

OUTIL D'AIDE A LA DECISION DESTINE A FAVORISER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS CONVENTIONNES : LOCA-SIM®

SITE

La démonstration de l'intérêt économique des solutions favorisant le conventionnement des logements peut être réalisée quelque soit la zone concernée (urbain, rural, péri urbain).

MAÎTRE D'OUVRAGE

FNC PACT Arim.

OPÉRATEUR

PACT Habitat et Développement. Des Landes.

COMMANDE

Réaliser un outil d'aide à la décision pour les propriétaires bailleurs permettant de simuler une opération de réhabilitation avec des niveaux de loyer différents dans un même immeuble.

PROBLÉMATIQUE & ENJEUX

Participer à la production de logements conventionnés dans le parc privé et répondre ainsi aux objectifs du Plan de Cohésion Sociale. La Plan de Cohésion sociale a prévu que la mobilisation du parc privé devait contribuer à la résolution de la crise du logement, fixant à l'Anah des objectifs ambitieux de réalisation de logements à loyers maîtrisés. Mesurer l'incidence des choix opérés par le propriétaire sur le rendement global de l'opération.

Facilite l'analyse personnalisée et globale des projets prenant en compte les aspects financiers et fiscaux du projet du propriétaire :

tranche d'imposition, charges locatives, taux de déduction forfaitaire applicable, loyers pratiqués, revenus locatifs, montants de travaux, niveaux d'aide de l'Anah...

Intègre les dernières réglementations applicables et les aménagements fiscaux apportés par la loi portant Engagement National pour le Logement (ENL).

DÉMARCHE & SAVOIR-FAIRE PACT

Une méthodologie reconnue : animation de territoire, rencontre de propriétaires, accompagnement dans la prise de décision Ecoute des bailleurs, discussion autour d'un projet qui reste à définir.

Promotion du conventionnement sur la base d'un argumentaire adapté.

RÉSULTATS OBTENUS

Démonstration de l'intérêt du conventionnement sur la base d'indicateurs tels que :

- Considérer la subvention comme un complément de loyer
- Rendement brut
- Rendement net
- Approche fiscale

Augmentation du nombre de logements locatifs à loyers maîtrisés dans le parc privé.

Détail des rubriques	Données variables	Solution Type	Solution 1	Solution 2	Solution 3
Rappel du coût de l'opération			663 842	663 842	663 842
Reste à charge - Travaux - subventions			595 039	599 536	433 430
Taux de subvention réel			10%	16%	35%
Loyer annuel			76 560	67 025	53 938
Rentabilité Brute (loyer annuel brut/reste à charge bc)			12,87%	11,58%	12,44%
Charges locatives (Frais de gestion)	14,5%		11 191	9 719	7 821
Faxe Foncière (un mois de loyer libre)			6 380	6 380	6 380
CSL (2,5%)	3,2%		1 914	1 676	1 368
Total Charges			19 395	17 774	15 549
Revenus foncier brut (hors abattement forfaitaire)			67 165	49 251	38 398
Rentabilité nette 1 (Revs fonciers brut/Investissement Tot)			9,61%	8,80%	8,86%
Déduction forfaitaire (14% en LL, 40% dans les autres cas)			10 718	9 319	7 175
Intérêts des emprunts			11 247	10 576	9 192
CSG (CROS +CSG+CAPS)	11,0%		3 872	2 468	1 849
Rentabilité nette 2 (Revs fonciers - CSG/Investissement Tot)			8,96%	8,36%	8,43%

