



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)

Eléments financiers

Dépenses en € H.T.

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

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

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

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%

Planning prévisionnel :

CE Initial (Opportunité)

CE Précédent

Planning actualisé

Dépôt PC	Obtention PC	Dépôt DDF	OS	Livraison gestion.
		30/11/2019	01/04/20	30/01/22
		15/10/2019	01/04/20	30/01/22
		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 - Déléataire	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	

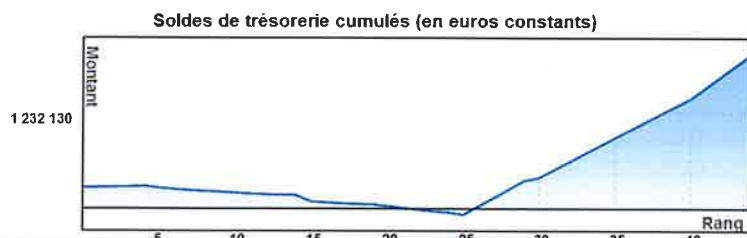
3.4 - Ratios

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 - SIGNATAIRESBEROUD Carole
Responsable ProgrammesJean-Luc ARNAUD
Directeur du Pôle
Développement NeufFrédéric ROLLAND
Directeur DSPDSylvain GIRAUD
Directeur Adjoint MOAPierre REVOL
Suivi des InvestissementsNadège GERARD
Responsable Financier
GroupeStéphanie GAUTHIER
Directrice Fonctions
SupportsElodie AUCOURT
PIGNEAU
Directrice Générale