



MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES

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

Paris, le **13 NOV. 2017**

*Direction de l'habitat, de l'urbanisme
Et des paysages*

Note

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

à

Bureau des aides financières

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

Affaire suivie par : François Bouvier
francois.bouvier@developpement-durable.gouv.fr
☎ : 01 40 81 95 13

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 à l'équilibre des opérations de logement locatif social

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 des prêts de la Caisse des dépôts et consignations, annexe IV
- Note technique du 15 avril 2014 relative aux hypothèses économiques à prendre en compte pour la vérification de l'équilibre des opérations locatives sociales

Le logiciel « LOLA » utilisé pour le contrôle de l'équilibre financier des opérations de logement social a fait l'objet d'une révision importante pour permettre d'une part, son utilisation avec des logiciels libres et, d'autre part, pour améliorer son fonctionnement. Par ailleurs, il intègre désormais un module de contrôle de surcompensation des aides dans le cadre du service d'intérêt économique général (SIEG) que représente le logement social.

En effet, la Commission européenne, dans une décision du 28 novembre 2005 (2005/842/CE, révisée en décembre 2011 - 2012/21/UE), a précisé que pour que certains SIEG puissent fonctionner sur la base de principes et dans des conditions qui leur permettent d'accomplir leurs missions, un soutien financier de l'État destiné à prendre en charge tout ou partie des coûts spécifiques résultant des obligations de service public peut s'avérer nécessaire. Dans cette hypothèse, les compensations de service public ne constituent pas des aides d'État, sous réserve que le montant de cette compensation n'excède pas les coûts des services, en prenant en compte les recettes retirées du SIEG et un bénéfice raisonnable.

Les organismes d'habitations à loyer modéré bénéficient d'aides fiscales et d'aides spécifiques de l'Etat au titre du SIEG pour la construction, l'acquisition, l'amélioration, l'attribution, la gestion et la cession de logements locatifs à loyers plafonnés, lorsqu'ils sont destinés à des personnes dont les revenus sont inférieurs aux plafonds maximum fixés par l'autorité administrative pour l'attribution des logements locatifs conventionnés et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources (article L 411-2 du code de la construction et de l'habitation).

Le contrôle de non-surcompensation des aides octroyés pour la production de logement suppose donc un contrôle particulier, qui relève in fine de l'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS), comme le prévoit l'article L 342-2 du CCH (1^{er} c)).

Il importe cependant de vérifier dès l'engagement et systématiquement que le plan de financement des programmes présentés par les bailleurs sociaux ne conduit pas à une surcompensation des aides, ce que permet la nouvelle version de LOLA.

La présente note technique a pour objet de prendre en compte ces évolutions. Elle donne des précisions méthodologiques sur la portée de l'analyse de l'équilibre d'opération, et précise les paramètres d'analyse. Son annexe se substitue à 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, dont en dernier lieu la note technique du 15 avril 2014, laquelle est par conséquent abrogée.

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



Laurent GIROMETTI

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 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 de l'annexe 4 de la circulaire du 29 mai 1997

ANNEXE 4 - L'EQUILIBRE DES OPERATIONS DE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

Cette annexe a pour objet de définir les modalités du calcul de l'équilibre des opérations de logement locatif social.

Les dispositions de la présente annexe remplacent celles de l'annexe II de la circulaire n° 92-50 du 14 octobre 1992 relative au financement des opérations PLA.

L'équilibre est apprécié à l'échelle d'un programme, c'est-à-dire en regroupant les opérations qui composent ce dernier sur une adresse donnée (chaque opération pouvant bénéficier d'un financement différent : PLUS, PLAI ou PLS).

L'analyse de l'équilibre d'un programme par le service instructeur est nécessaire car cette analyse permet de donner des indications sur sa faisabilité financière. Ces indications peuvent conduire à rechercher une mise de fonds propres ou de subventions supplémentaires. Elles peuvent également constituer un signal de prudence si plusieurs programmes déséquilibrés d'une importance significative sont lancés de manière rapprochée par un bailleur. En sens opposé, elles permettent également d'apprécier dans quelle mesure une minoration du loyer par rapport au loyer plafond peut se traduire dans les loyers retenus dans les conventions APL.

Toutefois, **en dehors du cas des organismes dont la situation financière est fragile**, la condition de l'équilibre financier d'un programme ne doit pas être considérée comme un critère absolu pour décider de l'octroi ou du refus d'une décision administrative favorable. En effet, de même que **le déséquilibre d'une opération donnée peut être compensé par l'équilibre d'autres opérations** au sein d'un programme, le déséquilibre d'un ou de plusieurs programmes donnés peut être compensé par l'ensemble de la programmation d'un organisme et, surtout, par **l'autofinancement** dégagé par le stock de logements existants et amortis financièrement dont il dispose. Il convient enfin de pondérer l'attention portée à la condition d'équilibre d'un programme par la taille relative de celui-ci au regard de l'ensemble du périmètre d'intervention du bailleur et par l'évolution prévisionnelle à moyen terme des comptes de l'organisme.

Le calcul d'équilibre s'effectue à l'aide du logiciel LOLA, le plus en amont possible (en phase de pré-programmation ou en début de programmation), et à défaut au moment du dépôt du dossier de demande d'agrément. Cette analyse doit être partagée entre le service instructeur et l'organisme qui demande un agrément. Les organismes de logement social sont par conséquent encouragés à utiliser LOLA et à produire les fiches d'analyses issues du logiciel à minima lors du dépôt du dossier. Un calcul de non-surcompensation des aides publiques est effectué simultanément par le logiciel. La fiche ainsi produite devra être sauvegardée dans le dossier d'archive de chacune des opérations financées.

Lors de la clôture finale des opérations composant le programme, un nouveau calcul d'équilibre doit être mis en œuvre avec le logiciel LOLA afin d'actualiser la fiche de contrôle de surcompensation.

I LE PRINCIPE DE L'EQUILIBRE PREVISIONNEL

Les flux de trésorerie générés par les différentes opérations d'un programme de logements sociaux sont principalement composés :

- En recette, des produits des loyers bruts, diminués des aléas liés à la vacance et aux impayés ;

- En dépense, des annuités des emprunts contractés pour le financement des opérations, les frais de gestion, la taxe foncière et les charges de maintenance des immeubles.

L'addition de ces différents flux de trésorerie, positifs ou négatifs, donne l'autofinancement net.

Un programme sera considéré comme équilibré dès lors que l'autofinancement net cumulé de celui-ci est supérieur ou égal à zéro sur toute la durée du prêt principal. Les flux de trésorerie intervenus avant la mise en service ne sont pas pris en compte, sauf pour l'appréciation de la reconstitution des fonds propres : en ajoutant ces montants initialement investis aux autofinancements nets cumulés, on obtient un cash flow qui permet, avec un calcul d'actualisation, d'apprécier le délai de reconstitution de ces fonds propres. Toutefois, cette reconstitution, dont l'appréciation suppose également une analyse globale de la santé financière l'organisme, n'est pas en principe le critère principal d'appréciation de l'équilibre d'un programme pour accorder des agréments individuels.

Cependant, pour les organismes dont la santé financière est fragile, on pourra exiger que l'équilibre soit garanti annuellement ; et dans cette même hypothèse, les conditions de la récupération des fonds propres peuvent être un des critères d'évaluation à apprécier avec les principaux organismes financeurs.

Si les calculs se font en euros courants, des taux d'évolutions des différents paramètres sont cependant intégrés (évolution des coûts de construction, de la taxe foncière, des loyers, etc). Par ailleurs, les prêts de la CDC, qui financent couramment plus de 70 % des investissements, sont adossés au livret A, avec un taux correspondant au taux du livret plus ou moins une marge. Il s'agit donc de taux variables, qu'il faut transformer en taux fixe pour faciliter les calculs des intérêts sur toute la période de remboursement du capital des emprunts. On utilise ainsi pour les taux des emprunts finançant les opérations un taux du livret A dit « long terme ».

L'application du taux instantané (en utilisant le taux du livret A contemporain) peut servir comme test complémentaire de sensibilité, mais ne doit pas constituer la base des discussions avec les opérateurs.

II L'APPRECIATION DES FLUX DE TRESORERIE

Les flux de trésorerie sont estimés en euros courants (exception faite de l'appréciation de la reconstitution des fonds propres et des calculs propres au contrôle de la surcompensation).

1. Les encaissements

Ils correspondent aux éléments suivants :

- Les produits locatifs

Les produits locatifs sont composés des loyers des logements, calculés avec le plafond maximum envisagé dans les conventions APL (ce plafonnement peut être inférieur au plafond maximum réglementaire), et auxquels sont ajoutés les loyers des garages, places de parking et jardins constitutifs des opérations.

Le montant de ces produits locatifs sont inscrits bruts, c'est-à-dire sans tenir compte de l'effet de la vacance ou des impayés ni des charges locatives.

Les loyers sont supposés progresser d'une année à l'autre par l'application d'un taux de croissance moyen prévisionnel pour l'ensemble de la durée de la simulation, et qui est précisé dans la fiche 1.

Les pertes probables de loyers afférentes à la vacance et aux impayés seront déduites en appliquant un pourcentage représentatif sur les loyers bruts.

- Les produits de trésorerie

On appliquera un même taux de rémunération au solde cumulé de trésorerie des opérations, que ce solde soit positif ou négatif.

2. Les décaissements

Ils comprennent :

- Les annuités des emprunts ;
- Les frais de gestion (charges de personnel et frais généraux), qui seront évalués en règle générale au montant moyen par logement constaté pour l'organisme considéré. Si ce montant n'est pas connu, les simulations utiliseront le montant médian pour les organismes HLM (valeur dite Boléro), qui est donné dans la fiche 1. Dans tous les cas, le montant utilisé ne pourra pas dépasser cette médiane sans justification (par exemple, un rapport de l'ANCOLS qui peut justifier l'utilisation d'un coût de gestion spécifique en raison d'obligations spécifiques imposées à l'organisme) ;
- Les dépenses de maintenance ; ces dépenses peuvent être évaluées de deux manières : soit en utilisant un pourcentage (méthode dite « PGE », utilisant un ancien calcul comptable assez représentatif des dépenses de gros entretien et d'une partie des changements de composants), soit en utilisant un montant de dépense de maintenance par logement (et excluant les changements de composants). Dans ce dernier cas, la valeur retenue ne doit pas dépasser en principe la valeur médiane des organismes HLM (valeur Boléro) ; il est possible de retenir le montant moyen spécifique à l'organisme, si ce montant est connu et qu'il est inférieur à la médiane. Une neutralisation de ces dépenses sera mise en œuvre pour les premières années suivant la mise en service des immeubles. La fiche 1 précise le mode de calcul préconisé ;
- La taxe foncière sur la propriété bâtie (TFPB), qui sera calculée en appliquant un taux de progression sur la valeur initiale. La valeur initiale de la TFPB par logement étant susceptible d'une forte variation selon le lieu d'implantation des logements, celle-ci devra être estimée par l'organisme, qui dispose en général d'une bonne connaissance du niveau des taxes sur les secteurs où il intervient, ou par le service instructeur de la demande d'agrément. La fiche 1 indique une valeur par défaut, dans l'hypothèse où la valeur de référence de la TFPB ne serait pas connue, et un taux de progression. Par ailleurs, les programmes de logements sociaux bénéficient généralement d'une exonération de TFPB pour les premières années de leur mise en service, supérieur au droit commun. La fiche 1 donne une durée d'exonération par défaut (en années), mais cette durée devra être ajustée en fonction des caractéristiques des opérations et des droits à exonération ;
- Garantie des emprunts : si un ou plusieurs emprunts ne sont pas garantis par la commune d'implantation des immeubles, la garantie correspondante est alors généralement payante. La fiche 1 indique le taux applicable, qui doit être renseigné dans tous les cas dans le paramétrage général du logiciel LOLA (le détail du plan de financement du logiciel permet ensuite de préciser pour chaque emprunt s'ils sont garantis gratuitement ou non) ;
- Bail emphytéotique ou à construction : dans l'hypothèse où ce bail serait conclu à titre onéreux, le montant du bail annuel devra également être précisé, ainsi que le taux de progression conventionnel (par défaut, le même taux de progression que celui applicable aux loyers sera utilisé).

III LE CONTROLE DE LA SURCOMPENSATION

Les calculs opérés par LOLA pour estimer l'équilibre des opérations permettent également de contrôler automatiquement une éventuelle surcompensation des aides. À la différence du calcul d'équilibre, le calcul de contrôle de surcompensation intègre une actualisation (valeur actuelle nette), les renouvellements de composants, les fonds propres investis, ainsi que, le cas échéant, la valeur résiduelle du bien à l'issue de la période étudiée.

LOLA opère un contrôle ex-ante, et ne peut pas être utilisé au-delà de la clôture des opérations d'investissements. En effet, un réexamen périodique ex post des programmes pris isolément supposerait une éventuelle remise en cause et une nouvelle répartition très complexe de financements très différents (aides budgétaires, fiscales, de circuit), qui n'apparaît pas envisageable dans le cadre d'aides à l'investissement, à la différence des aides à l'exploitation. Le contrôle ex post du secteur du logement social relève par conséquent exclusivement de l'ANCOLS.

Le principe du contrôle de la surcompensation par LOLA est le suivant :

Coûts bruts (investissement initial + charges d'exploitation sur toute la période d'utilisation + coûts des remplacements des composants + intérêts des emprunts ayant financé l'investissement initial puis les changements de composants)	
-	
Produits d'exploitation sur toute la période d'utilisation & valeur résiduelle du bien	
+	
Bénéfice raisonnable (rémunération et reconstitution des fonds propres investis)	
<hr/>	
≥ Compensations du SIEG (subventions d'investissement, apport gratuit du foncier, exonérations fiscales diverses, garanties des emprunts)	

Les coûts bruts moins les produits d'exploitation plus un « bénéfice raisonnable », qui correspond au minimum à la rémunération des fonds propres investis (auxquels on peut rajouter leur reconstitution lorsqu'on prend en compte la valeur résiduelle des logements, à l'instar du calcul qui serait opéré par un investisseur privé sur le marché libre), doivent être supérieurs ou égaux aux compensations du service d'intérêt économique général des logements locatifs sociaux (aides à l'investissement).

La valeur résiduelle du bien correspond au minimum à la valeur comptable intégrant les changements de composants réguliers (toiture, chaudière, menuiserie, plomberie, électricité), dont la valeur est régulièrement actualisée à chaque renouvellement, ce qui garantit de ne jamais obtenir une valeur comptable nulle. Le financement de ces nouveaux composants peut se faire par fonds propres, par emprunts ou par financement mixte (fonds propres / emprunts). Le financement mixte comprend par défaut la même proportion de fonds propres que dans la dépense initiale d'investissement pour la réalisation des immeubles ; pour ajuster au mieux le plan de financement, les services instructeurs devront obtenir des organismes le pourcentage moyen de fonds propres dans les opérations de réhabilitation, qui peut varier d'un organisme à l'autre en fonction de leur politique patrimoniale et financière.

La valeur d'actualisation utilisée correspond au livret A à long terme (cf. supra) ; la rémunération des fonds propres est calculée selon le même principe que la rémunération des actions des sociétés d'HLM ou des prêts entre organismes HLM (livret A long terme + 1,5 %).

Dès lors qu'un programme apparaît surcompensé, l'opérateur qui a présenté le dossier doit revoir son plan de financement et ses paramètres de gestion, en particulier les niveaux de loyers prévus pour être inscrits comme valeurs maximums dans les conventions APL. Un programme surcompensé ne peut pas bénéficier d'un agrément.

Ce contrôle de surcompensation doit être effectué le plus tôt possible, par l'opérateur et / ou le service instructeur des demandes d'agréments, afin d'éviter des recalculs potentiellement difficiles en fin de gestion. Cette question doit donc nécessairement être intégrée dans le montage des opérations dès l'origine.

Compte tenu de la complexité du montage social, technique et financier des opérations de logement social, la surcompensation s'apprécie à l'échelle du programme dans son ensemble, et non à celle des opérations qui le composent ; ainsi, la réunion d'une opération qui, examinée isolément, apparaîtrait surcompensée, et sur le même site d'autres opérations non surcompensées (qui peuvent accessoirement être équilibrées grâce à l'opération surcompensée), peut constituer dans son ensemble un programme non surcompensé, permettant le financement individuel des opérations.

L'analyse globale d'un programme ne peut toutefois être réalisée qu'avec des opérations de logements locatifs sociaux ; il est ainsi exclu d'y adjoindre une opération constituée de logements intermédiaires.

IV PARAMETRES UTILISES

La fiche 1 reprend l'ensemble des valeurs de départ et les taux d'évolutions préconisés, en précisant les adaptations possibles.

Certaines valeurs de départ peuvent en effet être adaptées à la situation de l'organisme ; pour d'autres, cette adaptation est exclue, ou limitée. Ainsi, les coûts de gestion et de maintenance peuvent tenir compte des valeurs propres à l'organisme, mais ne doivent pas être supérieurs aux valeurs médianes, sauf justification spécifique - par exemple, un rapport de l'ANCOLS justifiant des montants particuliers ; les taux de progressions ne doivent pas être modifiés, de même que le taux du livret A long terme, tandis qu'au contraire, les services sont encouragés à adapter au plus près de la réalité le coût annuel par logement de la TFPB au début de l'exploitation des immeubles. Les paramètres pour l'analyse du SIEG et des surcompensations éventuelles n'ont en principe pas à être modifiés.

La fiche 2 reprend les caractéristiques des principaux emprunts utilisés pour le financement du logement locatif social, en indiquant le taux d'intérêt à long terme à utiliser (calcul effectué à partir du taux du livret A long terme en vigueur à la date de parution de ladite fiche).



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

- (1) Données fiscales
- | | |
|--|-----------|
| IVA taux plein | 20,00% |
| IVA taux réduit | 5,50% |
| Taux normal IS | 33,33% |
| Taux contibution social sur IS | 2,30% |
| Plafond exonération C.S. I.S. (C.A., IIT) | 7 630 000 |
| Exonération TFPB (en années) | 25 |
| Plafond du report du Résultat déductible | 10 000 |
| Majoration du bénéfice (report du déficit) | 50,00% |
| Contribution sur les revenus localisés (CRL) | 2,50% |
| Durée exonération CRL (années) | 16 |
- (2) Données Locatives
- | | |
|--------------------------------------|-----|
| Limitation du loyer - Taux minimum : | 18% |
| Limitation du loyer - Taux maximum : | 25% |
| Marge locale par défaut : | 0% |
- (4) Loyer maximum (zone (€/m².S.U.))
- | | I ou A | B | I ou B1 | I ou B2 | C |
|-------------------------|--------|--------|---------|---------|--------|
| P L D S | 6,71 | 6,31 | 5,34 | 5,14 | |
| P L A I | 5,97 | 5,61 | 4,92 | 4,56 | |
| P L S | 13,08 | 10,07 | 8,67 | 8,32 | 7,72 |
| Valeur foncière VEFA/AA | 26,50% | 23,90% | 21,30% | 20% | 18,80% |
- (5) Valeur foncière VEFA/AA
- (6) Les valeurs fiscales sont utilisées pour le contrôle de la surcompensation. Seul 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 dans l'hypothèse où la présente fiche ne serait pas à jour.
- (7) 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.
- (8) La durée de limitation du loyer est celui appliqué pour limiter le loyer maximum des conventions APL dans le cas d'annonces 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 relevances maximum aux conventions APL.
- (9) Les loyers maximums de zone sont actualisés tous les ans à partir de l'avis annuel relatif à la fixation du loyer et des relevances maximum aux conventions APL.
- (10) 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.
- (11) Les 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 organigrammes du département. Il est aussi possible d'ajuster les valeurs spécifiquement par organigramme, dans le mode "Expert" de LOLA.
- (12) 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 sièges 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 représentant des dépenses de gros entretien et d'une partie des dépenses de remplacement des composants - la renabilité 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 réparations.
- (13) Certains affichages par défaut dans LOLA peuvent être modifiés ; il est tout fois hautement préférable d'afficher en permanence le contrôle automatique de la surcompensation.
- (14) 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 organigrammes du département. Le mode de calcul est par défaut "classique", mais il est possible, directement dans la feuille "SIEG" de LOLA, 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.
- (15) L'amortissement des fonds propres (à ne pas confondre avec la reconstitution de ces mêmes fonds propres) n'est pas recommandée 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.
- (16) Les paramètres par défaut à insérer dans les paramètres du logiciel LOLA doivent correspondre à ceux indiqués dans le présent tableau. Cependant, en fonction de la santé financière de l'organigramme (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.
- (7) Valeurs BOLERO (médiane SA-OPH)
- | Exercice | 2015 |
|--------------------------------------|-------|
| Coût de gestion B6 (en € / lgt) | 1 186 |
| Coût de gestion B6 LOLA (en € / lgt) | 1 400 |
| Main tenance B8 (en € / lgt) | 605 |
- (8) Analyse SIEG
- | Période : | Durée explai. |
|--|---------------|
| Financement obligés composants : | Mixte |
| Valeur résiduelle : | Pris en opte |
| % fis propres pour réhabilitation : | |
| Mode calcul : | Classique |
| Taux structure : | 0,00% |
| Taux terrain : | 0,00% |
| Marge en points réhabilitation : | 0,60% |
| Durée emprunts réhabilitation (années) | 20 |
- Paramètres LOLA
- | Amortiss ement fis propres | |
|----------------------------|-------|
| Durée (années) : | 0 |
| Taux intérêt : | 0,00% |
| Différé (années) : | 0 |
| Progressivité : | 0,00% |
- (11) Paramètres d'équilibre
- | Cumul / annuel : | Cumul |
|-----------------------|-------------|
| Produits financiers : | Avec |
| Fds propres : | Non amortis |
- (9) Exploitation
- | Valeurs | Evolution |
|-------------------------------------|-----------|
| Coût de gestion | 2,10% |
| TFPB | 2,20% |
| Main tenance (PGE ou valeur Boléro) | 0,60% |
| Vacance & impayés | 1,70% |
| Rénumération très nette | 3% |
| Loyer | 2,40% |
| Livret A Long Terme | 2,40% |
| Exonération maintenance (années) | 5 |
| Gaantie des emprunts | 2,00% |
- (8) Affichage par défaut LOLA
- | Affichage contrôle surcompensation | Oui |
|------------------------------------|-----|
| Ouvert une niveau expert | Non |



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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

Valeurs au 1^{er} août 2017

Prêts amortissables	CDC						
	Durée	Différé maximum	Préfi	Progressivité	Marge / livret A	Taux pratiqué (livret A + marge)	LOLA : Taux long terme (livret A L.T. + marge)
PLUS	Bâti : 40 ans Foncier : 50 ans (Foncier zone AB1 : 60 ans)	22 mois	1 à 24 mois	-3% à 0,5%	0,60%	1,35%	3,00%
PLAI	Bâti : 40 ans Foncier : 50 ans (Foncier zone AB1 : 60 ans)	24 mois	3 à 24 mois	-3% à 0,5%	-0,20%	0,55%	2,20%
PLS	Bâti : 40 ans Foncier : 50 ans (Foncier zone AB1 : 60 ans)	23 mois	2 à 24 mois	-3% à 0,5%	1,11%	1,86%	3,51%

Prêts amortissables	Action logement					
	Durée	Différé maximum	Marge / livret A	Plancher	Taux pratiqué (livret A + marge)	LOLA taux long terme (livret A L.T. + marge)
PLUS	40 ans	4 ans	-2,25%	0,25%	0,25%	0,25%
PLUS NPNRU	40 ans	4 ans	-2,10%	0,25%	0,25%	0,30%
PLAI	40 ans	4 ans	-2,25%	0,25%	0,25%	0,25%
PLAI NPNRU	50 ans	4 ans	-2,10%	0,25%	0,25%	0,30%
PLS	30 ans	4 ans	-1,75%	0,25%	0,25%	0,65%
PLS foyers	30 ans	4 ans	-2,25%	0,25%	0,25%	0,25%

Prêts in fine	Action logement				
	Durée	Marge / livret A	Plancher	Taux pratiqué (livret A + marge)	LOLA : taux long terme (livret A L.T. + marge)
PLUS	40 ans	-1,60%	0,25%	0,25%	0,80%
PLAI	40 ans	-1,60%	0,25%	0,25%	0,80%