Affaire : ZAC PANORAMA LOT 16 LLI
Adresse : 17 à 21 Rue de la Fée Electricité
Commune : Clamart
Stade du projet CA 10/4/25
Date de DROC /d'OS: 31/01/2024
Etude faite par : L LARIVIERE
Etude réalisée le : 18/03/2025

RESULTAT D'EXPLOITATION

BILAN PREVISIONNEL D'EXPLOITATION

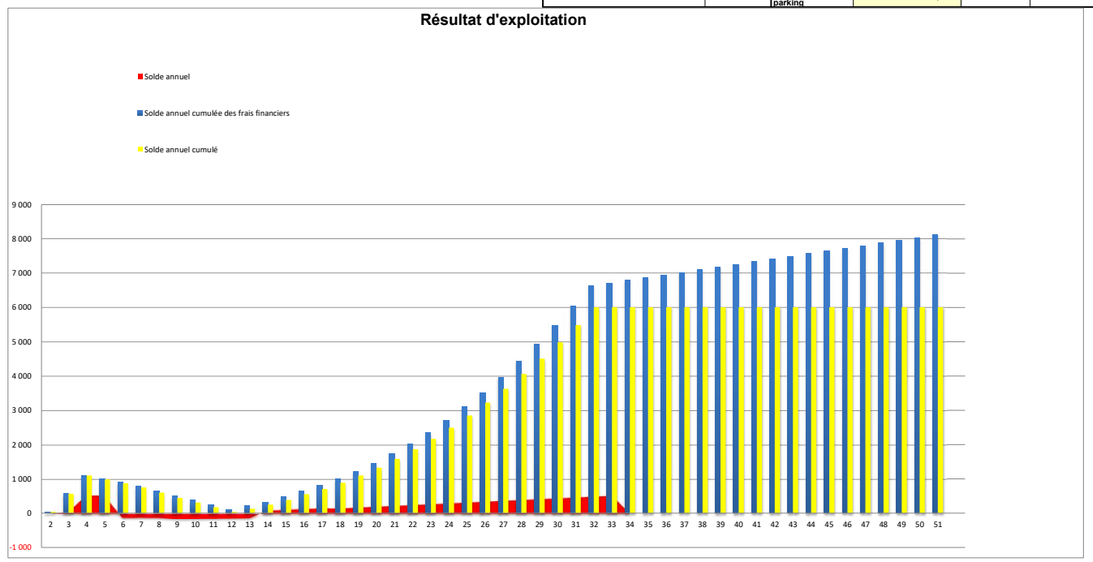
A- PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL	GLOBAL	PLI
1- CHARGE FONCIERE	7 845 256,03 €	7 845 256,03 €
2- BATIMENT	9 031 951,90 €	9 031 951,90 €
3- HONORAIRES	144 351,12 €	144 351,12 €
TOTAL 1+2+3	17 021 559,05 €	17 021 559,05 €
DONT REVISION	160 107,27 €	160 107,27 €
TOTAL PRIX DE REVIENT REVISE	17 021 559,05 €	17 021 559,05 €
INTERETS DE PREFINANCEMENT	425 538,98 €	425 538,98 €
TOTAL PRIX DE REVIENT	17 447 098,03 €	17 447 098,03 €

C-PROGRAMME		D-EXPLOITATION €		SOLDE	
Nombre de logements:	40	% Impayés et vacances	2,50%	ANNUEL MINI	-143
Surface UTILE :	2 848,00	Coût annuel par logement de maintenance	295,00 €		
Loyer annuel logements:	534 598,68 €	Evolution coût maintenance :	1,70%	CUMUL MINI	119
Loyer annuel annexes / garages:	32 003,76 €	TFPB/logt:	657,00 €		
LOYER mois 67m²:	1 048,05 €	Nbre d'année d'éxonération de la TFPB	15 ans	solde an/loyer	93,57%
Date d'OS / DROC:	31/01/2024	Evolution TFPB	2,30%		
Durée du chantier :	21 mois	Interet tresor	1,30%		
Date de livraison:	31/10/2025	Evolution LOYER	1,70%		
Nbre de mois pour louer les logts	02 mois	Evol.CHARGES	2,00%		
Date de mise en location :	01/12/2025	Frais de gestion / logt :	1 212,00 €		
Mois décallage signature emprunts:	20 mois	Duree reconstitution fp	0		
Date de signature des emprunts:	01/09/2025	Taux RLS jusqu'en 2019	0,0%		
Différés emprunts:	24 mois	Taux RLS à partir de 2020	0,0%		
Date départ échéances emprunts:	01/09/2027				

B-PLAN DE FINANCEMENT		GLOBAL	PLI
SUBVENTIONS CONSTRUCTION		- €	- €
Subvention Etat principale		- €	- €
Subvention Etat prime spécifique		- €	- €
VGP		- €	- €
CG92		- €	- €
Ville		- €	- €
SUBVENTIONS POUR SURCH FONCIERES		- €	- €
Etat		- €	- €
Région		- €	- €
CG92		- €	- €
Subvention équilibre		- €	- €
AUTRES SUBVENTIONS		500 000,00 €	500 000,00 €
ARMEE		250 000,00 €	250 000,00 €
REGION IDF (clés) - 5000 €/ logt		- €	- €
POLICE		250 000,00 €	250 000,00 €
TOTAL subventions	2,87%	500 000,00 €	500 000,00 €
Autres		- €	- €
		- €	- €
0		- €	- €
PRETS	91,13%	15 900 272,15 €	15 900 272,15 €
Prêts CDC Foncier		7 845 256,03 €	7 845 256,03 €
Prêts CDC Bâtiments		6 889 016,12 €	6 889 016,12 €
Prêts PHB2.0 constructions vertes base		- €	- €
0		- €	- €
Prêt Amortissable Action logement DU		770 000,00 €	770 000,00 €
Prêt Amortissable Action logement DU sur parc			396 000,00 €
FONDS PROPRES	6,00%	1 046 825,88 €	1 046 825,88 €
TOTAL	100%	17 447 098,03 €	17 447 098,03 €

PLI	PRIX VEFA en € HT/m² SHAB	PRIX VEFA en € TTC/m² SHAB	Fonds propre en %	Loyer mensuel en €
	5 450,00 €	5 995,00 €	6,00%	15,64 €

		VENTE PLI			
Taux de progressivité des emprunts	0,5%	prix de vente en €/m²/SHAB	6 800,00 €	nbre de PLI	40,00
Taux de livret A réel à 0,75 % sur les 4 premières années	NON	nbre d'année de départ de la vente	11 ans	Loyer annuel Logements PLI	534,60 €
Minoration loyer PLI	10%	Date de départ de la vente	01/01/2036	Loyer annuel garage LLI en	31,68 €
Taux de livret A	2,40%	Nombre de logements	2,00	SHAB TOTALE	2 670,68
		prix de vente des parking	15 000,00 €		



Années			Evolutions LOYER	Evolutions PGE	Evolutions CHARGES	Evolutions TFPB	Prêts CDC PLI	Prêts Action Logement AMORTISSABLE PLS/PLI	P.G.E	T F P B logements	Frais de Gestion	Imp/vacant	RLS	Dépenses à retirer suite aux ventes de logements: Annuités Prêts logements vendus	PGE logements vendus	TFPB logements vendus	Frais de gestion logements vendus	Imp/vacant logements vendus	RLS logements vendus	total des dépenses	LOYERS: LOGEMENTS	Garages et annexes	VENTE PLI: Nombre de logements vendus en cumulés	Produits financier de la vente	SOLDE ANNUEL	ANNUEL: SOLDE CUMULE	solde frais financiers	solde cumulé frais financiers	+ financiers sans FP	solde an/loyer
0	31/01/2024	31/01/2024	1,017	1,017	1,020	1,023	0,00	0,00			0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0,00	0,00	0,00	0,0	0,00	0,00	0	**0,00**	0	0,00	0			
1	02/01/2025	31/12/2025	1,034	1,034	1,040	1,047	0,00	0,00	-	0	4,14	1,20	0,00	0,00	0	0	0,00	0,00	0,00	5,3	45,43	2,72	0	**0,00**	43	43,00	43	43,00	44,20	89%
2	02/01/2026	31/12/2026	1,052	1,052	1,061	1,071	0,00	0,00	-	0	51,44	14,90	0,00	0,00	0	0	0,00	0,00	0,00	66,3	562,40	33,67	0	**0,00**	530	573,00	531	574,00	545,90	89%
3	02/01/2027	31/12/2027	1,070	1,070	1,082	1,096	0,00	7,67	-	0	52,46	15,16	0,00	0,00	0	0	0,00	0,00	0,00	75,3	572,02	34,24	0	**0,00**	531	1104,00	538	1112,00	553,16	89%
4	02/01/2028	31/12/2028	1,088	1,088	1,104	1,121	658,83	7,67	-	0	53,52	15,41	0,00	0,00	0	0	0,00	0,00	0,00	735,4	581,64	34,82	0	**0,00**	-119	985,00	-105	1007,00	(89,59)	-17%
5	02/01/2029	31/12/2029	1,106	1,106	1,126	1,147	662,12	7,67	-	0	54,59	15,67	0,00	0,00	0	0	0,00	0,00	0,00	740,1	591,27	35,40	0	**0,00**	-113	872,00	-100	907,00	(84,33)	-16%
6	02/01/2030	31/12/2030	1,125	1,125	1,149	1,173	665,43	7,67	13	0	55,70	15,94	0,00	0,00	0	0	0,00	0,00	0,00	757,7	601,42	36,00	0	**0,00**	-120	752,00	-109	798,00	(93,06)	-17%
7	02/01/2031	31/12/2031	1,144	1,144	1,172	1,200	668,76	46,55	13	0	56,82	16,20	0,00	0,00	0	0	0,00	0,00	0,00	801,3	611,58	36,61	0	**0,00**	-153	599,00	-143	655,00	(126,80)	-22%
8	02/01/2032	31/12/2032	1,163	1,163	1,195	1,228	672,10	46,78	14	0	57,93	16,47	0,00	0,00	0	0	0,00	0,00	0,00	807,3	621,74	37,22	0	**0,00**	-148	451,00	-140	515,00	(123,53)	-21%
9	02/01/2033	31/12/2033	1,183	1,183	1,219	1,256	675,46	47,02	14	0	59,10	16,76	0,00	0,00	0	0	0,00	0,00	0,00	812,3	632,43	37,86	0	**0,00**	-142	309,00	-136	379,00	(119,24)	-20%
10	02/01/2034	31/12/2034	1,203	1,203	1,243	1,285	678,84	47,25	14	0	60,26	17,04	0,00	0,00	0	0	0,00	0,00	0,00	817,4	643,12	38,50	0	**0,00**	-136	173,00	-132	247,00	(114,96)	-19%
11	02/01/2035	31/12/2035	1,223	1,223	1,268	1,315	682,23	47,49	14	0	61,47	17,32	0,00	0,00	0	0	0,00	0,00	0,00	822,5	653,81	39,14	0	**0,00**	-130	43,00	-128	119,00	(110,68)	-18%
12	02/01/2036	31/12/2036	1,244	1,244	1,293	1,345	685,65	47,73	15	0	62,68	16,74	0,00	36,67	1	0	3,13	0,84	0,00	786,2	631,79	37,82	2	**208,70**	92	135,00	93	212,00	109,74	14%
13	02/01/2037	31/12/2037	1,265	1,265	1,319	1,376	689,07	47,96	15	0	63,95	16,13	0,00	73,70	2	0	6,40	1,61	0,00	748,4	608,64	36,43	4	**219,42**	116	251,00	118	330,00	134,13	18%
14	02/01/2038	31/12/2038	1,287	1,287	1,345	1,408	692,52	48,20	15	0	65,21	15,50	0,00	111,11	2	0	9,78	2,33	0,00	711,2	584,83	35,01	6	**230,67**	139	390,00	142	472,00	157,50	23%
15	02/01/2039	31/12/2039	1,309	1,309	1,372	1,440	695,98	48,45	15	0	66,51	14,83	0,00	148,89	3	0	13,30	2,97	0,00	672,6	559,83	33,51	8	**242,47**	163	553,00	168	640,00	182,83	28%
16	02/01/2040	31/12/2040	1,331	1,331	1,399	1,473	699,46	48,69	16	39	67,82	14,14	0,00	187,04	4	10	16,96	3,54	0,00	663,6	533,66	31,95	10	**254,84**	157	710,00	164	804,00	178,14	29%
17	02/01/2041	31/12/2041	1,354	1,354	1,427	1,507	702,96	48,93	16	40	69,18	13,43	0,00	225,57	5	12	20,75	4,03	0,00	623,2	506,70	30,33	12	**267,79**	182	892,00	191	995,00	204,43	36%
18	02/01/2042	31/12/2042	1,377	1,377	1,456	1,542	706,47	49,18	16	41	70,59	12,68	0,00	264,48	6	14	24,71	4,44	0,00	582,3	478,49	28,65	14	**281,36**	206	1098,00	218	1213,00	230,68	43%
19	02/01/2043	31/12/2043	1,400	1,400	1,485	1,577	710,01	49,42	17	41	71,99	11,90	0,00	303,77	7	16	28,80	4,76	0,00	541,0	449,06	26,89	16	**295,57**	231	1329,00	245	1458,00	256,90	51%
20	02/01/2044	31/12/2044	1,424	1,424	1,515	1,613	713,56	49,67	17	42	73,45	11,09	0,00	343,45	8	19	33,05	4,99	0,00	498,3	418,70	25,06	18	**310,43**	256	1585,00	273	1731,00	284,09	62%
21	02/01/2045	31/12/2045	1,448	1,448	1,545	1,650	717,12	49,92	17	43	74,90	10,26	0,00	383,52	9	22	37,45	5,13	0,00	455,1	387,05	23,17	20	**325,98**	281	1866,00	302	2033,00	312,26	74%
22	02/01/2046	31/12/2046	1,473	1,473	1,576	1,688	720,71	50,17	17	44	76,40	9,39	0,00	423,98	9	24	42,02	5,16	0,00	413,5	354,35	21,21	22	**342,25**	304	2170,00	328	2361,00	337,39	87%
23	02/01/2047	31/12/2047	1,498	1,498	1,608	1,727	724,31	50,42	18	45	77,96	8,49	0,00	464,84	11	27	46,78	5,09	0,00	369,5	320,33	19,18	24	**359,25**	329	2499,00	357	2718,00	365,49	105%
24	02/01/2048	31/12/2048	1,523	1,523	1,640	1,767	727,94	50,67	18	46	79,51	7,55	0,00	506,10	12	30	51,68	4,91	0,00	325,0	284,96	17,06	26	**377,02**	354	2853,00	386	3104,00	393,55	128%
25	02/01/2049	31/12/2049	1,549	1,549	1,673	1,808	731,57	50,92	18	48	81,11	6,58	0,00	547,74	13	34	56,78	4,61	0,00	280,1	248,42	14,87	28	**395,58**	379	3232,00	416	3520,00	422,58	158%
26	02/01/2050	31/12/2050	1,575	1,575	1,706	1,850	735,23	51,18	19	49	82,71	5,58	0,00	589,81	14	37	62,03	4,19	0,00	235,7	210,49	12,61	30	**414,97**	402	3634,00	444	3964,00	449,58	199%
27	02/01/2051	31/12/2051	1,602	1,602	1,740	1,893	738,91	51,43	19	50	84,36	4,54	0,00	632,27	15	40	67,49	3,63	0,00	189,9	171,29	10,25	32	**435,22**	427	4061,00	474	4438,00	478,54	261%
28	02/01/2052	31/12/2052	1,629	1,629	1,775	1,937	742,60	51,69	19	51	86,05	3,46	0,00	675,15	16	43	73,14	2,94	0,00	143,6	130,63	7,82	34	**456,36**	451	4512,00	504	4942,00	507,46	364%
29	02/01/2053	31/12/2053	1,657	1,657	1,811	1,982	746,32	51,95	20	52	87,80	2,35	0,00	718,44	18	47	79,02	2,12	0,00	95,8	88,58	5,30	36	**478,43**	477	4989,00	536	5478,00	538,35	571%
30	02/01/2054	31/12/2054	1,685	1,685	1,847	2,028	750,05	52,21	20	53	89,54	1,19	0,00	762,15	19	50	85,06	1,13	0,00	48,7	45,04	2,70	38	**501,45**	500	5489,00	565	6043,00	566,19	1183%
31	02/01/2055	31/12/2055	1,714	1,714	1,884	2,075	753,80	52,47	20	55	91,34	0,00	0,00	806,27	20	55	91,34	0,00	0,00	0,0	0,00	0,00	40	**525,47**	525	6014,00	596	6639,00	596,00	0%
32	02/01/2056	31/12/2056	1,743	1,743	1,922	2,123	757,57	52,73	21	56	93,18	0,00	0,00	810,30	21	56	93,18	0,00	0,00	0,0	0,00	0,00	40	**0,00**	0	6014,00	78	6717,00	78,00	0%
33	02/01/2057	31/12/2057	1,773	1,773	1,960	2,172	761,36	0,00	21	57	95,02	0,00	0,00	761,36	21	57	95,02	0,00	0,00	0,0	-0,01	0,00	40	**0,00**	0	6014,00	78	6795,00	78,00	0%
34	02/01/2058	31/12/2058	1,803	1,803	1,999	2,222	765,16	0,00	21	58	96,91	0,00	0,00	765,16	21	58	96,91	0,00	0,00	0,0	0,00	0,00	40	**0,00**	0	6014,00	78	6873,00	78,00	0%
35	02/01/2059	31/12/2059	1,834	1,834	2,039	2,273	768,99	0,00	22	60	98,85	0,00	0,00	768,99	22	60	98,85	0,00	0,00	0,0	-0,01	0,00	40	**0,00**	0	6014,00	78	6951,00	78,00	0%
36	02/01/2060	31/12/2060	1,865	1,865	2,080	2,325	772,83	0,00	22	61	100,84	0,00	0,00	772,83	22	61	100,84	0,00	0,00	0,0	0,00	0,00	40	**0,00**	0	6014,00	78	7029,00	78,00	0%
37	02/01/2061	31/12/2061	1,897	1,897	2,122	2,378	776,70	0,00	22	62	102,87	0,00	0,00	776,70	22	62	102,87	0,00	0,00	0,0	-0,01	0,00	40	**0,00**	0	6014,00	78	7107,00	78,00	0%
38	02/01/2062	31/12/2062	1,929	1,929	2,164	2,433	780,58	0,00	23	64	104,91	0,00	0,00	780,58	23	64	104,91	0,00	0,00	0,0	0,00	0,00	40	**0,00**	0	6014,00	78	7185,00	78,00	0%
39	02/01/2063	31/12/2063	1,962	1,962	2,207	2,489	384,77	0,00	23	65	107,00	0,00	0,00	384,77	23	65	107,00	0,00	0,00	0,0	-0,01	0,00	40	**0,00**	0	6014,00	78	7263,00	78,00	0%
40	02/01/2064	31/12/2064	1,995	1,995	2,251	2,546	386,69	0,00	24	67	109,13	0,00	0,00	386,69	24	67	109,13	0,00	0,00	0,0	-0,01	0,00	40	**0,00**	0	6014,00	78	7341,00	78,00	0%
41	02/01/2065	31/12/2065	2,029	2,029	2,296	2,605	388,62	0,00	24	68	111,31	0,00	0,00	388,62	24	68	111,31	0,00	0,00	0,0	0,00	0,00	40	**0,00**	0	6014,00	78	7419,00	78,00	0%
42	02/01/2066	31/12/2066	2,063	2,063	2,342	2,665	390,57	0,00	24	70	113,54	0,00	0,00	390,57	24	70	113,54	0,00	0,00	0,0	0,00	0,00	40	**0,00**	0	6014,00	78	7497,00	78,00	0%
43	02/01/2067	31/12/2067	2,098	2,098	2,389	2,726	392,52	0,00	25	72	115,82	0,00	0,00	392,52	25	72	115,82	0,00	0,00	0,0	0,00	0,00	40	**0,00**	0	6014,00	78	7575,00	78,00	0%
44	02/01/2068	31/12/2068	2,134	2,134	2,437	2,789	394,48	0,00	25	73	118,15	0,00	0,00	394,48	25	73	118,15	0,00	0,00	0,0	0,00	0,00	40	**0,00**	0	6014,00	78	7653,00	78,00	0%
45	02/01/2069	31/12/2069	2,170	2,170	2,486	2,853	396,45	0,00	26	75	120,52	0,00	0,00	396,45	26	75	120,52	0,00	0,00	0,0	0,00	0,00	40	**0,00**	0	6014,00	78	7731,00	78,00	0%
46	02/01/2070	31/12/2070	2,207	2,207	2,536	2,919	398,44	0,00	26	77	122,95	0,00	0,00	398,44	26	77	122,95	0,00	0,00	0,0	0,00	0,00	40	**0,00**	0	6014,00	78	7809,00	78,00	0%
47	02/01/2071	31/12/2071	2,245	2,245	2,587	2,986	400,43	0,00	26	78	125,42	0,00	0,00	400,43	26	78	125,42	0,00	0,00	0,0	0,00	0,00	40	**0,00**	0	6014,00	78	7887,00	78,00	0%
48	02/01/2072	31/12/2072	2,283	2,283	2,639	3,055	402,43	0,00	27	80	127,94	0,00	0,00	402,43	27	80	127,94	0,00	0,00	0,0	0,00	0,00	40	**0,00**	0	6014,00	78	7965,00	78,00	0%
49	02/01/2073	31/12/2073	2,322	2,322	2,692	3,125	404,44	0,00	27	82	130,51	0,00	0,00	404,44	27	82	130,51	0,00	0,00	0,0	0,00	0,00	40	**0,00**	0	6014,00	78	8043,00	78,00	0%
50	02/01/2074	31/12/2074	2,361	2,361	2,746	3,197	406,47	0,00	28	84	133,13	0,00	0,00	406,47	28	84	133,13	0,00	0,00	0,0	0,00	0,00	40	**0,00**	0	6014,00	78	8121,00	78,00	0%
51	02/01/2075	31/12/2075	2,401	2,401	2,801	3,271	408,50	0,00	28	86	133,13	0,00	0,00	408,50	28	86	133,13	0,00	0,00	0,0	0,00	0,00	40	**0,00**	0	6014,00	78	8199,00	78,00	0%