



Affaire : Groupe Cèdre-Cadran Solaire
Adresse : Allée du Cèdre-Cadran Solaire
Stade du projet : Maj CA -Prix TVX AO
Etude réalisée le : 18/11/2025
Etude faite par : Virginie BEAUFORT

PRIX DE REVIENT

OPERATION GLOBALE	LOGEMENTS	COMMERCES
Nbre de logts: 133 SU total: 14 734,00 SC TOTAL en m²: 14734,00	Nbre de logts PLA: 133 TVA : 10,00% SU Total de PLA : 14 734,00 SC PLA 14734,00	SU Total de commerce 0,00 Ratio SU commerce/ SU logts 0,000% REPART EN % DU COM : 0,00% TVA 20,00% REPART TRAVAUX : OUI

7 987 476,75 €

Etudes préalables

Etudes préalables

- Etude de faisabilité
- Etude de géotechniques
- Diagnostic thermique
- Diagnostics divers
- Diagnostics amiante
- DAT (parties communes)

Commerce : études spécifiques

Concessionnaires

- GRDF création de branchement
- TOTAL ENERGIE - augmentation de puissance

Valeur HT	Valeur TTC	Valeur HT	Taux TVA	Valeur TTC	Valeur HT	Taux TVA	Valeur TTC
123 075,00 €	135 382,50 €	123 075,00 €		135 382,50 €	- €		- €
123 075,00 €	135 382,50 €	123 075,00 €		135 382,50 €	- €		- €
- €	- €	- €	10,0%	- €	- €	20,00%	- €
- €	- €	- €	10,0%	- €	- €	20,00%	- €
15 000,00 €	16 500,00 €	15 000,00 €	10,0%	16 500,00 €	- €	20,00%	- €
12 000,00 €	13 200,00 €	12 000,00 €	10,0%	13 200,00 €	- €	20,00%	- €
96 075,00 €	105 682,50 €	96 075,00 €	10,0%	105 682,50 €	- €	20,00%	- €
- €	- €	- €	10,0%	- €	- €	20,00%	- €
- €	- €	- €		- €	- €	20,00%	- €
- €	- €	- €	20,0%	- €	- €	20,00%	- €
- €	- €	- €	10,0%	- €	- €	20,00%	- €
- €	- €	- €	10,0%	- €	- €	20,00%	- €

Prix de revient du bâtiment

Travaux (ent., groupé d'ent., corps état séparés)

Taux de TVA: 5,50%
Taux de TVA:
Taux de TVA:
Taux de TVA:
Taux de TVA:

Commerce : travaux spécifique

- Révision 3,00%
- Imprévus 5,00%

Valeur HT	Valeur TTC	Valeur HT	Taux TVA	Valeur TTC	Valeur HT	Taux TVA	Valeur TTC
5 940 000,00 €	6 534 000,00 €	5 940 000,00 €		6 534 000,00 €	- €		- €
5 500 000,00 €	6 050 000,00 €	5 500 000,00 €		6 050 000,00 €	- €		- €
5 500 000,00 €	6 050 000,00 €	5 500 000,00 €	10,0%	6 050 000,00 €	- €	20,00%	- €
- €	- €	- €	10,0%	- €	- €	20,00%	- €
- €	- €	- €	10,0%	- €	- €	20,00%	- €
- €	- €	- €	10,0%	- €	- €	20,00%	- €
- €	- €	- €	10,0%	- €	- €	20,00%	- €
- €	- €	- €	10,0%	- €	- €	20,00%	- €
- €	- €	- €	10,0%	- €	- €	20,00%	- €
- €	- €	- €	10,0%	- €	- €	20,00%	- €
- €	- €	- €	10,0%	- €	- €	20,00%	- €
- €	- €	- €	5,5%	- €	- €	20,00%	- €
- €	- €	- €	0,0%	- €	- €	20,00%	- €
- €	- €	- €	0,0%	- €	- €	20,00%	- €
- €	- €	- €	0,0%	- €	- €	20,00%	- €
- €	- €	- €	0,0%	- €	- €	20,00%	- €
- €	- €	- €	10,0%	- €	- €	20,00%	- €
- €	- €	- €	10,0%	- €	- €	20,00%	- €
- €	- €	- €	10,0%	- €	- €	20,00%	- €
165 000,00 €	181 500,00 €	165 000,00 €	10,0%	181 500,00 €	- €	20,00%	- €
275 000,00 €	302 500,00 €	275 000,00 €	10,0%	302 500,00 €	- €	20,00%	- €

Honoraires et frais divers

- Honoraires
- Maîtrise d'œuvre frais de consultation
- Maîtrise d'œuvre 5,90%
- Maîtrise d'œuvre OPC 0,00%
- Référé Préventif - constat d'huissier
- Bureau de contrôle 1,000%
- Coordonnateur SPS 1,000%
- Géomètre
- Assurance DO 2,00%
- Label
- Conduite d'opération maximum 1,5 % 10,00%
- Frais de Direction 0,07%
- 0,13% de 0 à 30 logts / 0,07% à partir de 51 logts
- Frais divers
- Frais de commercialisation des logements 0,00%
- Frais de mise en copropriété de la résidence
- Frais de communication (inauguration, 1ère pierre...)

Valeur HT	Valeur TTC	Valeur HT	Taux TVA	Valeur TTC	Valeur HT	Taux TVA	Valeur TTC
1 198 267,50 €	1 318 094,25 €	1 198 267,50 €		1 318 094,25 €	- €		- €
1 193 267,50 €	1 312 594,25 €	1 193 267,50 €		1 312 594,25 €	- €		- €
- €	- €	- €	10,0%	- €	- €	20,00%	- €
340 725,00 €	374 797,50 €	340 725,00 €	10,0%	374 797,50 €	- €	20,00%	- €
- €	- €	- €	10,0%	- €	- €	20,00%	- €
10 000,00 €	11 000,00 €	10 000,00 €	10,0%	11 000,00 €	- €	20,00%	- €
57 750,00 €	63 525,00 €	57 750,00 €	10,0%	63 525,00 €	- €	20,00%	- €
57 750,00 €	63 525,00 €	57 750,00 €	10,0%	63 525,00 €	- €	20,00%	- €
30 000,00 €	33 000,00 €	30 000,00 €	10,0%	33 000,00 €	- €	20,00%	- €
115 500,00 €	127 050,00 €	115 500,00 €	10,0%	127 050,00 €	- €	20,00%	- €
- €	- €	- €	10,0%	- €	- €	20,00%	- €
577 500,00 €	635 250,00 €	577 500,00 €	10,0%	635 250,00 €	- €	20,00%	- €
4 042,50 €	4 446,75 €	4 042,50 €	10,0%	4 446,75 €	- €	20,00%	0,00 €
5 000,00 €	5 500,00 €	5 000,00 €		5 500,00 €	- €		- €
- €	- €	- €	10,0%	- €	- €	20,00%	- €
- €	- €	- €	10,0%	- €	- €	20,00%	- €
5 000,00 €	5 500,00 €	5 000,00 €	10,0%	5 500,00 €	- €	20,00%	- €
- €	- €	- €	10,0%	- €	- €	20,00%	- €
- €	- €	- €	10,0%	- €	- €	20,00%	- €

TOTAL PRIX DE REVIENT REVISE

INTERETS DE PREFINANCEMENT

TOTAL PRIX DE REVIENT AVEC PREFI

7 261 342,50 €	7 987 476,75 €	7 261 342,50 €	7 987 476,75 €	- €	- €
217 840,28 €	239 624,30 €	217 840,28 €	239 624,30 €	- €	- €
7 479 182,78 €	8 227 101,05 €	7 479 182,78 €	8 227 101,05 €	- €	- €

PLAN DE FINANCEMENT

	OPERATION GLOBALE	LOGEMENTS	COMMERCES
	Nbre de logts: 133 SU Total : 14734,00 Prix de revient bâtiment 6 534 000,00 € Honoraires et frais 1 318 094,25 € Intérêts préfinancement 239 624,30 € Prix de revient total 8 227 101,05 € Ratio m²/su 558,38 € Ratio /logt 61 857,90 €	Nbre de logts PLA: 133 SU Total de PLA 14 734,00 Prix de revient bâtiment 6 534 000,00 € Honoraires et frais 1 318 094,25 € Intérêts préfinancement 239 624,30 € Prix de revient total 8 227 101,05 € Ratio m²/su 558,38 € Ratio /logt 61 857,90 €	Prix de revient bâtiment 0,00 € Honoraires et frais 0,00 € Intérêts préfinancement 0,00 € Prix de revient total 0,00 €
SUBVENTIONS	- €	- €	- €
ETAT	- €	0,00 € €/LOGT - €	
Région	- €	0,00 € €/LOGT - €	
CG92	- €	0,00 € €/LOGT - €	
Territoire	- €		
Autres subventions	- €	- €	- €
CEE	- €		
VENTE	- €		
TOTAL subventions	0,00% - €	- €	- €
PRETS	90,00% 7 404 390,94 €	7 404 390,94 €	0,00 €
Prêts libre	- €	0,00 €	
Prêts PAM	6 007 890,94 €	6 007 890,94 €	
Prêt commerce	- €		0,00 €
Prêt CDC ECO PRET	1 396 500,00 €	10 500,00 € €/LOGT 1 396 500,00 €	
FONDS PROPRES	10,00% 822 710,11 €	10,00% 822 710,11 €	0,00% - €
TOTAL	8 227 101,05 €	8 227 101,05 €	- €

Affaire : Groupe Cèdre-Cadran Solaire

Adresse : Allée du Cèdre-Cadran Solaire

Stade du projet Maj CA -Prix TVX AO

Date de DROC /d'OS: 28/02/2026

Etude faite par : Virginie BEAUFORT

Etude réalisée le : 18/11/2025

Duree de l'éco-prêt	En année
	20
Taux de livret A	2,0%

RESULTAT D'EXPLOITATION

A- PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL		GLOBAL	LOGTS	COMMERCES	B-PLAN DE FINANCEMENT		GLOBAL	LOGTS	COMMERCES																		
1- CHARGE FONCIERE		135 382,50 €	135 382,50 €	0,00 €	SUBVENTIONS	- €	- €	- €	- €																		
2- BATIMENT		6 534 000,00 €	6 534 000,00 €	0,00 €	ETAT	- €	- €	- €	- €																		
3- HONORAIRES		1 318 094,25 €	1 318 094,25 €	0,00 €	Région	- €	- €	- €	- €																		
TOTAL 1+2+3		7 987 476,75 €	7 987 476,75 €	0,00 €	CG92	- €	- €	- €	- €																		
DONT ALEAS ET REVISION		302 500,00 €	302 500,00 €	0,00 €	Territoire	- €	- €	- €	- €																		
TOTAL PRIX DE REVIENT REVISE		7 987 476,75 €	7 987 476,75 €	0,00 €	Autres subventions	- €	- €	- €	- €																		
INTERETS DE PREFINANCEMENT		239 624,30 €	239 624,30 €	0,00 €	CEE	- €	- €	- €	- €																		
TOTAL PRIX DE REVIENT		8 227 101,05 €	8 227 101,05 €	0,00 €	0	- €	- €	- €	- €																		
C-PROGRAMME					D-EXPLOITATION €																						
Nombre de logements:	133	% impayés et vacances 3,00%			TOTAL subventions																						
Surface UTILE :	14 734,00	Coût annuel par logement de maintenance 1 200,00 €			PRETS																						
Loyer annuel logements:	975 804,48 €	Evolution coût maintenance : 1,70%			Prêts libre																						
Loyer annuel annexes / garages:	61 661,16 €	Evolution TFPB/logt: 500,00 €			Prêts PAM																						
Loyer annuel commerces :	0,00 €	Nbre d'année d'exonération de la TFPB 00 ans			Prêt commerce																						
Date d'OS / DROC:	28/02/2026	Evolution TFPB 2,20%			Prêt CDC ECO PRET																						
Durée du chantier :	20 mois	Interet trésor 2,40%			FONDS PROPRES																						
Date de livraison:	28/10/2027	Evolution LOYER 1,00%			TOTAL																						
Nbre de mois pour louer les logts	12 mois	Evol.CHARGES 2,10%			VENTE LOGEMENTS																						
Date de mise en location :	01/10/2028	Frais de gestion / logt : 1 140,00 €			prix de vente en €/m²/SHAB																						
Mois décalage signature emprunts:	09 mois	Duree reconstitution fp 0			nbre d'année de départ de la vente																						
Date de signature des emprunts:	01/11/2026	Taux RLS jusqu'en 2019			Date de départ de la vente																						
Différés emprunts:	12 mois	Taux RLS à partir de 2020 4,5%			logements vendus/an																						
Date départ échéances emprunts:	01/11/2027	LOYER mois 110 m² SC: 607,09 €			prix de vente des parking																						
Financements	LOGTS	COMMERCE	SOLDE		logements vendus/an																						
Qualité fonds propres	10,0%	0,0%	ANNUEL MINI 4	CUMUL MINI 527	logements vendus/an																						
Part en % TX commerce	0,00%		TRI 15 ans	#NOMBREI	logements vendus/an																						
										ANNUEL		+ financiers															
										LOGEMENTS		Garages et annexes		COMMERCES		VENTE LOGEMENTS		SOLDE ANNUEL		SOLDE CUMULE		solde frais financiers		solde cumulé frais financiers		sans FP	
Années	LOYER	PGE	CHARGES	TFPB	PRÊT ENCOURS	ECOPRET	PAM	PRÊT LIBRE LOGEMENTS	PRÊT LIBRE COMMERCES	P.G.E	T F P B logements	frais de Gestion	Imp/vacant	RLS	total des dépenses	LOGEMENTS	Garages et annexes	COMMERCES	VENTE LOGEMENTS	SOLDE ANNUEL	SOLDE CUMULE	solde frais financiers	solde cumulé frais financiers	+	financiers		
0	01/01/2026	31/12/2026	1,000	1,017	1,021	1,022	225,477	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	31,12	43,91	300,5	975,80	61,66	0,00	0,00	737	0,00	18	503,00	503,00	534,12		
1	02/01/2027	31/12/2027	1,000	1,034	1,042	1,044	225,477	0,00	0,00	165	69	0,00	31,12	43,91	534,5	975,80	61,66	0,00	0,00	503	503,00	503	503,00	503,00	534,12		
2	02/01/2028	31/12/2028	1,000	1,052	1,064	1,067	225,477	78,13	376,49	168	71	40,22	31,12	43,91	1 034,3	975,80	61,66	0,00	0,00	3	506,00	15	518,00	518,00	46,12		
3	02/01/2029	31/12/2029	1,122	1,070	1,086	1,090	225,477	78,52	376,49	171	72	164,66	34,92	49,27	1 172,3	1 094,85	69,18	0,00	0,00	-8	498,00	4	522,00	522,00	38,92		
4	02/01/2030	31/12/2030	1,133	1,088	1,109	1,114	225,477	78,91	376,49	174	74	168,15	35,26	49,75	1 182,0	1 105,59	69,86	0,00	0,00	-7	491,00	5	527,00	527,00	40,26		
5	02/01/2031	31/12/2031	1,144	1,106	1,132	1,139	225,477	79,30	376,49	177	76	171,83	35,61	50,23	1 191,7	1 116,32	70,54	0,00	0,00	-5	486,00	7	534,00	534,00	42,61		
6	02/01/2032	31/12/2032	1,155	1,125	1,156	1,164	225,477	79,70	372,27	180	77	175,27	35,95	50,72	1 196,4	1 121,05	71,22	0,00	0,00	14	488,00	14	548,00	548,00	44,95		
7	02/01/2033	31/12/2033	1,167	1,144	1,180	1,190	225,477	80,10	367,85	183	79	178,91	36,32	51,24	1 202,0	1 138,76	71,96	0,00	0,00	9	497,00	21	569,00	573,00	47,32		
8	02/01/2034	31/12/2034	1,179	1,163	1,205	1,216	225,477	80,50	363,68	186	81	182,70	36,70	51,77	1 208,2	1 150,47	72,70	0,00	0,00	241	738,00	253	822,00	822,00	289,70		
9	02/01/2035	31/12/2035	1,191	1,183	1,230	1,243	-	80,90	359,46	189	83	186,49	37,07	52,30	1 214,2	1 162,18	73,44	0,00	0,00	247	985,00	265	1 087,00	1 087,00	302,07		
10	02/01/2036	31/12/2036	1,203	1,203	1,256	1,270	-	81,31	355,29	192	84	190,43	37,44	52,83	1 220,2	1 173,89	74,18	0,00	0,00	255	1 240,00	279	1 366,00	1 366,00	316,44		
11	02/01/2037	31/12/2037	1,215	1,223	1,282	1,298	-	81,71	351,17	195	86	194,38	37,82	53,35	1 226,2	1 185,60	74,92	0,00	0,00	261	1 501,00	291	1 657,00	1 657,00	328,82		
12	02/01/2038	31/12/2038	1,227	1,244	1,309	1,327	-	82,12	347,10	199	88	198,47	38,19	53,88	1 232,2	1 197,31	75,66	0,00	0,00	266	1 767,00	302	1 959,00	1 959,00	340,19		
13	02/01/2039	31/12/2039	1,239	1,265	1,336	1,356	-	82,53	343,07	202	90	202,56	38,56	54,41	1 238,2	1 209,02	76,40	0,00	0,00	272	2 039,00	314	2 273,00	2 273,00	352,56		
14	02/01/2040	31/12/2040	1,251	1,287	1,364	1,386	-	82,94	339,09	205	92	206,61	38,94	54,93	1 244,2	1 220,73	77,14	0,00	0,00	278	2 317,00	327	2 600,00	2 600,00	365,94		
15	02/01/2041	31/12/2041	1,264	1,309	1,393	1,416	-	83,36	335,16	209	94	211,21	39,34	55,50	1 250,2	1 233,42	77,94	0,00	0,00	284	2 601,00	340	2 940,00	2 940,00	379,34		
16	02/01/2042	31/12/2042	1,277	1,331	1,422	1,447	-	83,78	331,27	212	96	215,80	39,75	56,07	1 256,2	1 246,10	78,74	0,00	0,00	290	2 891,00	352	3 282,00	3 282,00	391,75		
17	02/01/2043	31/12/2043	1,290	1,354	1,452	1,479	-	84,19	327,43	216	98	220,15	40,15	56,65	1 262,2	1 258,79	79,54	0,00	0,00	296	3 187,00	365	3 657,00	3 657,00	405,15		
18	02/01/2044	31/12/2044	1,303	1,377	1,482	1,512	-	84,62	323,63	220	101	224,70	40,55	57,22	1 268,2	1 271,47	80,34	0,00	0,00	300	3 487,00	376	4 033,00	4 033,00	416,55		
19	02/01/2045	31/12/2045	1,316	1,400	1,513	1,545	-	85,04	319,87	223	103	229,40	40,96	57,79	1 274,2	1 284,16	81,15	0,00	0,00	306	3 793,00	390	4 423,00	4 423,00	430,96		
20	02/01/2046	31/12/2046	1,329	1,424	1,545	1,579	-	85,46	316,16	227	105	234,25	41,36	58,36	1 280,2	1 296,84	81,95	0,00	0,00	311	4 104,00	402	4 825,00	4 825,00	443,36		
21	02/01/2047	31/12/2047	1,342	1,448	1,577	1,614	-	85,89	312,50	231	107	239,10	41,77	58,93	1 286,2	1 309,53	82,75	0,00	0,00	316	4 420,00	414	5 239,00	5 239,00	455,77		
22	02/01/2048	31/12/2048	1,355	1,473	1,610	1,650	-	86,31	308,87	235	110	244,11	42,17	59,50	1 292,2	1 322,22	83,55	0,00	0,00	322	4 736,00	422	5 661,00	5 661,00	469,17		
23	02/01/2049	31/12/2049	1,368	1,498	1,644	1,686	-	86,73	305,29	239	112	249,06	42,57	60,11	1 298,2	1 335,88	84,31	0,00	0,00	327	5 052,00	428	6 083,00	6 083,00	482,57		
24	02/01/2050	31/12/2050	1,383	1,523	1,679	1,723	-	87,15	301,75	243	115	254,01	42,97	60,73	1 304,2	1 349,54	85,10	0,00	0,00	333	5 368,00	433	6 505,00	6 505,00	496,00		
25	02/01/2051	31/12/2051	1,397	1,549	1,714	1,761	-	87,57	298,25	247	117	258,96	43,38	61,34	1 310,2	1 360,82	85,90	0,00	0,00	339	5 684,00	439	6 927,00	6 927,00	509,40		
26	02/01/2052	31/12/2052	1,411	1,575	1,750	1,800	-	88,00	294,79	251	120	263,91	43,79	61,95	1 316,2	1 372,10	86,70	0,00	0,00	345	6 000,00	445	7 349,00	7 349,00	522,80		
27	02/01/2053	31/12/2053	1,425	1,602	1,787	1,840	-	88,42	291,37	255	122	268,86	44,19	62,56	1 322,2	1 383,48	87,50	0,00	0,00	351	6 316,00	451	7 771,00	7 771,00	536,20		
28	02/01/2054	31/12/2054	1,439	1,629	1,825	1,880	-	88,84	288,00	260	125	273,81	44,59	63,17	1 328,2	1 394,77	88,31	0,00	0,00	357	6 632,00	457	8 193,00	8 193,00	549,60		
29	02/01/2055	31/12/2055	1,453	1,657	1,863	1,921	-	89,26	284,67	264	128	278,76	44,99	63,78	1 334,2	1 406,06	89,12	0,00	0,00	363	6 948,00	463	8 615,00	8 615,00	563,00		
30	02/01/2056	31/12/2056	1,468	1,685	1,902	1,963	-	89,68	281,29	269	131	283,71	45,39	64,39	1 340,2	1 417,35	90,00	0,00	0,00	3							