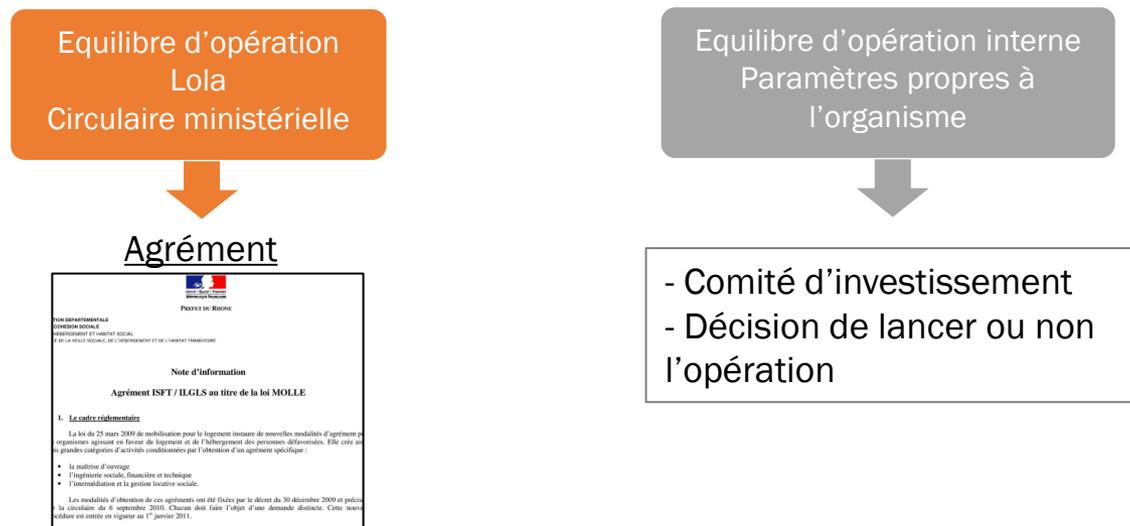


1. Panorama des pratiques dans les esh
2. Calcul des 3 piliers d'analyse (cash flow/trésorerie/résultat net) pour un projet d'investissement d'une esh

## 2 Equilibres d'opération Lola et interne à l'organisme

- ▶ Obligation pour les organismes HLM de respecter les règles de la circulaire ministérielle pour :
  - Dépôt des agréments en DDT
  - Conditions d'éligibilité aux subventions d'Etat et aux prêts de la CDC
- ▶ Un certain nombre d'organismes HLM ont construit en complément de l'approche ministérielle un calcul de rentabilité de leurs opérations qui leur est propre



# Note technique DHUP JUIN 2020

## (1) Données fiscales

TVA taux plein	20,00 %
TVA taux réduit 1	10,00 %
TVA taux réduit 2	5,50 %
Taux normal IS	28,00 %
Taux contribution sociale sur IS	3,30 %
Plafond exonération C.S. I.S. (C.A. HT)	7 630 000
(2) Exonération TFPB (en années)	25
Plafond du report du Résultat déficitaire	10 000
Majoration du bénéfice (report du déficit)	50,00 %
Durée exonération CRL (années)	16

## (3) Données locatives

Limitation du loyer – Taux minimum	18 %
Limitation du loyer – Taux maximum	25 %
Marge locale par défaut	0 %

(4) <b>Loyer maximum de zone (€/m<sup>2</sup> S.U.)</b>	<b>Ibis ou Abis</b>	<b>I ou A</b>	<b>II ou B1</b>	<b>III ou B2</b>	<b>C</b>
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
(5) Valeur foncière VEFA/AA	26,50 %	23,90 %	21,30 %	20 %	18,80 %

## (6) Valeurs BOLERO (médiane SA-OPH)

Exercice	2020
Coût de gestion B6 (en € / lgt)	1 215
Coût de gestion B6 LOLA (en € / lgt)	1 423
dont accompagnement social	
Maintenance B8 (en € / lgt)	560

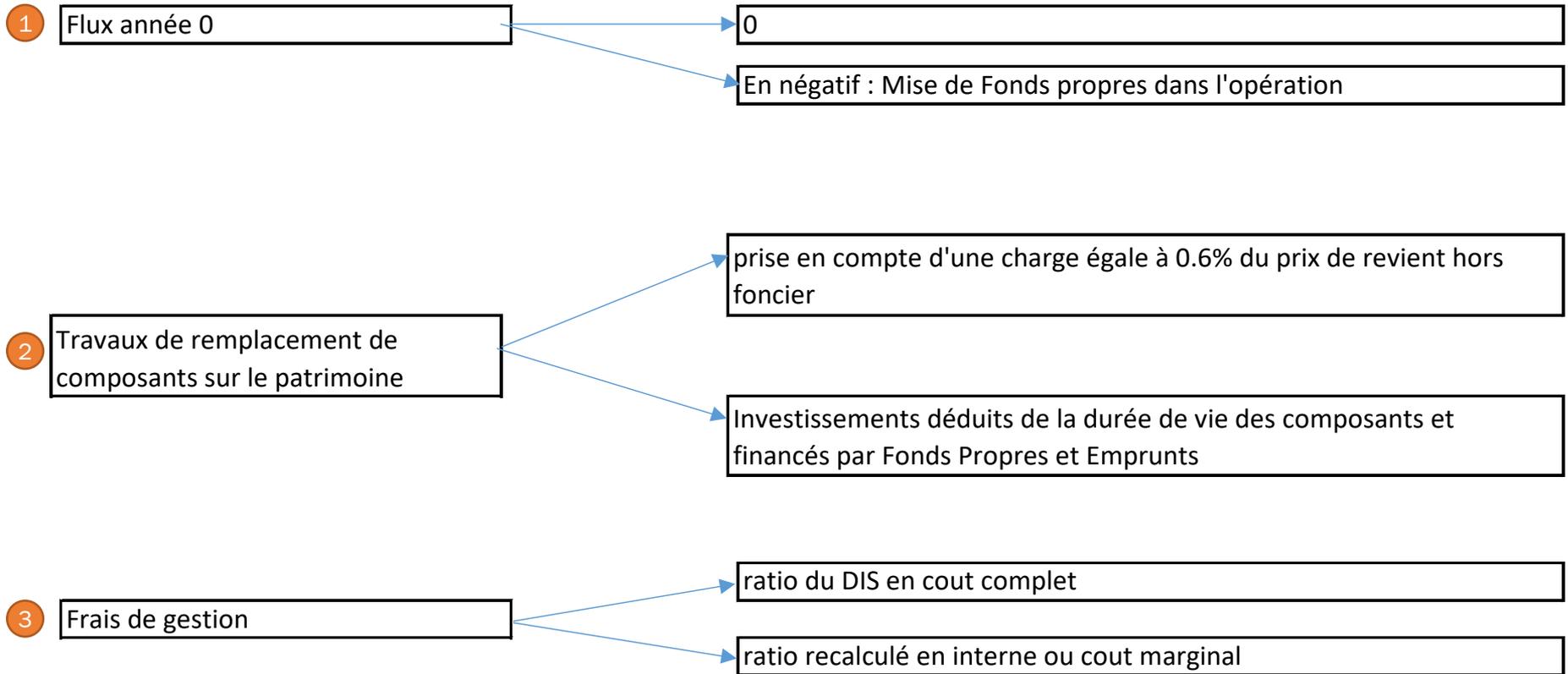
## (7) Exploitation

	Valeurs	Evolution
Coût de gestion		2,00 %
TFPB	600	2,30 %
Vacance & impayés	3,00 %	
Rémunération trésorerie	1,30 %	
Loyers		1,30 %
Décote loyer RLS		4,60 %
Livret A Moyen	1,30 %	
Exonération maintenance (années)	5	
Garantie des emprunts	2,00 %	

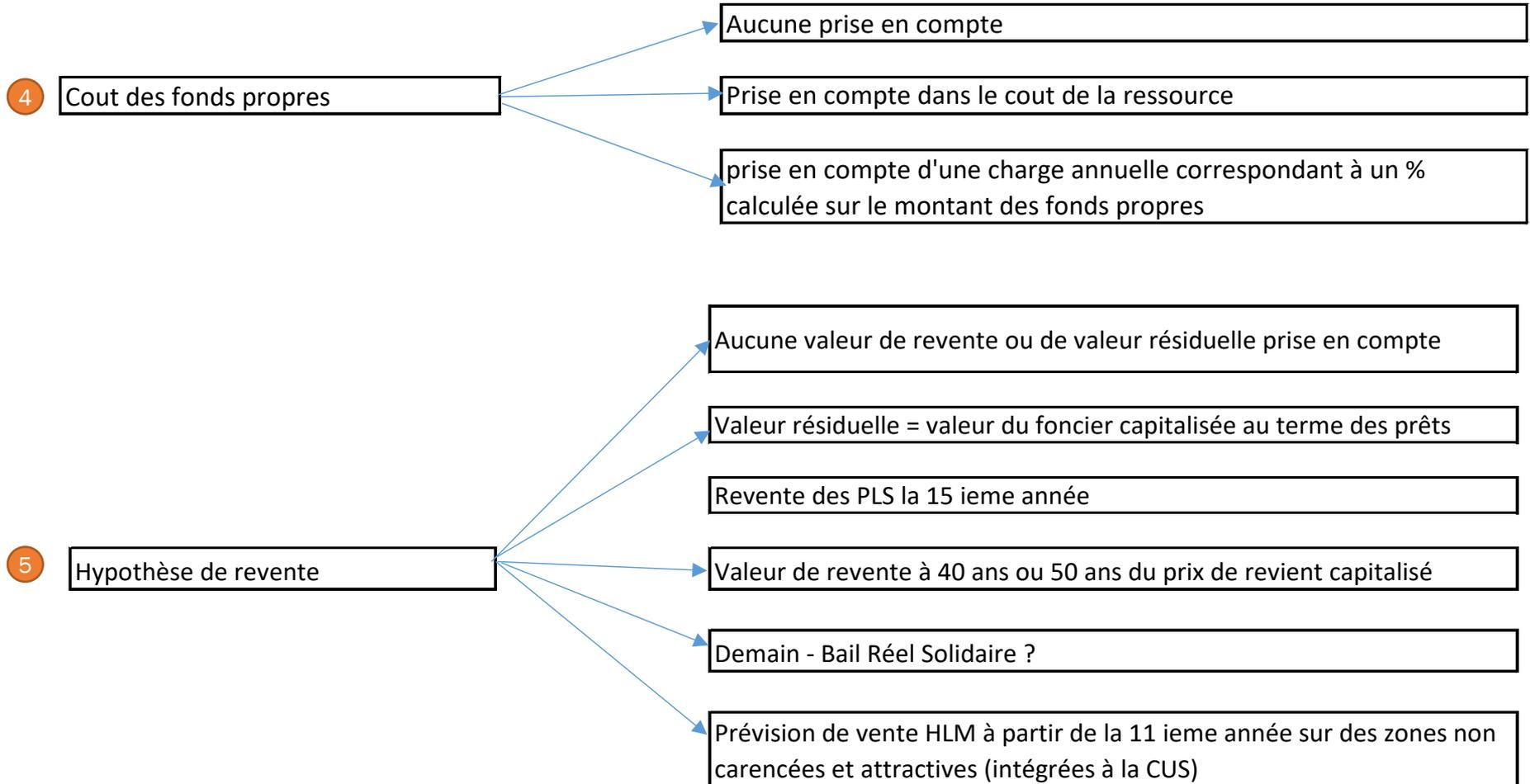
## (8) Affichage par défaut LOLA

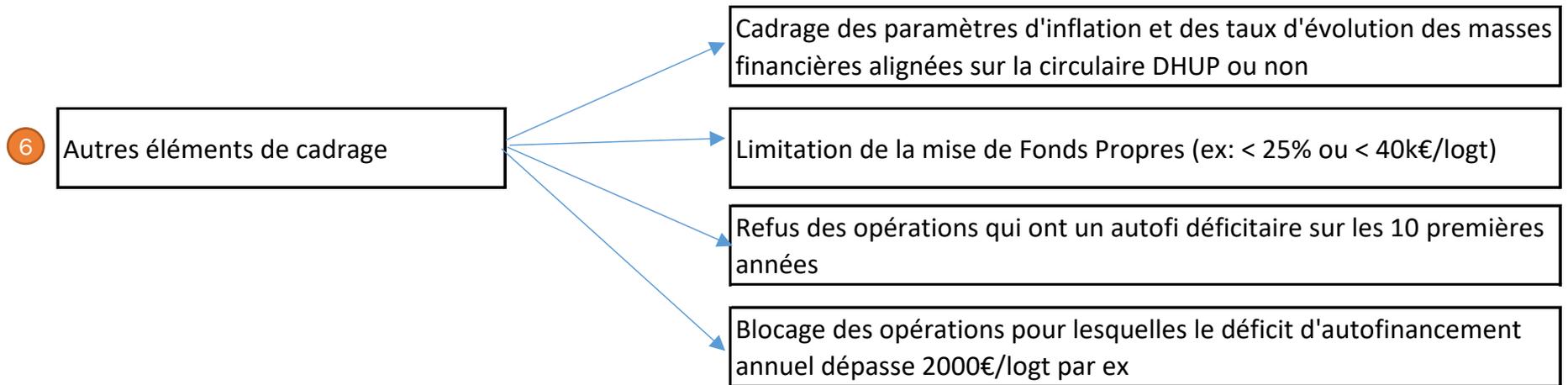
Affichage contrôle surcompensation	Oui
------------------------------------	-----

# Panorama des pratiques en matière de rentabilité des opérations



# Panorama des pratiques en matière de rentabilité des opérations





7

Exemples de Critères de décision des investissements

Somme des flux de trésorerie non actualisés  $> 0$  à partir d'une année donnée (40 ans ou 50 ans)

Somme des flux de trésorerie actualisés  $> 0$  à partir d'une année donnée (40 ans ou 50 ans)

$TRI > CMPC$  en année N (30 ou 40 ou 50 ans)

Fonds propres récupérés avant la 40 ieme année par ex

# Les outils actuellement utilisés par les organismes



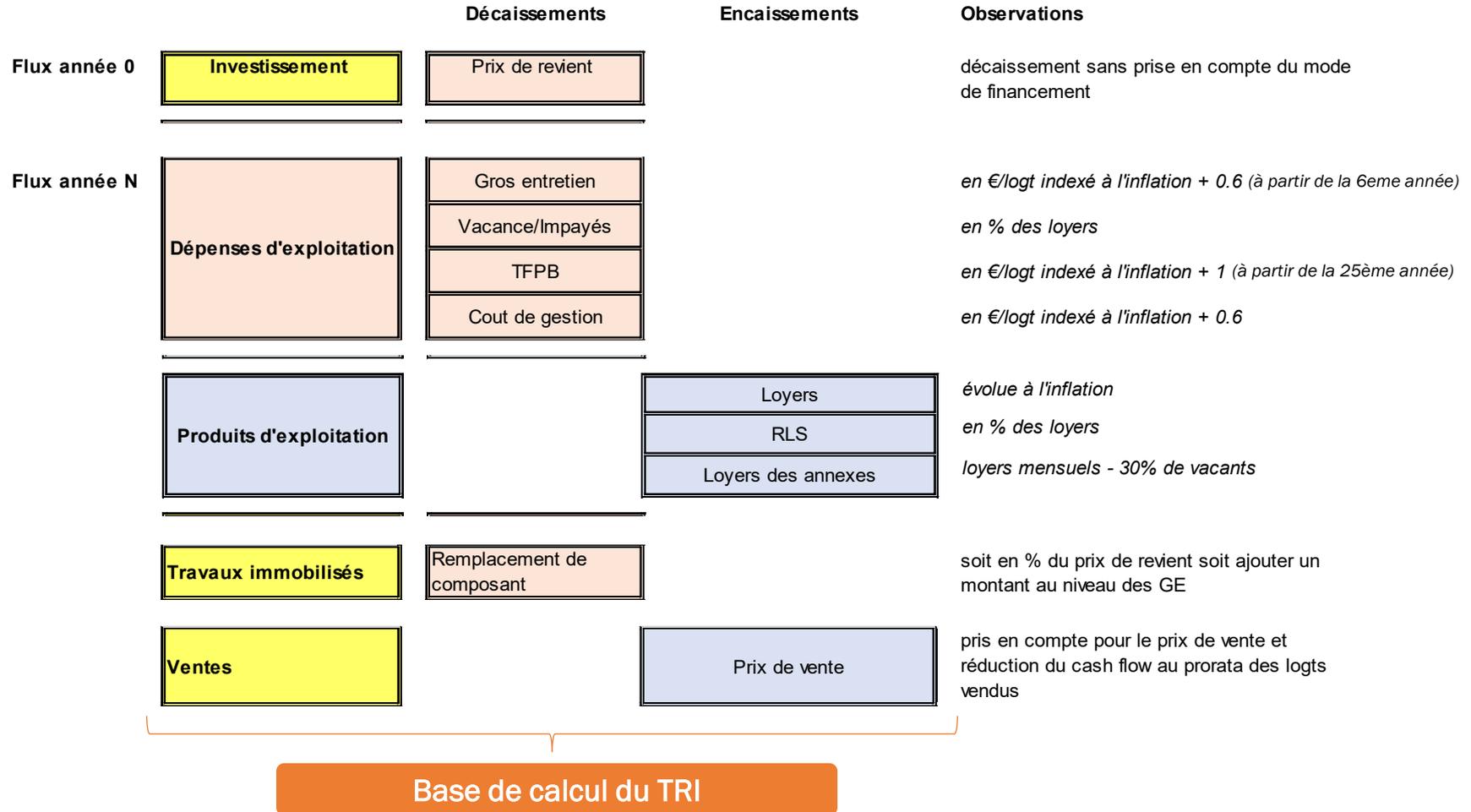
1. Panorama des pratiques dans les esh
2. Calcul des 3 piliers d'analyse (cash flow/trésorerie/résultat net) pour un projet d'investissement d'une esh

# 3 calculs pour 3 analyses complémentaires



# Description du modèle

## 1. Mode de calcul des Cash Flow



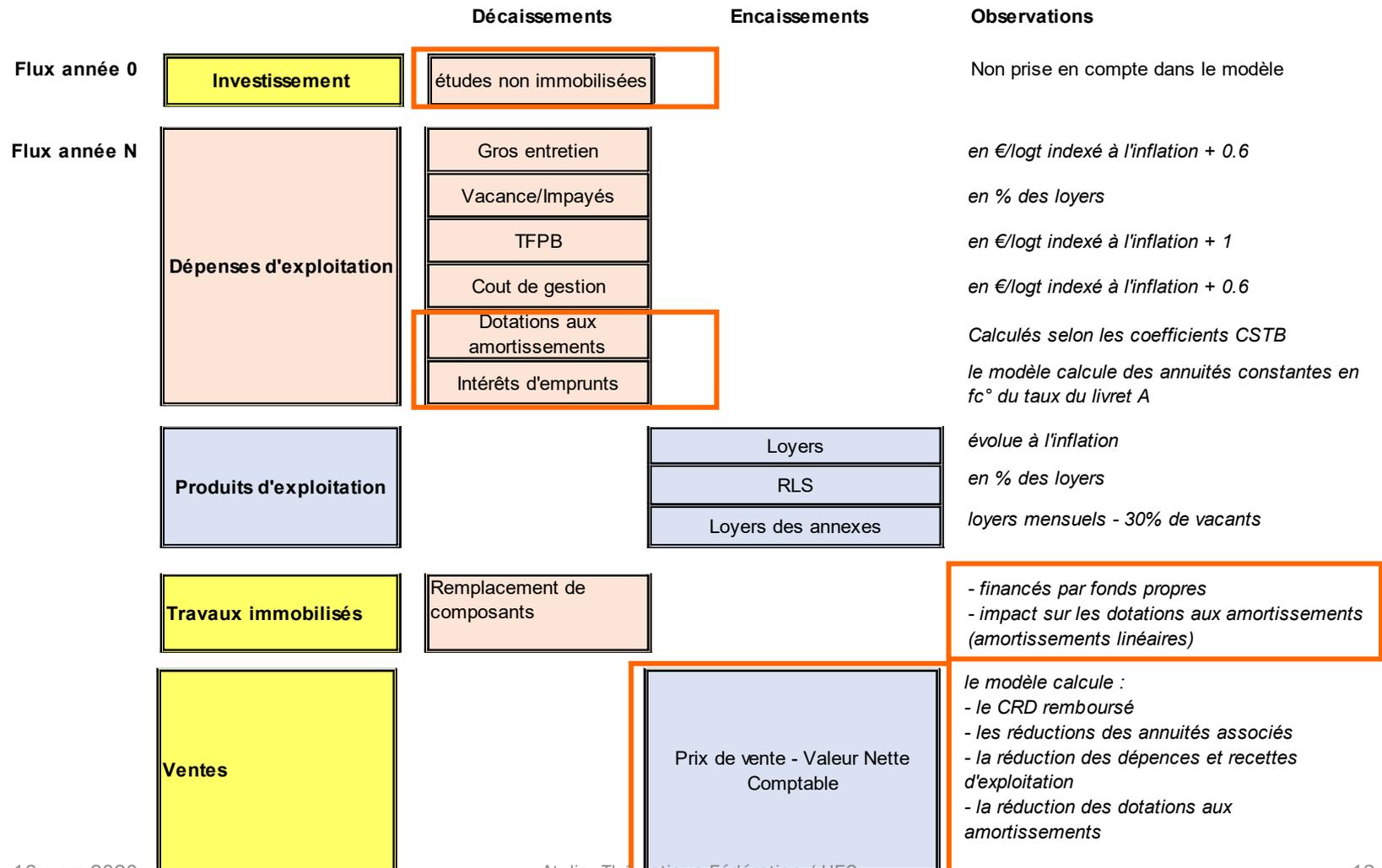
# Description du modèle

## 2. Mode de calcul des flux de trésorerie

	Décaissements	Encaissements	Observations	
<b>Flux année 0</b>	Investissement	Prix de revient	Subvention et emprunts	Besoin de trésorerie en année 0 = les fonds propres
<b>Flux année N</b>	Dépenses d'exploitation	Gros entretien		en €/logt indexé à l'inflation + 0.6
		Vacance/Impayés		en % des loyers
		TFPB		en €/logt indexé à l'inflation + 1
		Cout de gestion		en €/logt indexé à l'inflation + 0.6
		Annuités		le modèle calcule des annuités constantes en $fc^\circ$ du taux du livret A
Produits d'exploitation		Loyers		évolue à l'inflation
		RLS		en % des loyers
		Loyers des annexes		loyers mensuels - 30% de vacants
Travaux immobilisés	Remplacement de composant			financés par fonds propres
Ventes		Prix de vente - CRD		le modèle calcule : - le CRD remboursé - les réductions des annuités associés - la réduction des dépenses et recettes d'exploitation

# Description du modèle

## 3. Mode de calcul du résultat comptable



# Comparaison entre les pratiques HLM et l'approche académique

	Approche Académique	Approche Organismes HLM
Prise en compte de l'investissement en année 0 dans les flux	Prix d'achat en valeur de marché Foncier valorisé au prix de marché même s'il est dans les comptes	0 ou mise de Fonds Propres Parfois Foncier valorisé à 0
Prise en compte des annuités d'emprunts	Non	Oui
Prise en compte du taux d'inflation dans les flux futurs	Oui	Oui
Prise en compte du taux d'actualisation dans les flux futurs	Oui	Parfois Oui / Parfois Non
Prise en compte des couts de structure non dédiés au projet	Non	Le plus souvent Oui
Rémunération des capitaux propres	Oui dans le CMPC	Le plus souvent Non Parfois au taux du livret A
Rémunération des subventions d'investissement	Oui au cout des capitaux propres dans le calcul du CMPC	Non