

Détail des Formules

1) Aides directe ETAT : Aide de circuit + Subvention Etat

Aides de circuit= Somme des sub ("SUBVENTION ETAT";"SURCHARGE FONCIERE";"PRIME D'INSERTION EN IDF";"PLAI ADAPTE";"PROGRAMME D'INVESTISSEMENT D'AVENIR") **+ (Prêts bonifiés** *(taux d'équivalent subvention)) **+ Prêt autres** * (taux d'équivalent subvention)

Taux par produit:

- **Taux d'équivalent subvention PLAI = 15.27 %**
- **Taux d'équivalent subvention PLUS = 1.77 %**
- **Taux d'équivalent subvention PLS = 0 %**

Calcul des Taux :

Méthode proposée par les Comptes du Logement

Pour les bailleurs, le système de financement CDC est très éloigné du marché, le contrefactuel est donc difficile à estimer.

Le taux de référence proposé est l'Euribor à 1 an, principal taux interbancaire européen, c'est-à-dire le taux auquel se refinancent les banques entre elles. Ce taux est pertinent car mieux corrélé au taux du livret A que les OAT.

On applique ensuite une majoration qui correspond à une prime pour la durée (les prêts aux bailleurs courent sur 40 ans) et à une prime de risque (les bailleurs représentent une garantie moindre que l'État). La majoration retenue est de 1.5 points, car cela correspondrait approximativement au spread de taux entre les emprunts publics à 1 an et à 40 ans. De plus, ce choix minimise l'écart par rapport aux séries actuelles. Ce taux de référence est ensuite lissé pour gommer les variations conjoncturelles de taux qui aboutissent à une forte volatilité de l'avantage de taux.

2) Aides directe ETAT : Compensation de l'État au titre de la TFPB

Le pourcentage de TFPB compensé par l'ETAT, en 2020, s'élève à 3%.

Compensation= 3% * nblogt*TFPB

TFPB=634

Il est proposé de prendre le chiffre du rapport du Sénat de 2017 (<http://www.senat.fr/rap/r18-731/r18-7312.html>) d'un montant compensé de 13,9M€ pour une exonération totale de 425,8M€, **soit 3% de compensation pour l'Etat et 97% de compensation pour les collectivités..**

Sur la base des chiffres des comptes du logement, les recettes de la TFPB en 2019 sont de 23327M€ pour un total de 36808 logements. Nous pouvons donc évaluer la **TFPB par logement à 634€.**

3) Aides indirectes ETAT : gain de la TVA

Gain de la TVA = coût HT*(0.2-0.055) pour le PLAI (TVA=5.5%)

Gain de la TVA = coût HT*(0.2-0.1) pour le PLUS et le PLS (TVA=10%)

Coût HT= (Montant de financement*100/105.5) pour le PLAI.

Coût HT= (Montant de financement*100/110) pour le PLUS et le PLS.

4) Aides directe COLLECTIVITE : Aides + Prêts PEEC

Aides = Somme des sub ("SUBVENTION COMMUNE";"SUBVENTION DEPARTEMENT";"SUBVENTION EPCI";"SUBVENTION REGION";"SUBVENTION ANRU";"SUBVENTION AUTRES";"SUBVENTION AUTRES COLLECTIVITES";"SUBVENTION CDC";"SUBVENTION CGLLS";"SUBVENTION EUROPE") + **PRET PEEC** * (taux d'équivalent subvention)

5) Aides indirectes COLLECTIVITE : TFPB exonération non compensée par l'État

Le pourcentage de TFPB non compensé par l'ETAT, en 2020, s'élève à 97%.

Compensation= 97% *nblogt*TFPB

TFPB=634

Il est proposé de prendre le chiffre du rapport du Sénat de 2017 (<http://www.senat.fr/rap/r18-731/r18-7312.html>) d'un montant compensé de 13,9M€ pour une exonération totale de 425,8M€, **soit 3% de compensation pour l'Etat et 97% de compensation pour les collectivités.**

Sur la base des chiffres des comptes du logement, les recettes de la TFPB en 2019 sont de 23327M€ pour un total de 36808 logements. Nous pouvons donc évaluer la **TFPB par logement à 634€.**