



MINISTÈRE DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE

MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES
TERRITOIRES ET DES RELATIONS AVEC
LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

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

Paris, le 17/07/2019

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

**Le directeur 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

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

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

Affaire suivie par : Emmanuel Renoud
emmanuel.renoud@developpement-dirable.gouv.fr
Tél. : 01 40 81 70 76

Objet : Note technique relative aux hypothèses macroéconomiques à retenir dans les simulations d'équilibre des opérations locatives sociales – *version incluant un erratum.*

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 13 novembre 2017.

Une révision des paramètres macro-économiques à considérer dans la vérification des équilibres économiques des opérations locatives sociales a été opérée sur la base de la conjoncture économique des prévisions économiques et financières à moyen et long terme. Ces paramètres actualisés sont utilisés depuis le 1^{er} octobre 2018 par la Caisse des dépôts et consignations 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 du 13 novembre 2017. Les paramètres actualisés sont les suivants : taux réduit de TVA, évolution de la taxe foncière sur les propriétés bâties, évolution des dépenses de maintenance, taux de vacance et d'impayés, taux de rémunération de la trésorerie, évolution des loyers, taux de livret A moyen.

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.

Dans le contexte de la réforme du logement social engagée par le Gouvernement, la mission confiée à Emmanuel Constans a permis d'aboutir à une nouvelle formule de calcul du taux du Livret A (TLA). Ainsi, celle-ci a été simplifiée, afin de ne dépendre plus que du taux d'inflation et des taux interbancaires à court terme (EONIA), tout en permettant de protéger le pouvoir d'achat des épargnants (grâce à un plancher minimal à 0,5 % en dessous duquel le TLA ne pourra pas descendre) et d'améliorer la précision de l'ajustement du taux en fonction des conditions économiques.

La nouvelle formule de calcul du TLA moyen est la suivante :

$$TLA = \max \left[\left(\frac{1}{2} \pi + \frac{1}{2} Eonia \right); (50pb) \right]$$

où π et Eonia sont les moyennes de l'inflation et du taux Eonia des 6 derniers mois. Le TLA est arrondi au dixième de point (10pb) le plus proche. A partir de 2020, l'écart maximum entre deux fixations successives du TLA ne peut pas être inférieur à 0,5 point de pourcentage.

Le taux du livret A qui devrait s'appliquer à long terme (« TLA structurel »), correspondant à une situation d'équilibre économique, a été abaissé de 2,75 % à 2,10 % par la Caisse des dépôts et consignations du fait d'un taux Eonia plus bas et de la nouvelle formule du taux de livret A. 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 a été déterminée.

En conséquence, le taux du livret A moyen à retenir est de 1,80 % (contre 2,40 % actuellement).

Le taux du PLUS à prendre en compte est donc de **2,40 %** (contre 3,00 % actuellement), celui du PLAI de **1,60 %** (contre 2,20 % actuellement), et celui du PLS de **2,91 %** (contre 3,51 % actuellement). Les conditions d'équilibre de l'opération sont à apprécier à partir de ces taux.

Le taux de TVA est de 10 % depuis le 1^{er} janvier 2018. Pour information, comme le stipule le Pacte d'investissement signé le 25 avril 2019, la production de logements locatifs sociaux bénéficiera d'un taux de TVA réduit de 5,5 % pour les logements les plus sociaux financés en PLAI. Il sera porté à 5,5 % pour les acquisitions améliorations des logements PLUS. De plus, pour assurer les actions de restructuration du parc social en ANRU les opérations menées dans le cadre du NPNRU bénéficieront également de ce taux de TVA de 5,5 %. Les autres opérations resteront à 10 %. Cette évolution du taux de TVA sera prise en compte dans le projet de loi de finances 2020 et dans la documentation afférente.

Le dispositif de RLS (réduction de loyers de solidarité) prévu par l'article 126 de la loi de finances pour 2018 doit être intégré directement dans le calcul de l'équilibre de chaque opération par l'intégration d'une décote sur les produits locatifs (incluant logements, garages, caves...) de 4,5 %. Cette décote moyenne correspond au lissage sur une durée de 40 ans d'une baisse des loyers correspondant à une RLS d'un montant de 1,3 Md€, ce montant pouvant être amené à évoluer dans les prochaines notes techniques. Les instructeurs sont invités à ajuster cette décote de RLS en fonction de la charge pesant sur le bailleur concerné. Les modalités de modulation de ce paramètre sont explicitées dans le guide LOLA.

Pour tenir compte de l'objectif de péréquation, les éléments issus de l'analyse d'équilibre du programme devront être pondérés par la situation financière globale du bailleur, en cohérence avec les instructions de l'annexe IV de la circulaire du 29 mai 1974.

À ce titre, les services instructeurs devront porter une attention particulière à l'ajustement, au cas de chaque bailleur, des coûts de gestion en fonction de la part de dépenses d'accompagnement social, afin de permettre d'objectiver les moyens consacrés au financement de l'accompagnement social sur toute la durée d'équilibre. Le montant des coûts de gestion pris en compte dans LOLA inclut déjà l'accompagnement social. Une ligne a cependant été ajoutée pour permettre de renseigner le coût de ce dernier. Il appartient au bailleur, souhaitant afficher le niveau des charges d'accompagnement spécifiques d'une opération, de distinguer dans ses coûts de gestion la part dédiée à l'accompagnement social.

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, et à ses modifications successives introduites par les notes techniques antérieures référencées ci-dessus.

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

François ADAM

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

Commissariat général à l'égalité des territoires

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 »).

Données fiscales		Valeurs BOLERO (médiane SA-OPH)		(9) Analyse SIEG	
TVA taux plein	20,00 %	Exercice	2019	Période	Durée exploit.
TVA taux réduit 1	10,00 %	Coût de gestion B6 (en € / lgt)	1 186	Financement changements composants	Mixte
TVA taux réduit 2	5,50 %	Coût de gestion B6 LOLA (en € / lgt)	1 400	Valeur résiduelle	Pris en cpte
Taux normal IS	33,33 %	Dont accompagnement social		% fds propres pour réhabilitation	
Taux contribution social sur IS	2,30 %	Maintenance B8 (en € / lgt)	605	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
Contribution sur les revenus locatifs (CRL)	2,50 %				
Durée exonération CRL (années)	16				
Données locatives		(7) Exploitation Valeurs Evolution		(10) Paramètres LOLA	
Limitation du loyer – Taux minimum	18 %	Coût de gestion	2,00 %	Amortissement fds propres	
Limitation du loyer – Taux maximum	25 %	TFPB	600	Taux intérêt	0,00 %
Marge locale par défaut	0 %	Maintenance (PGE ou valeur Boléro)	0,60 %	Différé (années)	0
Loyer maximum de zone (€/m ² S.U.)	I ou A	Vacance & impayés	3 %	Progressivité	0,00 %
	II ou B1	Rémunération trésorerie	1,80 %	Paramètres d'équilibre	
PLUS	6,84	Loyer	1,40 %	Cumul / annuel	Cumul
	5,72	Décote loyer RLS	4,50 %	Produits financiers	Avec
PLAI	10,28	Livret A Moyen	1,80 %	Fds propres	Non amortis
	8,85	Exonération maintenance (années)	5		
Valeur foncière VEFA/AA	23,90 %	Garantie des emprunts	2,00 %		
	21,30 %				
	20 %				
	18,80 %				
(8) Affichage par défaut LOLA		Affichage contrôle surcompensation		Oui	

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.

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.
- (8) Certains affichages par défaut dans LOLA peuvent être modifiée ; il est toutefois hautement préférable d'afficher en permanence le contrôle automatique de la surcompensation.
- (9) 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 nul 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.
- (10) 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.
- (11) 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.