

RENOVATION THERMIQUE DE LOGEMENTS SOCIAUX - Régime des compensations de service public

Contrôle d'absence de surcompensation d'une opération d'investissement en rénovation thermique de logements sociaux (SIEG) cofinancée par le FEDER

Test prévisionnel (instruction du dossier - convention attributive) et test actualisé paiement du solde et a minima tous les 3 ans (actualisation des données)

Feuille 1	Test de compensation d'obligations de service public : données à renseigner par l'organisme d'HLM et résultats du test
Feuille 2	Détails des paramètres de calcul du contrôle de l'absence de surcompensation
Feuille 3	Notice explicative des résultats du test et de la méthode retenue

Rappel des bases juridiques pour l'octroi des compensations d'obligations de service public applicable aux organismes d'HLM (OHLM)

UE - Traité	article 106.2 TFUE	article 106.2 du Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne (TFUE) « Les entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général (...) sont soumises aux règles des traités, notamment aux règles de concurrence, dans les limites où l'application de ces règles ne fait pas échec à l'accomplissement en droit ou en fait de la mission particulière qui leur a été impartie. Le développement des échanges ne doit pas être affecté dans une mesure contraire à l'intérêt de l'Union. »
UE - Décisions CE	2012/21/UE 2005/842/CE	Décision d'application de l'article 106.2 TFUE aux compensations octroyées aux entreprises chargées de la gestion du SIEG de logement social décision CE de compatibilité a priori d'application directe aux OHLM (sans transposition en droit interne) Décision initiale du 19 décembre 2005 abrogée par la décision 2012/21/UE qui est entrée en application au 31 janvier 2012
UE - Décision CE	2012/21/UE	dispositions spécifiques au SIEG de logement social - articles de référence
considérant 11 et 12	spécificités du SIEG de logement social, des hôpitaux et autres services sociaux concernés par la décision CE 2012/21/UE	
article 2.1.c	exemption de notification hors seuil des compensations de certains SIEG sociaux dont le logement social	
article 5.3.d	prise en compte des coûts liés aux investissements nécessaires à l'exécution du SIEG	
article 2.2	mandat supérieur à 10 ans - investissements importants - spécificité du SIEG de logement social (considérant 12)	
article 6.2	report de surcompensation limité à 10% de la compensation annuelle en déduction de futures compensations	
Dr. interne :	mandat législatif des OHLM (CCH) complété par des mandats individuels par OHLM (convention d'utilité sociale) et par logement (convention APL).	
CCH	Acte législatif de mandat collectif des OHLM de la gestion du SIEG de logement social, complété par Convention d'Utilité Sociale (CUS) et Convention APL	
SIEG	article L411 CCH définit les missions particulières imputées au SIEG de logement social, son périmètre et mandate les OHLM chargés de sa gestion	
CUS	article L445.1 CCH complète ce mandat législatif collectif par une convention par OHLM renouvelable tous les 5 ans	
Convention APL	article R353 CCH complète ce mandat législatif par une convention logement par logement définissant les OSP en matière d'occupation des logements	
Mandat OHLM	note justificative du mandat des OHLM chargés de la gestion du SIEG de logement social en droit interne	

Principes généraux de la compensation de service public applicables aux organismes d'HLM

- L'OHLM est chargé de la gestion du SIEG de logement social par plusieurs actes officiels de mandat qui le soumet à des obligations de service public (OSP)
- La compensation ne peut excéder ce qui est nécessaire à l'exécution de ces obligations de service public (OSP) qui sont imposées à l'OHLM par l'Etat, à savoir :
 - obligation de fournir une offre de logements à loyer modéré (construction, gestion, réhabilitation...) : **OSP d'offre de logements (investissement - gestion)**
 - obligation de fournir cette offre dans le respect de loyers plafonds fixés par l'Etat : **OSP tarifaire - accessibilité**
 - obligation de distribution de cette offre à des ménages sous plafonds de revenus dans le respect d'une procédure spécifique : **OSP attribution - occupation sociale**
 - obligation de garantir une sécurité d'occupation aux ménages bénéficiaires par des baux à durée indéterminée : **OSP sécurité d'occupation - continuité du service public**
 - obligation de participer à des mécanismes de garantie mutuelle à des fins de continuité financière du service public (CGLLS) : **OSP continuité financière - mutualisation des risques**
 - obligation de lucrativité limitée (OSP)
- L'aide à l'opération de rénovation thermique de logements sociaux doit se limiter à couvrir les coûts liés aux investissements nécessaires, moins les recettes générées, plus un bénéfice raisonnable sans plafonnement des coûts d'investissement dans le respect des OSP qui s'imposent à l'OHLM (voir la notice explicative de la notion de compensation de service public en feuille 3)

MODE D'EMPLOI : pour l'OHLM chargé de la gestion du SIEG de logement social et bénéficiaire du FEDER : compléter les cases jaunes

X	A renseigner obligatoirement par l'OHLM chargé de la gestion du SIEG et bénéficiaire du FEDER
X	Calcul automatique des paramètres nécessaires au contrôle d'absence de surcompensation (ne pas modifier)
OSP	Commentaire - méthode de calcul - recommandations
Pièces justificatives	Données relatives d'Obligations de Service Public imposées par l'Etat à l'OHLM au titre du SIEG de logement social et justifiant le régime des compensations
Feuille 2	Pièces justificatives relatives à l'opération disponibles auprès de l'OHLM en cas de contrôle
Feuille 3	Détail des calculs de coûts nets, du bénéfice raisonnable et du montant de la compensation - calculs automatiques, pas de données à compléter
Feuille 3	Notice explicative précisant les dispositions de la décision CE, leur application effective à l'opération, les méthodes de calcul retenues et le résultat du test

Test d'absence de surcompensation en deux temps :

- Un "test prévisionnel" à joindre au dossier d'instruction et à annexer à la convention attributive du FEDER
- Un "test actualisé paiement du solde" par actualisation des données du test prévisionnel (compensations et recettes effectivement perçues)

X TEST PREVISIONNEL *! Cochez la case correspondante*
TEST ACTUALISE - PAIEMENT DU SOLDE

I : Caractéristiques et données de l'opération

Données de base	! Données d'une opération fictive à titre indicatif à corriger ou compléter sur base de votre opération	
OHLM	Nom de l'opération - quartier...	
Opération	Rénovation thermique de N logements, adresse/lieu	
Référence Système d'Information	code synergie ou autre (code délivré par l'autorité de gestion en cas d'acceptation du dossier)	
PO 2014-2020	mesure du programme opérationnel régional (PO) dans laquelle s'inscrit le projet	
date de référence de l'opération	date de décision d'attribution du comité de programmation	
Nombre de logements rénovés thermiquement	logements sociaux à rénover thermiquement	
Surface totale en m2	m ² de surface corrigée ou de surface utile (après travaux), donnée utile au calcul des recettes et taxes	
Surface totale en m2	La surface corrigée s'applique pour le calcul des loyers des immeubles assujettis à la loi de 1948, des logements conventionnés HLM avant le 1 ^{er} juillet 1996.	
	La surface utile s'applique pour le calcul des loyers aux conventions conclues après le 1 ^{er} juillet 1996	
	m ² de surface habitable (après travaux), donnée utile au calcul des recettes et taxes	
Coût de l'investissement de la rénovation		
Coût total de l'opération de rénovation TTC	ensemble de l'opération de rénovation (assiette FEDER + rénovation hors assiette FEDER)	
Recettes générées par l'opération		
Majoration permanente des loyers		
OSP (Loyer maximum à ne pas dépasser convention APL)	euros/m ² /an de surface corrigée ou de surface utile	OSP tarifaire : loyer plafond - accessibilité tarifaire des logements sociaux
OSP (Taux d'augmentation annuelle des loyers)	1,70%	Indice de référence, Etat (DHUP) OSP tarifaire
Majoration de loyers après travaux	#DIV/0!	Taux d'augmentation de loyers imputable aux travaux dans la limite du plafond de loyer (OSP)
Loyer avant travaux de rénovation	euros/m ² /an de surface corrigée ou de surface utile	OSP tarifaire. Dans le cas où il n'y a pas de loyers avant travaux (opération d'acquisition-amélioration, etc.), la cellule D86 doit être égale à la cellule D87 « loyer
Loyer après travaux de rénovation	euros/m ² /an de surface corrigée ou de surface utile	OSP tarifaire (PENSER SI BESOIN A MULTIPLIER LE LOYER MENSUEL PAR 12 MOIS)
Majoration de loyer dans la limite du loyer plafond	0,00	euros/m ² /an de surface corrigée ou de surface utile
recettes brutes générées - Total	0,00	euros/an
Majoration temporaire des loyers		
OSP (Majoration temporaire de loyer au titre de la "3ème ligne")	euros/m ² /an de surface habitable - 3ème ligne de quittance	OSP tarifaire (PENSER SI BESOIN A MULTIPLIER LE LOYER MENSUEL PAR 12 MOIS)
durée	ans (à actualiser en cas d'évolution)	
recettes 3ème ligne	0,00	euros/an sur 15 ans - 3ème ligne de quittance, OSP tarifaire
total recettes brutes générées	0,00	euros/an
OSP (taux d'impayés de référence)	1,50%	taux d'impayés de référence fixée par l'Etat (DHUP) OSP attributions - occupation sociale
OSP (taux de vacance de référence)	1,50%	taux de vacance de référence fixée par l'Etat (DHUP) OSP attributions - occupation sociale
OSP (pertes liées aux taux de vacance et d'impayés)	0,00	année 1 / recettes brutes imputables FEDER OSP attributions - occupation sociale
total recettes nettes	0,00	recettes nettes annuelles
Autres sources de recettes potentielles	dégrèvement TFPB, vente de CEE, vente de Kwh photovoltaïques...	
	! Recettes non effectives lors de l'instruction et non automatiques à actualiser lors du "test paiement du solde"	
Dégrèvement « thermique » de TFPB	Dégrèvement fiscal potentiel maximum est égal à 25 % du montant des dépenses éligibles et minorées des subventions affectées au volet thermique perçues. (Cf. art 1391E du CGI)	Acte de dégrèvement + Etat récapitulatif détaillé fourni par l'OHLM permettant de rendre compte du montant de dégrèvement propre à l'opération.
Autres dégrèvements de TFPB	Autres dégrèvements potentiels à raison des dépenses engagées (par exemple pour la réalisation de travaux d'accessibilité et d'adaptation des logements aux personnes en situation de handicap, de travaux prescrits par un PPRPT).	Acte de dégrèvement + Etat récapitulatif détaillé fourni par l'OHLM permettant de rendre compte du montant de dégrèvement propre à l'opération.
Produits annexes : vente de certificats d'économie d'énergie dont rétrocession de CEE à une autorité publique	! Montant potentiel à insérer dans ce "test prévisionnel" et à actualiser lors du "test paiement du solde"	
Produits annexes : vente KWH (photovoltaïque...)	recettes effectives ou estimées liées de la vente de certificats d'économie d'énergie imputable au projet (CEE)	
Autres recettes	montant de la rétrocession des CEE à l'autorité publique en contrepartie de la subvention	
	recettes annuelles effectives de la revente de KWH à EDF	
	Autres recettes liées à l'opération de rénovation	
	! Insérer que des recettes effectives - données à actualiser lors du "test paiement du solde"	
	Contrat de cession	
	Convention	
	Contrat de cession	

Financement global de l'opération (financement effectif de l'opération de réhabilitation dans sa globalité, volet thermique et non thermique)

	% subv (hors feder)	% total	
Subventions hors FEDER			
Subvention Etat	#DIV/0!	#DIV/0!	Convention
Subvention ANRU	#DIV/0!	#DIV/0!	Convention
Subvention ADEME	#DIV/0!	#DIV/0!	Convention
Subvention Région	#DIV/0!	#DIV/0!	Convention
Subvention Département	#DIV/0!	#DIV/0!	Convention
Subvention EPCI	#DIV/0!	#DIV/0!	Convention
Subvention Communes	#DIV/0!	#DIV/0!	Convention
Subvention Action-logement	#DIV/0!	#DIV/0!	Convention
Autres subventions : précisez	#DIV/0!	#DIV/0!	Conventions
Total subventions hors FEDER	0,00	#DIV/0!	
Subventions FEDER			
Total subventions	0,00	#DIV/0!	Convention
Fonds propres mobilisés par l'OHLM		#DIV/0!	

	% emprunt	% total	taux d'intérêt	durée		
Emprunts contractés						
Emprunt principal	#DIV/0!	#DIV/0!			Précisez	Contrat de prêt
Emprunt complémentaire 1	#DIV/0!	#DIV/0!			Précisez	Contrat de prêt
Emprunt complémentaire 2	#DIV/0!	#DIV/0!			Précisez	Contrat de prêt
Emprunt complémentaire 3	#DIV/0!	#DIV/0!			Précisez	Contrat de prêt
Total Emprunts contractés	0,00	#DIV/0!				

Pour les emprunts adossés sur la ressource du fonds d'épargne, et dont le calcul correspond au taux du livret A à marge (Cf. note technique DHUP), le taux doit être calculé en utilisant le **taux du livret A long terme** (exemple, emprunt PAM, taux intérêt = livret A + 0,6%).
NB Prêt principal = emprunt de plus fort montant

Investissement total : coût TTC (hors TVA récupérable) 0,00 ensemble de l'opération de rénovation (assiette FEDER + rénovation hors assiette FEDER). Si la cellule indique « Erreur », cela signifie que le plan de financement de l'opération n'est pas équilibré.

Garantie des emprunts - coût effectif Garantie publique gratuite de collectivités locales ou garantie payante CGLLS (OSP continuité financière du SIEG)
 Coût de la garantie des emprunts inscrit 0 si garantie gratuite CL sinon = montant des emprunts * 2% si garantie CGLLS payante

Taux de référence retenus	année de référence	année de décision d'attribution du FEDER à l'opération par le comité de programmation	Note DHUP 05/09/2022
année de référence		ans : durée du prêt principal / En l'absence de prêt inscrite 20 ans. NB Prêt principal = emprunt de plus fort montant	Note DHUP 05/09/2022
Taux moyen du livret A sur long terme	1,50%	Donnée de référence fixée par l'Etat DHUP : agrément des opérations de logements sociaux - LOLA	Note DHUP 05/09/2022
Taux de TVA		Taux réduit de TVA applicable en année de référence / taux à actualiser en cas d'évolution	Note DHUP 05/09/2022
Taux d'actualisation retenu	1,70%	Donnée de référence fixée par l'Etat DHUP	Note DHUP 05/09/2022
Taux d'impayés de référence	1,50%	Donnée de référence fixée par l'Etat DHUP	Note DHUP 05/09/2022
Taux de vacances de référence	1,50%	Donnée de référence fixée par l'Etat DHUP. Utilisation possible de données locales, si justifié, dans la limite de 3%	Note DHUP 05/09/2022
Coût garantie CGLLS	2,00%	Coût effectif de la garantie de la CGLLS (OSP continuité financière)	Note DHUP 05/09/2022
Taux de rémunération des fonds propres	3,00%	Taux moyen du Livret A (long terme, conformément aux notes techniques de calcul des équilibres d'opérations) + 150 points de base (principe de rémunération des dividendes des soci	Articles L. 423-15 et L. 423-16 du CCH

II : Coûts nets, bénéfice raisonnable et absence de surcompensation (art. 5 décision CE)

Conformément à l'article 106.2 du Traité, l'Union européenne ne peut interdire ce qui est nécessaire à l'exécution d'un SIEG et ne nuit pas à l'intérêt de l'Union et au développement des échanges intracommunautaires. La compensation est compatible a priori avec le Traité dès lors qu'elle n'exécède pas ce qui est nécessaire à l'exécution du SIEG de logement social (coûts moins les recettes plus un bénéfice raisonnable).

RECETTES	COUTS	
		Coûts bruts de référence occasionnés par les travaux de rénovation thermique pour l'OHLM (articles 5.3.a et 5.3.d)
Coût de l'opération TTC (hors TVA récupérable)	0,00	coût éligible des investissements à financer par l'OHLM TVA comprise (ensemble de l'opération de rénovation : assiette FEDER + rénovation hors assiette FEDER)
Charge d'intérêts des emprunts	0,00	charge cumulée d'intérêts des emprunts contractés par l'OHLM pour financer le SIEG, valeur actuelle
Garantie des emprunts	0,00	Garantie publique gratuite ou garantie bancaire CGLLS (OSP continuité financière du SIEG)
Total coûts bruts	0,00	Total coût de référence (charges d'intérêts et de garantie bancaire incluses)
		Recettes générées, valeur actuelle (cf feuillelet 2 exploitation sur durée du prêt principal (article 5.4))
Majoration permanente des loyers	0,00	sur durée de référence, valeur actuelle, dans le respect de la convention APL (OSP tarifaire - loyer plafond)
5ème ligne quittance rénovation thermique	0,00	limitée à 15 ans après concertation locative, valeur actuelle (OSP tarifaire et protection des utilisateurs)
Produits annexes : vente CEE	0,00	recettes effectives tirées de la vente de certificats d'économie d'énergie par le bénéficiaire
Rétrocession CEE à une autorité publique	0,00	rétrocession totale ou partielle des CEE à une autorité publique en contrepartie de l'octroi d'une subvention
Produits annexes vente kWh (photovoltaïque...)	0,00	recettes annuelles cumulées sur durée de référence, valeur actuelle
Impayés de loyers et vacances	0,00	non recette sur durée de référence, valeur actuelle (OSP occupation sociale)
Report de surcompensation éventuelle (art. 6)	0,00	En cas d'absence de surcompensation sur la période précédente, indiquer 0. Si une surcompensation est constatée sur la période précédente, le report de la surcompensation est alors égal au montant renseigné
Autres recettes	0,00	Autres recettes liées à l'opération de rénovation
Total recettes	0,00	sur durée de référence, valeur actuelle
		Coûts nets (articles 5.5 à 5.8)
Coût nets (coûts bruts - recettes)	0,00	
Bénéfice raisonnable	0,00	Rémunération des fonds propres investis au taux de rémunération maximale des actions des SA d'HLM en application du CCH
Coûts nets + bénéfice raisonnable	0,00	
		Compensation (articles 2.1.c et 4.d)
Compensation des coûts nets		compensation = subventions + dégrèvement TFPB (potentiel) + ESB (taux réduit TVA, garantie publique...)
Subventions à l'investissement	0,00 #DIV/0!	total des subventions à l'investissement mobilisées par l'OHLM, y compris FEDER
Dégrèvement « thermique » de TFPB (potentiel)	0,00 #DIV/0!	N+2 (valeur actuelle), dégrèvement « thermique » potentiel max.
Autres dégrèvements de TFPB (potentiel)	0,00 #DIV/0!	N+2 (valeur actuelle), dégrèvement potentiel max.
TVA taux réduit	0,00 #DIV/0!	le taux réduit rénovation thermique n'est pas une aide spécifique, imputation directe dans les coûts effectifs d'investissement TTC (hors TVA récupérable)
Prêts réglementés	0,00 0,00%	imputation directe de la charge d'intérêts effective en minoration des coûts bruts d'investissement TTC (hors TVA récupérable)
Garantie publique	0,00 0,00%	imputation directe de la charge de garantie des prêts en minoration des coûts bruts d'investissement TTC
Total compensations	0,00	
Coûts nets + Bénéfice raisonnable - compensations	0,00	
		test d'absence de surcompensation
Test d'absence de surcompensation	0,00	si valeur positive : absence de surcompensation, marge d'aides ou de recettes avant surcompensation
		si valeur négative : surcompensation non nécessaire à l'exécution du SIEG à rembourser ou à reporter partiellement
		en déduction de futures compensations (max 10% compensation annuelle) soit un report max de surcompensation =
Report de surcompensation éventuelle (art.6.2)	0,00	Le report de la surcompensation est égal au montant de la surcompensation dans la limite de 10% de la compensation annuelle, à reporter sur la période suivante. Lorsque la surcompensation dépasse 10%, e
Taux de compensation de l'opération	#DIV/0!	
Taux de compensation du FEDER	#DIV/0!	absence de surcompensation de l'opération si inférieur ou égal à 100%
Part du FEDER dans la compensation globale	#DIV/0!	taux de cocompensation de l'opération par le FEDER
		% de la subvention FEDER dans l'ensemble de la compensation de l'opération

Voir détail des calculs en feuillelet 2 et notice explicative du résultat en feuillelet 3

Calculs détaillés

taux d'actualisation des loyers (donnée Etat DHUP)	1,70%	cumul taux d'impayés et de vacance de référence (Etat DHUP)	3,00%	Taux d'actualisation de la trésorerie	1,50%	emprunt total = durée prêt principal ou durée amortissement technique en l'absence de prêt	0,00	Durée d'utilisa	0
----------------------------------------------------	-------	-------------------------------------------------------------	-------	---------------------------------------	-------	--------------------------------------------------------------------------------------------	------	-----------------	---

RECETTES GENEREES PAR LE PROJET										COUTS																																																											
3eme ligne de quittance										Charge d'intérêts du prêt principal										Charge d'intérêts du prêt complémentaire 1																																																	
Loyers majorés										Pertes										CEE										Rétrocession CEE										KWh										Autres recettes										TOTAL									
Année	Taux d'actualisation	Majoration des loyers	Majoration temporaire 15 ans	Impayés et vacances proratisés	Produit de la vente	Rétrocession des CEE à l'autorité publique	Produit annuel de la vente	Autres recettes	Recettes nettes	Année	Taux d'intérêt	Annuités	Intérêts	Amortissement	CRD	Année	Taux d'intérêt	Annuités	Intérêts	Amortissement	CRD	Année	Taux d'intérêt	Annuités	Intérêts	Amortissement	CRD																																										
1	1,70%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	1	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00																																									
2	1,70%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	2	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00																																									
3	1,70%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	3	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00																																									
4	1,70%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	4	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00																																									
5	1,70%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	5	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00																																									
6	1,70%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	6	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00																																									
7	1,70%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	7	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00																																									
8	1,70%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	8	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00																																									
9	1,70%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	9	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00																																									
10	1,70%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	10	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00																																									
11	1,70%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	11	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00																																									
12	1,70%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	12	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00																																									
13	1,70%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	13	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00																																									
14	1,70%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	14	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00																																									
15	1,70%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	15	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00																																									
16	1,70%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	16	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00																																									
17	1,70%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	17	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00																																									
18	1,70%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	18	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00																																									
19	1,70%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	19	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00																																									
20	1,70%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	20	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00																																									
21	1,70%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	21	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00																																									
22	1,70%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	22	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00																																									
23	1,70%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	23	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00																																									
24	1,70%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	24	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00																																									
25	1,70%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	25	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00																																									
26	1,70%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	26	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00																																									
27	1,70%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	27	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00																																									
28	1,70%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	28	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	29	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00																																									
29	1,70%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	29	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	29	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00																																									
30	1,70%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	30	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	31	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00																																									
31	1,70%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	31	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	31	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	32	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00																																									
32	1,70%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	32	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	32	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	33	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00																																									
33	1,70%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	33	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	33	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	34	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00																																									
34	1,70%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	34	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	34	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	35	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00																																									
35	1,70%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	35	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	35	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	36	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00																																									
36	1,70%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	36	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	36	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	37	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00																																									
37	1,70%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	37	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	37	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	38	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00																																									
38	1,70%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	38	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	38	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	39	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00																																									
39	1,70%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	39	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	39	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	40	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00																																									
40	1,70%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	40	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	40	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	40	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00																																									
cumul		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00	0,00			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00	0,00	0,00																																										

Résultats en valeur actuelle

Recettes									Coûts bruts et coûts nets								
valeur actuelle									valeur actuelle								
Majoration de loyers	3ème ligne de quittance	Non recettes (impayés et vacances)	Vente CEE	Rétrocession CEE	Vente KWh	Autres recettes	Total recettes		Intérêts		Intérêts		Intérêts				
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00		0,00		0,00				

tion

0

Intérêt du prêt complémentaire 2			Charge d'intérêts du prêt complémentaire 3						Intérêts cumulés		Garantie	Investissement	TOTAL BRUT	TOTAL NET	COMPENSATIONS				TOTAL	BENEFICE	COUT TOTAL	
Intérêts	Amortissement	CRD	Année	Taux d'intérêt	Annuités	Intérêts	Amortissement	CRD	annuités	charge d'intérêts cumulés	2% du montant des prêts contractés		Total coûts bruts	Total coûts nets	Subventions	TVA	TFPB			Bénéfice raisonnable	Coûts nets + bénéfice raisonnable	
															Total	taux réduit (hors aide, non spécifique SIEG)	dégrèvement « thermique » N+2	autres dégrèvements N+2				
0,00	0,00	0,00	1	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	2	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	3	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	4	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	5	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	6	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	7	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	8	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	9	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	10	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	11	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	12	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	13	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	14	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	15	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	16	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	17	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	18	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	19	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	20	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	21	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	22	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	23	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	24	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	25	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	26	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	27	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	28	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	29	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	30	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	31	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	32	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	33	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	34	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	35	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	36	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	37	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	38	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	39	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	40	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00				0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

dont charge d'intérêts 0,00 0,00 report maximal de surcompensation (10%) soit #DIV/0!

valeur actuelle				valeur réelle				valeur actuelle				valeur actuelle			
Intérêts		Intérêts		charge d'intérêts cumulés		Investissement assiette éligible FEDER TTC (hors TVA récupérable)		Total coûts bruts		Total coûts nets		Compensation		Contrôle d'absence de surcompensation	
0,00		0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
report maximal de surcompensation (10%) soit #DIV/0!															

RENOVATION THERMIQUE DE LOGEMENTS SOCIAUX
Notice explicative du régime de la compensation et méthode de calcul retenue

Nature de l'opération : investissement dans une infrastructure nécessaire au fonctionnement du SIEG de logement social et à l'exécution des obligations de service public imposées par mandat de l'Etat aux organismes d'HLM

Spécificité : cofinancement des investissements nécessaires par des aides publiques, dont FEDER

Aide publique compatible si absence de surcompensation : dévisi: [2012/21/UE](#)
 sous condition de mandat des OHLM (art.4), note justificative : [Mandat OHLM](#)

Condition : la compensation ne peut être supérieure aux coûts nets + un bénéfice raisonnable (art.5.1 de la Décision 2012/21/UE)

Test établi sur la durée de remboursement du prêt principal ou sur la durée d'amortissement technique en l'a: ans

Rappel : Plan de financement de l'investissement

Fonds propres investis par l'organisme HLM bénéficiaire du FEDER	0,00	#DIV/0!
Emprunts contractés par l'organisme HLM bénéficiaire du FEDER	0,00	#DIV/0!
Aides publiques mobilisées par l'organisme HLM, dont FEDER	0,00	#DIV/0!
Total investissement généré	<input type="text" value="0,00"/>	#DIV/0!

Les coûts nets = coûts bruts - les recettes éventuelles tirées de l'investissement (art.5.2) =

dont :

les coûts bruts (art.5.3 dont art.5.3.d relatif aux investissements)

les coûts liés aux investissements en travaux TVA comprise	0,00	#DIV/0!
la charge d'intérêts compte tenu des emprunts contractés	0,00	#DIV/0!
la charge de garantie des emprunts	0,00	#DIV/0!
total coûts bruts	<input type="text" value="0,00"/>	#DIV/0!

les recettes éventuelles générées (art.5.4)

majoration permanente des loyers	0,00	#DIV/0!
introduction temporaire d'une 3ème ligne de quittance "rénovation thermique"	0,00	#DIV/0!
produits annexes (vente de CEE, vente de Kwh)	0,00	#DIV/0!
rétrocession des CEE à une autorité publique en contrepartie de la subvention	0,00	#DIV/0!
non recettes liées aux impayés et à la vacance (taux de référence Etat DHUP)	0,00	#DIV/0!
Report de surcompensation (art. 6.2)	0,00	#DIV/0!
Autres recettes	0,00	#DIV/0!
total recettes générées	<input type="text" value="0,00"/>	#DIV/0!

Le bénéfice raisonnable (art.5.5 à 5.8) sur durée du prêt principal (valeur actuelle)

Bénéfice raisonnable	<input type="text" value="0,00"/>
(remement des capitaux propres moyen (art.5.8) sur durée d'amortissement)	

Les coûts nets + bénéfice raisonnable

	<input type="text" value="0,00"/>
--	-----------------------------------

La compensation = la somme des "cocompensations" directes et indirectes, dont FEDER

Total des subventions, y compris FEDER	0,00	#DIV/0!
Dégrèvement « thermique » de TFPB (valeur actuelle)	0,00	#DIV/0!
Autres dégrèvements de TFPB (valeur actuelle)	0,00	#DIV/0!
Taux réduit de TVA (1)	0,00	#DIV/0!
Total compensations	<input type="text" value="0,00"/>	#DIV/0!

Contrôle d'absence de surcompensation

Compensation totale	0,00	
Coûts nets	0,00	
Bénéfice raisonnable	0,00	
Coûts nets + bénéfice raisonnable	0,00	
Solde (2)	<input type="text" value="0,00"/>	si positif : absence de surcompensation. Marge d'aides ou de recettes avant surcompensation si négatif : surcompensation à rembourser
taux de compensation (3)	<input type="text" value="#DIV/0!"/>	(le taux ne peut être supérieur à 100%)
dont taux de compensation FEDER	<input type="text" value="#DIV/0!"/>	(taux de couverture des coûts nets et du bénéfice raisonnable par le FEDER)
part du FEDER / compensation	<input type="text" value="#DIV/0!"/>	(part de la subvention FEDER dans la compensation totale)
report de surcompensation éventuelle (2)	<input type="text" value="#DIV/0!"/>	(10% du montant de la compensation annuelle)

Méthode de calcul retenue

Compensation de coûts d'investissement nécessaires à l'exécution du SIEG de logement social et de ses obligations de service public
 Dispositions propres aux compensations de SIEG sociaux (considérant 11, article 2.1.c Décision 2012/21/UE)

Principes généraux (article 5 Décision 2012/21/UE)

La compensation ne peut être supérieure aux coûts nets + un bénéfice raisonnable
 Les coûts nets sont les coûts bruts de l'opération de rénovation moins les recettes éventuelles directement tirées de l'opération (augmentation des loyers par ex.)
 Les coûts bruts sont les coûts effectifs de l'opération de rénovation.
 La compensation est la somme des aides perçues par l'OHLM, absence de plafonnement de l'intensité de l'aide - logique de compensation de coûts nets non plafonnée (art.2.1.c Décision 2012/21/UE)

Les coûts bruts de l'opération (art 5.3)

Les coûts effectifs de l'opération d'investissement à savoir :
 - les coûts liés aux travaux de rénovation, tenant compte du taux réduit de TVA applicable au logement social (hors TVA récupérable)
 - la charge effective d'intérêts des emprunts, y compris les prêts réglementés CDC et Action-logement (avantage de taux venant minorer les coûts bruts)
 - la charge de garantie de ces emprunts en l'absence de garantie gratuite des collectivités locales
 - pas de prise en compte du bénéfice des prêts de haut de bilan de la CDC non imputables à une opération individuelle
 Calculs en valeur actuelle sur base d'une durée d'amortissement des investissements (durée du prêt principal). Non application de l'ESB, minoration directe des coûts bruts d'investissement

Les coûts nets (art. 5.2)

Les coûts bruts - les recettes directement générées par l'opération de rénovation

Les recettes actualisées (art. 5.4)

l'augmentation permanente des loyers directement imputable aux travaux de rénovation, valeur actuelle sur durée d'amortissement

l'augmentation temporaire des loyers directement imputable aux travaux de rénovation thermique (3ème ligne de quittance) - valeur actuelle sur 15 ans
 Non recettes locatives : non recettes actualisées liées à la vacance et aux impayés (taux de référence Etat DHUP, donnée proratisée, valeur actuelle)
 la vente de certificats d'économie d'énergie, déduction faite de leurs éventuelles rétrocessions partielles aux autorités publiques.

du dispositifs des CEE :

a. soit
 directement, en
 la vente de Kwh d'énergie photovoltaïque ou autres...

Augmentation permanente des loyers – Cas spécifiques des redevances
 S'agissant des opérations pour lesquels les produits locatifs sont issus de redevances représentatives des dépenses supportées par le propriétaire (coût de gestion, entretien, annuités d'emprunts...), la majoration permanente résultera des annuités supplémentaires induites par les nouveaux emprunts servant au financement de la réhabilitation. Dès lors que ces emprunts seront adossés à la ressource du fond d'épargne (PAM, PHARE...), le porteur du projet devra calculer les annuités en utilisant le taux du livret A long terme (exemple, calcul du taux d'emprunt PAM =

La compensation

Subvention FEDER

Autres subventions directes des autorités publiques (plan de financement de référence)

Dégrèvement de TFPB : montant maximal de dégrèvement en N+2 (valeur actuelle), égal au montant des dépenses éligibles et minorées des subventions affectées au volet thermique perçues. Donnée à actualisée lors du test paiement du solde

A noter autres avantages économiques pris en compte venant minorer directement les coûts bruts

Il n'y a pas lieu de procéder à un calcul d'équivalent de subvention (ESB) s'agissant des emprunts dont bénéficient les organismes HLM

Taux réduit de TVA : taux de référence moyen de 5,5%, avantage directement imputé en minoration des coûts bruts TTC (hors TVA récupérable)

Prêts réglementés CDC et Action-logement : avantage de taux imputé en minoration de la charge d'intérêts des coûts bruts TTC (hors TVA récupérable).

Garantie publique gratuite des emprunts : avantage directement imputé en minoration des coûts bruts TTC (hors TVA récupérable).

Il n'y a pas lieu de prendre en compte les prêts de haut de bilan de la CDC, car il s'agit d'un apport en quasi-fonds propres non imputable à une opération individuelle.

Le bénéfice raisonnable (art. 5.5 à 5.8)

Bénéfice raisonnable : rémunération des fonds propres sur durée d'amortissement au taux moyen du Livret A (Donnée Etat DHUP) augmenté de 150 points de base

Autres paramètres de référence

[Note DHUP 05/09/2022](#)

Calcul établi sur base de la durée d'amortissement du prêt principal ou s **0** ans

*(1) : en matière de rénovation thermique, le taux réduit de TVA n'est pas une disposition propre au SIEG de logement social mais une disposition d'ordre général dont bénéficie tout investisseur en travaux de rénovation thermique de logements
Le bénéfice de taux réduit est imputé directement dans les coûts d'investissement TTC (hors TVA récupérable)*

(2) si le solde est positif, il s'agit de la marge d'aides ou de recettes avant surcompensation. S'il est négatif, il s'agit d'une surcompensation non nécessaire à l'exécution du SIEG qui doit faire l'objet d'un remboursement car considérée comme étant "susceptible de fausser la concurrence au sein du marché intérieur et d'affecter le développement des échanges intracommunautaires" en accordant un avantage économique à l'OHLM bénéficiaire.

*Un report de surcompensation éventuelle en déduction de futures compensations est toutefois autorisé à concurrence de : **#DIV/0!**
En conséquence, le remboursement effectif d'une éventuelle surcompensation ne peut intervenir qu'au-delà de ce montant.*

(3) le taux de compensation doit être inférieur ou égal à 100 %