habitat & humanisme

Comité d'Engagement

Foncière d'**H**abitat et **H**umanisme
Habitat et **H**umanisme **R**hône

4 Place Saint Luc
Sainte-Foy-lès-Lyon 69110

Type de projet :	*logement*
Nombre de logement :	*2 logements*
Nombre de locaux commerciaux :	*0 commerce*
Nature du projet :	*Changement de destination*
Date du comité d'engagement :	*10 mai 2022*
Document réalisé par :	*Louis PROCAR*

Le présent dossier est une actualisation du comité d'engagement du 3 octobre 2017
Les données présentées correspondent au projet actualisé.

1 Localisation du projet

1.1 Généralités

Ville : ***Sainte-Foy-lès-Lyon*** Code postal : ***69110***
Adresse : ***4 Place Saint Luc***

Zone A B C : ***B1*** Zone 1 2 3 : ***2***
QPV : ***Non***

Type de bien : ***appartements dans le diffus***

Référence cadastrale : ***parcelle AH 15***
Surface parcelle : ***2 450 m²***
Surface Habitable totale acquis : ***67,66 m²***

1.2 Transports en communs

Transport… N°ligne…… Distance ……Points desservis
Bus *C20 à 50m : ligne Bellecour <-> Francheville*

1.3 Commerces de proximités

Commerce …… Distance
Boulangerie …… *50 m*
Poste…… *400 m*
Mairie …… *2 km*
Superette…… *50 m*
Tabac …… *50 m*
Médecin…… *50 m*
Pharmacie…… *50 m*

2 Projet

Cette opportunité s'inscrit dans le cadre d'une opération de rénovation de la paroisse de Sainte Foy les Lyon. Cette opération comprend différents postes :

- Aménagement niveau Eglise
- Aménagement niveau RDC
- Requalification de la grande salle
- Création de deux logements
- Travaux d'entretien des extérieurs
- Intervention artiste pour fresque

Il s'agit d'une transformation d'usage. En effet actuellement les locaux où se situeront les logements sont des espaces de rangement se trouvant au niveau supérieur (R+2) de l'Eglise Saint Luc.

Cette Eglise a été construite à la fin des années soixante. Elle est entièrement en béton et adopte un style moderne. La paroisse Saint Luc a donc entrepris une opération de réhabilitation d'envergure. La création de ces deux logements s'inscrit dans cette réhabilitation.

Objet de l'actualisation :

Le projet d'origine a été validé en octobre 2017. Suite à des changements d'économes, les échanges avec le diocèse ont duré dans le temps et n'ont pas permis d'aboutir à la signature d'un bail emphytéotique. Cela est dû à des demandes d'adaptations des conditions du bail à savoir :

- Une première demande en 2019 de réduction de la durée du bail à 25 ans moyennant une suppression du droit d'entrée.

- Le 22/09/2021 une réunion conjointe entre le diocèse et HHR a permis de mettre en évidence que les conditions du bail ne convenaient plus au diocèse. En effet, ces derniers souhaitaient l'obtention d'un loyer ou d'un droit d'entrée plus conséquent pour leur permettre de couvrir les frais liés à la restauration de l'église. Afin de satisfaire cette demande, différents scénarii ont été proposés à savoir :
  - Scénario 1 : Aucun droit d'entrée – durée de 25 ans
  - Scénario 2 : droit d'entrée de 25 000€ – durée de 30 ans
  - Scénario 3 : droit d'entrée de 50 000 € – durée de 45 ans
  - Scénario 4 : droit d'entrée de 60 000 € – durée de 60 ans

L'option 3 a été retenue avec un allongement de la durée du bail à 45 ans (au lieu de 40 ans) et le versement d'un droit d'entrée de 50 000€. Le bail sera un bail à réhabilitation pour nous permettre de bénéficier de l'exonération de TFPB pendant toute sa durée.

Tableau comparatif des versions :

	CE du 3 octobre 2017	Actualisation CE
Prix de revient		
Prix de revient HT	126 605€	161 057€
Prix de revient TTC	131 469€	166 175€
Travaux HT	62 200€	78 729€
Condition du bail		
Droit d'entrée	25 000€	50 000€
Durée du bail	40 ans	45 ans
Fond propre	25 332€	4500€
TRFP	-	4.72%
Programmation		
Nombre de logements	2	2
Surface habitable	62.20 m²	62.20 m²

2.1 Captation foncière

Origine de l'opportunité : *Diocèse de Lyon*
Conditions suspensives prévues : *Sans objet car signature directe du bail*

Si bail :
Durée du bail : *45 ans*
Loyer : *0 €*
Droit d'entrée : *50 000 €*

2.2 Consistance du projet

Type de projet : *logement*
Nombre de logement : *2*
Collectif / Individuel : *Collectif*
Nature du projet : *Changement de destination*
Nombre de lot : *2*
Copropriété : *Non*

Typologies des lots :

Studio : *0*	T2 : *0*	T6 : *0*
T1 : *2*	T3 : *0*	Garage : *0*
T1' : *0*	T4 : *0*	Parking : *0*
T1 bis : *0*	T5 : *0*	Commerce : *0*

Surface Habitable totale : *62,20 m²*
Surface Utile totale : *62,20 m²*
Surface Utile Commerce(s) : *0,00 m²*

Financements :

PLAI : *2*	PLS : *0*
Dont PLAI adapté : *0*	Libre : *0*
PLUS : *0*	Autre : *0*

Détail des lots en annexe

3 Logements

Généralités						Loyers logt		Loyers annexes				Loyers + Charges		APL	
N° du lot		Typo.	Niveau	SH	SU	Loyer €/m²	Coeff. de modu.	Loyer par garage €/mois	Loyer par parking €/mois	Loyer jardin €/mois	Loyer annexe autre €/mois	Loyer Total €/mois	Charges €/mois	APL estimé	Reste à charge (APL-Loyer)
1	PLAI	T1	R+2	31,40 m²	31,40 m²	7,11 €	1,0000					**223,25 €**		259,78 €	-36,53 €
2	PLAI	T1	R+2	30,80 m²	30,80 m²	7,11 €	1,0000					**218,99 €**		259,78 €	-40,79 €

4 Bilan financier

4.1 Prix de revient prévisionnel

Postes	H.T.	T.T.C. (après LASM)
Acquisition	*50 000,00 €*	*50 000,00 €*
Frais d'acquisition	*8 000,00 €*	*8 000,00 €*
Démolition	*0,00 €*	*0,00 €*
VRD	*0,00 €*	*0,00 €*
Autre	*9 000,00 €*	*9 495,00 €*
Sous-Total Foncier	***67 000,00 €***	***67 495,00 €***
Désamiantage	*0,00 €*	*0,00 €*
Travaux	*78 729,00 €*	*83 059,09 €*
Autre	*0,00 €*	*0,00 €*
Sous-Total Travaux	***78 729,00 €***	***83 059,09 €***
Honoraires MOE	*0,00 €*	*0,00 €*
Honoraires CSPC / CT	*0,00 €*	*0,00 €*
Dommage ouvrage	*0,00 €*	*0,00 €*
Honoraires autres	*1800,00 €*	*1899,00 €*
Honoraires FHH	*6655,00 €*	*6655,00 €*
Sous-Total Honoraires	***8 455,00 €***	***8 370,03 €***
Révisons / Imprévus	***6 872,90 €***	***7 250,91 €***

Total prix de revient	*161 056,90 €*	***166 175,03 €***

4.2 Plan de financement prévisionnel

Postes	Montant	
Subvention Etat	*24 000,00 €*	*Subvention notifiée*
Subvention Région	*28 000,00 €*	*Subvention notifiée*
Subvention Département		
Subvention Ville/EPCI	*1 088,50 €*	*Subvention notifiée*
Subvention Plai adapté	*28 000,00 €*	*Subvention notifiée*
Sous-Total Subventions	***81 088,50 €***	
Prêt PLAI	*80 586,53 €*	
Prêt PLS	*0,00 €*	
Prêt PLUS	*0,00 €*	
Prêt Libre	*0,00 €*	
Prêt Autre	*0,00 €*	
Sous-Total Prêts	***80 586,53 €***	
Fonds propres FHH	*4 500,00 €*	
Sous-Total Fonds Propres	***4 500,00 €***	

Total financements	***166 175,03 €***

5 Synthèse des critères FHH

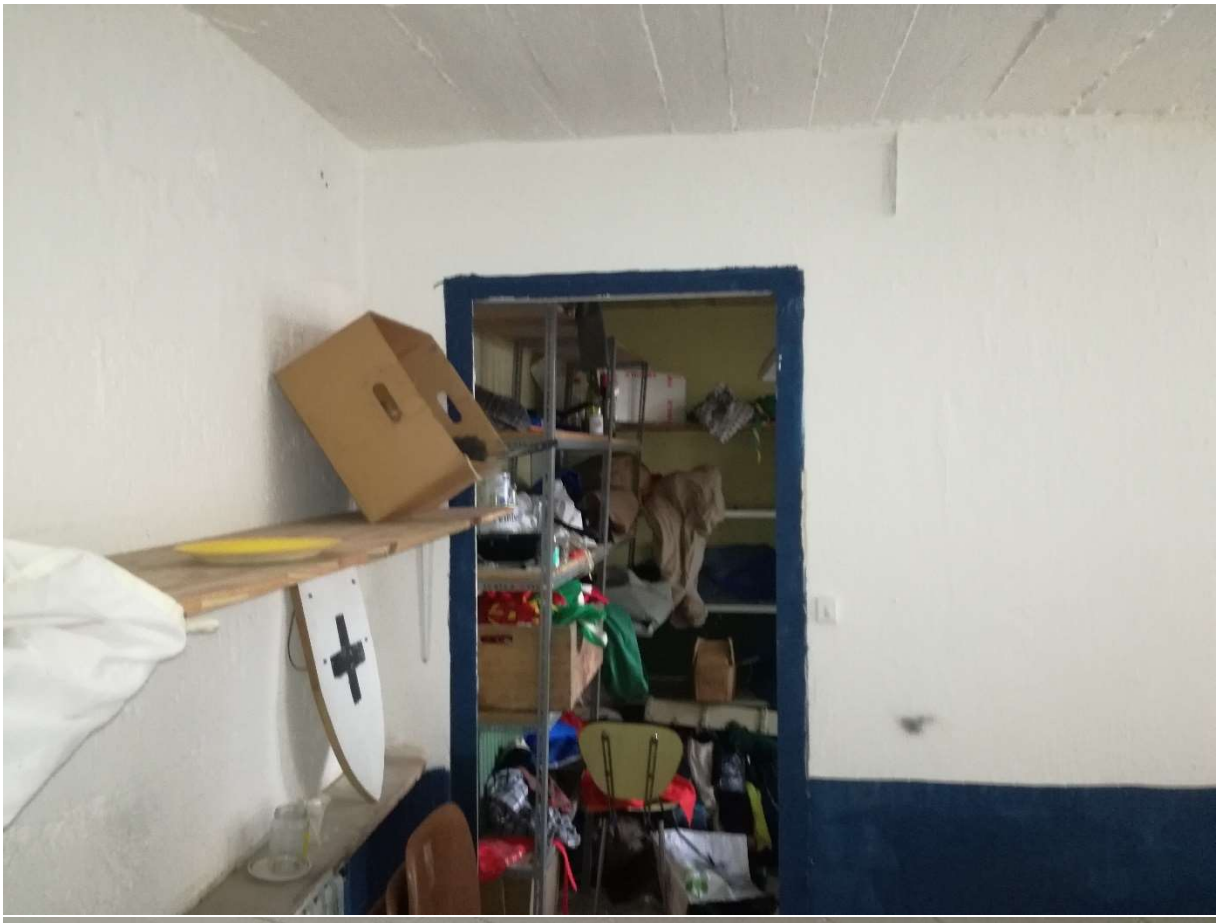
- **Critères programme logement**

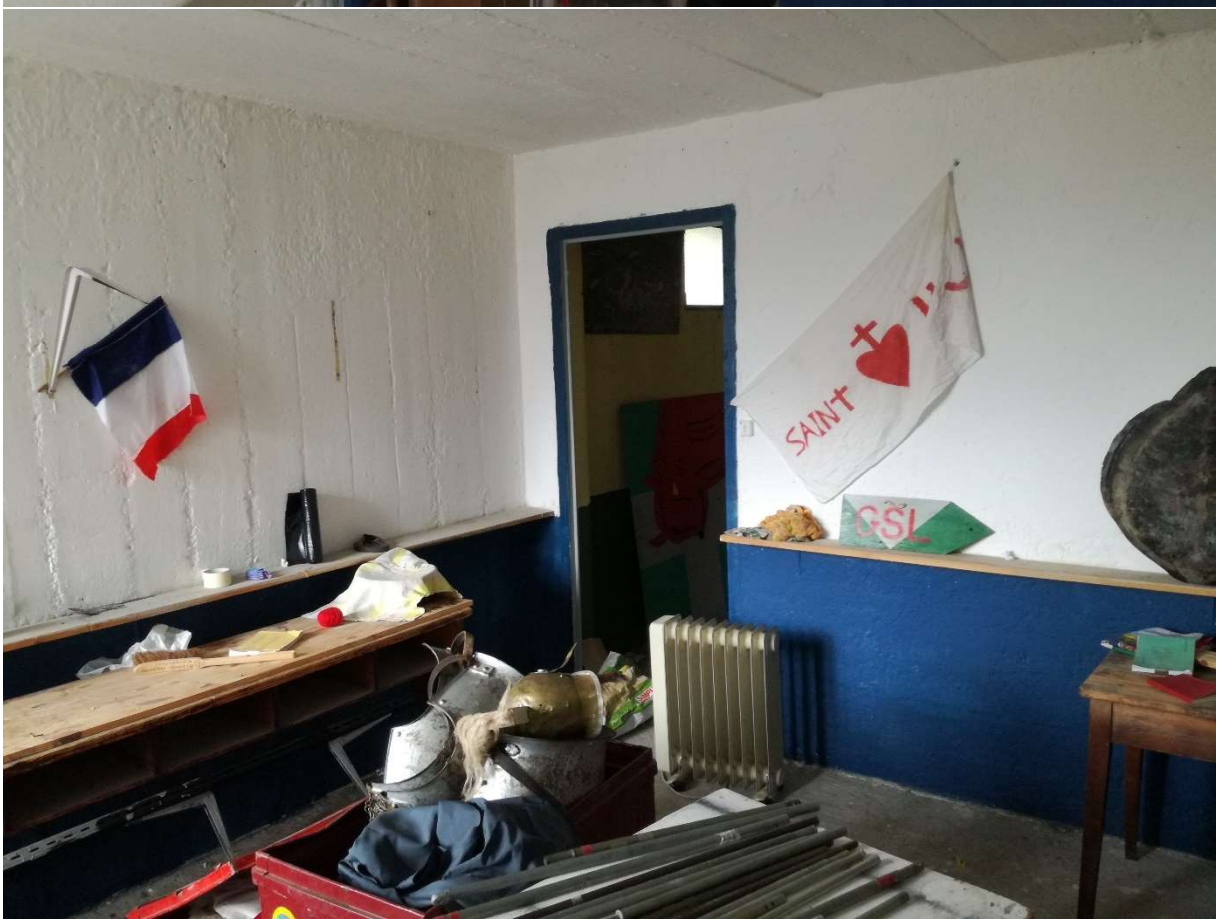
Acquisition		**Critère FHH**	**Commentaire**
Prix bas marché	*2941 €*	Comparer le prix d'acquisition avec le prix du marché	
Prix moyen marché	*3921 €*		
Prix haut marché	*5882 €*		
Prix projet	*2672 €*		
Prix de revient prévisionnel		**Critère FHH**	**Commentaire**
PR total TTC €/m² SH	*2 672 €/m² SH*	Max 170 000 € T.T.C./logt	*PR total TTC €/LOGT = 50% Critère FFH*
PR total HT €/m² SH	*2 589 €/m² SH*		
PR total TTC €/LOGT	*83 087,51 €/logt*		
Coût travaux		**Critère FHH**	**Commentaire**
PR total TTC	*1 335 €/m² SH*	Sans objet	
PR total HT	*1 266 €/m² SH*		
PR total HT €/LOGT	*39 364,50 €*		
Fonds propres		**Critère FHH**	**Commentaire**
FP / logt	*2 250,00 €*	Zone A : 52 500 €/logt Zone B1 : 37 000 €/logt *Max 30% de Fonds Propres*	*FP=10% critère FFH*
Part du financement	*3%*		
Retour sur fonds propres			**Commentaire**
Retour sur FP	*4,72%*	>1.6 %	
Solde comptable (IFRS)			**Commentaire**
Nombre d'année négatives	*15*	Doit être positif tous les ans sur toute la durée de la simulation	
Année la plus basse	*2024*		
Valeur de cette année	*-1033 €*		
Solde financier			
Nombre d'année négatives	*0*	Le solde cumulé doit être positif pendant toute la durée de l'opération	
Année la plus basse	*2030*		
Valeur de cette année	*1399,00 €*		

6 Planning prévisionnel

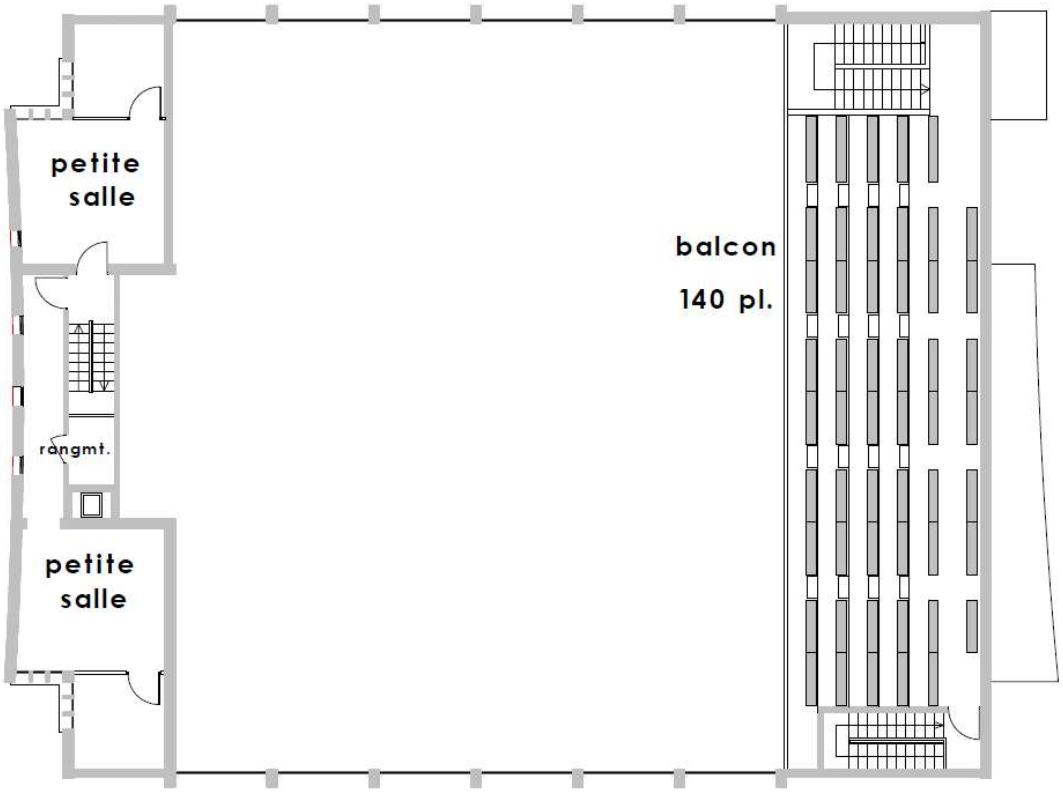
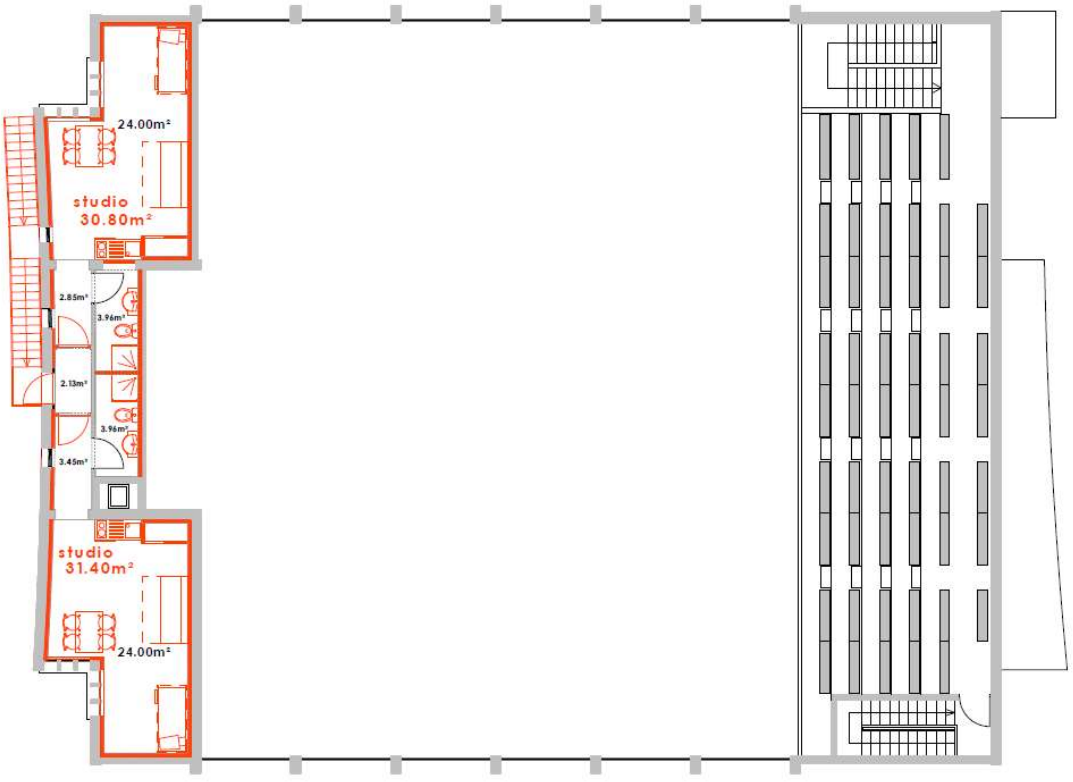
Comité d'engagement : ..... *3 mai 2022*
Signature du bail emphytéotique : ..... *9 juin 2022*
Consultation des entreprises : ..... *15 juin 2022*
Désignation des entreprises : ..... *29 juillet 2022*
Démarrage des travaux : ..... *23 janvier 2023*
Réception de chantier : ..... *12 mai 2023*
Mise en gestion : ..... *1er juin 2023*

Annexes : photos et plan du projet




SAINT
GSL

niveau balcon état existant 1/100°



niveau balcon projet 1/100°