

MONTAGE EN LSI + PLS	Foncière Logement	OPERATION	NOMBRE et TYPE de LOGEMENTS							OFFRE OPERATEUR PRIX TOTAL VEFA K€ TTC	PRIX VEFA K€ TTC commerces - Activités - bureaux TVA à 20%	SURFACE commerces - activités - bureaux m² utiles	OFFRE Logements K€ TTC	PRIX K€ TTC par logement	PRIX K€ TTC par m² lgts	TOTAL SURFACE lgts	SHAB par logement	LOYER Logement expertisé	LOYER logement d'équilibre	RESULTAT (cumulé à 25 ans)	% résultat (à 25 ans)	Zone de loyer	Date CA
			Type																				
			T1	T2	T3	T4	T5	autres															
6		CUMUL des engagements financiers du PAM pour le CA du 19 décembre 2019	0	51	60	92	0	0				27 430 189	191 820	3 148	8 713	60,9	12,64 €	11,59 €	750 000	2,73%			
019	PORT-DE-BOUC	NACARAT Rives Sud	24	0	6	9	9	0	0			3 725 210	155 217	2 397	1 554	64,8	11,99 €	10,79 €	100 000	2,7%	A	27/01/20	
032	LINGOLSHEIM	SPIRIT Green Square	18	0	5	4	7	2	0			3 500 000	194 444	2 846	1 230	68,3	10,43 €	9,99 €	74 000	2,1%	B1	27/01/20	
2		TOTAL engagements financiers à valider par le CA le 27 janvier 2020	42	0	11	15	16	2	0			7 225 210	172 029	2 595	2 784	66,3	11,27 €	10,14 €	174 000	2,41%			
8		CUMUL des engagements financiers du PAM pour le CA du 27 janvier 2020	185	0	62	79	48	2	0			34 655 399	187 326	3 014	11 496	62,1	12,30 €	11,08 €	924 000	2,67%			



LINGOLSHEIM

Green Square

Département : 67

Opérateur: **SPIRAL**

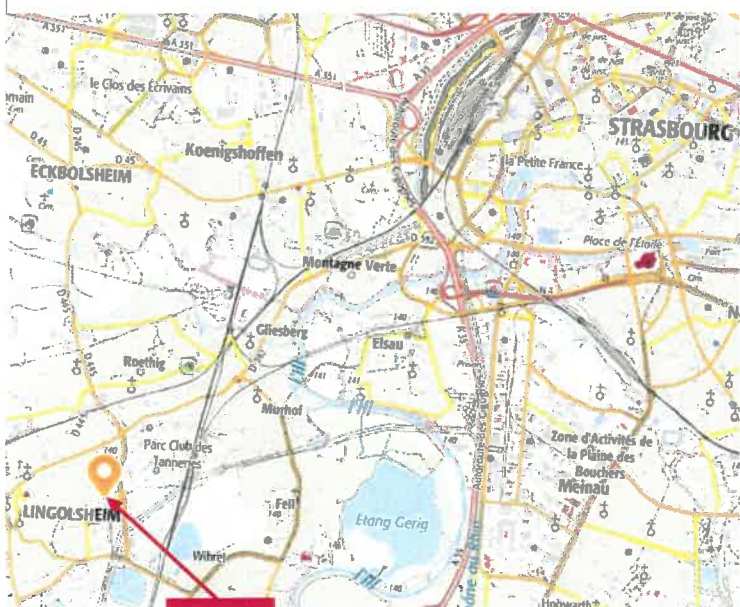
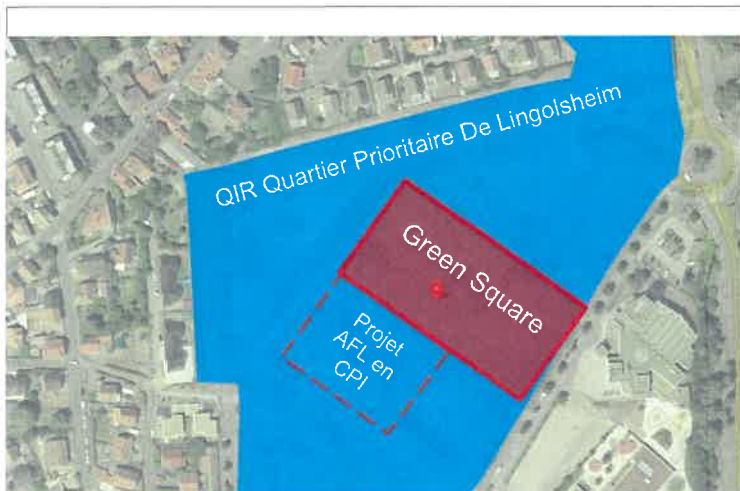
Architectes : BIK Architecture

Adresse Projet : Rue Pierre Pfimlin /
Rue Konrad Adenauer

Références du dossier : 032 SPI 01

Opération située dans le Quartier d’Intérêt Régional
du NPNRU « Quartier Prioritaire de Lingolsheim »

1. Présentation du projet : 18 logements en bloc – 18 boxes simples en sous-sol



SPIRAL (Groupe SPIRIT IMMOBILIER) projette la construction d’un programme de logements collectifs en 2 tranches. La première tranche comprend 54 logements répartis sur 3 bâtiments élevés de R+2 et R+3 et attique ainsi que 80 places de stationnement sur un niveau de sous-sol commun. Le permis de construire de la deuxième tranche n’a pas encore été déposé.

Le permis de construire de la tranche 1 est obtenu.

Le projet d’acquisition porte sur la totalité du bâtiment D comprenant 18 logements ainsi que 18 boxes simples en sous-sol. Les lots proposés se décomposent en 5 T2, 4 T3, 7 T4 et 2 T5 et 7 celliers

Présentation du quartier et de l’immeuble :

L’ensemble immobilier est implanté dans la commune de Lingolsheim, à 6,5 km au Sud-Est du centre-ville de Strasbourg et bénéficie d’une desserte par le tram.

Le programme s’inscrit dans un grand projet de rénovation urbaine transformant l’ancien quartier des Hirondelles en « Quartier Europe », améliorant les conditions de vie des habitants et s’inscrivant dans une logique de développement durable. Le QPV est en totale reconversion après la démolition des tours en locatif social. A la place, des opérations d’accession à la propriété de taille réduite verront le jour dans un quartier transfiguré.

L’opération sera bâtie au Sud de la rue Pierre Pfimlin, en bordure de la rue Konrad Adenauer. Le quartier est en pleine mutation avec de nombreuses constructions neuves notamment un projet Foncière Logement en CPI directement en face côté Sud du bâtiment proposé, ainsi que des maisons individuelles livrées en 2018 au nord de la parcelle.

Accessibilité du site :

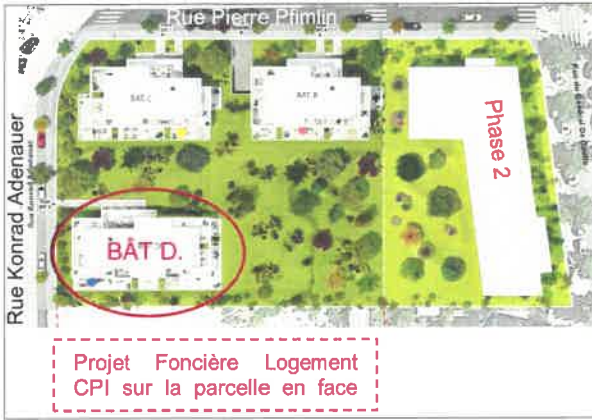
Tramway : Tram B – Arrêt Tiergaertel à 250m – Accès au centre de Strasbourg en 27 minutes

Bus : L1 (haute fréquence), 13 et 45 respectivement à 240, 400 et 700 m

Routiers : Accès à A35 et N83 à 4km, D222/D392/D194 à 1,5 km

Aéroport de Strasbourg à 6,4 km

2. Offre proposée par l'opérateur en VEFA



Nb de logements	18 logements collectifs 18 boxes simples – 7 celliers en RdC		
Surface habitable	1229,68 m ²		
	Offre HT	Offre TTC 10%	Expertise TTC BNP
Prix total VEFA	3 181 818 €	3 500 000 €	3 510 000 €
Soit en €/m ² habitable parking compris	2 588 €/m ²	2 846 €/m ²	2 854 €/m ²
Montant en € TTC de logt.	194 444 € TTC		
% OFFRE-EXPERTISE / OFFRE =			-0.3 %

3. Marché local

Approche du marché locatif

Loyer Expert : 10,43 €/m²/mois SHAB, parking inclus

Loyer retenu pour le projet Green Square :

9,39 €/m²/mois SHAB parking inclus



4. Synthèses des hypothèses d'engagement

Fiche d'engagement financier (PAM)

Opération n°	Ville : LINGOLSHEIM			Foncière Logement Groupe ActonLogement		
	Département : 83					
Nom de l'opération : GREEN SQUARE						
Date de mise à jour : 27/01/2020						
Types	Offre Opérateur			Expertise	Type de logement	Collectif
	Nombre unité	SHAB m ²	Prix l/m ² TTC - 20%	Prix l/m ² TTC - 20%		
Foncier				0	Prix achat / logement - TTC 10% avec fonc	194 kl
Logements	18	1230	3 818		Prix achat / m ² hors comm. - TTC 10% avec f	2846 l/m ²
Surfaces annexes					Zone de loyers (Bbis - 1 - 2 - 3)	
Surfaces commerciales					Zone de loyers (Abis - A - B1 - B2 - C)	B1
Garages / Parkings couverts	0			0,00	Date de livraison du programme	01/03/2022
Parkings extérieurs					Surface utile	1 230
Jardins					LOYERS retenu pour le calcul : en l / m ² par	9,59
Terrasses					LOYERS proposé par l'Expert : en l / m ² par	10,43
Caves						
TOTAL	18	1230	3 818	0		

Prix de vente TTC	3 500 000	avec TVA à 10%
Complément		Travaux TT
Droit réduit	133 000	3,8
Frais d'Acte	42 000	1,
Coût Total -	3 675 000	
Revenu Brut	138 560	
Rentabilité br	3,77%	

Hypothèses de Caution	
Révalorisation	0,00% par an
Valeur Global des Caution	
Caution T10	0,00% par an
pendant 4 ans	
taux	0,00% on 4 ans

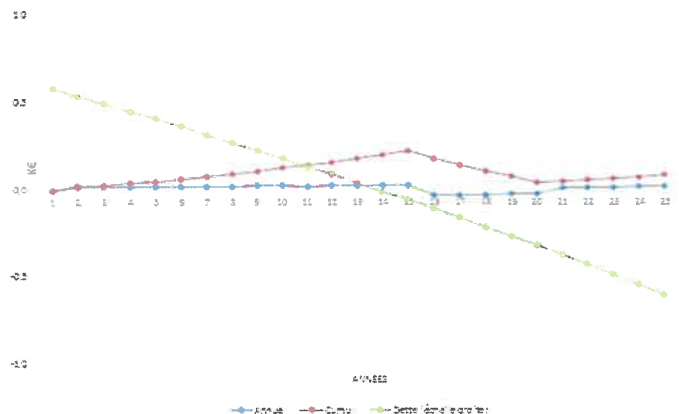
Loyers marché (exportaire) et retenu	
Loyer Global	193 950 par an
taux	10,43 l/m ² et par m ²
déduite par rapport au marché locatif exportaire	
	10%
Loyer retenu pour le calcul	9,

PLAN DE FINANCEMENT

Emprunt bancaire (K)	771,8	21,00%
Emprunt Autre (K)	0,0	0,00%
Prêt ALS (K)	1212,8	33,00%
Fonds propres	1690,5	46,00%
TOTAL	3 675,0	100%
(Tva 10% + frais annexes)		

Bénéfice Cumulé à 25 ans :	74 Kl
Bénéfice Actualisé (à la 1ère année) :	76 Kl
Bénéfice actualisé/coût acquisition (en %) :	2,7%

Cash flow annuel et cumulé



ACTION LOGEMENT	
Taux annuel	0,50%
Différé capital	1
Différé intérêt	1
Durée	49
PRÊT BANCAIRE	
Taux annuel	2,50%
Différé capital	0
Différé intérêt	0
Durée	25
PRÊT AUTRE	
Taux annuel	
Différé capital	
Différé intérêt	
Durée	
Taux moyen de la dette	
	1,28%



PORT-DE-BOUC

Rive Sud

Département : 13

Opérateur: **SCCV PORT DE BOUC LIBERTE**

Architectes : **TANGRAM ARCHITECTES**

Adresse Projet : Quai de la Liberté / Rue Paul Lombard

Références du dossier : 019 NAC 02

Opération située dans les 300m du Quartier d'Intérêt Régional du NPNRU « Les Comtes »

1. Présentation du projet : 24 logements en bloc dans 3 bâtiments – 36 parkings en sous-sol



QIR Les Comtes et sa bande des 300m



NACARAT projette la construction d'un programme de logements collectifs sur 3 ensembles de bâtiments (A/B, C/D/E et F/G/H) représentant au total 86 lots, ainsi que 107 places de parking en sous-sol. Les bâtiments s'élèvent du R+2 au R+4 et bénéficient de jardins communs paysagers.

Le permis de construire est obtenu et le promoteur est propriétaire du terrain.

Le projet d'acquisition porte sur la totalité des bâtiments C/D/E en cœur d'îlot qui comprennent en tout 24 logements ainsi que 36 parkings simples dans le sous-sol commun aux bâtiments C/D/E et F/G/H. Les lots proposés se décomposent en 6 T2, 9 T3 et 9 T4. Le projet est de type habitat intermédiaire sans parties communes.

Présentation du quartier et de l'immeuble :

L'ensemble immobilier est implanté dans la ville côtière de Port-de-Bouc, à 50 km de Marseille et 25 km de Salon-de-Provence. Il se situe rue Paul Lombard, rue parallèle au chenal de la Caronte.

Le quartier Saint-Jean dans lequel s'inscrit le projet est situé à 400m du centre-ville, il s'agit d'une zone d'urbanisation future, à vocation d'habitat, permettant la mutation de fonciers industriels.

Le port, à proximité immédiate, connaît une grande activité fluviale et de pêche. De l'activité nautique dans des entrepôts se développe au Sud du programme au niveau du quai.

A l'Ouest de la parcelle se trouve un îlot comprenant des maisons individuelles, une copropriété, la mosquée, un dojo et des commerces de proximité. De nombreuses places de stationnement et petits commerces se trouvent le long du Quai de la Liberté

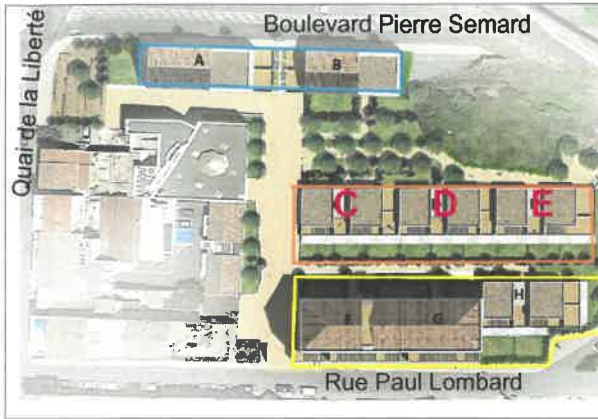
Accessibilité du site :

Bus : 5 lignes à moins de 300m, un arrêt de bus au pied du programme au niveau du boulevard Pierre Semard

Trains : Gare TER à 350m, ligne Marseille-Miramas « Train de la Côte Bleue »

Routiers : D50 et N568 à 1 km

2. Offre proposée par l'opérateur en VEFA



Nb de logements	24 logements collectifs et 36 parkings simples		
Surface habitable	1 554,07 m ²		
Prix total VEFA	Offre HT	Offre TTC 10%	Expertise TTC BNP
	3 386 555 €	3 725 210 €	3 980 000 €
Soit en €/m ² habitable parking compris	2 179 €/m ²	2 397 €/m ²	2 561 €/m ²
Montant en € TTC de logt.	155 217 € TTC		
% OFFRE-EXPERTISE / OFFRE =			-6,8 %

3. Marché local

Approche du marché locatif

Loyer Expert : 11,93 €/m²/mois SHAB parking inclus


Loyer retenu pour le projet Rive Sud :

10,73 €/m²/mois SHAB parking inclus



4. Synthèses des hypothèses d'engagement

Fiche d'engagement financier (PAM)

Opération n°	Ville : PORT DE BOUC Département : 13 Nom de l'opération : RIVE SUD Date de mise à jour : 20/01/2020				Foncière Logement  Groupe ActionLogement	
	Offre Opérateur		Expertise		Type de logement	
Types	Nombre	SHAB	Prix	Prix	Collectif	
	unité	m ²	ki TTC - 20%	ki TTC - 20%	Prix achat / logement - TTC 10% avec foncie 155 kt	
Foncier					Prix achat / m ² hors comm. - TTC 10% avec f 2397 t/m ²	
Logements	24	1554	4 064	0	Zone de loyers (1bis - 1 - 2 - 3)	
Surfaces annexes					Zone de loyers (A1bis - A - B1 - B2 - C) A	
Surfaces commerciales					Date de livraison du programme 09/12/2021	
Garages / Parkings couverts	0		0,00		Surface utile 1 554	
Parkings extérieurs					LOYERS retenu pour le calcul : en l / m ² par 10,73	
Jardins					LOYERS proposé par l'Expert : en l / m ² par 11,93	
Terrasses						
Caves						
TOTAL	24	1554	4 064	0		

Hypothèses de Cession	
Revalorisation	0,00% par an
Volume Global des Cessions	
Cession Y10	0,00% par an
pendant 4 ans	
soit	0,00% en 4 ans
Loyer selon marché (expertise) et retenu	
Loyer Global	222 471 par an
soit	11,93 l / m ² et par mois
décode par rapport au marché localif expertise	
	10%
Loyer retenu pour le calcul	10,73

ACTION LOGEMENT	
Taux annuel	0,50%
Différé capital	1
Différé intérêts	1
Durée	40
PRÊT BANCAIRE	
Taux annuel	2,50%
Différé capital	0
Différé intérêts	0
Durée	25
PRÊT AUTRE	
Taux annuel	
Différé capital	
Différé intérêts	
Durée	
Taux % moyen de la dette	
1,93%	

PLAN DE FINANCEMENT

Emprunt bancaire (K)	1760,2	45,00%
Emprunt Autre (K)	0,0	0,00%
Prêt ALS (K)	704,1	18,00%
Fonds propres	1447,2	37,00%
TOTAL	3911,5	100%
(Tva 10% + frais annexes)		

Bénéfice Cumulé à 25 ans :	100 K
Bénéfice Actualisé (à la 1ère année) :	97 K
Bénéfice actualisé/coût acquisition (en %) :	2,5%

Cash flow annuel et cumulé

