



HP 4460 - VEFA SAGEC - LE FLORE - N° 2022

CE RECALAGE 08/03/2023 // 3 PLAI - 5 PLS - N° 21141

ADRESSE : 12 chemin du plan du loup - boulevard du 11 novembre
69110 SAINTE-FOY-LES-LYON

EPCI : Métropole de Lyon

REGION : Auvergne-Rhône-Alpes

DEPARTEMENT : Rhône

DONNEES SOCIALES : Population : 2 871 habitants (année 2016)

Commune non soumise à la loi SRU

Année de référence : 2015

Pourcentage LLS : 12,00%

ORGANISME BAILLEUR : Alliade Habitat

173 avenue Jean Jaurès CS 30407

69364 LYON CEDEX 07

Tel : 04 72 89 22 22

E-Mail :

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES : Stade :

ENGAGEMENT

Date modification : 29/03/2023

Version suivie par : Séverine

POUILLEY-RITTER

Téléphone : 04 72 80 55 73

Mobile : 06 77 55 87 62

E-Mail : s.pouilley@alliade.com

COMMENTAIRES LIES A L'OPERATION :

VEFA-Pleine Propriété- - Prix Acquisition : 2 550 € - m² SHAB--

Vendeur / Promoteur:SAGEC - Nombre Lots : 8 - Nombre Total : 26 - 31%

Niveau Performance : - / NF Habitat-Nombre LLS : 8-Nombre LLI : 0

Dépôt PC : févr.-2017 - DDF : nov.-2019 - OS : mars-2020 - Livraison : mars-2022

COMMENTAIRES LIES A LA VERSION :

1 - GENERALITES

Opération :

HP 4460 - VEFA Sagec - Le Flore

Version :

CE recalage 08/03/2023 // 3 PLAI - 5 PLS

Caractéristiques :

Début de l'étude	01/10/2018	Durée de l'étude	45 ans
Date de mise en service/ livraison	31/03/2022	Date dernières dépenses	31/03/2022
Date valeur loyers	01/01/2019	Date valeur subventions	01/01/2019
Date de dernière modification	29/03/2023	Suivi par :	Séverine POUILLEY-RITTER
Année de programmation	2019	Code ou n° du programme	4460
Programme	Location	Surface terrain	NR
Zones (123 - ABC)	Zone II - Zone B1	COS	NR
Nature	Neuf	Sur COS	NR
Type	Collectif	Surface Plancher	NR
Financement(s)	Mixte	SHAB	477,80 m²
Financier principal - Déléguataire	Metropole Grand Lyon	Surface utile	498,32 m²
Cible	Mixte	Nombre de logements	8
Déménagements - Aménagements	0 - 0	Ratio SHAB/Surface plancher	NR
Niveau moyen		LCR ou SLCR	NR
Acquisition VEFA	oui	Charge foncière justifiable	non
Taux conduite de l'opération		Coefficients de modulation	Effet taille
Stade	ENGAGEMENT	Coût prévisionnel N°1 au m²	2 550,00
Surface taxable		Surface taxable(2)	
Portée	Publique	Zone climatique	H1c
Type habitat		N° INSEE	69202
Nombre global de lots opération	8	Durée chantier en mois	
Redevance foncière acquéreur m²SDP		Prix vente HT cible au m²	
Nombre de parking			

Données économiques :

Nature	Donnée
Taux d'actualisation	2,00 %
Taux de capitalisation	1,60 %
Fonds Propres récupérables pris en compte dans la trésorerie	

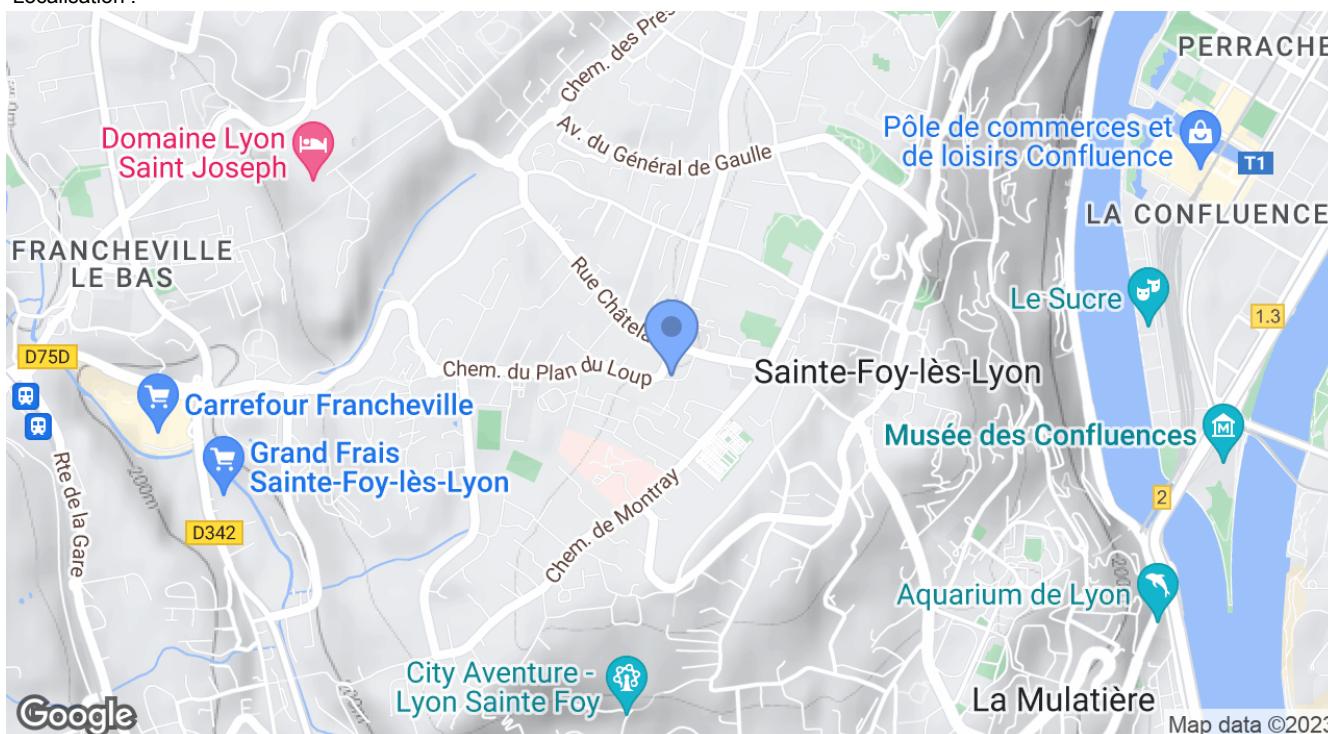
Stades précédents :

Stade	Archivé le
N°2 - OPPORTUNITE	31/10/2019
N°3 - FAISABILITE	03/01/2020
N°4 - ENGAGEMENT	08/01/2020

Références cadastre :

Section	N° parcelle	Superficie	Lieu-dit
AO	547	2 219,00 m²	SAINTE FOY LES LYON

Localisation :



2 - SYNTHESE

2.1 - Caractéristiques - Surfaces - Typologies

Programme : Location - Nature : Neuf - VEFA

Caractéristiques		Surfaces		Typologies			
Nature	Description	Nature	m²	Nature	Total	PLAI	PLS
Opération	HP 4460 - VEFA Sagec - Le Flore	Surface terrain	0,00	Collectifs	8	3	5
Version	CE recalage 08/03/2023 // 3 PLAI - 5 PLS	Surface plancher	0,00	Individuels			
Commune	SAINTE-FOY-LÈS-LYON	Surface habitable	477,80	Dont L.L.S	8		
Zone 123	Zone II	Surface hab./Logt	59,73	Total	8	3	5
Zone ABC	Zone B1	Surface utile	498,32	Locaux d'activité			
Auteur	POUILLEY-RITTER	Surface utile/Logt	62,29	Parcelles			

2.2 - Stades - Dates - Loyers

Stades		Dates		Loyers			
Nature	Description	Nature	Valeur	Nature	Total	PLAI	PLS
Actuel	ENGAGEMENT	Création	01/10/2018	Coef. structure	1,0351	1,0351	1,0076
31/10/2019	OPPORTUNITE	Modification	29/03/2023	Majoration		20,9%	
03/01/2020	FAISABILITE	Date OS	31/03/2021	Maxi de zone		5,02	8,85
08/01/2020	ENGAGEMENT	Mise en service	31/03/2022	Maxi majoré		5,92	8,92
		Valeur loyer	01/01/2019	En date d'étude		5,92	8,92
		Date d'étude	01/10/2018	Autre(s)			50,00
				Locaux d'activités			

2.3 - Prix de revient - Plan de financement

Coût d'opérations				Plan financement		
Nature	HT	TTC marché	TTC financé	Nature	Montant	%
Charge foncière (1)	1 230 129	1 473 967	1 332 864	Emprunts	1 139 670	84,13
Bâtiment (2)	0	0	0	Subventions	78 098	5,77
Honoraires Techniques (3)	18 138	21 766	21 766	Fonds propres récupérables	0	0,00
Divers (4)	0	0	0	Fonds propres non récupérables	136 862	10,10
Total (1)+(2)+(3)+(4)	1 248 267	1 495 733	1 354 630	CUMUL	1 354 630	100,00
Intérêts intercalaires (5)	0	0	0	Autofinancement (Frais financiers)	0	
Montant non finançables (6)	0	0	0	Autofinancement (Autres dépenses)	0	
Total (1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)	1 248 267	1 495 733	1 354 630	CUMUL GLOBAL	1 354 630	

2.4 - Ratios

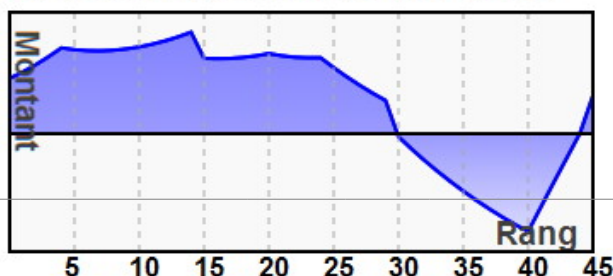
HT financé par Logement	156 033	Soit au m² de SH	2 613	Soit au m² de SU	2 505
TTC financé par Logement	169 329	Soit au m² de SH	2 835	Soit au m² de SU	2 718
Fonds propres mobilisés	136 862	Soit en % du PR TTC	10,00%	Soit par logt	17 108
Coût bâtiment HT par Logement	0	Soit au m² de SH	0	Soit au m² de SU	0
Coût bâtiment TTC par Logement	0	Soit au m² de SH	0	Soit au m² de SU	0
Ech. Emp./Rec. Expl. : 45 ans	53,00%	Prix TTC terrain / m² SDP			

2.5 - Rentabilité

Durée de retour des fonds propres	Jamais	Taux d'actualisation financier	2,95%	TRB Recettes/Invest. financé(TTC)	3,70%
Autofinancement net moyen à 45 ans	1,31%	Taux d'actualisation économique	2,95%	TRB Recettes/(Invest. financé(TTC) - subv.)	3,93%
V.A.N financière à 30 ans	- 114 444	V.A.N économique à 30 ans	- 607 664	TRA 46 ans : VA cumulée / Invest. Net	1,43%
TRI financier à 30 ans	NS	TRI économique à 30 ans	NS	Taux rentabilité annuel moyen	0,03%

2.6 - Trésorerie annuelle exploitation

Soldes de trésorerie cumulés (en euros)



Trésorerie cumulée		RENTABILITE		
Rang	Montant	Rang	TRI Eco.	TRI Fin.
5	41 574	5	NS	NS
10	41 065	10	NS	NS
15	49 168	15	NS	NS
20	37 710	20	NS	NS
25	36 762	25	NS	NS
30	16 089	30	NS	NS
35	- 23 186	35	NS	NS
40	- 44 066	40	0,42%	NS
45	127	45	1,06%	NS

3 - BILAN PRÉVISIONNEL GLOBAL

PRIX DE REVIENT				FINANCEMENT		
POSTE	HT	TTC	%	NATURE	Montant	%
Charge foncière	1 230 129	1 332 864	98,39 %	Emprunts	1 139 670	84,13 %
Bâtiments	0	0	0,00 %	Subventions	78 098	5,77 %
Honoraires	18 138	21 766	1,61 %	Fonds Propres récupérables	0	0,00 %
Divers	0	0	0,00 %	Fonds Propres non récupérables	136 862	10,10 %
Total	1 248 267	1 354 630		Total	1 354 630	

Total fonds propres mobilisés : 136 862 € soit 10,10 %

Soit au lot (y compris commerces) : 17 108,00 €.

4 - BILAN PRÉVISIONNEL PAR FINANCEMENT

Financement : PLAI

PRIX DE REVIENT					FINANCEMENT				
POSTE	HT	TTC	%	par unité	NATURE	Durée	Taux	Montant	%
Charge foncière	430 145	453 593	98,35	151 198	CDC PLAI (LA MLT 1.50%) - 1.30% sur 40 ans sans prog.	40,00	1,30	200 816	43,54
Honoraires	6 343	7 611	1,65	2 537	CDC PLAI foncier (LA MLT 1.50%) - 2,15% sur 80 ans sans prog.	80,00	2,15	114 932	24,92
					PRET PHB 2.0 PLAI zone B1 (LA MLT 1.50%)	40,00		19 500	4,23
					Total emprunts			335 248	72,69
					Communes du Grand Lyon			6 098	1,32
					PLAI - Déléataire Metropole Grand Lyon			72 000	15,61
					Total subventions			78 098	16,93
					Fonds Propres non récupérables			47 858	10,38
Total	436 488	461 204		153 735	Total			461 204	

Financement : PLS

PRIX DE REVIENT					FINANCEMENT				
POSTE	HT	TTC	%	par unité	NATURE	Durée	Taux	Montant	%
Charge foncière	799 984	879 271	98,42	175 854	CRCA PLS (LA MLT 1.50%) - 2.61% sur 40 ans	40,00	2,61	522 874	58,52
Honoraires	11 796	14 155	1,58	2 831	CRCA PLS Foncier (LA MLT 1.50%) - 2.61% sur 50 ans	50,00	2,61	249 048	27,88
					PRET PHB 2.0 PLS zone B1 (LA MLT 1.50%)	40,00		32 500	3,64
					Total emprunts			804 422	90,04
					Fonds Propres non récupérables			89 004	9,96
Total	811 780	893 426		178 685	Total			893 426	

Total fonds propres mobilisés : 136 862 € soit 10,10%

5 - BUDGET ACTUALISE

Ouvertures de budget	Budget antérieur		Budget complémentaire		Budget actualisé	
	Montant HT	MontantTTC	Montant HT	MontantTTC	Montant HT	MontantTTC
Acquisition	0,00		1 241 921,00	1 346 571,00	1 241 921,00	1 346 571,00
Aménagement foncier						
Travaux						
Honoraires			18 276,00	21 931,00	18 276,00	21 931,00
Divers						
Total Investissement	0,00		1 260 197,00	1 368 502,00	1 260 197,00	1 368 502,00
Frais non immobilisés						
Total Opération	0,00		1 260 197,00	1 368 502,00	1 260 197,00	1 368 502,00

Objet du budget antérieur :

Motif du complément :

Signature de l'acte authentique

6 - SIGNATAIRES

POUILLEY-RITTER
Séverine
Chargée d'opérations

Sylvain GIRAUD

Directeur Adjoint MOA

Nadège GERARD
Directrice Financière

Stéphanie GAUTHIER
Directrice Générale Adjointe

Elodie AUCOURT PIGNEAU
Directrice Générale