Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DU LOGEMENT ET DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES

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 : Maxime VIDAL
maxime.vidal@developpement-durable.gouv.fr
Tél. : 01 40 81 95 13 - **Fax** : 01 40 81 83 42

Paris, le 15 AVR. 2014

Note

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

Monsieur le directeur régional et interdépartemental de l'hébergement et du logement d'Île-de-France

Objet : Note technique relative aux hypothèses économiques à prendre en compte pour la vérification de l'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 de prêts de la Caisse des dépôts et consignations, annexe IV
Note technique du 31 octobre 2008
Note technique du 28 décembre 2011

Une révision des paramètres macro-économiques à prendre en compte pour la vérification des équilibres économiques des opérations locatives sociales a été opérée, pour prendre en compte la conjoncture économique et financière anticipée à court et moyen terme. Ces paramètres actualisés seront utilisés à compter de 2014 par la Caisse des dépôts et consignation dans le cadre de ses activités de gestion du Fonds d'épargne et de prêts au logement social.

La présente note technique a pour objet de modifier les hypothèses d'évolution des produits et charges retenues pour l'analyse de l'équilibre d'opération. Elle se substitue à la note technique du 28 décembre 2011.

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.

Le taux du livret A qui est retenu actuellement dans les simulations d'équilibres d'opérations est le taux qui devrait s'appliquer à long terme (« TLA structurel »), correspondant à une situation d'équilibre économique. Or, la situation économique ne rejoindra pas immédiatement cette situation d'équilibre, et donc le niveau du « TLA structurel » à long terme (de 2,75%) ne s'appliquera pas avant un horizon lointain. Dès lors, il a été défini un taux « moyen » calculé sur l'horizon temporel des prêts au logement social, prenant en compte les années où le taux du livret

A effectif est inférieur au taux structurel. Ce taux moyen est celui à retenir pour le calcul d'équilibre des opérations. Une nouvelle hypothèse de taux de croissance des loyers a été déterminée de manière similaire.

En conséquence, le taux du livret A à retenir est de 2,40%.

Le taux du PLUS à prendre en compte **est de 3,00%** (contre 3,35% actuellement pour un taux du livret A à long terme anticipé à 2,75%), celui du PLAI **de 2,20%** (contre 2,55%), et celui du **PLS,** en 2014**, de 3,51%** (contre 3,86%). Les conditions d'équilibre de l'opération sont à apprécier à partir de ces taux.

Enfin, en ce qui concerne l'application du taux instantané, elle pourra servir comme test complémentaire de sensibilité, mais ne devra pas constituer la base des discussions avec les opérateurs.

L'annexe à la présente note technique remplace le 3 du II de l'annexe IV à la circulaire du 29 mai 1997 relative à l'équilibre des opérations locatives sociales (http://www.dguhc-logement.fr/conv/textes/pub/circ_29_05_1997_lls_anx4.php) et à ses modifications successives introduites par les notes techniques précédentes référencées ci-dessus.

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

Etienne CREPON

Copie à : Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement
Mission interministérielle d'inspection du logement social
Caisse de garantie du logement locatif social
Caisse des dépôts et consignation - Direction des fonds d'épargne
Direction générale du Trésor - Bureau Bancfin3
Union sociale pour l'habitat
Centre de valorisation des ressources humaines
École nationale des ponts et chaussées
École nationale des travaux publics de l'État
École nationale des techniciens de l'équipement

Annexe – Nouvelle version du 3 du II de l'annexe IV à la circulaire du 29 mai 1997

3. Hypothèses d'évolution des produits et des charges

Les encaissements et décaissements sont fixés aux valeurs et taux suivants :

. Encaissements

a) Loyers

Pendant toute la durée du prêt principal, qui est la période de référence de la simulation, on retiendra un taux de croissance prévisionnel de **1,6% par an.**

b) Vacance et impayés

Le taux de **3%** sera retenu sauf contexte local particulier.

c) Produits de trésorerie

La rémunération de la trésorerie afférente à l'opération sera prise en compte en appliquant le taux du livret A de référence (2,40%) au solde cumulé de trésorerie, que celui-ci soit positif ou négatif.

. Décaissements

a) Annuités de remboursement des emprunts

Les annuités de remboursement des emprunts sont à prendre en compte en fonction du financement. Toutefois, pour ce qui concerne les emprunts à taux variable et en particulier ceux indexés sur le livret A, le taux à retenir, par cohérence avec la formule automatique de calcul et les autres paramètres économiques, est un taux de référence du livret A anticipé par moyen terme. Ce taux est de **2,40%.**

Aux conditions de financement en vigueur au premier semestre 2014, les paramètres à prendre en compte sont les suivants :

- durée maximale du prêt : **40 ans** pour les PLA-I, PLUS et PLS (**50 ou 60 ans** pour la charge foncière).

- possibilité de préfinancement dans la limite de 24 mois maximum.

- progression des annuités : 0,5 % au maximum par an.

- taux d'intérêt :

Type de prêts	Indexation du prêt	Taux du prêt pour le taux de référence du livret A
PLAI	Taux du livret A – 0,20%	2,20%
PLUS	Taux du livret A + 0,60%	3,00%
PLS[1]	Taux du livret A + 1,11%[2]	3,51%

[1] Le taux du PLS est susceptible d'être révisé chaque année à l'issue de la procédure de refinancement.

b) Frais de gestion

On considérera que ces frais augmentent à partir de la dernière année connue à un taux égal au taux de croissance des loyers augmenté de 0,5 point, **soit 2,1%.**

c) Grosses réparations

La croissance moyenne de l'indice du coût de la construction à retenir est de **1,7 % par an.**

Le taux forfaitaire de provision à prendre en compte est de **0,60%**, sauf à affiner les prévisions de dépenses comme il est dit au tiret « provisions » du II.2 de l'annexe de la circulaire du 29 mai 1997.

Ce mode de prise en compte des provisions pour grosses réparations est à conserver, en dépit du changement de méthode comptable en 2005 (amortissement par composantes et suppression de la provision pour grosses réparations). En effet, l'analyse de l'équilibre d'opération repose sur l'appréciation de flux de trésorerie (encaissements et décaissements) et non sur une appréciation d'éléments strictement comptables. La provision pour grosses réparations n'est qu'une manière de prendre en compte les décaissements correspondants, même si le processus comptable est différent.

d) TFPB[3]

On retiendra un taux de croissance annuel de **2,2%.** Il pourra toutefois être tenu compte de la situation particulière de la commune considérée.

Vous trouverez ci-dessous un tableau résumant ces différentes règles d'évaluation :

Tableau des différents paramètres économiques à prendre en compte		
Paramètre à prendre en compte[4]	**Valeurs**	**Taux de croissance[5]**
Loyers	sans objet	1,60%
Annuités	taux du prêt sur la base d'un taux du livret A de référence à 2,40%	sans objet
Taux de vacance et d'impayés	3%[6]	sans objet
Produits financiers	2,40% (taux du livret A de référence)	sans objet
Frais de gestion	sans objet	2,10%[6]
Grosses réparations [7]	0,6% de l'assiette constituée par la valeur des constructions et des VRD	1,70%
TFPB	sans objet	2,20%

[2] Pour un organisme de logement social, SEM de logement social et personne morale bénéficiant d'une garantie de collectivité territoriale. Ce taux peut être majoré dans la limite de 0,25% si l'emprunteur est une autre personne morale et dans la limite de 0,30% si l'emprunteur est une personne physique.
[3] Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties.
[4] Définitions figurant dans l'annexe IV de la circulaire interministérielle du 29 mai 1997.
[5] A compter de l'année de simulation ou de la dernière année connue pour les évaluations tenant compte du contexte.
[6] Sauf contexte local particulier.
[7] Dans le cas où la Provision pour Grosses Réparations (PGR) est calée sur le profil forfaitaire proportionnel au prix de revient.