

FLASH DGALN - FLASH DGALN

n° 25 - 2009

À l'attention de

Mesdames et Messieurs

les préfets de région

les préfets de département

les Directeurs régionaux de l'Équipement

les Directeurs régionaux l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement

les Directeurs départementaux de l'Équipement

les Directeurs départementaux de l'Équipement et de
l'Agriculture

les Directeurs des CETE

les Coordinateurs des MIGT

ministère chargé
du Logement

direction générale
de l'Aménagement
du Logement
et de la Nature

mission
de la Communication

IMPACT DES NOUVEAUX PLAFONDS DE LOYER PLS SUR LES ÉQUILIBRES D'OPÉRATION

La circulaire du 27 juillet 2009 relative aux plafonds de loyers¹ a procédé à une **revalorisation des plafonds de loyers pour les logements dits « ordinaires » financés en PLS dans les zones les plus tendues**. Dans le même temps, pour une meilleure prise en compte du niveau de tension du marché locatif, cette revalorisation s'accompagne pour ces logements **du passage d'un zonage I, II, III à un zonage A, B, C**. L'annexe 1 de cette circulaire rappelle les motivations de cette revalorisation et de ce changement de zonage. **Les loyers plafonds sont fixés dans la limite des valeurs suivantes** (loyer mensuel en € par m² de surface utile) :

Zone	Abis	A	B1	B2	C
Nouveau loyer maximum PLS	12,38	9,52	8,20	7,86	7,31
Ecart par rapport au loyer maximum antérieur	+30,0%	+6,2%	+4,4%	+0,0%	+0,0%
Zone « équivalente » (I, II, III)²	Ibis	I	II		III
Loyer maximum antérieur (revalorisé à l'IRL)	9,52	8,97	7,86		7,31

¹ Circulaire relative à la fixation du loyer et des redevances maximums des conventions conclues en application de l'article L 351-2 du code de la construction et de l'habitation.

² L'équivalence entre les zonages I, II, III et A, B, C n'est pas absolue. Il existe certaines communes de la Côte d'Azur et du Genevois ainsi que quelques communes de l'Ile de France qui sont classées en zone II et A : l'augmentation du loyer maximum de zone est alors de 21%. Pour certaines agglomérations classées en zone III et B2, l'augmentation est de 7,5%. Les autres situations particulières sont très limitées en nombre de communes concernées.

Ces valeurs constituent des **limites supérieures** qui ne doivent pas être appliquées de manière automatique. Elles doivent être fixées en tenant compte de la solvabilité des locataires et du marché local.

Augmentation du prix de revient à l'équilibre pour les bailleurs sociaux

A partir des plans de financement PLS moyens pour chaque zone (voir détail en annexe), le tableau suivant présente le prix de revient maximal à l'équilibre³ par zone pour l'ancien et le nouveau plafond PLS :

	Prix de revient au m ² de SU (TTC TVA 5,5%)		
	ancien loyer maximum zonage I-II-III	nouveau loyer maximum zonage A-B-C	% augmentation du prix de revient
Zone Abis	3 100€m ²	4 250€m ²	+37,1%
Zone A	2 500€m ²	2 700€m ²	+8,0%
Zone B1	2 100€m ²	2 250€m ²	+7,1%
Zone B2	1 950€m ²	1 950€m ²	0,0%
Zone C	1 800€m ²	1 800€m ²	0,0%

Lorsque la situation de l'opération le justifie et la capacité financière des locataires le permet, retenir un loyer plafond conventionnel plus élevé que le loyer maximum antérieur permet donc de rendre finançables des opérations qui ne l'auraient pas été par le passé.

CONTACTS :

Thomas.mai@developpement-durable.gouv.fr, Bureau des études financières (FL1),
01 40 81 95 13.

³ La définition retenue pour l'équilibre est celle énoncée dans la circulaire HC/EF/11 n°97-51 du 29 mai 1997 relative au financement de logements locatifs sociaux pour les organismes ne connaissant pas de difficultés financières particulières. Une opération est considérée comme équilibrée dès lors que le solde de trésorerie cumulé de celle-ci est positif ou nul, année après année sur toute la durée du prêt principal. L'équilibre est apprécié à l'aide du logiciel Lola en tenant compte du plan de financement, et de divers paramètres économiques et internes à l'organisme (cf. détails en annexe).

ANNEXE :

PLAN DE FINANCEMENT TYPE

Zone	Abis	A	B1	B2	C
Nbre Logements	731	2132	5522	3290	1324
Fonds propres	8,6%	13,6%	19,8%	15,7%	16,0%
Prêt PLS foncier	2,3%	2,9%	3,2%	3,0%	2,0%
Prêt PLS	53,4%	60,0%	59,0%	64,2%	66,2%
Prêt complémentaire	6,6%	7,4%	10,9%	2,1%	4,5%
Prêt 1% Logement	1,2%	5,7%	3,1%	12,5%	7,7%
Prime d'insertion et surcharge foncière	2,8%	0,5%	0,0%	0,0%	0,0%
Subventions 1%	2,0%	1,8%	0,2%	0,1%	0,0%
Subventions collectivités locales	20,4%	6,1%	2,1%	2,9%	2,8%
Autres subventions	2,8%	2,1%	1,9%	0,5%	0,8%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Surface moyenne (surface utile)	61	51	53	61	70
Prix moyen (€TTC TVA à 5,5%)	211 745	124 383	115 276	120 290	124 160

Source : SISAL/calcul DHUP

Hypothèses de simulation

Les frais de gestion sont supposés de 1000€/an et par logement avec taux de croissance annuel de 2,3% par an.

La taxe foncière est fixée à 500€/an et par logement avec taux de croissance annuel de 2,3%.

Il n'est pas pris en compte de reconstitution des fonds propres.

Les autres paramètres reprennent ceux de la note technique du 31 octobre 2008 :

- taux du livret A à moyen terme de 3,00% ;
- évolution des loyers de 1,8% par an ;
- provision pour grosses réparations de 0,6% par an ;
- taux de vacance et d'impayés de 3% des loyers annuels ;
- la rémunération de la trésorerie au taux du livret A de référence (3%) appliqué au solde cumulé de trésorerie, que celui-ci soit positif ou négatif.