

CONSEILS & COMITES PLUS - PLAI

LEON : Version 2023-040e Neuf LORIENT AGGLOMERATION Simulation n°2910 HENNEBONT_LES_BLES_D_OR Zone : 3/B2 Mis à jour : 12/05/2023
 Julie GOURVENEZ HENNEBONT_LES_BLES_D_OR Commune : 56083 HENNEBONT (LORIENT AGGLO) Etape : 1-FZA Édité le : 12/05/2023 11:34

SURFACES & LOYERS PAR TYPE

Collectif	PLUS & PLUS 33%		PLAI	
	LOTS	SU/LOYER HAB	LOTS	SU/LOYER HAB
Studio				
T1				
T1 Bis				
T2				
T3				
T4				
T5				
T6				
T7				
TOTAL				

TOTAL LOYER HAB MENSUEL COLLECTIF

Individuel	PLUS & PLUS 33%		PLAI	
	LOTS	SU/LOYER HAB	LOTS	SU/LOYER HAB
Studio				
T1				
T1 Bis				
T2				
T3				
T4	1	83,78	489,22	
T5				1 95,99
T6				485,75
T7				
TOTAL	1	83,78	489,22	1 95,99
		5,84 €/m²		5,06 €/m²

TOTAL LOYER HAB MENSUEL INDIVIDUEL **974,97** €, soit **5,42** €/m²

LOYERS DIVERS

	TOTAL	PLUS	PLUS 33%	PLAI	LOYER UNIT	TOTAL / MOIS
COMMERCES						
GARAGES						
PARKINGS						
PRIVATIF	2	1	-	1	14,22	28
AUTRES	-	-	-	-	-	-
TOTAL GLOBAL QUITTANCEMENT ANNUEL						12 041

PRIX DE REVIENT & PLAN DE FINANCEMENT

Collectif	Individuel	FINANCEMENT	
		TVA REDUITE	
PLUS	102 719	21%	
PLUS FONCIER	34 786	7%	
PLAI	113 849	23%	
PLAI FONCIER	39 859	8%	
LIBRE Rev.			
Action Logement	8 000	2%	
Autre3			
Autre4			
Collecteur amort			
Autre6			
Autre7			
P.R PLUS - PLAI TTC	489 419		
Intérêts préfi. ech.			
Variation P.R.			
P.R PLUS - PLAI TOTAL	489 419		

P.R total TTC / Lgt **244 709,74**
 P.R total TTC / m² Shab **2 828,85**
 P.R total HT / m² Shab **2 634,04**

Terrain / m² de Sdp HT **137,82**
 Const. HT / m² Shab **1 843,73**
 Const. 20% / m² Shab **2 212,48**
 Honoraire (% PR TTC) **11,37%**

Fonds propres / Lgt **77 000,00**
 Subvention / Lgt **18 103,13**

Loyer/P.R TTC **2,46%**
 Loyer/P.R TTC net Subv **2,66%**
 Taux de rentabilité 35 ans **3,62%**

sous-total prêts	299 213	61%
Etat régl./for.	6 330	1%
Surcharge Foncière		
Région:		
Département PLUS:		
Département PLAI:	6 000	1%
Lorient Agglo PLUS:	10 058	2%
Lorient Agglo PLAI:	11 569	2%
Ville:		
Département adaptation f		
Opérations complexes:		
PIV reprise	750	0%
PIV reprise	1 500	0%
sous-total subventions	36 206	7%
FONDS PROPRES	154 000	31%
TOTAL FINANCEMENT	489 419	

DETAILS DES PRETS

PRÊT (hors préfi)	Échéance	Taux	Durée	Diff. Amort.	Diff.Total	Prog.
PLUS	102 719	24/03/2025	2,10%	40 ans		
PLUS FONCIER	34 786	24/03/2025	2,10%	50 ans		
PLAI	113 849	24/03/2025	1,30%	40 ans		
PLAI FONCIER	39 859	24/03/2025	1,30%	50 ans		
LIBRE Rev.						
Action Logement	8 000	24/03/2025	0,25%	40 ans		
Autre3						
Autre4						
Collecteur amort						

SIMULATION D'EQUILIBRE D'EXPLOITATION

ANNEES	LIVRET A Référence 1,50%	ANNUITES	GESTION	GE	TFPB	LOYERS NETS Mod. loyers avec RLS	SOLDE ANNUEL		AGIOS & PDTS FI		Marge nette Autofin.		VAN	TRI
							(1)	(2)	(1)	(2)	(1) + (2)	Autofin.		
2024	1,50%		0			3 96,30%	3	0			3	3	-151	n.s
2025	1,50%	10	2			12 96,30%	0	0			0	3	-151	n.s
2026	1,50%	10	2			12 96,30%	1	0			1	4	-150	n.s
2027	1,50%	10	2			13 96,30%	1	0			1	5	-149	n.s
2028	1,50%	10	2			13 96,30%	1	0			1	6	-148	n.s
2029	1,50%	10	2	1		13 96,30%	-0	0			-0	6	-149	n.s
2030	1,50%	10	2	1		13 96,30%	-0	0			0	6	-149	n.s
2031	1,50%	10	2	1		14 96,30%	0	0			0	6	-148	n.s
2032	1,50%	10	2	1		14 96,30%	0	0			0	6	-148	n.s
2033	1,50%	10	2	1		14 96,30%	0	0			1	7	-148	n.s
2034	1,50%	10	2	3		14 96,30%	-1	0			-1	6	-148	n.a
2035	1,50%	10	2	3		15 96,30%	-1	0			-1	5	-149	n.a
2036	1,50%	10	2	3		15 96,30%	-1	0			-0	5	-149	n.a
2037	1,50%	10	2	3		15 96,30%	-0	0			-0	4	-149	n.a
2038	1,50%	10	2	3		15 96,30%	-0	0			-0	4	-150	n.a
2039	1,50%	10	2	3		16 96,30%	-0	0			-0	4	-150	n.a
2040	1,50%	10	2	3		16 96,30%	0	0			0	4	-150	n.s
2041	1,50%	10	3	3		16 96,30%	0	0			0	5	-149	n.s
2042	1,50%	10	3	4		16 96,30%	0	0			1	5	-149	n.s
2043	1,50%	10	3	4		17 96,30%	1	0			1	6	-148	n.s
2044	1,50%	10	3	4		17 96,30%	1	0			1	7	-148	n.s
2045	1,50%	10	3	4		17 96,30%	1	0			1	8	-147	n.s
2046	1,50%	10	3	4		18 96,30%	1	0			1	9	-146	n.s
2047	1,50%	10	3	4		18 96,30%	1	0			1	11	-145	n.s
2048	1,50%	10	3	4		18 96,30%	2	0			2	12	-144	n.s
2049	1,50%	10	3	4	2	19 96,30%	-0	0			0	12	-144	n.s
2050	1,50%	10	3	4	2	19 96,30%	0	0			0	13	-144	n.s
2051	1,50%	10	3	4	2	19 96,30%	0	0			0	13	-143	n.s
2052	1,50%	10	3	4	2	20 96,30%	0	0			1	14	-143	n.s
2053	1,50%	10	3	4	2	20 96,30%	1	0			1	14	-142	n.s
2054	1,50%	10	3	4	2	20 96,30%	1	0			1	15	-142	n.s
2055	1,50%	10	3	5	2	21 96,30%	1	0			1	16	-141	n.s
2056	1,50%	10	3	5	2	21 96,30%	1	0			1	17	-140	n.s
2057	1,50%	10	3	5	2	21 96,30%	1	0			1	19	-140	n.s
2058	1,50%	10	4	5	2	22 96,30%	1	0			2	20	-139	n.s
2059	1,50%	10	4	5	2	22 96,30%	2	0			2	22	-138	n.s
2060	1,50%	10	4	5	2	23 96,30%	2	0			2	24	-136	n.s
2061	1,50%	10	4	5	2	23 96,30%	2	0			2	27	-135	n.s
2062	1,50%	10	4	5	3	23 96,30%	2	0			2	29	-134	n.s
2063	1,50%	10	4	5	3	24 96,30%	2	0			3	32	-132	n.s
2064	1,50%	10	4	5	3	24 96,30%	2	0			3	35	-131	n.s
2065	1,50%	2	4	5	3	25 96,30%	10	1			11	45	-125	n.s
2066	1,50%	2	4	6	3	25 96,30%	11	1			11	57	-119	n.s
2067	1,50%	2	4	6	3	26 96,30%	11	1			12	68	-113	n.s
2068	1,50%	2	4	6	3	26 96,30%	11	1			12	80	-106	n.s
2069	1,50%	2	4	6	3	27 96,30%	11	1			12	92	-100	n.s
2070	1,50%	2	4	6	3	27 96,30%	11	1			13	105	-94	n.s
2071	1,50%	2	5	6	3	28 96,30%	12	1			13	118	-87	n.s
2072	1,50%	2	5	6	3	28 96,30%	12	2			13	131	-81	n.s
2073	1,50%	2	5	6	3	29 96,30%	12	2			14	145	-74	n.s
2074	1,50%	2	5	6	3	29 96,30%	12	2			14	159	-67	0,08%
2084	1,50%		6	8	4	35 96,30%	17	4			21	349	15	1,67%
TOTAL		419	210	264	105	1 296			297	51	349			

PARAMETRES D'EVOLUTION & DE SIMULATION

PARAMETRES RETENUS	NOMBRE		%
	PDT 5 ANS	AU DELA	
GROS ENTRETIEN	1,90%	1,90%	C. DEPARTEMENTAL
FRAIS GESTION	2,00%	2,00%	
VCE & IMP (tx annuel)	2,80%	2,80%	
LOYERS	1,80%	1,80%	
FRAIS FIN (tx annuel)	1,50%	1,50%	
PROD FIN (tx annuel)	1,50%	1,50%	
TFPB	2,50%	2,50%	

Frais de gestion annuels	850	€/ logement	Date d'OS	24/07/2023
Date de mise en location	24/09/2024		Date actualisation Valeurs de Base	01/01/2021
TFPB annuelle	460,00	mois de loyer	Exonération de	25 ans
Amortissement Fonds Propres		Durée de retour sur fonds propres		60 ans
Valeur résiduelle		année d'application		
Montant annuel bail emphytéotique		Durée du bail emphytéotique		
		Différé du bail emphytéotique		

VAN = Somme (Marges nettes actualisées) - (FP Investis)
 TRI = Taux d'actualisation tel que : (FP Invest, si > à 5% du TDC) = Somme (Marges nettes actualisées)
 RETOUR FFI = Opose le montant de FP investis au cumul de MNA actualisées à l'inflation. Les MNA intègrent l'impact des FP sur la perte de produits financiers.

MARGES NETTES D'AUTOFINANCEMENT & TRESORERIE CUMULEE (sur 50 ans)

