



HP 4712-02 - VEFA MI PROM - L'EMBLÈME USUFRUIT - N° 3440

ACTUALISATION ZONE ET SUB // 7 PLS ULS 15 ANS SANS CLAUSE DE TRANSITION LOCATIVE - N° 19776

ADRESSE : -

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 :

FAISABILITE

Date modification : 02/09/2022

Version suivie par : Matthieu LE ROUZIC

Téléphone : 04.72.78.30.34

Mobile : 06.75.69.12.34

E-Mail : m.lerouzic@alliade.com

COMMENTAIRES LIES A LA VERSION :

1 - GENERALITES

Opération :

HP 4712-02 - VEFA Mi Prom - L'Emblème USUFRUIT

Version :

Actualisation zone et sub // 7 PLS ULS 15 ans sans clause de transition locale

Caractéristiques :

Début de l'étude	12/04/2021	Durée de l'étude	15 ans
Date de mise en service/ livraison	03/01/2022	Date dernières dépenses	03/01/2022
Date valeur loyers	01/01/2021	Date valeur subventions	01/01/2021
Date de dernière modification	02/09/2022	Suivi par :	Matthieu LE ROUZIC
Année de programmation	2021	Code ou n° du programme	4712-02
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)	PLS	SHAB	465,78 m²
Financier principal - Déléataire	Metropole Grand Lyon	Surface utile	493,41 m²
Cible	Mixte	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	FAISABILITE	Coût prévisionnel N°1 au m²	1 180,00
Surface taxable		Surface taxable(2)	
Portée	Publique	Zone climatique	H1c
Type habitat		N° INSEE	69202
Nombre global de lots opération		Durée chantier en mois	
Redevance foncière acquéreur m²SDP		Prix vente HT cible au m²	
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	

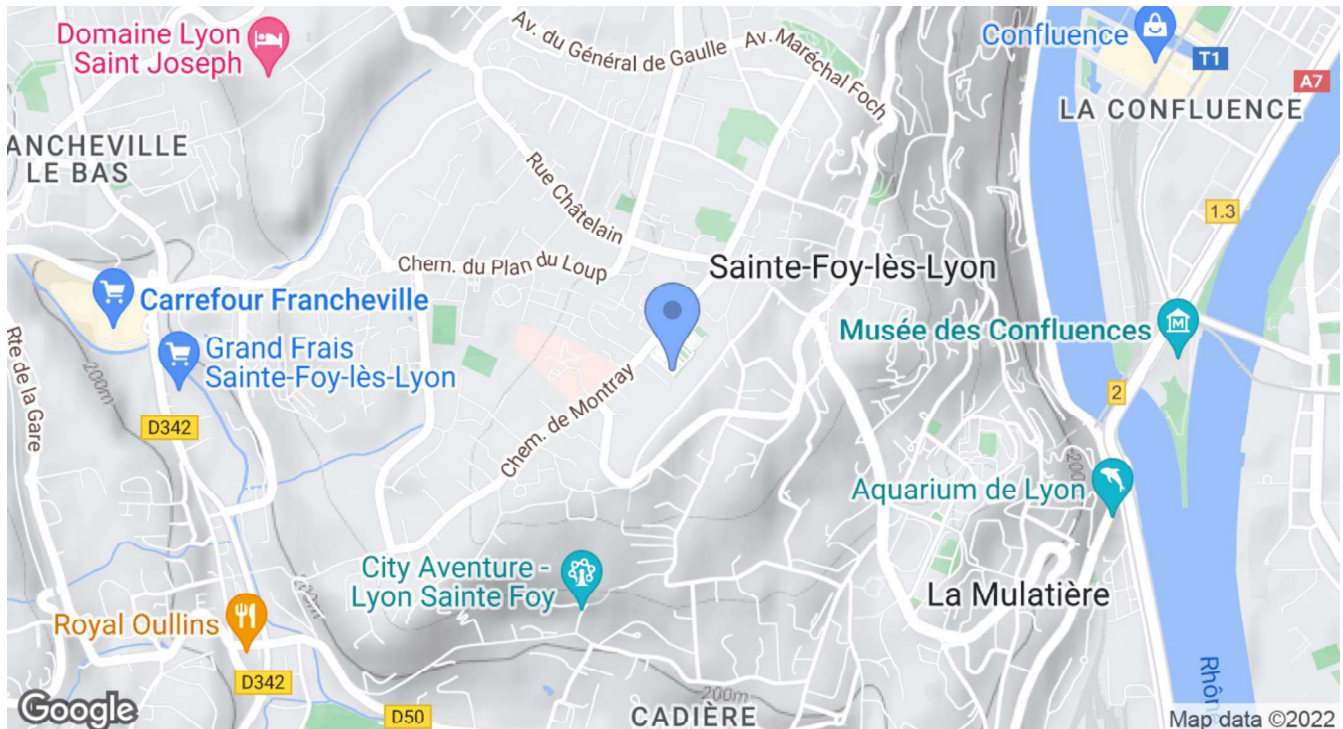
Stades précédents :

Stade	Archivé le
N°2 - OPPORTUNITE	09/07/2021
N°3 - FAISABILITE	18/10/2021

Références cadastre :

Section	N° parcelle	Superficie	Lieu-dit
AN	79	1 041,00 m²	21 Rue des Myosotis
AN	80	554,00 m²	19 Rue des Myosotis

Localisation :



2 - SYNTHESE

2.1 - Caractéristiques - Surfaces - Typologies

Programme : Location - Nature : Neuf - VEFA

Caractéristiques		Surfaces		Typologies		
Nature	Description	Nature	m²	Nature	Total	PLS
Opération	HP 4712-02 - VEFA Mi Prom - L'Emblème USUFRUIT	Surface terrain	0,00	Collectifs	7	7
Version	Actualisation zone et sub // 7 PLS ULS 15 ans sans clause de transition locative	Surface plancher	0,00	Individuels		
Commune	SAINTE-FOY-LÈS-LYON	Surface habitable	465,78	Dont L.L.S	7	
Zone 123	Zone II	Surface hab./Logt	66,54	Total	7	7
Zone ABC	Zone B1	Surface utile	493,41	Locaux d'activité		
Auteur	LE ROUZIC	Surface utile/Logt	70,49	Parcelles		

2.2 - Stades - Dates - Loyers

Stades		Dates		Loyers		
Nature	Description	Nature	Valeur	Nature	Total	PLS
Actuel	FAISABILITE	Création	12/04/2021	Coef. structure	0,0000	0,9885
09/07/2021	OPPORTUNITE	Modification	02/09/2022	Majoration		
18/10/2021	FAISABILITE	Date OS	01/01/1900	Maxi de zone		9,05
		Mise en service	03/01/2022	Maxi majoré		8,95
		Valeur loyer	01/01/2021	En date d'étude		8,95
		Date d'étude	12/04/2021	Autre(s)		72,50
				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)	563 014	673 638	619 315	Emprunts	609 449	96,82
Bâtiment (2)	0	0	0	Subventions	0	0,00
Honoraires Techniques (3)	8 445	10 134	10 134	Fonds propres récupérables	0	0,00
Divers (4)	0	0	0	Fonds propres non récupérables	20 000	3,18
Total (1)+(2)+(3)+(4)	571 459	683 772	629 449	CUMUL	629 449	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)	571 459	683 772	629 449	CUMUL GLOBAL	629 449	

2.4 - Ratios

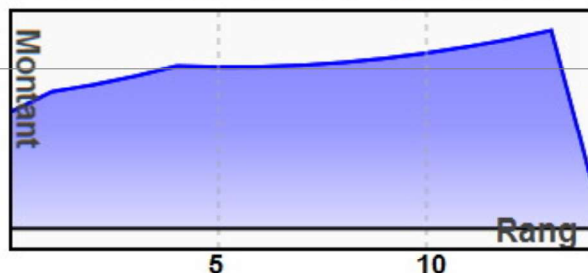
Coût global HT par Logement	81 637	Soit au m² de SH	1 227	Soit au m² de SU	1 158
Coût global TTC par Logement	89 921	Soit au m² de SH	1 351	Soit au m² de SU	1 276
Fonds propres mobilisés	20 000	Soit en % du PR TTC	3,00%	Soit par logt	2 857
Coût bâtiment HT par Logement	0	Soit au m² de SH	0	Soit au m² 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. : 15 ans	50,45%				

2.5 - Rentabilité

Durée de retour des fonds propres	0 ans	Taux d'actualisation financier	2,55%	TRB Recettes/Invest. financé(TTC)	9,52%
Autofinancement net moyen à 15 ans	-4,65%	Taux d'actualisation économique	2,55%	TRB Recettes/(Invest. financé(TTC) - subv.)	9,52%
V.A.N financière à 30 ans	490 586	V.A.N économique à 30 ans	474 872	TRA 15 ans : VA cumulée / Invest. Net	2,64%
TRI financier à 30 ans	NS	TRI économique à 30 ans	9,30%	Taux rentabilité annuel moyen	0,17%

2.6 - Trésorerie annuelle exploitation

Soldes de trésorerie cumulés (en euros)



Trésorerie cumulée		RENTABILITE		
Rang	Montant	Rang	TRI Eco.	TRI Fin.
5	62 592	5	11,17%	NS
10	65 491	10	10,09%	NS
15	16 619	15	9,30%	NS

3 - BILAN PRÉVISIONNEL GLOBAL

PRIX DE REVIENT				FINANCEMENT		
POSTE	HT	TTC	%	NATURE	Montant	%
Charge foncière	563 014	619 315	98,39 %	Emprunts	609 449	96,82 %
Bâtiments	0	0	0,00 %	Subventions	0	0,00 %
Honoraires	8 445	10 134	1,61 %	Fonds Propres récupérables	0	0,00 %
Divers	0	0	0,00 %	Fonds Propres non récupérables	20 000	3,18 %
Total	571 459	629 449		Total	629 449	

Total fonds propres mobilisés : 20 000 € soit 3,18 %

Soit au lot (y compris commerces) : 2 857,00 €.

4 - BILAN PRÉVISIONNEL PAR FINANCEMENT

Financement : PLS

PRIX DE REVIENT					FINANCEMENT				
POSTE	HT	TTC	%	par unité	NATURE	Durée	Taux	Montant	%
Charge foncière	563 014	619 315	98,39	88 474	CDC PLS (LA MLT 1.30%) - 2.41% sur 15 ans sans prog.	15,00	2,41	346 197	55,00
Honoraires	8 445	10 134	1,61	1 448	1% PAM DU Zones Spécifiques	15,00	0,25	80 000	12,71
					PLS COMPLEMENTAIRE	15,00	2,41	183 252	29,11
					Total emprunts			609 449	96,82
					Fonds Propres non récupérables			20 000	3,18
Total	571 459	629 449		89 921	Total			629 449	

Total fonds propres mobilisés : 20 000 € soit 3,18 %

5 - SIGNATAIRES

LE ROUZIC Matthieu
Chargé d'opérations

Jérôme DEMONTE
Directeur du
Développement

Nadège GERARD
Directrice Financière

Frédéric ROLLAND
Directeur Général Adjoint

Stéphanie GAUTHIER
Directrice Générale Adjointe

Elodie AUCOURT
PIGNEAU
Directrice Générale