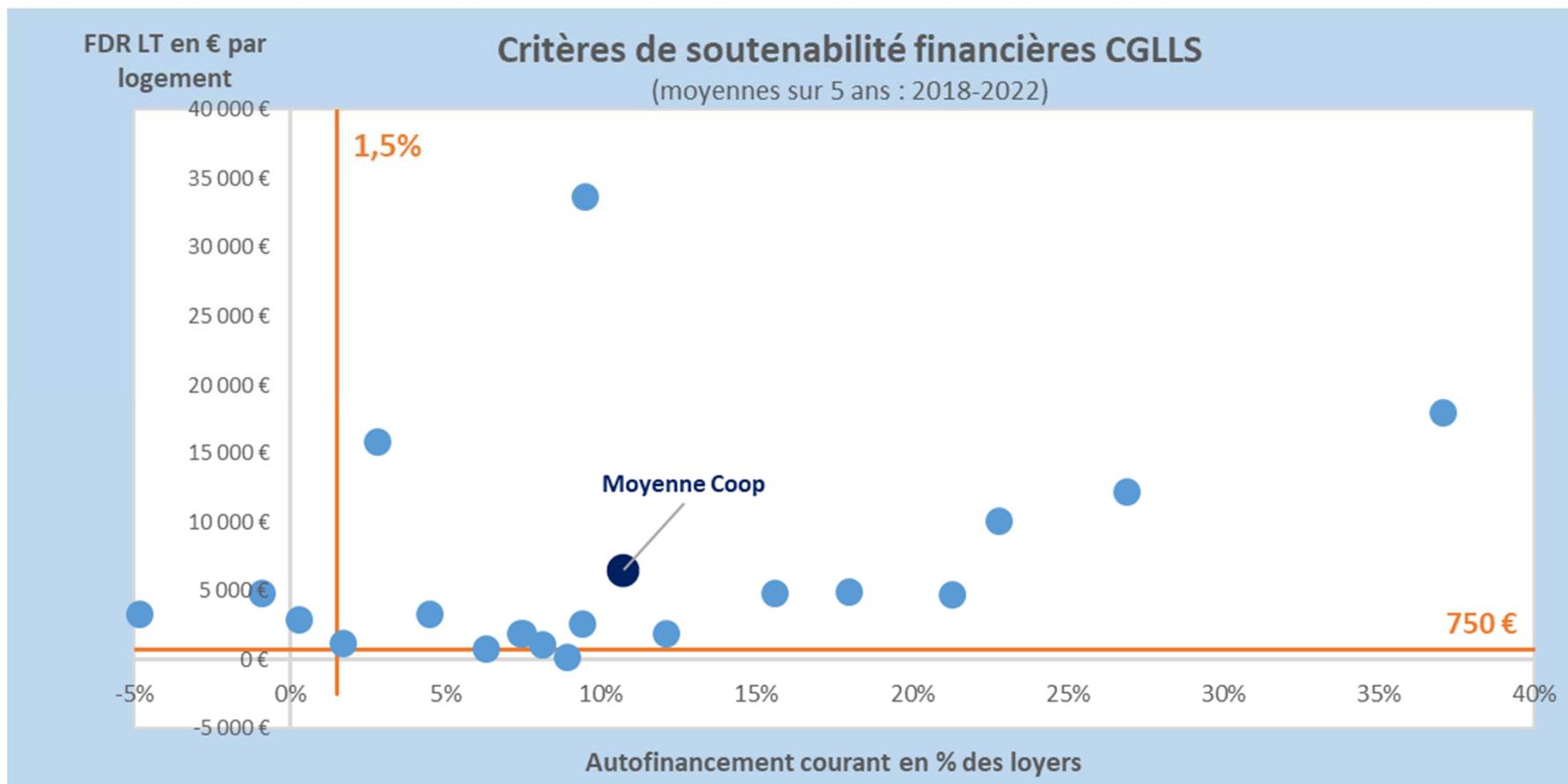
- Traitement des charges de fonctionnement non homogène : raisonnement possible en marge brute ou marge nette pour les autres activités.



- Autofinancement courant moyen : 10,7% des loyers
- A partir de 2020, la marge nette de l'activité locative ne suffit plus à respecter le critère : les autres marges, notamment la marge accession, fournissent le complément nécessaire
 - 85% des coopératives ont projeté une marge accession dans leur DIP
- Autofinancement net moyen : 11,6% des loyers



- Potentiel financier LT moyen : 2.358€ par logement
- Fonds de roulement LT moyen (PFLT + DG + PGE) : 3.091€ par logement



- Toutes les coopératives respectent au moins 1 des 2 critères
- 80% (16 coop) respectent les 2 critères simultanément
- 3 coop présentent un autofinancement courant en % des loyers insuffisant (mais un FDR LT > 750€ par logement)
- 1 coop présente un FDR LT par logement insuffisant (mais un autofinancement courant en % des loyers > 1,5%)

ATTENTION !!!

- La campagne 2020 du DIP sera lancée prochainement
- Ce DIP 2020 s'appuiera sur l'exercice de référence **2018**
- C'est la raison pour laquelle les coopératives ayant envoyé un VISIAL avec 2018 comme année de référence pour la campagne 2019 sont invitées à ne pas transmettre de VISIAL ayant 2019 comme année de référence pour la campagne 2020.
Elles doivent le cas échéant procéder à une actualisation du VISIAL transmis lors de la campagne 2019 (avec 2018 comme année de référence)

Des discussions sont en cours avec la CGLLS pour fixer les hypothèses à retenir dans les VISIAL qui serviront de négociation aux futurs plans d'aides de la caisse

L'objectif est de pouvoir ensuite négocier des plans d'aides réalistes pour éviter des situations non rétablies en fin de plan, sans savoir si cela résulte des hypothèses initiales ou d'un manque de volonté de l'organisme...

Paramètres macro-économiques	Mémoire : CGLLS paramètres CDA Pour 2019	COOP HLM DIP 2019	CDC Etude « perspective 2019 » (moyenne sur 10 ans)	FEDERATION ESH DIP 2020 PERIODE 2019 – 2024	CGLLS paramètres CDA Pour 2020 (propositions)	PROPOSITIONS USH + Fédérations (oph – esh – coop)
Inflation	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,50%	Idem CGLLS
ICC	1,70%	1,40%	1,50%	1,40%	1,60%	Idem CGLLS
IRL	1,40%	1,25% en 2019 puis 1,20%	1,30%	1,53% en 2020 puis 1,2%	1,50%	1,20% - 1,30%
Livret A	1,70%	0,75% en 2019 puis 1,70%	0,80%	0,75% en 2019 0,50% en 2020 puis 0,8% après	0,5% en 2020 puis 0,9%	1,20%
Rendement de la trésorerie	Idem livret A	Idem livret A	Idem livret A	Idem livret A	Idem livret A	Idem livret A
Evolution des loyers	Idem IRL	Idem IRL	Idem IRL	Idem IRL	Idem IRL	Idem IRL
Vacance et impayés	NC	Choix de la coop	1,1% Impayés	Réel ESH	NC	Choix de l'organisme
TFPB	+2,30% à +2,50%	+2,30%	+2,30%	Abattement 30% sur les QPV jusqu'en 2024 +2,3% / logt / an à titre indicatif	+2,30% à +2,50% Modulation possible en fonction des contraintes observées localement	Idem CGLLS
Charges de personnel	+2,0%	+2,0%	+1,30%	Réel ESH	+1,50%	1,8% - 2%
Frais de gestion et autres charges	Idem charges de personnel	+2,0%	+1,30%	Réel ESH	Idem charges de personnel	1,8% - 2%
Dépenses de maintenance et GE	+1,70%	1,70%	1,30%	Réel ESH	+1,6%	Idem CGLLS

Proposition de traitement de la RLS :

- Traiter la RLS dans sa globalité : RLS brute et mécanisme de lissage de la cotisation
- ... ce qui revient à déterminer dans VISIAL **un montant négatif de RLS nette**
- **Appliquer une décote sur les loyers conventionnés prévisionnels quittancés**
- Les taux retenus sont ceux calculés par la DHUP dans les simulations LOLA des nouvelles opérations locatives :

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Montants estimés	4,9%	4,8%	4,7%	6,2%	6,1%	6,0%	5,9%	5,7%	5,6%

- Les années 2020-2022 intègrent les mesures de compensation prévues dans la clause de revoyure d'avril 2019 aboutissant une RLS de 950 M€
 - Prise en charge de la contribution au FNAP par Action Logement : 300 M€
 - Remise d'intérêts par la CDC : 50M€
- A partir de 2023, les taux sont calculés sur la base d'une RLS fixée à 1,3 Md€
- Ainsi la RLS peut-être déterminée soit à partir d'un taux différent chaque année **ou** à partir d'un ou plusieurs taux moyen (*ex: 5% de 2020 à 2022, puis 6% de 2023 à 2028*)
- La saisie dans VISIAL se fait en négatif sur une ligne prévue dans le menu « *autres loyers* », la RLS ressort directement sur une ligne spécifique du tableau de synthèse
- Rappel : le traitement comptable de la RLS est différent (Réduction du CA, majoration ou minoration de la cotisation nette CGLLS et réduction des charges financières)