



**HP 4644 - VEFA ALILA - LIBERTY - N° 2484**  
**CE RECALAGE DU 07 09 2021 - RECALAGE RÉPARTITION**  
**TRANCHES - N° 17433**

---

**ADRESSE :** 83 boulevard de l'Europe -  
69310 PIERRE-BENITE  
**EPCI :** Métropole de Lyon  
**REGION :** Auvergne-Rhône-Alpes  
**DEPARTEMENT :** Rhône  
**DONNEES SOCIALES :** Population : 10 071 habitants ( année 2012 )  
Commune non soumise à la loi SRU  
Année de référence : 2015  
Pourcentage LLS : 25,00%  
**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 :	30/08/2021	
Version suivie par :	Carole BEROUD	
Téléphone :	04.72.78.39.20	
Mobile :	06.72.46.68.15	
E-Mail :	c.beroud@alliade.com	

---

**COMMENTAIRES LIES A LA VERSION :**

---

# 1 - 17433 SYNTHÈSE EVOLUTION LIBERTY

HP	Département	Commune	Opération
4644	Rhône	PIERRE-BENITE	LA - Liberty - N°17433 CE Engagement 3 du 07 09 2021 - re

Année de programmation	2019
Zones	Zone 2 Zone B1
EPCI	Métropole de Lyon

Stade	Comité d'engagement		Ecart
	Actuel	Précédent	
RECALAGE	ENGAGEMENT 2		
17433	16318		
07/09/2021	02/12/2020		

### Constitution du programme

Nombre de logements locatifs sociaux (PLUS/PLAI/PLS)	19	19	0
Nombre de logements locatifs libre (LI/LIBRE)	27	27	0
Nombre de logements accession (PSLA/Accession sociale)	0	0	0
TOTAL logements	46	46	0
Autres Lots (commerces...)	0	0	0

Surface habitable	2 905 m <sup>2</sup>	2 905 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Surface de plancher	3 050 m <sup>2</sup>	3 050 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>

### Eléments de contexte

VEFA ALILA 46 logements (résidence entière hors commerces en rdc)

### Eléments financiers

Dépenses en € H.T.

Stade	Comité d'engagement		Ecart
	Actuel	Précédent	
RECALAGE	ENGAGEMENT 2		
07/09/2021	02/12/2020		
Acquisition	7 237 740	7 237 740	0
Aménagement foncier	23 000	23 000	0
Travaux	0	0	0
+ Travaux non Finançables (Charges)	0	0	0
Honoraires	108 911	108 911	0
Divers	0	0	0
TVA financée	747 856	747 856	0
Prix de revient total TTC financé	8 117 507	8 117 507	0

Recettes en € TTC financés

Stade	Comité d'engagement		Ecart
	Actuel	Précédent	
RECALAGE	ENGAGEMENT 2		
07/09/2021	02/12/2020		
Emprunts	6 873 557	6 873 559	-2
Subventions	110 000	110 000	0
Fonds propres	1 133 950	1 133 948	2
+ Autofinancement (non finançable)	0	0	0
Total recettes	8 117 507	8 117 507	0
+ Ventes HT en € HT	0	0	0

### Ratios significatifs

Stade	Comité d'engagement		Ecart
	Actuel	Précédent	
RECALAGE	ENGAGEMENT 2		
07/09/2021	02/12/2020		
Acquisition	2 373	2 373	0
Aménagement foncier	8	8	0
Travaux	0	0	0
Prix de revient total	2 537	2 537	0
FONDS PROPRES €/logements	24 651	24 651	0
en % du prix de revient	14,0%	14,0%	0,0%
+ MARGE CIBLE HT ACCESSION Promotion	0,0%	0,0%	0,0%
+ MARGE COMMERCIALE HT ACCESSION Grille de vente	0,0%	0,0%	0,0%

### Planning prévisionnel :

	Dépôt PC	Obtention PC	Dépôt DDF	OS	Livraison gestion.
CE Initial (Opportunité)			30/11/2019	01/04/20	30/01/22
CE Précédent			15/10/2019	01/04/20	30/01/22
Planning actualisé			15/10/19	30/12/20	30/01/23

### Commentaires évolutions du dossier :

Recalage de la répartition du prix de revient entre les tranches LLS et LLI car prix d'acquisition différent

### Décisions CE attendues

- valider le recalage du prix de revient et du plan de financement

## 2 - GENERALITES

Opération :

HP 4644 - VEFA ALILA - Liberty

Version :

CE Recalage du 07 09 2021 - recalage répartition tranches

### Caractéristiques :

Début de l'étude	18/03/2019	Durée de l'étude	45 ans
Date de mise en service/ livraison	01/01/2022	Date dernières dépenses	01/01/2022
Date valeur loyers	01/01/2019	Date valeur subventions	01/01/2019
Date de dernière modification	30/08/2021	Suivi par :	Carole BEROUD
Année de programmation	2019	Code ou n° du programme	4644
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	2 904,79 m²
Financier principal - Déléataire	Metropole Grand Lyon	Surface utile	3 102,96 m²
Cible	Logements ordinaires	Nombre de logements	46
Déménagements - Aménagements		Ratio SHAB/Surface plancher	NR
Niveau moyen	0 - 0	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 au m²	2 447,60
Surface taxable		Surface taxable(2)	
Portée	Publique	Zone climatique	H1c
Type habitat		N° INSEE	69152
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 %
Taux d'actualisation économique	2,55 %
Taux d'actualisation financier	2,55 %
Taux de rémunération	0,00 %
Taux des frais financiers	0,00 %
Périodicité de valorisation	Mensuelle
Fonds Propres récupérables pris en compte dans la trésorerie	

### Stades précédents :

Stade	Archivé le
N°2 - OPPORTUNITE	14/06/2019
N°3 - FAISABILITE	20/09/2019
N°4 - ENGAGEMENT	27/01/2020

### Références cadastre :

Section	N° parcelle	Superficie	Lieu-dit
AL	389	1 063,00 m²	87 Boulevard de l'Europe
AL	432	2 003,00 m²	83 Boulevard de l'Europe
AL	475	501,00 m²	89 Boulevard de l'Europe
AL	474	341,00 m²	144 rue des Martyrs de la Libération

Localisation :



### 3 - SYNTHÈSE

Date comité d'engagement : 07/09/2021 - Phase comité d'engagement : RECALAGE

#### 3.1 - Caractéristiques - Surfaces - Typologies

Programme : Location - Nature : Neuf - VEFA

Caractéristiques		Surfaces		Typologies				
Nature	Description	Nature	m²	Nature	Total	PLUS	PLS	LLI
Opération	HP 4644 - VEFA ALILA - Liberty	Surface terrain	0,00	Collectifs	46	10	9	27
Version	CE Recalage du 07 09 2021 - recalage répartition tranches	Surface plancher	0,00	Individuels				
Commune	PIERRE-BÉNITE	Surface habitable	2 904,79	Dont L.L.S	19			
Zone 123	Zone II	Surface hab./Logt	63,15	Total	46	10	9	27
Zone ABC	Zone B1	Surface utile	3 102,96	Locaux d'activité				
Auteur	BEROUD	Surface utile/Logt	67,46	Parcelles				

#### 3.2 - Stades - Dates - Loyers

Stades		Dates		Loyers				
Nature	Description	Nature	Valeur	Nature	Total	PLUS	PLS	LLI
Actuel	ENGAGEMENT	Création	18/03/2019	Coef. structure	0,9830	0,9830	0,9934	0,9916
14/06/2019	OPPORTUNITÉ	Modification	30/08/2021	Majoration		17,6%		
20/09/2019	FAISABILITÉ	Date OS	30/11/2020	Maxi de zone		5,65	8,85	10,28
27/01/2020	ENGAGEMENT	Mise en service	01/01/2022	Maxi majoré		6,53	8,79	
		Valeur loyer	01/01/2019	En date d'étude		6,53	8,00	8,96
		Date d'étude	18/03/2019	Autre(s)		50,00	55,00	60,01
				Locaux d'activités				

#### 3.3 - Prix de revient - Plan de financement

Coût d'opérations				Plan financement		
Nature	HT	TTC marché	TTC financé	Nature	Montant	%
Charge foncière (1)	7 260 740	8 687 293	7 986 814	Emprunts	6 871 056	84,64
Bâtiment (2)	0	0	0	Subventions	110 000	1,36
Honoraires Techniques (3)	108 911	130 693	130 693	Fonds propres récupérables	0	0,00
Divers (4)	0	0	0	Fonds propres non récupérables	1 136 451	14,00
Total (1)+(2)+(3)+(4)	7 369 651	8 817 986	8 117 507	CUMUL	8 117 507	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)	7 369 651	8 817 986	8 117 507	CUMUL GLOBAL	8 117 507	

#### 3.4 - Ratios

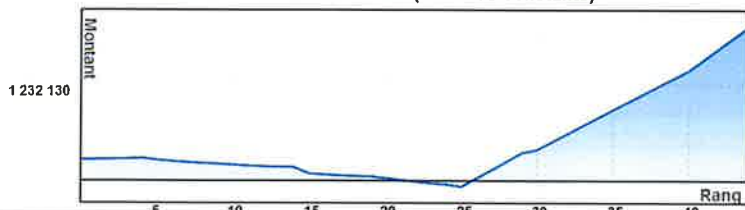
Coût global HT par Logement	160 210	Soit au m² de SH	2 537	Soit au m² de SU	2 375
Coût global TTC par Logement	176 468	Soit au m² de SH	2 795	Soit au m² de SU	2 616
Fonds propres mobilisés	1 136 451	Soit en % du PR TTC	14,00%	Soit par logt	24 705
Coût bâtiment HT par Logement	0	Soit au m² de SH	0	Soit 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	51,62%				

#### 3.5 - Rentabilité

Durée de retour des fonds propres	41 ans	Taux d'actualisation financier	2,55%	TRB Recettes/Invest. financé(TTC)	4,15%
Autofinancement net moyen à 45 ans	15,53%	Taux d'actualisation économique	2,55%	TRB Recettes/(Invest. financé(TTC) - subv.)	4,21%
V.A.N financière à 30 ans	4 220 912	V.A.N économique à 30 ans	3 589 810	TRA 45 ans : VA cumulée / Invest. Net	24,65%
TRI financier à 30 ans	8,27%	TRI économique à 30 ans	4,45%	Taux rentabilité annuel moyen	0,49%

#### 3.6 - Trésorerie annuelle exploitation

Soldes de trésorerie cumulés (en euros constants)



Trésorerie cumulée		RENTABILITE		
Rang	Montant	Rang	TRI Eco.	TRI Fin.
5	284 843	5	5,76%	22,12%
10	213 789	10	5,24%	15,52%
15	170 927	15	4,77%	12,06%
20	52 879	20	4,72%	10,50%
25	- 50 283	25	4,64%	9,32%
30	356 186	30	4,45%	8,27%
35	800 114	35	4,40%	7,70%
40	1 304 396	40	4,36%	7,29%
45	1 974 109	45	4,33%	7,03%

## 4 - BILAN PRÉVISIONNEL GLOBAL

PRIX DE REVIENT				FINANCEMENT		
POSTE	HT	TTC	%	NATURE	Montant	%
Charge foncière	7 260 740	7 986 814	98,39 %	Emprunts	8 871 056	84,64 %
Bâtiments	0	0	0,00 %	Subventions	110 000	1,36 %
Honoraires	108 911	130 693	1,61 %	Fonds Propres récupérables	0	0,00 %
Divers	0	0	0,00 %	Fonds Propres non récupérables	1 136 451	14,00 %
<b>Total</b>	<b>7 369 651</b>	<b>8 117 507</b>		<b>Total</b>	<b>8 117 507</b>	

Total fonds propres mobilisés : 1 136 451 € soit 14,00 %

Soit au lot (y compris commerces) : 24 705,00 €.

## 5 - BILAN PRÉVISIONNEL PAR FINANCEMENT

Financement : PLUS

PRIX DE REVIENT					FINANCEMENT				
POSTE	HT	TTC	%	par unité	NATURE	Durée	Taux	Montant	%
Charge foncière	1 613 678	1 775 046	98,39	177 505	1% PAM DU Zones Spécifiques	40,00	0,25	60 000	3,33
Honoraires	24 205	29 046	1,61	2 905	CDC PHB 2.0 Zone B1	40,00		65 000	3,60
					CDC PLUS (LA MLT 1,30%) - 1,90% sur 40 ans sans prog.	40,00	1,90	779 240	43,19
					CDC PLUS Octo-Foncier (LA MLT 1,70%) - 2,30% sur 80 ans sans prog.	80,00	2,30	523 465	29,02
					Total emprunts			1 427 705	79,14
					PLUS - Déléataire Metropole Grand Lyon			110 000	6,10
					Total subventions			110 000	6,10
					Fonds Propres non récupérables			266 387	14,77
<b>Total</b>	<b>1 637 883</b>	<b>1 804 092</b>		<b>180 409</b>	<b>Total</b>			<b>1 804 092</b>	

Financement : PLS

PRIX DE REVIENT					FINANCEMENT				
POSTE	HT	TTC	%	par unité	NATURE	Durée	Taux	Montant	%
Charge foncière	1 384 281	1 522 709	98,39	169 190	CDC PHB 2.0 Zone B1	40,00		58 500	3,78
Honoraires	20 764	24 917	1,61	2 769	1% PAM DU Zones Spécifiques	30,00	0,25	60 000	3,88
					CDC PLS (LA MLT 1,30%) - 2,41% sur 40 ans sans prog.	40,00	2,41	402 144	25,98
					CDC PLS Octo-Foncier (LA MLT 1,70%) - 2,81% sur 80 ans sans prog.	80,00	2,81	449 050	29,02
					PLS COMPLEMENTAIRE	40,00	2,41	349 414	22,58
					Total emprunts			1 319 108	85,23
					Fonds Propres non récupérables			228 518	14,77
<b>Total</b>	<b>1 405 045</b>	<b>1 547 626</b>		<b>171 958</b>	<b>Total</b>			<b>1 547 626</b>	

Financement : LLI

PRIX DE REVIENT					FINANCEMENT				
POSTE	HT	TTC	%	par unité	NATURE	Durée	Taux	Montant	%
Charge foncière	4 262 780	4 689 058	98,39	173 669	1% PAM DU Zones Spécifiques	120,00	0,25	240 000	5,04
Honoraires	63 942	76 730	1,61	2 842	Prêt Bancaire sur 25 ans	25,00	2,50	3 884 243	81,50
					Total emprunts			4 124 243	86,54
					Fonds Propres non récupérables			641 545	13,46
<b>Total</b>	<b>4 326 722</b>	<b>4 765 788</b>		<b>176 511</b>	<b>Total</b>			<b>4 765 788</b>	

Total fonds propres mobilisés : 1 136 451 € soit 14,00%

## 6 - SIGNATAIRES

BEROUD Carole  
Responsable Programmes

Jean-Luc ARNAUD  
Directeur du Pôle  
Développement Neuf

Frédéric ROLLAND  
Directeur DSPD

Sylvain GIRAUD  
Directeur Adjoint MOA

Pierre REVOL  
Suivi des Investissements

Nadège GERARD  
Responsable Financier  
Groupe

Stéphanie GAUTHIER  
Directrice Fonctions  
Supports

Elodie AUCOURT  
PIGNEAU  
Directrice Générale