

Affaire suivie par : Pierre SOUCHE

Mél. : fb1.dguhc@equipement.gouv.fr

NOTE TECHNIQUE

relative aux hypothèses économiques à prendre en compte pour la vérification de l'équilibre des opérations financées en PLUS et PLA-I

*à l'attention de Mesdames et Messieurs les Directeurs régionaux et Directeurs
départementaux de l'Équipement*

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'Etat et de prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations, annexe IV
précédente note technique du 12 novembre 1999

Comme suite à la hausse du Livret A (laquelle est intégralement répercutée sur le taux des prêts adossés) décidée le 1^{er} juillet dernier qui traduit une modification des fondamentaux économiques (inflation notamment), il y a lieu de recalculer les hypothèses économiques devant servir aux simulations pour la vérification de l'équilibre financier des opérations financées en PLA.

Vous trouverez donc ci-après, *en italique*, la mise à jour (effectuée de manière conjointe avec la Direction du Trésor après concertation avec la Caisse des Dépôts et Consignations) du paragraphe 1) du chapitre « B Hypothèses d'évolution des produits et des charges » figurant dans la note technique citée en référence :

1) *Les encaissements et décaissements sont fixés aux valeurs et taux suivants conformément au II de l'annexe IV de la circulaire interministérielle du 29 mai 1997 ci-dessus référencée*

Encaissements

- *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.

- *vacance et impayés*

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

- *produits de trésorerie*

On prendra en compte la rémunération de la trésorerie afférente à l'opération en appliquant le taux de 3,00% au solde cumulé de trésorerie, que celui-ci soit positif ou négatif.

Décaissements

- **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 2,10%.

- **grosses réparations**

On retiendra à cet effet une croissance moyenne de l'indice du coût de la construction de 1,60% par an.

En raison de l'éligibilité de ce type de travaux à la TVA à taux réduit, il convient désormais de fixer le taux forfaitaire de provision à prendre en compte à 0,60%, sans plus distinguer que l'opération soit soumise ou non à TVA, 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

- **TFPB¹**

On retiendra un taux de croissance annuel de 2,10%. Il pourra toutefois être tenu compte de la situation particulière de la commune considérée.

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

Tableau des différents paramètres économiques à prendre en compte pour l'appréciation du droit à prêt PLA

Paramètre à prendre en compte ²	Valeurs	Taux de croissance ³
• Loyers	sans objet	1,60%
• Taux de vacance et d'impayés	3% ⁴	sans objet
• Produits financiers	3,00%	sans objet
• Frais de gestion	sans objet	2,10% ²
• Grosses réparations ⁵	0,6% de l'assiette constituée par la valeur des constructions et des VRD	1,60%
• TFPB	sans objet	2,10%

Une version du logiciel LOLA (version 2.1c) tenant compte de ces paramètres vous sera transmise par CISM (configuration SIGAL).

¹ Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties

² Définitions figurant dans l'annexe IV de la circulaire interministérielle du 29 mai 1997

³ A compter de l'année de simulation ou de la dernière année connue pour les évaluations tenant compte du contexte

⁴ Sauf contexte local particulier

⁵ Dans le cas où la provision pour Grosses Réparations est calée sur le profil forfaitaire proportionnel au prix de revient.