



MATRICE D'EQUILIBRE - OPERATION LOCATIVE

ELEMENTS DE BASE DE L'OPERATION

Structure concernée	Foncière Chênelet	▼
Nom de l'opération	24 PLAI	
Commune de l'opération	Grandvilliers	
Département	Oise	▼
Délégataire	DDT 60	▼
Type d'opération	NEUF	▼
Complément type opération	PLAI	▼
Numéro de zone de loyer PLAI	3	▼
Numéro de zone de loyer PLS	C	▼
Version et date de simulation	01/07/2020	

Societe: **Foncière Chênelet**commune **Grandvilliers**
departement **Oise**
déléguataire **DDT 60**Operation: **24 PLAI****PRESENTATION DE L'OPERATION**Opération de construction de 24 logements sociaux
Taux de TVA PLAI: 5,5%

Nombre de logements :	24,00	Coût de l'opération TTC:	4 684 260 €
Surface habitable en m ² :	1623,60 m ²	Coût total HT/ m ² SU	2 739 €
Surface Utile en m ² :	1623,60 m ²	Coût des travaux HT/m ² SU	2 331 €

Financement de l'opération

Coûts		Euro	%	%	Ressources		Euro
Charge Foncière	302 923	6%	2%	Etat	96 000	-	-
Travaux	3 992 036	85%	3%	Conseil Général	120 000	-	-
Honoraires	389 301	8%	5%	Fondation Abbé Pierre	234 213	20%	960 000
Révision de prix	-		20%	CCAHA	960 000	23%	1 080 000
			2%	CARSAT	100 000		-
			55%	Total Subventions	2 590 213		
			21%	Emprunt CDC PLAI	1 000 000		
			23%	Fonds Propres	1 094 047		
Total emplois TTC	4 684 260	100%	100%	Total ressources	4 684 260		

Taux de TVA réduit

Fait à Landrethun le Nord

01/09/2020

Societe: Foncière Chênelet	commune Grandvilliers
Operation: 24 PLAI	departement Oise
	délégataire DDT 60

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS PLAI

LOGEMENTS:

Description Individuel/collectif (LC)	n° du Logt	Surfaces habitables SH	Surfaces annexes SA	Surfaces utiles (SH + 1/2 SA)	Type	Loyer mens. non modulé	CS relatif (cf. note)	Loyer mens. modulé	Loyer annuel
	1	78,30		78,30	T3	368,70	0,9690	357,26	4 287,14
	2	78,30		78,30	T3	368,70	0,9690	357,26	4 287,14
	3	78,30		78,30	T3	368,70	0,9690	357,26	4 287,14
	4	78,30		78,30	T3	368,70	0,9690	357,26	4 287,14
	5	78,30		78,30	T3	368,70	0,9690	357,26	4 287,14
	6	78,30		78,30	T3	368,70	0,9690	357,26	4 287,14
	7	78,30		78,30	T3	368,70	0,9690	357,26	4 287,14
	8	78,30		78,30	T3	368,70	0,9690	357,26	4 287,14
	9	78,30		78,30	T3	368,70	0,9690	357,26	4 287,14
	10	78,30		78,30	T3	368,70	0,9690	357,26	4 287,14
	11	78,30		78,30	T3	368,70	0,9690	357,26	4 287,14
	12	78,30		78,30	T3	368,70	0,9690	357,26	4 287,14
	13	57,00		57,00	T2	268,41	1,0426	279,85	3 358,19
	14	57,00		57,00	T2	268,41	1,0426	279,85	3 358,19
	15	57,00		57,00	T2	268,41	1,0426	279,85	3 358,19
	16	57,00		57,00	T2	268,41	1,0426	279,85	3 358,19
	17	57,00		57,00	T2	268,41	1,0426	279,85	3 358,19
	18	57,00		57,00	T2	268,41	1,0426	279,85	3 358,19
	19	57,00		57,00	T2	268,41	1,0426	279,85	3 358,19
	20	57,00		57,00	T2	268,41	1,0426	279,85	3 358,19
	21	57,00		57,00	T2	268,41	1,0426	279,85	3 358,19
	22	57,00		57,00	T2	268,41	1,0426	279,85	3 358,19
	23	57,00		57,00	T2	268,41	1,0426	279,85	3 358,19
	24	57,00		57,00	T2	268,41	1,0426	279,85	3 358,19
Total individuel	24	1 623,60	0,00	1 623,60				7 645,32	91 743,89
Total collectif	0	0,00	0,00	0,00				0,00	0,00
Salle commune Sanitaires Bureau Logt. passage Circulation Local technique	1	110,00		110,00					
LCR	1	110,00	0,00	110,00				0,00	0,00
Logements	Nb Logts	SH	SA	SU					
	24	1 623,60	0,00	1 623,60					
SHON (réelle / estimée)				2 029,50					
Surface plancher (réelle / est.)				1 785,96					

Récapitulatif:				
Type de logements	Nombre	Surface habitable	Surface des annexes prise en compte	Surface Utile
Total logements	24	1 623,60	0,00	1 623,60
Garages / Parking				
Garages en sous-sol				
Autres 1				
Autres 2				
Total opération	24	1623,60	0,00	1623,60

LOYERS:

Loyer mensuel maximum au m2 de SU: (collectif)	0,00
Loyer mensuel maximum au m2 de SU: (individuel)	4,71
Loyer mensuel des garages / parking:	
Loyer mensuel des garages en sous-sol:	
Loyer mensuel autres 1	
Loyer mensuel autres 2	

RECETTES:

Recette loyer:	91 743,89
Recette garages:	0,00
Recette autre:	0,00
TOTAL	91 743,89

DIVERS:

Inflation	1,60%	Exonération en années
Vacances et impayés	3,00%	
Zone PLAI	3	
NEUF	PLAI	
T.F.P.B (5 €/m² S.hab.)	8118	2
P.G.R.	0,60%	5
Gestion locative	7,00%	
Coeff Struture	0,997642	
F.Gest.€/LGT	1 044,50	

Societe: Foncière Chênelet	commune Grandvilliers
Operation: 24 PLAI	departement Oise
	délégataire DDT 60
COUT D'OPERATION PLAI	

	Part Societe H.T.	TVA à 5,5 %	TTC LASM	TTC 20% (pour récup TVA)
1. CHARGE FONCIERE	287 946,45	14 976,45	302 922,89	341 791,89
A . CHARGE IMMOBILIERE	4 299,00	236,45	4 535,45	4 544,45
Terrain	0,00	0,00	0,00	0,00
Frais d'acquisition	99,00	5,45	104,45	104,45
Droits enregist.	0,00	0,00	0,00	0,00
Notaire	3 000,00	165,00	3 165,00	3 000,00
Frais de négociat.	0,00	0,00	0,00	0,00
Panneau chantier	600,00	33,00	633,00	720,00
Frais d'huissier	600,00	33,00	633,00	720,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
B. COUT D'AMENAGEMENT (limité à 4% du	268 000,00	14 740,00	282 740,00	321 600,00
Nettoyage du site	0,00	0,00	0,00	0,00
Sondages	4 000,00	220,00	4 220,00	4 800,00
Travaux VRD	192 000,00	10 560,00	202 560,00	230 400,00
Réseau Assainissement	19 200,00	1 056,00	20 256,00	23 040,00
Réseau électricité	12 000,00	660,00	12 660,00	14 400,00
Réseau eau	12 000,00	660,00	12 660,00	14 400,00
Réseau Téléphone	4 800,00	264,00	5 064,00	5 760,00
Réseau Gaz	0,00	0,00	0,00	0,00
Esaces verts	24 000,00	1 320,00	25 320,00	28 800,00
Démolition	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
C. FONDATIONS (compris entre 10 et 20% d	0,00	0,00	0,00	0,00
Fondations spéciales	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
D. FONDS DE CONCOURS	15 647,45	0,00	15 647,45	15 647,45
Taxe d'urbanisme	0,00		0,00	0,00
Sous-densité	0,00		0,00	0,00
Taxe assainissement	0,00		0,00	0,00
TLE	5,00%	15 647,45	15 647,45	15 647,45
	0,00		0,00	0,00
2. COUT TRAVAUX	3 783 920,00	208 115,60	3 992 035,60	4 540 704,00
Travaux TCE €/SH	2 300 €/m ²	3 571 920,00	196 455,60	3 768 375,60
Garages		0,00	0,00	0,00
LCR	1 900 €/m ²	209 000,00	11 495,00	220 495,00
Instrumentation		3 000,00	165,00	3 165,00
Adaptation SA		0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
3. PRESTATIONS INTELLECTUELLES	374 955,89	16 325,19	389 301,08	442 747,07
Annonces légales légales		1 000,00	55,00	1 055,00
Programme		0,00	0,00	0,00
Etude thermique		3 000,00	165,00	3 165,00
BET Structure		0,00	0,00	0,00
Test d'étanchéité		6 000,00	330,00	6 330,00
Architecte	3,00%	165 000,68	9 075,04	174 075,72
Ingénierie		0,00	0,00	0,00
Contrôle technique	0,80%	17 027,64	936,52	17 964,16
Coordinateur SPS	0,60%	7 567,84	416,23	7 984,07
OPC		0,00	0,00	0,00
Sensibilisation des locataires		15 000,00	825,00	15 825,00
Suivi instrumentation		0,00	0,00	0,00
Assurance DO	1,20%	43 625,43	2 399,40	46 024,83
Certification Patrimoine & Habitat		0,00	0,00	0,00
Géomètre		2 600,00	143,00	2 743,00
Maîtrise d'ouvrage interne	1,93%	78 134,30	0,00	78 134,30
Conduite d'opération	forfait	36 000,00	1 980,00	36 000,00
		0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
6. MONTANT TOTAL SOCIETE H.T.	4 446 822,33	239 417,23	4 684 259,57	5 325 242,96
7. REVISION DE PRIX PREV	0,00%	0,00	0,00	0,00
8. TVA		237 437,23	237 437,23	878 420,62

COUT TOTAL OPERATION: 4 684 260 TTC LASM 640 983

Societe: **Foncière Chênelet**Operation: **24 PLAI**commune **Grandvilliers**
departement **Oise**
délégataire **DDT 60****COMPTE D'EXPLOITATION PREVISIONNEL****Rappel des paramètres retenus pour l'emprunt LT**

CDC PLAI	Montant	1 000 000	Taux	1,90%	Durée	40
CDC PLUS	Montant	0	Taux	2,70%	Durée	40
CDC PLS	Montant	0	Taux	3,51%	Durée	

Années	Charges								Produits	Résultat	
	1 000 000,00 Capital	436 707,53 Intérêts	1 396 232,06 PGR	152 563,93 Prov° Risq	387 905,89 Gest. Loc	941 492,97 Entretien	506 667,20 TFPB	4 840 081,55 Tot Charges	5 085 464,17 Loyers	245 382,62 Résultat/an	R. Cumulé
1	16 917,69	19 000,00	0,00	2 752,32	6 422,07	15 893,60	0,00	60 985,68	91 743,89	30 758,21	30 758,21
2	17 239,12	18 678,56	0,00	2 796,35	6 550,51	15 893,60	0,00	61 476,03	93 211,79	31 735,76	62 493,97
3	17 566,67	18 351,02	0,00	2 841,10	6 681,52	16 211,47	8 665,66	70 641,67	94 703,18	24 061,51	86 555,48
4	17 900,43	18 017,25	0,00	2 886,55	6 815,15	16 535,70	8 856,31	71 342,12	96 218,43	24 876,31	111 431,79
5	18 240,54	17 677,15	0,00	2 932,74	6 951,46	16 866,42	9 051,15	72 056,77	97 757,92	25 701,15	137 132,94
6	18 587,11	17 330,58	27 927,73	2 979,66	7 090,49	17 203,74	9 250,27	100 713,65	99 322,05	-1 391,60	135 741,34
7	18 940,27	16 977,42	28 486,28	3 027,34	7 232,30	17 547,82	9 453,78	102 016,15	100 911,20	-1 104,95	134 636,39
8	19 300,13	16 617,56	29 056,01	3 075,77	7 376,94	17 898,78	9 661,76	103 344,92	102 525,78	-819,14	133 817,25
9	19 666,84	16 250,85	29 637,13	3 124,99	7 524,48	18 256,75	9 874,32	104 700,48	104 166,19	-534,29	133 282,96
10	20 040,51	15 877,18	30 229,87	3 174,99	7 674,97	18 621,89	10 091,55	106 083,39	105 832,85	-250,54	133 032,42
11	20 421,28	15 496,41	30 834,47	3 225,79	7 828,47	18 994,32	10 313,57	107 494,19	107 526,18	31,99	133 064,41
12	20 809,28	15 108,41	31 451,16	3 277,40	7 985,04	19 374,21	10 540,47	108 933,44	109 246,60	313,16	133 377,57
13	21 204,66	14 713,03	32 080,18	3 329,84	8 144,74	19 761,69	10 772,36	110 401,73	110 994,54	592,82	133 970,39
14	21 607,54	14 310,14	32 721,78	3 383,11	8 307,63	20 156,93	11 009,35	111 899,63	112 770,46	870,82	134 841,21
15	22 018,09	13 899,60	33 376,22	3 437,24	8 473,79	20 560,07	11 251,55	113 427,76	114 574,78	1 147,03	135 988,24
16	22 436,43	13 481,26	34 043,74	3 492,24	8 643,26	20 971,27	11 499,09	114 986,71	116 407,98	1 421,27	137 409,50
17	22 862,72	13 054,96	34 724,62	3 548,12	8 816,13	21 390,69	11 752,07	116 577,12	118 270,51	1 693,38	139 102,89
18	23 297,11	12 620,57	35 419,11	3 604,89	8 992,45	21 818,51	12 010,61	118 199,62	120 162,84	1 963,21	141 066,10
19	23 739,76	12 177,93	36 127,49	3 662,56	9 172,30	22 254,88	12 274,85	119 854,86	122 085,44	2 230,58	143 296,68
20	24 190,82	11 726,87	36 850,04	3 721,16	9 355,75	22 699,97	12 544,89	121 543,51	124 038,81	2 495,30	145 791,98
21	24 650,44	11 267,25	37 587,04	3 780,70	9 542,86	23 153,97	12 820,88	123 266,23	126 023,43	2 757,20	148 549,18
22	25 118,80	10 798,89	38 338,78	3 841,19	9 733,72	23 617,05	13 102,94	125 023,72	128 039,80	3 016,09	151 565,26
23	25 596,06	10 321,63	39 105,56	3 902,65	9 928,39	24 089,39	13 391,20	126 816,68	130 088,44	3 271,76	154 837,02
24	26 082,38	9 835,31	39 887,67	3 965,10	10 126,96	24 571,18	13 685,81	128 645,83	132 169,86	3 524,02	158 361,05
25	26 577,95	9 339,74	40 685,42	4 028,54	10 329,50	25 062,61	13 986,90	130 511,91	134 284,57	3 772,67	162 133,71
26	27 082,93	8 834,76	41 499,13	4 092,99	10 536,09	25 563,86	14 294,61	132 415,65	136 433,13	4 017,48	166 151,19
27	27 597,50	8 320,18	42 329,11	4 158,48	10 746,81	26 075,14	14 609,09	134 357,83	138 616,06	4 258,23	170 409,42
28	28 121,86	7 795,83	43 175,70	4 225,02	10 961,75	26 596,64	14 930,49	136 339,21	140 833,91	4 494,70	174 904,12
29	28 656,17	7 261,52	44 039,21	4 292,62	11 180,98	27 128,57	15 258,96	138 360,60	143 087,26	4 726,65	179 630,77
30	29 200,64	6 717,05	44 919,99	4 361,30	11 404,60	27 671,14	15 594,66	140 422,81	145 376,65	4 953,84	184 584,61
31	29 755,45	6 162,24	45 818,39	4 431,08	11 632,69	28 224,57	15 937,74	142 526,66	147 702,68	5 176,02	189 760,64
32	30 320,80	5 596,88	46 734,76	4 501,98	11 865,35	28 789,06	16 288,37	144 672,99	150 065,92	5 392,93	195 153,57
33	30 896,90	5 020,79	47 669,46	4 574,01	12 102,66	29 364,84	16 646,72	146 862,66	152 466,98	5 604,31	200 757,88
34	31 483,94	4 433,75	48 622,85	4 647,19	12 344,71	29 952,13	17 012,95	149 096,56	154 906,45	5 809,89	206 567,77
35	32 082,14	3 835,55	49 595,30	4 721,55	12 591,60	30 551,18	17 387,23	151 375,57	157 384,95	6 009,38	212 577,15
36	32 691,70	3 225,99	50 587,21	4 797,09	12 843,43	31 162,20	17 769,75	153 700,62	159 903,11	6 202,49	218 779,64
37	33 312,84	2 604,85	51 598,95	4 873,85	13 100,30	31 785,44	18 160,68	156 072,63	162 461,56	6 388,93	225 168,57
38	33 945,78	1 971,91	52 630,93	4 951,83	13 362,31	32 421,15	18 560,22	158 492,55	165 060,94	6 568,39	231 736,96
39	34 590,75	1 326,94	53 683,55	5 031,06	13 629,56	33 069,58	18 968,54	160 961,36	167 701,92	6 740,56	238 477,52
40	35 247,98	669,71	54 757,22	5 111,55	13 902,15	33 730,97	19 385,85	163 480,05	170 385,15	6 905,10	245 382,62