



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)
 Nombre de logements locatifs libre (LI/LIBRE)
 Nombre de logements accession (PSLA/Accession sociale)
 TOTAL logements
 Autres Lots (commerces...)

| | | |
|----|----|---|
| 19 | 19 | 0 |
| 27 | 27 | 0 |
| 0 | 0 | 0 |
| 46 | 46 | 0 |
| 0 | 0 | 0 |

Surface habitable

Surface de plancher

| | | |
|----------------------|----------------------|----------------|
| 2 905 m ² | 2 905 m ² | m ² |
| 3 050 m ² | 3 050 m ² | m ² |

Eléments de contexte

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

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

Eléments financiers

Dépenses en € H.T.

Acquisition
 Aménagement foncier
 Travaux
 + Travaux non Finançaibles (Charges)
 Honoraires
 Divers
 TVA financée
 Prix de revient total TTC financé

| | | |
|-----------|-----------|---|
| 7 237 740 | 7 237 740 | 0 |
| 23 000 | 23 000 | 0 |
| 0 | 0 | 0 |
| 0 | 0 | 0 |
| 108 911 | 108 911 | 0 |
| 0 | 0 | 0 |
| 747 856 | 747 856 | 0 |
| 8 117 507 | 8 117 507 | 0 |

Recettes en € TTC financés

Emprunts
 Subventions
 Fonds propres
 + Autofinancement (non finançable)
 Total recettes
 + Ventes HT en € HT

| Actuel | Précédent | ECART |
|-----------|-----------|-------|
| 6 873 557 | 6 873 559 | -2 |
| 110 000 | 110 000 | 0 |
| 1 133 950 | 1 133 948 | 2 |
| 0 | 0 | 0 |
| 8 117 507 | 8 117 507 | 0 |
| 0 | 0 | 0 |

Ratios significatifs

Acquisition € H.T./m² SDP
 Aménagement foncier €H.T./m² SDP
 Travaux €H.T./m² SHAB
 Prix de revient total €H.T./m² SHAB
 FONDS PROPRES €/logements
 en % du prix de revient

| Actuel | Précédent | ECART |
|--------|-----------|-------|
| 2 373 | 2 373 | 0 |
| 8 | 8 | 0 |
| 0 | 0 | 0 |
| 2 537 | 2 537 | 0 |
| 24 651 | 24 651 | 0 |
| 14,0% | 14,0% | 0,0% |
| 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| 0,0% | 0,0% | 0,0% |

+ MARGE CIBLE HT ACCESSION Promotion
 + MARGE COMMERCIALE HT ACCESSION Grille de vente

| 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 m ² |
| Financier principal - Délégué | Metropole Grand Lyon | Surface utile | 3 102,96 m ² |
| 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 m ² | 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 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 % |
| 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 m ² | 87 Boulevard de l'Europe |
| AL | 432 | 2 003,00 m ² | 83 Boulevard de l'Europe |
| AL | 475 | 501,00 m ² | 89 Boulevard de l'Europe |
| AL | 474 | 341,00 m ² | 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 | |

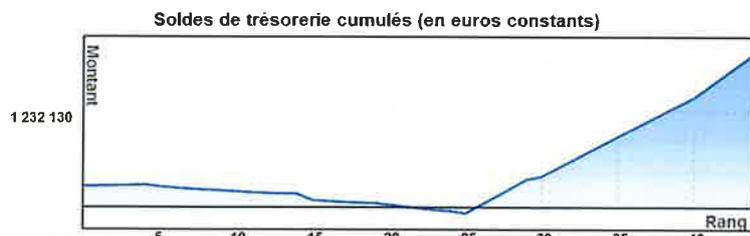
3.4 - Ratios

| | | | | | |
|--------------------------------|-----------|---------------------|--------|------------------|--------|
| 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



| 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 % |
| Total | 7 369 651 | 8 117 507 | | Total | 8 117 507 | |

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 |
| Total | 1 637 883 | 1 804 092 | | 180 409 | Total | | | 1 804 092 | |

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 |
| Total | 1 405 045 | 1 547 626 | | 171 958 | Total | | | 1 547 626 | |

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 |
| Total | 4 326 722 | 4 765 788 | | 176 511 | Total | | | 4 765 788 | |

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