



HP 4712 // VEFA MI PROM - L'EMBLÈME - N° 2408
ACTUALISATION ZONE ET SUB // 4 PLUS ET 3 PLAI - N° 19774

ADRESSE : 19-21 rue des Myosotis -
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 :

ENGAGEMENT

Date modification : 15/09/2022

Version suivie par : Matthieu LE ROUZIC

Téléphone : 04.72.78.30.34

Mobile : 06.75.69.12.34

E-Mail : m.lerouzig@alliade.com

COMMENTAIRES LIES A LA VERSION :

1 - GENERALITES

Opération :

HP 4712 // VEFA MI PROM - L'Emblème

Version :

actualisation zone et sub // 4 PLUS et 3 PLAI

Caractéristiques :

Début de l'étude	28/06/2018	Durée de l'étude	45 ans
Date de mise en service/ livraison	01/10/2021	Date dernières dépenses	01/10/2021
Date valeur loyers	01/01/2019	Date valeur subventions	01/01/2019
Date de dernière modification	15/09/2022	Suivi par :	Matthieu LE ROUZIC
Année de programmation	2019	Code ou n° du programme	4712
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	457,71 m ²
Financier principal - Déléguataire	Metropole Grand Lyon	Surface utile	485,93 m ²
Cible	Logements ordinaires	Nombre de logements	7
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	ENGAGEMENT	Coût prévisionnel N°1 au m ²	2 500,00
Surface taxable		Surface taxable(2)	
Portée	Publique	Zone climatique	H1c
Type habitat		N° INSEE	69202
Nombre global de lcts opération		Durée chantier en mois	
Redevance foncière acquéreur m ² SDP		Prix vente HT cible au m ²	
Nombre de parking			

Données économiques :

Nature	Donnée
Taux d'actualisation	1,70 %
Taux de capitalisation	1,40 %
Fonds Propres récupérables pris en compte dans la trésorerie	

Stades précédents :

Stade	Archivé le
N°2 - OPPORTUNITE	29/10/2019
N°3 - FAISABILITE	21/01/2020
N°4 - ENGAGEMENT	29/01/2020

Références cadastre :

	Section	N° parcelle	Superficie	Lieu-dit
AN		79	1 041,00 m ²	STE FOY LES LYON
AN		80	554,00 m ²	STE FOY LES LYON

Localisation :



2 - SYNTHÈSE**2.1 - Caractéristiques - Surfaces - Typologies**

Programme : Location - Nature : Neuf - VEFA

Caractéristiques		Surfaces		Typologies			
Nature	Description	Nature	m ²	Nature	Total	PLUS	PLAI
Opération	HP 4712 // VEFA MI PROM - L'Emblème	Surface terrain	0,00	Collectifs	7	4	3
Version	actualisation zone et sub // 4 PLUS et 3 PLAI	Surface plancher	0,00	Individuels			
Commune	SAINTE-FOY-LÈS-LYON	Surface habitable	457,71	Dont L.L.S	7		
Zone 123	Zone II	Surface hab./Logt	65,39	Total	7	4	3
Zone ABC	Zone B1	Surface utile	485,93	Locaux d'activité			
Auteur	LE ROUZIC	Surface utile/Logt	69,42	Parcelles			

2.2 - Stades - Dates - Loyers

Stades		Dates		Loyers			
Nature	Description	Nature	Valeur	Nature	Total	PLUS	PLAI
Actuel	ENGAGEMENT	Création	28/06/2018	Coef. structure	0,9918	0,9752	1,0187
29/10/2019	OPPORTUNITE	Modification	15/09/2022	Majoration		21,2%	21,2%
21/01/2020	FAISABILITE	Date OS	01/01/1900	Maxi de zone		5,65	5,02
29/01/2020	ENGAGEMENT	Mise en service	01/10/2021	Maxi majoré		6,61	5,68
		Valeur loyer	01/01/2019	En date d'étude		6,61	5,68
		Date d'étude	28/06/2018	Autre(s)		50,00	44,64
				Locaux d'activités			

2.3 - Prix de revient - Plan de financement

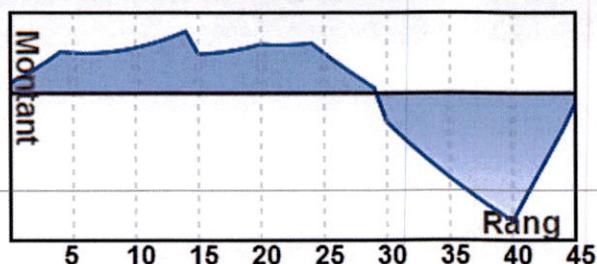
Coût d'opérations				Plan financement		
Nature	HT	TTC marché	TTC financé	Nature	Montant	%
Charge foncière (1)	1 166 272	1 395 407	1 262 840	Emprunts	1 018 895	79,60
Bâtiment (2)	0	0	0	Subventions	133 107	10,40
Honoraires Techniques (3)	17 164	17 164	17 164	Fonds propres récupérables	0	0,00
Divers (4)	0	0	0	Fonds propres non récupérables	128 002	10,00
Total (1)+(2)+(3)+(4)	1 183 436	1 412 571	1 280 004	CUMUL	1 280 004	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)	1 183 436	1 412 571	1 280 004	CUMUL GLOBAL	1 280 004	

2.4 - Ratios

Coût global HT par Logement	169 062	Soit au m ² de SH	2 586	Soit au m ² de SU	2 435
Coût global TTC par Logement	182 858	Soit au m ² de SH	2 797	Soit au m ² de SU	2 634
Fonds propres mobilisés	128 002	Soit en % du PR TTC	10,00%	Soit par logt	18 286
Coût bâtiment HT par Logement	0	Soit au m ² de SH	0	Soit au m ² de SU	0
Coût bâtiment TTC par Logement	0	Soit au m ² de SH	0	Soit au m ² de SU	0
Ech. Emp./Rec. Expl. : 45 ans	51,69%				

2.5 - Rentabilité

Durée de retour des fonds propres	In fine	Taux d'actualisation financier	2,55%	TRB Recettes/Invest. financé(TTC)	3,16%
Autofinancement net moyen à 45 ans	1,00%	Taux d'actualisation économique	2,55%	TRB Recettes/(Invest. financé(TTC) - subv.)	3,53%
V.A.N financière à 30 ans	545 027	V.A.N économique à 30 ans	204 633	TRA 46 ans : VA cumulée / Invest. Net	-0,40%
TRI financier à 30 ans	8,89%	TRI économique à 30 ans	3,24%	Taux rentabilité annuel moyen	-0,01%

2.6 - Trésorerie annuelle exploitation**Soldes de trésorerie cumulés (en euros)**

Trésorerie cumulée		RENTABILITE		
Rang	Montant	Rang	TRI Eco.	TRI Fin.
5	18 763	5	3,98%	30,84%
10	19 455	10	3,78%	18,86%
15	27 797	15	3,40%	13,91%
20	20 588	20	3,43%	11,74%
25	22 548	25	3,43%	10,26%
30	2 458	30	3,24%	8,89%
35	- 33 550	35	3,21%	8,03%
40	- 54 263	40	3,18%	7,34%
45	- 16 340	45	3,16%	7,02%

3 - BILAN PRÉVISIONNEL GLOBAL

PRIX DE REVIENT				FINANCEMENT		
POSTE	HT	TTC	%	NATURE	Montant	%
Charge foncière	1 166 272	1 262 840	98,66 %	Emprunts	1 018 895	79,60 %
Bâtiments	0	0	0,00 %	Subventions	133 107	10,40 %
Honoraires	17 164	17 164	1,34 %	Fonds Propres récupérables	0	0,00 %
Divers	0	0	0,00 %	Fonds Propres non récupérables	128 002	10,00 %
Total	1 183 436	1 280 004		Total	1 280 004	

Total fonds propres mobilisés : 128 002 € soit 10,00 %

Soit au lot (y compris commerces) : 18 286,00 €.

4 - BILAN PRÉVISIONNEL PAR FINANCEMENT

Financement : PLUS

PRIX DE REVIENT					FINANCEMENT				
POSTE	HT	TTC	%	par unité	NATURE	Durée	Taux	Montant	%
Charge foncière	720 505	792 555	98,68	198 139	CDC PHB 2.0 Zone B1	40,00		26 000	3,24
Honoraires	10 604	10 604	1,32	2 651	CDC PLUS (LA MLT 1.30%) - 1.90% sur 40 ans sans prog.	40,00	1,90	363 335	45,24
					CDC PLUS Octo-Foncier (LA MLT 1.70%) - 1,99% sur 80 ans sans prog.	80,00	1,99	212 560	26,47
					Total emprunts			601 895	74,94
					Communes du Grand Lyon			10 585	1,32
					PLUS - Déléataire Metropole Grand Lyon			99 209	12,35
					Total subventions			109 794	13,67
					Fonds Propres non récupérables			91 470	11,39
Total	731 108	803 159		200 790	Total			803 159	

Financement : PLAI

PRIX DE REVIENT					FINANCEMENT				
POSTE	HT	TTC	%	par unité	NATURE	Durée	Taux	Montant	%
Charge foncière	445 767	470 284	98,62	156 761	CDC PHB 2.0 Zone B1	40,00		19 500	4,09
Honoraires	6 560	6 560	1,38	2 187	CDC PLAI (LA MLT 1.30%) - 1.10% sur 40 ans sans prog.	40,00	1,10	265 992	55,78
					CDC PLAI Octo-Foncier (LA MLT 1.70%) - 1,99% sur 80 ans sans prog.	80,00	1,99	131 508	27,58
					Total emprunts			417 000	87,45
					Communes du Grand Lyon			6 522	1,37
					PLAI - Déléataire Metropole Grand Lyon			16 791	3,52
					Total subventions			23 313	4,89
					Fonds Propres non récupérables			36 532	7,66
Total	452 328	476 845		158 948	Total			476 845	

Total fonds propres mobilisés : 128 002 € soit 10,00%

5 - SIGNATAIRESLE ROUZIC Matthieu
Chargé d'opérationsSylvain GIRAUD
Directeur Adjoint MOANadège GERARD
Directrice FinancièreFrédéric ROLLAND
Directeur Général AdjointStéphanie GAUTHIER
Directrice Générale AdjointeElodie AUCOURT
PIGNEAU
Directrice Générale