

1. Caractéristiques générales

Général		Réservataires			Environnement	
Commune	REMIRE	Lgts	Subvlgt	Empunt/lgt	Valeur patrimoine du marché (Ancien)	
Nom de l'opération	SIDOM-SIMKO_973_2021_REMIRE_ILOT				(Callon)	Valeur
Code	X436				Logements (SHab/m² HT)	
Libellé	ILOTC21_C23_GOTHILY - S.03				Commerces (SU/m² HT)	
Adresse	ILOTS C21-C23 ZAC G.OTHILY	Autres réservataires (saisie)			Valeur locative marché (Neuf)	
Code Postal	97 354				Logements	
Agence	FAUX				Marché libre (SHab/m²)	
Etablissement					Commerces (SU/m²)	
Situation en ZUS	FAUX				Société propriétaire	SIMKO
Secteur VVR	2				Type d'opération	Construction_Neuve
Zone géographique	Lgts_et_divers				Consolidable	Version Modèle 5
Zone géographique ROBIEN	B1				Chargé du développement	
Type de construction/ Société	Lgts_et_divers par SIMKO				Stat Société	SIMKO_2022_T4
Type de construction	Lgts_et_divers					4eme trimestre 2022
Propriété du sol	SP				Stat Globale	Globale T1_2023
					Pôle	PoleESH_IDF
Norme Environnementale de l'opération		Certification :				
Label :		Emission GES :				
Numéro	S.03	Statut	TRAVAIL			
Date Comité/Dir		Instance				
Commentaires : Pour dossier LBU avec PIV						

Typologie détaillée	Nombre		Surfaces Habitables		Surfaces Varangues		Surfaces Annexes		SH DOM		Surface Utile/Finançable	
	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel
Logements_T1									57 m²/logt	56 m²/logt	58 m²/lgt	57 m²/lgt
Logements_T2	11 lgts	5 lgts	47 m²/logt	47 m²/logt	10 m²/logt	9 m²/logt	2 m²/logt	2 m²/logt	75 m²/logt	74 m²/logt	76 m²/lgt	75 m²/lgt
Logements_T3	14 lgts	4 lgts	63 m²/logt	63 m²/logt	12 m²/logt	11 m²/logt	3 m²/logt	3 m²/logt	86 m²/logt	85 m²/logt	88 m²/lgt	86 m²/lgt
Logements_T4	9 lgts	3 lgts	74 m²/logt	74 m²/logt	12 m²/logt	11 m²/logt	3 m²/logt	3 m²/logt	101 m²/logt		102 m²/lgt	
Logements_T5	2 lgts		89 m²/logt		12 m²/logt		4 m²/logt					
Logements_T6												
Logements_T7												
(Global)	36 lgts	12 lgts	2 248 m²	706 m²	410 m²	122 m²	94 m²	29 m²	2 658 m²	828 m²	2 705 m²	843 m²
Total logements	48 lgts		2 954 m²		532 m²		124 m²		3 486 m²		3 548 m²	
		Moyenne	62 m²	59 m²	11 m²	10 m²	3 m²	2 m²	74 m²	69 m²	75 m²	70 m²

Classification des sous-ensembles			Equivalent logement	
Garages enterrés				m²
Garages superstructure				m²
Total Garages				0 m²
Jardins				0 m²
Annexes	0			
Commerces	0			
Locaux techniques	0			
Locaux administratifs	0			
Total Equip	36 lgts	12 lgts		Total SU 3 548 m²
SDPC ou SHON				

2. Définition des sous-ensembles

Dénomination des sous-ensembles	Sous-Ens. 1	Sous-Ens. 2	Sous-Ens. 3	Sous-Ens. 4	Sous-Ens. 5	Taux de TVA de la Simulation		
	1 - Logements - LLS	2 - Logements - LLTS						
Type d'opération	Construction	Construction				Normal	0,00%	0,00%
Type de bien	1	2	3	4	5	Réduit	0,00%	0,00%
Financement principal	Logements LLS	Logements LLTS				Sur Travaux	0,00%	0,00%
Code IKOS						Récupérable	0,00%	0,00%
Plafond Conventionné des logements (m²)						Normal_Accession	0,00%	0,00%
Année de valeur						Réduit_Accession	0,00%	0,00%
TVA non récupérable	0,00%	0,00%						
Révision des loyers Par défaut (Libre janvier) (Conv Janvier)	Janvier	Janvier	Janvier	Janvier	Janvier			
Conventionnement	VRAI	VRAI	FAUX	FAUX	FAUX			
Norme de calcul de VVR sur TRLB appliquée au :						PoleESH_IDF		
						Cotation FAM: TresPorteur		

3. Calendrier

Chantier	Durée du chantier : 36 mois		Administratif	Planning Standard	Saisies	Planning Final
			Dépôt permis de construire	01/02/2023	Mars: 2023	01/03/2023
			Obtention du permis de C.	01/05/2023	Septembre: 2023	01/09/2023
Gestion locative			Lancement Appels d'Offres	01/07/2023	Juin: 2023	01/06/2023
			Ordre de Service (OS)	01/12/2023	Décembre: 2023	01/12/2023
Mise en location	1er Décembre	2026				

Commentaire : Pour dossier LBU avec PIV

Date d'édition : le 12/04/2023

	1 - Logements - LLS	2 - Logements - LLTS	Total
	Construction	Construction	
Loyers	232 745	59 051	291 796
(Recettes globales)			
Valeur (après RLS) : décembre 2026			
Par m² de SU-SF par mois	7,17	5,84	6,85
Par m² de SHab par mois	8,63	6,97	8,23
Par m² de Shab DOM par mois	7,30	5,94	6,98
Valeur Actuelle (avant RLS) :			
Montant	218 700	55 487	274 187
Par m² de SU-SF par mois	6,74	5,49	6,44
Par m² de Shab par mois	8,11	6,55	6,44
Par m² de Shab DOM par mois	6,86	5,58	6,44
Equivalent logements	36 lgts	12 lgts	48 lgts
Nbre de M² SU-SF	2 705,26	842,79	3 548,05
Nbre de M² SHab	2 248,10	706,10	2 954,20
Nbre de M² Shab DOM	2 658,10	828,10	3 486,20
PRP/M²SU-SF	2 594,72	2 602,42	2 596,55
PRP/M²SHAB	3 122,37	3 106,21	3 118,51
PRP/M²SHAB DOM	2 640,76	2 648,59	2 642,62
Prix de Revient Prévisionnel Construction à Financer	7 019 393	2 193 295	9 212 688
Plan de financement initial			
(0 %) Fonds Propres Non amortis	0	12 000	12 000
(54 %) Emprunts	3 918 878	1 077 519	4 996 397
(46 %) Subventions	3 100 515	1 103 776	4 204 291
(100 %) Total	7 019 393	2 193 295	9 212 688
Financement	0	0	0
Délai de récupération de l'investissement	17 ans	18 ans	17 ans

Valeur terminale à 25 ans		Valeur Terminale	
	1 131 796	13 573	1 145 370
Taux de rentabilité locative brute immédiat	5,94%	5,42%	5,83%

TRFP			
Trfp à 30 ans	sans objet	173,74%	958,28%
Trfp à 25 ans	sans objet	173,74%	958,28%
Trfp à 35 ans	sans objet	173,74%	958,28%
TRFP sans VR à 35 ans	0,00%	173,74%	958,28%
Délai de récupération des fonds propres	1 ans	1 ans	1 ans

0

Delta			
TRI à 10 ans	0,00%	0,00%	0,00%
CaMF à 10 ans	1,41%	1,03%	1,33%
Delta	-141 points	-103 points	-133 points
VAN à 10 ans	-507 853	-547 650	-1 044 705
TRI à 15 ans	0,55%	0,00%	0,00%
CaMF à 15 ans	1,40%	1,03%	1,32%
Delta	-85 points	-103 points	-132 points
VAN à 15 ans	-328 776	-517 342	-830 226
TRI à 30 ans	1,79%	0,00%	1,11%
CaMF à 30 ans	1,43%	1,08%	1,35%
Delta	36 points	-108 points	-25 points
VAN à 30 ans	215 860	-423 219	-178 151
TRI à 35 ans	2,05%	0,00%	1,43%
CaMF à 35 ans	1,47%	1,12%	1,39%
Delta	58 points	-112 points	4 points
VAN à 35 ans	389 289	-391 449	30 054

VAN par équivalents logement (Initiaux)			
VAN à 10 ans			
VAN à 15 ans			
VAN à 30 ans	5 996 /lgt		
VAN à 35 ans	10 814 /lgt		626 /lgt

Résultat de trésorerie (Exploitation continue)			
Déficit maxi par Equivalent Logement	4,71 K€/lgt année 1	-41,96 K€/lgt année 50	3,79 K€/lgt année 45
Année de cumul définitivement positif	1ère année	51ème année	1ère année
Résultat cumulé à la 30 ème année	1,04 M€	-0,04 M€	1,01 M€

Résultat comptable (Exploitation continue)			
Déficit maxi par Equivalent Logement	0,4 K€/lgt année 1	-18,43 K€/lgt année 50	0,31 K€/lgt année 1
Année de cumul définitivement positif	1ère année	51ème année	1ère année
Résultat cumulé à la 30 ème année	0,89 M€	-0,02 M€	0,86 M€

Valeur annuelle moyenne (date de livraison) des Travaux par logement (Réhabilitations GR + Composants)			
Sur 15 ans	1 021 €	988 €	1 013 €
Sur 30 ans	1 419 €	1 376 €	1 408 €

Taux de rendement brut locatif indexé			
Taux moyen sur 15 ans	3,29%	2,67%	3,14%
Taux moyen sur 30 ans	3,27%	2,66%	3,13%
Taux moyen sur 35 ans	3,27%	2,65%	3,12%

Taux de rendement brut locatif indexé (Hors Subventions)			
Taux moyen sur 15 ans	5,90%	5,38%	5,78%
Taux moyen sur 30 ans	5,87%	5,36%	5,76%
Taux moyen sur 35 ans	5,87%	5,36%	5,75%

Ratios d'exploitation			
Sur cumul de 2 à la fin du Financement principal			
EBE / Loyers potentiels Cumulés	30 ans	30 ans	30 ans
	57,01%	44,84%	54,55%
Service de la Dette / Loyers potentiels Cumulés	41,59%	41,85%	41,64%
Autofinancement Brut (Hors CGLS(S)/ Loyers potentiels Cumulés	15,42%	2,98%	12,91%
Résultat net + RemFP / Loyers potentiels Cumulés	10,10%	-1,15%	7,82%

Normes minimum Taux d'autofinancement			
Autofinancement	Cumulés sur 30 ans	1 332 355	65 423
(Hors accession / Hors ventes) (Loyers - Charges) d'exploitation - Annuités Emprunt			1 397 778
Loyers bruts	Cumulés sur 30 ans	8 293 605	2 104 208
Taux d'Autofinancement	Cumulés sur 30 ans	16,06%	3,11%
Autofinancement Global	Cumulés sur 30 ans	-155 636	-620 799
			-776 435

1. Charge foncière	Base	Ratio/Masse	HT	TVA	TTC Financé	HT /m² de SH	TTC /m² de SH	TTC /m² de SU	% crédit	HT	TTC Financé	TTC Fournisseur	% crédit TTC Facturé
Calcul de la SDPC/SHON	0	0,00%	0										
	Terrain /m² SDPC/SHON		0,00										
Terrain													
Terrain	Forfait	1 209 600	1 209 600	0	1 209 600	409,5	409	341	0,00%	0	0	1 209 600	0
Frais d'acquisition (hors VEFA)	Forfait	14 515	14 515	0	14 515	4,9	5	4	0,00%	0	0	14 515	0
Total Terrain			1 224 115	0	1 224 115	414,4	414	345	0,00%	0	0	1 224 115	0
Raccordement													
Réseau élec. + BT	Forfait	35 000	35 000	0	35 000	11,8	12	10	0,00%	0	0	35 000	0
Total Raccordement			35 000	0	35 000	11,8	12	10	0,00%	0	0	35 000	0
Charge foncière													
Etudes de sol / Sondages	Forfait	19 000	19 000	0	19 000	6,4	6	5	0,00%	0	0	19 000	0
Géomètre	Forfait	7 500	7 500	0	7 500	2,5	3	2	0,00%	0	0	7 500	0
Terrassement	Forfait	1 152 000	1 152 000	0	1 152 000	390,0	390	325	0,00%	0	0	1 152 000	0
Total Charge foncière			1 178 500	0	1 178 500	398,9	399	332	0,00%	0	0	1 178 500	0
Taxes et divers													
Taxes d'urbanisme (TA, TZAC, Autres)	Forfait	11 040	11 040	0	11 040	3,7	4	3	0,00%	0	0	11 040	0
Taxes égouts	Forfait	24 480	24 480	0	24 480	8,3	8	7	0,00%	0	0	24 480	0
Frais divers facturés sans TVA	Forfait	57 600	57 600	0	57 600	19,5	19	16	0,00%	0	0	57 600	0
Total Taxes et divers			93 120	0	93 120	31,5	32	26	0,00%	0	0	93 120	0
Frais fonciers													
Maitrise d'œuvre VRO	Forfait	90 173	90 173	0	90 173	30,5	31	25	0,00%	0	0	90 173	0
Total Frais fonciers			90 173	0	90 173	30,5	31	25	0,00%	0	0	90 173	0
Total Charge foncière			2 620 909	0	2 620 909	887,2	887	739	0,00%	0	0	2 620 909	0
2. Bâtiment													
Saisie globale	Forfait	5 144 673	5 144 673	0	5 144 673	1 741,5	1 741	1 450	0,00%	0	0	0	0
Total Construction			5 144 673	0	5 144 673	1 741,5	1 741	1 450	0,00%	0	0	5 144 673	0
3. Honoraires techniques													
Architecte/concepteur	Forfait	372 514	372 514	0	372 514	126,1	126	105	0,00%	0	0	394 865	0
Contrôle	Forfait	19 200	19 200	0	19 200	6,5	6	5	0,00%	0	0	21 888	0
AMO	Forfait	15 000	15 000	0	15 000	5,1	5	4	60,00%	9 000	9 000	15 000	9 000
Assur. DO +CNR + TRC	Forfait	111 897	111 897	0	111 897	37,9	38	32	0,00%	0	0	223 794	0
SPS/IOPC	Forfait	69 540	69 540	0	69 540	23,5	24	20	0,00%	0	0	69 540	0
Organisme de certification	Forfait	12 309	12 309	0	12 309	4,2	4	3	0,00%	0	0	12 309	0
Total Honoraires techniques			600 460	0	600 460	203,3	203	169	1,50%	9 000	9 000	737 395	9 000
4. Actualis. imprévus													
Actu/Revision Ch. Fondaire	Forfait	34 560	34 560	0	34 560	11,7	12	10	0,00%	0	0	#VALEUR!	#VALEUR!
Actu/Revision Bâtiment	Forfait	154 340	154 340	0	154 340	52,2	52	44	0,00%	0	0	154 340	0
Enveloppe imprévus SIMKO	Forfait	257 234	257 234	0	257 234	87,1	87	73	0,00%	0	0	257 234	0
Total Actualisation imprévus			446 134	0	446 134	151,0	151	126	0,00%	0	0	#VALEUR!	#VALEUR!
Prix de revient technique			8 812 175										
Assiette de rémunération MOD			7 319 786										
5. Charges annexes													
Frais financiers	0	0,00%	132 183	0	132 183	44,7	45	37	0,00%	0	0	132 183	0
Maitrise d'ouvrage interne	Forfait	268 331	268 331	0	268 331	90,8	91	76	0,00%	0	0	268 331	0
Total Charges annexes			400 513	0	400 513	135,6	136	113	0,00%	0	0	400 513	0
PRP TOTAL PREVISIONNEL			9 212 688	0	9 212 688	3 119	3 119	2 597	0,10%	9 000	9 000	#VALEUR!	#VALEUR!

VISA POUR ENREGISTREMENT (aux stades Comité, Directoire, fiche OS et PRD)

Visa du D.ATGL le :

Visa du D. DEV le :

Visa du GME le :

Base des financements

		1 - Logements - LLS	2 - Logements - LLTS	Mise en location				
A financer HORS ACCESSION		9 212 688	7 019 393	2 193 295	30/11/26			
		Montant financé	Montant financé					
Subventions	Total Subventions	4 204 291	3 100 515	1 103 776	Mobili sation	Masse unitaire	Quantité ou surface	% du PRP hors accession
	Financier - Réserve							
LBU			822 582		30/11/26	1	822 582	0,00%
CREDIT D'IMPOT			2 256 333		30/11/26	1	2 256 333	0,00%
CTG NF HABITAT			21 600		30/11/26	1	21 600	0,00%
LBU				471 661	30/11/26	1	471 661	0,00%
CREDIT D'IMPOT				612 915	30/11/26	1	612 915	0,00%
SUBVENTION DE LA COLLECTIVITE				12 000	30/11/26	1	12 000	0,00%
CTG NF HABITAT				7 200	30/11/26	1	7 200	0,00%
Fonds Propres Non amortis	Total Fonds Propres	12 000	0	12 000	Mobili sation			
Coût du Capital Coût en Trésorerie				12 000	30/11/26			
	2,5%							
Emprunts	Total Emprunts	4 996 397	3 918 878	1 077 519	Mobili sation			
Fin. Nomé	*G - LLS - 40 ans Tx 2,10% Ann. Const.		847 798		30/11/26			
Fin. Nomé	*G - LLS_Foncier - 50 ans Tx 2,10% Ann. Con		1 111 641		30/11/26			
Emprunt Manuel	LLS - LLS - PIV		1 959 439		30/11/26			
Fin. Nomé	*G - LLTS - 40 ans Tx 1,30% Ann. Const.			229 649	30/11/26			
Fin. Nomé	*G - LLTS_Foncier - 50 ans Tx 1,30% Ann. Co			309 110	30/11/26			
Emprunt Manuel	LLTS - LLTS - PIV			538 759	30/11/26			
Montant initial restant à financer		0	0	0				

Paramétrage des emprunts manuels

Type	Intitulé	Famille	Taux	Mode	Durée	Différé d'amort.
Aucun	LLS - PIV	LLS	0,75%	Ann. Const	40 ans	15
Aucun	LLTS - PIV	LLTS	0,75%	Ann. Const	40 ans	15

Placement et Couverture de la Trésorerie

Rémunération des Fonds Propres (Trésorerie)	
Taux	1,50%
Non placée	
Annuités courues des emprunts dans la trésorerie	Non Activé

Rang	Année	Total Composants financés sur Trésorerie	Total Solde de Trésorerie annuelle	Total Solde de Trésorerie cumulé
0	11/2026	0	0	0
1	11/2027	0	208 428	208 428
2	11/2028	0	117 828	326 256
3	11/2029	0	120 578	446 834
4	11/2030	0	123 369	570 203
5	11/2031	0	126 200	696 403
6	11/2032	0	109 454	805 857
7	11/2033	0	112 036	917 893
8	11/2034	0	114 656	1 032 550
9	11/2035	0	117 314	1 149 863
10	11/2036	0	120 009	1 269 872
11	11/2037	0	103 771	1 373 643
12	11/2038	0	106 222	1 479 865
13	11/2039	0	108 708	1 588 573
14	11/2040	0	111 228	1 699 801
15	11/2041	-197 508	-83 724	1 616 077
16	11/2042	0	90 573	1 706 651
17	11/2043	0	-24 004	1 682 647
18	11/2044	0	-21 785	1 660 862
19	11/2045	0	-19 538	1 641 324
20	11/2046	0	-17 261	1 624 063
21	11/2047	0	13 118	1 637 181
22	11/2048	0	15 933	1 653 115
23	11/2049	0	18 787	1 671 902
24	11/2050	0	21 681	1 693 583
25	11/2051	0	24 614	1 718 197
26	11/2052	0	-63 714	1 654 483
27	11/2053	0	-62 800	1 591 683
28	11/2054	0	-61 892	1 529 791
29	11/2055	0	-60 993	1 468 799
30	11/2056	-402 690	-462 791	1 006 007
31	11/2057	0	-59 218	946 789
32	11/2058	0	-79 049	867 740
33	11/2059	0	-78 186	789 553
34	11/2060	0	-77 335	712 219
35	11/2061	0	-76 495	635 724
36	11/2062	0	-75 667	560 057
37	11/2063	0	-74 853	485 204
38	11/2064	0	-74 053	411 152
39	11/2065	0	-73 267	337 885
40	11/2066	0	-72 498	265 386
41	11/2067	0	-71 746	193 641
42	11/2068	0	77 888	271 529
43	11/2069	0	78 604	350 134
44	11/2070	0	79 301	429 435
45	11/2071	-327 502	-247 525	181 910
46	11/2072	0	80 631	262 541
47	11/2073	0	71 800	334 341
48	11/2074	0	72 407	406 748
49	11/2075	0	72 989	479 737
50	11/2076	0	73 545	553 281
	TOTAL	-927 700	553 281	

Rang	Année	Total Dotation aux Amortissements	Total Reprises des subventions	Total Solde comptable annuel	Total Solde comptable Cumulée
0	11/2026	0	0	0	0
1	11/2027	-250 977	124 447	15 009	15 009
2	11/2028	-236 462	124 447	33 072	48 082
3	11/2029	-236 462	124 447	36 704	84 785
4	11/2030	-236 462	124 447	40 396	125 182
5	11/2031	-236 462	124 447	44 152	169 333
6	11/2032	-236 462	124 447	28 351	197 684
7	11/2033	-236 462	124 447	31 901	229 585
8	11/2034	-236 462	124 447	35 511	265 096
9	11/2035	-236 462	124 447	39 182	304 278
10	11/2036	-236 462	124 447	42 915	347 193
11	11/2037	-236 462	124 447	27 738	374 931
12	11/2038	-236 462	124 447	31 276	406 207
13	11/2039	-236 462	124 447	34 874	441 081
14	11/2040	-236 462	124 447	38 532	479 613
15	11/2041	-236 462	124 447	42 252	521 865
16	11/2042	-237 425	107 630	-7 622	514 243
17	11/2043	-237 425	107 630	-3 004	511 239
18	11/2044	-237 425	107 630	1 694	512 933
19	11/2045	-237 425	107 630	6 474	519 407
20	11/2046	-237 425	107 630	11 337	530 744
21	11/2047	-237 425	107 630	44 357	575 101
22	11/2048	-237 425	107 630	49 870	624 971
23	11/2049	-237 425	107 630	55 479	680 449
24	11/2050	-237 425	107 630	61 187	741 636
25	11/2051	-237 425	107 630	66 995	808 631
26	11/2052	-192 689	84 086	2 796	811 428
27	11/2053	-192 689	84 086	6 712	818 139
28	11/2054	-192 689	84 086	10 686	828 825
29	11/2055	-192 689	84 086	14 719	843 544
30	11/2056	-192 689	84 086	18 812	862 356
31	11/2057	-220 705	84 086	-25 585	836 771
32	11/2058	-220 705	84 086	-21 362	815 410
33	11/2059	-220 705	84 086	-17 074	798 336
34	11/2060	-220 705	84 086	-12 722	785 614
35	11/2061	-220 705	84 086	-8 303	777 310
36	11/2062	-220 705	84 086	-3 817	773 493
37	11/2063	-220 705	84 086	738	774 231
38	11/2064	-220 705	84 086	5 362	779 593
39	11/2065	-220 705	84 086	10 058	789 652
40	11/2066	-220 705	84 086	14 827	804 479
41	11/2067	-60 933	0	95 356	899 834
42	11/2068	-60 933	0	98 690	998 525
43	11/2069	-60 933	0	102 081	1 100 605
44	11/2070	-60 933	0	105 528	1 206 133
45	11/2071	-60 933	0	109 033	1 315 166
46	11/2072	-73 129	0	83 699	1 398 865
47	11/2073	-73 129	0	87 077	1 485 941
48	11/2074	-73 129	0	90 507	1 576 449
49	11/2075	-73 129	0	93 992	1 670 441
50	11/2076	-73 129	0	97 532	1 767 974
TOTAL		-9 776 502	4 204 291	1 767 974	