

LOLA

**loyer d'équilibre
des opérations locatives aidées
réalisées par les bailleurs sociaux**

Manuel d'utilisation

décembre 2001

SOMMAIRE

1.	AVERTISSEMENT	3
2.	PRESENTATION	4
2.1	Présentation générale	4
2.2	Environnement technique	6
2.3	Nouveautés	6
3.	INSTALLATION ET LANCEMENT DE L.O.L.A	8
3.1	Télécharger L.O.L.A	8
3.2	Installer L.O.L.A	8
3.3	ouvrir L.O.L.A	9
4.	UTILISATION DE L.O.L.A	10
4.1	Pour accéder à L.O.L.A - Découvrir l'écran et ses menus - Pour quitter L.O.L.A	10
4.2	Saisie et traitement d'une simulation (module 1)	16
4.3	Accessibilité sociale et calculs d'aide personnalisée au logement (APL) (module 2)	39
4.4	Base de données (module 3)	42
5.	FONCTIONS AVANCEES DE L.O.L.A	50
5.1	Exemple de fonction avancée n°1	51
5.2	Exemple de fonction avancée n°2	52
5.3	Exemple de fonction avancée n°3	52
5.4	Documentation de la macro fonction annuité	53
5.5	Documentation de la macro fonction capres	55
5.6	Documentation de la fonction Loyer_max	57
6.	REHABILITATION (EQUILIBRE À LA MARGE OU CONSOLIDE)	59
6.1	Saisies communes aux deux modalités (à la marge ou consolidé) :	59
6.2	Saisies spécifiques au calcul « à la marge »	59
6.3	Saisies spécifiques au calcul « avec consolidation de l'existant »	61
6.4	Spécificité logements foyers	63
6.5	Résultats	63
6.6	Exemple d'opération de réhabilitation	64
7.	LOGEMENTS-FOYERS	69
7.1	Généralités	69
7.2	Schéma type des conventions tripartites	71
7.3	Marche à suivre	72
8.	DYSFONCTIONNEMENTS ET DIAGNOSTICS D'ERREUR - QUESTIONS / REPNSES	81
8.1	dysfonctionnements et diagnostics d'erreurs	81
8.2	réponses à quelques questions récurrentes d'utilisateurs	85
9.	TABLE DES SIGLES UTILISES	91
10.	GLOSSAIRE	92
11.	NOTES PERSONNELLES	96

1. Avertissement

Ce manuel a été réalisé pour faciliter l'usage de l'application L.O.L.A. Il s'est enrichi au fur et à mesure des versions successives notamment grâce aux remarques et suggestions des utilisateurs.

Il reprend l'intégralité de l' **aide en ligne** en y ajoutant des copies d'écran, quelques commentaires sur les exemples présents dans la base de données accompagnant la diffusion ainsi que 16 questions/réponses .

Il existe par ailleurs un guide d'autoformation au format ACROBAT (.pdf), ainsi qu'une mallette du « formateur LOLA »comprenant un diaporama au format POWERPOINT (.ppt).

Vos propres remarques ou questions sont les bienvenues : communiquez les aux services chargés de la **diffusion** et de l'**accompagnement** de l'application vers les services extérieurs respectifs de la DGUHC et de la MILOS :

pour les directions départementales de l'équipement :

le bureau FB1 de la DGUHC aux coordonnées suivantes :

Tél. : 01 40 81 95 13
Fax : 01 40 81 83 42
Mél. : Lola.Dguhcc@equipement.gouv.fr

pour les antennes régionales de la MILOS :

MILOS Picardie aux coordonnées suivantes :

Tél. : 03 22 82 25 66
Fax : 03 22 82 25 73
Mél. : Lille-Amiens.MILOS@equipement.gouv.fr

Conception de L.O.L.A :

direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction

mission interministérielle d'inspection du logement social

Réalisation de L.O.L.A :

Version 1 de février 1996 :	Périgée
Version 2.0 de mars 1998 :	DIAF
Version 2.1 de juillet 1999 :	DGUHC-FB1 ; MILOS
Version 2.1b de novembre 1999 :	DGUHC-FB1 ; MILOS
Version 2.1c de mars 2001 :	DGUHC-FB1 ; MILOS
Version 2.1d de septembre 2001 :	DGUHC-FB1 ; MILOS
Version 21.E de décembre 2001 :	MCI

2. PRESENTATION

2.1 Présentation générale

L.O.L.A (Loyer d'Equilibre des Opérations Locatives Aidées réalisées par les Bailleurs Sociaux) est une application informatique qui permet :

- le calcul de l'équilibre financier et du loyer d'équilibre des opérations locatives (construction neuve et acquisition - amélioration)
- l'appréciation des conditions financières d'accès au logement pour les ménages cibles (compte tenu de leurs revenus et de l'APL).

L'application se présente sous forme de trois modules intégrés dans le classeur L.O.L.A:

- Calcul de l'équilibre financier et détermination du loyer d'équilibre (module n° 1)
- Accessibilité sociale des logements (module n° 2)
- Base de données locale (dans le classeur) et externe (hors du classeur) (module n° 3).

De plus, une interface devant faciliter l'incorporation de données venant d'opérations foyers a été associée au module n°1.

Le module n° 1 : calcul du loyer d'équilibre

Ce module permet le calcul du loyer d'équilibre selon les quatre modalités définies par l'annexe I de la circulaire du 10 octobre 1992 et par la circulaire du 29 mai 1997, à savoir :

- **équilibre normal** (solde cumulé de trésorerie positif ou nul sur toute la durée du prêt)
- **équilibre normal sur plage** (solde cumulé de trésorerie positif ou nul sur une plage d'années)
- **équilibre annuel** (solde annuel de trésorerie supérieur ou égal à zéro)
- **suréquilibre annuel** (solde de trésorerie annuel dégageant une marge) ;

Pour plus de détails, on se reportera au paragraphe 4.2.2 Les différents traitements page 30 ci-après.

Ce module permet aussi l'édition de comptes prévisionnels d'exploitation sur la base du loyer pratiqué ou de n'importe laquelle des 4 modalités de calcul du loyer d'équilibre indiquées ci-avant. Ces différents comptes prévisionnels d'exploitation prennent en compte les charges et produits financiers.

Les données relatives à l'opération sont saisies sur la feuille de synthèse de l'opération. Cette feuille de synthèse constitue le document de référence présentant les caractéristiques de l'opération et les résultats de simulations.

Les calculs sont réalisés au choix : avec la surface corrigée ou avec la surface utile.

La feuille de synthèse est structurée en 3 parties.

- ◇ Identification de l'opération (données saisies)
- ◇ Présentation de l'opération (données saisies)
 - Caractéristiques de l'opération
 - Plan de financement et caractéristiques des prêts
 - Paramètres d'exploitation

- Hypothèses économiques
- Saisies optionnelles.

◇ Résultats

- Loyer d'équilibre
- Accessibilité sociale.

Les résultats sont :

- le loyer d'équilibre calculé selon l'une (ou plusieurs) des quatre modalités décrites ci-dessus ;
- un graphique comparant le loyer d'équilibre dans sa modalité « normale » au loyer pratiqué et au loyer plafond le cas échéant ;
- le compte prévisionnel d'exploitation (CPE) déterminé en fonction du loyer pratiqué et/ou d'un des loyers d'équilibre calculés et décrivant la répartition par poste des charges et les produits liés aux loyers perçus ;
- un graphique associé à chaque CPE édité présentant le solde de trésorerie annuelle de l'opération et les soldes cumulés avec et sans charges et produits financiers de l'opération ;
- l'accessibilité sociale des logements sommairement appréciée à travers la détermination du loyer résiduel compte tenu du montant de l'aide personnalisée au logement (APL), ou de l'allocation de logement (AL) pour les départements d'outre-mer (DOM), perçue, du taux d'effort et du reste à vivre dans le cadre d'un cas-type (ménage plus 2 personnes à charge, 1 SMIC, surface d'un logement correspondant à un type 3).

Le module n° 2 : accessibilité sociale

Ce module permet de compléter l'analyse financière des opérations par une analyse en terme d'accessibilité sociale des logements.

Il permet d'apprécier la dépense de logement nette de l'aide personnalisée au logement (APL), ou de l'allocation de logement (AL) pour les départements d'outre-mer (DOM), à deux niveaux :

- dans la feuille de synthèse de l'opération sur un cas - type prédéfini (ménage avec 2 personnes à charge, revenu égal au SMIC, surface d'un logement correspondant à un type 3) : détermination du montant de l'aide personnalisée au logement (APL) ou de l'allocation de logement (AL) pour les départements d'outre-mer (DOM), perçue, du loyer résiduel et du taux d'effort ;
- dans un tableau spécifique pour une analyse complète faisant apparaître, en fonction d'hypothèses saisies concernant le ménage, ses revenus et la dépense de logement : le montant de l'aide personnalisée au logement (APL)¹ ou de l'allocation de logement (AL)² pour les départements d'outre-mer(DOM), le revenu disponible après déduction de la dépense nette de logement (« reste à vivre ») et le taux d'effort.

Le module n° 3 : base de données

La base de données permet la sauvegarde des simulations, pour une réutilisation ultérieure et/ou un traitement à des fins statistiques des données les plus significatives des opérations.

Les opérations sont classées par n° d'identification et n° de variantes (identification de l'opération).

Les données conservées sont les caractéristiques de l'opération et le résultat du calcul du loyer d'équilibre selon la modalité de calcul n°1 (équilibre normal) décrite ci-avant.

¹ pour le logement ordinaire mais aussi pour les logements foyers.

² pour le logement ordinaire, mais aussi pour les foyers de personnes âgées et autres foyers.

2.2 Environnement technique

: L.O.L.A (version 2.1E) a été développée **avec le logiciel EXCEL 7 (langage de programmation VBA)** pour WINDOWS 95 de MICROSOFT. Il a également été rendu compatible avec la version 9 (EXCEL2000) avec les environnements Windows correspondants¹.

2.3 Nouveautés

Dans cette version de L.O.L.A., vous découvrirez des changements qui sont soit des améliorations, soit des mises à jour, soit des nouveautés dues à l'Euro. Dans ce manuel vous trouverez des marques indiquant les nouveautés, qui sont répertoriées ci-dessous.

Avant tout, il faut avoir connaissance de quelques règles :

- Les montants d'une simulation sont saisis dans une et une seule monnaie, soit en Euros, soit en Francs.
- Une base de données ne contient que des simulations exprimées dans la même monnaie. Vous gérerez donc des bases de données en Euros et des bases de données en Francs, dans lesquelles vous aurez ou n'aurez pas les mêmes simulations.
- Les montants sont stockés seulement dans l'unité monétaire dans laquelle ils ont été saisis (recommandation de l'INSEE).

2.3.1 L'Euro

Dans la version 2.1E, (E pour Euro), vous avez la possibilité de gérer des simulations en Euros ou en Francs, de les éditer en Euros ou en Francs et cela indépendamment de la monnaie dans laquelle elles ont été saisies².

La première nouveauté que vous verrez est l'affichage dynamique du symbole monétaire dans les feuilles du classeur LOLA.

La deuxième nouveauté est que LOLA vous demande la monnaie dans laquelle vous voulez travailler.

La troisième, qui est également une amélioration, se trouve dans la boîte de gestion des bases de données. En effet, vous visualisez le symbole de la monnaie de la base de données locale, qui est celle dans laquelle vous travaillez par défaut.

2.3.2 Les améliorations

Dès l'ouverture de LOLA, vous découvrirez les premières améliorations. En effet, des zones, dans la feuille LOLA du classeur LOLA, ont changé de forme :

La première que vous découvrirez concerne le choix « STC/STA » du graphique dans le bandeau. A la place du menu déroulant, il y a maintenant des cases d'options, ce qui facilite la lecture du choix disponible, ainsi que le choix fait.

¹ Les numéros des versions d'Excel dans lesquelles LOLA2.1E a fait l'objet de tests concluants sont les suivant :

5.0, 5.0c, 7.0a, 9.0.2812 (Excel2000), 9.0.4214 SR-1 (Excel2000), 9.0. « SP2 »=4402 SR-1 (Excel2000) ;
A l'inverse, LOLA n'a pas fait l'objet de tests approfondis vis à vis d'Excel 8 (Excel97) qui n'a jamais fait partie des versions d'Excel diffusées officiellement dans le cadre du schéma informatique du ministère et ce d'autant qu'il a été décidé récemment de passer directement d'Office 95 à Office 2000 sans passer par Office 97. Il est à noter cependant qu'au cours des tests réalisés il est apparu certaines difficultés au moment du recalcul de la feuille LOLA après une réinitialisation notamment. Pour remédier à ce type de difficultés il est recommandé de procéder à un enregistrement du classeur LOLA sur lui-même par la commande Enregistrer_sous.

² L'interface FOYER ne permet pas d'imprimer les données dans une monnaie autre que celle dans laquelle les données sont saisies.

La suivante est la zone de loyer qui devient une zone de liste modifiable et vous permet de choisir entre 1, 2, 3 ou DOM.

Ensuite c'est le choix du type de surface qui change. Du bouton bascule qui indiquait si « OUI » ou « NON » vous étiez en mode de calcul « Surface Utile », maintenant vous avez des cases d'options, vous permettant de choisir entre « Utile » et « Corrigée ».

Dans les « paramètres d'exploitation des logements » au niveau de la reconstitution des fonds propres, vous découvrirez, également, des cases d'option, afin de vous permettre de choisir si « oui » ou « non » il y a reconstitution des fonds propres.

Vous trouverez également une amélioration dans la gestion des bases de données. En effet, les sous commandes « Locale » et « Externe » de la commande « Base de données » des versions 2.1c et 2.1d ont été supprimées. Maintenant, la commande « Base de données » ouvre une boîte de dialogue regroupant toutes les fonctionnalités de gestion « Locale » et « Externe » des bases de données.

La prochaine amélioration se trouve dans la feuille du « Calcul APL » et est développé dans le chapitre ci-dessous.

2.3.3 Le barème APL

Dans la version 2.1E de L.O.L.A., le seul barème de calcul de l'APL ou de l'AL est celui applicable du 1^{er} janvier 2002 au 30 juin 2002 et est en Euros.

De plus, maintenant, vous avez accès :

- pour les DOM qu'au barème de calcul de l'AL,
- pour la métropole au barème APL(unifié avec l'AL en ce qui concerne le logement ordinaire)

3. INSTALLATION ET LANCEMENT DE L.O.L.A

La configuration minimale requise pour une utilisation performante de l'application est outre l'environnement EXCEL 7, un micro-ordinateur PC 486 DX 33 MHz avec 8 Mo de mémoire vive ou RAM. Toutefois, pour une utilisation optimale, il est recommandé de disposer d'un PC Pentium 100MHz avec 32 Mo de RAM, avec un écran de 17 pouces.

3.1 Télécharger L.O.L.A

Il est vivement conseillé d'ouvrir préalablement un nouveau répertoire qui sera spécifique à LOLA2.1E (notamment si l'on ne veut pas écraser les versions précédentes).

Pour vous procurer la dernière version de l'application ouvrez le site intranet de la DGUHC ou celui de la MILOS¹ et suivez l'arborescence suivante² :

- "INTRA Pratique"
- "les services spécialisés" (à l'extrême gauche de l'écran)
- "Informatique" (dans menu déroulant)
- "les applications nationales"
- "LOLA"
- « actualités »

Il ne reste plus qu'à télécharger l'application (voir ce terme) qui est disponible sous la forme d'un fichier compressé au format ZIP. Vous serez invité à indiquer dans quel répertoire de votre disque dur vous souhaitez que s'effectue le téléchargement.

Remarque : lorsqu'on doit installer LOLA sur plusieurs postes de travail localisés au sein d'un même service, pour diminuer les coûts de transfert on peut ne procéder qu'une fois au téléchargement et diffuser ensuite l'application soit par le réseau soit par disquette. Noter toutefois que le site intranet propose des services qui peuvent intéresser les utilisateurs de LOLA tels que : mallette du formateur, Foire aux questions (FAQ), etc.

3.2 Installer L.O.L.A

Pour installer L.O.L.A sur votre disque dur, vous devez extraire tout d'abord, dans le répertoire retenu pour le téléchargement, tous les fichiers contenus dans le fichier LOLA.ZIP issu dudit téléchargement. Après extraction, vous devriez avoir ainsi récupéré les fichiers suivants :

LOLA.HLP, LOLA.XLA, LOLA.XLS, EXP_BASE.XLS, LOLA.ICO

S'il s'agit d'une première installation vous pouvez passer au chapitre suivant intitulé ouvrir L.O.L.A.

Si vous disposiez déjà d'une ancienne version de LOLA, trois cas de figure sont à considérer :

S'il s'agit de la version 1 de L.O.L.A, vous pouvez récupérer votre base de données en vous procurant la version précédente (2.1c ou 2.1d) et en vous conformant à la procédure décrite dans le chapitre 4.5.4 Mise à jour de la base à partir d'un classeur de la version 1 en page 35. de la documentation relative à cette version, puis en suivant les instructions du paragraphe suivant.

S'il s'agit d'une des versions suivantes : 2.0, 2.1, 2.1b et 2.1c, vous devez dans un premier temps exporter la (ou les) base(s) de données que vous aviez constituées sous cette version (pour ce faire, consulter la documentation relative à la version utilisée jusqu'ici). Vous pourrez ensuite l'intégrer (les intégrer) en tant que de besoin dans le nouveau classeur L.O.L.A version 2.1E

¹Aux adresses respectives suivantes : intra.dguhc.i2 et intra.miilos.i2

² Si à un stade quelconque de l'arborescence le système donne l'impression de se bloquer Une simple action sur le bouton "Actualiser" (barre d'outils d'Internet Explorer) devrait normalement débloquer votre situation (cela recharge à partir du serveur de la DGUHC la page correspondante)

comme indiqué au chapitre 4.4.5 Import de la base à partir d'un classeur en page 48 du présent manuel.

Si vous étiez déjà utilisateur de L.O.L.A 2.1d vous pouvez importer dans le répertoire que vous avez créé au moment du téléchargement le classeur LOLA.XLS de la version 2.1d avec lequel vous travaillez. LOLA.XLA de la version 2.1E se chargera de convertir ce classeur LOLA.XLS en classeur de version 2.1E au moment de l'ouverture de LOLA décrite au chapitre suivant.

3.3 ouvrir L.O.L.A

Etant dans le répertoire retenu lors du téléchargement, vous avez trois possibilités :

- double - cliquer sur le fichier LOLA.XLA à partir du gestionnaire de fichiers ou de l'explorateur¹ ;
- lancer Excel et ouvrir LOLA.XLA ;
- avec le gestionnaire de programmes, utilisez l'icône LOLA.ICO fournie en précisant le chemin d'accès exact à l'application (LOLA.XLA), puis double-cliquez sur cette icône. Si vous travaillez sous Windows 95, créez un raccourci.

REMARQUES :

- LOLA.XLA constitue le moteur de l'application LOLA. Il contient l'ensemble des macros et fonctions dont l'application a besoin pour tourner. LOLA.XLS est le classeur d'interface comprenant pour l'essentiel les données de l'utilisateur.
- Les noms des sous-répertoires utilisés n'ont aucune importance ; **il est par contre impératif que les fichiers LOLA.XLA, LOLA.XLS et LOLA.HLP soient dans le même répertoire ou dossier.**
- Les exemples d'écrans utilisés sont ceux obtenus sous Excel 9, Windows 98 sur un écran 17".

¹ pour que cette possibilité fonctionne, il faut que votre configuration reconnaisse les fichiers à terminaison XLA comme des « macro complémentaire Excel » aptes à provoquer l'ouverture d'Excel ; en cas de doute, consultez la liste constituée par la commande Affichage/Options/Type de fichiers de l'Explorateur Windows ou faites faire la vérification par votre correspondant ou service informatique

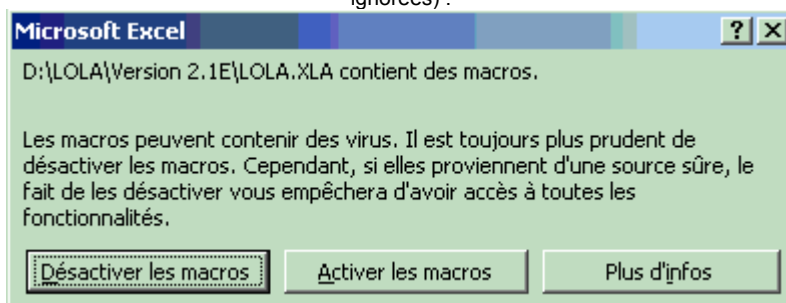
4. UTILISATION DE L.O.L.A

4.1 Pour accéder à L.O.L.A - Découvrir l'écran et ses menus - Pour quitter L.O.L.A

4.1.1 Pour accéder à L.O.L.A

Lancer l'application par un des trois moyens indiqués au chapitre 3.3 ouvrir L.O.L.A.

Versions d'EXCEL 8 et 9 uniquement : vérifiez que votre configuration, est réglée sur le niveau de sécurité vis à vis des macros " moyen " (par la commande (Outils/Macro/sécurité), ceci conduit à l'ouverture de la boîte de dialogue suivante (avec un réglage sur le niveau de sécurité " haut " les macros contenues dans LOLA.XLA seraient ignorées) :

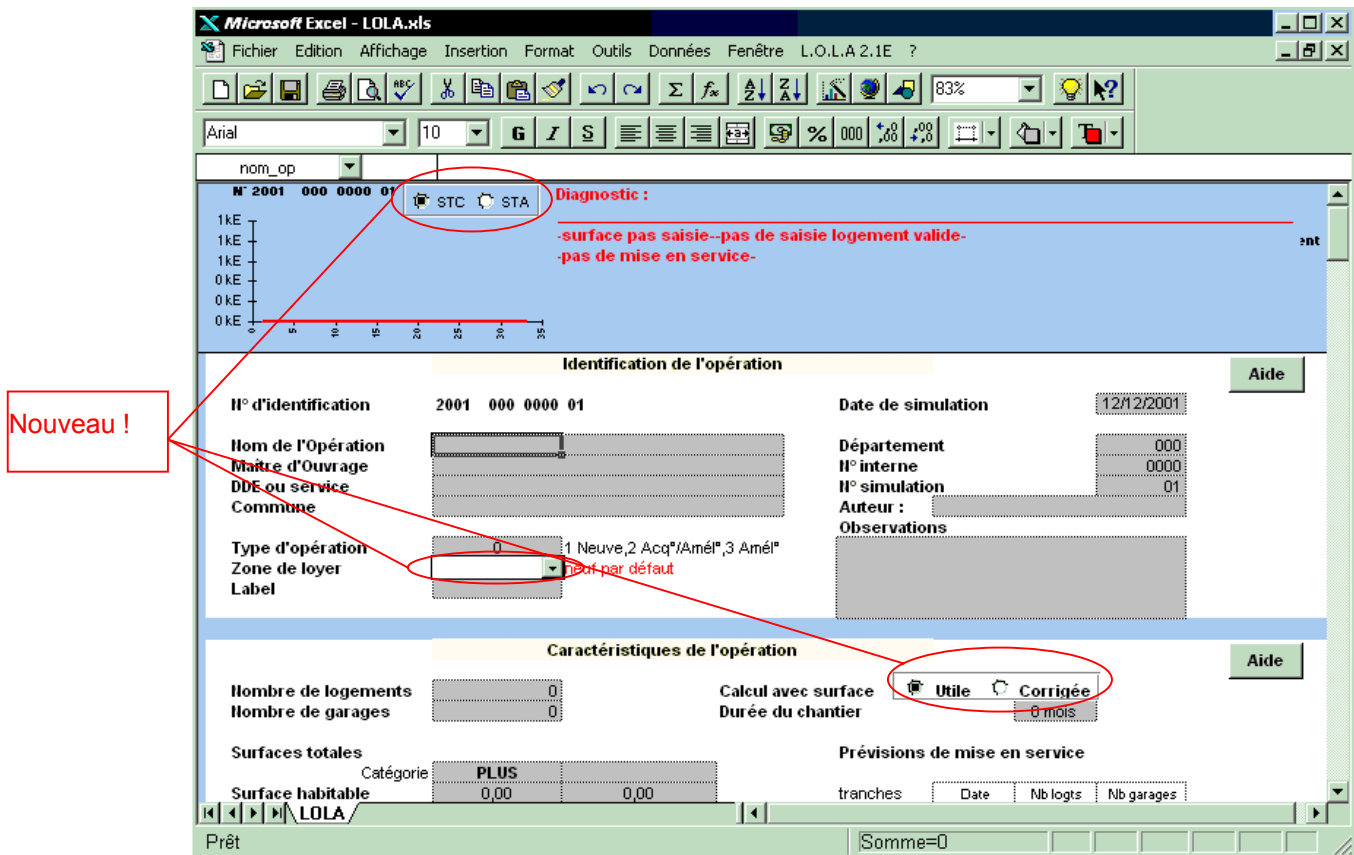


Après vous être assuré que le LOLA.XLA est le fichier DGUHC/MIILOS correspondant à la version 2.1E, appuyez sur le bouton **Activer les macros**

La boîte de dialogue ci-dessous s'ouvre alors (si elle n'est pas centrée lors de la première utilisation, la remettre en place en cliquant la ligne de titre et en faisant glisser à l'endroit désiré) :



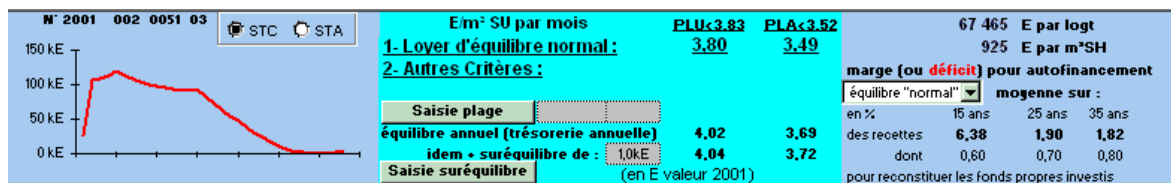
Cliquez sur le bouton **OK** pour faire apparaître la feuille principale LOLA dont l'apparence sera en principe, la suivante :



4.1.2 Découvrir l'écran de travail

L'écran de travail comporte (en allant de haut en bas) les parties suivantes :

1. la **barre de menus** d'Excel à laquelle s'ajoute le **menu déroulant spécifique de L.O.L.A intitulé L.O.L.A 2.1E** (sont également visibles les barres d'outils d'Excel à moins d'être en Affichage plein écran) ;
2. le **bandeau supérieur fixe** se découpe en trois zones distinctes.



La zone gauche qui est constituée :

- du numéro d'identification de la simulation : il est unique et 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 ;
- d'un graphique susceptible d'accueillir le Compte Prévisionnel d'Exploitation de votre choix ;

La zone centrale dite de diagnostic.

Tant qu'un minimum de saisies valides n'a pas été effectué (ce qui empêche tout affichage dynamique des principaux résultats) une zone de texte intitulée « diagnostic » apparaît dans le bandeau supérieur et désigne les rubriques posant problème.

Dans un premier temps, ce diagnostic vous indique les zones que vous devez obligatoirement renseigner afin de permettre à L.O.L.A d'effectuer les différents calculs nécessaires à la simulation. Vous trouverez au paragraphe 8.1.4, page 83 et suivantes des conseils pour interpréter les différents messages susceptibles d'apparaître dans cette zone diagnostic.

Après disparition du « diagnostic », de 2 à 4 modalités différentes du loyer d'équilibre sont proposées (décrites plus en détail au paragraphe 4.2.2 Les différents traitements page 30 ci-après) :

1. **équilibre normal**
2. **équilibre normal sur plage**
3. **équilibre annuel**
4. **suréquilibre (annuel),**

Le diagnostic est susceptible de réapparaître chaque fois que votre saisie sera erronée ou incomplète.

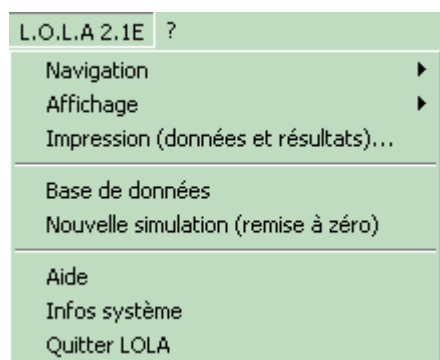
La zone droite du bandeau qui est consacrée à des informations synthétiques sur l'opération en cours de simulation (coût moyen par logement, etc.).

3. le reste de la feuille de données : elle est divisée en cinq cadres ayant chacun une utilité particulière :
- le cadre d'identification de l'opération : il permet d'identifier l'opération traitée,
 - le cadre des caractéristiques de l'opération : il permet de définir le nombre de logements, les surfaces, le calendrier de mise en service et le prix de revient de l'opération,
 - le cadre du plan de financement : il permet de saisir les caractéristiques du financement de l'opération classées par type de financement (prêts principaux, autres prêts, subventions, fonds propres),
 - le cadre des paramètres d'exploitation des logements : il permet de déterminer les éléments de l'exploitation de l'opération, après mise en service, relatifs aux loyers, aux charges et aux hypothèses économiques retenues pour la simulation en cours,
 - le cadre des saisies optionnelles : il permet de saisir le profil réel de versement des prêts avec préfinancement et des données revêtant un caractère exceptionnel telles que les anciennes annuités de prêt.

Dans chacun des cadres on trouve les « boutons intermédiaires » : ils permettent le plus souvent d'accéder à l'aide contextuelle ainsi que de saisir ou récupérer un complément d'informations. Exemple : les emprunts.

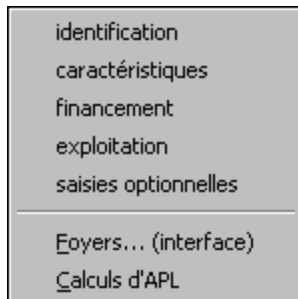
4.1.3 Découvrir le menu de L.O.L.A 2.1E

Le menu de L.O.L.A 2.1E se présente de la façon suivante :



La flèche ► figurant le cas échéant, sur la droite d'une option indique qu'un sous-menu y est attaché.

La commande **Navigation** propose le sous-menu suivant :



- **identification** permet d'accéder aux données permettant d'identifier votre opération.

- **caractéristiques** permet d'accéder aux caractéristiques propres à l'opération.

- **financement** permet d'accéder aux modalités du plan de financement.

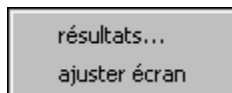
- **exploitation** permet d'accéder aux paramètres d'exploitation des logements.

- **saisies optionnelles** permet d'accéder aux paramètres optionnels.

- **Foyers... (interface)** permet d'accéder à l'interface foyer ; l'interface est présentée de façon détaillée au chapitre 7 page 69.

- **Calculs d'APL** permet d'accéder au module du calcul de l'accessibilité sociale ; ce module est présenté de façon détaillée au chapitre 4.3 page 39.

La commande **Affichage** propose le sous-menu suivant :



- **résultats** permet d'accéder à l'affichage du résultat d'une simulation.

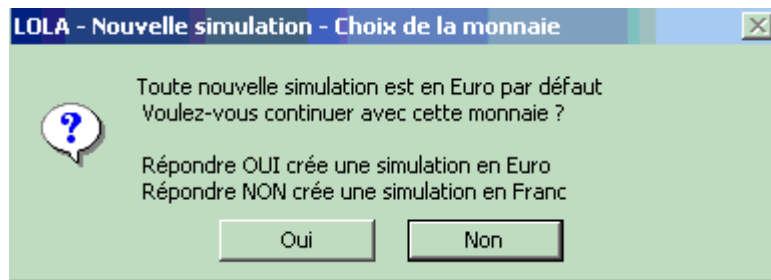
- **ajuster écran** permet d'adapter la présentation à la largeur de votre écran (pour un ajustement dans le sens vertical servez-vous de la fonction Affichage/Plein écran d'Excel).

La commande **Impression (données et résultats)...** permet d'accéder à l'impression des résultats d'une simulation ; elle est décrite au chapitre 4.2.3.2 page 37.

La commande **Base de données** permet de gérer les simulations figurant dans la base de données locale (embarquée dans LOLA.XLS) et d'utiliser les outils de gestion de base de données (importation, exportation en vue de sauvegarde, etc)

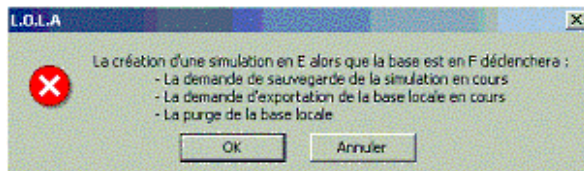
La commande Nouvelle simulation (remise à zéro) permet de créer une simulation. Vous devez choisir la monnaie dans laquelle les montants seront exprimés.

Nouveau !



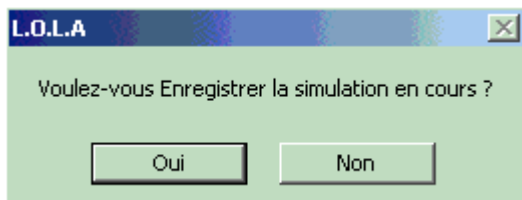
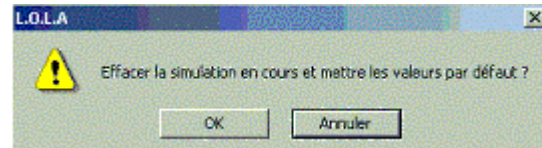
Choisissez **OUI** pour créer une simulation en Euro et **NON** pour une simulation en Franc

Si la monnaie choisie est différente de celle de la base locale, vous effacez l'éventuelle simulation en cours ainsi que la base de données locale. L'intégrité monétaire est de rigueur dans une base de données L.O.L.A.. Choisissez **OUI** pour continuer et **NON** pour annuler

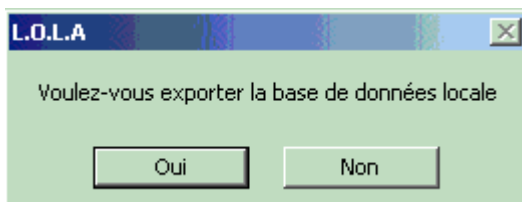


Avez-vous sauvegardé la dernière simulation utilisée ? Choisissez **OUI** pour sauvegarder la simulation affichée.

Si la monnaie est la même que celle de la base de données locale, vous effacez la dernière simulation utilisée (l'avez-vous déjà sauvegardé dans la base de données ?). Choisissez **OK** si vous êtes sûr d'avoir sauvegardé cette simulation dans son état actuel ou si vous n'avez plus besoin de cette simulation.



Avez-vous exporté la base de données locale ? Choisissez **OUI** pour exporter la base de données locale



La commande **Aide** permet d'accéder à l'aide en ligne de L.O.L.A qui reprend la plupart des rubriques du présent manuel. L'aide s'utilise comme toute aide de Windows 3.1 ou 95, son utilisation est décrite dans le premier écran d'aide (bouton en haut à droite du bandeau supérieur) :



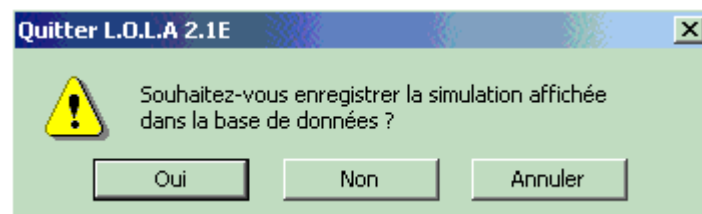
La commande **Infos Système** qui donne le même type de renseignements que son homologue de la boîte d'accueil mais appliqués cette fois au classeur LOLA.XLS, à savoir :

- le numéro de version, sa date
- le nom des fichiers en cours d'utilisation, taille, etc.

La commande **Quitter L.O.L.A** enfin, qui est décrite au paragraphe ci-après.

4.1.4 Pour quitter L.O.L.A

La commande **Quitter L.O.L.A** du menu principal offre, outre la possibilité de revenir en arrière, celle d'enregistrer la simulation affichée dans la base de données. Il suffit pour cela de répondre OUI à la question posée par la boîte de dialogue suivante :



Nota bene : vous pouvez également sortir en fermant le classeur par le menu d'Excel **Fichier Fermer**. Cependant, celle-ci fonctionne de manière dégradée par rapport à la commande **Quitter LOLA** qu'il y a lieu de préférer pour cette raison :

1. il n'y a pas de retour en arrière possible
2. si vous répondez **Oui** à la question vous demandant si vous souhaitez sauvegarder le classeur, la dernière simulation effectuée n'est pas enregistrée automatiquement dans la base de données sauf si elle l'a été préalablement). Cette dernière simulation

- s'affichera lors du prochain chargement de l'application et il faudra alors penser à la sauvegarder dans la base le cas échéant
3. si vous répondez non à la question posée par Excel, la simulation présente dans la feuille LOLA sera perdue si elle n'a pas déjà été enregistrée dans la base de données et si le classeur n'a pas été globalement pré-enregistré (auquel cas on est ramené au cas précédent)

Dans les deux cas, penser à l'enregistrer au format Excel 5.0/95¹, si vous tenez à garder la compatibilité descendante vers les versions antérieures d'Excel. Par ailleurs les base de données que vous exporterez le seront dans le même format que celui que vous avez retenu pour le classeur LOLA.XLS

4.2 Saisie et traitement d'une simulation (module 1)

Vous avez choisi **Nouvelle simulation** dans le menu principal décrit au paragraphe 4.1.1 **Pour accéder à L.O.L.A** page 10 ci-avant , (ce chapitre comporte également une copie représentative de l'apparence de l'écran après usage de cette commande).

Remarquez que vous pouvez accéder aux **zones de saisie** (en **gris clair**), de chaque pavé de données (identification, caractéristiques, financement, exploitation, optionnel).

Vous pouvez vous déplacer d'une cellule de saisie à la suivante par la touche tabulation (TAB) du clavier et vous pouvez également passer d'un pavé à l'autre avec sous-menus correspondants regroupés sous la commande **Navigation** du menu principal (ou en faisant défiler la feuille).

4.2.1 Les données à saisir

Informations et recommandations importantes :

- **Eviter le recours à la commande Copier/Coller (remarquer d'ailleurs qu'elle n'est accessible que pour des usages internes à la feuille en cours) et proscrire absolument l'usage de Couper/Coller (qui peut altérer la feuille en cours)**
- **Pour les montants, les saisies se font en Francs (F) ou en Euros (E) en fonction de la monnaie de la simulation.**
- **Pour les dates, il est vivement recommandé de saisir les années sur 4 chiffres ; par exemple, saisir 1/2/1999 pour obtenir le 01/02/1999 ; sans quoi, on s'expose à des options par défaut d'Excel 5 ou 7 qui interprètent par exemple, 31/12/19 en 31/12/2019 et 1/1/20 en 01/01/1920² ; contrôler juste après la saisie d'une date dans la « barre de formule »³ si Excel a pris en compte la date correctement.**
- **Pour les pourcentages :**
 - **pour Excel 5 : saisir 0,048 ou bien 4,8% sans omettre « % », pour obtenir 4,8% dans la colonne taux d'intérêt**
 - **pour Excel 7, 8 et 9 : saisir 4,8 suffit.**

Les données nécessaires à une simulation sont divisées en 5 groupes ou pavés de données. On accède à chaque pavé avec les sous-menus correspondants de la commande **Navigation** ou en faisant défiler la feuille.

¹ pour ce faire actionner le bouton OUI de la boîte de dialogue suivante :

² Avec Excel 9 la date de partage est le 1/1/30 (interprété comme le 1/1/1930)

³ dont l'affichage s'obtient en cochant l'option correspondante dans le menu **Outils/Affichage** d'Excel

Si une donnée entrée n'est pas valide, la zone « diagnostic » rend compte dynamiquement (cela survient par exemple quand on saisit du texte dans une zone numérique, ce qui peut se produire si on utilise le point « . » à la place de la virgule « , » pour les valeurs décimales et que la machine est configurée de manière habituelle en France, avec une virgule comme séparateur décimal. Excel 5 et 7 interprètent le point du pavé numérique comme une virgule en tant que séparateur décimal).

Faire attention aux **dates et aux pourcentages** :

- si vous saisissez par erreur un nombre dans une zone où doit être saisie une date, une date s'affiche néanmoins mais qui n'est pas valable ;
- si vous saisissez une date dans une zone où doit être saisi un nombre, elle est traduite en nombre de jours depuis 1901, et n'est donc pas valable ;
- soyez attentif(attentive) aux différences de comportement d'Excel 5 et 7 pour la saisie des pourcentages (cf. rappel ci-avant).

Pour les textes de commentaires (dans une zone de texte rectangulaire), la mise en forme est automatique, il n'est pas nécessaire de taper « entrée » à la fin de chaque ligne.

4.2.1.1 Pavé 1 : Identification de l'opération

Em² SU par mois		PLU < 3,83	PLA < 3,52	67 465 E par logt
1- Loyer d'équilibre normal :		3,80	3,49	925 E par m²SH
2- Autres Critères :		marge (ou déficit) pour autofinancement		
Saisie plage		équilibre "normal" moyenne sur :		
équilibre annuel (trésorerie annuelle)		4,02	3,69	en % 15 ans 25 ans 35 ans
idem + suréquilibre de : 1,0kE		4,04	3,72	des recettes 6,38 1,90 1,82
Saisie suréquilibre		pour reconstituer les fonds propres investis		
		(en E valeur 2001)		

Identification de l'opération		Aide	
N° d'identification	2001 002 0051 03	Date de simulation	28/08/2001
Nom de l'Opération	Cham-Chauny - Saisie €	Département	002
Maître d'Ouvrage	OPAC Picardie	N° interne	0051
DDE ou service	DGUHC-MILOS	N° simulation	03
Commune	CHAMOUILLE	Auteur :	PS-ER

Ce pavé de données permet d'identifier l'opération traitée.

N° d'identification : ce numéro est créé automatiquement sur la base de l'année de la date de simulation, suivie du département, du numéro interne de l'opération et du numéro de simulation saisis

- La date de simulation est par défaut la date actuelle : elle permet de fixer l'année n pour l'ensemble des calculs et la référence annuelle pour la saisie des paramètres d'exploitation ;
- Le département est celui de localisation de l'opération, à donner sur 3 chiffres maximum, sauf pour la Corse (2A ou 2B) ; saisir 60 pour obtenir 060 à l'affichage ;
- Le numéro interne (1 à 9999) correspond au n° de la fiche analytique technique ou au n° fixée par vous pour cette opération ;
- Le numéro de simulation est un numéro de variante et permet de gérer les différentes simulations d'une même opération : par défaut, la variante de base porte le numéro 1, mais vous pouvez créer des variantes de 2 à 99 ;
- Le type d'opération (construction neuve, acquisition - amélioration ou amélioration seule) intervient dans la détermination du profil type de préfinancement des prêts principaux ; à défaut de saisie des versements réels en données optionnelles, les intérêts du préfinancement sont calculés sur la base des versements du profil type ;
- La zone de loyer ne concerne que le calcul d'accessibilité sociale (APL ou AL). Il tient compte des zones 1, 2, 3 et DOM

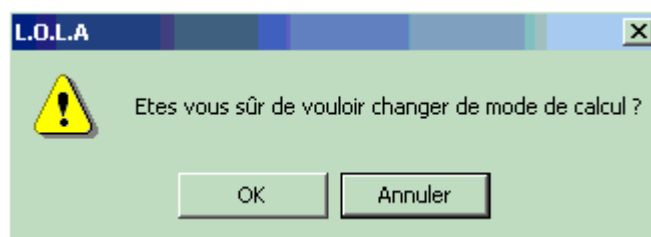
4.2.1.2 Pavé 2 : Caractéristiques de l'opération

Ce pavé de données permet de saisir les caractéristiques de l'opération en nombre de logements, surfaces, calendrier de mise en service et prix de revient.

Caractéristiques générales

Il s'agit de la catégorie saisie (PLUS, PLA-I, PLS, PLI, Réhabilitation,...), du nombre de logements et garages de l'opération, du mode de calcul, de la surface des logements et de la durée du chantier.

- La catégorie saisie (PLUS par défaut) est automatiquement reportée comme intitulé des cellules dépendantes : loyers et résultats..
- Le nombre de logements et de garages doit correspondre au total des logements et garages saisis dans le tableau des prévisions de mise en service.
- Le choix **Utile/Corrigée** au regard de « Calcul avec surface » permet de passer du mode de calcul avec surface corrigée à celui avec surface utile. En choisissant l'une ou l'autre des options la boîte de dialogue ci-après s'ouvre demandant la confirmation du souhait de changer de mode de calcul



- La durée de chantier est un des éléments pris en compte pour le calcul automatisé par défaut de l'échéancier de versement des prêts principaux avec préfinancement à partir de leur date d'effet et des intérêts de préfinancement qui en découlent.

A noter que si le profil réel de versement de ces prêts est connu, il sera saisi dans la rubrique **PROFIL de Préfinancement du Prêt Principal...** (cf.4.2.1.5 Pavé 5 : Saisies optionnelles page 28) et le calcul des intérêts de préfinancement sera alors réalisé sur ces versements (et le profil type par défaut sera ignoré).

Surfaces

Suivant le mode de calcul choisi et au regard de la catégorie de logements saisie, il s'agira :

En mode « surface utile » :

- de la surface habitable
- de la surface des annexes

la surface utile est calculée (surface habitable + ½ surface des annexes), ainsi que le coefficient de structure égal à :

$$0,77 \left(1 + \frac{\text{Nbre de logements} \times 20}{\text{Surface Utile}} \right).$$

Attention : dans le cas de logement-foyer ce coefficient est dépourvu de toute signification et c'est la raison pour laquelle un terme correctif ad hoc vient remplacer la marge locale de dépassement

En mode « surface corrigée » :

- de la surface habitable
- de la surface corrigée.

vérifiez le rapport SC/SH obtenu, un rapport supérieur à 2 doit attirer votre attention.

écran en mode « surface corrigée »

Identification de l'opération

N° d'identification: 2001 002 0051 03
 Date de simulation: 28/08/2001
 Nom de l'Opération: Cham-Chauny - Saisie €
 Département: 002
 Maître d'Ouvrage: OPAC Picardie
 N° interne: 0051
 DDE ou service: DGIJHC-MILOS
 N° simulation: 03
 Commune: CHAMOUILLE
 Auteur: PS-ERV
 Type d'opération: 1 Construction Neuve
 Observations: Toutes les données de 02005102 en saisie €
 Zone de loyer: 3
 Label: 3*
 Ttes courbes Ok CPE Ok

Caractéristiques de l'opération

Nombre de logements: 28
 Nombre de garages: 15
 Calcul avec surface: Utile Corrigée
 Durée du chantier: 11 mois

Surface	PLUS	PLA-I
Surface habitable	1 081,28	960,00
Surface des annexes	120,32	44,44
Surface utile	1 141,44	982,22
Rapport SU/SH	1,06	1,02
Coefficient de structure	0,9730	

Prévisions de mise en service

tranches	Date	Nb logts	Nb garages
1	01/09/01	15	15
2	15/09/01	13	
3			
4			
TOTAL		28	15

Calendrier de mise en service

Il s'agit des prévisions de mise en service des logements et garages, qui donneront les montants de loyer au prorata temporel sur les premières années de location.

Attention :

- **Les dates de mise en service doivent être dans l'ordre chronologique.** En tranche 1, saisir la date de mise en service du 1^{er} logement ou de la 1^{ère} tranche. Saisir ensuite par ordre chronologique les dates de mises en service ultérieures.
- **Le nombre de logements et de garages total doit être identique à celui donné dans les caractéristiques générales.** Un message « erreur sur total » apparaît tant que le total des tranches de mise en service ne correspond pas au nombre total de logements ou de garages.

N.B. : La date de mise en service de la première tranche sera prise comme date de Déclaration d'Achèvement des Travaux (DAT) pour les calculs où cette information est nécessaire.

Prix de revient

Indiquer la valeur TTC du prix de revient (charge foncière, honoraires, bâtiment). Il est exprimé en valeur « année de première mise en service » et doit donc intégrer, le cas échéant, une provision pour révisions de prix.

Indiquer la valeur du terrain nu sans les dépenses de VRD, prendre 10% du prix de revient de l'opération à défaut d'information ; le prix de revient hors terrain nu sert de base au calcul de la provision pour grosses réparations.

Attention : le prix de revient total calculé par l'application est augmenté des intérêts capitalisés ou payés liés au préfinancement. Dans le cas d'opération en PLA fiscal, ces intérêts sont soumis à la TVA s'ils sont échus avant la déclaration d'achèvement des travaux.

4.2.1.3 Pavé 3 : Plan de financement

N° 2001 002 0051 03 STC STA

Em² SU par mois **PLU: 3,83** **PLA: 3,52**

1- Loyer d'équilibre normal : **3,80** **3,49**

2- Autres Critères :

Saisie plage

équilibre annuel (trésorerie annuelle) **4,02** **3,69**

idem + suréquilibre de : 1,0kE **4,04** **3,72**

Saisie suréquilibre (en E valeur 2001)

67 465 E par logt
925 E par m²SH

marge (ou déficit) pour autofinancement

équilibre "normal" **mojenne sur :**

en %	15 ans	25 ans	35 ans
des recettes	6,38	1,90	1,82
dont	0,60	0,70	0,80

pour reconstituer les fonds propres investis

Plan de Financement

	Capital versé en E	%	Taux d'intérêt annuel	Durée totale (années)	Différé sur capital	Taux de progression	Date d'effet du contrat	Préfinancement		
								Durée en mois	Taux	Option (P ou C)
Prêts principaux	PLUS	880 393	4,20%	35		0,50%	02/01/01	12	4,20%	C
	PLA I	654 869	3,70%	35		0,50%	02/01/01	12	3,70%	C
Autres prêts	CIL	52 595	2,00%	25			02/01/01		taux de TVA : 5,50%	(5,50%)
Subventions	SLA	132 402								
	S. foncière									
	Départ	79 273								
	Ville	19 056								
	GDF EIF	12 196								
Fonds propres		16 922								
TOTAL		1 847 726								

(1) Attention : le taux de TVA saisi se borne à affecter, le cas échéant, les seuls intérêts de préfinancement

Prêts principaux	83,1%
Autres prêts	2,8%
SBV	13,1%
FP	0,9%

Rappel : sur le mode de saisie des valeurs monétaires, des dates et pourcentages on se reportera aux informations et recommandations figurant à la page 16 du présent manuel.

Ce pavé de données permet de saisir les caractéristiques du financement de l'opération classées par type de financement : prêts principaux, autres prêts, subventions, fonds propres.

Un message vous indique si l'opération est sur ou sous financée par rapport au prix de revient de l'opération.

Un bouton intitulé **Affiche Emprunts** dont le fonctionnement est décrit à la fin de la présente rubrique permet d'obtenir des détails sur les prêts principaux... et autres prêts.

N.B. :

Conformément à l'annexe 4 de la circulaire n°97-51 du 29 mai 1997, les flux de trésorerie intervenus avant la mise en service ne doivent pas être pris en compte ; ils perturberaient le fonctionnement normal de l'application, rendant incohérent tout calcul de loyer d'équilibre.

Les prêts principaux avec ou sans préfinancement

Il s'agit essentiellement du ou des prêts PLUS ou PLA-I.

Donnez pour chaque prêt (au maximum 3) :

- Le capital versé du prêt dans la monnaie de la simulation sans les centimes (pour les Francs) ou les cents (pour les Euros)
- Le taux d'intérêt annuel en %
- La durée totale du prêt ; par exemple :
 1. pour les PLUS la durée totale en années de la phase d'amortissement du prêt soit 35 ans,
 2. pour les PLA I avec différé, la durée totale du prêt y compris différé
- Le différé (à noter que la saisie d'un différé exclut la saisie d'un préfinancement et réciproquement) ; il y a lieu de distinguer :
 - le différé sur capital (ou différé d'amortissement)
 - le différé total (d'amortissement et d'intérêt)

pour les PLA I, un différé d'amortissement de 1 ou 2 ans est possible, indiquez le nombre d'années de ce différé (la durée de préfinancement indiquée est alors sans effet)

pour les PLUS, il ne peut pas y avoir de différé d'amortissement ni de différé total.

- La date d'effet du contrat : la date de signature la plus récente figurant sur le contrat ou à défaut indiquer comme date d'effet du contrat la date de mise en chantier ; pour simuler une remise totale d'intérêts choisir comme date d'effet la date de fin de cette remise d'intérêts.
- La durée du préfinancement : le préfinancement est une période pendant laquelle les fonds sont versés à l'emprunteur, en fonction de l'avancement du chantier. La durée du préfinancement est choisie par l'emprunteur ; elle est en général de 3 mois minimum et 18 mois maximum, pour les PLUS et de 3 à 24 mois pour les PLA I.

Un prêt PLA I avec différé ne peut se voir appliquer un préfinancement (cf. ci-avant).

- Le taux de préfinancement : il peut être différent du taux d'intérêt de l'emprunt. Il faut donc le saisir.
- Option (P ou C). P= **paiement**, C= **consolidation**. Les acomptes de prêts sollicités pendant la période de préfinancement (déterminés selon un profil de versement par défaut ou bien selon un profil saisi spécifiquement pour l'opération, cf. 4.2.1.5 Pavé 5 : Saisies optionnelles page 28) 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 (date d'effet + durée de préfinancement du prêt) et du taux de préfinancement. A l'issue de la période de préfinancement ces intérêts sont soit payés soit ajoutés au capital emprunté (i.e. consolidés). Les intérêts payés sont traités comme les fonds propres investis (selon que ces derniers sont ou non reconstitués). La somme des intérêts consolidés et du capital versé constitue le capital réellement emprunté au démarrage de la période d'amortissement.
- Le taux de TVA (à la date d'édition du présent manuel = 5,5% pour le PLUS, PLA I et PLS). Il s'agit du taux de TVA sur la livraison à soi-même (LASM). Ce taux ne sert qu'à impacter de la TVA, les intérêts de préfinancement s'ils sont échus avant la déclaration d'achèvement des travaux (DAT).

Les autres prêts

Il s'agit du ou des prêts complémentaires de l'opération (maximum 5). Donnez pour chaque prêt :

- L'identification du prêt (texte)
- Le capital initial du prêt dans la monnaie de la simulation, sans les cents ou les centimes si la monnaie est respectivement l'Euro ou le Franc
- Le taux d'intérêt annuel en %
- La durée totale du prêt y compris différé
- Le différé d'amortissement (paiement des seuls intérêts) ou total (ni intérêts ni remboursements)
- La date d'effet du contrat, date à partir de laquelle le contrat prend effet.

Rappel : les zones non concernées peuvent être non renseignées.

Dans L.O.L.A, on considère que les prêts donnant lieu à des versements échelonnés mais sans préfinancement sont versés en une seule fois. Ce peut être le cas de prêts spécifiques avec ou sans différé d'amortissement : si l'on dispose du tableau d'amortissement d'un tel prêt, il est toujours possible de saisir les annuités en « Saisies optionnelles » dans la colonne « Charges » ; attention en ce cas, à ne pas remplir dans le pavé de financement, les conditions de prêt relatives au dit prêt, pour éviter les doubles comptes.

Les subventions

Il s'agit des subventions obtenues pour l'opération.

Indiquez la nature et le montant des subventions.

Les fonds propres

Inscrire les fonds propres définitivement affectés à l'opération.

Les circulaires d'octobre 1992 et de mai 1997 ont prévu la possibilité (en dehors de l'appréciation du droit à prêt) de reconstituer les fonds propres mais pas de les rémunérer. Reconstituer les fonds propres signifie prévoir leur retour dans la trésorerie de l'organisme en francs constants (c'est à dire en annulant l'effet d'érosion de l'inflation). Financièrement la méthode retenue par LOLA revient à mettre en place un prêt virtuel du montant des fonds propres concernés et dont les caractéristiques seraient les suivantes :

- La durée est celle retenue pour ladite reconstitution (avec un éventuel différé total) ; en principe les fonds propres doivent avoir été reconstitués au plus tard au moment de l'amortissement complet du plus tardif des prêts
- Le taux d'intérêt et la progressivité sont calés au niveau du taux de l'inflation.

N.B. : Voir au chapitre 4.2.1.4, page 24 et suivantes, selon quelles modalités s'opère :

- l'option de reconstituer les fonds propres
- en cas de reconstitution, le choix des paramètres de ladite reconstitution.

Bouton Affiche Emprunts

Pour les **Prêts principaux....** et les **Autres prêts**, le bouton **Affiche Emprunts** situé en haut à gauche du présent pavé, permet d'accéder au détail des annuités de chacun des prêts par basculement vers une nouvelle vue ad hoc de la feuille LOLA qui a l'apparence suivante :

Calcul des annuités des emprunts		Retour LOLA							
	pla 1	pla 2	pla 3	pc 1	pc 2	pc 3	pc4	pc5	total annuités
date effet =	02/01/2001	02/01/2001	00/01/1900	02/01/2001	00/01/1900	00/01/1900	00/01/1900	00/01/1900	
capital initial =	880 393	654 889	0	52 595	0	0	0	0	
durée préfin. =	12	12	0	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	
intérêts préfin. =	24 946	16 356	0	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	
tx interet annuel =	4,20%	3,70%	0,00%	2,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
durée totale =	35	35	0	25	0	0	0	0	
dont diff amortiss =	0	0	0	0	0	0	0	0	
dont diff total =	0	0	0	0	0	0	0	0	
tx progressivite =	0,50%	0,50%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
année mise en remb. =	2003	2003	1901	2002	1901	1901	1901	1901	
début amortissement =	2003	2003	1901	2002	1901	1901	1901	1901	
date dern. annuit =	2037	2037	1900	2026	1900	1900	1900	1900	
durée amortiss =	35	35	0	25	0	0	0	0	
Intérêts préf. capitalisés =	24 946	16 356	0						
dernière annuité en									
2037									
Année									
1998	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Pour revenir à la vue de départ, cliquer sur le bouton **Retour LOLA**

4.2.1.4 Pavé 4 : Paramètres d'exploitation des logements

N° 2001 002 0051 03

Efm³ SU par mois **PLUS:3.83** **PLA:3.52**

1- **Loyer d'équilibre normal:** **3.80** **3.49**

2- **Autres Critères:**

Saisie plage

équilibré annuel (trésorerie annuelle) **4.02** **3.69**

idem + suréquilibre de: **1.0KE** **4.04** **3.72**

(en E valeur 2001)

67 465 E par logt
925 E par m²SH

marge (ou déficit) pour autofinancement

équilibre "normal" **moyenne sur:**

en %	15 ans	25 ans	35 ans
des recettes	6,38	1,90	1,82
dont	0,60	0,70	0,80

pour reconstituer les fonds propres investis

Paramètres d'exploitation des logements Aide

Valeurs pour l'année de simulation **2001** **Paramètres conformes à la circulaire du 29 mai 97**

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

Logers plafonds de conventionnement en Efm³ de surface utile

Loger de zone **PLUS** **maxi autorisé** **PLA-I**

Marge locale de dépassement

Logers pratiqués en Efm³ SU

	par mois	par an	taux (circulaire)
Logements PLUS	<input type="text" value="3,83"/>	45,96	d'évolution [du]
Logements PLA-I	<input type="text" value="3,52"/>	42,24	loyers (29/05/97)

Logers annexes en E/mois

Garages (par garage)	<input type="text" value="38,11"/>	rapport PLA-I / PLUS	<input type="text" value="1,60%"/> (1,60%)
Autres logers (total)	<input type="text" value="0,92"/>		

Charges d'exploitation

Frais de gestion en E/loge/m ² an	<input type="text" value="610,00"/>	différé	taux	d'évolution
Dotations à la PGR : taux	<input type="text" value="0,60%"/> (0,60%)	années	(5)	(2,10%)
TFPB en E/loge/m ² an	<input type="text" value="290,00"/>	15	(15)	(1,60%)
				(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 type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non	ans	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="1,60%"/> (1,60%)

Hypothèses économiques

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

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

Evolution des frais de gestion **2,10%** (2,10%)

Evolution de la TFPB **2,10%** (2,10%)

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

3,00% pour soldes négatifs (3,00%)

Nouveau

Il s'agit des éléments de l'exploitation de l'opération après mise en service, relatifs aux loyers perçus, aux charges et aux hypothèses économiques retenues pour la simulation en cours.

La circulaire n°97-51 du 29 mai 1997 et sa dernière note technique du 22 septembre 2000 précisent les modalités d'actualisation des loyers et des charges relatives à l'exploitation des logements :

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

	Règle d'évaluation (rappel)	Taux de croissance
• Loyers	Produit locatif brut maximal figurant dans la convention APL	1,60%
• Taux de vacance et d'impayés	3% (sauf contexte local particulier) (en pourcentage du loyer brut)	sans objet
• Produits financiers	3% que le solde soit positif ou négatif	sans objet
• Frais de gestion	contexte local	2,10%
• Grosses réparations (dans le cas où la provision pour Grosses Réparations est calée sur un profil forfaitaire proportionnel au prix de revient)	0,6% du prix de revient bâtiment en TVA	1,60%
• TFPB	contexte local	2,10%

décembre 2001

Il est possible de saisir des taux d'évolution différents pour chaque élément. Dès lors, il apparaît pour information, une mention « paramètres non conformes à la circulaire du 29/05/97 et à la note technique en vigueur » - les calculs sont néanmoins possibles.

L'ensemble de ces données sont en valeur de l'année de simulation (à l'exception du prix de revient de l'investissement qui est exprimé en « année de première mise en service »).

Si l'année de référence diffère de l'année de simulation, dans le cas de simulations réalisées à posteriori, la formule de calcul de la valeur à l'année de simulation peut être portée directement dans la cellule de saisie.

Exemple :

Pour une simulation réalisée en 2000 avec des frais de gestion de 4 100 F par logement valeur 1998, il convient de porter dans la cellule « frais de gestion » : $= 4\ 100 \times 1,021^{12}$ soit pour un taux d'inflation de 1,60% une évolution des frais de gestion de 2,10% (conformément à la circulaire n°97-51 du 29 mai 1997).

Les loyers plafonds

Suivant le mode de calcul et l'unité monétaire choisie, vous saisirez :

en mode « surface utile » :

- le loyer maximum de base pour la zone en E/m² ou F/m² de surface utile par mois
- la marge locale de dépassement en % (ce champ sert également à accueillir en logement foyer le coefficient correcteur destiné à neutraliser le coefficient de structure).

en mode « surface corrigée » (pour mémoire) :

- le loyer maximum des PLA retenu dans la convention en fonction du label de qualité technique et de la zone de loyer en E/m² ou F/m² de surface corrigée par an ; ce plafond doit être actualisé en valeur « année de simulation »
- le loyer maximum des PLA TS retenu dans la convention.

Attention : le loyer maximum de convention est calculé en fonction de la marge locale de dépassement et du coefficient de structure appliqués au loyer maximum de base saisi.

Les loyers pratiqués

Suivant le mode de calcul choisi, vous saisirez :

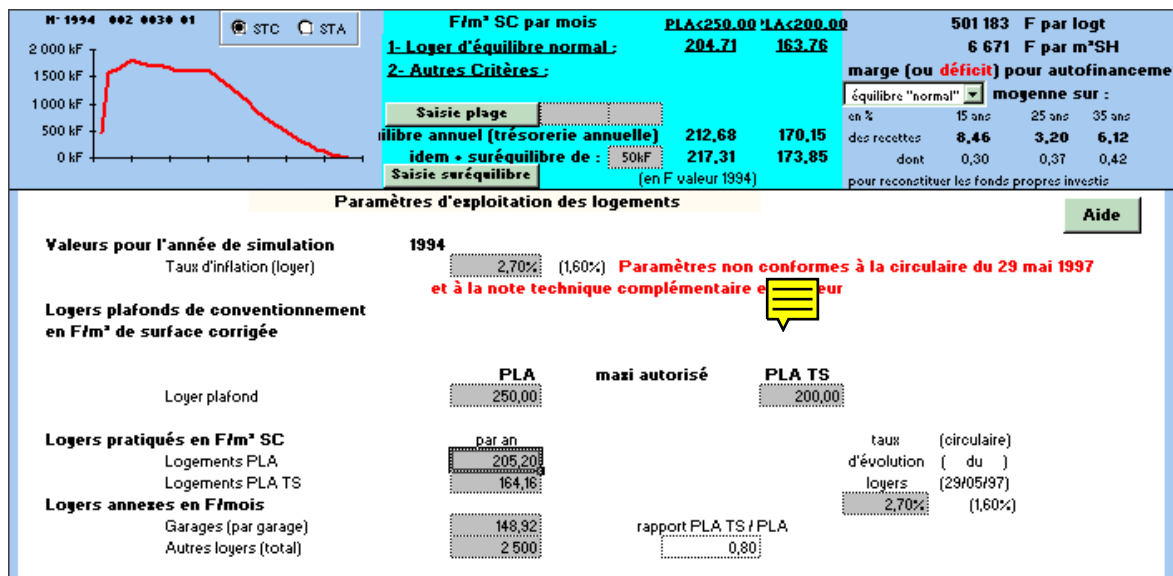
en mode « surface utile » :

- le loyer pratiqué ou prévu pour les logements PLUS et PLA-I en E/m² ou F/m² de surface utile **par mois** en valeur de l'année de la date de simulation.

en mode « surface corrigée » (pour mémoire) :

- le loyer pratiqué ou prévu pour les logements PLA et PLA TS en E/m² ou F/m² de surface corrigée **par an** en valeur de l'année de la date de simulation.

Modifications affectant le pavé « Paramètres d'exploitation des logements
en mode « surface corrigée »



Attention :

Dans le cas d'opération mixte (PLUS, PLA-I), les taux de loyer pratiqués ou prévus doivent impérativement être saisis car ils permettent le calcul automatique du rapport PLA-I/PLUS ; ce rapport est utilisé dans le calcul des loyers d'équilibre pour la répartition des produits de loyers entre les logements PLUS et PLA-I.

A défaut d'information sur ces taux pratiqués ou prévus, vous saisirez, comme loyers pratiqués, les loyers - plafonds autorisés afin d'initialiser le rapport PLA-I/PLUS.

Les loyers annexes

Vous saisirez dans la monnaie de la simulation (Euros ou Francs) :

- le loyer mensuel d'un garage,
- les autres loyers perçus mensuellement.

Les charges d'exploitation

Ces charges sont à saisir en valeur de l'année de la date de simulation.

- **Frais de gestion** : frais généraux non récupérables auprès des locataires ramenés au logement géré (principalement frais de personnel, de structure et d'entretien courant non récupérables). A été introduit dans l'application BOLERO un ratio nouveau pour chacune des familles HLM appelé « B6NLOLA » qui divisé par BLOGTGERE (nombre de logements gérés) donne le ratio de « frais de gestion et d'entretien (courant) » dont LOLA a besoin.
- **PGR** : la provision pour grosses réparations est calculée sur la base minimale de 0,60% du coût de construction (prix de revient - valeur du terrain nu) (elle est actualisée à compter de l'année de première mise en service à la différence des autres valeurs qui sont actualisées à compter de l'année de simulation). Il y est appliqué un différé de 5 ans.
- **TFPB** : taxe foncière sur les propriétés bâties au logement. Le différé est fonction du type d'opération et du type de financement et doit être modifié en conséquence.
- **Taux de vacance** : correspond à une perte de recettes de loyer sur la période de simulation, perte liée au renouvellement de locataires (délais de réalisation de travaux suite à l'état des lieux, difficultés de location liées à la mauvaise image ou mauvaise localisation des lieux...). Les prorata - temporis sont automatiquement calculés sur la base des dates de mises en service préalablement saisies (cf. caractéristiques de l'opération).
- **Taux d'impayés** : correspond à la perte réelle (sommes passées en non-valeur), liée aux impayés de loyer sur la période de simulation.
- **Fonds propres** : Sélectionnez « OUI » ou « NON » pour indiquer s'il est prévu ou non la reconstitution des fonds propres avec valorisation au taux d'inflation retenu, sur la durée d'amortissement du prêt principal avec un éventuel différé. La circulaire n° 97-51 du 29 mai 1997 n'oblige plus à la reconstitution des fonds propres. Il est à noter qu'en cas d'intérêts de préfinancement et dans le cas où a été choisie l'option « paiement » de ces intérêts (et non l'option « consolidation » de ceux-ci avec le montant emprunté par ailleurs), L.O.L.A considère qu'il s'agit de fonds propres qui ont été investis par le maître d'ouvrage et les traite comme tels.

Les hypothèses économiques

Il s'agit d'un rappel des prévisions d'évolution des loyers et charges sur la période de calcul du loyer d'équilibre (déjà saisies en même temps que les charges d'exploitation), et d'une invite à la saisie des taux de rémunération de la trésorerie.

Seul le taux de rémunération des produits financiers est pris en compte pour le calcul du loyer d'équilibre avec solde cumulé (ou annuel) y compris charges et produits financiers. En effet, et indépendamment de ce qui est imposé par la circulaire de mai 1997 (cf. ci-avant), ces soldes de trésorerie sont, par « construction », toujours positifs ou nuls¹. A l'inverse, un taux de charges financières éventuellement saisi distinct de celui des produits financiers, ne sera pris en compte que lors de l'édition du Compte Prévisionnel d'Exploitation pour une valeur de « loyer pratiqué » inférieure au loyer d'équilibre.

Les valeurs conseillées pour les taux d'évolution des différents paramètres sont celles de la note technique en vigueur à la date de sortie de chaque version.

¹ sur la validité de cette approximation on pourra utilement se reporter à la « question/réponse » qui traite de ce sujet à la page 88 du présent manuel

4.2.1.5 Pavé 5 : Saisies optionnelles

N° 2001 002 0051 03

STC STA

Efm° SU par mois **PLU<3.83** **PLA<3.52**

1- Loger d'équilibre normal : **3.80** **3.49**

2- Autres Critères :

Saisie plage		
Équilibre annuel (trésorerie annuelle)	4,02	3,69
idem + suréquilibre de	1,0KE	4,04
Saisie suréquilibre	(en E valeur 2001)	

67 465 E par logt
925 E par m²SH

marge (ou déficit) pour autofinancement

équilibre "normal" moyenne sur :

en %	15 ans	25 ans	35 ans
des recettes	6,38	1,90	1,82
dont	0,60	0,70	0,80

pour reconstituer les fonds propres investis

Saisies optionnelles Aide

En cas de préfinancement et si aucune case du (ou des) **PROFIL(S) de Préfinancement du (ou des) Prêt(s) Principal(aux) 1, 2 ou 3** ci-dessous n'est renseignée, un profil par défaut du préfinancement et des intérêts qui en découlent sera calculé en fonction :

- du type de l'opération (neuve ou acquisition/amélioration)
- de la durée de chantier et la date de déclaration d'ouverture de travaux
- des dates d'effet des contrats de prêts.

Financement

Les **AUTRES CHARGES OU PRODUITS** seront introduits tels quels dans le calcul des comptes prévisionnels d'exploitation et loyers d'équilibre

PROFIL de Préfinancement du Prêt Principal 1

	Date	Montant en E
1er versement		
2ème vers.		
3ème vers.		
4ème vers.		
5ème vers.		
6ème vers.		
7ème vers.		
8ème vers.		
9ème vers.		
10ème vers.		
11ème vers.		
12ème vers.		
13ème vers.		
14ème vers.		
15ème vers.		
Total versements	0	
rappel plan financ.		880 393

AUTRES CHARGES OU PRODUITS

Nature des charges : Nature des produits :

Année	Montant E	Année	Montant E
2000		2000	
2001		2001	
2002		2002	
2003		2003	
2004		2004	
2005		2005	
2006		2006	
2007		2007	
2008		2008	
2009		2009	
2010		2010	
2011		2011	
2012		2012	
2013		2013	
2014		2014	
2015		2015	
2016		2016	
2017		2017	
2018		2018	
2019		2019	
2020		2020	
2021		2021	
2022		2022	
2023		2023	
2024		2024	
2025		2025	
2026		2026	
2027		2027	
2028		2028	
2029		2029	
2030		2030	
2031		2031	
2032		2032	
2033		2033	
2034		2034	
2035		2035	
2036		2036	
2037		2037	
2038		2038	
2039		2039	
2040		2040	
2041		2041	
2042		2042	
2043		2043	
2044		2044	
2045		2045	
2046		2046	
2047		2047	
2048		2048	
2049		2049	
2050		2050	
2051		2051	
2052		2052	
2053		2053	
2054		2054	
2055		2055	
2056		2056	
2057		2057	

PROFIL de Préfinancement du Prêt Principal 2

	Date	Montant en E
1er versement		
2ème vers.		
3ème vers.		
4ème vers.		
5ème vers.		
6ème vers.		
7ème vers.		
8ème vers.		
9ème vers.		
10ème vers.		
11ème vers.		
12ème vers.		
13ème vers.		
14ème vers.		
15ème vers.		
Total versements	0	
rappel plan financ.		654 889

PROFIL de Préfinancement du Prêt Principal 3

	Date	Montant en E
1er versement		
2ème vers.		
3ème vers.		
4ème vers.		
5ème vers.		
6ème vers.		
7ème vers.		
8ème vers.		
9ème vers.		
10ème vers.		
11ème vers.		
12ème vers.		
13ème vers.		
14ème vers.		
15ème vers.		
Total versements	0	
rappel plan financ.		0

Les saisies ont lieu dans les cas suivants :

- Les dates et montants réels de versement des prêts principaux avec préfinancement sont connus : les saisies effectuées permettent alors de neutraliser le calcul par défaut auquel se livre automatiquement L.O.L.A, sur la base de la durée du préfinancement, du type d'opération, de la durée du chantier et de la date d'effet du contrat de prêt.
- Des charges ou produits, à caractère exceptionnel, ne sont pas pris en compte dans les rubriques précédentes.

Les profils de versement des prêts principaux avec préfinancement

Il s'agit des dates et montants réels des versements pour chaque prêt principal avec préfinancement ; donnez pour chaque versement, dans l'ordre chronologique :

- la date de versement,
- le montant dans la monnaie de la simulation.

Attention :

Les dates doivent être saisies dans l'ordre chronologique, sans ligne vide, et comprises dans la durée du préfinancement du prêt principal concerné, soit entre sa date d'effet et sa date de fin de préfinancement (date à laquelle intervient selon le cas, soit le paiement des intérêts de préfinancement soit leur consolidation avec le montant initial du prêt).

Le total des versements doit être égal au montant du prêt principal correspondant saisi dans le pavé « plan de financement ».

Profils par défaut : A défaut de connaître ou de saisir les dates et montants réels de versement des prêts principaux avec préfinancement dans les conditions qui viennent d'être indiquées, L.O.L.A détermine automatiquement un profil de versement type sur la base de la durée du préfinancement, du type d'opération, de la durée du chantier et de la date d'effet du contrat de prêt.

Ces profils types par défaut, de versement en fonction du **type d'opération** et de la *durée de chantier* sont les suivants :

mois à compter de la date d'effet du prêt + 4 jours	neuf ou amélioration seule			acquisition - amélioration		
	de 0 à 10 mois	de 11 à 14 mois	15 mois et plus	de 0 à 8 mois	de 9 à 12 mois	13 mois et plus
0	20%	25%	30%	20%	30%	30%
1	12%	7%	5%	10%	8%	6%
2	12%	7%	5%	12%	10%	6%
3	14%	10%	8%	12%	10%	7%
4	14%	10%	8%	12%	10%	7%
5	14%	10%	8%	12%	10%	7%
6	7%	10%	8%	12%	8%	7%
7	7%	6%	8%	10%	6%	7%
8		6%	5%		4%	7%
9		5%	5%		4%	5%
10		4%	4%			5%
11			3%			3%
12			3%			3%

Si la durée du préfinancement est plus courte que celle de l'étalement prévisionnel des versements du prêt tel qu'il ressort du tableau ci-dessus, L.O.L.A impute sur le dernier mois de préfinancement le solde des versements restant à faire.

Les autres charges et produits

Il s'agit des montants réels des charges et produits à caractère exceptionnel pour chaque année de simulation : donner leur définition dans les zones d'en-tête du tableau, et leurs valeurs dans les cases correspondant à chaque année.

Les valeurs seront prises telles quelles, sans actualisation (en Francs courants).

Il peut s'agir de formules de calcul valides pour Excel permettant le cas échéant des calculs d'actualisation. La zone « AUTRES CHARGES OU PRODUITS » a d'ailleurs été conçue à cet effet puisque c'est la seule zone de la feuille LOLA où les formules saisies peuvent être restaurées après sauvegarde dans la base de données (cf.4.4 page 42).

4.2.2 Les différents traitements effectués par la feuille LOLA

4.2.2.1 zone gauche du bandeau supérieur

Dans la région la plus à gauche du bandeau supérieur, en sus du numéro d'identification, vous voyez un graphique dynamique permettant de retracer le solde de trésorerie cumulé ou annuel pour n'importe lequel des 5 loyers suivants :

- les quatre modalités de loyer d'équilibre,
- le loyer pratiqué.

La sélection du type de solde de trésorerie s'opère par action sur les cases d'option situées en haut à droite du graphique (STC ou STA).

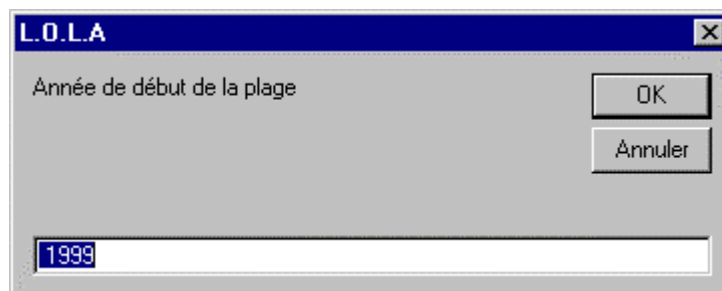
La sélection du type de loyer s'opère par action sur la liste déroulante située dans la zone droite du bandeau supérieur.

4.2.2.2 zone centrale du bandeau supérieur : Loyers d'équilibre

Vous pouvez obtenir l'affichage permanent dans le bandeau supérieur du **loyer d'équilibre** de l'opération calculé selon les quatre modalités définies par l'annexe I de la circulaire n°94-50 du 14 octobre 1992 et par la circulaire n°97-54 du 29 mai 1997:

1. **Equilibre normal**, pour un solde de trésorerie cumulé positif ou nul année par année sur toute la durée du prêt principal.
2. **Equilibre normal sur plage**, pour un solde de trésorerie cumulé positif ou nul année après année sur une plage d'années saisie qui doit au moins contenir l'année de fin de remboursement du prêt principal pour être conforme avec la circulaire du 29 mai 1997 ; le bouton **Saisie plage** permet la saisie guidée des début et fin de plage ; les deux boîtes de dialogue suivantes demandent alors de saisir successivement :

le début de plage...



The image shows a dialog box titled "L.O.L.A" with a close button (X) in the top right corner. The main text inside the dialog is "Année de début de la plage". Below this text is a text input field containing the year "1999". To the right of the input field are two buttons: "OK" and "Annuler".

....et la fin de plage

The screenshot shows a dialog box titled 'L.O.L.A.' with a close button (X) in the top right corner. The main text reads 'Année de fin de la plage'. Below this text is a text input field containing the number '2031'. To the right of the input field are two buttons: 'OK' and 'Annuler'.

s'il n'y a pas de saisie des dates de début et de fin de plage, il ne peut y avoir d'affichage du loyer d'équilibre normal sur plage ; si la limite de plage saisie n'est pas conforme avec la circulaire du 29 mai 1997, le message suivant apparaît :

The screenshot shows a warning dialog box titled 'L.O.L.A.' with a close button (X) in the top right corner. On the left is a yellow warning triangle icon. The main text reads: 'Paramètre non conforme à la circulaire du 29 mai 1997 et à sa note technique. Voulez-vous continuer ?'. At the bottom are two buttons: 'Oui' and 'Non'.

Etre attentif au fait que dans ce cas uniquement, même si on a saisi un taux de rémunération de la trésorerie distinct du taux applicable aux dépôtsverts de trésorerie, les calculs sont malgré tout effectués avec un taux de placement de la trésorerie **unique** que celle-ci soit positive ou négative, égal au taux de rémunération de la trésorerie (positive)¹.

3. **Equilibre annuel**, pour un solde de trésorerie annuel positif ou nul année par année sur toute la durée du prêt principal.
4. **Suréquilibre (annuel)**, pour un solde de trésorerie annuel au moins égal à la valeur de suréquilibre saisie en valeur « année de simulation et actualisée année après année sur toute la durée du prêt principal ; le bouton **Saisie suréquilibre** permet la saisie guidée de la valeur du suréquilibre ; la deux boîte de dialogue suivantes invite alors à saisir la valeur du suréquilibre :

The screenshot shows a dialog box titled 'L.O.L.A.' with a close button (X) in the top right corner. The main text reads 'Valeur du suréquilibre en KF de l'année de simulation'. Below this text is a text input field. To the right of the input field are two buttons: 'OK' and 'Annuler'.

s'il n'y a pas de saisie de la valeur du suréquilibre, il ne peut y avoir d'affichage du loyer de suréquilibre (annuel).

¹ sur la validité de cette approximation on pourra utilement se reporter à la « question/réponse » qui traite de ce sujet à la page 88 du présent manuel

Remarquer que :

- en cas d'opération mixte c'est le loyer d'équilibre de chacune des fractions composant le programme qui apparaît (sur deux colonnes)
- apparaît sur la première ligne en sus du nom du programme (sur 3 caractères) le rappel de la valeur du plafond dudit programme (pour autant que celle-ci a été saisie)
- la période de calcul se termine au remboursement complet du dernier prêt, sauf :
 1. si elle est trop longue du fait de prêts à très longue durée ou décalés dans le temps : limitation à 57 ans ;
 2. s'il n'y a pas de prêt (cas exceptionnel) : on calcule sur 5 ans.
- si les données introduites ne permettent pas le calcul, un message apparaît et le calcul n'est pas réalisé : corriger les données jusqu'à disparition du message.

4.2.2.3 zone droite du bandeau supérieur

La zone droite du bandeau supérieur comporte :

Une information de synthèse concernant le prix de revient total rapporté au logement par m² de surface habitable :

Pour la valeur de loyer sélectionnée dans la liste déroulante, la marge moyenne (ou le déficit au sens d'insuffisance) pour autofinancement sur 3 périodes différentes (15, 25 et 35 ans) est indiquée en pourcentage (ligne en gras).

Noter que :

la sélection du loyer dans cette zone combinée déroulante a pour effet de modifier le loyer pour lequel le graphique se trouvant dans la zone de gauche du bandeau supérieur est construit.

en cas de fonds propres reconstitués, cette ligne est suivie d'indications de la part de cette marge consacrée à la reconstitution des fonds propres.

*La marge annuelle pour l'auto financement est égale au rapport entre le solde de trésorerie annuel (STA) d'un exercice et les recettes totales de ce même exercice. Si l'on note **actu** le coefficient d'actualisation (taux des fonds propres), la définition utilisée dans LOLA pour la marge d'autofinancement moyenne sur n exercices est la suivante :*

$$\text{marge d'autofinancement moyenne sur n exercices} = \frac{\sum_{i=1}^{i=n} \frac{\text{marge de l'exercice } i}{(1 + \text{actu})^i}}{\sum_{i=1}^{i=n} \frac{\text{recette de l'exercice } i}{(1 + \text{actu})^i}}$$

4.2.2.4 Résultats économiques et sociaux (résumés)

Les résultats économiques (et sociaux) sont présentés dans la zone « résultats résumés » de la feuille LOLA et disponibles en se déplaçant dans le bas de la feuille LOLA mais aussi à travers les commandes d’Affichage et d’Impression « résultats résumés ».

N° 2001 002 0051 03

STC STA

E/m² SU par mois **PLUS<3.83** **PLA<3.52**

1- **Loger d'équilibre normal :** **3.80** **3.49**

2- **Autres Critères :**

Saisie plage

Libre annuel (trésorerie annuelle) **4.02** **3.69**

idem + suréquilibre de : 1,0kE **4.04** **3.72**

Saisie suréquilibre (en E valeur 2001)

67 465 E par logt
925 E par m²SH

marge (ou déficit) pour autofinancement

équilibre "normal" moyenne sur :

en %	15 ans	25 ans	35 ans
des recettes	6,38	1,90	1,82
dont	0,60	0,70	0,80

pour reconstituer les fonds propres investis

Résultats économiques et sociaux Aide

Prix de revient total 1 889 030 E soit : 67 465 E par logt
925 E par m² habitable

Loger pratiqué (en PLUS) : 3,83 E/m² SU par mois

Conformité à la circulaire du 29/05/97 : conforme

Logers d'équilibre calculés en E/m² SU par mois valeur 2001 avec récupération de fonds propres	PLUS	PLA-I	PLUS pour que PLA-I soit = à (0,9*PLUS)	PLA-I pour que PLUS soit = à	Exploitation
Solde de trésorerie cumulé >=0	3,80	3,49	3,77	3,45	
<i>soit par an</i>	<i>45,57</i>	<i>41,88</i>	<i>45,25</i>	<i>41,37</i>	
Solde de trésorerie annuel >=0	4,02	3,69	4,16	3,90	
<i>soit par an</i>	<i>48,19</i>	<i>44,29</i>	<i>48,85</i>	<i>46,83</i>	
Solde de trésorerie annuel >=1kE(en E valeur 2001)	4,04	3,72	4,21	3,96	
<i>soit par an</i>	<i>48,53</i>	<i>44,60</i>	<i>50,56</i>	<i>47,54</i>	

COMMENTAIRES :

ACCESSIBILITE SOCIALE

Calcul réalisé avec le barème "LOGEMENT ORDINAIRE"

Pour la zone : 3

Barème applicable du 01 janvier 2002 au 30 juin 2002 et avec le loyer pratiqué

soit : 45,96 E/m² SU par an

soit par mois : 3,83 E/m² SU par mois

Ménage	2 personnes à charge	
revenu de	870 E/mois	
logement de	67 m² SU	
loyer mensuel, avec charges forfaitaires APL	PLUS	PLA-I
	324	303
APL	221	202
loyer résiduel	103	101
taux d'effort	11,8%	11,6%

Calculs d'APL

En PLUS, le loyer pratiqué pour ce ménage est entièrement pris en compte pour le calcul d'apl
En PLA-I, le loyer pratiqué pour ce ménage est entièrement pris en compte pour le calcul d'apl

Comparaison des logers PLUS en E/m² SU par mois

L'opération est équilibrable : loyer plafond >= loyer d'équilibre

Résultats économiques

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 en comportant qui sont saisis dans les 3 premières lignes du pavé « plan de financement »(y compris la TVA sur ces intérêts s'ils sont échus avant la DAT, le taux de TVA étant celui saisi dans le pavé « financement »).

Les résultats de calcul du loyer d'équilibre, selon les hypothèses choisies, sont affichés soit en Euros ou en Francs annuels par m² de surface corrigée soit en Euros ou en Francs mensuels au m² de surface utile.

En cas d'opération mixte (PLA/PLA I par exemple) et lorsqu'un loyer plafond a été saisi pour l'une des fractions de programme, L.O.L.A peut fournir d'autres renseignements que les seuls loyers d'équilibre (des 2 fractions de programme) calculés dans l'hypothèse où ceux-ci conservent le rapport existant entre les loyers pratiqués saisis :

dans le cas où on a saisi un plafond de loyer pour l'une des fractions de l'opération (PLA I par exemple), L.O.L.A propose le loyer d'équilibre de l'autre fraction de programme (PLA dans l'exemple choisi) en supposant que le loyer pratiqué sur la fraction PLA I (toujours dans le même exemple) sera juste égal au plafond saisi.

En bas du pavé « résultats économiques et sociaux » dans une zone intitulée « Comparaison des loyers », un graphique présente comparativement le loyer maximum de conventionnement, le loyer d'équilibre et le loyer pratiqué ou prévu.

Résultats sociaux

Les résultats affichés résultent d'un cas type :

ménage avec 2 personnes à charges - revenu de 870 E ou 5 700 F - logement de 110 m² de surface corrigée, 67 m² de surface utile dans le cas de surface utile, surfaces correspondant à un T3

Le loyer résiduel correspond :

- au loyer mensuel calculé sur la base du loyer pratiqué ou par défaut du loyer d'équilibre,
- augmenté du forfait de charges APL ou AL pour les DOM,
- minoré de l'APL ou de l'AL pour les DOM calculée.

Des messages précisent le niveau de couverture par l'APL ou l'AL pour les DOM du loyer calculé.

Votre attention doit être attirée par un taux d'effort supérieur à 20%. Compte tenu de l'impossibilité pour le barème APL de prendre en compte les charges locatives réelles, l'effort du locataire moyen sera supérieur à ce taux.

Lorsque le message situé en bas du pavé « accessibilité sociale » indique : « en PLUS (ou PLA I) le loyer de ce ménage est supérieur au loyer plafond de l'APL », toute augmentation de loyer sera supportée par le locataire sans atténuation par l'APL (à barème inchangé). Dans ce cas, le taux d'effort du locataire, déjà élevé, augmentera encore dans le futur. Concrètement, si le loyer plafond pour un ménage est de 304,90 E ou 2 000 F, ce ménage percevra la même APL pour un loyer de 304,90 E ou 2 000 F ou de 457,35 E ou 3 000 F.

D'autres simulations de calcul d'APL et de taux d'effort sont possibles dans le module calcul d'APL (cf. page 39).

Nota bene :

Comme dans la feuille « calculs d'APL », seul le barème de calcul de l'APL en vigueur au moment de la diffusion de L.O.L.A.2.1E est disponible.

4.2.2.5 Comptes prévisionnels d'exploitation (CPE)

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 retrace également les soldes de trésorerie annuels et/ou cumulés de l'opération.

Les produits sont :

- les loyers encaissés des logements,
- les autres loyers et les produits exceptionnels.

Les charges sont :

- les annuités de remboursement des emprunts,
- la reconstitution des fonds propres investis,
- la dotation à la provision pour grosses réparations,
- les frais de gestion,
- la TFPB,
- les autres charges ou charges exceptionnelles.

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 de la moitié du solde annuel de l'exercice n.

Les comptes prévisionnels d'exploitation afférents aux différentes hypothèses de loyer (différentes sortes de loyer d'équilibre, loyer pratiqué) sont disponibles à travers les commandes d'**Affichage** et d'**Impression** « Comptes prévisionnels d'exploitation »

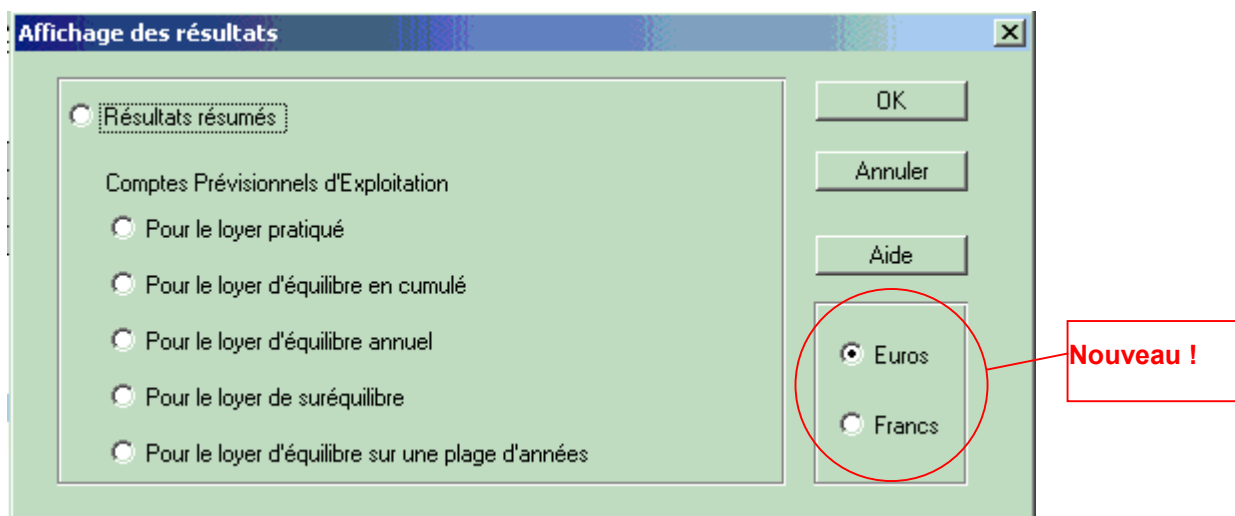
4.2.3 Affichages et Impressions des traitements de la feuille LOLA non affichés en permanence

Les boutons « Affichage » et « Impression » du bandeau supérieur de la feuille de saisie de l'opération permettent :

- l'affichage à l'écran des résultats résumés de l'opération traitée et des comptes prévisionnels d'exploitation ;
- l'impression des feuilles de saisie relatives aux données principales et optionnelles, des résultats résumés et des comptes prévisionnels d'exploitation.

4.2.3.1 Affichage des résultats

Pour consulter les résultats, demander l'affichage des résultats en cliquant sur la commande **Affichage...** et en choisissant l'option désirée de la boîte de dialogue ci-dessous, la monnaie dans laquelle l'affichage doit se faire puis **OK**.



Selon la monnaie que vous aurez choisie, la première option affiche les résultats économiques et sociaux, les autres options permettent de visualiser les « Comptes Prévisionnels d'Exploitation » pour une hypothèse de loyers donnée.

Pour consulter le tableau, le faire défiler de haut en bas, jusqu'au graphique.

Pour revenir à l'écran principal (feuille LOLA) après consultation d'un Compte Prévisionnel d'Exploitation, utilisez le bouton **Retour LOLA**.

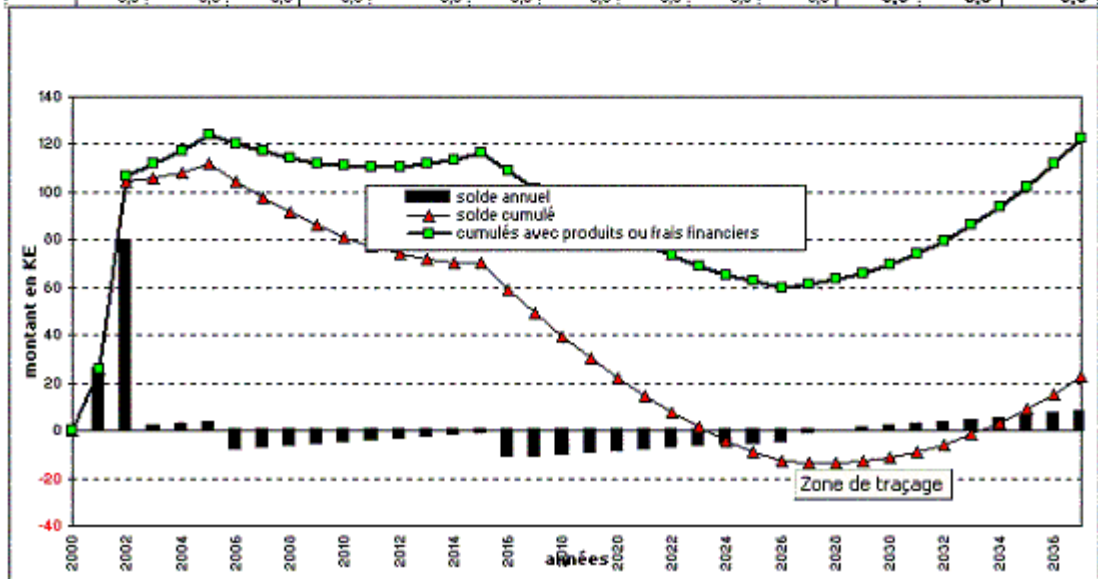
affichage d'un Compte Prévisionnel d'Exploitation (feuille ou onglet « CPE »)

Identification de l'opération				Retour LOLA	
N° d'identification	2001 002 0051 02	Date de simulation	28/08/2001		
Nom de l'Opération	Cham-Chauny / I	Département	02		
Maître d'Ouvrage	OPAC Picardie	N° interne	0051		
DDE ou service	DGUHC-MILLOS	N° simulation	02		
Commune	CHAMOUILLE	Auteur	PS-ER		

Compte Prévisionnel d'Exploitation

pour le LOYER PRATIQUE 3,83 E/m² SU (Loyer maximum en PLUS 3,83 E/m² SU)

Exercice	Produits en KE			Charges en KE						RESULTATS DE TRESORERIE		
	Loyer	Autres loyers et produits	TOTAL	Annuités des emprunts	Reconstitutions des fonds propres	Dotations aux PGR	Frais de gestion et entretien	TFPB	Autres charges	TOTAL	Hors produits financiers	Cumulés avec produits financiers
2000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2001	28,7	2,2	30,9	0,0	0,0	0,0	5,4	0,0	0,0	5,4	25,5	25,5
2002	92,5	6,8	99,3	2,7	0,0	0,0	17,4	0,0	0,0	20,1	79,2	104,7
2003	94,0	6,9	100,9	81,6	0,0	0,0	17,8	0,0	0,0	99,4	1,5	106,2
2004	95,5	7,0	102,5	82,0	0,0	0,0	18,2	0,0	0,0	100,2	2,3	108,5
2005	97,0	7,1	104,1	82,4	0,0	0,0	18,6	0,0	0,0	100,9	3,2	111,7
2006	98,6	7,2	105,8	82,8	0,0	11,6	18,9	0,0	0,0	113,3	-7,5	104,2
2007	100,2	7,3	107,5	83,2	0,0	11,8	19,3	0,0	0,0	114,3	-6,8	97,4
2008	101,8	7,4	109,2	83,6	0,0	11,9	19,7	0,0	0,0	115,3	-6,1	91,3
2009	103,4	7,6	111,0	84,0	0,0	12,1	20,2	0,0	0,0	116,3	-5,3	85,9
2010	105,1	7,7	112,7	84,4	0,0	12,3	20,6	0,0	0,0	117,3	-4,6	81,3
2011	106,7	7,8	114,5	84,8	0,0	12,5	21,0	0,0	0,0	118,4	-3,8	77,5
2012	108,4	7,9	116,4	85,2	0,0	12,7	21,5	0,0	0,0	119,4	-3,0	74,5
2013	110,2	8,1	118,2	85,6	0,0	12,9	21,9	0,0	0,0	120,5	-2,3	72,2
2014	111,9	8,2	120,1	86,1	0,0	13,1	22,4	0,0	0,0	121,6	-1,4	70,8
2015	113,7	8,3	122,0	86,5	0,0	13,4	22,8	0,0	0,0	122,7	-0,6	70,1
2016	115,5	8,4	124,0	86,9	0,0	13,6	23,3	11,1	0,0	134,8	-10,9	59,3
2017	117,4	8,6	126,0	87,3	0,0	13,8	23,8	11,3	0,0	136,2	-10,2	49,1
2018	119,3	8,7	128,0	87,7	0,0	14,0	24,3	11,5	0,0	137,6	-9,6	39,5
2019	121,2	8,9	130,0	88,2	0,0	14,2	24,8	11,8	0,0	139,0	-9,0	30,5
2020	123,1	9,0	132,1	88,6	0,0	14,5	25,3	12,0	0,0	140,4	-8,3	22,2
2021	125,1	9,1	134,2	89,0	0,0	14,7	25,9	12,3	0,0	141,9	-7,6	14,6
2022	127,1	9,3	136,4	89,4	0,0	14,9	26,4	12,5	0,0	143,3	-6,9	7,6
2023	129,1	9,4	138,6	89,9	0,0	15,2	27,0	12,8	0,0	144,8	-6,3	1,4
2024	131,2	9,6	140,8	90,3	0,0	15,4	27,5	13,1	0,0	146,3	-5,6	-4,2
2025	133,3	9,7	143,0	90,8	0,0	15,6	28,1	13,4	0,0	147,9	-4,8	-9,0
2026	135,4	9,9	145,3	91,2	0,0	15,9	28,7	13,6	0,0	149,4	-4,1	-13,1
2027	137,6	10,1	147,6	89,9	0,0	16,2	29,3	13,9	0,0	148,3	-0,7	-13,8
2028	139,8	10,2	150,0	89,4	0,0	16,4	29,9	14,2	0,0	149,9	0,1	-13,7
2029	142,0	10,4	152,4	89,9	0,0	16,7	30,6	14,5	0,0	151,6	0,8	-12,9
2030	144,3	10,5	154,8	90,3	0,0	16,9	31,2	14,8	0,0	153,2	1,6	-11,3
2031	146,6	10,7	157,3	90,7	0,0	17,2	31,9	15,1	0,0	154,9	2,4	-8,9
2032	149,0	10,9	159,9	91,2	0,0	17,5	32,5	15,4	0,0	156,6	3,2	-5,7
2033	151,3	11,1	162,4	91,6	0,0	17,8	33,2	15,8	0,0	158,4	4,0	-1,6
2034	153,8	11,2	165,0	92,1	0,0	18,1	33,9	16,1	0,0	160,2	4,8	3,2
2035	156,2	11,4	167,6	92,6	0,0	18,3	34,6	16,4	0,0	162,0	5,7	8,9
2036	158,7	11,6	170,3	93,0	0,0	18,6	35,3	16,8	0,0	163,8	6,5	15,4
2037	161,3	11,8	173,0	93,5	0,0	18,9	36,1	17,1	0,0	165,6	7,4	22,8
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0



L.O.L.A 2.IE

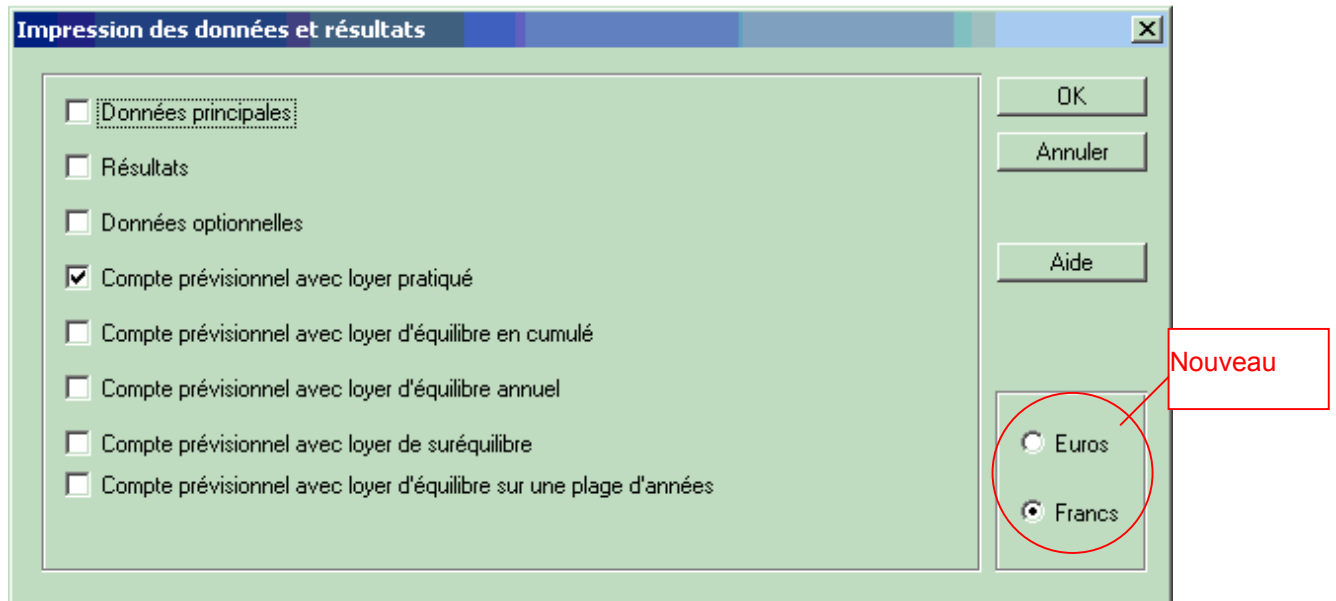
Loyer d'équilibre des Opérations Locatives Aidées réalisées par les bailleurs sociaux

10/12/2001

4.2.3.2 Impression des données et résultats

Pour imprimer un rappel des données principales et/ou les résultats, cliquer sur le bouton **Impression ...** qui entraîne l'ouverture de la boîte de dialogue ci-dessous :

choix des impressions



Pour imprimer une ou plusieurs pages :

- documents dont vous souhaitez l'impression : vérifiez que la case située en regard est cochée
- documents dont vous ne souhaitez pas l'impression : vérifiez que la case située en regard n'est pas cochée
- sélectionnez la monnaie dans laquelle les montants apparaîtront à l'édition, quelque soit la monnaie de la simulation en cours. Ce choix n'a aucune incidence sur la simulation en cours.
- utilisez le bouton **OK**.

4.3 Accessibilité sociale et calculs d'aide personnalisée au logement (APL) (module 2)

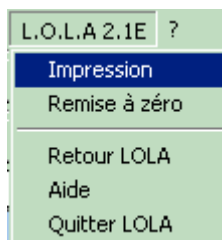
Remarque préliminaire : Seules les CAF et les MSA sont habilitées à calculer précisément et à liquider l'APL au vu de pièces justificatives. Toutefois, le présent tableau de calcul permet une estimation valable de l'APL et du taux d'effort admissible des locataires en fonction des données que vous saisissez.

Il est rappelé que les traitements réalisés par L.O.L.A dans son module n°1 (feuille LOLA) comprennent en principe des « résultats sociaux résumés » autrement dit concernant l'« accessibilité sociale ». Pour une description plus détaillée, on se reportera au chapitre 4.2.2.4 Résultats économiques et sociaux (résumés) page 33.

Le module n°2 de L.O.L.A constitué par la feuille « 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 un logement 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 ou DOM).

On accède à la feuille depuis la feuille LOLA, en cliquant sur la commande **Calculs d'APL** de son menu principal.

Observez que le menu principal s'est actualisé comme suit :



- **Impression** : pour imprimer les résultats
- **Remise à zéro** : pour effacer les données en cours
- **Retour LOLA** : Pour revenir à la feuille LOLA.
- **Aide** a le même effet que dans le menu de la feuille LOLA (cf. page 15)
- **Quitter LOLA** a le même effet que dans le menu de la feuille LOLA (cf. page 15) à ceci près que L.O.L.A ne proposera pas de sauvegarder la simulation en cours dans la feuille LOLA

Ce module peut être utilisé indépendamment de l'opération en cours sur LOLA.

- Sélectionnez le type d'APL souhaité (ordinaire, logements foyers ou logements foyers jeunes travailleurs)
- Sélectionnez dans la zone combinée déroulante la zone (1, 2, 3 ou DOM) de calcul de l'APL.
- Loyer E/m² ou F/m² par défaut : le loyer saisi dans cette cellule est pris en compte, par défaut, dans le tableau de calculs APL. La saisie d'un loyer dans la colonne « loyer saisi E/m² (ou F/m²) » ou « loyer saisi E/mois (ou F/mois) » remplace cette valeur pour le cas considéré.
- Seul le barème de calcul de l'APL en vigueur au moment de la diffusion de **L.O.L.A 2.1E** est disponible.

Saisie dans le tableau Calculs d'APL (zones grisées) :

- Nom ou référence : le nom du locataire ou du cas.
- Ménage ou isolé : m pour ménage, i pour isolé.
- Nombre de personnes à charge.

- Revenu mensuel imposable de l'année n-1 (zéro si pas de revenu). Il s'agit des revenus soumis à l'impôt sur le revenu, par exemple les salaires mensuels perçus par le ménage et qui figurent sur les fiches de salaires au titre des revenus soumis à imposition. A défaut prendre le net à payer de la fiche de salaire. L'application calcule elle-même les abattements (-10% et -20%) pour obtenir le revenu imposable base de calculs de l'APL.
- Autres revenus mensuels : il s'agit de toutes les autres sources de revenus non soumis à l'impôt sur le revenu et qui n'entrent pas en compte pour le calcul de l'APL. Même si cette colonne est servie, le revenu sera de zéro pour le calcul de l'APL (sauf, bien entendu, si la colonne « revenu mensuel soumis à l'impôt » est remplie). Cette saisie sert donc essentiellement à déterminer le reste à vivre et le taux d'effort d'un ménage sans ressource importante (RMI, allocations diverses, etc.).
- Surface corrigée ou utile du logement
- Loyer en (E ou F)/m² ou loyer en (E ou F)/mois pour le logement concerné : la surface corrigée ou utile saisie précédemment est multipliée par le "loyer simulé" si : "loyer saisi en (E ou F)/m²" ou "loyer saisi en (E ou F)/mois" n'est pas renseignée. Le loyer saisi en (E ou F)/m² se substitue au loyer simulé, et le loyer mensuel se substitue au loyer saisi ; à noter que dans le cas de logements foyers il y a lieu de substituer au concept de loyer celui de redevance (ou d'équivalent loyer + charges).
- Charges réelles/mois : il s'agit des charges réelles supportées par le locataire. Cette colonne doit être renseignée. L'APL est calculée sur la base de charges forfaitaires prévues ailleurs dans l'application ; à noter que dans le cas de logements foyers il n'y a rien à saisir dans cette rubrique hormis des prestations hors redevance éventuellement payées par le résident pour connaître plus précisément les taux d'effort et reste à vivre.

Les résultats : AUCUNE SAISIE DANS CETTE PARTIE VERROUILLEE

- Le loyer calculé en fonction des saisies expliquées ci-dessus.
- L'APL
- Le reste à vivre : revenus imposables + autres revenus - loyers - charges réelles + APL. Reste à vivre global et par unité de consommation (UC) : Isolé = 1 UC, Ménage = 1,7 UC, Personne supplémentaire à charge = 0,5 UC.
- Le taux d'effort : dépense nette / revenu mensuel. Votre attention doit être attirée par un taux d'effort supérieur à 20%.

Le recalcul est automatique.

. Pour imprimer les résultats, utiliser la commande **Impression** du menu principal.

. Pour revenir à la feuille LOLA, utiliser la commande **Retour LOLA** du menu principal.

Ecran : Module de calcul de l'APL

Microsoft Excel - LOLA.xls

Fichier Edition Affichage Insertion Format Outils Données Fenêtre L.O.L.A 2.1E ?

C18 =824

CALCULS D'APL

Ordinaire
 Logements-foyers
 Logements-foyers jeunes travailleurs

Données générales

Barème applicable du 01 juillet 2001 au 31 décembre 2001

Loyer Etm³ par défaut 150,00 Etm³ par an

Zone 3

Montants en Euros

Valeurs pour l'opération en cours
 Zone 3 par mois
 Loier pratiqué 1 26,50 Etm³
 Loier d'équilibre 5 22,36 Etm³

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 Etm ³	loyer saisi Etm ³	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.		
=824	i	0	610,0					304,90	304,90		128,22	433,32	433,32	28,96	
=2109	i	1	800,0					304,90	304,90		301,30	-3,60	-2,40		
bénéf 3lits equilibre	i	1	800,0		9			160,56	160,56		32,85	672,29	672,29	15,96	
bénéf 1lit	i	0	800,0		11			274,26	274,26		66,32	592,06	592,06	25,99	
bénéf 2lits	i	0	800,0		10			217,85	217,85		66,32	648,47	648,47	18,94	
bénéf 3lits	i	0	800,0		9			187,36	187,36		55,39	668,03	668,03	16,50	
F1 résidétap	i		800,0		15	150,0		0	181,75		50,69	668,94	668,94	16,38	
Fbis résidétap	m		800,0		24	150,0		0	305,25		147,65	642,40	377,88	19,70	
F2 résidétap	m	1	800,0		42	150,0		0	525,50		231,67	506,17	230,08	36,73	
F3 résidétap	m	2	800,0		58	150,0		0	729,25		288,06	358,81	132,89	55,15	
F4 résidétap	m	3	800,0		64	150,0		0	803,88		346,68	342,81	107,13	57,15	
F1 résidétap	i		800,0		15			366,79	366,79		66,32	499,53	499,53	37,56	
Fbis résidétap	m		800,0		24			403,53	403,53		147,65	544,12	320,07	31,99	
F2 résidétap	m	1	800,0		42			420,15	420,15		231,67	611,52	277,96	23,56	
F3 résidétap	m	2	800,0		58			432,04	432,04		288,06	656,02	242,97	18,00	
F4 résidétap	m	3	800,0		64			482,04	482,04		346,68	664,64	207,70	16,92	

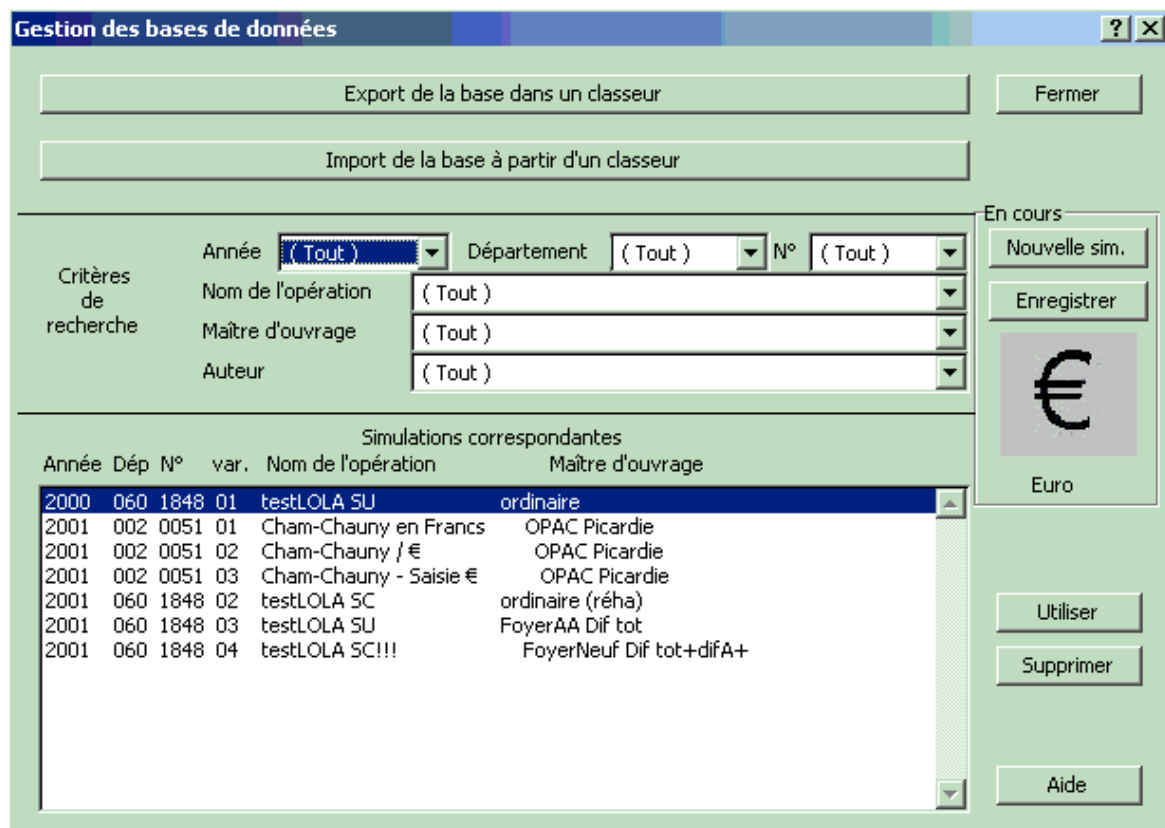
calcul d'apl

Prêt Somme=0

4.4 Base de données (module 3)

Le module n°3 de L.O.L.A permet la création, la sauvegarde, le chargement, la suppression des simulations stockées dans une base de données interne au classeur LOLA.XLS. Ces fonctionnalités sont décrites dans le présent chapitre.

Ce module permet en outre la gestion externe de la base (import/export). Cette fonctionnalité permet diverses opérations d'importation et d'exportation de données vers ou en provenance de classeurs externes. **Elle permet d'éviter de dupliquer le classeur LOLA.XLS qui, à lui seul (avec une base de données réduite), dépasse les 500 k octets.**



Cette boîte de dialogue comprend quatre parties :

- En haut, les boutons de gestion externe des bases de données : Import ou Export d'une base.
- Au milieu, une série de listes déroulantes qui permettent de sélectionner des simulations suivant 6 critères.
- En bas, la liste des simulations sélectionnées.
- A droite, les boutons qui permettent de réaliser les opérations décrites sur les simulations, ainsi que le symbole de la monnaie de la base de données locale.

Sauf pour les boutons **Nouvelle sim.** et **Enregistrer** qui concernent la simulation en cours, l'opération à réaliser sera faite avec la simulation mise en évidence dans la liste du bas de l'écran.

NB : Les données sont en principe stockées dans la base de données sous forme de valeurs (nombre ou texte) ; il existe toutefois quelques aménagements ou exceptions à cette règle :

- **les cellules où doivent être saisies des valeurs monétaires ou des taux exprimés en % (taux d'intérêt des prêts, etc.) situées dans les pavés « caractéristiques de l'opération », « plan de financement » et « paramètres d'exploitation des**

logements » lorsqu'elles contiennent des formules font l'objet d'une double sauvegarde (valeur et formule) et peuvent donc faire l'objet d'une restauration fidèle

- *les cellules de la zone « AUTRES CHARGES OU PRODUITS » du pavé « Saisies optionnelles » sont stockées en tant que chaînes de caractères ce qui permet la restauration des formules (lesquelles permettent de retrouver les valeurs).*

4.4.1 Recherche d'une simulation

La recherche d'une simulation peut se faire de deux manières :

- En sélectionnant directement la simulation désirée dans la liste des simulations en bas de l'écran. Les opérations sont présentées dans l'ordre croissant des identifiants renseignés dans le pavé « Identification de l'opération » (année - département - n°).
- En utilisant la recherche multi - critères : sur la base d'un ou des critères de recherche renseignés (saisie directe ou sélection dans la liste déroulante), la liste des simulations est mise à jour ; pour ce faire procéder ainsi :
 - se placer sur une des listes déroulantes correspondant au critère choisi en cliquant dessus ou avec les touches « Tab » et « Maj - Tab » qui permettent de se déplacer entre les zones ;
 - dérouler la liste en cliquant sur la flèche à droite de celle-ci ou en utilisant la touche « flèche basse » du clavier ;
 - se placer sur la valeur choisie du critère en cliquant dessus ou avec les flèches du clavier ;
 - refermer la liste en accédant à une autre zone avec la souris ou les touches « Tab » et « Maj - Tab » ou en appuyant sur « Entrée ».

La liste des simulations sélectionnées est mise à jour instantanément.

Remarques :

- les simulations sélectionnées doivent satisfaire à toutes les conditions : la liste peut être vide si aucune simulation ne correspond ;
- pour sélectionner toutes les simulations présentes dans la base, choisir la valeur (Tout) de la première ligne de la liste déroulante ;
- si vous tapez une lettre dans une liste déroulante, la liste présentée correspond à la première ligne qui commence par cette lettre.

Les écrans ci-après montrent une sélection sur l'année de simulation, puis le numéro, puis le nom de la simulation.

année de simulation

Gestion des bases de données

Export de la base dans un classeur Fermer

Import de la base à partir d'un classeur

Critères de recherche

Année: 2001 Département: (Tout) N°: (Tout)

Nom de l'opération: (Tout)

Maître d'ouvrage: (Tout)

Auteur: (Tout)

En cours

Nouvelle sim.

Enregistrer

€

Euro

Utiliser

Supprimer

Aide

Simulations correspondantes

Année	Dép	N°	var.	Nom de l'opération	Maître d'ouvrage
2001	060	1848	02	testLOLA SC	ordinaire (réha)
2001	060	1848	03	testLOLA SU	FoyerAA Dif tot
2001	060	1848	04	testLOLA SC	FoyerNeuf Dif tot+difA+

année de simulation + numéro

Gestion des bases de données

Export de la base dans un classeur Fermer

Import de la base à partir d'un classeur

Critères de recherche

Année: 2001 Département: (Tout) N°: 1848

Nom de l'opération: (Tout)

Maître d'ouvrage: (Tout)

Auteur: (Tout)

En cours

Nouvelle sim.

Enregistrer

€

Euro

Utiliser

Supprimer

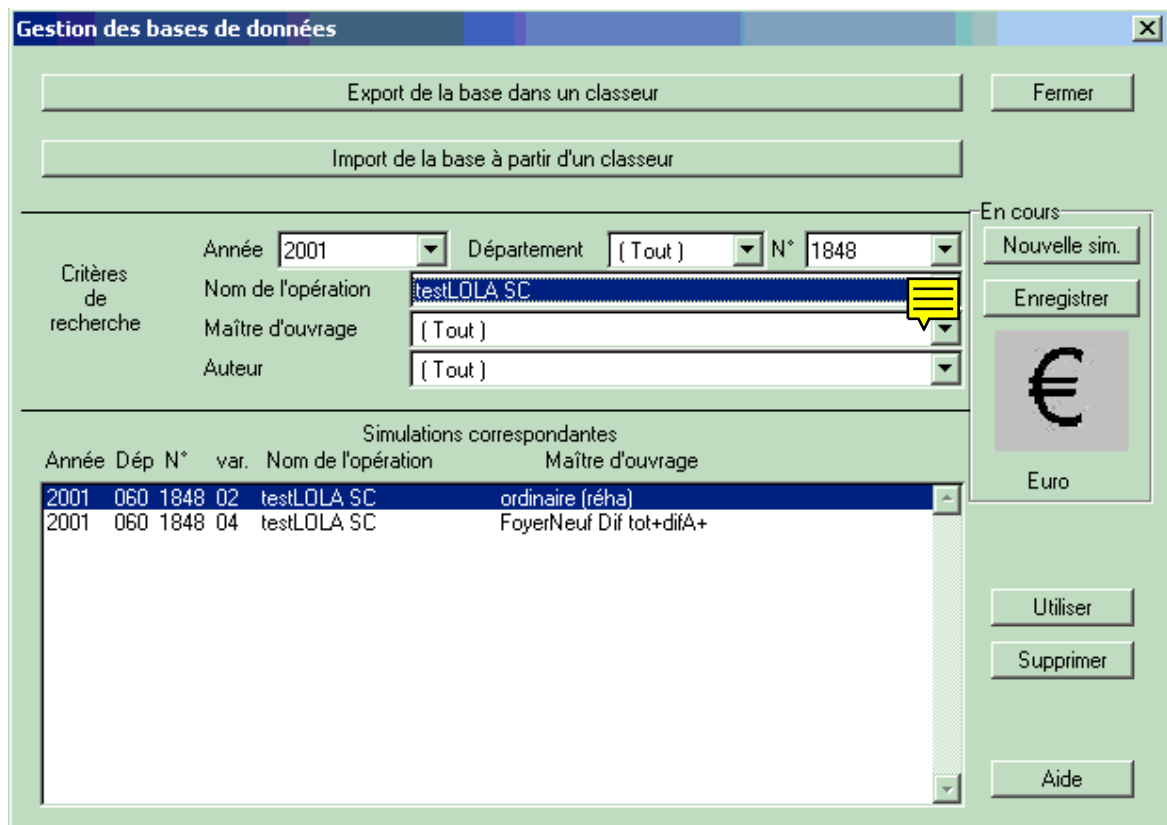
Aide

Simulations correspondantes

Année	Dép	N°	var.	Nom de l'opération	Maître d'ouvrage
2001	060	1848	02	testLOLA SC	ordinaire (réha)
2001	060	1848	03	testLOLA SU	FoyerAA Dif tot
2001	060	1848	04	testLOLA SC	FoyerNeuf Dif tot+difA+

décembre 2001

année de simulation + numéro + nom de la simulation



Une fois la simulation choisie dans la liste du bas (cliquer dessus ou s'y placer avec les flèches du clavier), choisir l'opération à réaliser :

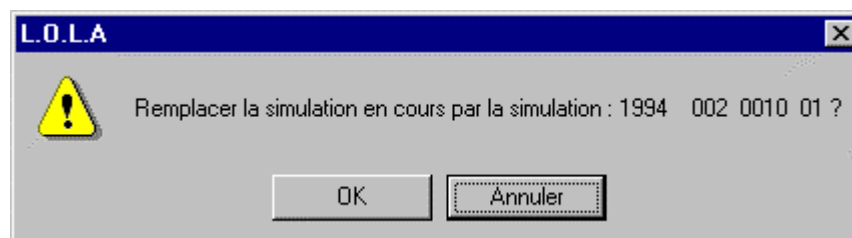
4.4.2 Mise à zéro ou chargement d'une simulation.

1. Mise à zéro ou réinitialisation de la feuille de saisie.

- Utilisez le bouton **Nouvelle sim.** de la boîte de dialogue **Gestion des simulations** (ou bien utilisez la commande **Nouvelle simulation** du menu principal).
- Répondez **OK** à la demande de validation.(cf. page 10 et suivante)

2. Charger une simulation.

- Choisissez la simulation dans la liste du bas de l'écran ou par la recherche multi - critères.
- Utilisez le bouton **Utiliser**. Apparaît alors la demande de validation suivante :



- Répondez **OK** à cette demande de validation.

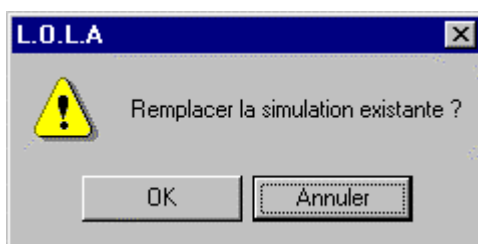
Attention : la simulation en cours disparaît : la sauvegarder auparavant si nécessaire.

4.4.3 Enregistrement ou suppression d'une simulation

1. Enregistrer une simulation :

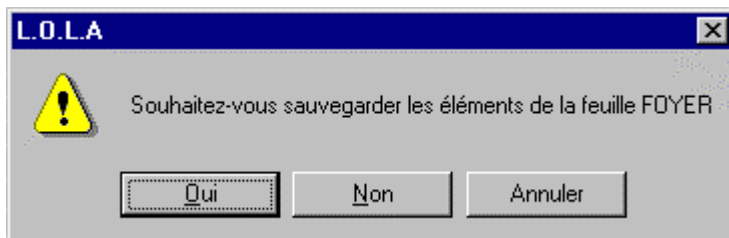
Vous pouvez conserver plusieurs simulations pour une même opération par la saisie de n° de simulation dans le pavé « Identification de l'opération ». Lors d'un 1^{er} enregistrement, LOLA donne le n° de variante n° 1, les numéros suivants de variantes ou de simulation sont à saisir manuellement dans la rubrique ad hoc.

- Utilisez le bouton **Enregistrer**.
- Si une simulation existe déjà sous le même numéro de variante, avant de l'écraser L.O.L.A demande confirmation par le message suivant (répondre **OK**) :



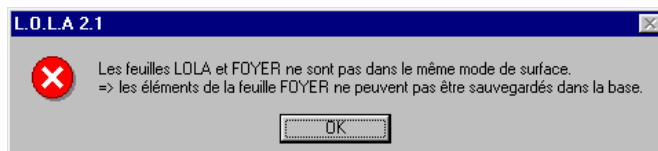
Attention : la simulation remplacée ne peut plus être récupérée.

Cas particulier de logements-foyers : lors de l'enregistrement d'une opération qui était l'opération en cours lors de la dernière activation de l'**Interface Foyer** par la commande **Navigation\Foyers...** du menu principal, L.O.L.A demandera s'il y a lieu d'enregistrer les données actuellement contenues dans ladite interface, conjointement aux données contenues dans la feuille LOLA, par le message suivant¹ :



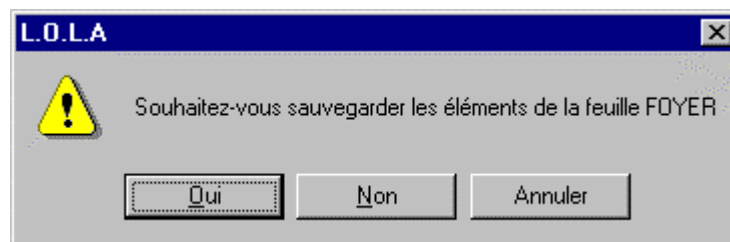
- si la réponse est **NON**, l'opération d'enregistrement sera sans effet sur les champs foyers correspondant à l'opération dans la base, ce qui a pour conséquence que dans le cas d'une simulation déjà existante dans la base avec des données spécifiques « foyer » déjà mémorisées, ces dernières resteront en l'état
- si la réponse est **OUI**, cela confère à l'opération stockée le caractère de logement - foyer (lors d'un rappel de cette opération par le bouton **utiliser** les données relatives au foyer iront écraser celles en cours dans l'interface)

¹ A moins que le mode de surface (utile ou corrigée) ait fait l'objet d'un changement depuis la dernière visite à l'interface Foyer sans que le numéro de variante ait été changé, auquel cas apparaît alors le message suivant :



En conséquence, on retiendra que :

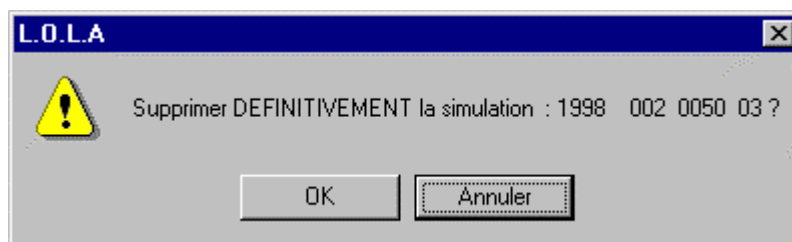
- pour enregistrer une simulation conjointement avec ses données foyers il convient de procéder aux étapes suivantes :
 - activer l'interface foyer par la commande **Navigation\Foyers...** du menu principal et revenir dans la feuille LOLA (et contrôler que les données souhaitées s'y trouvent bien)
 - enregistrer l'opération en cours en répondant OUI à la question posée ci-avant
- pour annuler le caractère de foyer conféré à une opération lors de son enregistrement dans la base par la procédure décrite ci-dessus, on procédera de la façon suivante :
 - charger l'opération par le bouton **utiliser**
 - se rendre dans l'interface Foyer par la commande **Navigation\Foyers...** du menu principal
 - cliquer sur la commande **Remise à zéro** du nouveau menu principal
 - revenir dans la feuille LOLA (par la commande **Retour LOLA** du menu principal puis en répondant NON à la question de l'exportation vers LOLA des données contenues dans l'interface
 - cliquer sur le bouton **Enregistrer** de la boîte de dialogue **Gestion des simulations**
 - répondre **OUI** à la question posée par la boîte de dialogue suivante :



Nota bene : Si vous enregistrez une simulation, les paramètres de référence sont ceux en vigueur selon la circulaire de mai 1997 et sa dernière note technique (même si la simulation provient d'une importation d'une base de LOLA version 1).

2. Supprimer une simulation :

- Choisissez la simulation dans la liste du bas de l'écran ou par la recherche multi - critères.
- Utilisez le bouton **Supprimer**. Apparaît alors la demande de validation suivante :



- Répondez **OK** à la demande de validation.

Attention : la simulation supprimée ne peut plus être récupérée.

4.4.4 Export de données dans un classeur

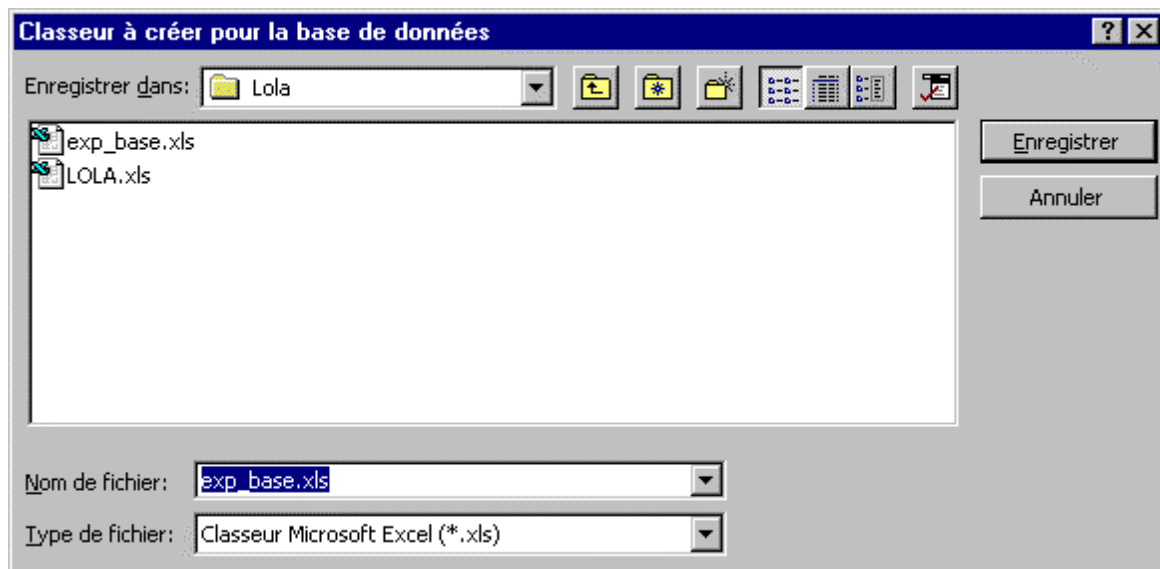
Cette option crée un classeur dont le nom est à saisir dans la zone de saisie ad hoc et qui contient trois feuilles :

- Les deux premières "base de données" et "base de données (2)" contiennent toutes les données des simulations enregistrées ;
- La troisième "calcul d'apl" contient les données et résultats de simulation APL.

Ceci permet de traiter la base de données avec Excel sans risque pour l'application L.O.L.A.

On procédera comme suit :

- dans la boîte de dialogue **Classeur à créer pour la base de données** ci-après, sélectionner ou choisir un nom de classeur qui recevra la base à exporter :



- cliquer sur **Enregistrer (OK pour Windows 3.11)**

La commande symétrique qui permet l'importation d'une base de données extérieure au classeur LOLA.XLS est la commande **Import de la base...** décrite au paragraphe ci-après.

Conseil :

Il est nécessaire de mettre en place un procédé de différenciation des bases de données en Euros des bases en Francs.

4.4.5 Import de la base à partir d'un classeur

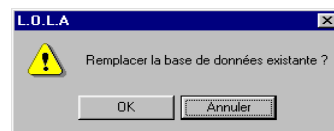
Cette option remplace la base de données de L.O.L.A par celle d'un classeur qui résulte d'une exportation par l'option **Export de données dans un classeur** :

- dans la boîte de dialogue **Classeur contenant la base à importer** (cf. ci-après) sélectionner le classeur à importer :



- puis cliquer sur **Ouvrir** (OK pour Windows 3.11) ;

- à l'invitation



choisir **OK**.

A noter que l'on peut ainsi récupérer des bases créées par la présente version 2.1 mais aussi celles créées avec la version 2.0 de L.O.L.A.

ATTENTION : la mise à jour de données remplace la base existante par la nouvelle...

La commande symétrique qui permet l'exportation de la base de données du classeur LOLA.XLS vers un classeur extérieur est la commande **Export de données dans un classeur** décrite au paragraphe ci-avant.

4.4.6 Fusion de plusieurs bases de données

Pour fusionner deux bases (ou plus) :

- les copier vers des classeurs différents (par le bouton **Copie de la base de données dans un classeur**).
- copier/coller les lignes des feuilles « base de données » et « base de données 2 » de chacune des bases (sauf la ligne de titres) dans l'une d'elles qui sera choisie comme classeur résultant
- mettre à jour L.O.L.A avec le classeur résultant (par le bouton **Mise à jour de la base à partir d'un classeur**).

ATTENTION : Ne pas fusionner de données APL. Ne pas fusionner des bases de données exprimées dans des monnaies différentes.

Pour qu'une base de données soit ouverte par L.O.L.A. toutes les simulations la composant doivent être dans la même monnaie (Euros ou Francs).

5. FONCTIONS AVANCEES DE L.O.L.A

Par l'utilisation des fonctions avancées d'Excel (Valeur cible...) L.O.L.A offre la possibilité de réaliser diverses simulations à partir d'une opération saisie.

Pour chacun des exemples suivants, charger d'abord le modèle référencé et réaliser la simulation comme indiqué ; un autre modèle référencé vous permet d'afficher le résultat de la simulation.

Exemple n°1

Calcul du prêt maxi d'équilibre en fonction du loyer maximum autorisé

Exemple n°2

Calcul des frais de gestion maximum en fonction du loyer pratiqué ou prévu

Exemple n°3

Répartition optimale entre le montant du prêt PLA et les fonds propres à investir pour assurer l'équilibre de l'opération.

Pour la réalisation d'autres simulations, vous trouverez ci-dessous un lexique des cellules nommées dans LOLA :

- **cap_pc1** : montant du prêt complémentaire n°1, en E ou en F ;
- **cap_pla** : montant en du prêt PLA n°1, en E ou en F ;
- **date_simul** : date de la simulation ;
- **fgest_log** : montant des frais de gestion au logement, en E ou en F ;
- **fonds_rec** : montant des Fonds propres investis en E ou en F ;
- **leqnor** : loyer d'équilibre normal (critère de la trésorerie cumulée) ; unité : la même que loy_max
- **leqpla** : idem sur une plage d'années
- **leqan** : loyer d'équilibre annuel (critère de la trésorerie annuelle) ; unité : la même que loy_max
- **leqsur** : idem avec un suréquilibre annuel
- **loymax** : loyer maximum autorisé en E ou F par m² de surface utile (dans ce cas il s'agit d'un loyer mensuel) de surface corrigée (dans ce cas il s'agit d'un loyer annuel) ;
- **loyprat** : loyer pratiqué ou prévu de pratiquer (même unité que **loymax**) ;
- **loy_test** : dernier loyer ayant servi à bâtir un Compte prévisionnel d'Exploitation (CPE) que ce soit par suite d'un **affichage** ou d'une **impression** (en E ou F par an et par m² de surface utile ou corrigée) ;
- **min_annuel** : solde minimum de trésorerie en annuel sur la durée du prêt principal le plus long avec un loyer égal à **loy_test** ;
- **min_cumul** : solde minimum de trésorerie en cumulé sur la durée du prêt principal le plus long avec un loyer égal à **loy_test** ;
- **min_plage** : solde minimum de trésorerie en cumulé sur la plage d'années en cours avec un loyer égal à **loy_test** ;
- **sb1** : montant de la subvention d'Etat en E ou F ;
- **val_surequil** : valeur du suréquilibre en valeur année de simulation servant à calculer **leqsur** (en kE ou kF)

Les exemples sont ceux de la version précédente et par conséquent, sont en Francs

A noter enfin qu'un certain nombre de macro - fonctions personnalisées dont certaines documentées, sont disponibles notamment :

- l'annuité d'un prêt (fonction **annuité** documentée page 53 ci-après)
- le capital restant dû « mathématique » d'un prêt (fonction **capres** documentée page 55 ci-après)
- celle permettant de déterminer le loyer plafond (ou la redevance plafond) de l'APL (fonction **Loyer_max** documentée page 57 ci-après)

5.1 Exemple de fonction avancée n°1

Calcul du prêt maximum d'équilibre en fonction du loyer maximum autorisé

Calcul du prêt maxi d'équilibre en fonction du loyer maximum autorisé

Charger le modèle **Rue de Bavière Exemple 1**. L'opération est déséquilibrée :

	PLA	PLA-TS
Loyer maxi	26,94	21,55
loyer pratiqué ou prévu	26,50	21,20
loyer d'équilibre	27,62	22,10

remarque : les chiffres de la ligne « loyer d'équilibre » diffèrent de ceux figurant dans la documentation de la version 2.0 de L.O.L.A ; cela provient d'une saisie erronée du différé du prêt complémentaire intitulé« Divers » du plan de financement (il était saisi 0,025 au lieu de 0 cf. page 50 du manuel d'utilisation du 30 mars 1998)

Se placer en mode profil de versement automatique et optimisé par l'application pour les prêts principaux de la simulation

- cliquer sur la commande **Navigation/saisies optionnelles** du menu principal,
- sélectionner l'ensemble des données Profil de Préfinancement (dates et montants),
- cliquer sur le Bouton Droit de la souris et sur le menu **Effacer le contenu**,

L'opération est toujours déséquilibrée :

	PLA	PLA-TS
Loyer maxi	26,94	21,55
loyer pratiqué ou prévu	26,50	21,20
loyer d'équilibre	27,37	21,90

Charger le modèle **Rue de Bavière Exemple 2** pour afficher le résultat de cette simulation.

Calcul du PLA n°1 maximum en fonction du loyer plafond autorisé :

- cliquer sur la commande **Navigation/financement** du menu principal,
- appeler la fonction **Valeur cible** depuis toute cellule par le menu **Outils/Valeur cible**,
- dans la boîte Valeur cible, taper :

. Cellule à définir	leqnor
. Valeur à atteindre	26,93
. Cellule à modifier	cap_pla

au lieu de taper leqnor on peut aussi bien se positionner sur le loyer d'équilibre normal dans le bandeau supérieur ; apparaît alors : \$J\$2

Le prêt PLA 1 est maintenant de 9 178 074 F (au lieu de 9 745 700F) soit une réduction de 267 626 F qui apparaît sous le total du financement.

L'opération est juste équilibrée pour un loyer fixé au plafond autorisé et à condition :

- de réduire le prêt PLA1, donc le prix de revient de l'opération de 268 kF,

- ou de bénéficier de 268 kF de subventions supplémentaires pour un prix de revient inchangé.

Charger le modèle **Rue de Bavière Exemple 3** pour afficher le résultat de cette simulation.

N.B. :

La même simulation pourrait être faite sur la base du loyer pratiqué ou prévu (26,50F/m²) et, dans ce cas, la réduction du prix de revient (ou l'augmentation de subvention) devrait atteindre 527 kF.

5.2 Exemple de fonction avancée n°2

Calcul des frais de gestion maximum en fonction du loyer pratiqué ou prévu

Charger le modèle **Rue de Bavière Exemple 2**. L'opération est déséquilibrée :

	PLA	PLA-TS
Loyer maxi	26,94	21,55
loyer pratiqué ou prévu	26,50	21,20
loyer d'équilibre	27,37	21,90

remarque : les chiffres de la ligne « loyer d'équilibre » diffèrent de ceux figurant dans la documentation de la version 2.0 de L.O.L.A ; cela provient d'une saisie erronée du différé du prêt complémentaire intitulé« Divers » du plan de financement (il était saisi 0,025 au lieu de 0 cf. page 50 du manuel d'utilisation du 30 mars 1998)

Votre étude relève que le déséquilibre est lié au poids des frais de gestion.

Calcul du niveau de frais de gestion compatible avec l'équilibre de l'opération :

- cliquer sur la commande **Navigation/Exploitation** du menu principal,
- appeler la fonction **Valeur cible** depuis toute cellule par le menu **Outils/**Valeur cible**,**
- dans la boîte Valeur cible, taper :

. Cellule à définir	leqnor
. Valeur à atteindre	26,50
. Cellule à modifier	fgest_log

Les frais de gestion ont été réduits de **4 550 F** à **3 867 F/logt** pour un loyer d'équilibre fixé au niveau du loyer prévu, soit 26,50 F/m² SU pour les PLA.

Charger le modèle **Rue de Bavière Exemple 4** pour afficher le résultat de cette simulation.

5.3 Exemple de fonction avancée n°3

Répartition optimale entre le montant du prêt PLA et les fonds propres à investir pour assurer l'équilibre de l'opération

Charger le modèle **Rue de Bavière Exemple 2**. L'opération est déséquilibrée :

	PLA	PLA-TS
Loyer maxi	26,94	21,55
loyer pratiqué ou prévu	26,50	21,20
loyer d'équilibre	27,37	21,90

remarque : les chiffres de la ligne « loyer d'équilibre » diffèrent de ceux figurant dans la documentation de la version 2.0 de L.O.L.A ; cela provient d'une saisie erronée du différé du prêt complémentaire intitulé« Divers » du plan de financement (il était saisi 0,025 au lieu de 0 cf. page 50 du manuel d'utilisation du 30 mars 1998)

Création d'un lien entre le PLA1 et les fonds propres :

- dans la cellule où figure le montant du premier prêt PLA, taper :

= **prix_revient-somme(E47 :E61)** et valider

- appeler la fonction Valeur cible depuis toute cellule par le menu **Outils/Valeur cible**,

- dans la boîte Valeur cible, taper :

. Cellule à définir	leqnor
. Valeur à atteindre	26,50
. Cellule à modifier	fonds_rec

La répartition optimale du financement pour garantir l'équilibre avec un loyer prévu de 26,50 F est assurée par :

- un prêt PLA de 8 018 720 F (au lieu de 9 745 700 F),
- un apport en fonds propres de 2 006 986 F (au lieu de 280 006 F).

Charger le modèle **Rue de Bavière Exemple 5** pour afficher le résultat de cette simulation.

N.B. :

La même simulation pourrait être faite sur la base du loyer plafond (charger l'Exemple 2 avec taux de loyer pratiqué fixé au loyer plafond) et, dans ce cas, la répartition optimale du financement pour garantir l'équilibre serait alors assurée par :

- un prêt PLA1 de 8 885 351 F (au lieu de 9 745 700 F),
- un apport en fonds propres de 1 140 355 F (au lieu de 280 006 F).

5.4 Documentation de la macro fonction annuité

Il s'agit d'une macro-fonction personnalisée permettant le calcul des annuités aux échéances périodiques d'un prêt à durée fixe et dont les taux d'intérêt et progressivité sont quelconques.

Syntaxe :

annuité(capital; durée; difi; difa; inter; prog; npériode)

"capital"	=	capital emprunté
"durée"	=	durée totale du prêt (exprimée en nombre entier de périodes) y compris différés ci-dessous
"difi"	=	différé d'intérêt (exprimé en nombre entier de périodes); cette notion est identique à celle de différé total dans la mesure où un différé d'intérêt ne se conçoit pas sans un différé d'amortissement d'au moins même ampleur
"difa"	=	différé d'amortissement au moins égal au différé d'intérêt (exprimé en nombre entier de périodes)
"inter"	=	taux d'intérêt actuariel de la période
"prog"	=	progressivité de l'annuité entre deux périodes successives appartenant à la phase d'amortissement
"npériode"	=	numéro de la période à laquelle on souhaite faire le calcul de l'annuité ; ce paramètre est facultatif : quand il est omis la fonction renvoie sur une colonne l'ensemble des annuités (utiliser les touches Ctrl+Maj+Entrée pour saisie matricielle).

Remarques :

- Par **annuité**, on entend des remboursements périodiques dont la périodicité est constante mais quelconque ; la période peut ainsi être mensuelle, trimestrielle, annuelle, etc.

Si vous effectuez des remboursements mensuels pour un emprunt sur quatre ans à un taux d'intérêt annuel proportionnel de 12%, utilisez 12%/12 pour taux. Par contre si 12% est un taux actuariel annuel, le taux mensuel à prendre en compte est de :

$$(1+12\%)^{1/12}-1= 0.0001\%$$

- L'**annuité** est exprimée dans l'unité qui a été choisie pour saisir le capital et comprend le principal et les intérêts mais pas les charges (versements de garantie et autres taxes parfois associés aux annuités).
- Les paiements sont supposés s'effectuer en fin de chaque période (terme échu) à la date anniversaire de la mise à disposition du prêt par le prêteur.
- Pendant l'éventuelle phase de différé d'intérêt, les intérêts différés sont capitalisés avec le capital initial pour constituer le nouveau capital restant dû au début de la période suivante.
- Chaque annuité de la phase d'amortissement du prêt, est donnée, lorsque le taux d'intérêt du prêt et sa progressivité sont constants par l'application des formules suivantes :

- quand $\text{int} \neq \text{prog}$:

$$\text{annuité}_{\text{npériode} > \text{difa}} = \text{capital} \times (1 + \text{int})^{\text{difi}} \times (1 + \text{prog})^{\text{npériode} - \text{difa} - 1} \times \frac{\text{int} - \text{prog}}{1 - q^{\text{Durée} - \text{difa}}}, \text{ où } q = \frac{1 + \text{prog}}{1 + \text{int}}$$

- quand $\text{int} = \text{prog}$:

$$\text{annuité}_{\text{npériode} > \text{difa}} = \text{capital} \times \frac{(1 + \text{prog})^{\text{npériode} - \text{difa} + \text{difi}}}{\text{Durée} - \text{difa}}$$

Exemple :

La formule suivante renvoie la valeur du remboursement mensuel d'un emprunt de 10 000 F ou 1524,49 E au taux annuel proportionnel de 8% remboursable en 10 mois avec une progressivité nulle :

$$\text{annuité}(10000; 10 ; 0; 0; 8\%/12; 0; 1) = 1\,037,03 \text{ F}$$

$$\text{annuité}(1524,49; 10; 0; 0; 8\%/12; 0; 1) = 158,09 \text{ E}$$

5.5 Documentation de la macro fonction capres

Il s'agit d'une macro-fonction personnalisée permettant le calcul du capital restant dû (CRD) aux échéances périodiques d'un prêt à durée fixe et dont les taux d'intérêt et progressivité sont constants mais quelconques.

Syntaxe :

capres(capital; Durée; difi; difa; inter; prog; npériode)

"capital"	=	capital emprunté
"Durée"	=	durée totale du prêt (exprimée en nombre entier de périodes) y compris différés ci-dessous
"difi"	=	différé d'intérêt (exprimé en nombre entier de périodes) ; cette notion est identique à celle de différé total dans la mesure où un différé d'intérêt ne se conçoit pas sans un différé d'amortissement d'au moins même ampleur
"difa"	=	différé d'amortissement au moins égal au différé d'intérêt (exprimé en nombre entier de périodes)
"inter"	=	taux d'intérêt actuariel de la période
"prog"	=	progressivité de l'annuité entre deux périodes successives appartenant à la phase d'amortissement
"npériode"	=	numéro de la période à laquelle on souhaite faire le calcul ; ce paramètre est facultatif : quand il est omis la fonction renvoie sur deux colonnes l'ensemble des capitaux restant dus (1 ^{ère} colonne) et annuités (2 ^{ème} colonne) (utiliser les touches Ctrl+Maj+Entrée pour saisie matricielle).

Remarques :

- Par capital restant dû d'une période donnée, on entend le CRD à l'issue de la période en question donc après paiement de l'annuité venant à échéance au terme de ladite période (cf. annuité) ; la période peut ainsi être mensuelle, trimestrielle, annuelle, etc.

Si vous effectuez des remboursements mensuels pour un emprunt sur quatre ans à un taux d'intérêt annuel proportionnel de 12%, utilisez 12%/12 pour taux. Par contre si 12% est un taux actuariel annuel, le taux mensuel à prendre en compte est de :

$$(1+12\%)^{1/12}-1= 0.0001\%$$

- La valeur du CRD renvoyée par **capres** est exprimée dans l'unité qui a été choisie pour saisir le capital et suppose que les annuités payées en parallèle comprennent le principal et les intérêts mais pas les charges (versements de garantie et autres taxes parfois associés aux annuités).
- Le paiement des annuités est supposé s'effectuer en fin de chaque période (terme échu) à la date anniversaire de la mise à disposition du prêt par le prêteur.
- Pendant l'éventuelle phase de différé d'intérêt, les intérêts différés sont capitalisés avec le capital initial pour constituer le nouveau capital restant dû au début de la période suivante.
- Chaque CRD de la phase d'amortissement du prêt, est donnée par l'application des formules suivantes lorsque le taux d'intérêt du prêt et sa progressivité sont constants :
 - quand $\text{int} \neq \text{prog}$:

$$\text{capres}_{\text{npériode} > \text{difa}} = \text{capital} \times (1 + \text{int})^{\text{npériode} - \text{difa} + \text{difi}} \times \frac{q^{\text{npériode} - \text{difa}} - q^{\text{Durée} - \text{difa}}}{1 - q^{\text{Durée} - \text{difa}}}, \text{ où } q = \frac{1 + \text{prog}}{1 + \text{int}}$$

- quand int = prog :

$$\text{capres}_{np\text{periode}>difa} = \text{capital} \times (1 + \text{int})^{np\text{periode}-difa+difi} \times \frac{\text{Durée} - np\text{periode}}{\text{Durée} - difa}$$

Exemple :

La formule suivante renvoie la valeur du CRD d'un emprunt de 10 000 F ou 1524,49 E au taux annuel proportionnel de 8% remboursable en 10 mois avec une progressivité nulle :

$$\text{capres}(10000;10;0; 0; 8\%/12; 0; 1) = 9029,63 \text{ F}$$

$$\text{capres}(1524,49; 10; 0; 0; 8\%/12; 0; 1) = 1376,56 \text{ E}$$

5.6 Documentation de la fonction Loyer_max

Il s'agit d'une macro-fonction personnalisée permettant la détermination du loyer plafond (ou la redevance plafond pour les foyers) de l'APL (cf. page 32).

Syntaxe

Loyer_max(parc; zone; tail_fam)

"parc" = le type de parc considéré :

- 1 : Locatif ordinaire
- 2 : Logements-foyers
- 3 : Logements-foyers jeunes travailleurs

"zone" = la zone de loyer : 1, 2 ou 3.

"tail_fam" = la taille de la famille : 1, 2 ,3 ... (voir remarques).

Remarques

- un seul barème est disponible : il s'agit de celui en vigueur à la date de la présente version de L.O.L.A : décembre 2001 .
- la redevance pour les foyers = équivalence de loyer et de charges locatives.
- la taille de la famille est déterminée par la situation familiale et le nombre de personne(s) à charge :
 - isolé sans personne à charge : 1
 - isolé avec n personne(s) à charge : 2+n
 - couple avec n personne(s) à charge : 2+n

Exemples

Pour l'APL ordinaire, en zone 2, le loyer plafond pris en compte pour un ménage avec 2 enfants :

Loyer plafond = Loyer_max(1; 2; 4) = 337,22 E

Pour l'APL Foyer ordinaire (APL1) , en zone 3, la redevance plafond prise en compte pour un isolé avec 1 enfant :

Redevance plafond = Loyer_max(2 ;3 ;3) = 395,61 E

6. REHABILITATION (EQUILIBRE À LA MARGE OU CONSOLIDÉ)

L.O.L.A permet de réaliser un calcul de loyer d'équilibre à la marge pour une opération de réhabilitation.

Il permet également de réaliser un calcul de loyer d'équilibre global ou consolidé pour une opération de réhabilitation.

6.1 Saisies communes aux deux modalités (à la marge ou consolidé) :

Après avoir normalement lancé l'application, mettre les cellules de saisies à zéro par la commande **Nouvelle simulation/(remise à zéro)**. Compléter la date de simulation et les références servant à l'identification de l'opération.

6.2 Saisies spécifiques au calcul « à la marge »

6.2.1 Caractéristiques de l'opération

- Saisir le prix de revient final des travaux et honoraires dans la cellule « Prix de Revient »,
- Saisir 0 (E ou F) dans la cellule « dont terrain » ou la valeur du terrain nu dans le cas exceptionnel où une acquisition nouvelle de terrain a été rendue nécessaire pour la réalisation des travaux de réhabilitation,
- Détailler normalement les dates de mises en service correspondant aux changements de taux de loyer,
- Saisir les surfaces habitables et corrigées.

Pour la saisie de la surface corrigée, en cas de variation de celle-ci, on saisira la surface corrigée après travaux.

On a ainsi :

SCI = surface corrigée initiale avant travaux.

SCF = surface corrigée finale après travaux.

TI = taux de loyer initial avant travaux (s'appliquant donc à SCI).actualisé à la date de la simulation

TF = taux de loyer final après travaux (s'appliquant donc à SCF). également actualisé à la date de la simulation

Le produit supplémentaire annuel de loyer à la date de simulation est donc égal à :

$$(SCF \times TF) - (SCI \times TI)$$

Comme il s'agit d'un calcul à la marge il convient d'être attentif au fait que le taux marginal d'équilibre affiché par L.O.L.A qu'on notera ΔT ne permet pas de déduire le TF d'équilibre par addition simple avec TI mais nécessite le recours à la formule suivante :

$$TF_{\text{d'équilibre}} = TI \times (SCI/SCF) + \Delta T$$

- Indiquer le nombre de nouveaux garages créés uniquement dans le cas où ces nouveaux garages figurent dans le prix de revient et le plan de financement de l'opération de réhabilitation.

6.2.2 Plan de financement

- Compléter normalement le plan de financement qui doit équilibrer le montant total des travaux et des honoraires de l'opération de réhabilitation,
- Utiliser la 1^{ère} ligne de prêt principal pour indiquer le profil du prêt principal complémentaire à la PALULOS,
- Prévoir la reconstitution des fonds propres (en principe sur la durée du prêt principal., soit 15 ans) valorisés au taux d'inflation retenu.

6.2.3 Hypothèses d'exploitation

- Ne rien saisir en « **Frais de gestion** » ; s'agissant d'un calcul à la marge, ces charges sont considérées comme couvertes par les recettes du loyer avant travaux,
- **TFPB** = 0 E ou F, sauf si la nature des travaux provoque un accroissement sensible de l'assiette de cette taxe ; se renseigner auprès de l'organisme et porter le différentiel dans ce cas.
- Dotation à la **PGR** : 0,60% avec un différé de 5 ans ; dotation valorisée au taux d'inflation retenu par similitude avec le calcul d'équilibre des opérations PLA défini dans la circulaire n°97-51 du 29 mai 1997 et sa note technique en vigueur.
- Saisir normalement les **taux de vacance et d'impayés** ; le taux de livret A est pris en compte pour le calcul des résultats avec produits ou frais financiers.

• LOYER

A - Loyer maxi autorisé : Calculer¹ :

d'une part, le différentiel entre le taux maximum de la convention et le taux pratiqué avant travaux, ce dernier étant éventuellement corrigé du rapport entre surface corrigée avant et après travaux (SCI/SCF) ; dans le cas le plus général, ce premier différentiel est donné par :

$$1^{\text{er}} \text{ différentiel} = \text{Loyer Maxi convention} - \text{TI} \times (\text{SCI/SCF})$$

d'autre part un 2^{ème} différentiel,

pour le cas de travaux peu importants, 10% du loyer antérieur divisé par la surface corrigée avant travaux,

pour les cas de travaux plus importants, 10% du coût des travaux, hors subvention de l'Etat, divisé par la surface corrigée après travaux,

Rappel : Pour les travaux financés principalement à l'aide de prêts dont la durée est inférieure à 15 ans, ce taux maximum peut être au plus porté à 12,5% si cela est nécessaire à l'équilibre de l'opération.

Saisir comme loyer plafond, le plus petit des différentiels ainsi calculés actualisés à la date de simulation.

B - Loyer pratiqué :

Saisir le différentiel entre le taux de loyer après et avant travaux, actualisé à la date de simulation. Le taux avant travaux est éventuellement corrigé du rapport entre surface corrigée avant et après travaux (SCI/SCF) ; dans le cas le plus général, ce différentiel est donné par :

$$\text{différentiel de loyer pratiqué à saisir} = \text{TF} - \text{TI} \times (\text{SCI/SCF})$$

¹ Circulaire du 1^{er} février 1988 (JO du 25 mars 1988)

C - Loyer d'un garage :

Saisir le loyer moyen d'un garage en E ou F (monnaie de la simulation) par mois si des nouveaux garages ont été réalisés et financés par l'opération de réhabilitation.

D - Autres loyers :

Saisir le montant mensuel en valeur de la date de simulation des autres loyers uniquement dans le cas où il s'agit de nouvelles recettes liées à l'opération de réhabilitation.

6.2.4 Autres charges ou produits exceptionnels

Passer au pavé « Saisies optionnelles » pour corriger la simulation d'éléments atypiques non encore pris en compte.

6.3 Saisies spécifiques au calcul « avec consolidation de l'existant »**6.3.1 Caractéristiques de l'opération**

- Saisir le nombre total de logements et de garages y compris ceux créés lors de la réhabilitation,
- Saisir les surfaces habitables et corrigées totales après travaux,
- Porter le 1^{er} janvier de l'année de livraison des logements suite aux travaux.

NB : Le module « Données Optionnelles » sera utilisé pour prendre en compte la surestimation des produits dans le cas où le changement de loyer n'est pas intervenu au 1^{er} janvier de l'année considérée.

- Indiquer la valeur TTC du prix de revient des travaux (honoraires et bâtiment) augmenté de la valeur actualisée de l'immeuble avant travaux (VRD, honoraires et bâtiment) ; le prix de revient total sert de base au calcul de la dotation à la provision pour grosses réparations.

6.3.2 Plan de financement

- Saisir normalement le plan de financement qui doit équilibrer le montant total des travaux et honoraires de l'opération de réhabilitation,
- Saisir également les caractéristiques des financements encore en amortissement : capital restant dû, nombre d'annuités restantes, taux et progressivité de l'emprunt.

Porter 31/12 de l'année précédant la livraison des travaux de réhabilitation comme date d'effet du capital restant dû à cette date afin que l'annuité soit prise en compte sur l'année de livraison.

- Compléter éventuellement sous forme d'un prêt complémentaire sans intérêt la part des fonds propres de la construction initiale et restant à reconstituer.

Attention : un écart subsiste entre le prix de revient total saisi et le total du financement ; cet écart est logique et correspond à la différence entre :

- le prix de revient actualisé de l'investissement initial qui est inclus dans le prix de revient total (cf. 6.3.1)
- et les capitaux restant dus saisis dans le présent plan de financement

6.3.3 Hypothèses d'exploitation

Les charges comme les produits sont à saisir en valeur de l'année de simulation et selon les modalités exposées dans la rubrique « paramètres d'exploitation des logements » de la présente aide sous les réserves suivantes :

- le loyer plafond correspond au maximum actualisé de la convention, le loyer pratiqué correspond à celui appliqué après travaux ;
- la dotation aux grosses réparations est calculée sur la base de 0,60% du prix de revient total défini à la rubrique d'aide « caractéristiques de l'opération » et sans différé ;

NB :le pavé « Saisies optionnelles » sera utilisé pour annuler, pour les 5 premiers exercices, la part de dotation sur travaux d'amélioration (cf. paragraphe 6.3.4 ci-après).

Le différé pour la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties sera défini en fonction de la fin d'exonération réelle de cette taxe.

Remarque :

Il est possible de saisir des taux d'actualisation différents de ceux définis dans la circulaire n°97-51 du 29 mai 1997 et sa note technique en vigueur ; dès lors, une mention « paramètres non conformes à la circulaire du 29 mai 1997 » est affichée mais les calculs restent possibles.

6.3.4 Autres charges ou produits exceptionnels

Il s'agit des montants réels des charges et produits à caractère exceptionnel ou ne pouvant être saisis dans les rubriques actuelles.

Indiquer d'abord leur définition dans la zone d'en-tête du tableau et leurs valeurs dans les cases correspondant à chaque année.

Rappel : Cette saisie peut résulter de formules de calcul valides pour Excel permettant, le cas échéant, des calculs d'actualisation (cf. paragraphe 4.2.1.5 page 28 ci-avant).

Pour le calcul du loyer d'équilibre, les éléments correcteurs suivants devront être pris en compte :

- la dotation aux grosses réparations est calculée sur la base de 0,6% du prix de revient des travaux et de la valeur actualisée de l'immeuble avant travaux. Les montants, correspondant à la part de dotation sur les investissements de réhabilitation, seront saisis en produit sur les 5 premières années (cellules K126 à K130 du pavé « Saisies optionnelles ») afin de tenir compte du différé dont ils bénéficient.
- un montant, correspondant à la différence entre la recette de loyer calculée par LOLA (loyer après travaux pour une année pleine puisque mise en service au 1^{er} janvier) et la recette réelle, doit être saisi en charge pour l'année considérée. Ne pas oublier de tenir compte de l'augmentation éventuelle de surface corrigée.

Ainsi avec les mêmes conventions d'écriture qu'en 6.2.1 ci-avant on doit saisir en charges de première année (cellule J126 du pavé « Saisies optionnelles ») le montant suivant :

$$= (1 - \text{taux de vacance et d'impayés}) \times [(\text{SCF} \times \text{TF}) - (\text{SCI} \times \text{TI})] \times n / 12,$$

où n est le nombre de mois facturés aux locataires à l'ancien loyer TI.

Dans la mesure où TF est la valeur cherchée, on peut affiner le calcul en procédant par itérations successives qui peuvent être automatisées ainsi que cela est montré à l'exemple présenté au chapitre 6.6.2 page 65 et suivantes ci-après.

6.4 Spécificité logements foyers

Lors du conventionnement des logements-foyers existants non conventionnés faisant l'objet de travaux d'amélioration financés dans les conditions prévues au R. 351-56 du CCH, il est primordial de vérifier l'adéquation entre l'augmentation de la redevance envisagée et l'importance et la qualité effectives des travaux.

L'augmentation doit être modulée selon l'importance des travaux réalisés:

- Si la convention ne prévoit pas de travaux ou si elle prévoit des travaux peu importants la part maximale de la redevance assimilable au loyer et aux charges inscrite dans la convention est au plus égale à la redevance antérieurement pratiquée, majorée de 25%, dans le respect des valeurs maximales PLA, ou PLA I s'agissant des résidences sociales (cf. « circulaire loyer » de l'année).

Il est rappelé que si des travaux doivent intervenir ultérieurement, apportant une amélioration notable du service rendu ils permettront une revalorisation de la redevance perçue auprès des (L + C) dans la limite du maximum inscrit dans la convention.

- Si la convention prévoit des travaux de restructuration importants, la part maximale de la redevance assimilable au loyer et aux charges inscrites dans la convention est au plus égale à la redevance antérieure augmentée de 10% du coût des travaux hors subvention de l'Etat, dans le respect des plafonds PLA ou PLA I s'agissant des résidences sociales, ce qui se traduit par la formule suivante :

$$RI + 10\%(\text{montant des travaux} - \text{subvention Etat}) \geq RF$$

avec :

RI = somme des redevances maxima avant travaux (compte tenu du nombre de logements avant travaux)

RF = idem après travaux)

En tout état de cause, une hausse de la redevance ne pourra intervenir qu'à la date d'achèvement des travaux des logements considérés.

Rappel :

Supprimé pour les opérations de constructions neuves, l'intitulé " lit " ne subsiste plus que pour les opérations de réhabilitation, sauf cas exceptionnel pour lequel l'équilibre économique le justifierait.

6.5 Résultats

Attention : les informations résumées données par la zone ACCESSIBILITE SOCIALE du pavé Résultats économiques et sociaux ne sont pas affichées en réhabilitation, car elles n'auraient pas de sens dans la modalité de calcul « à la marge ». Pour obtenir un calcul d'accessibilité sociale on se rendra dans le module calcul d'APL et on raisonnera sur les valeurs absolues de loyer.

6.5.1 équilibre à la marge

Les résultats exprimés en valeur date de simulation, peuvent être comparés aux valeurs plafonds si celles-ci ont été saisies. Si l'on souhaite passer des valeurs marginales aux valeurs absolues il ne faut pas oublier d'ajouter TlxSCI/SCF

6.5.2 équilibre consolidé

Lire directement dans la rubrique correspondant au critère d'équilibre souhaité, le loyer nécessaire à l'équilibre , en valeur absolue et à la date de simulation.

6.6 Exemple d'opération de réhabilitation

Données sur travaux de réhabilitation

98 logements ZAC Presles à SOISSONS (02)

immeubles de 1971, réhabilitation livrée au 01/10/1998

<u>Evolution des surfaces (m²)</u>	Surface habitable	Surface corrigée
Avant travaux	7 105,21	12 158,89
Après travaux	6 888,96	11 808,84

Commentaire :

Légère baisse de la surface corrigée liée à une perte de m² habitables suite à la redistribution des logements qui bénéficiaient déjà des équipements susceptibles de générer un accroissement significatif de la surface corrigée.

NB : le plus souvent, la surface habitable reste identique et la surface corrigée s'accroît par le jeu des équivalences de surface corrigée des nouveaux équipements de confort.

Travaux :

9 800 000,00 F (travaux et honoraires)

Financement :

	Montants en Francs	taux du prêt	Observations
Prêt CDC	2 794 000	3,80%	15 ans dont 2 de différé amortissement 0.5% progressivité effet = 24/09/98
Prêt UNILOGI	2 000 000	2%	20 ans effet 01/01/98
Prêt CIVAM	400 000	2%	20 ans effet 16/12/97
Subvention PALULOS	1 666 000		
Subvention REGION	980 000		
Fonds propres	1 960 000		reconstitution sur 15 ans
	9 800 000		

Produits

Loyer avant travaux	=	96,14	F le m ² de surface corrigée
Loyer après travaux	=	155,22	F le m ² de surface corrigée
Maxi « circulaire »	=	163,00	F valeur 01/07/1998, limitée à 155,22 dans la convention
Maxi lié aux travaux	=	167,87 ¹	F valeur 01/07/1998, limitée à 155,22

Charges

Frais de gestion	=	4 506	F/logt, valeur 1998
TFPB	=	3 700	F/logt, valeur 1998
Impayés et vacance	=	3%	
Dotation PGR	=	0,60%	

¹ = [10% x (9 800 000 - 1 666 000) + 96,14 x 12 158,89] / 11 808,84

6.6.1 Calcul du loyer d'équilibre à la marge

A ce stade, on dispose des informations qui permettent d'effectuer un calcul d'équilibre à la marge à condition de transformer le loyer plafond comme suit :

$$155,22-96,14 \times 12 \quad 159,89/11 \quad 808,84 = \mathbf{56,22 \text{ F/m}^2 \text{ SC}}$$

Le résultat affiché dans la zone « loyer d'équilibre normal » est de 43,11 /m² (cf. variante 01 de l'opération « PRESLES » livrée avec l'application) ; on en déduit le loyer au m² de surface après travaux par la formule suivante :

$$\text{taux de loyer d'équilibre après travaux} = 43,11 + 96,14 \times 12 \quad 158,89/11 \quad 808,84 = \mathbf{142,10 \text{ F/m}^2 \text{ SC}}$$

6.6.2 Corrections spécifiques pour le calcul du loyer d'équilibre consolidé

- Pour les emprunts

Capitaux restant dus au 31/12/97 :

CDC	13 ans à 2,95%	=	2 189 803 F
CDC	14 ans à 2,95%	=	50 961 F
CDC	15 ans à 2,95%	=	96 820 F
CDC	16 ans à 2,95%	=	73 550 F

- Pour la dotation à la PGR

- dotation/dépense calculée par LOLA dès 1998

Base 0,6% de la valeur actualisée de la construction initiale (19 558 286 F) augmentée de la valeur des travaux 1998 (9 800 000 F), actualisée ensuite au taux de 2,50% l'an.

- la dotation correspondant à la seule valeur des travaux (9,8 MF) bénéficie normalement d'un différé de 5 ans sans dotation.

	Dotation LOLA Construction initiale + Travaux	Dotation sur travaux seuls	Ecart Dotation sur travaux d'amélioration
Montant 1998	29 358 286	19 558 286	9 800 000
Taux	0,60%	0,60%	0,60%
Base de calcul	+2,50%	+2,50%	+2,50%
Valeurs retenues	176 150	117 350	58 800
1998	176 150	117 350	58 800
1999	180 553	120 283	60 270
2000	185 067	132 290	61 777
2001	189 694	126 373	63 321
2002	194 436	129 532	64 904

Les écarts 1998 à 2002, correspondant à la dotation sur les investissements de réhabilitation, doivent être saisis en produits dans le module « Données opérationnelles ».

- Pour les loyers

Mise en service saisie dans LOLA, 01/01/1998 au lieu de 01/10/1998 soit une correction de :

- produits tels que résultant des saisies effectuées dans LOLA :

surface corrigée	11 808,84
x taux de loyer pratiqué (loyprat)	155,22
Sous-total LOLA	1 832 968,14

- produits réellement perçus :

01/01/1998 au 30/09/1998	12 158,89 x 96,14x3/4	876 716,76
01/10/1998 au 31/12/1998	11 808,84 x 155,22 (loyprat) /4	458 242,04
Sous-total produits réels		1 334 958,79
Ecart à reporter en charges	Différence	498 009,35
(charges optionnelles 1998)	Différence*0,97 (impayés, vacance)	483 069,07

Plutôt que de reporter ce montant dans la cellule concernée (J126 du pavé « saisies optionnelles), on préférera la solution qui consiste à y saisir la formule suivante¹ (qui, à ce stade, autrement dit : tant que **loyprat=155,22**, a évidemment le même effet) :

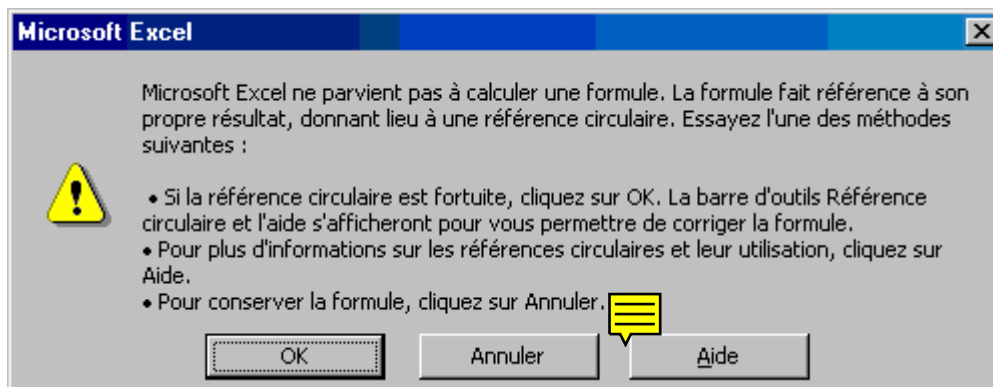
$$=0,97*(11808,84*loyprat-12158,89*96,14)*3/4$$

S'affiche alors la valeur suivante du loyer d'équilibre : **144,29 F/m² SC** (cf. variante 02 de l'opération « PRESLES » livrée avec l'application).

Nota bene :

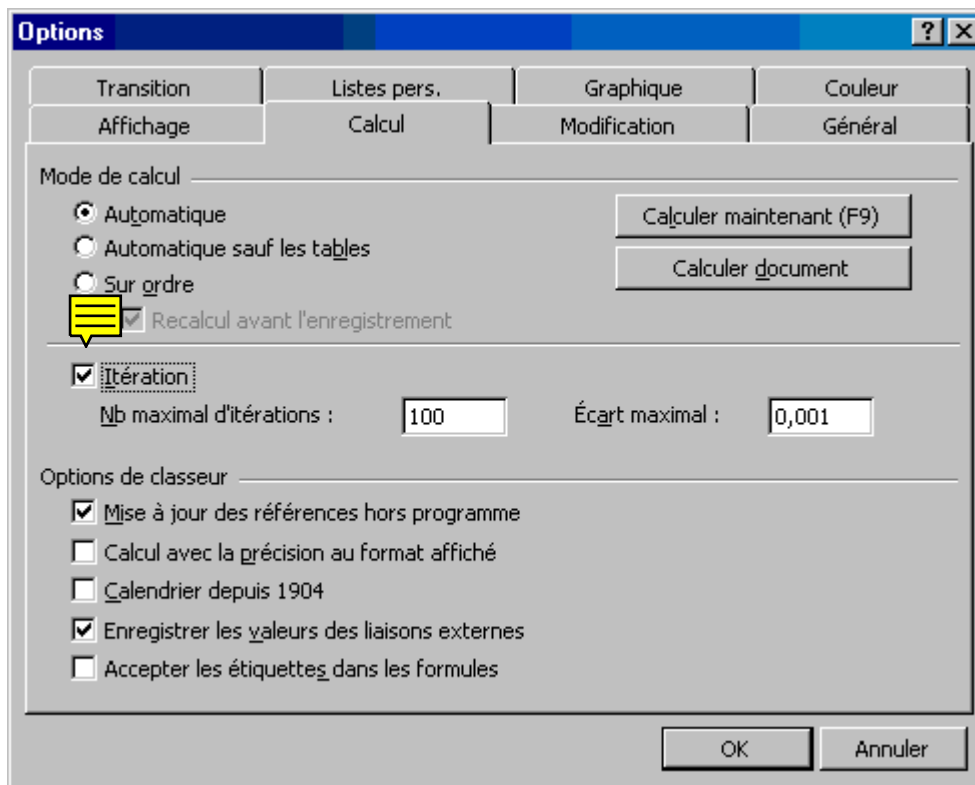
A ce stade il convient de remarquer que la correction sur les loyers a été réalisée avec une valeur de **155,22 F/m² SC**. Pour effectuer la correction, le plus simple est de procéder par itération en se plaçant sur la cellule G81(loyprat) du pavé « paramètres d'exploitation des logements » et d'y reporter « manuellement » la valeur du loyer d'équilibre jusqu'à ce que celle-ci se stabilise : c'est chose faite au bout de 3 itérations seulement et la valeur de convergence est de : **142,55 F/m² SC** (cf. variante 03 de l'opération « PRESLES » livrée avec l'application). On peut aussi procéder de façon quasi automatique en s'y prenant de la manière suivante :

1. remplacer loyprat par leqnor dans la cellule J126 du pavé « saisies optionnelles » ; cela provoque l'ouverture de la boîte de dialogue suivante :

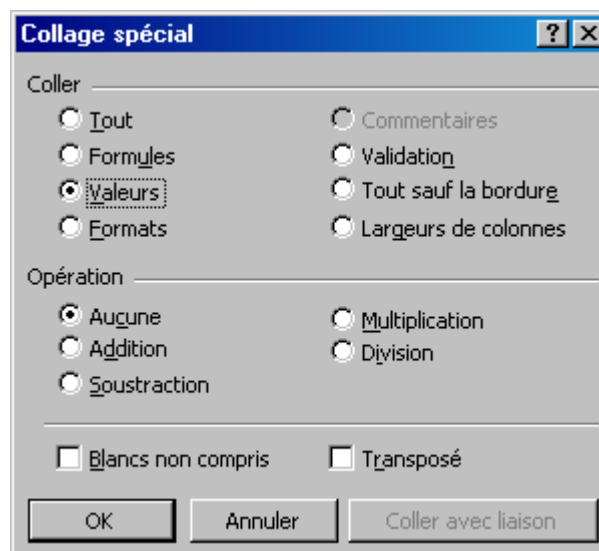


¹ il s'agit de l'application de la formule donnée au paragraphe 6.3.4 page 62

2. cliquer sur OK et sur Utils/Options/Calcul, puis cocher ainsi les cases de la boîte de dialogue suivante :



3. Excel exécute alors une série d'itérations qui convergent vers le résultat souhaité : **142,55 F/m² SC**
4. le noter et remplacer leqnor dans la formule par 142,55 ou faire un copier/collage spécial par valeur (pour supprimer les références circulaires) en cochant comme indiqué la boîte de dialogue suivante :



6.6.3 Conclusion

On ne peut que constater l'extrême proximité des deux résultats « à la marge »(142,10) et « consolidé »(142,55) ; le fait que le loyer d'équilibre soit supérieur dans le cas du calcul consolidé tient au fait que sans l'opération de réhabilitation, l'exercice 1998 n'aurait pas été équilibré avec le loyer pratiqué initialement de 96,14 F/m².

Mais ce n'est pas toujours le cas, notamment lorsque les prêts en cours sont inexistantes ou proches de la fin de la période d'amortissement.

7. LOGEMENTS - FOYERS

L.O.L.A permet de réaliser un calcul de loyer ou de redevance d'équilibre pour une opération de logement - foyer. L'outil spécifique annexé à LOLA et permettant une telle démarche est nommée « interface foyers ».

Il permet également de réaliser un calcul de l'APL dans un tel cas. (cf. **calculs d'APL** chapitre 4.3 page 39 ci-avant))

7.1 Généralités

La spécificité des opérations de logement - foyer tient à deux particularités :

- les produits perçus ne sont pas seulement des loyers mais des redevances comportant une part « équivalent loyer » et une part « équivalent charges » ; on parle du terme « L+C » ; on parle du terme « P » (comme prestations) pour désigner à l'inverse ce qui n'est pas couvert par la redevance
- l'assiette des dépenses devant être équilibrées par les produits dépasse celle d'une opération « ordinaire » (c'est une conséquence du point précédent)

De plus, dans la plupart des cas une opération donnée n'est pas gérée par le maître d'ouvrage investisseur¹ mais par un gestionnaire qui s'intercale entre le maître d'ouvrage et le résident bénéficiaire. Ainsi doit-on constater dans la majeure partie des cas une double gestion :

- celle du propriétaire, dont le principal souci est d'amortir un investissement,
- et celle de l'organisme gestionnaire qui, en plus d'une fonction de gestion locative classique d'un bâtiment à usage semi-collectif, est en charge de la relation au résident induisant généralement des « métiers » d'animation et de suivi.

On peut schématiser cette dichotomie de la façon suivante :

Ce qui différencie une opération de logement ordinaire...

Investissement		Gestion	
Dépenses	Recettes	Dépenses	Recettes
<ul style="list-style-type: none"> ■ études ■ honoraires ■ construction ■ taxes ... 	<ul style="list-style-type: none"> ■ subventions ■ prêts ■ fonds propres 	<ul style="list-style-type: none"> ■ provisions ■ charges ■ impôts ■ annuités 	<ul style="list-style-type: none"> ■ loyers

¹ Exception faite de Sonacotra ou de certains organismes d'HLM autorisés à gérer directement des résidences sociales.

... d'une opération de logement foyer ...

Investissement		Gestion du propriétaire		Gestion du gestionnaire	
D	R	D	R	D	R
<i>règles fixées par la convention de location</i>					
<input type="checkbox"/> études <input type="checkbox"/> honoraires <input type="checkbox"/> construction <input type="checkbox"/> taxes ...	<input type="checkbox"/> sub <input type="checkbox"/> prêts <input type="checkbox"/> fds <input type="checkbox"/> propres	<input type="checkbox"/> travaux sous sa responsabilité <input type="checkbox"/> fiscalité <input type="checkbox"/> frais généraux ...	<input type="checkbox"/> loyers ...	<input type="checkbox"/> entretien, exploitation <input type="checkbox"/> loyers <input type="checkbox"/> provisions <input type="checkbox"/> animation, suivi...	<input type="checkbox"/> redevances <input type="checkbox"/> subventions d'équilibre

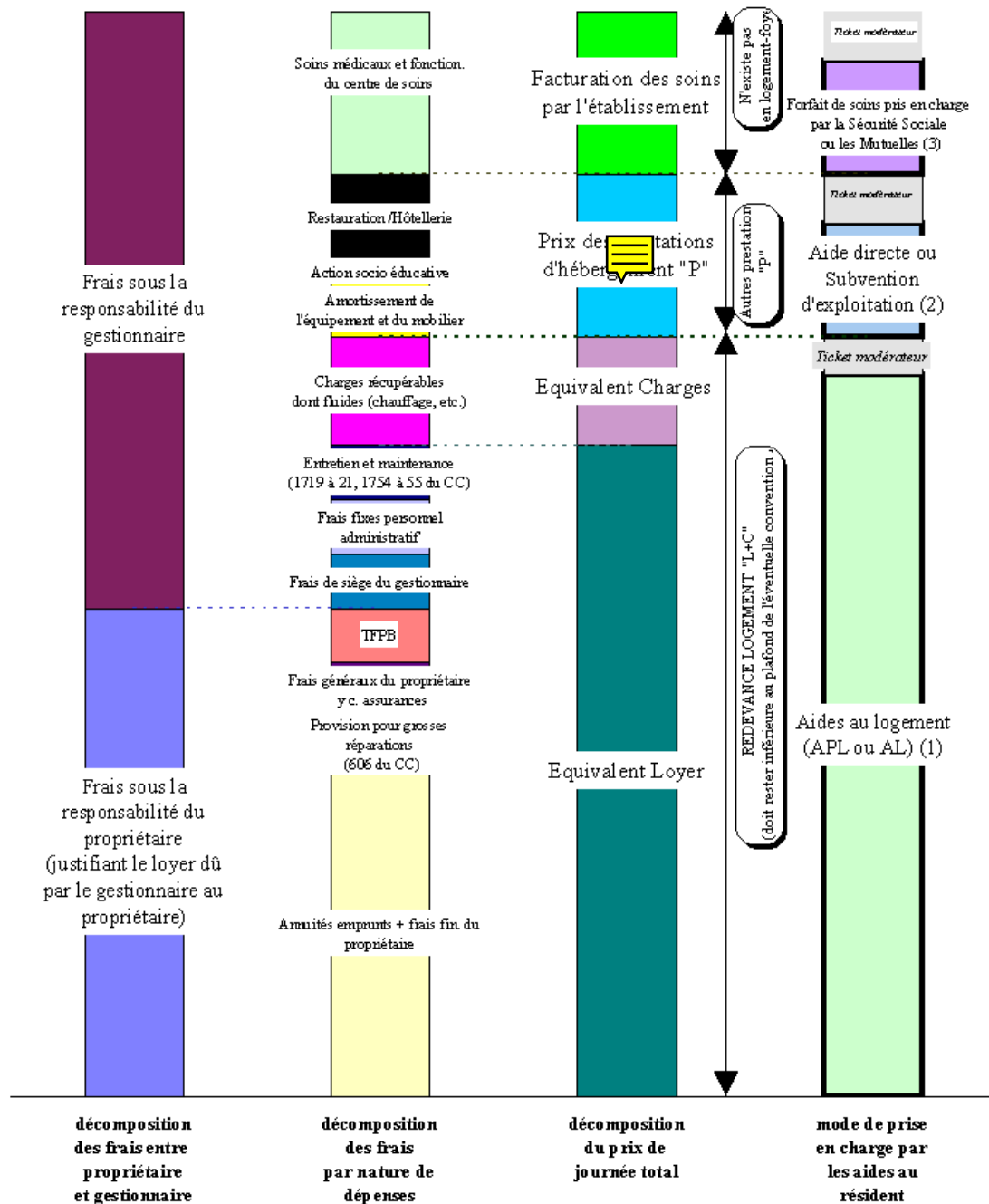
Les règles de fonctionnement de cette double gestion sont à priori et à minima encadrées par une convention de location conclue entre le gestionnaire et le propriétaire lorsqu'il y a dichotomie entre les deux.

Il en résulte la nécessité de procéder avant tout calcul à une ventilation de tous les produits et de toutes les charges en deux catégories :

- celles relevant du terme L+C (la redevance)
- celles relevant du terme P (les prestations annexes au service logement proprement dit)

Le schéma type ci-après illustre cette partition entre dépenses (et recettes) relevant du terme L+C et du terme P, schéma dans lequel on s'est efforcé de couvrir des cas aussi éloignés que les foyers de personnes âgées que les résidences sociales. Il est d'ailleurs celui des conventions en général tripartites entre l'Etat, le propriétaire et le gestionnaire.

7.2 Schéma type des conventions tripartites



(1) versées par les CAF ou les MSA
 (2) par exemple l'Aide Sociale versée par le Conseil Général dans le cas de foyers de personnes âgées habilités
 (le CG fixe alors un prix de journée plafond)
 (3) versé par la DDASS ou la CRAM

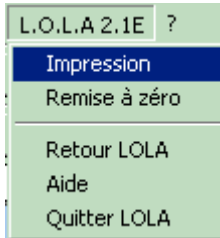
N.B. : Les hauteurs relatives des éléments constitutifs de ce diagramme privilégient la lisibilité aux dépens du réalisme ;
 "ticket modérateur" = "reste à charge"
 CAF = Caisses d'Allocations Familiales
 MSA = Mutualités Sociales Agricoles

Contrairement à ce que ce graphique donne à penser, il n'y a pas strict adossement des dépenses aux recettes, à un instant donné. Par contre, un tel adossement est possible grâce au loyer d'équilibre et son effet intégrateur dans le temps qui permet le lissage de la variation de tel ou tel élément.

7.3 Marche à suivre

Après avoir saisi les rubriques nécessaires à l'identification d'une opération dans la **feuille LOLA** et avant de poursuivre toute autre saisie, il y a lieu de quitter la feuille **LOLA** en cliquant sur la commande **Navigation/Foyers...(interface)**

Cette action conduit sur une feuille appelée « **Foyer** ». Observez que le menu principal s'est actualisé comme suit :



- **Impression** : pour imprimer les résultats
- **Remise à zéro** : pour effacer les données en cours
- **Retour LOLA** : Pour revenir à la feuille LOLA.
- **Aide** a le même effet que dans le menu de la feuille LOLA (cf. page 15)
- **Quitter LOLA** a le même effet que dans le menu de la feuille LOLA (cf. page 15) à ceci près que L.O.L.A ne proposera pas de sauvegarder la simulation en cours dans la feuille LOLA

Cette feuille a pour vocation de :

- faciliter la saisie d'informations apportées par le maître d'ouvrage dans le dossier qu'il a constitué
- convertir ces données en des données synthétiques moins nombreuses juste suffisantes pour permettre à LOLA de calculer la redevance d'équilibre après incorporation de ces dernières dans la feuille LOLA ; la notion de redevance redevient alors celle de loyer seule connue de LOLA

Après un premier basculement de la feuille LOLA vers l'interface **Foyer** par la commande **Navigation/Foyers...(interface)**, l'écran a l'apparence ci-après :

mode d'attribution : par logement N° d'identification de l'opération 2000 060 1848 01
 nombre total d'attributions : 11 *en italique et gras : paramètres susceptibles d'exportation vers la feuille LOLA*

Recettes ou charges relevant du			L•C		P		propriétaire		gestionnaire	
Programme et objectif social 1ère partie										
Foyer PLA T3										
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	379,29	368,79			
Cumuls 11 nombre d'attributions :										
"Cor"										
Programme et objectif social 2ème partie										
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			
Cumuls 0 nombre d'attributions : 0										
en moyenne par lgt										
en moyenne par m² de Surface Utile par mois										

Il est constitué :

- en premier plan, d'une boîte de dialogue demandant de confirmer qu'il y a lieu d'associer l'**Interface foyer** à l'opération en cours dans la feuille LOLA (via le n° d'identification)
- en arrière plan, du contenu précédent de l'**Interface foyer** (offrant ainsi la possibilité de revenir à la feuille LOLA pour sauvegarder le contenu actuel de l'**Interface foyer** avec l'opération qui lui est associée, cf. 4.4.3 **Enregistrement ou suppression d'une simulation** page 46)

Si la réponse est **OUI** ou si le basculement est consécutif à un ou plusieurs basculements antérieurs, la feuille interface **Foyer** passe automatiquement au premier plan. Si l'on souhaite purger l'interface de son contenu, il suffit de recourir à la commande **Remise à zéro** du menu de l'interface **Foyer**.

On distingue ensuite trois étapes :

7.3.1 1^{ère} étape : choix du mode d'attribution



La première action consiste à choisir le « mode d'attribution » qui se fait soit au logement soit au lit (i.e. la redevance est exprimée soit au lit soit au logement). Ce n'est que dans le cas de logements foyers existants réhabilités qu'on a besoin de recourir à l'intitulé « lit ». On peut en effet recourir à cette démarche pour les opérations de réhabilitation (et éventuellement de desserrement) des foyers existants, en particulier des foyers dortoirs. (cf. 6.4 page 63 ci-avant). On notera malgré tout que l'approche classique, s'agissant de logements partagés en logements foyers, consiste à diviser une redevance par logement (dans la limite de la redevance plafond fixée par la circulaire annuelle) par le nombre d'occupants¹ non issus d'une même famille.

7.3.2 2^{ème} étape : saisie

La deuxième action consiste à saisir les données proprement dites ; pour ce faire, la feuille Interface foyer est décomposée en 3 parties :

¹ Maximum 3 lits par T1 (le vocable « chambre » est encore utilisé) pour permettre un conventionnement à l'APL.

7.3.2.1 Programme et objectif social

INTERFACE FOYER									
mode d'attribution : <input type="text" value="par logement"/>				N° d'identification de l'opération 2000 060 1848 01					
nombre total d'attributions : 0				<i>en italique et gras : paramètres susceptibles d'exportation vers la feuille LOLA</i>					
Recettes ou charges relevant du									
L+C									
P									
propriétaire									
gestionnaire									
Programme et objectif social 1ère partie									
Type	nombre de logements	Nombre de lits Agt	Surfaces (en m ²)			L+C (en Euros par lgt)			
			Habitable privative Agt	annexes Agt	Utile	Plafond réglementaire	envisagé		
Cumuls	0	0							
nombre d'attributions :	0								
en moyenne par m ² de Surface Utile par mois									
Programme et objectif social 2ème partie									
Type	nombre de logements	Nombre de lits Agt	Surfaces (en m ²)			L+C (en Euros par lgt)			
			Habitable privative Agt	annexes Agt	Utile	Plafond réglementaire	envisagé		
Cumuls	0	0							
nombre d'attributions :	0								
en moyenne par m ² de Surface Utile par mois									

Il s'agit d'une rubrique elle même scindée en 2 parties identiques pour le cas d'opération mixte comportant deux programmes ; par exemple, du « PLA ordinaire » et du « PLA à loyer minoré ».

Chacune des 2 parties comporte les données à saisir relativement :

- aux caractéristiques physiques de l'opération : nombre de logements, de lits, ainsi que les surfaces (à noter qu'on est en surface utile ou corrigée selon l'état de cette modalité dans la feuille LOLA au moment où on a basculé vers la feuille interface **Foyer**) ; à noter qu'en surface utile, on se bornera à saisir la surface privative des espaces faisant l'objet d'une attribution ;
- aux redevances plafond et envisagées pour chaque type de logement de façon à calculer les valeurs moyennes correspondantes au m² de surface unitaire.

L'exportation des données relatives au programme et à l'objectif social de l'interface vers la feuille LOLA dépendra de la finalité indiquée lors de cette exportation (cf.7.3.3 page 78 ci-après) ; si cette finalité est :

- **le calcul du L+C (terme redevance),**

alors le « nombre total d'attributions » (figurant dans le bandeau supérieur), le « cumul » de surfaces (utile ou corrigée) ventilées par programme et pour autant que les saisies effectuées le permettent, les redevances (ramenées au m² de surface par mois ou par an selon qu'on est en surface utile ou corrigée) seront exportés respectivement dans les rubriques « Nombre de logements », « Surfaces totales », « Maxi autorisé » et « Loyer pratiqué » du pavé Exploitation fonctionnement de la feuille LOLA ; de plus, dans le cas de la surface utile le « Correctif foyer » (conçu pour neutraliser l'effet du coefficient de structure) sera collé dans le champ « marge locale de dépassement »

- **le calcul du P (prestations hors redevance),**

alors seul le « cumul » de surfaces (utile ou corrigée) ventilées par programme sera exporté dans la rubrique « Prix de revient » de la feuille LOLA, la rubrique « dont prix terrain » étant mise à 0.

7.3.2.2 Prix de revient et financement

Prix de revient :

INTERFACE FOYER		mode d'attribution : par logement		N° d'identification de l'opération 1996 094 0998 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
Prix de revient	GLOBAL	Global par lgt			
Prix de revient hors mobilier et équipements	12 210 000	348 857	12 210 000		12 210 000
dont prix terrain	671 252	19 179	671 252		671 252
Prix du mobilier et autres équipements	700 000	20 000		700 000	700 000
	12 910 000	368 857	12 210 000	700 000	12 210 000 700 000

Il s'agit de trois rubriques dont les deux premières sont calquées sur les rubriques analogues de la feuille LOLA (cf. 4.2.1.2 **Pavé 2 : Caractéristiques de l'opération** page 18 et suivante) :

- Prix de revient hors mobilier et équipements (en général sous la responsabilité du propriétaire)
- dont prix terrain ;
- Prix du mobilier et autres équipements (à priori sous la responsabilité du gestionnaire): il s'agit des dépenses d'investissement relatives au mobilier et autres équipements autrement dit tout ce qui ne rentre pas dans l'assiette de la redevance qui est elle-même la somme de l'équivalent de loyer (L) et de charges locatives (C) servant de base au calcul de l'APL foyer.

Comme dans la feuille LOLA ces prix sont à exprimer en valeur « année de première mise en service ».

L'exportation des données relatives au prix de revient de l'interface vers la feuille LOLA dépendra de la finalité indiquée lors de cette exportation (cf.7.3.3 page 78 ci-après) ; si cette finalité est :

- **le calcul du L+C (terme redevance),**

alors seuls, le « Prix de revient hors mobilier et équipements » et le terme contenu dans « dont prix terrain » seront exportés respectivement dans les rubriques « Prix revient » et « dont prix terrain » de la feuille LOLA

- **le calcul du P (prestations hors redevance),**

alors seul le « Prix du mobilier et autres équipements » sera exporté dans la rubrique « Prix revient » de la feuille LOLA, la rubrique « dont prix terrain » étant mise à 0.

7.3.2.3 Exploitation - fonctionnement

INTERFACE FOYER		mode d'attribution : <input type="text" value="par logement"/>		N° d'identification de l'opération 1996 094 0998 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			
Autres recettes que les loyers ou redevances						
Subvention d'exploitation propre au terme L+C	205 612	5 875	205 612			205 612
Subvention d'exploitation propre au terme P	194 388	5 554		194 388		194 388
	400 000	11 429	205 612	194 388		400 000
Charges d'exploitation annuelles en Francs						
Frais généraux du gestionnaire (y compris assurances)						
Personnel affecté à la gestion locative (adaptée)	205 612	5 875	205 612			205 612
Animation suivi	185 653	5 304		185 653		185 653
Chauffage						
partie logement (y compris dépendances rattachées)	34 372	982	34 372			34 372
partie hors logement (restauration, hôtellerie, etc.)						
Fluides (eau, électricité, gaz cuisine, etc.)						
partie logement (y compris dépendances rattachées)	152 913	4 369	152 913			152 913
partie hors logement (restauration, hôtellerie, etc.)	1 545	44		1 545		1 545
Entretien technique courant immobilier (ascenseurs, chauffage, etc.)	48 000	1 371	48 000			48 000
Renouvellement équipement et mobilier	25 000	714		25 000		25 000
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)	16 345	467	16 345			16 345
partie hors logement (restauration, hôtellerie, etc.)	32 691	934		32 691		32 691
Gardiennage						
Assurance résidents	23 097	660		23 097		23 097
GE en % du coût de construction-hon.	0,80%	92 310	2 637	92 310		92 310
GR en % du coût de construction-hon.	0,60%	69 232	1 978	69 232	69 232	69 232
Droit au bail et autres taxes hors TFPB	17 250	493	17 250		17 250	17 250
TFPB	47 727	1 364	47 727		47 727	47 727
Frais généraux du propriétaire (y compris assurances)						
	36 000	1 029	36 000		36 000	36 000
Cumul global	1 025 747	29 307	757 761	267 986	170 209	855 538
Cumul net des "autres recettes que les loyers et redevances"	625 747	17 878	552 149	73 598	170 209	455 538
soit par lgt		17 878	15 776	2 103	4 863	13 015
dont hors GR et TFPB			12 434	2 103	1 521	13 015
dont GR			1 978		1 978	
soit (en % du coût de construction honoraires compris):			0,60%		0,60%	
dont TFPB			1 364		1 364	

Cette rubrique est décomposée en deux parties :

- une première partie relative aux autres recettes que les loyers ou redevances (subvention d'équilibre annuelle par exemple, qui n'est pas à confondre avec la subvention d'investissement au paragraphe financement) ; il peut s'agir de subventions d'équilibre de fonctionnement qui peuvent annuler ou alléger tout ou partie des charges. Une ventilation en deux parties distinctes est prévue : les subventions qui soulagent le terme **L+C** (par exemple : aides forfaitaires du FAS en foyer de travailleurs migrants) et les subventions qui soulagent le terme **P** (par exemple : **subventions octroyées pour des actions d'accompagnement social, issues du FSL ou du FAS, etc.**). On notera qu'il n'y a pas automaticité d'octroi de ce type de subventions d'équilibre. Leurs origines peuvent d'ailleurs être diverses (FSL, FAS, CAF, collectivités locales et collectivités territoriales, etc.) et varier d'un territoire à un autre, suivant les projets et les sensibilités politiques locales.
- une seconde partie relative aux charges d'exploitation ou de fonctionnement en détaillant autant que faire se peut, en vue d'une ventilation de ces charges entre celles relevant du terme « L+C » et celles relevant du terme « P ». De la même façon que la première, cette seconde partie est organisée de façon à ventiler ces charges en deux sous ensembles suivant qu'elles relèvent de la « gestion du gestionnaire » (1^{er} sous ensemble apparaissant dans la partie haute du tableau jusqu'au gros entretien inclus) ou de celle du propriétaire (2^{ème} sous ensemble à la suite du précédent). Les charges saisies sont exprimées en franc par an et par logement/lit (suivant l'option choisie initialement). A noter en particulier :
 - le personnel affecté à la gestion locative (coût imputable au (L+C)) est distinct du personnel d'entretien ou d'un éventuel gardiennage puisqu'il fait directement référence à la « relation » au résident (accueil, présence, etc.), la relation avec d'éventuels partenaires « extérieurs » dans le cadre de la mise en oeuvre du projet social, et notamment du volet relogement (collectivités, bailleurs publics ou privés, etc.) et à la

coordination de l'ensemble des fonctions de gestion de la structure collective.

- de même, les charges de personnel affecté à la gestion locative sont distinctes des charges liées au suivi et à l'animation (actions individuelles ou collectives d'accompagnement social lié au logement) puisque ces dernières ne sont pas imputables au terme (L+C). Elles sont donc inscrites automatiquement dans le terme (P) par l'interface foyer, quand bien même ce type de prestation sociale n'est pas facturable aux résidents. Ainsi crée-t-on implicitement dans l'interface foyer la notion de « prestation gratuite », incluse de fait dans le terme général (P). En conséquence, si aucune subvention d'équilibre (inscrite dans la rubrique précédente : autres recettes que loyers ou redevances) allégeant le terme (P) n'existe pour rendre son caractère gratuit à l'accompagnement social, il devient aberrant d'inscrire une charge dans la rubrique « animation suivi » puisque celle-ci alourdira le terme (P) de façon injustifiée, et tout calcul de (P) d'équilibre n'aura plus aucun sens. Si cette charge existe malgré tout avec une réelle carence de partenaires financeurs sur ce volet (FSL, FAS, etc.), la solution d'une subvention d'équilibre fictive peut être utilisée : elle correspondra in fine à une charge directement subie, de fait, par le gestionnaire, à perte.
- chauffage et fluides : à noter que la dichotomie « partie logement / partie hors logement » dans la consommation de chauffage et de fluides a pour objet d'identifier ce qui est facturable respectivement au titre des termes (L+C) et (P) ; il est en de même de la dichotomie « entretien courant immobilier / mobilier »
- l'assurance résident correspond, si elle existe, au contrat d'assurance habitation traditionnel pour le logement occupé par le résident dans le logement foyer.
- les provisions constituées respectivement pour les travaux de gros entretien (GE) sont censées relever de la responsabilité du gestionnaire tandis que les provisions pour grosses réparations (GR) sont censées relever de la responsabilité du propriétaire, ce qui est le cas général en pratique (en tous cas c'est la configuration prévue par les conventions types de location propriétaire/gestionnaire).

Noter qu'au fur et à mesure des saisies des champs apparaissent en gras et italique (et rouge pour ceux qui bénéficient de la couleur) : ce sont ces champs qui sont susceptibles de faire l'objet d'exportation et d'intégration à la feuille LOLA.

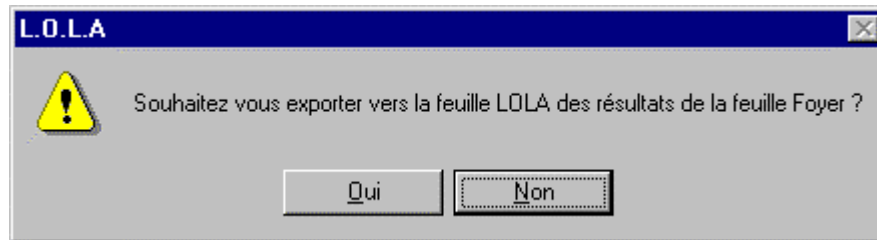
7.3.3 3^{ème} étape : Impression et retour dans la feuille LOLA

Les commandes décrites dans la présente rubrique sont les commandes principales du menu principal spécifique à l'interface **Foyer**.

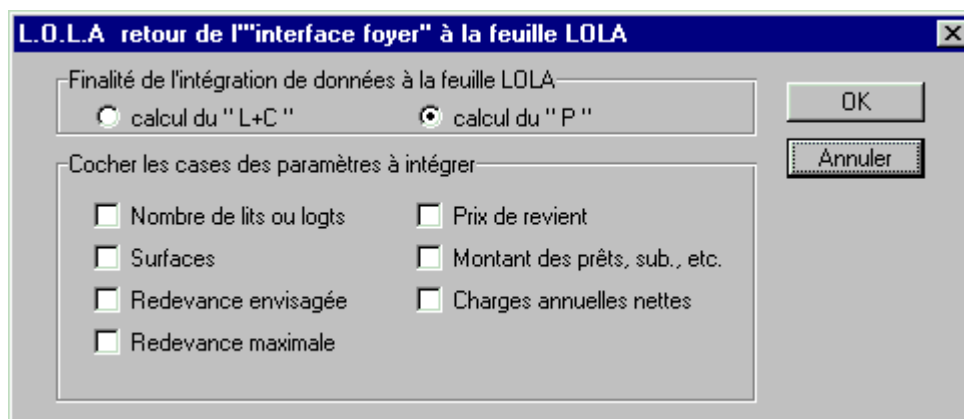
A ce stade il est possible d'obtenir une impression des données saisies au cours des deux précédentes étapes en cliquant sur la commande **Impression** du menu principal de l'interface.

Après action sur ladite commande **Impression**, L.O.L.A propose successivement l'impression de chacune des 3 parties constituant l'interface foyer.

La troisième et dernière action consiste à retourner dans la feuille LOLA pour y incorporer le résultat des calculs préparatoires effectués dans l'interface Foyer ; pour ce faire, appuyer sur commande **Retour LOLA** du menu de l'interface **Foyer**. Cette action entraîne l'ouverture de la boîte de dialogue suivante :



Après avoir confirmé (en répondant **OUI** à la question posée) qu'on souhaitait intégrer à la feuille LOLA des résultats de l'**Interface foyer**, la boîte de dialogue suivante s'ouvre pour choisir la nature des informations à retourner dans LOLA :



En premier lieu L.O.L.A demande quelle est la finalité de l'exportation de données vers la feuille LOLA ; deux choix exclusifs l'un de l'autre, figurant dans la partie supérieure de la boîte de dialogue, sont possibles :

- **le calcul du L+C (terme redevance)**
- **le calcul du P (prestations hors redevance)**

Ensuite, L.O.L.A demande quelles sont les données qu'il y a lieu d'exporter vers la feuille LOLA dont la liste figure dans la partie supérieure de la boîte de dialogue ; il peut s'agir de :

- Nombre de lits ou logts
- Surfaces
- Redevance envisagée (i.e. redevance pratiquée) ; dans le cas où cette rubrique est cochée et où la finalité est le **calcul du P**, L.O.L.A met à blanc les cellules concernées de la feuille LOLA
- Redevance maximale (i.e. redevance plafond) : même remarque que ci-avant dans le cas où cette rubrique est cochée et où la finalité est le **calcul du P**
- Prix de revient : (cf. ci-avant)
- Montant des prêts, sub., etc.
- Charges annuelles nettes

Vous devez cocher les rubriques dont vous souhaitez l'exportation puis valider en cliquant sur **OK**.

De retour sur la feuille LOLA il ne reste plus qu'à compléter la saisie par les informations relatives :

- aux dates de mise en service,
- aux caractéristiques financières des prêts (aucune spécificité particulière pour les logements foyers mobilisant des financements aidés de l'état)
- aux durées d'exonération de telle ou telle charge
- aux taux d'évolution des différents paramètres
- au taux de rémunération de la trésorerie et au taux de vacance et d'impayés

Une fois effectuées ces quelques saisies complémentaires dans la feuille LOLA elle-même, il ne reste plus qu'à exploiter les résultats (attention : ils sont ramenés en loyer au m²) et à interroger le module **calculs d'APL** (cf. 4.3 page 39 ci-avant) pour vérifier l'accessibilité sociale.

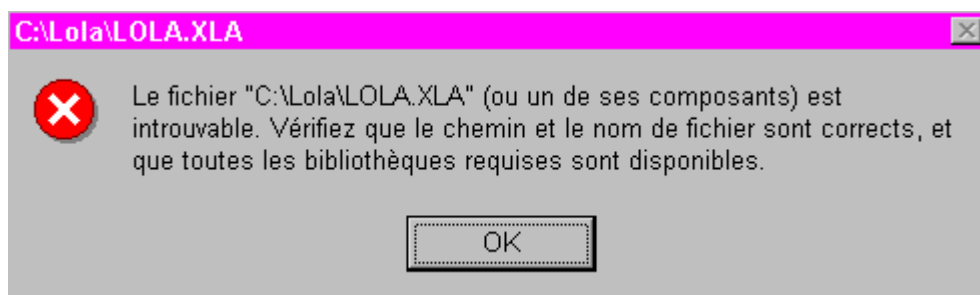
8. Dysfonctionnements et diagnostics d'erreur - Questions / Réponses

8.1 dysfonctionnements et diagnostics d'erreurs

8.1.1 après avoir lancé l'application par LOLA.XLA il ne se passe rien (pas de message de bienvenue)

La cause la plus fréquente est due au fait que vous utilisez EXCEL 8 ou 9 et votre configuration est réglée sur le niveau haut de sécurité vis à vis des macros. En ce cas, il vous faut le régler sur le « moyen » par Outils/Macros/sécurité (cf. page 10 du présent manuel)

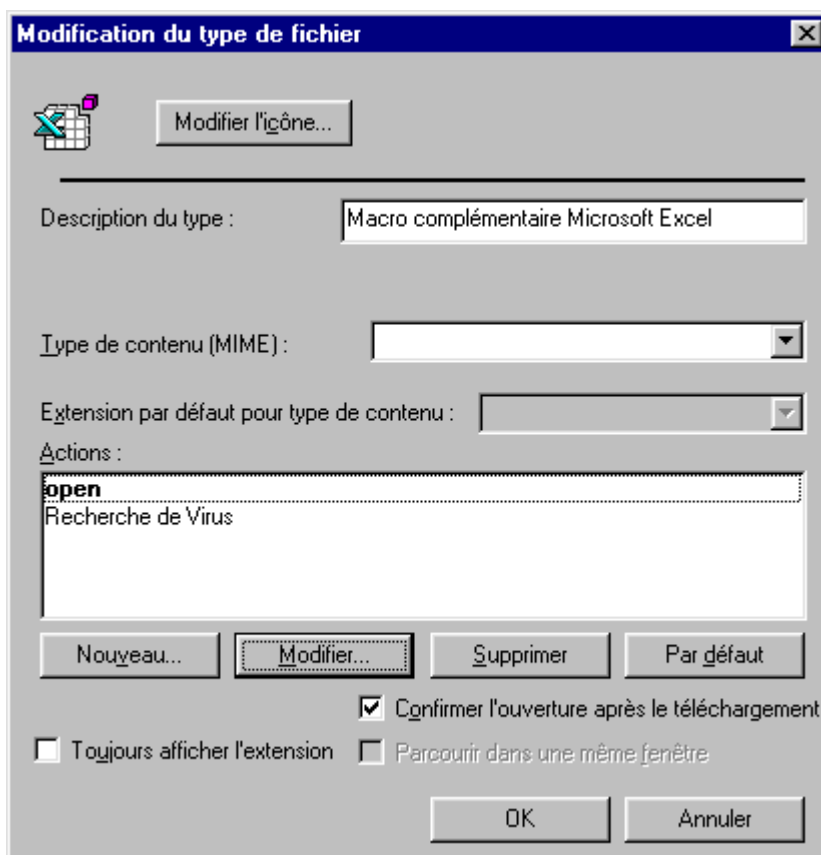
8.1.2 après avoir lancé l'application en double cliquant sur LOLA.XLA depuis l'Explorateur WINDOWS apparaît en lieu et place du message de bienvenue la boîte de dialogue suivante



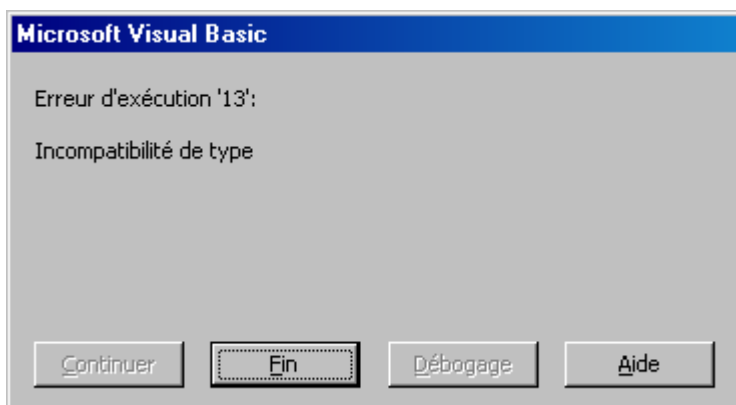
Comme indiqué page 8 ci-avant, ceci est dû au fait que votre système ne reconnaît pas les fichiers à terminaison en XLA comme des macros complémentaires Excel aptes à lancer l'application Excel. Pour y remédier, deux solutions :

- ouvrez d'abord Excel puis ensuite le fichier LOLA.XLA

- faites en sorte que votre configuration reconnaisse les fichiers à terminaison XLA comme des « macro complémentaire Excel » aptes à provoquer l'ouverture d'Excel ; pour ce faire modifiez (ou faites modifier par votre correspondant ou service informatique) la liste constituée par la commande Affichage/Options/Type de fichiers de l'Explorateur Windows de telle sorte qu'apparaisse la rubrique « macro complémentaire Excel » :



8.1.3 erreur d'exécution '13' (n'importe où dans le classeur)



Ce message classique d'Excel procède des causes suivantes :

- chaque fois que surviennent dans un environnement Excel des saisies erronées ; par exemple saisie de données du type chaînes de texte à la place de chaînes numériques ou lorsque 0 a été saisi dans la cellule réservée à la zone de loyer (L.O.L.A fait un test pour savoir si on est bien en zone 1, 1bis, 2 ou 3)¹ ;

¹ Il est fondamental de remplir cette zone correctement même si elle ne trouvera son utilité que dans le module accessibilité sociale (calcul d'APL) volet indispensable à la démarche du loyer d'équilibre.

- dans LOLA2 (version 2.0) lorsqu'on passait à une nouvelle simulation dès le menu initial d'accueil sans passer au préalable par la boîte de dialogue « gestion des simulations » (LOLA depuis la version 2.1 de juillet 1999 est évidemment débarrassé de ce qu'il faut bien appeler un bogue)

8.1.4 dans la zone diagnostic de la feuille LOLA (bandeau supérieur)

NB. : Ce message (ou cette agrégation de message) est systématiquement repris in extenso dans le pavé des résultats résumés

Message	Origine
- surface erronée	dans les saisies de surface du « pavé caractéristiques » saisie de texte au lieu de nombre
- surface pas saisie	dans les saisies de surface du « pavé caractéristiques » pas de saisie ou saisie de texte au lieu de nombre
- pas de saisie logement valide	le nombre total de logements n'est pas renseigné ou n'est pas valide (texte au lieu de nombre)
- pas de mise en service	aucune mise en service (de logement) encore saisie
- mise en service incomplète ou invalide	il n'y a pas coïncidence entre le nombre de logements et/ou de garages mis en service et le nombre total de logements et/ou de garages (ou bien les nombres saisis ne sont pas valides)
- manque dates (valides) de mise en service	il manque pour les logements et/ou les garages des dates valides de mise en service dans le pavé « caractéristiques »
- pour au moins 1 prêt : durée - différé <=0	à rectifier dans le pavé « financement »
- compléter la saisie (prêts notamment) et vérifier la validité des données saisies (texte au lieu de nombre, dates mal saisies ou trop anciennes)	Cela peut également être dû à n'importe quelle saisie invalide dans n'importe lequel des pavés de saisie qui empêche le bon déroulement des calculs. Par exemple dans le pavé « financement » : date d'effet de prêt trop ancienne ou texte à la place du nombre de mois de préfinancement.

8.1.5 Dans les zones gauche et droite du bandeau supérieur

Message	Origine
Le graphique ne se construit pas (zone gauche) et apparition de signes # et de #Valeur# dans la zone droite à la rubrique « marge d'autofinancement... »	Même si les messages du diagnostic ont disparu et laissé place à l'affichage dynamique de loyers d'équilibre dans la zone centrale du bandeau supérieur, ce phénomène est susceptible de survenir chaque fois qu'est sélectionné dans la boîte de sélection du loyer le loyer pratiqué ou le loyer de suréquilibre alors que ce dernier n'a pas été saisi.

8.1.6 dans le pavé « caractéristiques »

Message	Origine
- erreur sur total logements	le nombre total de logements saisi ne coïncide pas avec celui des logements mis en service (ou bien les saisies effectuées ne sont pas valides)
- erreur sur total garages	le nombre total de garages saisi ne coïncide pas avec celui des garages mis en service (ou bien les saisies effectuées ne sont pas valides)
- manque dates (valides) de mise en service ¹	il n'y a pas coïncidence entre le nombre de logements et/ou de garages mis en service et le nombre total de logements et/ou de garages
- erreur date	sert à localiser la où les lignes responsables de l'apparition du message précédent

8.1.7 dans le pavé « préfinancement »

Message	Origine
Prêts princ. : "Différé" exclut "Préfinancement"!	Ce message indique qu'on a saisi un différé d'amortissement simultanément à un préfinancement : LOLA ne prend en compte que le différé d'amortissement et ignore les données saisies ayant trait au préfinancement
L'option C ne peut être choisie en PLA que si durée de préfinancement >= 12 mois	Message à caractère purement informatif (n'empêche pas les calculs de se dérouler) qui rappelle une des caractéristiques des prêts de la CDC
(1) Attention : le taux de TVA saisi se borne à affecter, le cas échéant, les seuls intérêts de préfinancement	Message à caractère purement informatif (n'empêche pas les calculs de se dérouler)
ATTENTION : sur-(ou sous) financement de X XXX F	Message à caractère purement informatif (n'empêche pas les calculs de se dérouler) qui signale que le total des concours inscrits au plan de financement est respectivement supérieur (ou inférieur) au prix de revient figurant dans le pavé des caractéristiques ; LOLA inscrit en clair la différence de montant.

8.1.8 dans le pavé « paramètres d'exploitation » de la feuille LOLA

Message	Origine
Paramètres non conformes à la circulaire du 29 mai 97 et à la note technique complémentaire en vigueur	Ce message indique que certains des paramètres ne sont pas conformes aux recommandations de la circulaire du 29 mai 1997 et de la note technique en vigueur (sachant que ces paramètres de référence figurent en italique et entre parenthèses à côté de ceux saisis par

¹ (cf. zone diagnostic du bandeau supérieur)

	l'utilisateur). Ce commentaire est répété au voisinage des paramètres posant problème. Message à caractère purement informatif (n'empêche pas les calculs de se dérouler) Ce message est repris dans la zone des résultats résumés
--	---

8.1.9 dans le pavé « saisies optionnelles » de la feuille LOLA

Message	Origine
total des versements <> capital du PLA	Ce message indique qu'on a saisi des versements relatifs à l'un des prêts principaux avec préfinancement dont le cumul diffère du montant du prêt saisi dans le pavé « financement » Message à caractère purement informatif (n'empêche pas les calculs de se dérouler)
erreur de date	Ce message qui figure sur la même ligne que le versement auquel il se rapporte, indique que la date dudit versement (relatif à l'un des prêts principaux avec préfinancement) manque ou est erronée (antérieure à la date d'effet du prêt ou postérieure à celle de fin de la période de préfinancement). Message à caractère purement informatif (n'empêche pas les calculs de se dérouler)
les versements doivent être saisis chronologiquement et intervenir entre la date d'effet et la date de consolidation du XXX	idem que précédemment figure au dessous du récapitulatif des versements

8.1.10 dans le pavé des résultats résumés

cf. 8.1.4 et 8.1.8 ci-avant

8.2 réponses à quelques questions récurrentes d'utilisateurs

8.2.1 Pourquoi un module « accessibilité sociale » ?

Réponse :

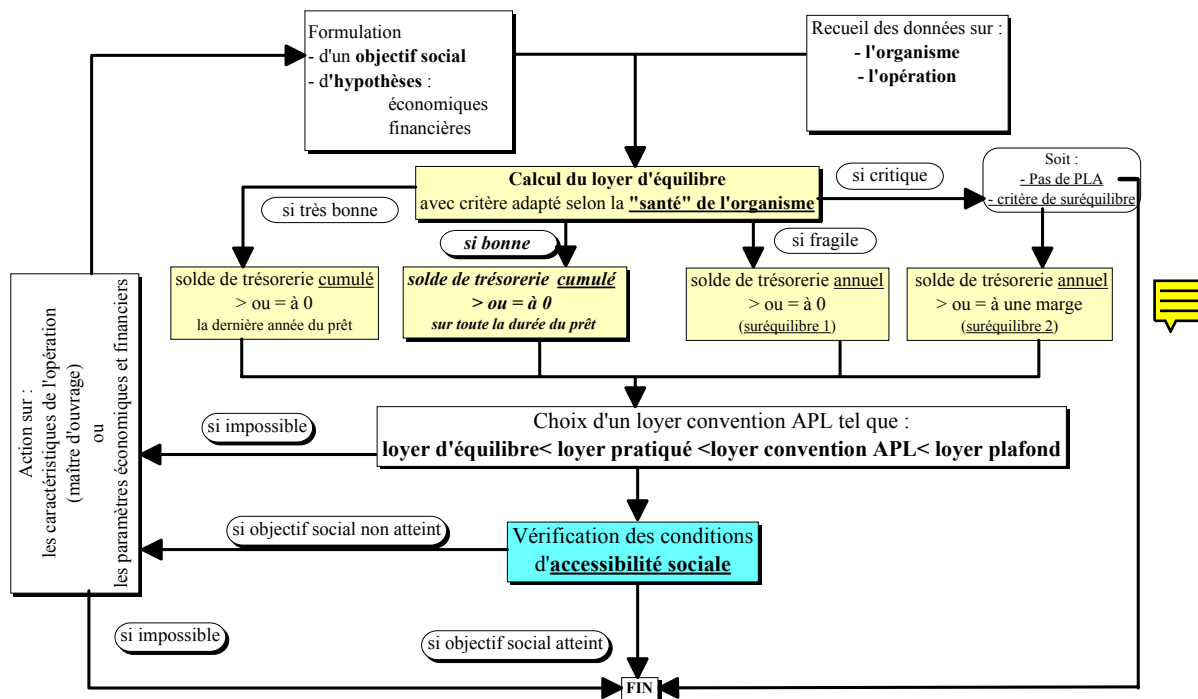
L'application LOLA a été conçue dès l'origine pour constituer la référence pour les missions qui incombent aux services de l'Etat (que ce soit dans l'instruction des dossiers de financement des opérations de logement social ou dans leur contrôle a posteriori), en particulier la vérification de la compatibilité de la réalité de l'opération (exprimée en termes de loyer de sortie et de taux d'effort) avec son objectif social de départ.

Cette référence doit utilement guider dans la négociation relative au loyer maximum de la convention APL, qui se situera à un niveau intermédiaire entre le plafond réglementaire et le seuil permettant le strict équilibre financier (lequel est donné par LOLA) (cf. lettre d'envoi de LOLA2.0 du 4 mai 1998 et dernière circulaire loyer du 6 août 1998¹).

¹ Cf. extrait du II de la première partie de cette circulaire et notamment le passage souligné :

Le loyer obtenu en multipliant les valeurs des maxima de la zone par le coefficient de structure et après mobilisation des marges départementales est le loyer maximum qu'il est possible d'inscrire dans la convention.

Le graphique ci-après donne une idée de ce que doit être la démarche dite du loyer d'équilibre :



C'est ce qui justifie que L.O.L.A ne ressemble à aucune autre application de loyer d'équilibre même si en terme strict de calcul du loyer d'équilibre il donne le même résultat que les autres produits.

8.2.2 Peut-on communiquer le classeur L.O.L.A à un maître d'ouvrage ou un gestionnaire (organisme d'HLM, etc.) ?

Réponse : Oui.

L'application LOLA est exclusivement diffusée aux services Habitat des DDE et aux antennes de la MILOS.

Toutefois, le Ministère de l'Équipement étant propriétaire de l'application (ce qui lui donne le droit de la modifier, de la reproduire, et de la diffuser librement) rien ne s'oppose à ce qu'un service extérieur la diffuse à un maître d'ouvrage avec lequel il est en contact dans le cadre de l'instruction du financement d'opérations locatives et de la concertation préalable à cette instruction.

Il sera bien entendu possible, d'inscrire dans la convention un loyer maximum inférieur au loyer plafond tel qu'il ressort du calcul précédent, quand celui-ci ne paraît pas compatible avec le rôle que doit jouer le logement social dans le marché local de l'habitat. L'objectif de mixité sociale, qui fait partie de ce rôle, implique en particulier que les dépenses de logement soient accessibles à des locataires dont les ressources se situent dans une large gamme au-dessous du plafond. Ce cas doit donner lieu dans la mesure du possible à des règles claires et générales sur les loyers admissibles dans certains contextes locaux. Elles doivent être affichées très en amont et non pas quand les projets sont très engagés.

8.2.3 Loyer d'équilibre très élevé voire aberrant ?

Réponse :

Ne pas se contenter de lire le loyer d'équilibre. Consulter systématiquement le CPE (compte prévisionnel d'exploitation) pour le loyer d'équilibre. Constaté de visu la chronologie des événements financiers de l'opération étudiée. Voir l'année d'équilibre « critique » de l'opération qui est celle où le solde de trésorerie (avec produits financiers dernière colonne à droite) égale zéro. Cette année d'équilibre critique, pour une opération financée majoritairement en PLA, est plutôt située en fin de période d'amortissement du prêt principal.

Ne pas se satisfaire d'un loyer d'équilibre établi dès la première année. Il peut arriver en effet, que, selon les données de mises en service d'une opération donnée (quel que soit le type de financement) l'année critique se situe au début de la vie de cette opération. Par exemple si la mise en service se situe au 1^{er} novembre 1998 et que des charges sont inscrites sur cet exercice (une annuité d'emprunt intervient par exemple déjà en décembre 1998) il est possible que les charges soient supérieures aux recettes de loyers pour ce premier exercice, **ce qui conduit à trouver un loyer d'équilibre sur 2 mois pour équilibrer un an de charges.**

Important : Il est rappelé que l'annexe 4 de la circulaire du 29/5/97 stipule que :

1. « les flux de trésorerie intervenus avant la mise en service ne sont pas pris en compte »
2. « Le solde de trésorerie cumulé, établi à une date anniversaire de la mise en service D est égal à la somme algébrique des flux nets de toutes les années comprises entre la mise en service de l'opération et la date considérée »

Dans le cas du PLA sur un plan strictement réglementaire, on voit donc que n'a pas à être pris en compte le cas où on chercherait à équilibrer une dépense annuelle (l'annuité) avec une recette qui serait infra - annuelle

Sur un plan économique, c'est un des enjeux de la discussion à avoir avec l'organisme quant au bouclage financier : en effet, le « bon montage » d'une opération repose beaucoup sur le soin apporté à la façon dont sont sollicités les divers concours (cf. questions ci-après relatives au différé et au préfinancement) pour que la trésorerie de l'opération fasse au maximum le « plein » des « boni » résultant des premières mises en service avant de commencer à rentrer dans la période d'amortissement des prêts principaux.

8.2.4 Qu'est ce qu'un différé de prêt?

Réponse : un différé consiste à reporter dans le temps le paiement de :

- la part capital d'une annuité lorsqu'il s'agit d'un différé de capital (on parle aussi de différé d'amortissement),
- la part intérêt d'une annuité lorsqu'il s'agit d'un différé d'intérêt
- de l'intégralité de l'annuité lorsqu'il s'agit d'un différé total

En pratique, on rencontre la notion de différé (d'amortissement) dans le cas du PLA I ainsi que dans le cas des prêts 1%.

L'objectif poursuivi par un différé total ou partiel est analogue à celui du préfinancement : **diminuer la charge de remboursement alors que l'opération commence à peine à générer des recettes.**

8.2.5 Qu'est ce qu'un préfinancement? A quoi cela sert-il ?

Réponse :

- Le préfinancement est la mise à disposition des fonds prêtés, au fur et à mesure des besoins de l'emprunteur, en dispensant ce dernier de tout remboursement pendant

une période appelée « durée du préfinancement » : ce n'est qu'à l'issue de cette durée de préfinancement que prendra place la durée d'amortissement du prêt.

- La durée du préfinancement est choisie par l'emprunteur pour mettre en phase le profil du prêt, ses versements et ses remboursements avec l'opération physique, ses coûts et ses recettes ; elle est en général de 3 mois minimum et 18 mois maximum, pour les PLA et de 3 à 24 mois pour les PLA I. Un prêt PLA I avec différé ne peut bénéficier d'un préfinancement.

8.2.6 Comment simuler une remise d'intérêts totale (en début de prêt)

Réponse : en se servant de la date d'effet du contrat. Pour simuler une remise totale d'intérêts il suffit de choisir comme date d'effet la date de fin de cette remise d'intérêts. Il faut ensuite diminuer la durée du prêt et l'éventuel différé d'amortissement, de la durée de ladite remise.

Exemple : on cherche à simuler le profil d'un prêt prévu dans le cadre de l'avenant à la convention Etat/UESL du 7 mars 2001 et du plan de relance du PLUS, c'est-à-dire un prêt sur 39 ans à 1,25%, comportant une remise d'intérêts totale pendant 10 ans et un différé d'amortissement de 35 ans ; on considèrera pour cet exemple que la date d'effet du prêt (remise de l'intégralité des fonds après consolidation d'une préfinancement éventuel) est le 1/01/2002. Il suffit donc de procéder aux saisies suivantes dans les zones en grisé de la rubrique « Autres prêts » du pavé Plan de financement :

	Capital versé en F	%	Taux d'intérêt annuel	Durée totale (années)	Différé		Taux de progression	Date d'effet du contrat
					sur capital	total		
Autres prêts	Capital initial	Min 10%	1,25%	29	25			01/01/2012

8.2.7 Peut-il y avoir reconstitution de fonds propres dans le CPE, sans fonds propres dans le plan de financement?

Réponse : Oui, mais cela ne survient que dans le cas d'un préfinancement avec option Paiement : on considère en effet (cf. chapitre 4.2.1.3 **Pavé 3 : Plan de financement** page 20 du présent manuel et rubrique correspondante de l'aide en ligne), que dans un tel cas, les intérêts de préfinancement (éventuellement taxés du taux de TVA) sont payés grâce à des fonds propres. Dès lors que la réponse à la question de la reconstitution éventuelle des fonds propres est « OUI », L.O.L.A reconstitue des fonds propres à concurrence des intérêts de préfinancement payés (même il n'y a pas de fonds propres par ailleurs dans le plan de financement initial). Cette reconstitution se constate dans le compte prévisionnel d'exploitation.

Remarquons cependant, qu'il est en général inopportun de laisser « OUI » comme réponse à la question de l'éventuelle reconstitution des fonds propres dans la mesure où par exemple, la circulaire du 29 mai 1997 ne demande pas de reconstituer les fonds propres pour statuer sur les droits à prêt.

8.2.8 Que sont les produits financiers? Comment sont-ils calculés?

Réponse : Il s'agit de la rémunération du placement à court terme de la trésorerie générée par l'opération. Le mode de calcul est explicité au chapitre 4.2.2.5 **Comptes prévisionnels d'exploitation (CPE)** page 34 et suivante du présent manuel et rubrique correspondante de l'aide en ligne

8.2.9 L'identification du taux appliqué aux excédents de trésorerie au taux appliqué aux déficits de trésorerie n'est elle pas abusive notamment dans le cas de l'« équilibre normal sur une plage d'années » ?

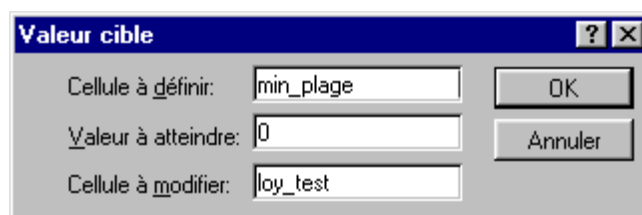
Réponse : la circulaire du 29 mai 1997 a égalé les deux taux pouvant être, en principe appliqués à la trésorerie pour les raisons suivantes :


- Dans les cas où l'on a recours aux critères autres que celui de l'équilibre normal sur une plage d'années, les soldes de trésorerie cumulée de l'opération sont par construction toujours positifs ou nuls seul compte alors le taux de placement de la trésorerie.

- Dans le cas où l'on a recours au critère de l'« équilibre normal sur une plage d'années », :
 - ou bien le reste de l'exploitation de l'organisme est excédentaire et les décaissés de trésorerie viendront diminuer les placements réalisés (les pertes sont donc légitimement exprimées par référence au taux de placement de la trésorerie) ;
 - ou bien le reste de l'exploitation de l'organisme est déficitaire (cas cité pour mémoire¹) et les excédents de trésorerie cumulée permettent de diminuer les déficits globaux de trésorerie : les pertes et les gains liés à la trésorerie de l'opération sont dès lors, légitimement évalués en faisant référence à un taux unique de découvert de trésorerie.

En tout état de cause, la différence est minime et le calcul « exact » est toujours possible grâce à L.O.L.A. Pour s'en convaincre, on reprendra le cas présenté au paragraphe 5.1 Exemple de fonction avancée n°1 page 51 ci-avant et on procédera comme suit :

1. demander l'affichage du loyer d'équilibre sur la plage d'années 2030-2031 ; on obtient 27,53F/m²
2. mettre 7% dans la cellule du taux de rémunération de la trésorerie pour des soldes négatifs (**tx_frais_fin**) ; (cela ne change aucun des affichages de loyer d'équilibre)
3. après avoir fait un affichage du CPE pour le loyer pratiqué, aller sur la cellule du loyer pratiqué (**loyprat**) et y saisir la formule : **=loy_test/12** ; puis sur la cellule du loyer pratiqué de la fraction très sociale du programme (**loypratTS**) et y saisir la formule : **=loyprat*0,8** ; remarquer que cela ne change rien non plus aux différents affichages
4. utiliser la fonction Outils/Valeur cible d'Excel de la façon suivante :



Après déroulement complet des itérations (et validation), le résultat s'inscrit dans la cellule **loyprat** à savoir 27,54 (F/m²), ce qui est quasiment confondu avec le ltat découlant du calcul préconisé par la circulaire ; afficher (et/ou imprimer) les CPE pour le loyer pratiqué et pour le loyer normal d'équilibre sur plage

8.2.10 Saisie du prix du terrain : acquisition terrain ou charge foncière totale?

Réponse : (cf. chapitre 4.2.1.2 **Pavé 2 : Caractéristiques de l'opération** pages 18 et suivante du présent manuel et rubrique correspondante de l'aide en ligne)

Le but de cette saisie est de déterminer quelle sera l'assiette de la PGR, celle-ci étant en principe, évaluée comme étant le produit d'un taux forfaitaire et d'une assiette censée représenter tout ce qui dans la valeur vénale de l'immeuble doit faire l'objet de d'une dotation à la provision pour grosses réparations ; cette assiette est déterminée par L.O.L.A comme la différence entre le prix de revient et le « prix du terrain » (qui doit comporter bien sûr le prix du foncier lui-même les taxes de branchement, en résumé tout ce qui dans le prix de revient ne peut faire l'objet d'une réparation ou d'une remise à neuf).

¹ Rappel : ce cas est en pratique exclu puisque le recours au critère du loyer d'équilibre sur plage suppose que la santé financière de l'organisme soit bonne voire très bonne

8.2.11 Peut-on utiliser L.O.L.A 2.1b pour calculer un équilibre en PALULOS?

Oui cf. chapitre 6 REHABILITATION (EQUILIBRE À LA MARGE OU CONSOLIDE) page 59 du présent manuel et rubrique correspondante de l'aide en ligne

8.2.12 Comment découper une opération en tranches sur 3 années calendaires?

Les versions 1 et 2.0 de LOLA ne permettaient un étalement des 4 tranches de mise en service que sur 2 années calendaires maximum. Suite à une demande d'utilisateurs, L.O.L.A 2.1b n'a plus aucune contrainte d'étalement (43 ans au maximum !).

Toutefois, dans un contexte où la taille des opérations a tendance à diminuer, il est recommandé :

- de considérer des tranches distinctes dans le temps comme autant d'opérations singulières (en général elles font d'ailleurs l'objet d'agréments distincts)
- de réserver cette nouvelle souplesse offerte par L.O.L.A à l'usage :
 - des DDE exerçant le rôle de conducteur d'opération et soucieuses de présenter au maître d'ouvrage une vue d'ensemble de son opération
 - de la MILOS lors de la consolidation des différentes tranches d'opération.

8.2.13 Différences de saisie entre prêts CDC et prêts CFF?

Les principes sont identiques, même si théoriquement la circulaire du 29 mai 1997 ne s'applique pas au PPLS du CFF ; en cas de prêt à taux variable on prend les hypothèses de taux et de progressivité qui figurent dans le contrat de prêt comme conditions initiales (il est rappelé que dans le cas du PLA-CDC, l'hypothèse est aussi hardie dans la mesure où en fonction de fluctuations du Livret A les paramètres taux et progressivité sont eux aussi révisables).

8.2.14 Comment poser mes propres questions ?

Réponse :

8.2.14.1.1.1.1 Lire attentivement l'avertissement au présent manuel

9. TABLE DES SIGLES UTILISES

APL	aide personnalisée au logement
CAF	caisse d'allocations familiales
CAF	capacité d'autofinancement
CC	code civil
CCH	code de la construction et de l'habitation
CDC	caisse des dépôts et consignations
CDUC	comité de domaine urbanisme et construction
CFF	crédit foncier de France
CPE	compte prévisionnel d'exploitation
CRD	capital restant dû
DAT	date d'achèvement des travaux
DGUHC	direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction
FAQ	Foire aux questions (intranet)
ICC	indice du coût de la construction
LASM	livraison à soi-même
LOLA	loyer d'équilibre des opérations locatives aidées réalisées par des bailleurs sociaux
MSA	mutualité sociale agricole
MIILOS	mission interministérielle d'inspection du logement social
PALULOS	prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale
PEDALO	programme excel (de calcul) des aides (personnelles) au logement
PGR	provision pour grosses réparations
PLA	prêt locatif aidé
PLA I	successeur d'une modalité du PLA TS
PLA-TS	prêt locatif aidé très social (présentant deux sous modalités : « loyer minoré »(PLA-LM) et « d'intégration » (PLA-I)
PLI	prêt locatif intermédiaire
PLS	prêt locatif social (successeur du PPLS)
PLUS	prêt locatif à usage social (successeur du PLA et du PLA LM modalité du PLA-TS)
PPLS	prêt pour la location sociale du CFF
RAM	random access memory autrement dit mémoire à accès aléatoire encore appelée mémoire vive
RMI	revenu minimum d'insertion
SC	surface corrigée
SLA	subvention locative aidée éventuellement associée à un PLA
SU	surface utile
TFPB	taxe foncière sur les propriétés bâties
TVA	taxe à la valeur ajoutée
UC	unité de consommation
UESL	union d'économie sociale du logement
VBA	Visual Basic pour Applications (Excel en l'occurrence)
VRD	voirie et réseaux divers

10. GLOSSAIRE

Les numéros figurant en regard de chacune des rubriques sont les numéros de page où elles sont présentes. En gras figure le numéro de la page où la notion est soit définie soit présente à titre principal.

A

Accéder à L.O.L.A, 10

Accessibilité sociale, 4, 5, **39, 85**

Actualisation *Voir Paramètres économiques (taux d'actualisation des loyers et des charges)*

Affichage, 35

Aide en ligne, 3, 15, 88, 89, 90

Amortissement, 22, 27, 55, 61

différé *Voir Prêts*
période (ou phase), **21**, 53, 55, 87

Annuité, 23, 35, 87

macro-fonction annuité, 51, 53

APL, 4, 5, 24, 34, **39**, 49, 85, 91 *Voir aussi Loyer plafond de l'APL (macro-fonction)*

barème, 34, **39**, 57
calculs d'APL, 13, 34, **39**, 69
zones, 17, 25, 57, 82

APL/Barème, 7

Autofinancement, 32, 83, 91

marge d'..., 32, 83

B

Barème *Voir APL*

Base de données, 4, 5, 13, **42**

enregistrer une simulation, 46
exportation, 48
fusion de base de données, 49
importation, 48
supprimer une simulation, 47

BOLERO, 27

C

Calculs d'APL *Voir APL*

Calendrier de mise en service *Voir Mise en service, voir aussi Caractéristiques de l'opération*

Capital restant dû

macro-fonction capres, 55

Capres *Voir Capital restant dû*

Caractéristiques de l'opération, **18**

garages *Voir Garages*
nombre de logements, 18, 19, 63, 74
prix de revient, 18, 20, 24, 27, 33, 52, 59, 61, 62, 75, 89
surface corrigée, 19
surface utile, 18

Charges d'exploitation *Voir Exploitation et fonctionnement*

Charges financières *Voir Trésorerie (taux applicable en cas de découvert)*

Coefficient de structure, 18, 25, 74, 85 *Voir aussi Marge locale de dépassement (correctif foyer)*

Comptes prévisionnels d'exploitation (CPE), 4, **35**

Consolidation

(ou capitalisation) des intérêts de préfinancement *Voir Préfinancement*
réhabilitation avec consolidation de l'existant *Voir Réhabilitation*

Copie de la base de données dans un classeur
Voir Base de données (exportation)

Correctif foyer *Voir Marge locale de dépassement*

D

Date d'effet du prêt *Voir Prêt Voir Prêt*

Diagnostic, 11, 16

Différé d'amortissement *Voir Prêts*

Différé total (d'amortissement et d'intérêt) *Voir Prêts Voir Prêts Voir Prêts*

Diffusion de L.O.L.A, 3, 86

Durée des prêts *Voir Prêts*

E

Enregistrer une simulation *Voir Base de données*

Environnement technique *Voir Installation de L.O.L.A*

Equilibre (d'une opération) *Voir Loyer d'équilibre (définitions)*

Erreur d'exécution '13 type incompatible, 82

Euro, 6, 14, 16, 48, 49

Exemples, 3

fonctions avancées, 50
réhabilitation, 64

Exploitation et fonctionnement, **24**

charges d'exploitation, 27
gestion et entretien, 27
loyers plafonds, 25
PGR, 27
taux d'actualisation des loyers et des charges
Voir Paramètres économiques
TFPB, 27
vacance et impayés, 24, **27**, 60, 64, 66, 80

Exportation d'une base de données *Voir Base de données (importation) Voir Base de données (exportation)*

F

Financement *Voir Plan de financement*

Fonctions avancées, 50

Fonds propres, 20, **22**, **27**, 35, 50, 52, 53, 60, 61, 88

modalités d'intégration des intérêts de préfinancement payés (option **P**), 21, 27

reconstitution, 22, 27, 35, 60, 64, 88

Foyers *Voir Logements foyers*

Fusion de base de données *Voir Base de données (fusion de base de données)*

G

Garages, **18**, 26, 59

Gestion et entretien (courant) *Voir Exploitation et fonctionnement*

Gestionnaire (d'un logement-foyer) *Voir Logements-foyers*

H

Hypothèses économiques *Voir Paramètres économiques*

I

Identification de l'opération, 17

Impayés *Voir Exploitation et fonctionnement*

Impression, 13, 35

calculs d'APL, 40
feuille LOLA (données, résultats résumés, CPE), 38
logement-foyer, 78
résultats économiques et sociaux résumés, 33

Infos Système, 15

Intérêts de préfinancement *Voir Préfinancement*

Interface foyer *Voir Logements-foyers*

Intranet, 8

L

Logements-foyers, **63**

correctif foyer *Voir Marge locale de dépassement*
interface foyer, 46, **72**
lit, 63, 73, 74, 79
mobilier, **75**
redevance, 40, 51, 57, 63, **69**, 72, 74, 77

Loyer d'équilibre

annuel, 31
normal, 30
normal sur plage, **30**, 50, 89
suréquilibré (annuel), 31

Loyer plafond de l'APL, 34

macro-fonction, 57

Loyers plafonds (réglementaires), 25 *Voir Exploitation et fonctionnement*

Loyers pratiqués, 25, 34

M

Marge d'autofinancement *Voir* Autofinancement

Marge locale de dépassement, 25

correctif foyer, 18, 74

Menu déroulant, 11

Mise à jour de la base de données par un classeur *Voir Base de données (importation)*

Mise en service, 19, 75, 87, 90

Mobilier *Voir Logements-foyers*

Modifications/Améliorations, 6

Moteur de l'application, 9

N

Nombre

de logements *Voir Caractéristiques de l'opération*

Nouveauté, 6

O

Option **P**(aiement) ou **C**(onsolidation) *Voir Préfinancement*

P

Paramètres économiques

taux d'actualisation (ou de croissance) des loyers et des charges, 24

PEDALO, 91

PGR, 27, 60, 64, 65, 89, 91

Plan de financement, 4, 20, 60, 61, 88

fonds propres *Voir Fonds propres*
prêts principaux et autres prêts *Voir Prêts*
subvention, 22, 77, 91
subventions, 63

Plan de relance (du PLUS), 88

Préfinancement

durée, 21, 88
impact de la TVA sur les intérêts de préfinancement, 20, 21, 33, 88
intérêts consolidés (Option **C**), 21, 27

intérêts payés (Option **P**), 21, 27 *Voir aussi Fonds propres*

période, 21

profils de versement des prêts principaux, 17, 18, 29

taux, 21

Prêt

date d'effet, 21, 22, 29, 61, 88

Prêts

détails des annuités (tableau d'amortissement des prêts), 23

différé d'amortissement, 21, 87

différé total (amortissement et intérêt), 21, 53, 55, 87

durée (totale de la phase amortissement), 21, 22, 53, 55

option paiement ou consolidation des intérêts de préfinancement *Voir Préfinancement*

profils de versement des prêts principaux *Voir Préfinancement*

taux d'intérêt, 21, 22, 53, 55

Prix de revient *Voir Caractéristiques de l'opération*

Produits financiers *Voir Trésorerie (taux de placement)*

Propriétaire (d'un logement-foyer) *Voir Logements-foyers*

Q

Quitter L.O.L.A., 15

R

Reconstitution des fonds propres *Voir Fonds propres*

Redevance *Voir Logements-foyers*

Réhabilitation, 59

calcul à la marge, 59

calcul avec consolidation de l'existant, 61

Remise totale d'intérêts, 21, 88

Résidences sociales *Voir Logements-foyers*

Résultats économiques et sociaux (résumés), 33

S

Subventions *Voir Plan de financement*

Supprimer une simulation *Voir Base de données*

Surfaces *Voir Caractéristiques de l'opération*

T

Taux d'intérêt *Voir Prêts*

Télécharger L.O.L.A, 8

TFPB, 24, 27, 35, 60, 64, 91 *Voir aussi
Exploitation et fonctionnement*

Tranche *Voir Mise en service*

Trésorerie

taux applicable en cas de découvert, 4, 5, 27,
35, 89

taux de placement, 4, 5, 27, 35, 87, 88

TVA *Voir PGR Voir Préfinancement*

V

Vacance *Voir Exploitation et fonctionnement*

Z

Zones

de loyer *Voir APL*
de saisie, 16

11. NOTES PERSONNELLES

**direction générale
de l'Urbanisme
de l'Habitat et
de la Construction**

Arche sud

92055 la défense

cedex

téléphone :

33 (0) 1 40 81 21 22

télécopie :

33 (0) 1 40 81 91 40

Internet : www.logement.

Equipement.gouv.fr