



VEFA ATHELIA RUE DE LA RESTE - N° 2991

CE ENGAGEMENT 2023 // 8 PLUS 5 PLAI 3 PLS RÉCEPTION - N° 21264

ADRESSE : Rue de la Reste -
01600 REYRIEUX

EPCI : CC Dombes Saône Vallée

REGION : Auvergne-Rhône-Alpes

DEPARTEMENT : Ain

DONNEES SOCIALES : Population : 4 311 habitants (année 2012)

Commune non soumise à la loi SRU

Année de référence : 2015

Pourcentage LLS : 7,00%

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 : 21/03/2023

Version suivie par : Alexis POYET

Téléphone :

Mobile : 06 26 65 31 78

E-Mail : a.poyet@alliade.com

COMMENTAIRES LIES A LA VERSION :

1 - GENERALITES

Opération :

VEFA ATHELIA Rue de la Reste

Version :

CE Engagement 2023 // 8 PLUS 5 PLAI 3 PLS Réception

Caractéristiques :

Début de l'étude	16/01/2020	Durée de l'étude	45 ans
Date de mise en service/ livraison	01/04/2023	Date dernières dépenses	01/04/2023
Date valeur loyers	01/01/2020	Date valeur subventions	01/01/2020
Date de dernière modification	21/03/2023	Suivi par :	Alexis POYET
Année de programmation	2020	Code ou n° du programme	4742
Programme	Location	Surface terrain	NR
Zones (123 - ABC)	Zone II - Zone B1	COS	NR
Nature	Neuf	Sur COS	NR
Type	Individuel	Surface Plancher	NR
Financement(s)	Mixte	SHAB	1 473,57 m ²
Financier principal - ETAT	DDT 01	Surface utile	1 499,63 m ²
Cible	Logements ordinaires	Nombre de logements	16
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	Effet taille
Stade	FAISABILITE	Coût prévisionnel N°1 au m ²	2 250,00
Surface taxable		Surface taxable(2)	
Portée	Publique	Zone climatique	H1c
Type habitat		N° INSEE	01322
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	2,00 %
Taux de capitalisation	1,60 %
Fonds Propres récupérables pris en compte dans la trésorerie	

Stades précédents :

Stade	Archivé le
N°2 - OPPORTUNITE	12/03/2020
N°3 - FAISABILITE	12/01/2021

Références cadastre :

Section	N° parcelle	Superficie	Lieu-dit
AS	113	4 420,00 m ²	Les Sables

Localisation :



2 - SYNTHÈSE

2.1 - Caractéristiques - Surfaces - Typologies

Programme : Location - Nature : Neuf - VEFA

Caractéristiques		Surfaces		Typologies				
Nature	Description	Nature	m ²	Nature	Total	PLUS	PLAI	PLS
Opération	VEFA ATHELIA Rue de la Reste	Surface terrain	0,00	Collectifs				
Version	CE Engagement 2023 // 8 PLUS 5 PLAI 3 PLS Réception	Surface plancher	0,00	Individuels	16	8	5	3
Commune	REYRIEUX	Surface habitable	1 473,57	Dont L.L.S	16			
Zone 123	Zone II	Surface hab./Logt	92,10	Total	16	8	5	3
Zone ABC	Zone B1	Surface utile	1 499,63	Locaux d'activité				
Auteur	POYET	Surface utile/Logt	93,73	Parcelles				

2.2 - Stades - Dates - Loyers

Stades		Dates		Loyers				
Nature	Description	Nature	Valeur	Nature	Total	PLUS	PLAI	PLS
Actuel	FAISABILITE	Création	20/03/2023	Coef. structure	0,9340	0,9302	0,9406	0,9355
12/03/2020	OPPORTUNITE	Modification	21/03/2023	Majoration		10%	10%	
12/01/2021	FAISABILITE	Date OS	01/01/1900	Maxi de zone		5,74	5,10	8,99
		Mise en service	01/04/2023	Maxi majoré		5,87	5,28	8,41
		Valeur loyer	01/01/2020	En date d'étude		5,87	5,28	8,41
		Date d'étude	16/01/2020	Autre(s)		39,53	29,65	39,53
				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)	3 422 221	4 094 591	3 718 084	Emprunts	3 472 977	92,11
Bâtiment (2)	0	0	0	Subventions	109 000	2,89
Honoraires Techniques (3)	50 308	50 308	50 308	Fonds propres récupérables	0	0,00
Divers (4)	1 944	2 333	2 112	Fonds propres non récupérables	188 527	5,00
Total (1)+(2)+(3)+(4)	3 474 473	4 147 232	3 770 504	CUMUL	3 770 504	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)	3 474 473	4 147 232	3 770 504	CUMUL GLOBAL	3 770 504	

2.4 - Ratios

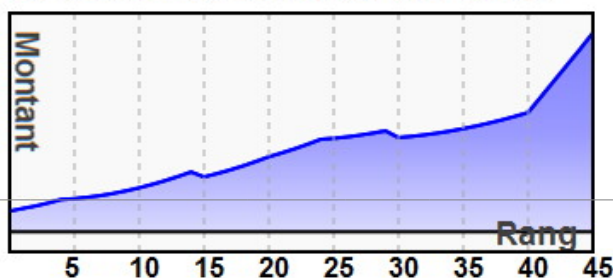
HT financé par Logement	217 155	Soit au m ² de SH	2 358	Soit au m ² de SU	2 317
TTC financé par Logement	235 656	Soit au m ² de SH	2 559	Soit au m ² de SU	2 514
Fonds propres mobilisés	188 527	Soit en % du PR TTC	5,00%	Soit par logt	11 783
Coût bâtiment HT par Logement	0	Soit au m ² de SH	0	Soit au m ² de SU	0
Coût bâtiment TTC par Logement	0	Soit au m ² de SH	0	Soit au m ² de SU	0
Ech. Emp./Rec. Expl. : 45 ans	50,41%	Prix TTC terrain / m ² SDP			

2.5 - Rentabilité

Durée de retour des fonds propres	16 ans	Taux d'actualisation financier	2,95%	TRB Recettes/Invest. financé(TTC)	3,46%
Autofinancement net moyen à 45 ans	13,10%	Taux d'actualisation économique	2,95%	TRB Recettes/(Invest. financé(TTC) - subv.)	3,56%
V.A.N financière à 30 ans	1 942 097	V.A.N économique à 30 ans	1 082 278	TRA 46 ans : VA cumulée / Invest. Net	19,72%
TRI financier à 30 ans	15,07%	TRI économique à 30 ans	4,23%	Taux rentabilité annuel moyen	0,39%

2.6 - Trésorerie annuelle exploitation

Soldes de trésorerie cumulés (en euros)



Trésorerie cumulée		RENTABILITE		
Rang	Montant	Rang	TRI Eco.	TRI Fin.
5	117 843	5	5,10%	50,32%
10	149 146	10	4,78%	30,72%
15	217 720	15	4,39%	22,84%
20	255 567	20	4,40%	19,24%
25	336 045	25	4,40%	16,92%
30	366 838	30	4,23%	15,07%
35	366 072	35	4,21%	13,87%
40	419 468	40	4,19%	12,96%
45	662 577	45	4,17%	12,43%

3 - BILAN PRÉVISIONNEL GLOBAL

PRIX DE REVIENT				FINANCEMENT		
POSTE	HT	TTC	%	NATURE	Montant	%
Charge foncière	3 422 221	3 718 084	98,61 %	Emprunts	3 472 977	92,11 %
Bâtiments	0	0	0,00 %	Subventions	109 000	2,89 %
Honoraires	50 308	50 308	1,33 %	Fonds Propres récupérables	0	0,00 %
Divers	1 944	2 112	0,06 %	Fonds Propres non récupérables	188 527	5,00 %
Total	3 474 473	3 770 504		Total	3 770 504	

Total fonds propres mobilisés : 188 527 € soit 5,00 %

Soit au lot (y compris commerces) : 11 783,00 €.

4 - BILAN PRÉVISIONNEL PAR FINANCEMENT

Financement : PLUS

PRIX DE REVIENT					FINANCEMENT				
POSTE	HT	TTC	%	par unité	NATURE	Durée	Taux	Montant	%
Charge foncière	1 754 846	1 930 330	98,63	241 291	1% PAM DU	40,00	0,25	45 000	2,30
Honoraires	25 797	25 797	1,32	3 225	CDC PLUS (LA MLT 1.50%) - 2.10% sur 40 ans sans prog.	40,00	2,10	1 147 061	58,61
Divers	997	1 097	0,06	137	CDC PLUS foncier (LA MLT 1.50%) - 1,95% sur 80 ans sans prog.	80,00	1,95	563 263	28,78
					PRET PHB 2.0 PLUS zone B1 (LA MLT 1.50%)	40,00		52 000	2,66
					Total emprunts			1 807 324	92,34
					Département Lgts >= 50 m²			24 000	1,23
					Total subventions			24 000	1,23
					Fonds Propres non récupérables			125 900	6,43
Total	1 781 639	1 957 224		244 653	Total			1 957 224	

Financement : PLAI

PRIX DE REVIENT					FINANCEMENT				
POSTE	HT	TTC	%	par unité	NATURE	Durée	Taux	Montant	%
Charge foncière	1 030 206	1 086 867	98,57	217 373	1% PAM DU	40,00	0,25	30 000	2,72
Honoraires	15 144	15 144	1,37	3 029	CDC PLAI (LA MLT 1.50%) - 1.30% sur 40 ans sans prog.	40,00	1,30	596 932	54,14
Divers	585	617	0,06	123	CDC PLAI foncier (LA MLT 1.50%) - 1,95% sur 80 ans sans prog.	80,00	1,95	330 671	29,99
					PRET PHB 2.0 PLAI zone B1 (LA MLT 1.50%)	40,00		32 500	2,95
					Total emprunts			990 103	89,79
					Département Lgts >= 50 m²			35 000	3,17
					PLAI - ETAT			50 000	4,53
					Total subventions			85 000	7,71
					Fonds Propres non récupérables			27 526	2,50
Total	1 045 935	1 102 629		220 526	Total			1 102 629	

Financement : PLS

PRIX DE REVIENT					FINANCEMENT				
POSTE	HT	TTC	%	par unité	NATURE	Durée	Taux	Montant	%
Charge foncière	637 169	700 886	98,63	233 629	1% PAM DU	30,00	0,25	15 000	2,11
Honoraires	9 367	9 367	1,32	3 122	CDC PLS (LA MLT 1.50%) - 2.61% sur 40 ans sans prog.	40,00	2,61	186 342	26,22
Divers	362	398	0,06	133	CDC PLS Foncier (LA MLT 1.50%) - 1,95% sur 80 ans sans prog.	80,00	1,95	204 516	28,78
					PRET PHB 2.0 PLS zone B1 (LA MLT 1.50%)	40,00		19 500	2,74
					PLS COMPLEMENTAIRE	40,00	2,61	250 192	35,21
					Total emprunts			675 550	95,06
					Fonds Propres non récupérables			35 101	4,94
Total	646 898	710 651		236 884	Total			710 651	

Total fonds propres mobilisés : 188 527 € soit 5,00%