

Foire aux questions

(accompagnant le tableur version n°6.4 - décembre 2021)

Objet : Questions relatives à l'utilisation du tableur de calcul de l'absence de surcompensation des opérations d'efficacité énergétique dans le logement social

Rappel : Ce tableur de vérification de l'absence de surcompensation pour les opérations d'efficacité énergétique dans le logement social est le résultat des travaux des groupes de travail « Aides d'État » et « Réglementation, gestion, contrôle ». Ce tableur a été mis à jour à la demande des autorités de gestion. Dans le contexte de la programmation actuelle, ce tableur constitue un document type commun – sans valeur juridique contraignante – pouvant être adapté suivant les besoins des autorités de gestion.

1. Sur quelle durée effectuer les calculs de l'absence de surcompensation lorsque le bénéficiaire n'a pas contracté de prêt ?

Il convient de retenir la durée classique d'un amortissement immobilier soit 20 ans.

2. À quels moments faut-il effectuer le test de l'absence de surcompensation ?

Le tableur propose de réaliser le test au moment de l'instruction du dossier et de la convention attributive (test prévisionnel) puis de réaliser cette vérification annuellement et *a minima* tous les 3 ans sur la durée de vie de l'investissement, conformément à la décision SIEG de 2011 (test actualisé).

3. Que faire si une surcompensation est constatée ?

Dans le cadre des vérifications réalisées annuellement ou *a minima* tous les 3 ans, une surcompensation du bénéficiaire peut être constatée. La décision SIEG de 2011 autorise un report de la surcompensation sur l'année suivante dans la mesure où elle n'excède pas 10 %.

Lorsque les vérifications sont effectuées, tous les 2 ou 3 ans, et qu'une surcompensation est constatée, il convient de vérifier annuellement si un report de la surcompensation, dans la limite de 10 %, est possible conformément à la décision SIEG de 2011 (article 6).

4. Doit-on prendre en compte les prêts de haut de bilan dans le plan de financement et le calcul de l'absence de surcompensation ?

Non, ils ne seront pas à intégrer dans le tableur, car ces prêts sont fléchés à l'opérateur et ne sont donc pas propres à une opération. En effet, ils financent le besoin en fonds de roulement de l'opérateur.

5. Quelle assistance est envisagée pour accompagner les bailleurs dans l'utilisation et l'appropriation de l'outil ? Existe-t-il une communauté d'utilisateurs ?

L'USH est en charge de la diffusion du tableur aux bailleurs.

6. Quelle assistance est envisagée pour accompagner les instructeurs dans l'utilisation et l'appropriation de l'outil ? Existe-t-il une communauté d'utilisateurs ?

La présente foire aux questions est publiée sur le site Europe en France et sur la plateforme i-cget, animée par le CGET. Les mises à jour du tableur sont publiées sur le site et la plateforme.

La plateforme i-cget permet, en outre, aux autorités de gestion de poser leurs questions.

7. Quelle version du tableur utiliser lorsqu'il y a une mise à jour ?

Il est recommandé d'utiliser la dernière version du tableur pour réaliser les instructions.

Toutefois, en cas d'évolutions des paramètres économiques, la version du tableur à utiliser est celle qui a servi à la programmation, afin de conserver la situation économique qui s'appliquait au moment de la programmation. Ainsi ces évolutions du tableur n'ont pas d'effet rétroactif sur les opérations conventionnées et les vérifications ultérieures sont réalisées à « tableur constant ».

(Voir également question n°21)

8. La TFPB et la vente de CEE doivent-ils être intégrés dans le plan de financement ?

Non, ils permettent de vérifier l'absence de surcompensation des bailleurs mais ne leur permettent pas de couvrir les coûts des investissements.

Ne sont intégrées dans le plan de financement que les ressources qui permettent aux bailleurs de financer leurs investissements. Dans le calcul de l'absence de surcompensation, toutes les recettes liées à l'activité doivent être prises en compte.

9. Peut-on réaliser les calculs HT ?

La réglementation SIEG impose de prendre en compte toutes les recettes et toutes les charges, le tableau est donc TTC.

Néanmoins, la part récupérable de la TVA ne doit pas être prise en compte dans les charges pour le calcul de la compensation.

10. Doit-on calculer l'ESB des aides ?

Non. L'ESB des aides autres que les subventions ne doit pas être calculé dans le tableur, conformément au point 129 du guide de la Commission européenne relatif à l'application des SIEG (datant de 2013) : « *Un avantage fiscal peut être une aide d'Etat et peut être accordé sous la forme de recettes ou d'une réduction de coûts. Indépendamment de sa nature, il doit être pris en considération lors de la détermination du montant de la compensation qui est nécessaire pour fournir le SIEG. Quand l'avantage fiscal consiste en une réduction de coûts, cela signifie qu'aucune compensation ne peut être attribuée pour le montant correspondant à cette*

réduction. Quand l'avantage fiscal consiste en une recette pour le prestataire de services, cela signifie qu'elle devra être déduite de la compensation à attribuer ».

Un avantage doit donc être comptabilisé soit dans les coûts soit dans les recettes. Cela exclut donc l'hypothèse dans laquelle l'avantage serait comptabilisé deux fois. Le présent tableur prend en compte l'avantage accordé via les éco-prêts, les dégrèvements de taxes, etc. en diminuant les coûts.

11. Quand la note DHUP est-elle actualisée ?

Elle est actualisée tous les 2 ou 3 ans.

12. Quelles données faut-il actualiser dans le tableur ?

Il faut actualiser toutes les données qui sont prévisionnelles au moment de l'instruction et celles qui auraient évolué. L'actualisation doit se faire sur la durée de vie de l'investissement.

13. L'état récapitulatif de dégrèvement de TFPB est-il un document officiel ? Existe-t-il un modèle que peuvent utiliser les bailleurs ?

L'acte de dégrèvement est un document fiscal, mais il n'est pas toujours possible de connaître la part exacte du dégrèvement qui doit être attribuée à l'opération. L'état récapitulatif est un document du bailleur qui justifie la part du dégrèvement dédiée à l'opération, il n'existe pas de modèle. En cas de contrôle, le bailleur pourrait avoir à se justifier. Le montant de dégrèvement doit être ajusté à réception du document de l'administration.

14. Quel est le prêt principal ?

Le prêt principal est le prêt dont le montant est le plus élevé. En général, la durée de ce prêt doit correspondre à la durée de vie de l'investissement.

En l'absence de prêt, la durée à retenir est 20 ans (durée de vie des investissements immobiliers).

15. Comment gérer le cas spécifique des redevances ?

Ce point vise le cas où le bailleur, qui réalise les investissements et reçoit l'aide FEDER, confie la gestion des logements à une autre société. Les recettes que le bailleur perçoit sont donc les redevances versées par la société de gestion.

Ce point indique que le calcul de la surcompensation se fait au niveau du bénéficiaire de l'aide.

Dans ce cas, il convient d'inscrire la redevance par m² dans la cellule D86 et la majoration des annuités doit être renseignée en cellule D85.

16. Que faire si la convention APL est ancienne ? Est-elle renouvelée tacitement ?

La convention APL est renouvelée par tacite reconduction par périodes triennales.

17. Comment compléter le tableau lorsqu'il n'y a pas de loyers avant travaux ?

S'il n'y a pas de loyers avant travaux (changement d'affectation du bien par exemple), la cellule D86 doit être égale à la cellule D87.

18. Est-il possible pour le bailleur de vendre les logements concernés par l'opération d'efficacité énergétique ?

Le bailleur peut, dans le respect de la règle de la pérennité des FESI, décider de vendre les logements ayant été rénovés.

19. Que faire lorsque le bailleur est surcompensé ?

Si un organisme perçoit une surcompensation (c'est-à-dire si la valeur de la cellule D194 dans l'onglet « Test de compensation » du tableur est négative), deux cas de figure se présentent :

- soit le montant de cette surcompensation est inférieur à 10 % de la compensation annuelle moyenne, dans ce cas il est déduit de la compensation octroyée en année N et reporté en année N+1 dans la cellule C174 ;
- soit le montant de cette surcompensation est supérieur à 10 % de la compensation annuelle moyenne, dans ce cas la totalité du montant de la surcompensation doit être récupéré.

20. Quel est le montant (maximal) autorisé du soutien FEDER ?

Le montant maximal du soutien FEDER n'est pas limité par un prorata ou tout autre calcul sur le montant maximal des aides d'Etat. Toutefois, le montant maximal FEDER est limité par un double plafond :

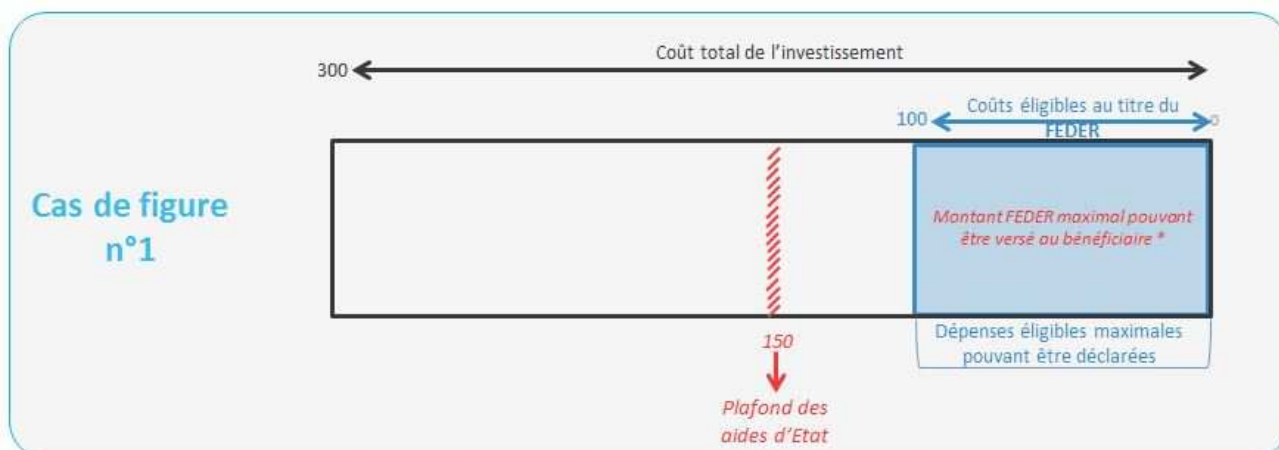
- **d'une part les dépenses publiques prévues par la réglementation sur les aides d'Etat ;**
- **et d'autre part le montant des dépenses éligibles FEDER, déduction faite des autres aides publiques nationales mobilisées.**

En effet, conformément à l'article 6 du règlement (UE) n° 1303/2013 portant dispositions communes, les opérations soutenues par le FEDER doivent respecter la législation applicable en matière d'aides d'État. Lorsque les dispositions applicables en matière d'aides d'État font référence à des aides publiques sans faire de distinction entre les sources de financement, il suffit que le montant total de l'aide publique (FEDER et autres sources) reste dans les limites de plafond imposées pour les aides d'État. Si tel est le cas, la part des coûts éligibles au titre du FEDER est dénuée de pertinence pour le calcul des plafonds des aides d'État.

Dès lors, sauf si les règles nationales en disposent autrement, il n'est pas nécessaire de proratiser les recettes, ni les frais d'exploitation ou tout autre élément du calcul. Tant que le soutien du FEDER n'excède pas le plafond des dépenses publiques prévu par les règles applicables en matière d'aides d'État, l'autorité de gestion ne sera limitée que par le fait que seules les dépenses éligibles peuvent être déclarées.

Dans tous les cas, lorsqu'une aide publique nationale a déjà été accordée ou le sera hors du FEDER, elle doit être déduite du montant maximal pouvant être octroyé au titre du FEDER.

Pour exemple, deux cas de figures - non limitatifs - peuvent être illustrés ci-après :



* déduction faite des autres aides publiques nationales

- **Cas de figure n° 1 :**

Coût total = 300 ; Coûts éligibles au titre du FEDER = 100 ; Plafond des aides d'État = 150.

Dépenses éligibles maximales pouvant être déclarées = 100.

Montant maximal du FEDER pouvant être versé au bénéficiaire = 100.

Même en cas de plafond proratisé des aides d'État, il est donc possible d'octroyer un soutien du FEDER plus élevé. Toutefois, les paiements qui seraient effectués par la Commission ne dépasseront pas (1) le taux tel que prévu dans l'axe concerné; (2) l'enveloppe financière dévolue à cet axe (et/ou objectif spécifique).

- **Cas de figure n° 2 :**

Coût total = 300 ; Coûts éligibles au titre du FEDER = 100 ; Plafond des aides d'État = 50.

Dépenses éligibles maximales pouvant être déclarées = 100.

Montant maximal du FEDER pouvant être versé au bénéficiaire = 50.

21. Doit-on proratiser les ressources ? Comment calculer la part FEDER ? Quelle rétroactivité ?

Suite à la saisine de la Commission Européenne par la région Grand-Est et à la réponse de la Commission européenne, il est désormais recommandé – à l’instar de la méthode prévue pour les grands projets¹ - de vérifier l’absence de surcompensation sur l’ensemble des coûts de l’opération. Dans ce cadre, les ressources ne doivent plus être proratisées.

Le tableur de vérification de l’absence de surcompensation doit donc intégrer toutes les dépenses et recettes de l’opération, y compris celles qui ne relèvent pas de la rénovation énergétique cofinancée par le FEDER. Pour répondre à cette recommandation, deux nouvelles ressources (pouvant être précisées par les autorités de gestion le cas échéant) ont été ajoutées au tableur, à savoir :

- « autres recettes » (ligne 111, 175 et calcul détaillé correspondant) ;
- et « autres dégrèvements » (ligne 106, 185 et calcul détaillé correspondant).

De plus, concernant le plan de financement FEDER, la détermination de l’assiette éligible de l’opération FEDER relève de la responsabilité de l’AG, sachant qu’il est recommandé de déterminer la contribution FEDER – le reste à financer - par soustraction des ressources totales mobilisées du coût total de l’opération de rénovation thermique et non thermique. Dans ce cadre, un prorata n’est donc également pas nécessaire (voir également question n°20).

Ces nouvelles modalités de vérification de l’absence de surcompensation (à partir du tableur v5) et de détermination du plan de financement peuvent être appliquées par les AG aux nouvelles opérations, et rétroactivement - sous réserve d’avenant nécessaire - aux projets en cours pour les dépenses non encore déclarées à la Commission Européenne.

A contrario, les nouvelles modalités ne peuvent être appliquées rétroactivement pour les opérations déjà sélectionnées et terminées et dont les dépenses ont déjà fait l’objet d’une déclaration de dépenses à la Commission Européenne. Ces opérations doivent être clôturées selon les modalités prévues initialement.

¹ Règlement d’exécution (UE) 2015/207 de la Commission Européenne du 20 janvier 2015.