



FICHE UTILISATEUR

SAISIR LE PRIX DE REVIENT D'UN DOSSIER PSLA

Profil

Administrateur Local Etat
 Administrateur Local Délégataire
 Instructeur Local Etat
 Instructeur Local délégataire

Principe général

Le prix de revient du PSLA est différent d'une opération LLS.

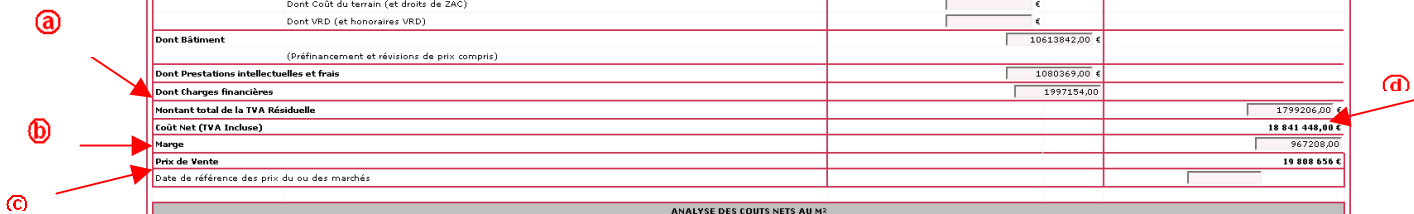
D'une part, sa composition n'est pas encadrée par l'arrêté de 1996 qui encadre les postes du prix de revient qui peuvent être financés dans le cadre d'une opération de logement locatif social.

D'autre part, la finalité de l'opération PSLA est la vente d'un bien qui impacte le montant de la TVA, habituellement de 5.5% dans le cadre de la procédure de livraison à soi-même (LASM), avec les écritures de compensation de TVA récupérée dans le cadre de la vente depuis la réforme de la TVA de 2010.

Saisie du prix de revient

PRIX DE REVIENT PSLA		
	Prix H.T.	Prix T.T.C.
Prix de revient Prévisionnel (Frais de préfinancement compris)	17 042 242,00 €	
Dont foncier Total	3350877,00 €	
Dont Coût du terrain (et droits de ZAC)	€	
Dont VRD (et honoraires VRD)	€	
Dont Bâtiment (Préfinancement et révisions de prix compris)	10613842,00 €	
Dont Prestations intellectuelles et frais	1080369,00 €	
Dont Charges financières	1997154,00 €	
Montant total de la TVA Résiduelle		1799206,00 €
Coût Net (TVA Incluse)		18 841 448,00 €
Marge		967208,00 €
Prix de Vente		19 808 656 €
Date de référence des prix du ou des marchés		

ANALYSE DES COUTS NETS AU M²		
Coût forfaitaire ou réel de tous les garages		0,00 €
Prix de revient net, Hors garages		11 197 603,31 €
Surface Utile	7 270,00 m²	
Coefficient de structure	0,9839	
Coefficient d'échelle	0,9594	
Coût redressé au M² de travaux (Référence : 34 logements de 67 m² sans garage, ni ascenseur, ni LCR)		1 631,62 €/m²



Dans ce cadre la saisie du prix de revient de la TVA a été impactée pour tenir compte de ces changements en ajoutant de nouveaux postes pour tendre vers la décomposition du prix de vente, finalité de l'opération de location/accession :

1. Les postes préexistants (foncier, bâtiment, prestations intellectuelles) restent inchangés et intègrent les coûts habituellement inclus pour une opération LLS tel que défini par l'arrêté de 1996.

2. Les charges financières (a) intègrent l'ensemble des frais financiers divers sur opération : publicité, frais de commercialisation, les frais de caution, de main levée, garantie d'achèvement.... et enfin les frais de gestion.

3. La marge du maître d'ouvrage (b) (*attention, les documents mentionnant les recettes sur opérations du MOA font parfois apparaître des fonds propre, ceux-ci sont à intégrer dans la marge*).

4. Le prix de vente (c) qui résulte de l'addition du prix de revient net de l'opération et de la marge de l'opérateur.

C'est le prix de revient net¹ de l'opération composé du prix de revient hors taxe et de la TVA résiduelle qui devra être équilibré lors de l'établissement du plan de financement de la décision de réservation d'agrément PSLA.

¹ En effet, il n'est pas possible de se baser sur le prix hors taxe de l'opération, certains opérateurs faisant le choix de prendre en compte la TVA résiduelle pour définir le montant du prêt PSLA.