

## AA MAIRIE - 21 AVENUE DE HAUTE ROCHE - N° 2188

### DDF 2 - N° 21354

ADRESSE : 21 avenue de Haute Roche -  
69310 PIERRE-BÉNITE

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 : Groupe Alliade Habitat

173 avenue Jean Jaurès CS 30407

69364 LYON CEDEX 07

Tel : 04 72 89 22 22

E-Mail :

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES : Stade :

AUCUN

Date modification :

09/06/2023

Version suivie par :

Bernard LION

Téléphone :

04 81 92 26 37

Mobile :

06 60 66 40 10

E-Mail :

b.lion@alliade.com

#### COMMENTAIRES LIES A L'OPERATION :

Acquis-Amélioré-Pleine Propriété--Prix Acquisition : 850 000 € m<sup>2</sup> SHAB-

-- : - :

Nombre Lots : 11-Dont Vacants : -0%Date entrée jouissance:01/01/2019

Dépôt PC : - DDF : - OS : - Livraison :

#### COMMENTAIRES LIES A LA VERSION :

# 1 - GENERALITES

Opération :

AA Mairie - 21 avenue de Haute Roche

Version :

DDF 2

Caractéristiques :

Début de l'étude	03/11/2017	Durée de l'étude	45 ans
Date de mise en service/ livraison	01/09/2023	Date dernières dépenses	01/09/2023
Date valeur loyers	01/01/2023	Date valeur subventions	01/01/2021
Date de dernière modification	09/06/2023	Suivi par :	Bernard LION
Année de programmation	2019	Code ou n° du programme	
Programme	Location	Surface terrain	1 846,00 m <sup>2</sup>
Zones (123 - ABC)	Zone III - Zone B1	COS	NR
Nature	Acquis-amélioré	Sur COS	NR
Type	Collectif	Surface Plancher	NR
Financement(s)	Mixte	SHAB	741,97 m <sup>2</sup>
Financier principal - Déléguataire	Metropole Grand Lyon	Surface utile	811,21 m <sup>2</sup>
Cible	Mixte	Nombre de logements	11
Déménagements - Aménagements		Ratio SHAB/Surface plancher	NR
Niveau moyen	RDC + 4	LCR ou SLCR	NR
Acquisition VEFA		Charge foncière justifiable	non
Taux conduite de l'opération		Coefficients de modulation	Effet taille + Coeff. Bailleur
Stade		Coût prévisionnel au m <sup>2</sup>	
Surface taxable		Surface taxable(2)	
Portée	Publique	Zone climatique	H1c
Type habitat		N° INSEE	69152
Nombre global de lots opération	1	Durée chantier en mois	
Redevance foncière acquéreur m <sup>2</sup> SDP		Prix vente HT cible au m <sup>2</sup>	
Nombre de parking			

Données économiques :

Nature	Donnée
Taux d'actualisation	2,00 %
Taux de capitalisation	1,60 %
Fonds Propres récupérables pris en compte dans la trésorerie	

Références cadastre :

Section	N° parcelle	Superficie	Lieu-dit
AK	297	1 846,00 m <sup>2</sup>	21 avenue haute Roche

## 2 - COÛTS DE L'OPERATION - PRIX DE REVIENT

DETAIL CHARGE FONCIERE	Ratio	HT	% TVA	TVA	TTC
010 - Terrain		110 500,00	0,00 %	0,00	110 500,00
030 - Batiments Constructions : VEFA / AA		739 500,00	0,00 %	0,00	739 500,00
040 - Droit Enregistrement		50 150,00	0,00 %	0,00	50 150,00
050 - Frais Notaire / Acquisition		15 300,00	0,00 %	0,00	15 300,00
<b>SOUS-TOTAL FONCIER</b>		<b>915 450,00</b>		<b>0,00</b>	<b>915 450,00</b>
DETAIL BATIMENT	Ratio	HT	% TVA	TVA	TTC
100 - Travaux tous corps etat		430 810,13	10,00 %	43 081,01	473 891,14
110 - Travaux désamiantage / plomb		10 900,04	10,00 %	1 090,00	11 990,04
115 - Travaux réhabilitation 5,5%		400 002,10	10,00 %	40 000,21	440 002,31
140 - Travaux imprévus et révisions		42 100,00	10,00 %	4 210,00	46 310,00
<b>SOUS-TOTAL BATIMENT</b>		<b>883 812,27</b>		<b>88 381,22</b>	<b>972 193,49</b>
DETAIL HONORAIRES	Ratio	HT	% TVA	TVA	TTC
100 - HONORAIRES		161 424,00	10,00 %	16 142,40	177 566,40
<b>SOUS-TOTAL HONORAIRES</b>		<b>161 424,00</b>		<b>16 142,40</b>	<b>177 566,40</b>
DETAIL DIVERS	Ratio	HT	% TVA	TVA	TTC
105 - Assurances DO		24 100,00	10,00 %	2 410,00	26 510,00
110 - Appels d'Offre		2 000,00	10,00 %	200,00	2 200,00
150 - Divers & Imprévus		15 700,00	10,00 %	1 570,00	17 270,00
<b>SOUS-TOTAL DIVERS</b>		<b>41 800,00</b>		<b>4 180,00</b>	<b>45 980,00</b>
RECAPITULATIF		HT	% TVA	TVA	TTC
Charge foncière (1)		915 450,00	0,00 %	0,00	915 450,00
Bâtiment (2)		883 812,27	10,00 %	88 381,23	972 193,50
Honoraires (3)		161 424,00	10,00 %	16 142,40	177 566,40
Divers (4)		41 800,00	10,00 %	4 180,00	45 980,00
<b>Total (1)+(2)+(3)+(4)</b>		<b>2 002 486,27</b>		<b>108 703,63</b>	<b>2 111 189,90</b>
Intérêts Intercalaires (5)		0,00		0,00	0,00
Montants non finançables (6)		0,00		0,00	0,00
<b>Total (1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)</b>		<b>2 002 486,27</b>		<b>108 703,63</b>	<b>2 111 189,90</b>

### 3 - PLAN DE FINANCEMENT

EMPRUNT(S)	Financement	Montant de base	soit en %
Prêt Bancaire sur 25 ans	Libre	182 677,00	8,65 %
Prêt Caisse Epargne multipot 2021 30M	PLS	479 080,00	22,69 %
CDC PLS (LA MLT 1.50%) - 2.61% sur 40 ans avec prog.	PLS	463 121,00	21,94 %
CDC PLS Foncier (LA MLT 1.50%) - 2.61% sur 80 ans sans prog.	PLS	555 745,00	26,32 %
Total Emprunt(s)		1 680 623,00	79,61 %

  

FONDS PROPRES NON RÉCUPERABLES	Financement	Montant de base	soit en %
Fonds Propres non récupérables	PLS	377 950,10	17,90 %
Fonds Propres non récupérables	Libre	52 616,79	2,49 %
Total Fonds Propres non récupérables		430 566,89	20,39 %

  

RÉCAPITULATIF (hors dépense(s) non financée(s))	Total	soit en %
Emprunts	1 680 623,00	79,61 %
Fonds propres non récupérables	430 566,89	20,39 %
Total général	2 111 189,89	100,00 %

#### 3.1 - Volet : PLS

EMPRUNT(S)	Financement	Montant de base	soit en %
Prêt Caisse Epargne multipot 2021 30M	PLS	479 080,00	25,54 %
CDC PLS (LA MLT 1.50%) - 2.61% sur 40 ans avec prog.	PLS	463 121,00	24,69 %
CDC PLS Foncier (LA MLT 1.50%) - 2.61% sur 80 ans sans prog.	PLS	555 745,00	29,63 %
Total Emprunt(s)		1 497 946,00	79,85 %

  

FONDS PROPRES NON RÉCUPERABLES	Financement	Montant de base	soit en %
Fonds Propres non récupérables	PLS	377 950,10	20,15 %
Total Fonds Propres non récupérables		377 950,10	20,15 %

  

RÉCAPITULATIF (hors dépense(s) non financée(s))	Total	soit en %
Emprunts	1 497 946,00	79,85 %
Fonds propres	377 950,10	20,15 %
Total général	1 875 896,10	

#### 3.2 - Volet : Libre

EMPRUNT(S)	Financement	Montant de base	soit en %
Prêt Bancaire sur 25 ans	Libre	182 677,00	77,64 %
Total Emprunt(s)		182 677,00	77,64 %

  

FONDS PROPRES NON RÉCUPERABLES	Financement	Montant de base	soit en %
Fonds Propres non récupérables	Libre	52 616,79	22,36 %
Total Fonds Propres non récupérables		52 616,79	22,36 %

  

RÉCAPITULATIF (hors dépense(s) non financée(s))	Total	soit en %
Emprunts	182 677,00	77,64 %
Fonds propres	52 616,79	22,36 %
Total général	235 293,79	

### 4 - BILAN PREVISIONNEL GLOBAL

PRIX DE REVIENT				FINANCEMENT		
POSTE	HT	TTC	%	NATURE	Montant	%
Charge foncière	915 450	915 450	43,36 %	Emprunts	1 680 623	79,61 %
Bâtiments	883 812	972 193	46,05 %	Subventions	0	0,00 %
Honoraires	161 424	177 566	8,41 %	Fonds Propres récupérables	0	0,00 %
Divers	41 800	45 980	2,18 %	Fonds Propres non récupérables	430 567	20,39 %
Total	2 002 486	2 111 190		Total	2 111 190	

Total fonds propres mobilisés : 430 567 € soit 20,39 %

Soit au lot (y compris commerces) : 39 142,00 €.

## 5 - BILAN PREVISIONNEL PAR FINANCEMENT

Financement : PLS

POSTE	PRIX DE REVIENT				FINANCEMENT				
	HT	TTC	%	par unité	NATURE	Durée	Taux	Montant	%
Charge foncière	813 422	813 422	43,36	81 342	Prêt Caisse Epargne multipot 2021 30M	40,00	1,88	479 080	25,54
Bâtiments	785 311	863 842	46,05	86 384	CDC PLS (LA MLT 1.50%) - 2.61% sur 40 ans avec prog.	40,00	2,61	463 121	24,69
Honoraires	143 433	157 776	8,41	15 778	CDC PLS Foncier (LA MLT 1.50%) - 2.61% sur 80 ans sans prog.	80,00	2,61	555 745	29,63
Divers	37 141	40 855	2,18	4 086					
Total	1 779 308	1 875 896		187 590	Total emprunts			1 497 946	79,85
					Fonds Propres non récupérables			377 950	20,15
					Total			1 875 896	

Financement : Libre

POSTE	PRIX DE REVIENT				FINANCEMENT				
	HT	TTC	%	par unité	NATURE	Durée	Taux	Montant	%
Charge foncière	102 028	102 028	43,36	102 028	Prêt Bancaire sur 25 ans	25,00	2,50	182 677	77,64
Bâtiments	98 502	108 352	46,05	108 352	Total emprunts			182 677	77,64
Honoraires	17 991	19 790	8,41	19 790	Fonds Propres non récupérables			52 617	22,36
Divers	4 659	5 125	2,18	5 125					
Total	223 179	235 294		235 294	Total			235 294	

Total fonds propres mobilisés : 430 567 € soit 20,39%

## 6 - RECETTES D'EXPLOITATION

Date valeur d'étude : 01/01/2023 - Date livraison : 01/09/2023

### 6.1 - Financement : PLS

Typologie	Méthode	Base de calcul	Loyer Maxi majoré	Loyer étude	Loyer actualisé	Périodicité	Terme	Produit locatif	Produit locatif modulé
Logements AA Coll	Surface Utile	720,80 m <sup>2</sup>	9,27	8,71	8,71	Mensuelle	Échu	6 278,17	6 278,17
Parking(s) Extérieur(s) AA Coll	Unité	10		23,60	23,60	Mensuelle	Échu	236,00	236,00
						Total		6 514,17	6 514,17

Ratios de gestion - Révision(s), premier taux de progression :

Recettes	Nbre rév.	Progresssion	Rang 1	Rang 2	Rang 3	Rang 4	Rang 5
Logements PLS AA Coll	0	1,30 %	0,00 %	1,30 %	1,30 %	1,30 %	1,30 %
Parking(s) Extérieur(s) PLS AA Coll	0	1,70 %	0,00 %	1,70 %	1,70 %	1,70 %	1,70 %

Ratios de gestion - premiers taux de perte et/ou vacance :

Recettes	Rang 1	Rang 2	Rang 3	Rang 4	Rang 5
Logements PLS AA Coll	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Parking(s) Extérieur(s) PLS AA Coll	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %

### 6.2 - Financement : Libre

Typologie	Méthode	Base de calcul	Loyer Maxi majoré	Loyer étude	Loyer actualisé	Périodicité	Terme	Produit locatif	Produit locatif modulé
Logements AA Coll	Surface Utile	90,41 m <sup>2</sup>		9,06	9,06	Mensuelle	A échoir	819,11	819,11
Parking(s) Extérieur(s) AA Coll	Unité	1		23,60	23,60	Mensuelle	Échu	23,60	23,60
						Total		842,71	842,71

Ratios de gestion - Révision(s), premier taux de progression :

Recettes	Nbre rév.	Progresssion	Rang 1	Rang 2	Rang 3	Rang 4	Rang 5
Logements Libre AA Coll	0	1,30 %	0,00 %	1,30 %	1,30 %	1,30 %	1,30 %
Parking(s) Extérieur(s) Libre AA Coll	0	1,70 %	0,00 %	1,70 %	1,70 %	1,70 %	1,70 %

Ratios de gestion - premiers taux de perte et/ou vacance :

Recettes	Rang 1	Rang 2	Rang 3	Rang 4	Rang 5
Logements Libre AA Coll	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Parking(s) Extérieur(s) Libre AA Coll	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %

Produit locatif global : 7 356,88 €

## 7 - CHARGES D'EXPLOITATION

Modèle associé : CN VEFA AA

Charge	Date valeur	Différé	Début	Fin	Périodicité	Méthode calcul	Montant	Base	coût total
Entretien Courant & Gros Entretien	01/09/2023	5	01/09/2028	01/02/2069	Annuelle	par unité facturable	680,00	11	7 480,00 €
Frais de Gestion Impayés	01/09/2023	sans	01/09/2023	01/02/2069	Mensuelle	par unité facturable	70,00	11	770,00 €
RLS	01/09/2023	sans	01/09/2023	01/09/2068	Mensuelle	% d'une recette	1,00 %	7 356,88 €	
TFPB LLI DUFLO	01/09/2023	20	01/09/2043	01/02/2069	Annuelle	Montant Brut	232,29		232,29 €
TFPB LLS	01/09/2023	25	01/09/2048	01/02/2069	Annuelle	prix au m <sup>2</sup> SU	9,50 €	811,21 m <sup>2</sup>	7 706,50 €
							9,50 €	811,21 m <sup>2</sup>	7 706,50 €

Descriptif formules utilisées :

Charge	Formule
RLS	{{(RECETTES_PRINCIPAL_FIN_PLAI)+(RECETTES_PRINCIPAL_FIN_PLAI-ANRU)+(RECETTES_PRINCIPAL_FIN_PLUS)+(RECETTES_PRINCIPAL_FIN_PLUS-ANRU)+(RECETTES_PRINCIPAL_FIN_PLS)+(RECETTES_PRINCIPAL_FIN_PLSA)+(RECETTES_PRINCIPAL_FIN_PEX)+}*3.7/100

Premiers taux de progression :

Charge	Nbr rév.	Progression	Rang 1	Rang 2	Rang 3	Rang 4	Rang 5
Entretien Courant & Gros Entretien	0	2,00 %	0,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Frais de Gestion	0	2,00 %	2,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
RLS	0	2,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
TFPB LLI DUFLO	0	2,30 %	2,30 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
TFPB LLS	0	2,30 %	2,30 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %

## 8 - TRÉSORERIE SIMPLIFIÉE D'EXPLOITATION

Rang	Année	CHARGES				RECETTES			RESULTATS			
		Exploitation	Autres	Annuité & FPR	Débit	Exploitation	Autres	Crédit	Valorisation	Annuel	Cumulé courant	Cumulé constant
1	2023	3 980	0	17 147	21 126	22 432	0	22 432	0	1 306	1 306	1 306
2	2024	12 822	0	60 995	73 817	86 517	0	86 517	0	12 700	14 006	13 757
3	2025	12 911	0	61 082	73 992	87 570	0	87 570	0	13 577	27 583	26 807
4	2026	13 081	0	61 169	74 249	88 720	0	88 720	0	14 471	42 054	40 443
5	2027	13 128	0	61 256	74 384	89 886	0	89 886	0	15 502	57 556	54 765
6	2028	21 273	0	61 344	82 617	91 068	0	91 068	0	8 451	66 007	62 419
7	2029	21 484	0	61 432	82 916	92 265	0	92 265	0	9 349	75 355	70 720
8	2030	21 698	0	61 521	83 219	93 477	0	93 477	0	10 258	85 614	79 650
9	2031	21 917	0	61 610	83 527	94 706	0	94 706	0	11 179	96 793	89 192
10	2032	22 139	0	61 700	83 839	95 951	0	95 951	0	12 112	108 904	99 326
11	2033	22 366	0	61 790	84 156	97 212	0	97 212	0	13 056	121 961	110 037
12	2034	22 597	0	61 880	84 477	98 490	0	98 490	0	14 013	135 974	121 307
13	2035	22 832	0	61 971	84 803	99 785	0	99 785	0	14 982	150 955	133 120
14	2036	23 071	0	62 063	85 134	101 097	0	101 097	0	15 963	166 918	145 460
15	2037	23 315	0	62 155	85 470	102 426	0	102 426	0	16 956	183 874	158 310
16	2038	102 139	0	62 247	164 387	103 773	0	103 773	0	-60 614	123 261	113 273
17	2039	23 816	0	62 340	86 156	105 137	0	105 137	0	18 981	142 242	127 100
18	2040	24 074	0	62 433	86 507	106 520	0	106 520	0	20 013	162 254	141 392
19	2041	24 336	0	62 527	86 863	107 920	0	107 920	0	21 057	183 312	156 136
20	2042	24 603	0	62 621	87 224	109 340	0	109 340	0	22 115	205 427	171 316
21	2043	32 759	0	62 716	95 475	110 778	0	110 778	0	15 303	220 729	181 615
22	2044	33 036	0	62 811	95 847	112 235	0	112 235	0	16 387	237 117	192 427
23	2045	33 319	0	62 907	96 225	113 711	0	113 711	0	17 485	254 602	203 737
24	2046	33 606	0	63 003	96 609	115 206	0	115 206	0	18 597	273 199	215 530
25	2047	33 899	0	63 099	96 998	116 722	0	116 722	0	19 723	292 923	227 793
26	2048	42 081	0	63 197	105 277	118 257	0	118 257	0	12 980	305 902	235 704
27	2049	42 385	0	63 299	105 672	119 813	0	119 813	0	24 049	329 951	250 075
28	2050	42 694	0	63 400	106 072	121 389	0	121 389	0	25 218	355 169	264 849
29	2051	43 009	0	63 506	106 477	122 986	0	122 986	0	26 401	381 569	280 013
30	2052	43 330	0	63 617	106 887	124 604	0	124 604	0	27 599	409 168	295 554
31	2053	143 357	0	63 734	197 132	126 243	0	126 243	0	-70 888	338 280	256 419
32	2054	43 990	0	63 857	107 804	127 904	0	127 904	0	30 040	368 319	272 678
33	2055	44 329	0	63 985	108 133	129 587	0	129 587	0	31 283	399 602	289 278
34	2056	44 675	0	64 118	108 467	131 292	0	131 292	0	32 542	432 144	306 207
35	2057	45 027	0	64 257	108 807	133 020	0	133 020	0	33 816	465 960	323 454
36	2058	45 385	0	64 401	109 152	134 771	0	134 771	0	35 106	501 065	341 008
37	2059	45 750	0	64 550	109 502	136 544	0	136 544	0	36 412	537 477	358 857
38	2060	46 122	0	64 704	109 857	138 341	0	138 341	0	37 734	575 211	376 993
39	2061	46 501	0	64 863	110 217	140 162	0	140 162	0	39 072	614 283	395 403
40	2062	46 887	0	65 027	110 582	142 007	0	142 007	0	40 427	654 710	414 078
41	2063	47 280	0	65 196	110 952	143 876	0	143 876	0	58 945	713 655	440 774
42	2064	47 681	0	65 370	111 327	145 770	0	145 770	0	81 468	795 123	476 946
43	2065	48 089	0	65 549	111 706	147 689	0	147 689	0	82 979	878 102	513 068
44	2066	48 504	0	65 734	112 090	149 633	0	149 633	0	84 508	962 611	549 133
45	2067	48 928	0	65 924	112 499	151 603	0	151 603	0	86 055	1 048 665	585 139
46	2068	47 662	0	66 128	112 923	153 599	0	153 599	0	89 316	1 137 982	621 776
	Cumul	1 697 868	0	2 446 183	4 144 051	5 282 033	0	5 282 033	0	1 137 982		



# 9 - GRAPHIQUE DE TRESORERIE ANNUELLE D'EXPLOITATION

