



MINISTÈRES TRANSITION ÉCOLOGIQUE COHÉSION DES TERRITOIRES

*Liberté
Égalité
Fraternité*

*Direction générale de l'aménagement, du logement
et de la nature*

Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

*Sous-direction du financement et de l'économie du logement
et de l'aménagement*

Bureau des aides financières

*Affaire suivie par : Jérémie Mast
jeremy.mast@developpement-durable.gouv.fr
Tél. : 01 40 81 92 50*

Paris, le

16 JUIN 2020

**Le directeur de l'habitat, de
l'urbanisme et des paysages**

à

Mesdames et Messieurs les directeurs
régionaux de l'environnement, de
l'aménagement et du logement

Mesdames et Messieurs les directeurs
départementaux des territoires et de la mer

Madame la directrice régionale et
interdépartementale de l'habitat et du
logement d'Île-de-France

Objet : Note technique relative aux hypothèses macroéconomiques à retenir dans les simulations d'équilibre des opérations locatives sociales.

Références : - Circulaire n° 92-50 du 14 octobre 1992, annexe I.

- Circulaire n° 97-51 du 29 mai 1997 relative au financement de logements locatifs sociaux pouvant bénéficier des subventions de l'État et des prêts de la Caisse des dépôts et consignations, annexe IV.

- Note technique du 17 juillet 2019.

Suite à une évolution des prévisions économiques et financières à moyen et long terme, la Caisse des dépôts et consignations a révisé, en septembre 2019, ses paramètres macro-économiques de gestion du Fonds d'épargne et de prêts au logement social. Ces paramètres sont utilisés, notamment, pour vérifier les équilibres économiques des opérations locatives sociales. Ils n'ont pas été modifiés depuis.

La présente note technique a pour objet de modifier sur cette base les hypothèses d'évolution des produits et charges retenues pour l'analyse de l'équilibre d'opération et se substitue à la note du 17 juillet 2019. Les paramètres actualisés sont les suivants : taux de rémunération de la trésorerie, évolution des loyers, taux de livret A moyen, décote RLS (réduction de loyer de solidarité) et plafonds de loyers.

Ces modifications ont été arrêtées après concertation avec la Caisse des dépôts et consignations, la Caisse de garantie du logement locatif social et l'Union sociale pour l'habitat.

1. Taux du livret A

La prévision du taux du livret A à long terme (« TLA structurel »), correspondant à une situation d'équilibre économique, a été abaissée de 2,10 % à 1,70 % par la Caisse des dépôts et consignations du fait d'un taux Eonia plus bas que prévu en raison des nouvelles orientations de politique monétaire de la BCE. Comme la situation économique ne rejoindra pas immédiatement cette situation d'équilibre, il a été défini un taux « moyen » calculé sur l'horizon temporel des prêts au logement social, soit 40 ans, et prenant en compte les années où le taux du livret A est inférieur au taux structurel. Ce taux moyen est celui à retenir pour le calcul d'équilibre des opérations. De même, une nouvelle hypothèse de taux de croissance des loyers et des charges a été déterminée tenant compte des nouvelles hypothèses d'inflation.

En conséquence, le taux du livret A moyen sur 40 ans à retenir est de 1,30 % (contre 1,80 % actuellement).

Le taux du PLUS à prendre en compte est donc de **1,90 %** (contre 2,40 % actuellement), celui du PLAI de **1,10 %** (contre 1,60 % actuellement), et celui du PLS de **2,41 %** (contre 2,91 % actuellement). Les conditions d'équilibre de l'opération sont à apprécier à partir de ces taux.

2. Taux de TVA

A compter du 1^{er} janvier 2020 (article 30 de la loi n°2019-1479 de finances pour 2020), la production de logements locatifs sociaux bénéficie d'un taux de TVA réduit de 5,5 % pour :

- les logements locatifs sociaux financés par un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI),
- les logements locatifs sociaux financés par un prêt locatif à usage social (PLUS) et relevant de la politique de renouvellement urbain,
- et les locaux faisant l'objet d'une acquisition-amélioration lorsque l'acquisition est financée par un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ou un prêt locatif à usage social (PLUS).

Les autres opérations de logements locatifs sociaux ou de logements assimilés à des logements locatifs sociaux restent à un taux de TVA de 10 %.

3. Taux d'impôt sur les sociétés

Le législateur a également précisé le calendrier d'évolution de l'impôt sur les sociétés. Ainsi, la présente note s'aligne sur le nouveau taux d'IS actuellement en vigueur en abaissant celui-ci de 33,33 % à 28 %. Ce paramètre, s'il n'a pas d'impact sur l'équilibre économique des opérations de logement social, permet de donner une estimation plus précise du montant des aides fiscales accordées aux bailleurs apparaissant dans l'onglet surcompensation.

L'annexe à la présente note technique remplace les fiches 1 et 2 du IV de l'annexe IV de la circulaire du 29 mai 1997 relative à l'équilibre des opérations locatives sociales, modifiées par les notes techniques antérieures citées en référence.

Le directeur de l'habitat, de
l'urbanisme et des paysages

François ADAM

Annexe – Nouvelle version des Fiches 1 (Table des paramètres) et 2 (Caractéristiques des principaux prêts au logement social) du IV de l'annexe IV de la circulaire du 29 mai 1997

Fiche 1 – Table des paramètres (valeurs à reprendre dans le bordereau d'actualisation des paramètres du logiciel « LOLA »).

(1) Données fiscales		(6) Valeurs BOLERO (médiane SA-OPH)		(9) Analyse SIEG	
TVA taux plein	20,00 %	Exercice	2020	Période	Durée exploit.
TVA taux réduit 1	10,00 %	Coût de gestion B6 (en € / lgt)	1 215	Financement changements composants	Mixte
TVA taux réduit 2	5,50 %	Coût de gestion B6 LOLA (en € / lgt)	1 423	Valeur résiduelle	Pris en cpte
Taux normal IS	28,00 %	dont accompagnement social		% fds propres pour réhabilitation	
Taux contribution sociale sur IS	3,30 %	Maintenance B8 (en € / lgt)	560	Mode calcul	Classique
Plafond exonération C.S. I.S. (C.A. HT)	7 630 000			Taux structure	0,00 %
Exonération TFPB (en années)	25			Taux terrain	0,00 %
Plafond du report du Résultat déficitaire	10 000			Marge emprunts réhabilitation	0,60 %
Majoration du bénéfice (report du déficit)	50,00 %			Durée emprunts réhabilitation (années)	20
Durée exonération CRL (années)	16				
(3) Données locatives		(7) Exploitation		(10) Paramètres LOLA	
Limitation du loyer – Taux minimum	18 %	Coût de gestion		Amortissement fds propres	Non
Limitation du loyer – Taux maximum	25 %	TFPB	600	Taux intérêt	0,00 %
Marge locale par défaut	0 %	Vacance & impayés	3,00 %	Différé (années)	0
		Rémunération trésorerie	1,30 %	Progressivité	0,00 %
		Loyers		Paramètres d'équilibre	0
		Décote loyer RLS			
		Livret A Moyen	1,30 %		
		Exonération maintenance (années)	5		
		Garantie des emprunts	2,00 %		
(4)		(8)		(11)	
Loyer maximum de zone (€/m² S.U.)	Ibis ou Abis	I ou A	II ou B1	III ou B2	C
PLUS	6,94	6,54	5,74	5,32	
PLAI	6,18	5,81	5,10	4,72	
PLS	13,54	10,44	8,99	8,61	8,00
Valeur foncière VEFA/AA	26,50 %	23,90 %	21,30 %	20 %	18,80 %
(5)		Affichage par défaut LOLA		Cumul / annuel	
		Affichage contrôle surcompensation		Produits financiers	
				Fds propres	
				Cumul	
				Avec	
				Non amortis	

Copie à : - Centres d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement

- Agence nationale de contrôle du logement social
- Caisse de garantie du logement locatif social
- Caisse des dépôts et consignations
- Direction générale du Trésor – Bureau Bancfin3
- Union sociale pour l'habitat
- École nationale des ponts et chaussées
- École nationale des travaux publics de l'État
- École nationale des techniciens de l'équipement
- Agence nationale pour la rénovation urbaine
- Agence nationale de la cohésion des territoire

Fiche 2 – Caractéristiques des principaux prêts au logement social – Taux (valeur long terme)

- (1) Les valeurs fiscales sont utilisées pour le contrôle de la surcompensation. Sauf le cas de la durée d'exonération de la TFPB, qui est une durée par défaut, elles ne doivent pas être modifiées dans les paramètres du logiciel LOLA par rapport à celles figurant ici, sauf évolutions de la législation fiscale.
- (2) La durée d'exonération de la TFPB figurant ici est une durée moyenne par défaut (plusieurs durées étant possibles). Elle doit être ajustée directement dans la feuille d'analyse « LOLA », si celle-ci est différente de la valeur par défaut.
- (3) Le taux de limitation du loyer est celui appliqué pour limiter le loyer maximum des conventions APL dans le cas d'annexes importantes. Il existe un taux minimum (normal), et un taux maximum (majoré), ce dernier concernant les opérations comportant des ascenseurs non obligatoires. Source : avis annuel relatif à la fixation du loyer et des redevances maximaux des conventions APL.
- (4) Les loyers maximums de zone sont actualisés tous les ans à partir de l'avis annuel relatif à la fixation du loyer et des redevances maximaux des conventions APL.
- (5) Les valeurs foncières permettent d'évaluer la part du coût du foncier dans une opération en VEFA ou en acquisition-amélioration. Ces pourcentages affichés sont indicatifs, et doivent être adaptés localement directement dans les paramètres du logiciel LOLA s'ils s'écartent sensiblement des valeurs constatées.
- (6) Le ratio utilisé par défaut est le ratio B6 LOLA qui correspond aux coûts de gestion renseignés dans Boléro (ratio B6) auxquels s'ajoutent les frais d'entretien courant. Ces valeurs Boléro sont proposées par défaut par le logiciel LOLA ; elles peuvent être ajustées localement par le service instructeur, pour s'adapter à la moyenne locale des coûts de gestion et de maintenance des organismes du département. Il est aussi possible d'ajuster les valeurs spécifiquement par organisme, dans le mode « Expert » de LOLA.
- (7) Les paramètres de l'exploitation dans le logiciel LOLA doivent correspondre précisément aux valeurs indiquées dans le présent tableau. La valeur de départ par logement de la TFPB en revanche est indicative ; elle peut être ajustée localement dans les paramètres généraux de LOLA pour correspondre plus précisément aux valeurs constatées dans le département siège des opérations examinées. Elle peut en outre être individualisée directement dans la feuille de calcul « LOLA », en raison de la variation importante qui peut exister entre chaque collectivité. Les dépenses de maintenance seront évaluées en utilisant un pourcentage représentatif des dépenses de gros entretien et d'une partie des dépenses de remplacement des composants – la rentabilité des programmes amortis devant permettre de financer les autres dépenses concernant ces composants. Une première période d'exonération permet de neutraliser ces dépenses, très faibles lors de la mise en location initiales et avant les premières rotations.
- (8) Le niveau de décote loyer RLS figurant ici est un taux moyen par défaut. Il peut être ajusté directement dans la feuille d'analyse « LOLA », si celui-ci est différent de la valeur par défaut en fonction des caractéristiques du parc du bailleur et de l'impact de la RLS sur ses loyers pratiqués.
- (9) Certains affichages par défaut dans LOLA peuvent être modifiés ; il est toutefois hautement préférable d'afficher en permanence le contrôle automatique de la surcompensation.
- (10) Les trois premiers paramètres utilisés pour le contrôle de la surcompensation doivent correspondre précisément aux valeurs indiquées dans le présent tableau : période (durée d'exploitation), financement des composants (mixte) et valeur résiduelle (prise en compte). Le pourcentage de fonds propres utilisé dans les réhabilitations ne peut être renseigné que s'il existe une valeur particulière, commune à tous les organismes du département. Le mode de calcul est par défaut « classique », mais il est possible, directement dans la feuille "SIEG" de LOLA (= contrôle de la surcompensation), de choisir individuellement un calcul spécifique pour un programme particulier – ce qui permettra de modifier individuellement le taux de dépréciation, voire de valorisation, de la structure et / ou du foncier. Les taux de valorisation / dépréciation (négatif) de structure et du foncier sont nuls par défaut. La marge des emprunts pour les réhabilitations et leur durée dans les paramètres du logiciel LOLA doivent correspondre précisément aux valeurs données dans le tableau.
- (11) L'amortissement des fonds propres (à ne pas confondre avec la reconstitution de ces mêmes fonds propres) n'est pas recommandé pour le calcul du loyer d'équilibre. Les paramètres suggérés par défaut sont à zéro, mais l'utilisateur est libre de les ajuster en fonction des politiques locales.
- (12) Les paramètres par défaut à inscrire dans les paramètres du logiciel LOLA doivent correspondre à ceux indiqués dans le présent tableau. Cependant, en fonction de la santé financière de l'organisme (analyse de l'équilibre en cumul ou pour chaque exercice), ou de spécificités locales (prise en compte des produits financiers ou amortissement des fonds propres), un ajustement est possible par programme individuel, directement dans la feuille LOLA.