



HP 4722 - VEFA PIERREVAL CHEMIN DE MONTRAY - N° 2897

RECALAGE 17/05/2023 // 6 PLAI 8 PLUS 1 PLS - N° 21152

ADRESSE : 90 chemin de Montray -
69110 SAINTE-FOY-LÈS-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 : AUCUN

Date modification : 17/05/2023

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 LA VERSION :

N° 15875 : Réactiver par duplication le 14/04/2022 - POMMIER BUTTY

1 - GENERALITES

Opération :

HP 4722 - VEFA PIERREVAL chemin de Montray

Version :

Recalage 17/05/2023 // 6 PLAI 8 PLUS 1 PLS

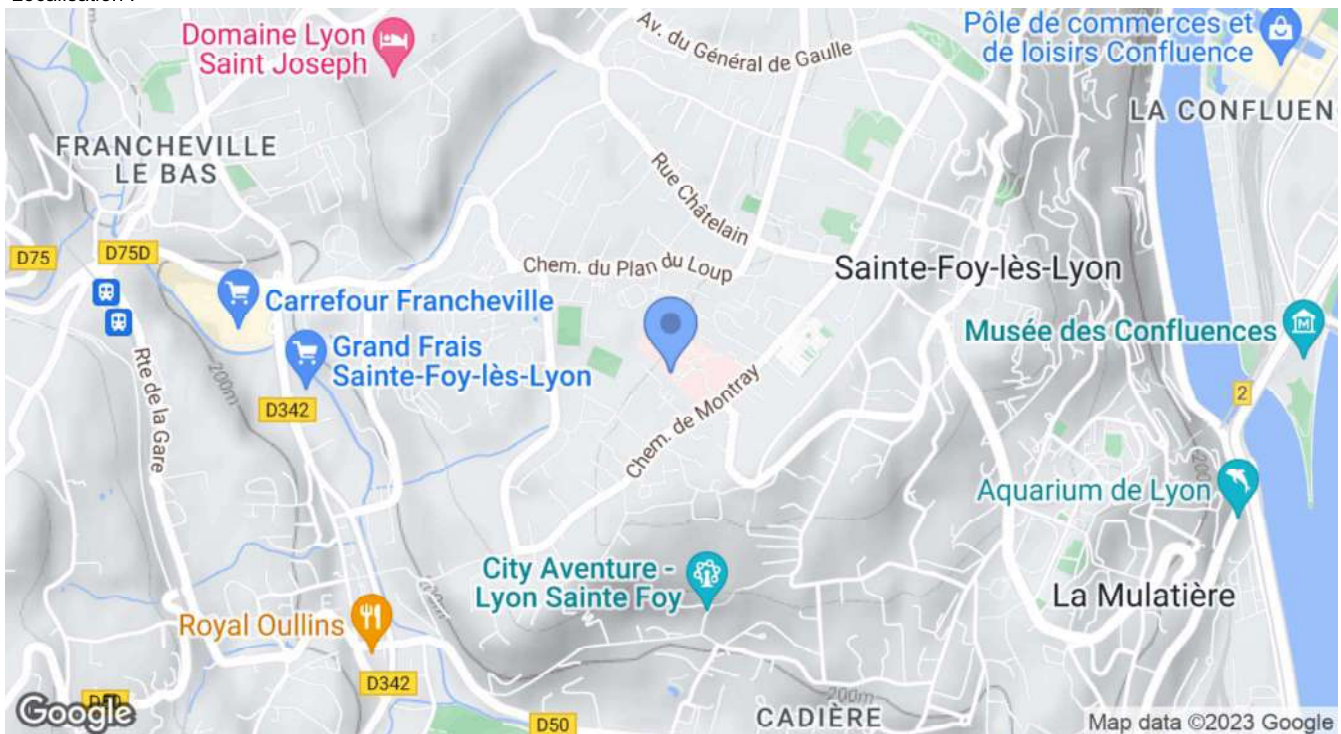
Caractéristiques :

Début de l'étude	30/09/2019	Durée de l'étude	45 ans
Date de mise en service/ livraison	01/01/2023	Date dernières dépenses	01/01/2023
Date valeur loyers	01/01/2019	Date valeur subventions	01/01/2019
Date de dernière modification	17/05/2023	Suivi par :	Séverine POUILLEY-RITTER
Année de programmation	2019	Code ou n° du programme	4722
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	1 041,10 m²
Financier principal - Délégué	Metropole Grand Lyon	Surface utile	1 062,60 m²
Cible	Logements ordinaires	Nombre de logements	15
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	
Stade		Coût prévisionnel N°1 au m²	2 445,00
Surface taxable		Surface taxable(2)	
Portée	Publique	Zone climatique	H1c
Type habitat		N° INSEE	69202
Nombre global de lots opération	15	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	

Localisation :



2 - SYNTHESE

2.1 - Caractéristiques - Surfaces - Typologies

Programme : Location - Nature : Neuf - VEFA

Caractéristiques		Surfaces		Typologies				
Nature	Description	Nature	m²	Nature	Total	PLUS	PLA1	PLS
Opération	HP 4722 - VEFA PIERREVAL chemin de Montray	Surface terrain	0,00	Collectifs	15	8	6	1
Version	Recalage 17/05/2023 // 6 PLA1 8 PLUS 1 PLS	Surface plancher	0,00	Individuels				
Commune	SAINT-FOY-LÈS-LYON	Surface habitable	1 041,10	Dont L.L.S	15			
Zone 123	Zone II	Surface hab./Logt	69,41	Total	15	8	6	1
Zone ABC	Zone B1	Surface utile	1 062,60	Locaux d'activité				
Auteur	POUILLEY-RITTER	Surface utile/Logt	70,84	Parcelles				

2.2 - Stades - Dates - Loyers

Stades		Dates		Loyers				
Nature	Description	Nature	Valeur	Nature	Total	PLUS	PLA1	PLS
Actuel	AUCUN	Création	14/04/2022	Coef. structure	0,9872	0,9918	0,9814	0,9898
		Modification	17/05/2023	Majoration		14,8%	14,8%	
		Date OS	01/01/2022	Maxi de zone		5,65	5,02	8,85
		Mise en service	01/01/2023	Maxi majoré		6,40	5,65	8,76
		Valeur loyer	01/01/2019	En date d'étude		6,30	5,56	8,62
		Date d'étude	30/09/2019	Autre(s)		16,69	16,69	23,28
				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)	2 494 390	2 993 268	2 697 666	Emprunts	2 193 102	80,14
Bâtiment (2)	0	0	0	Subventions	269 191	9,84
Honoraires Techniques (3)	32 567	39 080	39 080	Fonds propres récupérables	0	0,00
Divers (4)	0	0	0	Fonds propres non récupérables	274 454	10,03
Total (1)+(2)+(3)+(4)	2 526 956	3 032 348	2 736 746	CUMUL	2 736 746	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)	2 526 956	3 032 348	2 736 746	CUMUL GLOBAL	2 736 746	

2.4 - Ratios

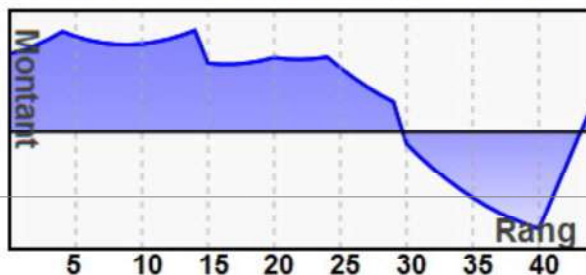
HT financé par Logement	168 464	Soit au m² de SH	2 427	Soit au m² de SU	2 378
TTC financé par Logement	182 450	Soit au m² de SH	2 629	Soit au m² de SU	2 576
Fonds propres mobilisés	274 454	Soit en % du PR TTC	10,00%	Soit par logt	18 297
Coût bâtiment HT par Logement		Soit au m² de SH		Soit au m² de SU	
Coût bâtiment TTC par Logement		Soit au m² de SH		Soit au m² de SU	
Ech. Emp./Rec. Expl. : 45 ans	50,36%	Prix TTC terrain / m² SDP			

2.5 - Rentabilité

Durée de retour des fonds propres	In fine	Taux d'actualisation financier	2,95%	TRB Recettes/Invest. financé(TTC)	2,98%
Autofinancement net moyen à 45 ans	1,79%	Taux d'actualisation économique	2,95%	TRB Recettes/(Invest. financé(TTC) - subv.)	3,30%
V.A.N financière à 30 ans	1 091 839	V.A.N économique à 30 ans	327 612	TRA 45 ans : VA cumulée / Invest. Net	0,82%
TRI financier à 30 ans	9,29%	TRI économique à 30 ans	3,49%	Taux rentabilité annuel moyen	0,02%

2.6 - Trésorerie annuelle exploitation

Soldes de trésorerie cumulés (en euros)



Trésorerie cumulée		RENTABILITE		
Rang	Montant	Rang	TRI Eco.	TRI Fin.
5	79 641	5	4,58%	33,92%
10	69 244	10	4,19%	20,25%
15	80 555	15	3,70%	14,68%
20	56 599	20	3,71%	12,33%
25	59 568	25	3,70%	10,74%
30	24 189	30	3,49%	9,29%
35	- 44 891	35	3,46%	8,40%
40	- 72 862	40	3,44%	7,71%
45	20 309	45	3,43%	7,29%

3 - BILAN PRÉVISIONNEL GLOBAL

PRIX DE REVIENT				FINANCEMENT		
POSTE	HT	TTC	%	NATURE	Montant	%
Charge foncière	2 494 390	2 697 666	98,57 %	Emprunts	2 193 102	80,14 %
Bâtiments	0	0	0,00 %	Subventions	269 191	9,84 %
Honoraires	32 567	39 080	1,43 %	Fonds Propres récupérables	0	0,00 %
Divers	0	0	0,00 %	Fonds Propres non récupérables	274 454	10,03 %
Total	2 526 956	2 736 746		Total	2 736 746	

Total fonds propres mobilisés : 274 454 € soit 10,03 %

Soit au lot (y compris commerces) : 18 297,00 €.

4 - BILAN PRÉVISIONNEL PAR FINANCEMENT

Financement : PLUS

PRIX DE REVIENT					FINANCEMENT				
POSTE	HT	TTC	%	par unité	NATURE	Durée	Taux	Montant	%
Charge foncière	1 304 120	1 434 532	98,60	179 317	PRET PHB 2.0 PLUS zone B1 (LA MLT 1.50%)	40,00		52 000	3,57
Honoraires	17 027	20 432	1,40	2 554	CDC PLUS (LA MLT 1.50%) - 2.10% sur 40 ans sans prog.	40,00	2,10	667 640	45,89
					CDC PLUS Octo-Foncier (LA MLT 1.70%) - 2,00% sur 80 ans sans prog.	80,00	2,00	383 948	26,39
					Total emprunts			1 103 588	75,85
					Communes du Grand Lyon			19 444	1,34
					Forfait CN			162 891	11,20
					Total subventions			182 335	12,53
					Fonds Propres non récupérables			169 041	11,62
Total	1 321 147	1 454 964		181 871	Total			1 454 964	

Financement : PLAI

PRIX DE REVIENT					FINANCEMENT				
POSTE	HT	TTC	%	par unité	NATURE	Durée	Taux	Montant	%
Charge foncière	1 025 831	1 082 252	98,54	180 375	PRET PHB 2.0 PLAI zone B1 (LA MLT 1.50%)	40,00		39 000	3,55
Honoraires	13 393	16 072	1,46	2 679	CDC PLAI (LA MLT 1.50%) - 1.30% sur 40 ans sans prog.	40,00	1,30	586 097	53,36
					CDC PLAI Octo-Foncier (LA MLT 1.70%) - 2,00% sur 80 ans sans prog.	80,00	2,00	302 017	27,50
					Total emprunts			927 114	84,41
					Communes du Grand Lyon			15 295	1,39
					Forfait CN			69 109	6,29
					Total subventions			84 404	7,68
					Fonds Propres non récupérables			86 806	7,90
Total	1 039 224	1 098 324		183 054	Total			1 098 324	

Financement : PLS

PRIX DE REVIENT					FINANCEMENT				
POSTE	HT	TTC	%	par unité	NATURE	Durée	Taux	Montant	%
Charge foncière	164 438	180 882	98,60	180 882	PRET PHB 2.0 PLS zone B1 (LA MLT 1.50%)	40,00		6 500	3,54
Honoraires	2 147	2 576	1,40	2 576	CRCA PLS (LA MLT 1.50%) - 2.61% sur 40 ans	40,00	2,61	107 099	58,38
					CRCA PLS Foncier (LA MLT 1.50%) - 2.61% sur 50 ans	50,00	2,61	48 801	26,60
					Total emprunts			162 400	88,52
					Communes du grand Lyon			2 452	1,34
					Total subventions			2 452	1,34
					Fonds Propres non récupérables			18 607	10,14
Total	166 585	183 458		183 458	Total			183 458	

Total fonds propres mobilisés : 274 454 € soit 10,03%