

Affaire : 488 CDG- PLI

Adresse : 488 Av Gal de Gaulle

Commune : Clamart

Stade du projet : faisabilité

Date de DROC /d'OS: 31/01/2024

Etude faite par : G Romeo

Etude réalisée le : 11/12/2023

Durée du chantier: 29 mois

PAGE DE GARDE





Affaire : 488 CDG-PLI
Adresse : 488 Av Gal de Gaulle
Stade du projet : faisabilité
Etude faite par : G Romeo
Date de DROC d'OS : 31/01/2024
Etude réalisée le : 11/12/2023

FICHE DESCRIPTIVE DE L'OPERATION



Affaire : 488 CDG-PLI
Adresse : 488 Av Gal de Gaulle
Stade du projet : faisabilité
Etude faite par : G Romeo
Date de DROC d'OS : 31/01/2024
Etude réalisée le : 11/12/2023

LOYERS ET ACCESSOIRES

Main data table with multiple columns: N° BAT, N°logt, Niveaux, Typologies, Financement, PLUS majoré, Réservataires, SHAB, Caves, Cellier, Balcons, Terrasses Plateformes, Total SA, SU, Jardins, Terrasses, Total, Boxes, Places en sous sol, Places en aériens, N°logt, SU, CS, LM Zone, Loyer maximum de base, Majoration de loyer, Loyer pratique, Loyer Logt, PONDÉRATION CS relatif, CS logt, CS, CS relatif, SU pond, Loyer pratique, Loyer Logt, Complément Loyer PLUS MAJ, Boxes, Places en sous-sol, Parkings aérien, Terrasses, Jardins, Total.

SYNTHÈSE DU PROJET table with columns: Total logt, SHAB, SU, T1, T2, T3, T4, T5, T6, %logt, %SU, CS, Nbre de boxes, Nbre de places de PK, Nbre de places de PK aériens.

SYNTHÈSE RESERVATAIRES table with columns: PLAI, PLUS, PLS, PLI, TOTAL, ETAT, VILLE, VSH, ACTION LOGEMENT, VGP, CG92, ARMEE, REGION, POLICE, TOTAUX.

Summary table for LOYER GLOBAL ANNUEL LOGT (649 941,48 €) and LOYER GLOBAL ANNUEL ACCESS (28 800,00 €).

Définition du coefficient de structure CS = 0,77 x [1 + (NL x 20 m² / SU)]

Définition loyer maximum d'opération (SU x CS x LM Zone x (1+ML+MQ))

LM ZONE table with values: LM ZONE PLAI: 6,08 €, LM ZONE PLUS: 6,85 €, LM ZONE PLS: 14,18 €, LM ZONE PLI: 17,62 €, ML+MQ: 0%.

Table for MONTANT DES LOYERS MENSUEL and LOYERS MENSUELS ACCESSOIRES (année 2017) listing various fees and amounts.



Affaire : 488 CDG- PLI
Adresse : 488 Av Gal de Gaulle
Stade du projet : faisabilité
Date de DROC /d'OS: 31/01/2024
Etude faite par : G Romeo
Etude réalisée le : 11/12/2023

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

OPERATION GLOBALE	LOGEMENTS PLAI	LOGEMENTS PLUS	LOGEMENTS PLS	LOGEMENTS PLI
<p>Nbre de logts: 38 SU logements total: 3 231,61 SHAB TOTAL: 3006,01 Surface utile totale: 3231,61 surface plancher créer: 0,00 Nbre de places de PK en SS locatif: 38 Nbre de total places de boxes en S-S locatif: 0</p> <p>Surface plancher PK S-S: 495,00</p>	<p>Nbre de logts PLAI: 0 TVA: 5,50% SU Total de PLAI: 0,00 % de PLAI au LOGT: 0,00% % de PLAI à la SU: 0,00% Surface plancher: 0,00 Nbre de places de PK en SS: 0 Nbre de boxes en S-S: 0 Nbre total de places de PK: 0</p> <p>SHAB PLAI: 0,00 Prix vefa en € HT m²SHAB: 2 938,39 €</p>	<p>Nbre de logts PLUS: 0 TVA: 10,00% SU Total de PLUS: 0,00 % de PLUS au LOGT: 0,00% % de PLUS à la SU: 0,00% Surface plancher: 0,00 Nbre de places de PK en SS: 0 Nbre de boxes en S-S: 0 Nbre total de places de PK: 0</p> <p>SHAB PLUS: 0,00 Prix vefa en € HT m²SHAB: 2 818,18 €</p>	<p>Nbre de logts PLS: 0 TVA: 10,00% SU Total de PLS: 0,00 % de PLS au LOGT: 0,00% % de PLS à la SU: 0,00% Surface plancher: 0,00 Nbre de places de PK en SS: 0 Nbre de boxes en S-S: 0 Nbre total de places de PK: 0</p> <p>SHAB PLS: 0,00 Prix vefa en € HT m²SHAB: 2 909,09 €</p>	<p>Nbre de logts PLI: 38 TVA: 10,00% SU Total de PLI: 3 231,61 % de PLI au LOGT: 100,00% % de PLS à la SU: 100,00% Surface plancher: 0,00 Nbre de places de PK en SS: 38 Nbre de boxes en S-S: 0 Nbre total de places de PK: 38</p> <p>SHAB PLI: 3006,01 Prix vefa en € m²SHAB: 5 500,00 €</p>

Charge foncière

Achat du terrain	
Quote part foncier Prix VEFA	45,0%
Actualisation	0,0%
frais de garantie hypothécaire	2,0%
Frais d'agence	0,0%
Frais de notaire	2,0%

Prix de revient du bâtiment

Travaux (ent., groupé d'ent., corps état séparés)	
Quote part construction Prix VEF,	55,0%
Travaux complémentaires (faïences + portes palières cimaises)	
Actualisation	0,0%
Révision et imprévus	1,00%

Honoraires et frais divers

Honoraires	
Conduite d'opération	1,50%
Frais de Direction	0,13%
0,13% de 0 à 30 logts /	0,10% de 31 à 50 logt
0,07% à partir de 51 logts	
Frais divers	
Etude sociale	

TOTAL PRIX DE REVIENT REVISE

	17 571 333,73 €	19 328 467,12 €
INTERETS DE PREFI	3,00%	
TOTAL PRIX DE REVIENT AVEC PREFI	18 098 473,74 €	19 908 321,13 €

Valeur HT	Valeur TTC	Valeur HT	Taux TVA	Valeur TTC	Valeur HT	Taux TVA	Valeur TTC	Valeur HT	Taux TVA	Valeur TTC	Valeur HT	Taux TVA	Valeur TTC	Valeur HT	Taux TVA	Valeur TTC
8 101 196,95 €	8 911 316,65 €	- €		- €	- €		- €	- €		- €	8 101 196,95 €		8 911 316,65 €	8 101 196,95 €		8 911 316,65 €
7 439 874,75 €	8 183 862,23 €	- €	5,5%	- €	- €	10,0%	- €	- €	10,0%	- €	7 439 874,75 €	10,0%	8 183 862,23 €	- €	10,0%	- €
- €	- €	- €	5,5%	- €	- €	10,0%	- €	- €	10,0%	- €	- €	10,0%	- €	- €	10,0%	- €
330 661,10 €	363 727,21 €	- €	5,5%	- €	- €	10,0%	- €	- €	10,0%	- €	330 661,10 €	10,0%	363 727,21 €	- €	10,0%	- €
330 661,10 €	363 727,21 €	- €	5,5%	- €	- €	10,0%	- €	- €	10,0%	- €	330 661,10 €	10,0%	363 727,21 €	- €	10,0%	- €
9 318 460,80 €	10 250 306,89 €	- €		- €	- €		- €	- €		- €	9 318 460,80 €		10 250 306,89 €	9 318 460,80 €		10 250 306,89 €
9 153 130,25 €	10 068 443,28 €	- €		- €	- €		- €	- €		- €	9 153 130,25 €		10 068 443,28 €	9 153 130,25 €		10 068 443,28 €
9 093 180,25 €	10 002 498,28 €	- €	5,5%	- €	- €	10,0%	- €	- €	10,0%	- €	9 093 180,25 €	10,0%	10 002 498,28 €	- €	10,0%	- €
59 950,00 €	65 945,00 €	- €	5,5%	- €	- €	10,0%	- €	- €	10,0%	- €	59 950,00 €	10,0%	65 945,00 €	- €	10,0%	- €
- €	- €	- €	5,5%	- €	- €	10,0%	- €	- €	10,0%	- €	- €	10,0%	- €	- €	10,0%	- €
165 330,55 €	181 863,61 €	- €	5,5%	- €	- €	10,0%	- €	- €	10,0%	- €	165 330,55 €	10,0%	181 863,61 €	- €	10,0%	- €
151 675,98 €	166 843,58 €	- €		- €	- €		- €	- €		- €	151 675,98 €		166 843,58 €	151 675,98 €		166 843,58 €
151 675,98 €	166 843,58 €	- €		- €	- €		- €	- €		- €	151 675,98 €		166 843,58 €	151 675,98 €		166 843,58 €
139 776,91 €	153 754,60 €	- €	5,5%	- €	- €	10,0%	- €	- €	10,0%	- €	139 776,91 €	10,0%	153 754,60 €	- €	10,0%	- €
- €	- €	- €		- €	- €		- €	- €		- €	- €		- €	- €		- €
11 899,07 €	13 088,98 €	- €	5,5%	- €	- €	10,0%	- €	- €	10,0%	- €	11 899,07 €	10,0%	13 088,98 €	- €	10,0%	- €
- €	- €	- €		- €	- €		- €	- €		- €	- €		- €	- €		- €
- €	- €	- €	5,5%	- €	- €	10,0%	- €	- €	10,0%	- €	- €	10,0%	- €	- €	10,0%	- €
17 571 333,73 €	19 328 467,12 €	- €		- €	- €		- €	- €		- €	17 571 333,73 €		19 328 467,12 €	17 571 333,73 €		19 328 467,12 €
527 140,01 €	579 854,01 €	- €		- €	- €		- €	- €		- €	527 140,01 €		579 854,01 €	527 140,01 €		579 854,01 €
18 098 473,74 €	19 908 321,13 €	- €		- €	- €		- €	- €		- €	18 098 473,74 €		19 908 321,13 €	18 098 473,74 €		19 908 321,13 €



Affaire : 488 CDG- PLI
Adresse : 488 Av Gal de Gaulle
Stade du projet : faisabilité
Date de DROC /d'OS: 31/01/2024
Etude faite par : G Romeo
Etude réalisée le : 11/12/2023

PLAN DE FINANCEMENT

	OPERATION GLOBALE	LOGEMENTS PLAI	LOGEMENTS PLUS	LOGEMENTS PLS	LOGEMENTS PLI
Nbre de logts:	38	Nbre de logts PLAI: 0	Nbre de logts PLUS: 0	Nbre de logts PLS: 0	Nbre de logts PLI: 38
SU Total :	3231,61	SU Total de PLAI: 0,00	SU Total de PLUS: 0,00	SU Total de PLS: 0,00	SU Total de PLI: 3 231,61
Charge foncieres	8 911 316,65 €	Charge foncieres 0,00 €	Charge foncieres 0,00 €	Charge foncieres 0,00 €	Charge foncieres 8 911 316,65 €
Prix de revient bâtiment	10 250 306,89 €	Prix de revient bâtiment 0,00 €	Prix de revient bâtiment 0,00 €	Prix de revient bâtiment 0,00 €	Prix de revient bâtiment 10 250 306,89 €
Honoraires et frais	166 843,58 €	Honoraires et frais 0,00 €	Honoraires et frais 0,00 €	Honoraires et frais 0,00 €	Honoraires et frais 166 843,58 €
Intérêts de préfinancement	579 854,01 €	Intérêts de préfinancement 0,00 €	Intérêts de préfinancement 0,00 €	Intérêts de préfinancement 0,00 €	Intérêts de préfinancement 579 854,01 €
Prix de revient total	19 908 321,13 €	Prix de revient total 0,00 €	Prix de revient total 0,00 €	Prix de revient total 0,00 €	Prix de revient total 19 908 321,13 €
Ratio m²/su	6 160,50 €	Ratio m²/su 0,00 €	Ratio m²/su 0,00 €	Ratio m²/su 0,00 €	Ratio m²/su 6 160,50 €
Ratio /logt	523 903,19 €	Ratio /logt 0,00 €	Ratio /logt 0,00 €	Ratio /logt 0,00 €	Ratio /logt 523 903,19 €
SUBVENTIONS CONSTRUCTION	- €	- €	- €	- €	- €
Subvention Etat principale	- €	- €	- €	- €	- €
Subvention Etat prime spécifique	- €	- €	- €	- €	- €
VGP	- €	NON	NON	NON	- €
CG92	- €	NON	NON	NON	- €
Ville	- €	- €	- €	- €	- €
SUBVENTIONS POUR SURCH FONCIERES	- €	- €	- €	- €	- €
Etat	- €	- €	- €	- €	- €
Région	- €	- €	- €	- €	- €
CG92	- €	- €	- €	- €	- €
VILLE	- €	- €	- €	- €	- €
Subvention équilibre	- €	€/LOGT - €	- € €/LOGT - €	- € €/LOGT - €	€/LOGT - €
AUTRES SUBVENTIONS	- €	- €	- €	- €	- €
ARMEE	- €	60 000,00 € €/LOGT - €	60 000,00 € €/LOGT - €	60 000,00 € €/LOGT - €	- €
REGION IDF (clés) - 5000 €/ logt	- €	- € €/LOGT - €	- € €/LOGT - €	- € €/LOGT - €	- € €/LOGT - €
POLICE	- €	50 000,00 € €/LOGT - €	50 000,00 € €/LOGT - €	50 000,00 € €/LOGT - €	- €
TOTAL subventions	0,00% - €	- €	- €	- €	- €
Autres	- €	- €	- €	- €	- €
	0,00 €				
	0,00 €				
PRETS	85,00% 16 922 072,96 €	- €	0,00 €	0,00 €	16 922 072,96 €
Prêts CDC Foncier	8 911 316,65 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	8 911 316,65 €
Prêts CDC Bâtiments	8 010 756,31 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	8 010 756,31 €
Prêts CDC complémentaire au PLS	0,00 €			0,00 €	
Prêts PHB2.0 constructions vertes base	NON				
Prêt Amortissable Action logements	BASE 0,00 €	12 000,00 € €/LOGT - €	12 000,00 € €/LOGT - €	12 000,00 € €/LOGT - €	
Prêt libre 25 ans	0,00 €	71 000,00 € €/LOGT - €	71 000,00 € €/LOGT - €	35 000,00 € €/LOGT - €	
	0,00 €				
FONDS PROPRES	15,00% 2 986 248,17 €	0,00%	0,00%	0,00%	15,00% 2 986 248,17 €
TOTAL	19 908 321,13 €	- €	- €	- €	19 908 321,13 €



Affaire : 488 CDG- PLI
Adresse : 488 Av Gal de Gaulle
Stade du projet faisabilité
Date de DROC d'OS: 31/01/2024
Etude faite par : G Romeo
Etude réalisée le : 11/12/2023

RESULTAT D'EXPLOITATION

BILAN PREVISIONNEL D'EXPLOITATION
Table with columns: A- PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL, PLAI, PLUS, PLS, PLI. Rows include 1- CHARGE FONCIERE, 2- BATIMENT, 3- HONORAIRES, TOTAL 1+2+3, DONT REVISION, TOTAL PRIX DE REVIENT REVISE, INTERETS DE PREFINANCEMENT, TOTAL PRIX DE REVIENT, C-PROGRAMME, D-EXPLOITATION, and SOLDE.

B-PLAN DE FINANCEMENT
Table with columns: GLOBAL, PLAI, PLUS, PLS, PLI. Rows include SUBVENTIONS CONSTRUCTION, SUBVENTIONS POUR SURCH FONCIERES, AUTRES SUBVENTIONS, PRETS (85.00%), FONDS PROPRES (15.00%), and TOTAL (100%).

Table with columns: PRIX VEFA en € HT/m² SHAB, PRIX VEFA en € TTC/m² SHAB, Fonds propre en %, Loyer mensuel en €. Rows: PLAIE, PLUS, PLS, PLI.

Table with columns: Taux de progressivité des emprunts, prix de vente en €/m² SHAB, nbre d'années de premières années, nbre de PLI, Loyer annuel Logements PLI en €, Loyer annuel garage LLI en €/m², Taux de livret A, Taux de livret A, durée Amortissement prêt foncier, prix de vente des parkings, SHAB TOTALE. Rows: 0,5%, 3,00%, 0,00%, 3,00%, 60 ans, 15 000,00 €, 3 006,01

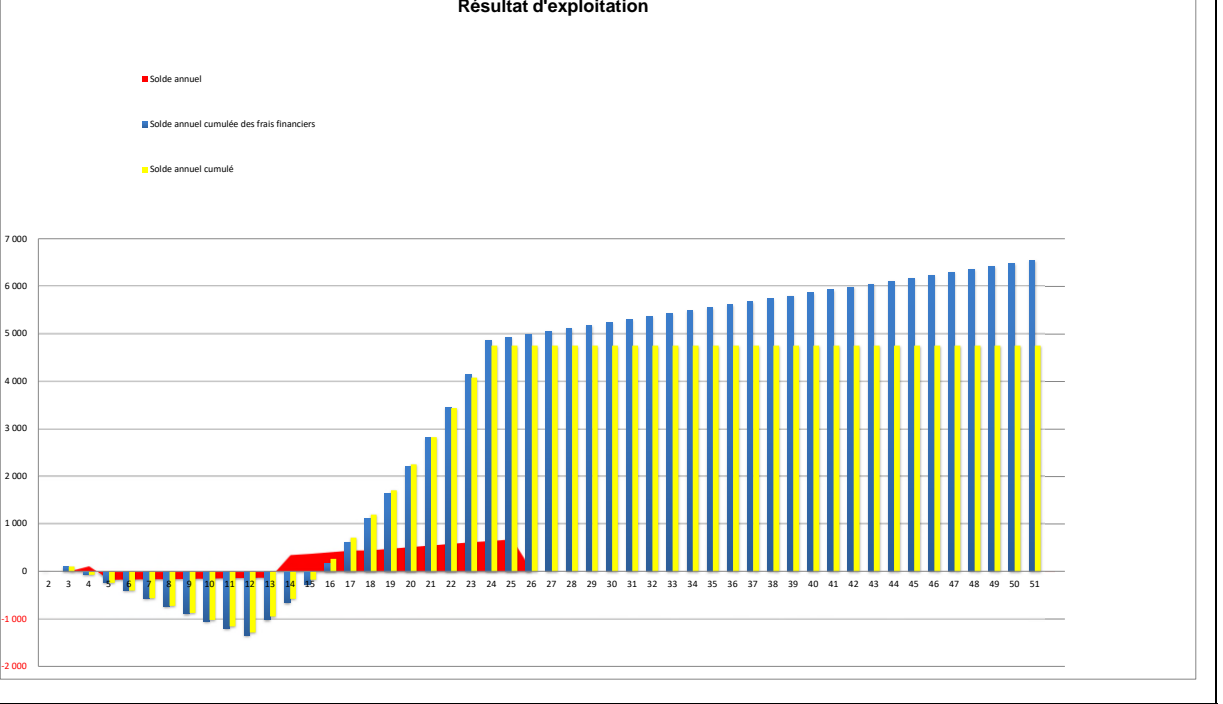


Table with columns: Années, LOYER, PGE, CHARGES, TFPB, PLAIE, PLUS, PLS, PLI, prêt PHB2 GEN, AMORTISSABLE PLS, AMORTISSABLE PLAIE PLUS, P.G.E, T F P B logements, Prêt libre 25, frais de Gestion, Imp/vacant, RLS, total des dépenses, LOGEMENTS, Garages et annexes, VENTE PLI, SOLDE ANNUEL, SOLDE CUMULE, solde frais financiers, solde cumulé frais financiers, + financiers sans FP, solde an/loyer.