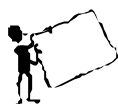
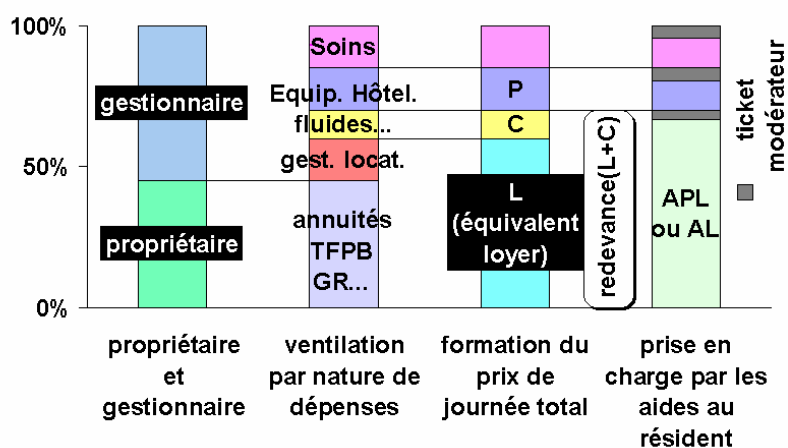




## Exemple d'application - Logement Foyer



### Généralités



- ⇐ Les opérations de logement foyer font, en général, intervenir une distinction entre l'investissement (par un propriétaire) et l'exploitation (par un gestionnaire). Même dans les cas où il n'y a pas division entre investissement et exploitation, la prestation "logement" est facturée au bénéficiaire. Cette facture se présente sous la forme d'une redevance incluant le loyer et les charges. Les prestations hors redevance (équipement, mobilier et éventuelle prestation d'hôtellerie : blanchissage, restauration) sont facturées en sus. Seule la redevance ouvre droit à l'APL.
- ⇐ L'assiette des dépenses est donc supérieure à celle du logement ordinaire puisqu'une partie des charges s'impute sur la redevance.
- ⇐ L'interface foyer a été réalisée pour vous permettre de saisir les données propres aux opérations de type foyer.



## Les données du problème

### Opération logement foyer

#### Entrée des données en surface utile :

Nom de l'opération ..... **Exercice Logt Foyer**      Date de simulation ..... **10/10/2003**  
 Nom de l'organisme..... **Construire à l'Est de Paris**      Département..... **94**  
 DDE ou Service..... **DDE94**      N° interne..... **0100**  
 Commune..... **CRETEIL**      N° simulation..... **1**  
 Construction neuve en zone **1**      Auteur ..... **Vous**

		Durée du chantier en mois	18		
		Prévision de mises en service			
		tranches	Date	Nb logements	Nb garages
		1	01/07/02	24	
Prix de revient TVA <b>5,5%</b>	1 861 403	2	01/10/02	6	
dont prix du terrain	102332	3	01/12/02	5	
prix du mobilier et autres équipements	106 714	4			

#### Programme et objectif social

Type	Nombre de logements	Nombre de lits/lgt	Surface habitable privative/lgt	Surfaces annexes/lgt	Plafond réglementaire de la redevance	Redevance envisagée
F1'	11	1	14,54		379	367
F1bis	9	1	24,42	2,48	417	404
F2	11	2	42,04	4,03	434	420
F3	2	3	58,34	8,00	447	432
F4	2	4	64,31	1,80	498	482

**Financement :**

Partie Investissement immobilier :

Nature	Capital versé	Taux d'intérêt	Durée totale ans	Différé en ans		Taux progres.	Date d'effet	Durée du préfin.	Taux	Option
				capital	total					
PLA -I	450 334	4,30%	32			1,00%	20/09/01	12	4,30%	C
9% insertion	381 123	1,50%	30				20/09/01			
1/9 <sup>ème</sup>	76 225	1,50%	30				21/09/01			
Sub. SLA	419 265									
1/9 <sup>ème</sup>	76 225									
autres	444 480									
Fs Propres	13 751									

Partie Mobilier :

Nature	Capital versé	Taux d'intérêt	Durée totale ans	Différé en ans		Taux progres.	Date d'effet	Durée du préfin.	Taux	Option
				capital	total					
Prêt	60 980	1%	20	5			20/09/01			

Subvention	45 734									
------------	--------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

**Hypothèses d'exploitation :**

Partie Autres recettes que les loyers ou redevances :

Nature	Montant global
Subvention d'exploitation propre au terme L+C	31 345
Subvention d'exploitation propre au terme P	29 634

Partie Charges d'exploitation annuelles en Euros :

Frais généraux du gestionnaire y compris assurances	5 793
Personnel affecté à la gestion locative (adaptée)	31 345
Animation suivi	28 303
Chauffage partie logement (y compris dépendances rattachées)	5 240
Fluides partie logement (y compris dépendances rattachées)	23 311
Fluides partie hors logement (restauration, hôtellerie, etc.)	236
Entretien technique courant immobilier (ascenseurs, chauffage, etc.)	7 318
Renouvellement équipement et mobilier	3 811
Nettoyage partie logement (y compris dépendances rattachées)	2 492
Nettoyage partie hors logement (restauration, hôtellerie, etc.)	4 984
Assurance résidents	3 521
Droit au bail et autres taxes hors TFPB	2 630
TFPB	7 276
Frais généraux du propriétaire y compris assurances	5 488

Nature	Pourcentage
GE en % du coût de construction+hon.	0,80%
GR en % du coût de construction+hon.	0,60%

Base année de simulation 1996 :

Evolution Frais de gestion, TFPB.....	<b>2,10%</b>	Taux d'inflation.....	<b>1,60%</b>
Rémunération de la trésorerie.....	<b>3,00%</b>	Evolution autres charges produits .....	<b>1,60%</b>
Taux de vacance.....	<b>1,50%</b>	Taux d'impayés.....	<b>1,50%</b>



## La marche à suivre

- ← Identifier et saisir les caractéristiques de l'opération
- ← Découvrir l'interface foyer
- ← Saisir le programme et l'objectif social dans l'interface foyer
- ← Définir le prix de revient et le plan de financement dans l'interface foyer
- ← Saisir les données d'exploitation et de fonctionnement dans l'interface foyer
- ← Imprimer les données saisies dans l'interface foyer
- ← Retourner sur la feuille LOLA
- ← Finaliser la saisie sur la feuille LOLA
- ← Visualiser et imprimer les résultats de l'opération
- ← Vérifier l'accessibilité sociale



## Leçon 1 - Identifier et saisir les caractéristiques de l'opération



### Les pré-requis

- ← Connaître les règles de navigation dans L.O.L.A



### Les objectifs de la leçon

- ← Saisir les différents paramètres d'identification
- ← Saisir les caractéristiques de l'opération
- ← Enregistrer les différents paramètres
- ← Réutiliser les paramètres saisis



### Les choses à savoir

- ← Les données d'identification sont des données obligatoires au traitement des diverses simulations.
- ← Vous ne pouvez, ni enregistrer une simulation dans la base de données, ni utiliser correctement l'interface foyer sans avoir préalablement saisi ces données.



### La marche à suivre

- ← Saisir les données propres à la simulation
- ← Définir le type de l'opération
- ← Définir le type de surface de l'opération
- ← Enregistrer les données saisies



## Saisir les données propres à la simulation

Les critères d'identification propres à la simulation vous permettront de la retrouver facilement dans la liste des simulations enregistrées dans la base de données.

1. Dans le menu **L.O.L.A 2.1F**, sélectionnez les options **Navigation** puis **identification**. Le cadre de saisie des données d'identification apparaît.



Le numéro d'identification de la simulation est unique. Il est constitué sur la base de l'année de la date de la simulation suivie du numéro du département, du code interne de l'opération et du numéro de simulation.

2. La date de simulation proposée est, par défaut, la date du jour. Elle permet de fixer l'année n pour l'ensemble des calculs et la référence annuelle pour la saisie des paramètres d'exploitation. La date de simulation de notre exemple est *10/10/2003*. Saisissez cette date dans la zone **Date de simulation** puis passez à la zone suivante.
3. Le nom de l'opération correspond au nom que vous donnez à la simulation. Pour notre exemple, saisissez *Exercice Logt Foyer* dans la zone **Nom de l'opération**, puis passez à la zone suivante.
4. Le numéro du département à saisir est celui du département de localisation de l'opération. Il est exprimé sur 3 chiffres sauf pour la Corse (2A ou 2B). Le département de réalisation de notre exemple est le Val de Marne. Saisissez *94* dans la zone **Département**, puis passez à la zone suivante. L.O.L.A convertit automatiquement votre saisie dans le format défini, c'est-à-dire 094.



Le numéro d'identification a automatiquement été modifié. Il prend maintenant en compte le numéro du département saisi.

5. Saisissez *Construire à l'Est de Paris* dans la zone **Maître d'ouvrage**, puis passez à la zone suivante.
6. Le numéro interne correspond généralement au numéro de la fiche analytique technique. Pour notre exemple, le numéro est *0998*. Saisissez-le dans la zone **N° interne**, puis passez à la zone suivante.



Le numéro doit être saisi sur quatre chiffres. Il est automatiquement repris dans le numéro d'identification.

7. Saisissez *DDE 94* dans la zone **DDE ou service**, puis passez à la zone suivante.

8. La zone **N° simulation** contient un numéro de variante permettant de gérer différentes simulations sur une même opération. Par défaut, la zone est pré-renseignée à 1. Vous pouvez créer jusqu'à 99 variantes. Passez à la zone suivante.



Le numéro d'identification est maintenant totalement constitué. Il servira d'identifiant pour l'enregistrement, dans la base de données, et le basculement ultérieur dans l'interface foyer.

9. La commune à identifier correspond à l'endroit où se situe le logement. Pour notre exemple, saisissez **CRETEIL** dans la zone **Commune**, puis passez à la zone suivante.
10. La zone **Auteur** correspond au nom de l'auteur de la simulation. Saisissez votre nom dans cette zone, puis passez à la zone suivante.
11. Avant de poursuivre, vérifiez que les données que vous venez de saisir correspondent aux données figurant dans le cadre suivant :

N° 2003 094 0100 01		Diagnostic :	
<input checked="" type="radio"/> STC <input type="radio"/> STA		-surface pas saisie--pas de saisie logement valide- -pas de mise en service-	
1 k€			ans
1 k€			###
0 k€			(V0)
0 k€			
<b>Identification de l'opération</b>			
N° d'identification		Date de simulation	
2003 094 0100 01		10/10/2003	
Nom de l'Opération		Département	
Exercice Logt Foyer		094	
Maître d'Ouvrage		N° interne	
Construire à l'est de Paris		0100	
DDE ou service		N° simulation	
DDE 94		01	
Commune		Auteur :	
CRETEIL		Guide Autoformation - NF / RE	

Les données propres à l'opération de simulation sont saisies. Vous devez maintenant définir le type de l'opération à simuler.



## Définir le type de l'opération

Le type de l'opération est déterminant car il permet à L.O.L.A de pré-remplir le reste de la simulation en fonction des critères sélectionnés.

Le type d'opération intervient dans la détermination du profil type de préfinancement des prêts principaux. Les intérêts du préfinancement sont calculés sur la base des versements du profil type, à défaut de saisie des versements réels en données optionnelles.

Il existe trois types d'opération :

- Opération neuve
- Acquisition/Amélioration
- Amélioration seule

1. L'exemple est basé sur une construction neuve. Saisissez **1** dans la zone **Type d'opération** puis passez à la zone suivante.
2. La zone de loyer ne concerne que le calcul d'accessibilité sociale (APL). Pour notre exemple, saisissez **1** dans la zone **Zone de loyer** puis passez à la zone suivante.
3. Avant de poursuivre, vérifiez que les données que vous venez de saisir correspondent aux données figurant dans le cadre suivant :

N° 2003 094 0100 01		<input checked="" type="radio"/> STC <input type="radio"/> STA <b>Diagnostic :</b> -surface pas saisie- -pas de mise en service-	
1 KE 1 KE 1 KE 0 KE 0 KE 0 KE			
<b>Identification de l'opération</b>			
N° d'identification		Date de simulation	
2003 094 0100 01		10/10/2003	
Nom de l'Opération		Département	
Exercice Logt Foyer		094	
Maître d'Ouvrage		N° interne	
Construire à l'est de Paris		0100	
DDE ou service		N° simulation	
DDE 94		01	
Commune		Auteur :	
CRETEIL		Guide Autoformation - NF / RE	
Type d'opération		Observations	
1 Construction Neuve			
Zone de loyer			
1			
Label			

La saisie des données d'identification est terminée. Le curseur est automatiquement positionné sur la première zone des caractéristiques de l'opération.



## Définir le type de surface de l'opération

Le calcul du loyer d'équilibre se fera selon l'unité de surface retenue.

1. Dans le menu **L.O.L.A 2.1F**, choisissez les options **Navigation** puis **caractéristiques**. Le cadre de saisie des caractéristiques apparaît.
2. Par défaut, L.O.L.A considère que la simulation est calculée en surface utile.



Si vous souhaitez effectuer une simulation en surface corrigée, cliquez sur la case d'option **Corrigée**.

**Calcul avec surface**



**Utile**



**Corrigée**

Un message de confirmation apparaît. Si vous validez votre choix, le mode de calcul du loyer d'équilibre est modifié et les zones à renseigner sont redéfinies.

3. Notre exemple est basé sur une simulation en surface utile. Ne cliquez pas sur le bouton.

Les autres caractéristiques de l'opération ne sont pas à renseigner. En effet, elles sont susceptibles d'être complétées automatiquement une fois l'interface foyer ouverte.



## Enregistrer les données saisies

Cela vous permet de sauvegarder les données de l'opération dans la base de données. Cette simulation pourra alors être réutilisée et, après modification des données et du numéro de simulation, être enregistrée comme une variante.


1. Dans le menu **L.O.L.A 2.1F**, sélectionnez l'option **Base de données**. La fenêtre de gestion des simulations apparaît :

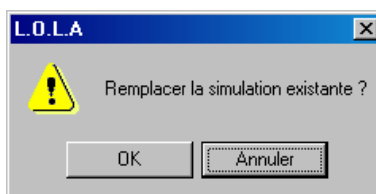
The screenshot shows the 'Gestion des bases de données' window with the following elements:



- Buttons: Export de la base dans un classeur, Import de la base à partir d'un classeur, Fermer.
- Search criteria: Année, Département, N°, Nom de l'opération, Maître d'ouvrage, Auteur.
- Table of simulations:

Année	Dép	N°	var.	Nom de l'opération	Maître d'ouvrage
2000	094	0100	01	Exercice Logt Foyer	Construire à l'est de Paris
2001	076	0801	01	Fresnel PLUS/PLAi	OPAC 76
2002	080	0289	01	Exercice Réhab Marge	OPAC de Picardie
2002	080	0289	02	Exercice Réhab Conso	OPAC de Picardie
2002	094	0100	01	Exercice Logt Foyer	Construire à l'est de Paris
2002	095	0100	01	ZAC des Cailloux Gris	OPAC de Picardie
2002	095	0100	02	ZAC des Cailloux Gris	OPAC de Picardie OPAC
2002	095	0125	01	Exercice Logt Ordinaire	OPAC de Picardie
2003	080	0125	01	Exercice Logt Ordinaire	OPAC de Picardie
2003	080	0125	02	Exercice Logt Ordinaire	OPAC de Picardie
2003	080	0125	10	Exercice Logt Ordinaire	OPAC de Picardie
2003	080	0289	01	Exercice Réhab Marge	OPAC de Picardie
2003	080	0289	02	Exercice Réhab Conso	OPAC de Picardie

Additional elements: 'En cours' section with 'Nouvelle sim.' and 'Enregistrer' buttons; Euro symbol; 'Utiliser', 'Supprimer', and 'Aide' buttons.

2. Cliquez sur le bouton .
3. Si la simulation a déjà fait l'objet d'une sauvegarde, L.O.L.A affiche le message suivant :



4. Cliquez, dans ce cas, sur le bouton .
5. Votre simulation est désormais enregistrée dans la base de données. Cliquez sur le bouton .

La feuille LOLA réapparaît. Vous pouvez maintenant découvrir l'interface foyer.



## Leçon 2 - Découvrir l'interface foyer



### Les pré-requis

- ⇐ Avoir saisi les critères d'identification de l'opération et le type de surface, utile ou corrigée, dans le cadre des **Caractéristiques**



### Les objectifs de la leçon

- ⇐ Saisir les données de l'interface foyer
- ⇐ Savoir comment L.O.L.A convertit les données pour pouvoir assimiler le logement foyer à un logement ordinaire (au niveau de l'équilibre financier)



### Les choses à savoir

- ⇐ La notion de redevance n'est pas reconnue en tant que telle dans L.O.L.A. Les calculs proposés utilisent toujours le vocable "loyer" mais il s'agit, en fait, d'un loyer auquel sont ajoutées les charges, c'est-à-dire d'une redevance.



### La marche à suivre

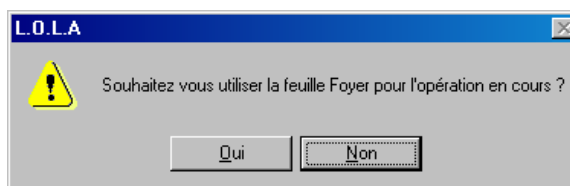
- ⇐ [Basculer sur l'interface foyer](#)
- ⇐ [Découvrir l'écran de travail](#)

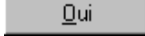


### Basculer sur l'interface foyer

Cette feuille facilite la saisie des informations apportées par le maître d'ouvrage.

1. Dans le menu **L.O.L.A 2.1F**, sélectionnez les options **Navigation** puis **Foyers... (interface)**. L'interface foyer est proposée dans l'état dans lequel elle a été refermée et la boîte de dialogue suivante apparaît :



2. Cliquez sur le bouton . L'interface foyer est dorénavant associée à la simulation courante.



Vous obtiendrez le même effet après plusieurs basculements consécutifs.

3. Voici l'apparence de l'interface foyer.

Programme et objectif social 1ère partie		Surfaces (en m²)			L+C (en Euros par lgt)		
Type	nombre de logements	Nombre de lits /lgt	Habitable privative /lgt	annexes /lgt	Utile	Plafond réglementaire	envisagé
Cumuls		0	0				
nombre d'attributions :		0					
en moyenne par m² de Surface Utile par mois							
Programme et objectif social 2ème partie		Surfaces (en m²)			L+C (en Euros par lgt)		
Type	nombre de logements	Nombre de lits /lgt	Habitable privative /lgt	annexes /lgt	Utile	Plafond réglementaire	envisagé
Cumuls		0	0				
nombre d'attributions :		0					

Le numéro d'identification placé en haut à droite est désormais celui de l'opération en cours dans la feuille LOLA.

Le menu **L.O.L.A 2.1F** s'est actualisé et se présente ainsi :



- L'option **Impression** permet d'imprimer uniquement les données saisies dans l'interface foyer.

- L'option **Remise à zéro** permet de vider l'interface de son contenu.



Les données sont irrémédiablement supprimées.

- L'option **Retour LOLA** permet de revenir à la feuille LOLA.

- L'option **Aide** permet d'accéder à l'aide en ligne de l'application L.O.L.A.

- L'option **Quitter LOLA** permet de fermer l'application L.O.L.A.

4. Le mode d'attribution se fait, soit par logement, soit par lit. Notre exemple est basé sur une simulation par logement. Choisissez cette option dans la liste déroulante.



Les données saisies lors de la dernière simulation sont conservées dans l'interface foyer afin que vous puissiez les réutiliser et/ou les modifier si nécessaire.

Si les données que vous avez à saisir diffèrent trop de celles qui sont proposées, sélectionnez, dans le menu **L.O.L.A 2.1F**, l'option **Remise à zéro**.

La description du bandeau de l'interface foyer est terminée. L'étape suivante vous décrira les différents cadres qu'elle contient.



## Découvrir l'écran de travail

Les rubriques de l'interface foyer et de la feuille LOLA sont identiques. Seules les caractéristiques des prêts sont saisies directement dans la feuille LOLA.

Au fur et à mesure de la saisie, des paramètres s'affichent automatiquement, situés, en général, dans la partie droite, dans les zones **P, propriétaire** et **gestionnaire**. Certains de ces paramètres s'affichent en gras, italiques et rouge. Ils sont le résultat du traitement de vos données effectué par L.O.L.A. Ils seront exportés vers la feuille LOLA, sur votre demande.

1. Le premier cadre de l'interface foyer doit contenir les données relatives au programme et à l'objectif social. Ces données se subdivisent en deux parties pour vous permettre de saisir une opération mixte qui comporterait deux programmes. Par exemple, une opération de "PLA ordinaire" et de "PLA à byer minoré". Chaque partie est elle-même subdivisée en deux rubriques :
  - la première rubrique doit contenir les données relatives aux caractéristiques physiques de l'opération. Ces données sont : le type de logements, le nombre de logements associés au type, le nombre de lits et les surfaces.
  - la seconde rubrique doit contenir les données relatives aux redevances. Ce sont les redevances plafond envisagées pour chaque type de logement. Cela permet de calculer les valeurs moyennes correspondant aux m<sup>2</sup> de surface unitaire (utile ou corrigée selon le choix effectué avant le basculement sur l'interface foyer).
2. Le second cadre de l'interface foyer doit contenir les données relatives au prix de revient et au plan de financement.

Le prix de revient se compose de trois rubriques. Il s'agit de trois prix à exprimer en "année de première mise en service" :

- prix de revient hors mobilier et équipements,
- dont prix terrain,
- prix du mobilier et autres équipements. Ce sont des dépenses d'investissement.

Le plan de financement contient des rubriques identiques à celles de la feuille LOLA. Dans l'interface foyer, vous pouvez également saisir les données relatives au financement du "mobilier et autres équipements".



L'interface foyer est organisée de façon verticale. Cela permet de voir s'afficher les postes de charges ou de produits sous le terme **L+C**, s'ils relèvent de la redevance prise en compte pour le calcul de l'APL. Les postes de charges ou produits peuvent être affichés sous le terme **P** pour **Prestations hors redevance**, s'ils relèvent des prestations annexes.

L'interface foyer permet par ailleurs de connaître les postes qui relèvent de la gestion du propriétaire ou de celle du gestionnaire, lorsqu'il y a séparation entre l'investissement et l'exploitation.

3. Le troisième cadre de l'interface foyer doit contenir les données relatives à l'exploitation et au fonctionnement. Ce cadre se décompose en deux rubriques :
  - une rubrique consacrée aux recettes autres que le loyer et les redevances. Cette rubrique peut contenir des subventions d'équilibre de fonctionnement. Ces subventions peuvent annuler tout ou partie des charges. Les subventions peuvent être ventilées en deux parties suivant qu'elles allègent le terme **L+C** (Redevance) ou le terme **P** (Prestations hors redevance).
  - une rubrique consacrée aux charges d'exploitation ou de fonctionnement. Les charges sont ventilées suivant qu'elles relèvent :
    - de la gestion du gestionnaire ou de celle du propriétaire,
    - et de la redevance (**L+C**) ou des autres prestations (**P**).

Vous connaissez désormais les différentes zones de saisie de l'interface foyer. La leçon suivante vous apprendra comment saisir le programme et l'objectif social de votre opération.





## Leçon 3 - Saisir le programme et l'objectif social dans l'interface foyer



### Les pré-requis

- ← Avoir basculé sur l'interface foyer



### Les objectifs de la leçon

- ← Savoir choisir le mode d'attribution
- ← Saisir les données liées au programme et à l'objectif social



### Les choses à savoir

- ← Deux modes d'attribution sont prévus :
  - par lit. Il est utilisé pour des foyers en cours de réhabilitation, en particulier pour la réhabilitation des foyers dortoirs.
  - par logement. Vous aurez, le plus souvent, à traiter une redevance par logement. Le cas échéant, vous aurez ensuite à diviser la redevance par le nombre d'occupants non issus d'une même famille.



### La marche à suivre

- ← Choisir le mode d'attribution
- ← Saisir le programme et l'objectif social



## Choisir le mode d'attribution

La première action à effectuer dans l'interface foyer est de choisir le mode d'attribution du logement. Lorsque les logements sont partagés, la redevance par logement est divisée par le nombre d'occupants non issus d'une même famille.

1. Par sécurité et pour éviter toute confusion, sélectionnez, dans le menu **L.O.L.A 2.1F**, l'option **Remise à zéro** et nous saisissons les données propres à notre exercice.
2. Les deux modes d'attribution sont proposés. Notre exemple s'appuie sur une attribution par logement. Choisissez cette valeur dans la liste déroulante.
3. Avant de poursuivre, vérifiez que les données que vous venez de saisir correspondent aux données figurant dans le cadre suivant :

<b>INTERFACE FOYER</b>	mode d'attribution : par logement	N° d'identification de l'opération 2003 094 0100 01
	nombre total d'attributions : 35	<i>en italique et gras : paramètres susceptibles d'exportation vers la feuille LOLA</i>
	Recettes ou charges relevant du	L+C P propriétaire gestionnaire

Vous pouvez maintenant saisir les données relatives au programme et à l'objectif social.



## Saisir le programme et l'objectif social

Les données prennent en compte :

- les caractéristiques physiques de l'opération : nombre de logements, de lits et surfaces.
- les redevances plafond et les redevances envisagées pour chaque type de logement. Cela permet de calculer la valeur moyenne correspondant aux m<sup>2</sup> de surface unitaire.

1. Lorsque vous basculez sur l'interface foyer, le curseur se place automatiquement sur la zone **Programme et objectif social 1<sup>ère</sup> partie**. Vous devez saisir le type de prêt associé au logement foyer. Notre exemple s'appuie sur un programme de *foyer PLA-I*. Saisissez cette donnée puis passez à la zone suivante.
2. Chaque ligne du cadre **Programme et objectif social** se décompose en sept champs de saisie. Ces champs reprennent les caractéristiques des logements foyers : type, nombre de lits, surfaces habitables privatives, annexes et utiles, redevance plafond réglementaire et redevance envisagée. La zone **Surface utile** est automatiquement calculée par L.O.L.A.



En surface corrigée, la zone **surfaces annexes** devient précisément **surface corrigée**. La colonne **surface utile** a été supprimée.

Dans notre exemple, six types de logement sont à saisir.

3. Saisissez *F1'* dans la zone **Type** pour la première ligne, puis passez à la zone suivante. Le type de logement s'exprime par un code représentant le nombre de pièces du logement.
4. Saisissez le nombre *11* dans la zone **Nombre de logements** puis passez à la zone suivante.
5. Saisissez *1* dans la zone **Nombre de lits par logements** puis passez à la zone suivante.
6. Saisissez *14,54* dans la zone **Surface habitable privative/lgt** puis passez à la zone suivante.
7. Notre exemple ne prévoit pas de données à saisir dans la zone **Surfaces annexes/lgt**, ne renseignez pas cette zone et passez directement à la zone suivante.
8. Saisissez *405* dans la zone **Plafond réglementaire de la redevance** puis passez à la zone suivante.

9. Saisissez 352 dans la zone **Redevance envisagée** : redevance prévue à 13% sous le plafond compte tenu de l'importance des subventions.
10. Renseignez les cinq autres lignes avec les données suivantes :

Type	Nombre de logements	Nombre de lits/lgt	Surface habitable privative/lgt	Surfaces annexes/lgt	Plafond réglementaire de la redevance	Redevance envisagée
F1bis	9	1	24,42	2,48	445	387
F2	11	2	42,04	4,03	463	403
F3	2	3	58,34	8,00	477	415
F4	2	4	64,31	1,80	531	462

11. Avant de poursuivre, vérifiez que les données que vous venez de saisir correspondent aux données figurant dans le cadre suivant :

Type		nombre de logements	Nombre de lits /lgt	Surfaces (en m²)			L+C (en Euros par lgt)	
				Habitable privative /lgt	annexes /lgt	Utile	Plafond réglementaire	envisagé
F1*	11	1	14,54			14,54	405	352
F1 bis	9	1	24,42	2,48		25,66	445	387
F2	11	2	42,04	4,03		44,06	463	403
F3	2	3	58,34	8,00		62,34	477	415
F4	2	4	64,31	1,80		65,21	531	462
Autres							587	
Cumuls		<b>35</b>	<b>56</b>	<b>1 097,46</b>	<b>86,25</b>	<b>1 131</b>	15 569	13 542
nombre d'attributions :		<b>35</b>					445	387
				en moyenne par m² de Surface Utile par mois			<b>13,77</b>	<b>11,98</b>
				"Correctif foyer" à insérer dans la rubrique "Marge locale de dépassement"			<b>-19,79%</b>	

Les données inscrites en gras italique rouge sont automatiquement renseignées et seront exportées dans la feuille LOLA. Voici un récapitulatif de ces données :

Les données de l'interface foyer deviennent dans la feuille LOLA

<b>nom de chacune des parties du programme</b>	<b>nom de chacune des parties du programme dans le cadre des Caractéristiques</b>
<b>nombre total d'attributions</b>	<b>nombre de logements du cadre des Caractéristiques</b>
<b>Cumulé de l'encadré "surfaces (en m²)"</b>	<b>surfaces totales du cadre des Caractéristiques</b>
<b>redevances</b>	<b>maxi autorisé et loyer pratiqué du cadre des Paramètres d'exploitation</b>
<b>correctif foyer (en surface utile seulement)</b>	<b>marge locale de dépassement du cadre des Paramètres d'exploitation</b>

Vous pouvez sauvegarder globalement le classeur, en utilisant les fonctionnalités classiques d'Excel, et poursuivre ainsi la saisie décrite dans la leçon 4.



## Leçon 4 - Définir le prix de revient et le plan de financement dans l'interface foyer



### Les pré-requis

- ⇐ Avoir saisi les données relatives au programme et à l'objectif social sur l'interface foyer



### Les objectifs de la leçon

- ⇐ Saisir les caractéristiques du prix de revient et du plan de financement



### Les choses à savoir

- ⇐ Le prix de revient comporte trois rubriques : le prix de revient hors mobilier et équipements, le prix du terrain et le prix du mobilier et autres équipements.
- ⇐ La somme des prix de revient doit être égale à la somme des prêts, subventions et fonds propres du plan de financement.
- ⇐ Les rubriques relatives au prix de revient et aux prêts pour la construction du **Plan de financement** de l'interface foyer et de la feuille LOLA sont identiques. Seules les caractéristiques des prêts sont saisies directement dans la feuille LOLA.



### La marche à suivre

- ⇐ Saisir les caractéristiques du prix de revient
- ⇐ Saisir les caractéristiques du plan de financement



### Saisir les caractéristiques du prix de revient

Le prix de revient est constitué de trois rubriques :

- prix de revient hors mobilier et équipements,
- dont prix terrain,
- prix du mobilier et autres équipements : ce sont les dépenses d'investissement relatives au mobilier et autres équipements.

Ces prix sont à exprimer en valeur " année de première mise en service ".

Ces trois rubriques sont identiques à celles du cadre des **Caractéristiques** de la feuille LOLA.

1. La première saisie à effectuer concerne le prix de revient. Déplacez-vous, dans la feuille, jusqu'au cadre **Prix de revient**.

- saisissez le **prix de revient hors mobilier et équipements**. Ce prix est en général placé sous la responsabilité du propriétaire. Dans notre exemple, saisissez **1 861 403**, puis passez à la zone suivante.
- saisissez le **prix terrain**. Dans notre exemple, saisissez **102 332** et passez à la zone suivante.



Saisissez la valeur d'acquisition du terrain sans tenir compte des divers travaux de viabilisation.

- saisissez le **prix du mobilier et autres équipements** Ces dépenses ne sont pas prises en compte dans l'assiette de la redevance. Dans notre exemple, saisissez la valeur **106 714**.

2. Avant de poursuivre, vérifiez que les données que vous venez de saisir correspondent aux données figurant dans le cadre suivant :

INTERFACE FOYER		mode d'attribution : par logement		N° d'identification de l'opération 2003 094 0100 01	
nombre total d'attributions : 35		en italique et gras : paramètres susceptibles d'exportation vers la feuille LOLA			
	GLOBAL	Global par lgt	L+C	P	propriétaire gestionnaire
<b>Prix de revient</b>					
Prix de revient hors mobilier et équipements	1 861 403	53 183	<b>1 861 403</b>		1 861 403
dont prix terrain	102 332	2 924	<b>102 332</b>		102 332
Prix du mobilier et autres équipements	106 714	3 049		<b>106 714</b>	106 714
	1 968 117	56 232	<b>1 861 403</b>	<b>106 714</b>	1 861 403 106 714

Vous constatez que les prestations qui relèvent du terme **P** sont automatiquement placées dans la colonne intitulée **P** et les autres dans la colonne **L+C**.

Les données propres au prix de revient sont saisies. Vous devez maintenant saisir le plan de financement.



## Saisir les caractéristiques du plan de financement

L'interface foyer permet de connaître les postes relevant, soit de la gestion du propriétaire, soit de la gestion du gestionnaire.

Les zones du plan de financement sont organisées de façon verticale et se composent de deux colonnes. Les deux rubriques principales **Construction** et **Mobilier et autres équipements** sont ensuite découpées en différentes zones.

1. Déplacez-vous jusqu'au cadre **Financement de l'investissement**.
2. Notre exemple ne prévoit qu'un prêt principal pour la construction. Saisissez *PLA-I* dans la première colonne de la zone **Prêts principaux** et 450 334 Euros dans la seconde colonne, puis passez à la zone **Autres prêts**.
3. La zone **Autres prêts** vous permet de saisir cinq prêts différents. Notre exemple n'en comporte que deux :
  - le premier est un prêt de type *9% insertion* d'un montant de 381 123 Euros. Saisissez ces données dans leurs zones respectives puis passez au prêt suivant.
  - le second est un prêt de type *1/9<sup>ème</sup>* d'un montant de 76 225 Euros. Saisissez ces valeurs dans leurs zones respectives puis passez à la zone **Subventions**.
4. La zone **Subventions** vous permet de définir six types de subventions différents. Trois subventions sont à saisir.
  - La première est une **subvention locative aidée** d'un montant de 419 265 Euros. Saisissez cette valeur et passez à la zone suivante. Notre exemple ne prévoit pas de **subvention foncière**. Passez à la zone suivante.
  - La deuxième subvention est une subvention de type *1/9<sup>ème</sup>* d'un montant de 76 225 Euros. Saisissez ces valeurs dans leurs zones respectives.
  - La dernière subvention est une subvention de type *autres* d'un montant de 440 480 Euros. Saisissez ces valeurs dans leurs zones respectives puis passez à la zone **Fonds propres**.
5. Saisissez *propriétaire* dans la première colonne de la zone **Fonds propres** et 13 751 Euros dans la seconde, puis passez à la zone suivante.
6. Notre exemple prévoit un **prêt principal pour le mobilier et autres équipements** d'un montant de 60 980 Euros. Saisissez cette valeur dans la zone correspondante et passez à la zone **Subventions**.

- La subvention concernant le mobilier s'élève à 45 734 Euros. Saisissez uniquement le montant de cette subvention.



Vous pouvez visualiser les entités responsables selon les imputations. Dans notre exemple :

- l'investissement immobilier s'impute sous le terme **Redevance**, sous la responsabilité du propriétaire ;
- l'investissement mobilier s'impute sous les **Prestations hors redevance**, sous la responsabilité du gestionnaire.

- Avant de poursuivre, vérifiez que les données que vous venez de saisir correspondent aux données figurant dans le cadre suivant :

INTERFACE FOYER		mode d'attribution : par logement	N° d'identification de l'opération 2003 094 0100 01			
		nombre total d'attributions : 35	en italique et gras : paramètres susceptibles d'exportation vers la feuille L.O.L.A			
		Recettes ou charges relevant du	L+C	P	propriétaire	gestionnaire
Financement de l'investissement		GLOBAL	Global par lgt			
<b>Construction</b>						
Prêts principaux	PLA-I	450 334	12 867	<b>450 334</b>		450 334
Autres prêts	9% insertion	381 123	10 889	<b>381 123</b>		381 123
	1/9eme	76 225	2 178	<b>76 225</b>		76 225
Subventions	SLA	419 265	11 979	<b>419 265</b>		419 265
	S. foncière	76 225	2 178	<b>76 225</b>		76 225
	autres	444 480	12 699	<b>444 480</b>		444 480
Fonds propres	GDF					
Mobilier et autres équipements	propriétaire	13 751	393	<b>13 751</b>		13 751
Prêts principaux		60 980	1 742		<b>60 980</b>	60 980
Autres prêts						
Subventions		45 734	1 307		<b>45 734</b>	45 734
Fonds propres						
		1 968 117	56 232	<b>1 861 403</b>	<b>106 714</b>	1 861 403
						106 714



Les données inscrites en rouge ont automatiquement été calculées et renseignées par L.O.L.A.

L'interface foyer ventile automatiquement les données relatives au mobilier et aux autres équipements dans les colonnes **P** et **gestionnaire** puisqu'elles sont exclues du "L+C" et prises en charge habituellement par le gestionnaire.

Voici un récapitulatif des données qui seront exportées dans le cadre **Caractéristiques de l'opération** de la feuille L.O.L.A.

Dans le cas d'une exploitation du type L+C :

Les données de l'interface foyer	deviennent	dans la feuille L.O.L.A
<b>prix de revient hors mobilier et équipements</b>		<b>Prix revient</b>
<b>dont prix terrain</b>		<b>dont prix du terrain</b>

Dans le cas d'une exploitation du type P :

Les données de l'interface foyer	deviennent	dans la feuille LOLA
<b>prix de revient de mobilier et autres équipements</b>		<b>Prix revient</b>
		<b>La rubrique Prix du terrain est remise à 0</b>

Le prix de revient et le plan de financement sont saisis. Vous pouvez sauvegarder globalement le classeur, en utilisant les fonctionnalités classiques d'Excel. La leçon suivante vous expliquera comment saisir les données d'exploitation et de fonctionnement.





## Leçon 5 - Saisir les données d'exploitation et de fonctionnement dans l'interface foyer



### Les pré-requis

← Avoir basculé sur l'interface foyer



### Les objectifs de la leçon

← Saisir les données d'exploitation et de fonctionnement



### Les choses à savoir

← Les données contenues dans le cadre **Exploitation - fonctionnement** sont ventilées entre :

- les termes L+C et P,
- la gestion du propriétaire et celle du gestionnaire.



### La marche à suivre


← Saisir les caractéristiques de l'exploitation et du fonctionnement



## Saisir les caractéristiques de l'exploitation et du fonctionnement

La rubrique se décompose en deux parties :

- **Autres recettes que les loyers ou redevances** : cette rubrique peut contenir des subventions d'équilibre de fonctionnement. Ces subventions peuvent annuler ou alléger tout ou partie des charges.
- **Charges d'exploitation ou de fonctionnement** : les charges sont ventilées suivant qu'elles relèvent de la gestion du gestionnaire ou de celle du propriétaire.

1. Positionnez-vous dans le cadre **Exploitation -fonctionnement**.
2. Saisissez d'abord les données relatives aux **Autres recettes que les loyers ou redevances**.
  - Saisissez 31 345 Euros dans la zone **Subvention d'exploitation propre au terme L+C**, puis passez à la zone suivante.
  - Saisissez 29 634 Euros dans la zone **Subvention d'exploitation propre au terme P** et passez à la zone suivante.
3. Saisissez ensuite les données relatives aux **Charges d'exploitation ou de fonctionnement**.
  - Saisissez 5 793 Euros dans la zone **Frais généraux du gestionnaire**, puis passez à la zone suivante.
    -  Les frais de gestion correspondent aux frais généraux non récupérables auprès des locataires (frais de personnel, frais de structure et d'entretien courant non récupérables).
  - Saisissez 31 345 Euros dans la zone **Personnel affecté à la gestion locative** et passez à la zone suivante.
  - Saisissez 28 303 Euros dans la zone **Animation suivi**, puis passez à la zone **partie logement** de la charge **Chauffage**.
  - Saisissez 5 240 Euros dans la zone **partie logement** de la charge **Chauffage**, puis passez à la **partie logement** de la charge **Fluides**.
  - Saisissez 23 311 Euros dans la zone **partie logement** de la charge **Fluides**, puis passez à la zone suivante.
  - Saisissez 236 Euros dans la zone **Fluides partie hors logement**, puis passez à la zone suivante.
  - Saisissez 7 318 Euros dans la zone **Entretien technique courant immobilier** et passez à la zone suivante.
  - Saisissez 3 811 Euros dans la zone **Renouvellement équipement et mobilier**, puis passez à la zone **partie logement** de la charge **Nettoyage**.

- Saisissez 2 492 Euros dans la zone **partie logement** de la charge **Nettoyage**, puis passez à la zone suivante.
- Saisissez 4 984 Euros dans la zone **Nettoyage partie hors logement** et passez à la zone **Assurance résidents**.
- Saisissez 3 521 Euros dans la zone **Assurance résidents** et passez à la zone suivante.
- Saisissez 0,80% dans la zone **GE**, puis passez à la zone suivante.
- Saisissez 0,60% dans la zone **GR** et passez à la zone suivante.
- Saisissez 2 630 Euros dans la zone **Droit au bail et autres taxes hors TFPB**, puis passez à la zone suivante.
- Saisissez 7 276 Euros dans la zone **TFPB**, puis passez à la zone suivante.
- Saisissez 5 488 Euros dans la zone **Frais généraux du propriétaire**.



Les charges saisies sont exprimées en devise monétaire par an et par logement/lit. Certaines charges peuvent ainsi être détaillées :

- le personnel affecté à la gestion locative est distinct du personnel d'entretien. Ce type de personnel est directement en relation avec le résident et les partenaires extérieurs. Il coordonne l'ensemble des fonctions de gestion de la structure ;
- les charges de personnel affectées à la gestion locative sont inscrites automatiquement dans le terme **L+C** ;
- le personnel affecté au poste **Animation suivi** relève du terme **P**. Pour qu'il ne soit pas pour autant facturé au résident, on inscrira la subvention correspondante dans la rubrique **Subvention d'exploitation propre au terme P**. Si dans la réalité cette subvention n'est pas prévue, il y a là source significative de déséquilibre ;
- la charge chauffage et fluides se divise en deux parties :
  - pour le logement,
  - hors logement.

Cette division permet de ventiler cette charge entre les termes redevance (**L+C**) et autres prestations (**P**).

4. Avant de poursuivre, vérifiez que les données que vous venez de saisir correspondent aux données figurant dans le cadre suivant :

INTERFACE FOYER		mode d'attribution : par logement		N° d'identification de l'opération : 2003 094 0100 01	
nombre total d'attributions : 35		en italique et gras : paramètres susceptibles d'exportation vers la feuille LOLA			
Recettes ou charges relevant du		L+C	P	propriétaire	gestionnaire
Exploitation - fonctionnement		GLOBAL	Global par lgt		
<b>Autres recettes que les loyers ou redevances</b>					
Subvention d'exploitation propre au terme L+C	31 345	896	31 345		31 345
Subvention d'exploitation propre au terme P	29 634	847		29 634	29 634
	60 979	1 742	31 345	29 634	60 979
<b>Charges d'exploitation annuelles en Euros</b>					
GLOBAL					
Frais généraux du gestionnaire y compris assurances	5 793	166	5 793		5 793
Personnel affecté à la gestion locative (adaptée)	31 345	896	31 345		31 345
Animation suivi	28 303	809		28 303	28 303
Chauffage					
partie logement (y compris dépendances rattachées)	5 240	150	5 240		5 240
partie hors logement (restauration, hôtellerie, etc.)					
Fluides (eau, électricité, gaz cuisine, etc.)					
partie logement (y compris dépendances rattachées)	23 311	666	23 311		23 311
partie hors logement (restauration, hôtellerie, etc.)	236	7		236	236
Entretien technique courant immobilier (ascenseurs, chauffage, etc.)	7 318	209	7 318		7 318
Renouvellement équipement et mobilier	3 811	109		3 811	3 811
Entretien technique courant du mobilier et équipements					
Prestations d'hôtellerie/restauration (blanchissage, etc.)					
Nettoyage (y compris personnels, contrats et produits, etc.)					
partie logement (y compris dépendances rattachées)	2 492	71	2 492		2 492
partie hors logement (restauration, hôtellerie, etc.)	4 984	142		4 984	4 984
Gardiennage					
Assurance résidents	3 521	101		3 521	3 521
GE en % du coût de construction+hon.	0,60% 14 073	402	14 073		14 073
GR en % du coût de construction+hon.	0,60% 10 554	302	10 554		10 554
Droit au bail et autres taxes hors TFPB	2 630	75	2 630		2 630
TFPB	7 276	208	7 276		7 276
Frais généraux du propriétaire y compris assurances	5 488	157	5 488		5 488
Cumul global	156 375	4 468	115 520	40 855	130 427
Cumul net des *autres recettes que les loyers et redevances*	95 396	2 726	84 175	11 221	69 448
soit par lgt		2 726	2 405	321	1 984
			1 896	321	232
dont hors GR et TFPB			302		302
dont GR			0,60%		0,60%
soit (en % du coût de construction honoraires compris) :			208		208
dont TFPB					



Les données inscrites en rouge ont automatiquement été calculées et renseignées par L.O.L.A.

Voici un récapitulatif des données qui seront exportées dans le cadre **Charges d'exploitation** de la feuille LOLA.

Les données de l'interface foyer	deviennent	dans la feuille LOLA
dont hors GR et TFPB de la colonne L+C		Frais de gestion en E/logt/an
soit (en % du coût de construction honoraires compris)		dotation à la PGR : taux
dont TFPB		TFPB en E/logt/an

La saisie des données d'exploitation et de fonctionnement est terminée. Vous pouvez sauvegarder globalement le classeur, en utilisant les fonctionnalités classiques d'Excel. Vous pouvez désormais imprimer les données saisies dans l'interface foyer.



## Leçon 6 - Imprimer les données saisies dans l'interface foyer



### Les pré-requis

- ← Avoir entièrement saisi les données requises pour l'exercice dans l'interface foyer



### Les objectifs de la leçon

- ← Imprimer les données saisies dans l'interface foyer



### Les choses à savoir

- ← L.O.L.A vous propose d'imprimer tout ou partie des données saisies dans l'interface foyer telles que le programme et l'objectif social ou encore les données relatives au fonctionnement et à l'exploitation



### La marche à suivre

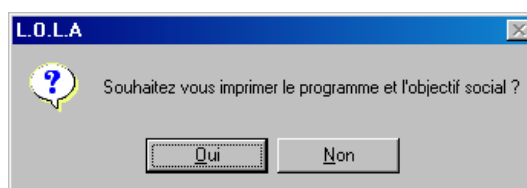
- ← [Imprimer les données](#)



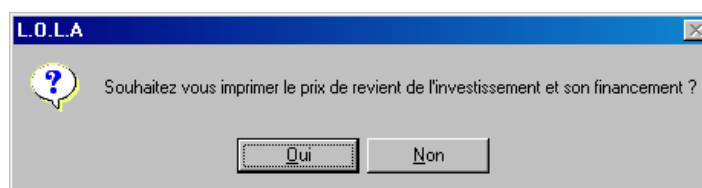
## Imprimer les données

L'interface foyer vous permet d'imprimer les données que vous avez saisies.

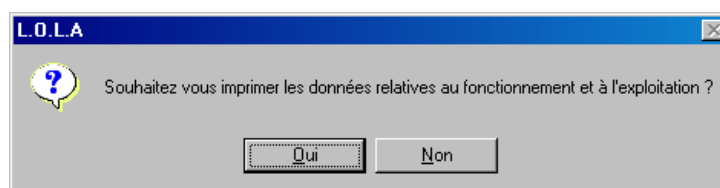
1. Dans le menu **L.O.L.A 2.1F**, sélectionnez l'option **Impression**.
2. Un message apparaît vous demandant si vous souhaitez imprimer le programme et l'objectif social.



3. Cliquez sur le bouton . Un deuxième message apparaît alors vous demandant si vous souhaitez imprimer le prix de revient de l'investissement et son financement.



4. Cliquez sur le bouton . Un dernier message apparaît vous demandant si vous souhaitez imprimer les données relatives au fonctionnement et à l'exploitation.



5. Cliquez sur le bouton .
6. Une fenêtre vous indique que votre demande d'impression est en cours de traitement.

L'impression de l'interface foyer est terminée. Vous devez retourner sur la feuille LOLA.



## Leçon 7 - Retourner dans la feuille LOLA



### Les pré-requis

- ← Avoir saisi les données spécifiques au logement foyer dans l'interface foyer



### Les objectifs de la leçon

- ← Basculer vers la feuille LOLA
- ← Retrouver les données mises à jour lors du basculement de l'interface foyer vers la feuille LOLA



### Les choses à savoir

- ← Les données apparaissant en gras italique rouge dans l'interface foyer sont celles qui seront exportées dans la feuille LOLA.



### La marche à suivre

- ← [Revenir sur la feuille LOLA et choisir les données à exporter](#)
- ← [Enregistrer la simulation](#)



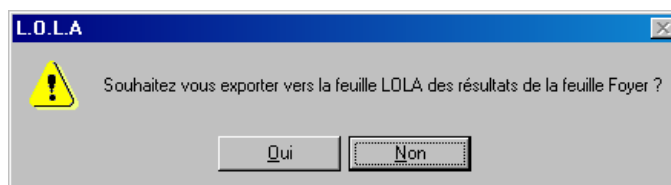
## Revenir sur la feuille LOLA et choisir les données à exporter


L'exportation des données peut être réalisée selon deux modes suivant la finalité recherchée :

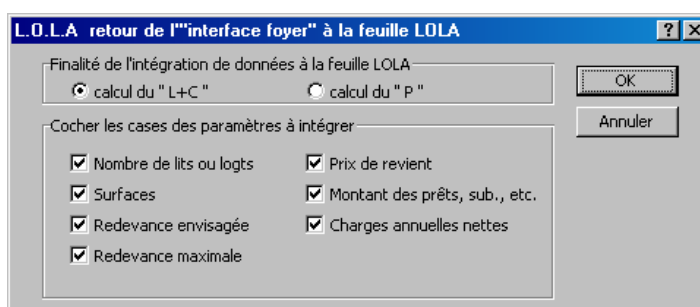
- calcul du terme **Redevance (L+C)**,
- calcul des **Prestations hors redevances (P)**.

Les données exportées seront différentes en fonction du mode choisi. Les intitulés des rubriques dans lesquelles les données sont exportées ne sont pas toujours identiques à ceux de l'interface foyer.

1. Dans le menu **L.O.L.A 2.1F**, sélectionnez l'option **Retour LOLA**. L.O.L.A affiche le message suivant :



2. Cliquez sur le bouton  pour exporter les données sur la feuille LOLA.
3. L.O.L.A vous demande de choisir le mode d'exportation ainsi que les données à exporter.



4. Pour notre exemple, choisissez **calcul du "L+C"**.
5. Vous devez ensuite choisir les données que vous souhaitez exporter vers la feuille LOLA. Pour notre exemple, cochez toutes les cases.



Si la finalité de calcul choisie est P et si vous cochez les cases **Redevance envisagée** et **Redevance maximale**, les cellules concernées seront automatiquement vidées dans la feuille LOLA.

6. Cliquez sur le bouton . L'interface foyer se referme. Les données sont exportées dans la feuille LOLA.

## 7. Vérifiez que les données suivantes figurent bien dans la feuille LOLA :

35	dans la zone <b>Nombre de logements</b> du cadre des <b>Caractéristiques</b>
foyer PLA TS	dans la cellule relative au nom du programme
1 087,46	dans la zone <b>Surface habitable</b> du cadre des <b>Caractéristiques</b>
86,25	dans la zone <b>Surface des annexes</b> du cadre des <b>Caractéristiques</b>
1 861 403	dans la zone <b>Prix de revient</b> du cadre des <b>Caractéristiques</b>
102 332	dans la zone <b>dont prix du terrain</b> du cadre des <b>Caractéristiques</b>

PLA-I et 450 334	dans la 1 <sup>ère</sup> ligne de la zone <b>Prêts principaux</b> du cadre <b>Financement</b>
9% insertion et 381 123	dans la 1 <sup>ère</sup> ligne de la zone <b>Autres prêts</b> du cadre <b>Financement</b>
1/9 <sup>ème</sup> et 76 225	dans la 2 <sup>nde</sup> ligne de la zone <b>Autres prêts</b> du cadre <b>Financement</b>
419 265	dans la zone <b>Subventions SLA</b> du cadre <b>Financement</b>
1/9 <sup>ème</sup> et 76 225	dans les lignes suivantes de la zone <b>Subventions</b> du cadre <b>Financement</b>
autres et 444 480	dans les lignes suivantes de la zone <b>Subventions</b> du cadre <b>Financement</b>
13 751	dans la zone <b>Fonds propres</b> du cadre <b>Financement</b>

84,69	dans la zone <b>Loyer de zone</b> du cadre des <b>Paramètres d'exploitation</b>
-19,79%	dans la zone <b>Marge de dépassement ou correctif foyer</b> du cadre des <b>Paramètres d'exploitation</b>
81,90	dans la zone <b>Logement foyer PLA TS</b> de la rubrique <b>Loyers pratiqués en E/m<sup>2</sup> SU</b>



Dans le cas d'une exportation selon la finalité **P**, la zone **dont prix du terrain** sera vidée.

1 896	dans la zone <b>Frais de gestion en E/logt/an</b> du cadre des <b>Paramètres d'exploitation</b>
0,60%	dans la zone <b>Dotation à la PGR : taux</b> du cadre des <b>Paramètres d'exploitation</b>
208	dans la zone <b>TFPB en E/logt/an</b> du cadre des <b>Paramètres d'exploitation</b>

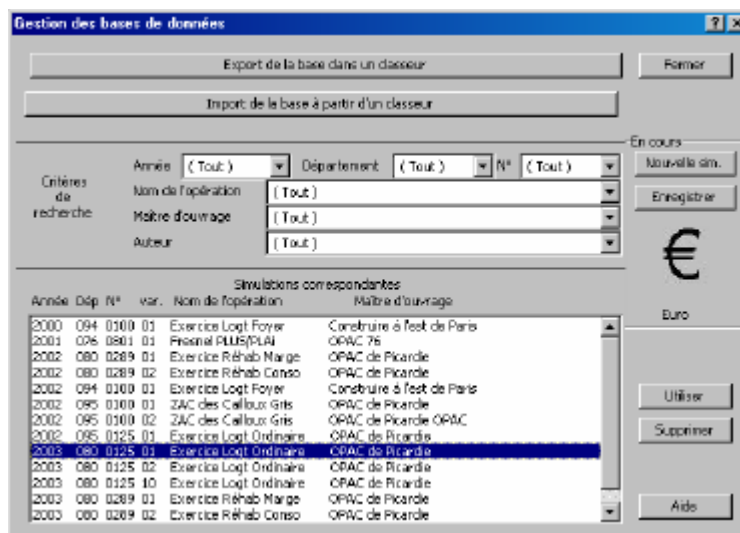
Les données saisies dans l'interface foyer ont été rapatriées dans la feuille LOLA. Vous devez enregistrer la simulation.



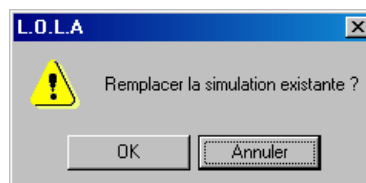
## Enregistrer la simulation


Vous devez enregistrer la simulation pour la conserver ou pour la décliner ultérieurement en plusieurs variantes, etc.

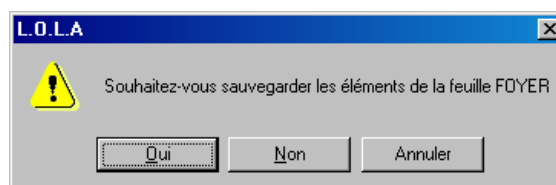
1. Dans le menu **L.O.L.A 2.1F**, sélectionnez l'option **Base de données**. La fenêtre de gestion des simulations apparaît :


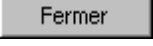


2. Cliquez sur le bouton . L.O.L.A affiche le message suivant :



3. S'agissant de la même simulation, cliquez sur le bouton . L.O.L.A affiche alors le message suivant :



4. Ce message permet d'indiquer à L.O.L.A si vous souhaitez enregistrer les données saisies dans l'interface foyer pour la simulation en cours. Cliquez sur le bouton . La fenêtre de gestion des simulations réapparaît.
5. Cliquez sur le bouton .

La simulation est maintenant enregistrée. Vous devez maintenant finaliser la saisie de votre opération.





## Leçon 8 - Finaliser la saisie dans L.O.L.A



### Les pré-requis

- ⇐ Avoir saisi les données spécifiques au logement foyer dans l'interface foyer
- ⇐ Avoir exporté les données de l'interface foyer dans la feuille LOLA



### Les objectifs de la leçon

- ⇐ Compléter les informations récupérées sur la feuille LOLA



### Les choses à savoir

- ⇐ La feuille LOLA ne reconnaît que la notion de loyer. Les données relatives aux redevances saisies dans l'interface foyer redeviennent des données relatives au loyer dans L.O.L.A.



### La marche à suivre

- ⇐ [Compléter les caractéristiques de l'opération](#)
- ⇐ [Compléter le plan de financement](#)
- ⇐ [Visualiser le détail des annuités de chaque emprunt \(optionnel\)](#)
- ⇐ [Compléter les paramètres d'exploitation](#)



## Compléter les caractéristiques de l'opération

Les caractéristiques définissent l'opération en termes de logements et de surface de logements. Dans L.O.L.A, vous devez compléter les informations relatives :

- à la durée du chantier,
- au calendrier des prévisions de mise en service.

1. Dans le menu **L.O.L.A 2.1F**, choisissez les options **Navigation** puis **caractéristiques**. Le cadre de saisie des caractéristiques apparaît.
2. Placez-vous dans la zone **Durée du chantier**. La durée de chantier sera prise en compte automatiquement dans les modalités éventuelles de préfinancement.



A défaut de saisie des versements réels en période de préfinancement, vous devez les définir dans les saisies optionnelles. L.O.L.A considère un échéancier type à partir de la date d'effet et tient compte de la nature et de la durée du chantier de l'opération.

Les intérêts de préfinancement sont calculés sur la base de l'échéancier retenu.

La durée du chantier de l'exemple est de 18 mois. Saisissez *18* dans la zone **Durée du chantier**, puis passez à la zone **Prévisions de mise en service**.

3. Dans la zone **Prévisions de mise en service**, vous devez reporter le calendrier des prévisions de mise en service des logements. Notre exemple comporte trois tranches.
  - Saisissez *01/07/2002* dans la zone **Date** de la première tranche, et *24* dans la zone **Nb logts**. Notre exemple ne proposant pas de garage, passez à la tranche 2.
  - Saisissez *01/10/2002* dans la zone **Date** de la tranche 2, et *6* dans la zone **Nb logts**, puis passez à la zone **Date** de la tranche 3.
  - Saisissez *01/12/2002* dans la zone **Date** de la tranche 3, et *5* dans la zone **Nb logts**.



Les dates de mise en service doivent être saisies dans l'ordre chronologique.



Ces prévisions de mise en service sont utiles pour le calcul des montants de loyer au prorata temporis sur les premières années de location.

La date de mise en service de la première tranche est considérée comme date de Déclaration d'Achèvement des Travaux (DAT) pour tous les calculs pour lesquels cette information est nécessaire.



Le nombre de logements doit correspondre au total des logements saisis dans le tableau des prévisions de mise en service.

4. Avant de poursuivre, vérifiez que les données que vous venez de saisir correspondent aux données figurant dans le cadre suivant :

N° 2003 034 0100 01  STC  STA **Diagnostic :**

1 k€  
1 k€  
1 k€  
0 k€  
0 k€  
0 k€

-au moins une date d'effet de prêt non saisie ou non valide-

**Caractéristiques de l'opération** Aide

Nombre de logements  Calcul avec surface  Utile  Corrigée  
 Nombre de garages  Durée du chantier

Surfaces totales

Catégorie	Foyer PLA-I	
Surface habitable	1 087,46	
Surface des annexes	86,25	
Surface utile	1 130,59	0,00
Rapport SU/SH	1,04	
Coefficient de structure	1,2467	

Prix revient   
 dont prix du terrain   
 Prix revient total  dont intérêts du préfinancement : 13 221E ; dont 689E payés

**Prévisions de mise en service**

tranches	Date	Nb logts	Nb garages
1	01/07/02	24	
2	01/10/02	6	
3	01/12/02	5	
4			
<b>TOTAL</b>		<b>35</b>	<b>0</b>

Les caractéristiques de l'opération sont renseignées. Vous devez maintenant compléter le plan de financement.



## Compléter le plan de financement

Certaines informations ne peuvent pas être saisies dans l'interface foyer. Vous devez donc compléter la saisie directement sur la feuille LOLA.

1. Dans le menu **L.O.L.A 2.1F**, choisissez les options **Navigation** puis **financement**. Le cadre de saisie des données du plan de financement apparaît.



Les intitulés et les montants figurant dans le cadre **Plan de financement** sont ceux qui ont été saisis dans l'interface foyer.

2. Dans la première ligne intitulée **Prêts principaux**, placez-vous dans la zone **Taux d'intérêt annuel**. Saisissez *4,30%* et passez à la zone suivante.
3. Dans la zone **Durée totale (années)**, indiquez la durée totale du prêt : *32* ans, puis passez à la zone **Taux de progression**.
4. Saisissez un taux de progression égal à *1%* et passez à la zone suivante.
5. La date d'effet du contrat correspond à la date de signature la plus récente figurant sur le contrat. Pour notre exemple, saisissez le *20/09/2001* comme date d'effet, puis passez à la zone suivante.



A défaut d'une date figurant sur le contrat, vous devez saisir la date de mise en chantier de l'opération.



A ce stade, vous devez vous demander si le prêt sera préfinancé ou non. Le préfinancement correspond à une période pendant laquelle les fonds seront versés à l'emprunteur, en fonction de l'avancement du chantier.

6. Notre exemple prévoit un préfinancement d'une durée de *12* mois. Saisissez cette valeur dans la zone **Durée en mois**, puis passez à la zone suivante.
7. Le taux de préfinancement peut être différent du taux d'intérêt de l'emprunt. Il est donc nécessaire de le saisir, quelle que soit sa valeur. Notre exemple propose un taux de préfinancement à *4,30%*. Saisissez cette valeur dans la zone **Taux** puis passez à la zone suivante.
8. A l'issue de la période de préfinancement, les intérêts sont, soit payés, soit ajoutés au capital emprunté (consolidés). Dans notre exemple, l'option de préfinancement est consolidée. Saisissez *C* dans la zone **Option** puis passez à la zone suivante.



Les acomptes de prêts sollicités pendant la période de préfinancement entraînent des frais financiers dépendant :

- du montant des acomptes,
- des durées entre les mises à disposition et la date de fin de période de préfinancement,
- du taux de préfinancement.

Les intérêts payés sont traités comme les fonds propres investis.

La somme des intérêts consolidés et du capital versé constitue le capital réellement emprunté au démarrage de la période d'amortissement.

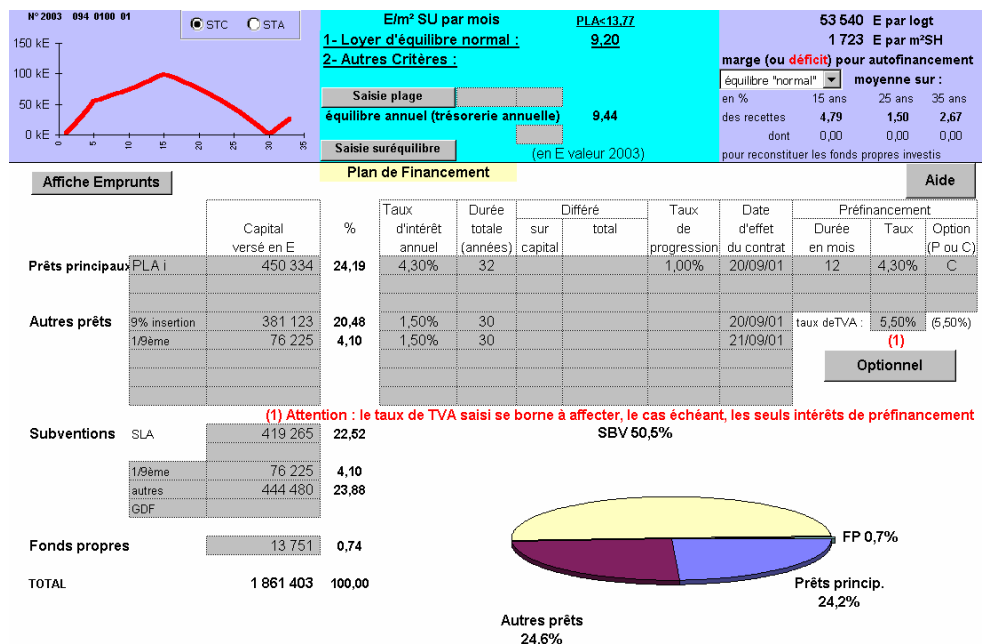
La saisie du taux de préfinancement a modifié la ligne **Prix de revient** du cadre **Caractéristiques de l'opération**.

9. Pour le prêt de type 9% insertion d'un montant de 381 123 Euros, saisissez un taux de 1,50% sur 30 ans et une date d'effet au 20/09/2001. Saisissez ces renseignements sur la première ligne de la zone **Autres prêts**.
10. Pour le prêt de type 1/9<sup>ème</sup> d'un montant de 76 225 Euros, saisissez un taux de 1,50% sur 30 ans et une date d'effet au 21/09/2001. Saisissez ces renseignements sur la deuxième ligne de la zone **Autres prêts**.



Dans L.O.L.A, les prêts donnant lieu à des versements échelonnés sans préfinancement sont versés en une seule fois. Cela peut arriver dans le cas de prêts spécifiques avec ou sans différé d'amortissement.

11. Avant de poursuivre, vérifiez que les données saisies correspondent aux données figurant dans le cadre suivant :



Un graphique en secteurs s'affiche automatiquement. Il représente une répartition des prêts et subventions exprimés en pourcentage.



La zone de diagnostic figurant au milieu du bandeau de la fenêtre L.O.L.A a disparu. Elle est désormais remplacée par l'affichage des 4 modalités du loyer d'équilibre.

Le complément des données du plan de financement est saisi. Passez à l'étape suivante afin de vérifier le détail des annuités.



### Visualiser le détail des annuités de chaque emprunt (optionnel)

L'écran du calcul des annuités des emprunts vous permet de vérifier les annuités de chaque prêt, et ainsi, de contrôler la cohérence de votre saisie.

1. Cliquez sur le bouton **Affiche Emprunts** situé en haut à gauche du cadre **Plan de financement**. L.O.L.A affiche le tableau de calcul des annuités d'emprunts.
2. Effectuez les vérifications qui s'imposent.
3. Cliquez sur le bouton **Retour LOLA** pour revenir à la simulation et corriger les erreurs éventuelles.

Vous pouvez maintenant compléter les paramètres d'exploitation.



## Compléter les paramètres d'exploitation

Les données saisies dans l'interface foyer (loyer réglementaire, loyer pratiqué, frais de gestion, dotation à la PGR, TFPB) ont été rapatriées dans L.O.L.A. Seuls quelques taux doivent être complétés dans le cadre **Paramètres d'exploitation**.

1. Dans le menu **L.O.L.A 2.1F**, choisissez les options **Navigation** puis **exploitation**. Le cadre de saisie des **Paramètres d'exploitation des logements** apparaît.
2. Placez-vous dans la zone **taux d'évolution loyers**. Le taux d'évolution de 1,60%, renseigné par défaut est identique à celui de notre exemple ; passez à la rubrique **Charges d'exploitation**.
3. Placez-vous dans la zone **taux d'évolution** des **Frais de gestion en E/logt/an**. Le taux de 2,10% est correct ; passez à la zone **taux d'évolution** des **Dotations à la PGR**.



L.O.L.A vous propose pour information, la valeur des taux de la circulaire du 29 mai 1997. Ces taux, de la note technique en vigueur, sont présentés entre parenthèses et reportés, par défaut, dans les différentes zones de saisies.

Les données suivantes sont déjà correctement remplies à l'exception de la reconstitution des fonds propres initialisée sur **Non**, au lieu de **Oui** dans notre exemple.

4. Dans la zone **taux d'évolution** des **Dotations à la PGR**, le taux de 1,60% est correct ; passez à la zone **taux d'évolution** de la **TFPB en E/logt/an**.
5. La zone **taux d'évolution** de la **TFPB en E/logt/an** est bien de 2,10% ; passez à la zone **taux d'évolution** de la **Reconstitution des fonds propres**.
6. Cliquez sur le bouton d'option **Oui** dans la zone **Reconstitution des fonds propres** ; la durée est de 32 ans et le taux d'évolution de 1,60%, saisissez ces valeurs,
7. La rémunération de la trésorerie reste à 3%. Il est donc inutile de modifier les zones correspondantes.

8. Avant de poursuivre, vérifiez que les données saisies correspondent aux données figurant dans le cadre suivant :

N° 2003 054 0100 01

STC  STA

**E/m² SU par mois** PLA<13,77

**1- Loyer d'équilibre normal :** 9,23

**2- Autres Critères :**

Saisie plage

**équilibre annuel (trésorerie annuelle)** 9,47

Saisie suréquilibre (en E valeur 2003)

**53 540 E par logt**

**1 723 E par m²SH**

**marge (ou déficit) pour autofinancement**

équilibre "normal"  **moyenne sur :**

en %	15 ans	25 ans	35 ans
des recettes	5,22	2,00	3,24
dont	0,43	0,50	0,54

pour reconstituer les fonds propres investis

**Paramètres d'exploitation des logements**

[Aide](#)

**Valeurs pour l'année de simulation** 2003 Paramètres conformes à la circulaire du 29 mai 97

Taux d'inflation (loyer)  (1,60%)

**Loyers plafonds de conventionnement en E/m² de surface utile**

par mois

**Loyer de zone**  **PLA-I** **maxi autorisé**

Correctif foyer

**Loyers pratiqués en E/m² SU** par mois par an taux (circulaire)

Logements PLA-I   d'évolution ( du )

Logements  loyers (29/05/97)

**Loyers annexes en E/mois** taux (1,60%) (1,60%)

Garages (par garage)  **rapport / PLA-I**

Autres loyers (total)

**Charges d'exploitation**

			différé	taux	d'évolution
Frais de gestion en E/logt/an	<input type="text" value="1 896"/>		années	<input type="text" value="2,10%"/>	(2,10%)
Dotations à la PGR : taux	<input type="text" value="0,60%"/>	(0,60%)	5 (5)	<input type="text" value="1,60%"/>	(1,60%)
TFPB en E/logt/an	<input type="text" value="208"/>		15 (15)	<input type="text" value="2,10%"/>	(2,10%)
Taux de vacance	<input type="text" value="1,50%"/>				
Taux d'impayés	<input type="text" value="1,50%"/>				
Total vacance + impayés	<input type="text" value="3,00%"/>	(3,00%)			
Reconstitution des fonds propres <input checked="" type="radio"/> Oui <input type="radio"/> Non	<input type="text" value="32"/> ans		<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="1,60%"/>	(1,60%)

**Hypothèses économiques**

**Rappels :** Taux d'inflation (loyer)  (1,60%)

Indice du coût de la construction (PGR)  (1,60%)

Evolution des frais de gestion  (2,10%)

Evolution de la TFPB  (2,10%)

**Rémunération de la trésorerie**  pour soldes positifs (3,00%)

pour soldes négatifs (3,00%)

Les paramètres d'exploitation sont maintenant tous renseignés. N'oubliez pas d'enregistrer votre saisie avant de visualiser et imprimer tous les résultats de votre opération.

L.O.L.A version 2.1F

MAJ : 09/11/2003

Page 47





## Leçon 9 - Visualiser et imprimer les résultats



### Les pré-requis

- ← Avoir effectué toutes les saisies et vérifications nécessaires
- ← Etre équipé d'une imprimante connectée au poste de travail



### Les objectifs de la leçon

- ← Détailler et interpréter les résultats de l'opération simulée
- ← Visualiser ces résultats



### Les choses à savoir

- ← Les résultats de la feuille LOLA sont exprimés "en loyer au m<sup>2</sup>", mais il s'agit bien sûr, dans le cas de logement foyer, d'une redevance par m<sup>2</sup>.



### La marche à suivre

- ← Visualiser les résultats économiques
- ← Visualiser les résultats du compte prévisionnel d'exploitation
- ← Imprimer la simulation



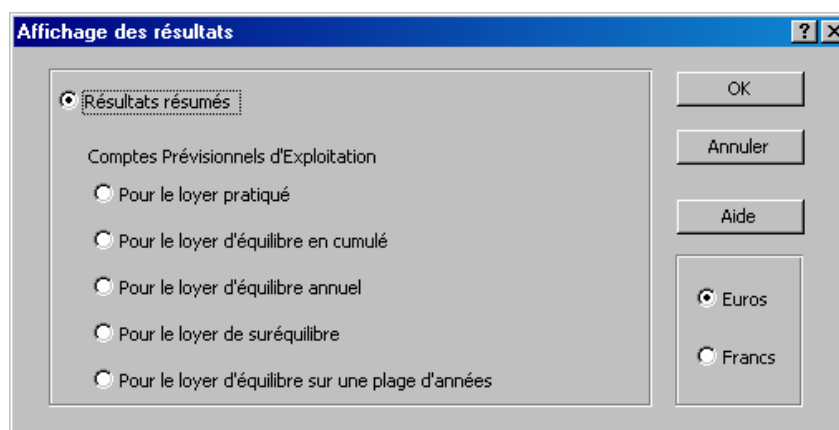
## Visualiser les résultats économiques

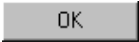
Vous pouvez obtenir l'affichage permanent dans le bandeau supérieur du loyer d'équilibre de l'opération simulée selon les quatre modalités définies par les différentes circulaires.



En logement foyer, les résultats sociaux résumés n'ont aucun sens puisqu'ils sont fondés sur un exemple de type logement ordinaire avec le barème APL du logement ordinaire.

1. Dans le menu **L.O.L.A 2.1F**, choisissez les options **Affichage** puis **résultats...**. La fenêtre suivante apparaît :



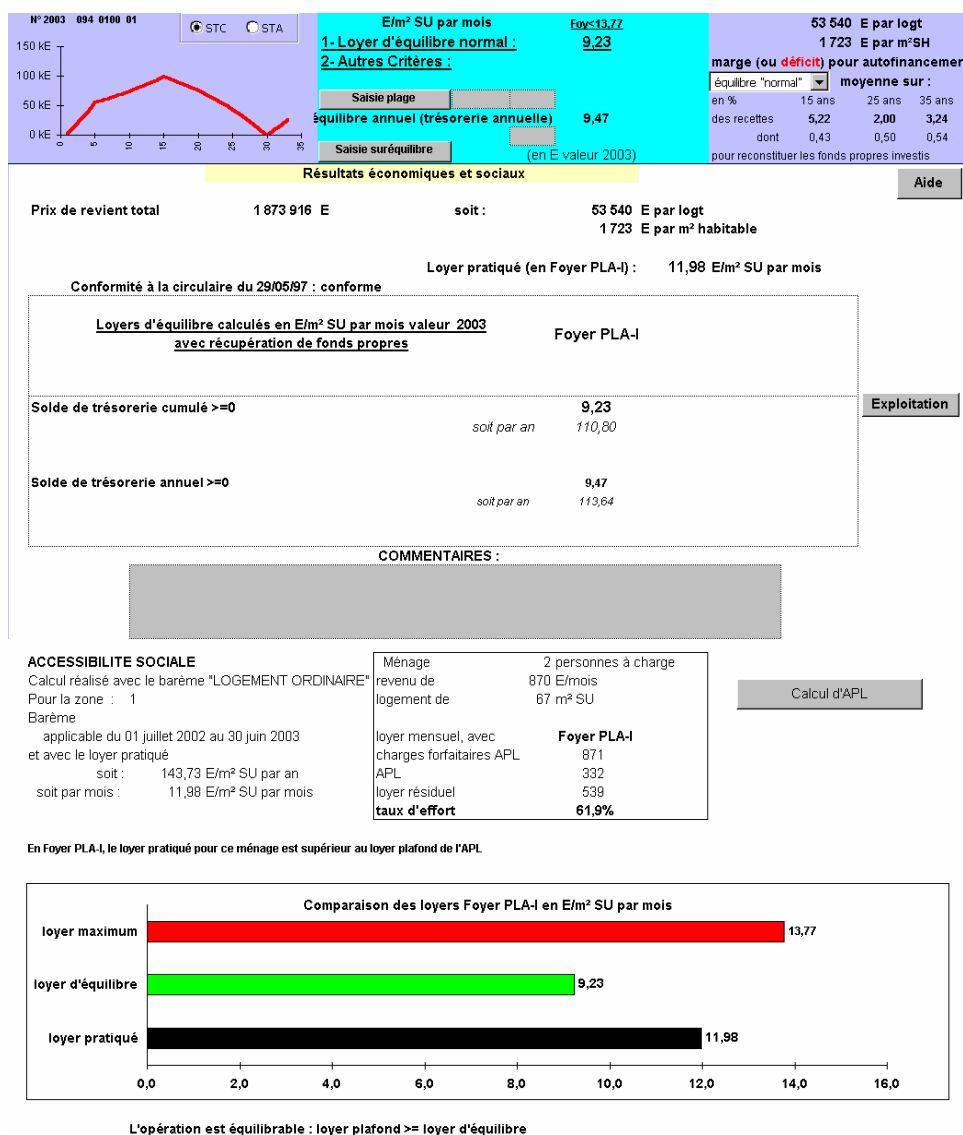
2. Sélectionnez l'option **Résultats résumés** puis cliquez sur le bouton . Le cadre **Résultats économiques et sociaux** apparaît avec toutes les données monétaires affichées en Euros ou en Francs, selon l'option choisie.



Les données monétaires des opérations doivent être saisies et enregistrées toutes en **Euros** ou toutes en **Francs** dans la base, selon le choix initialement fait lors de la création de la première simulation.



L.O.L.A offre toutefois la possibilité d'afficher ou d'imprimer dans la monnaie de saisie ou dans l'autre monnaie.



3. Le prix de revient total de l'opération comprend le prix de revient de l'opération éventuellement augmenté des intérêts capitalisés ou payés liés au préfinancement des prêts principaux (y compris la TVA sur ces intérêts s'ils sont échus avant la DAT, le taux de TVA correspondant à celui du cadre **Plan de financement**).
4. Les résultats de calcul du loyer d'équilibre (i.e. redevance d'équilibre), selon les hypothèses choisies, sont affichés en Euros annuels par m<sup>2</sup> de surface corrigée ou en Euros mensuels aux m<sup>2</sup> de surface utile.
5. Au bas du cadre **Résultats économiques et sociaux**, dans la zone **Comparaison des loyers**, un graphique présente le loyer maximum de conventionnement, le loyer d'équilibre et le loyer pratiqué ou prévu.
6. Le message, figurant au bas des résultats, indique si l'opération est équilibrée ou non.

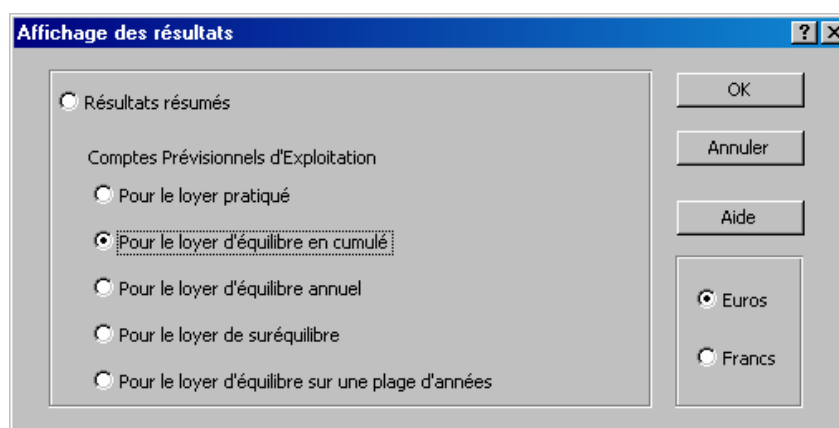
Les résultats de la simulation sont interprétés. L'étape suivante vous permettra d'afficher les résultats de votre simulation pour les différents types de loyers.



## Visualiser les résultats du compte prévisionnel d'exploitation

Le compte prévisionnel d'exploitation est un tableau détaillé qui permet un contrôle fin, par année et par poste, de l'évolution des charges et des produits. Il indique aussi les soldes de trésorerie par opération.

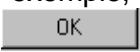
1. Dans le menu **L.O.L.A 2.1F**, choisissez les options **Affichage** puis **résultats...**. La fenêtre suivante apparaît :



2. Six options vous sont proposées, en Euros ou en Francs selon l'option monétaire choisie dans le cadre en bas à droite :
  - **Résultats résumés** vous permet d'afficher les résultats économiques et sociaux de la simulation.
  - Les options suivantes vous permettent de visualiser les **Comptes Prévisionnels d'Exploitation**. Cinq hypothèses différentes de loyers sont proposées :
    - pour le loyer pratiqué
    - pour le loyer d'équilibre en cumulé
    - pour le loyer d'équilibre annuel
    - pour le loyer de suréquilibre
    - pour le loyer d'équilibre sur une plage d'années.



Vous ne pouvez choisir qu'une option à la fois.

3. Pour notre exemple, sélectionnez **Pour le loyer pratiqué** puis cliquez sur le bouton . Le compte prévisionnel d'exploitation pour le loyer pratiqué apparaît.
4. Les produits correspondent aux :
  - loyers encaissés des logements,
  - autres loyers et produits exceptionnels.

5. Les charges correspondent :
  - aux annuités de remboursement des emprunts,
  - à la reconstitution des fonds propres investis,
  - à la dotation à la provision pour grosses réparations,
  - aux frais de gestion,
  - à la TFPB,
  - aux autres charges ou charges exceptionnelles.
6. Il en découle des soldes de trésorerie présentés sous la forme :
  - d'un solde annuel hors charges et produits financiers (total des produits - total des charges),
  - d'un solde cumulé hors charges et produits financiers (solde cumulé de l'exercice n-1 + solde annuel de l'exercice n),
  - d'un solde cumulé avec charges et produits financiers, qui résulte du solde cumulé avec charges et produits financiers de l'exercice n-1, majoré ou diminué :
    - du solde de l'exercice n,
    - selon les cas, des produits ou des charges financiers calculés en multipliant le taux des produits (ou des charges) financiers par une assiette constituée du solde cumulé avec charges et produits financiers de l'exercice n-1 et la moitié du solde annuel de l'exercice n.
7. Pour revenir sur la feuille LOLA, cliquez sur le bouton **Retour LOLA**.
8. Vous procéderez de la même façon pour les autres types de loyers (étapes 1 à 3).

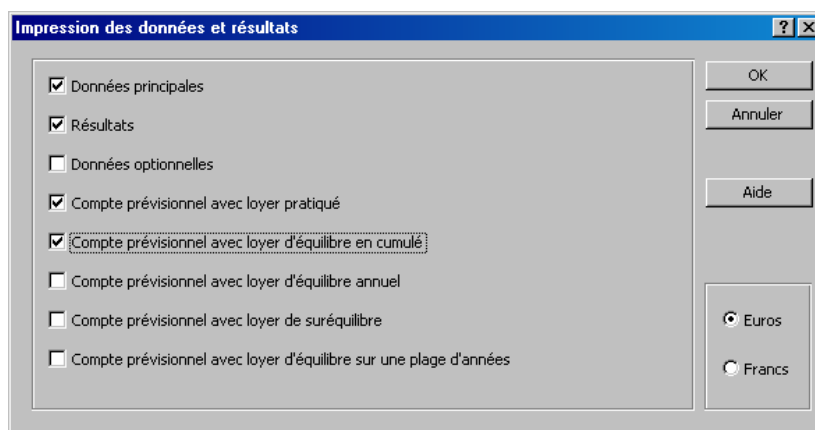
L'affichage des résultats est terminé. L'étape suivante vous expliquera comment imprimer les différents états correspondant aux données saisies.



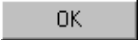
## Imprimer la simulation

Vous pouvez imprimer les données et les résultats obtenus, en fonction des interprétations que vous souhaitez effectuer.

1. Dans le menu **L.O.L.A 2.1F**, choisissez l'option **Impression (données et résultats)...**. La fenêtre suivante apparaît :



L.O.L.A offre la possibilité d'imprimer dans la monnaie de saisie ou dans l'autre monnaie, selon l'option monétaire choisie dans le cadre en bas à droite.

2. Vous trouvez ici la liste de tous les états disponibles. Pour imprimer un ou plusieurs état(s) en une seule opération, il suffit de cocher la case correspondante à l'état souhaité. Pour notre exemple, cochez les cases **Résultats**, **Compte prévisionnel avec loyer pratiqué** et **Compte prévisionnel avec loyer d'équilibre en cumulé**, puis cliquez sur le bouton .

Les impressions sont automatiquement lancées. Vous devez maintenant vérifier l'accessibilité sociale de cette opération.



## Leçon 10 - Vérifier l'accessibilité sociale



### Les pré-requis

- ⇐ La feuille de calcul de l'accessibilité sociale peut être utilisée indépendamment de la feuille LOLA



### Les objectifs de la leçon

- ⇐ Effectuer les contrôles en termes de taux d'effort et de reste à vivre des ménages susceptibles de se voir attribuer un logement et donc de garantir la bonne accessibilité sociale de l'opération



### Les choses à savoir

- ⇐ Seules les CAF et les MSA sont habilitées à calculer précisément et à liquider l'APL au vu des pièces justificatives. Cependant, le calcul de l'accessibilité sociale intégré dans L.O.L.A permet une estimation valable de l'APL et du taux d'effort admissible des locataires en fonction des données saisies.
- ⇐ Les traitements effectués par L.O.L.A comprennent en principe des "résultats sociaux résumés", c'est-à-dire les résultats de l'accessibilité sociale. Ils sont reportés dans le cadre **Résultats économiques et sociaux**.
- ⇐ Néanmoins, la feuille de calculs d'APL a pour objectif d'affiner cette première expertise et d'étudier, en termes de taux d'effort et reste à vivre, des cas concrets de ménages susceptibles de se voir attribuer des logements de l'opération projetée. Cette étude peut concerner un total de 50 locataires, résidant ou non sur la même opération, mais répartis sur la même zone de financement (1 ou 2 ou 3).



## La marche à suivre

- ⇐ [Découvrir la feuille de calculs d'APL](#)
- ⇐ [Vérifier le taux d'effort et le reste à vivre](#)



### Découvrir la feuille de calculs d'APL

La feuille de calculs d'APL peut être utilisée indépendamment de l'opération en cours.

Elle peut être utilisée à des fins de consultation pour les cas standard déjà saisis dans la base. Vous pouvez cependant créer vos calculs d'APL en fonction de vos propres données. Notre exemple reprend la feuille de calculs d'APL déjà enregistrée dans la base.

1. Dans le menu **L.O.L.A 2.1F**, sélectionnez les options **Navigation** puis **Calculs d'APL**. La feuille de calculs de l'APL apparaît :

nom ou référence	sit familiale ménage (m) isolé (i)	nombre de personnes à charge	revenu mensuel à l'impôt	autres revenus mensuels	surface complet ou utile	loyer simulé E/m²	loyer saisi E/m²	loyer calculé E/mois	charges réelles E/mois	apl E/mois	reste à vivre par mois brut	taux d'effort %		
1 PLUS - type 2	i	1	600	100	49			290	250	70	150	530	24,30	
2 PLUS - type 2	i	1	400	0	53	50,04			222	70	217	325	18,78	
3 PLUS - type 2	m	1	500	50	49	50,04			202	70	232	510	7,35	
4 PLUS - type 2	m		600		53	50,04			222	70	204	513	14,67	
5 PLUS - type 2	i	1		600	49	50,04			202	70	232	560	6,73	
6 PLUS - type 2	i	1	300	100	53	50,04			222	70	251	360	10,10	
7 PLUS - type 3	m	1	300	300	80			380	380	75	325	470	21,62	
8 PLUS - type 3	m		500		72	50,04			298	75	281	407	13,54	
9 PLUS - type 3	i	2	870	200	72	50,04			258	75	260	956	10,61	
10 PLUS - type 3	m	1	870		72	50,04			298	75	234	730	16,06	
11 PLUS - type 4	i	1	500	100	75			420	420	83	325	422	29,62	
12 PLUS - type 4	m	2	870	80	84			450	450	83	297	714	24,89	
13 PLUS - type 4	m	2	300	300	79	50,04			328	83	362	552	8,07	
14 PLUS - type 4	m	3	500	35	96	50,04			400	83	424	476	11,07	
15 PLUS - type 4	m	2	200	100	83	50,04			346	83	375	246	17,96	
16 PLUS - type 4	m	2	500	80	96	50,04			400	83	375	471	18,73	
17 PLUS - type 4	m	1	470	50	83	50,04			346	83	325	417	19,86	
18 PLUS - type 4	i	3	450	120	96	50,04			400	83	424	511	10,35	
19 PLUS - type 5	m	3	900		87			450	450	90	356	716	20,41	
20 PLUS - type 5	m	3	750	150	87	50,04			363	90	375	822	8,70	
21 PLAI - type 4	m	2	450	120	78		44,52		289	25	327	563	21,6	
22 PLAI - type 4	m	2	200	100	81		44,52		301	25	338	312	11,6	
23 PLAI - type 5	m	2	250		93		44,52		346	30	375	249	9,2	0,44
24 PLAI - type 6	m	3		400	104		44,52		387	42	424	395	12,3	1,20
25 PLAI - type 6	m	4	400	300	104		44,52		387	42	436	707	19,1	

Le menu **L.O.L.A 2.1F** s'est actualisé et se présente ainsi :



- L'option **Impression** permet d'imprimer la feuille de calculs d'APL.

- L'option **Remise à zéro** permet d'effacer l'intégralité de la feuille de calculs d'APL afin d'y effectuer de nouvelles saisies.



Les données sont irrémédiablement supprimées.

- L'option **Retour LOLA** permet de revenir à la feuille LOLA.
  - L'option **Aide** permet d'accéder à l'aide en ligne concernant le calcul d'APL.
  - L'option **Quitter LOLA** permet de fermer l'application L.O.L.A.
2. La feuille de calculs d'APL se compose du bandeau, du cadre de données générales et du cadre de calculs d'APL.
  3. Le bandeau vous permettra de choisir le type de logement traité dans le cadre de votre simulation.



Selon le type de logement choisi, les taux appliqués, et par conséquent les montants de l'APL calculés, sont différents. Vous pouvez le vérifier en cliquant sur les options **logements-foyers** ou **logements-foyers jeunes travailleurs**. N'oubliez cependant pas de revenir sur le type de logement **ordinaire**.

4. Le cadre des **Données générales** reprend les informations saisies dans la feuille LOLA :
  - l'unique barème en vigueur est celui référencé dans ce cadre ;
  - le montant du Loyer E/m<sup>2</sup> correspond, par défaut, au montant du loyer d'équilibre de l'opération courante ;
  - la liste déroulante **Zone** vous permet de sélectionner la zone de loyer applicable au calcul d'APL.



Selon la zone de loyer choisie, les taux appliqués, et par conséquent les montants de l'APL calculés, sont différents. Vous pouvez le vérifier en choisissant **1**, **2** ou **3** dans la liste déroulante. Revenez ensuite sur la zone de loyer de type **1** qui correspond à celle de notre exemple.

L'encadré **Valeur pour l'opération en cours** reprend les données, saisies dans la feuille LOLA, éventuellement nécessaires à la détermination de l'accessibilité sociale de cette opération.

5. Le cadre de calculs d'APL permet de définir par type de logement (surface et loyer) et par type de ménage (situation familiale et revenus) le montant de l'APL, le reste à vivre et le taux d'effort pour cinquante cas de logements.

La colonne	vous permettra
<b>nom ou référence</b>	de saisir le nom du futur locataire ou, à défaut, le type de logement.
<b>situation familiale ménage/isolé</b>	de saisir le cadre familial du futur locataire (m pour ménage, i pour isolé).
<b>nombre de personnes à charge</b>	de saisir le nombre de personnes à la charge du futur locataire.

La colonne	vous permettra
<b>revenu mensuel soumis à l'impôt</b>	<p>de saisir le revenu imposable mensuel du futur locataire. Il est calculé sur la base suivante :</p> <p>revenu mensuel imposable de l'année n-1</p> <p>Ces données sont récupérées à partir des fiches de salaires du futur locataire au titre des revenus soumis à imposition. A défaut, vous saisirez le net à payer de la fiche de salaire.</p> <p>La feuille de calculs d'APL calcule automatiquement les abattements (-10% et -20%) pour obtenir le revenu imposable, base de calculs de l'APL.</p>
<b>autres revenus mensuels</b>	de saisir le montant des autres sources de revenus non soumis à l'impôt. Cette donnée n'est pas utilisée pour le calcul de l'APL. Elle sert essentiellement à déterminer de façon plus juste le reste à vivre et le taux d'effort du futur locataire.
<b>surface corrigée ou utile</b>	de saisir la surface du logement en m <sup>2</sup> .
<b>loyer simulé E/m<sup>2</sup></b>	de visualiser le report par L.O.L.A d'une éventuelle saisie dans la zone <b>Loyer E/m<sup>2</sup></b> par défaut.
<b>loyer saisi E/m<sup>2</sup></b>	de saisir éventuellement un autre taux de loyer que celui par défaut.
<b>loyer saisi E/mois</b>	d'indiquer le montant du loyer que vous souhaitez appliquer.
<b>loyer calculé E/mois</b>	de visualiser le loyer calculé par L.O.L.A, selon le principe que le loyer saisi en E/mois prend le dessus sur le loyer saisi E/m <sup>2</sup> , qui lui-même prend le dessus sur le loyer simulé en E/m <sup>2</sup> .
<b>charges réelles E/mois</b>	de saisir le montant des charges du logement concerné.
<b>apl E/mois</b>	de visualiser le calcul automatique du montant de l'APL qui sera versé au futur locataire.

La colonne	vous permettra
<b>Reste à vivre</b>	<p>de visualiser le calcul automatique du reste à vivre sur la base :</p> $(\text{revenus imposables}) + (\text{autres revenus}) - (\text{loyer}) - (\text{charges réelles}) + (\text{APL}).$ <p>Cette colonne distingue deux informations sur le reste à vivre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le reste à vivre <b>brut</b>,</li> <li>- le reste à vivre par unité de consommation (<b>UC</b>) : <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour un locataire isolé, l'UC est égale à 1 ;</li> <li>- pour un ménage, elle est égale à 1,7 ;</li> <li>- pour les personnes supplémentaires à charge, elle est égale à 0,5.</li> </ul> </li> </ul>
<b>taux d'effort</b>	<p>de connaître en temps réel le taux d'effort que devra produire le futur locataire pour le logement en question. Il est calculé de la façon suivante :</p> $(\text{dépense nette}) / (\text{revenu mensuel}).$

Un taux d'effort supérieur à 30% sera à surveiller.

Vous connaissez maintenant les différentes zones de saisie. Vous pouvez vérifier l'accessibilité sociale en termes de taux d'effort et de reste à vivre pour notre exemple.



## Vérifier le taux d'effort et le reste à vivre

La vérification consiste à contrôler que le taux d'effort n'excède pas 30%, c'est-à-dire la limite à ne pas dépasser pour qu'un locataire puisse vivre sans problème financier.

1. Assurez-vous que la valeur inscrite dans la zone de loyer est *1*, sinon sélectionnez-la dans la liste déroulante.
2. Sélectionnez la zone **Loyer E/m2 par défaut**, puis appuyez sur la touche **Suppr** pour la mettre à blanc.
3. Positionnez-vous ensuite sur la ligne 34 de la feuille de calculs d'APL.
4. Dans la colonne **nom ou référence**, saisissez *Exemple foyer*, puis passez à la ligne suivante.
5. Saisissez *F1'* puis passez à la colonne **sit.familiale ménage (m) isolé (i)**.
6. Saisissez *i*, puis passez à la colonne **revenu mensuel soumis à l'impôt**.
7. Saisissez *870* Euros puis passez à la colonne **surface corrigée ou utile**.
8. Saisissez *15* puis passez à la colonne **loyer saisi E/mois**.
9. Saisissez *352* Euros puis revenez au début de la ligne suivante.
10. Renseignez les quatre autres lignes avec les données suivantes :

Nom ou référence	sit.familiale ménage(m) isolé (i)	nombre de personnes à charge	revenu mensuel soumis à l'impôt	surface corrigée ou utile	loyer saisi E/mois
F1bis	i		870	26	387
F2	m	1	870	44	403
F3	m	2	870	62	415
F4	m	3	870	65	462

11. Avant de poursuivre, vérifiez que les données que vous venez de saisir correspondent aux données figurant dans le cadre suivant :

CALCULS D'APL  Ordinaire  logement-foyers  logement-foyers jeunes travailleurs

Barème  
Applicable du 1er juillet 2002 au 30 juin 2003

Zone: 1

Valeurs pour l'opération en cours  
Zone 1 par mois  
Loyer pratiqué 143,73 11,98 E/m<sup>2</sup>  
Loyer d'équilibre 110,80 9,23 E/m<sup>2</sup>

Loyer E/m<sup>2</sup> par défaut 110,80 E/m<sup>2</sup> par an

Montants en Euros

Calculs d'APL

nom ou référence	sit. familiale ménage (m) isolé (i)	nombre de personnes à charge	revenu mensuel soumis à l'impôt	autres revenus mensuels	surface corrigée ou utile	loyer simulé E/m <sup>2</sup>	loyer saisi E/m <sup>2</sup>	loyer saisi E/mois	loyer calculé E/mois	charges réelles E/mois	apl E/mois	reste à vivre par mois		taux d'effort %
												brut	par U.C.	
Exemple foyer														
F1'	i		870		15			352	352		97	615	615	29,26
F1 bis	i		870		26			387	387		109	592	592	32,00
F2	m	1	870		44			403	403		232	699	318	19,63
F3	m	2	870		62			415	415		270	725	268	16,70
F4	m	3	870		65			462	462		339	747	233	14,13

12. Sélectionnez la zone **Loyer E/m2 par défaut**, puis saisissez la formule =M9.



M9 correspond à la cellule contenant le montant annuel du loyer d'équilibre en Euros par m<sup>2</sup>.

13. Sélectionnez alors les 5 lignes de la colonne **Loyer saisi E/mois** puis appuyez sur la touche **Suppr.**

14. Avant de poursuivre, vérifiez que les manipulations que vous venez d'effectuer vous permettent d'obtenir le cadre suivant :

CALCULS D'APL  Ordinaire  logement-foyers  logement-foyers jeunes travailleurs

Barème  
Applicable du 1er juillet 2002 au 30 juin 2003

Zone: 1

Valeurs pour l'opération en cours  
Zone 1 par mois  
Loyer pratiqué 143,73 11,98 E/m<sup>2</sup>  
Loyer d'équilibre 110,80 9,23 E/m<sup>2</sup>

Loyer E/m<sup>2</sup> par défaut 110,80 E/m<sup>2</sup> par an

Montants en Euros

Calculs d'APL

nom ou référence	sit. familiale ménage (m) isolé (i)	nombre de personnes à charge	revenu mensuel soumis à l'impôt	autres revenus mensuels	surface corrigée ou utile	loyer simulé E/m <sup>2</sup>	loyer saisi E/m <sup>2</sup>	loyer saisi E/mois	loyer calculé E/mois	charges réelles E/mois	apl E/mois	reste à vivre par mois		taux d'effort %
												brut	par U.C.	
Exemple foyer														
F1'	i		870		15	110,80			138			732	732	15,92
F1 bis	i		870		26	110,80			240		39	669	669	23,09
F2	m	1	870		44	110,80			406		235	698	317	19,73
F3	m	2	870		62	110,80			572		337	636	236	27,01
F4	m	3	870		65	110,80			600		399	668	209	23,17

Vous pouvez constater que le taux d'effort a été ramené à des valeurs bien plus raisonnables mais uniquement pour les petits logements. Ainsi, sur la ligne F1', le taux d'effort est passé de 29,26% à 15,92% ( de 32 à 23% en F1).

Ceci est la preuve qu'il y a lieu de poursuivre la négociation pour que les loyers envisagés des F1' et F1 soient bien diminués (compte tenu des surfaces réduites) mais aussi ceux des plus grands logements, compte tenu de l'équilibre favorable actuel, soit en E/m<sup>2</sup> SU :

Taux d'équilibre (L+C)..... **9,23**  
 Redevance envisagée..... **11,98**  
 Plafond réglementaire ..... **13,77**

De même, le plafond de la convention devrait être placé plus bas que 11,98 Euros/m<sup>2</sup>.

Taux d'équilibre (P, prestations) ..... 1,11  
 Taux d'équilibre global (Propriétaire et gestionnaire) .. **10,34**



Cette partie démontre toute l'importance de la vérification de l'accessibilité sociale ainsi que l'impact de la répartition interne de la redevance sur les différents logements.

15. Pour refaire la manipulation et mettre à nouveau en évidence les différences, utilisez les boutons et de la barre d'outils d'Excel.
16. Assurez-vous que les montants de la colonne **Loyer saisi E/mois** y figurent bien, puis imprimez cette feuille en sélectionnant, dans le menu **L.O.L.A 2.1F**, l'option **Impression**.
17. Vérifiez que les données de votre tableau correspondent à celles-ci :

**CALCULS D'APL**

Ordinaire  
 logement-foyers  
 logement-foyers jeunes travailleurs

**Barème**  
 Applicable du 1er juillet 2002 au 30 juin 2003  
 Loyer E/m<sup>2</sup> par défaut : 110,80 E/m<sup>2</sup> par an

**Données générales**  
 Zone : [ ]  
 Montants en Euros  
 Valeurs pour l'opération en cours  
 Zone : 1 par mois  
 Loyer pratiqué : 143,73 E/m<sup>2</sup>  
 Loyer d'équilibre : 110,80 E/m<sup>2</sup>

Calculs d'APL															
nom ou référence	sit. familiale ou isolé (i)	nombre de personnes à charge	revenu mensuel soumis à l'impôt	autres revenus mensuels	surface corrigée ou utile	loyer simulé E/m <sup>2</sup>	loyer saisi E/m <sup>2</sup>	loyer saisi E/mois	loyer calculé E/mois	charges réelles E/mois	apl E/mois	reste à vivre par mois		taux d'effort %	
											brut	par U.C.			
32															
33															
34	Exemple foyer														
35	F1'	i		870	15			352	352			97	615	615	29,26
36	F1 bis	i		870	26			387	387			109	592	592	32,00
37	F2	m	1	870	44			403	403			232	699	318	19,63
38	F3	m	2	870	62			415	415			270	725	268	16,70
39	F4	m	3	870	65			462	462			339	747	233	14,13

18. Revenez à la feuille LOLA en sélectionnant, dans le menu **L.O.L.A 2.1F**, l'option **Retour LOLA**

L'accessibilité sociale est vérifiée. N'oubliez pas d'enregistrer votre simulation.

L'exercice traitant le cas de logement foyer est terminé.

D'autres exercices sont à votre disposition :

- le logement ordinaire,
- la réhabilitation à la marge,
- la réhabilitation consolidée.