

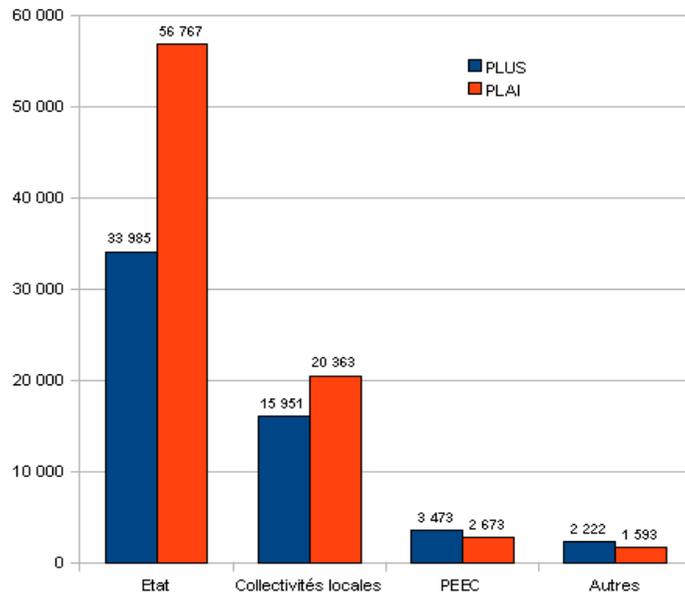
Le bouclage du plan de financement d'un logement locatif social en PLUS et en PLAI.

Le bouclage du plan de financement d'une opération de PLUS ou de PLAI mobilise les différents types de financement suivants :

- les aides de l'Etat ([subventions](#) directes, [aides fiscales](#), aides de taux) ;
- les aides des collectivités locales : subventions directes (hors subventions attribuées par délégation de l'Etat), garanties des emprunts contractés par les maîtres d'ouvrages des logements sociaux, exonération de TFPB pour la part non compensée par l'Etat, cession de terrains à un prix inférieur à leur valeur ...;
- la participation des employeurs à l'effort de construction (subventions et prêts d'[Action Logement](#) , le « 1 % logement »);
- des subventions accordées par d'autres institutions ;
- des prêts de la [CDC](#);
- les fonds propres des organismes.

1 - Aides publiques sur le PLUS et le PLAI en 2009

Source : DGALN - Infocentre Sisal



On entend par aides publiques :

- l'ensemble des subventions accordées à l'opération (par l'Etat, les collectivités locales, Action logement ou à un degré moindre par diverses institutions),
- les avantages fiscaux accordés au maître d'ouvrage (par l'Etat ou les collectivités locales) [1],
- les garanties d'emprunts accordées par les collectivités locales [1],
- et les aides dites de circuit ou de taux (celles-ci s'analysent comme un avantage par rapport aux taux du marché des taux des prêts accordés par la CDC ou Action logement). [1]

[1] Ces aides étant étalées sur un certain nombre d'années, elles sont ramenées en valeur actuelle d'un équivalent subvention, avec un taux d'actualisation égal au [TMO](#) (taux moyen de rendement des obligations des sociétés privées émises au cours du semestre précédent).

Le calcul des aides publiques présenté ici pour un logement type PLUS et PLAI repose sur l'analyse des opérations financées en 2009. Elle ne porte que sur les logements neufs ordinaires, c'est à dire hors logements foyers et résidences sociales, dont la structure de coût et de financement est un peu différente (logements plus petits, services et espaces communs ...).

Les utilisateurs de l'infocentre Sisal ont à leur disposition (Sisal / Vademecum / 03-Financement / Aides Moyennes) un modèle de calcul permettant de sortir ces résultats pour un logement moyen en PLAI, PLUS et PLS, depuis 2007. Ce calcul peut s'effectuer à différents niveaux territoriaux. La simulation peut s'effectuer soit sur le logement neuf soit sur l'acquisition-amélioration.

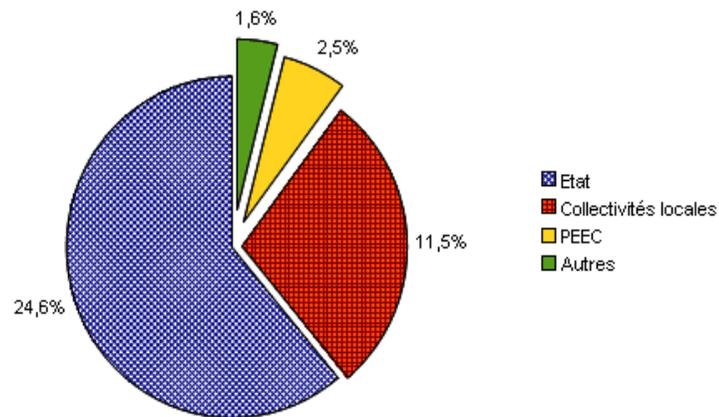
Voir la [notice introductive](#)

Le graphique n°1 ci-contre montre le montant moyen des aides publiques par catégorie de financeur, en équivalent subvention ramené à un logement moyen.

Les graphiques n°2 et 3 montrent, pour les mêmes opérations, le taux de ces aides publiques par catégorie de financeur, en % du coût TTC d'un logement moyen.

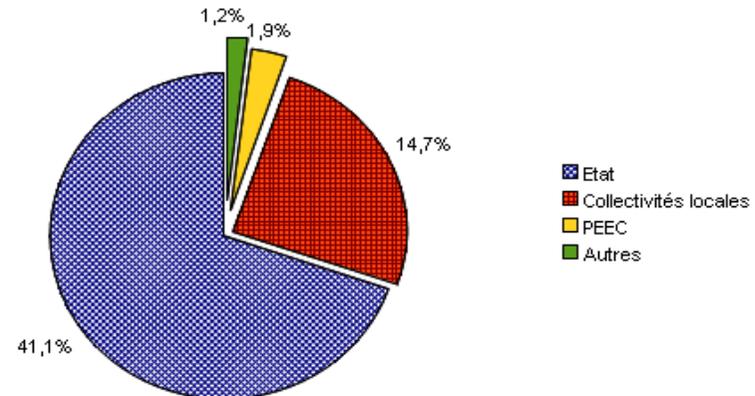
Le coût TTC moyen d'un logement PLUS financé en 2009 est de 138 200 euros, celui d'un PLAI de 137 400 euros.

2 - Répartition des aides publiques pour un PLUS neuf en 2009



Source : Données issues de l'infocentre Sisal et calculs DGALN

3 - Répartition des aides publiques pour un PLAI neuf en 2009



Source : Données issues de l'infocentre Sisal et calculs DGALN

Les aides de l'État comprennent :

La subvention budgétaire

- la subvention de base ([art. R331-15 du CCH](#)),
- la subvention pour surcharge foncière dans les zones les plus tendues ([art R331-24 du CCH](#)),
- la prime d'insertion en Ile-de-France destinée à faciliter la réalisation des logements les plus sociaux dans cette zone où le coût du foncier est très élevé ([art. R381-4 du CCH](#)).

Les aides fiscales

Elles comprennent :

- l'application du taux de TVA de 5,5 %,
- la compensation des exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties,
- l'exonération d'impôt sur les sociétés .

La loi de programmation pour la cohésion sociale de 2005 a porté de 15 à 25 ans la durée d'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties, pour les logements sociaux financés entre le 1er juillet 2004 et le 31 décembre 2009. La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a repoussé cette date au 31 décembre 2013. La loi portant engagement national pour le logement prévoit que les 15 premières années d'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties sont intégralement compensées par l'Etat aux communes et EPCI pour les logements financés à l'aide d'un PLUS ou d'un PLAI entre le 1er décembre 2005 et le 31 décembre 2009 ce qui augmente l'aide fiscale. Cette date a également été repoussée au 31 décembre 2013 par la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

Les aides de taux ou de circuit

Elles s'analysent comme un avantage par rapport aux taux du marché des prêts au logement social de la Caisse des dépôts et consignations.

Les aides de l'Etat sur un logement neuf PLUS et PLAI

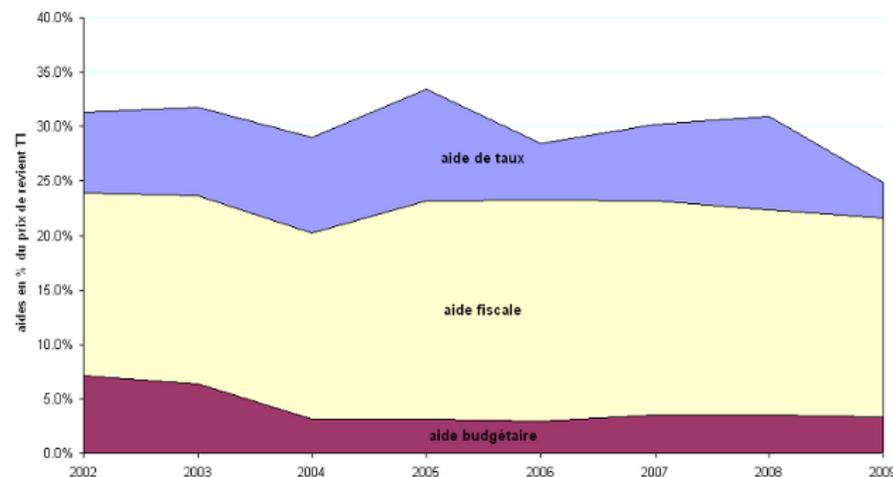
Les graphiques ci-après montrent l'évolution des aides budgétaire, fiscale et de taux , en moyenne, pour un logement ordinaire neuf PLUS ou PLAI depuis 2002. Les calculs ont été effectués à partir des données de l'infocentre SISAL

La variation erratique des aides de taux s'explique par les conditions d'accès au crédit du moment par rapport au taux du PLUS. Ainsi l'aide de taux diminue lorsque que la différence entre le taux du PLUS et les taux d'intérêt de marchés (appréciés à partir des taux d'emprunt de l'Etat) diminue.

Les aides de l'Etat sur un logement neuf PLUS

En 2009, le cumul des trois catégories d'aide représente près de 25 % du prix de revient d'une opération PLUS.

Montant des aides de l'Etat pour un logement PLUS neuf, en équivalent subvention



Les aides de l'Etat sur un logement neuf PLAI

Le cumul des trois aides représente ainsi 41% du prix de revient d'un PLAI.

L'aide de taux est plus élevée, car le taux d'emprunt est plus avantageux pour le PLAI par rapport au PLUS.

L'aide fiscale est identique pour les logements PLUS et les logements PLAI à environ 19% du prix de revient.

L'aide budgétaire est beaucoup plus importante pour un PLAI (environ 13 % du prix de revient contre 3.4 % pour le PLUS).

Montant des aides de l'Etat pour un logement PLAI neuf, en équivalent subvention

