



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE
DU LOGEMENT
ET DE L'HABITAT
DURABLE

Programme « PLAI adaptés » 2016 DOSSIER DE CANDIDATURE

Ce **dossier complété** et l'ensemble des documents définis dans la partie 7 du cahier des charges du programme 2016 doivent être transmis à la DDT(M) et, le cas échéant, au délégataire **par voie électronique** (dans des formats accessibles aux logiciels classiques de bureautique) et/ou par courrier si la nature des pièces l'exige (par exemple pour des plans).

Les services instructeurs accuseront réception de la demande **par voie électronique** dans un délai de 15 jours ouvrés après le dépôt du dossier par le maître d'ouvrage en précisant, le cas échéant, les pièces manquantes.

Cadre réservé à l'administration

N° de dossier Galion : 2015-0013 (SPLS)

Date de réception : 21/10/2016

IDENTIFICATION DU PORTEUR DE PROJET

Dénomination : Cottage social des Flandres

N° SIREN : 075 851 014

Nature juridique : Bailleur social MOI SEM

Préciser le statut : SA D'HLM à directoire et conseil de surveillance

Adresse : 1.3.5.7 Place de la république DUNKERQUE 59140

Téléphone : 03 28 291 291

Courriel :

Nom et qualité du responsable légal : N Brocq directrice générale

Responsable du projet PLAI adapté :

- Nom : C Dupont

- Téléphone : 03 28 291 291

IDENTIFICATION DU PROJET

Nom de l'opération : construction d'un immeuble de 3 logements collectifs locatifs PLAI de type 3 (le logement ciblé est 1 T3)

Nombre de logements Plai adaptés prévus dans le projet : 1

Commune : ST POL sur mer

Adresse : 72 rue pierre et marie curie

1. DESCRIPTION DU PROJET

1.1. Diagnostic sur lequel s'appuie la proposition formulée, genèse et objectifs du projet

Besoins identifiés, notamment dans les PDALPD, les diagnostics territoriaux à 360°, les PDH et les PLH en vigueur, auxquels répond le projet et objectifs de celui-ci :

La production de PLAI adaptés s'inscrit dans le cadre des engagements pris par l'AR HLM avec la préfecture et est dans les objectifs fixés du PDALPD 2013-2018

1.2. Caractère partenarial de la genèse et du portage du projet :

Implication des collectivités territoriales dans le projet : oui non

Si oui, détailler:

	Commune	EPCI	Département	Région
Apport de subvention	A solliciter	Subventions*		A solliciter
Apport de foncier				
Apport de garantie financière		oui		
Autre (préciser)				

Si autres partenaires, lesquels, selon quelles modalités ?

Commentaires, précisions :

*Pour la Communauté urbaine, sollicitation des aides financières classiques (12 000 € si PLAI niveau HPE 2012) ainsi que de l'aide spécifique PLAI Adapté de 3 000 € au logement en complément de celle de l'Etat.

Le logement sera un Type 3 (T3 n) 3 à confirmer) au stade actuel d'avancement du projet. Le projet a été monté et travaillé en accord avec la ville (issu de la démolition d'un logement vétuste) : densification urbaine et développement de l'offre très sociale.

1.3. Publics visés

Les publics cibles du programme sont les ménages sous plafonds de ressources PLAI cumulant des difficultés financières et sociales. Les projets doivent prioritairement

permettre d'offrir des réponses adaptées aux situations des ménages reconnus prioritaires DALO ou répondant aux critères d'éligibilité au DALO. Ils peuvent aussi être destinés aux publics cibles identifiés dans les programmes d'action des PDALHPD ou dans les accords collectifs, si l'offre existante ou prévue ne peut répondre à leurs besoins.

Le porteur de projet doit préciser ici si le public est identifié précisément (exemple sédentarisation des GDV).

En cas d'acquisition-amélioration, le porteur de projet doit indiquer si les logements sont vacants. S'ils sont occupés, le porteur de projet doit justifier que les ménages en place relèvent des publics cibles du présent programme.

Gens du voyage sédentarisés : oui non

Publics prioritaires DALO/PDALPD : oui non

Sorties d'hébergement : oui non

Ménages en situation de surendettement : oui non

Grandes familles (plus de 4 personnes à charge): oui non

Autre (préciser) : oui non

Pas de spécificité :

Les ménages visés sont-ils nommément identifiés : oui non pour partie

Vivent-ils déjà dans ces logements : oui non

1.4. Caractéristiques du projet envisagé

1.4.1. Descriptif général

Construction d'un immeuble R+3 comprenant 3 logements collectifs locatifs de type 3 dont 2 PLAI et 1 PLAI Adapté compris 3 garages au RDC.

Nombre de logements total dans l'ensemble immobilier concerné (PLAI adaptés + autres logements sociaux ou non, y compris ceux qui, en AA ne feront l'objet d'aucun travaux) :

Neuf Acquisition-amélioration

Collectif Individuel

L'opération comporte-t-elle des logements en accession/en location privée: oui non

L'opération comporte-t-elle d'autres logements sociaux : oui non

1.4.2. Description du programme

Indiquer le nombre de logements ou, pour les autres destinations, la surface des locaux (activités ou commerces...)

	PLAI	Dont PLAI adaptés	PLUS	PLS	Loyer libre	Accession	Total
T1							
T1bis							
T2							
T3	3	1					3
T4							
T5 et plus							
Surfaces autre destination (m ²)							

Si autres destinations, préciser leur nature :

1.4.3. Localisation

Sur la localisation de l'opération, le porteur de projet doit justifier la recherche de la mixité sociale et l'adéquation des services aux besoins des publics cibles pour cette opération.

Quartier d'implantation :

Centre ville ou centre bourg / Périphérie, faubourg

Zone rurale / zone urbaine

Quartier prioritaire de la politique de la ville : oui non

Ancienne ZUS : oui non

Dans le cas où l'opération est située en quartier prioritaire de la ville ou en ancienne ZUS, détailler en quoi elle s'inscrit dans le respect des critères prévus par le programme :

Accessibilité des services nécessaires à l'insertion des publics ciblés pour cette opération :

	Moins de 10 minutes à pied (environ 700 mètres)	De 10 à 20 mn à pied	Plus de 20 mn à pied
Commerces alimentaires	<input checked="" type="checkbox"/>		
Services médicaux	<input checked="" type="checkbox"/>		
Services administratifs et sociaux	<input checked="" type="checkbox"/>		

Accès aux transports en commun

Transports en commun à proximité : bus station dk vélo				
	Moins de 150 mètres	300m	500m	Plus de 500m
Arrêt de transport en commun le plus proche		<input checked="" type="checkbox"/>		

Commentaires éventuels :

1.4.4. Caractéristiques techniques et performances énergétiques, dont les labels obtenus

Label recherché ou obtenu : NF habitat niveau HPE 2012

Classe énergétique des logements à la livraison : conforme RT 2012 / classe B

Pour l'acquisition-amélioration, préciser la classe énergétique avant travaux :

Autres éléments (chauffage, production d'eau chaude, isolation thermique et acoustique, biodiversité...) : chauffage individuel gaz

1.4.5. Échéancier du projet et des travaux

État d'avancement du projet :

Décision d'opportunité :

Phase de conception :

Autorisation de construire :

Le cas échéant :

- date de la signature de la promesse de vente :
- permis de construire déposé le : 29/04/2016
- permis de construire obtenu le 29/08/2016
- date prévisionnelle de l'ordre de service : 1^{er} trimestre 2017
- date prévisionnelle de livraison fin 2017 début 2018 (10 mois de travaux)

1.4.6. Prix de revient prévisionnel de l'opération (cf. annexe 1 de l'arrêté du 17 octobre 2011)

PRIX DE REVIENT DE L'OPERATION

	Prix de revient de l'opération en PLAI adaptés (au prorata des PLAI adaptés si opération mixte)	Prix de revient total de l'opération de LLS y compris PLAI adaptés (si ne comprenant pas que des PLAI adaptés)
Coûts liés au foncier	1 765.78 €	5 275 €
Coûts liés aux travaux	105 422.31 €	314 932.48 €
Coûts liés aux prestations intellectuelles	22 170.41 €	66 230.57 €
TOTAL	129 358.50 €	386438.06 €

1.4.7. Plan de financement de l'opération

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL		
	Plan de financement de l'opération en PLAI adaptés (au prorata des PLAI adaptés si opération mixte)	Plan de financement total de l'opération de LLS y compris PLAI adaptés (si ne comprenant pas que des PLAI adaptés)
Subvention État	6 245 €	18 735 €
Subvention Plai adaptés	11 180 €	11 180 €
Subvention commune	:	
Subvention EPCI	12 000 + 3 000 €	39 000 €
Subvention Conseil départemental		
Subvention Conseil régional		
Subvention autre à préciser :		
Prêt foncier CDC	1 478€	4 334€
Prêt travaux CDC	88 552,33€	265 657€
Prêts PEEC		
Autres prêts (à préciser)		
Fonds propres	6 903,17€	47 532,06€
TOTAL	129 358.50 €	386 438.06 €

Taux de vacance et d'impayés (en %) : 2 %

Taux de provisionnement PGE/GER (en %) : **0,6 %**

Frais de gestion (en €/an/logement) : 720

Frais d'entretien courant non refacturables (en €/an/logement) : 180

Taxe foncière sur les propriétés bâties (en €/an/logement) : **362**

1.5. Projet social, besoins des publics et réponses apportées

1.5.1. Projet social

- accompagnement du locataire à la réception des travaux ou à la mise en place, au bon usage du système de chauffage, de ventilation (par la chargée d'exploitation),
- communication sur les consommations lors de la régularisation annuelle des charges (service charges),

- suivi par un médiateur pour le côté social et les relations avec le voisinage,
- suivi par un technico-commercial pour les problèmes techniques

Le projet est-il en intermédiation locative : oui non

1.5.2. Description des actions en matière de GLA

(cf. définition de la gestion locative adaptée et de l'accompagnement en annexe au cahier des charges du programme)

Gestion locative adaptée mise en place en adéquation avec les besoins des publics visés : moyens humains (nombre et fonction des personnes mises à contribution pour sa mise en œuvre), contenu, coûts, durée...

Rappel : cette prestation doit être fournie sur tous les logements entrant dans le projet. La GLA comporte nécessairement une action à l'entrée dans les lieux facilitant l'appropriation du logement par le locataire et des contacts réguliers par la suite. La GLA est en principe exercée par le bailleur. Toutefois, les organismes HLM et les SEM qui ne souhaitent pas l'effectuer en régie, peuvent travailler en collaboration avec des organismes agréés au titre de l'ingénierie sociale ou de la gestion locative sociale (agrément prévu aux L365-3 et L365-4 du CCH). Dans ce cas, le dossier doit comprendre un accord formalisé de cet organisme et préciser les moyens financiers mis en place par le bailleur. Cette collaboration n'implique pas nécessairement une intermédiation locative, le bailleur pouvant passer des baux avec les locataires tout en confiant la GLA à un tiers.

En régie : Déléguée : (option possible)

Si déléguée, nom de l'organisme assurant la GLA :

Moyens humains en nombre d'ETP/an :

Coût spécifique estimatif de la GLA (en €/an/logement) :

Accompagnement portant sur :

- l'aide à l'installation :
- la gestion du budget :
- l'apprentissage de la maîtrise des charges (consommations) :
- l'apprentissage de l'entretien du logement :
- les relations de voisinage :
- autre :

Commentaires éventuels (en particulier modalités de mise en œuvre de la GLA dans le cas où celle-ci vise particulièrement à la maîtrise des charges par les ménages logés) :

Accompagnement ciblé sur le logement mis en place en complément de la GLA, le cas échéant :

Suivant le dossier retenu :

Possibilité de missionner SOLIHA (ex PACT) afin d'assurer un accompagnement social lié au logement

Possibilité de mise en place d'un bail glissant avec une association ayant l'agrément

1.6. Maîtrise du reste à charge des ménages

L'ensemble des postes de charges (fluides, gardiennage, etc.) doit avoir fait l'objet d'un traitement spécifique et d'une estimation par le maître d'ouvrage.

Compléter le tableau ci-dessous. Une ligne correspond à un logement.

Publics cibles	Réservataire du logement (Etat, commune, EPCI, Action Logement...)	Composition familiale	Type-logie	Loyer						Charges						
				LMZ x CS en €/m ²	Majoration locale	SH	SU	SA	Coefficient propre au logement	Loyer mensuel en €/lgt	Loyer plafond APL pour cette composition de ménages	Estimation charges énergétiques liées au logement quittancées	Estimation charges hors énergie liées au logement quittancées	Estimation charges liées au logement hors quittance	Total charges liées au logement	Forfait charges
DALO PDALD P sortie hébergement	Etat	C+1	T3	4.84	0	69.5	71,8	4,6		347,51	351.53	70,65		48.80	119,25	65.34

Liste des abréviations :

SH : Surface habitable

SU : Surface utile

SA : Surface annexe

LMZ : Loyer maximum de zone

CS : Coefficient de structure

Pour les opérations liées à la sédentarisation des gens du voyage, l'opération prévoit-elle un loyer accessoire ?

Oui Non

Montant du loyer accessoire mensuel en €/logement :

Liste détaillée des charges prises en compte et montants correspondants :

Rappel : liste des charges à prendre en compte (préconisation) :

- charges locatives au sens du décret n°82-955 du 9 novembre 1982 pris en application de l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation et fixant la liste des charges récupérables
- abonnements et consommations d'énergie et d'eau (sauf si déjà pris en compte dans les charges locatives indiquées ci-dessus) ;
- contrats d'entretien annuels liés notamment à l'entretien de la chaudière (sauf si déjà pris en compte dans les charges locatives indiquées ci-dessus) ;
- assurance habitation dans le cas où le locataire la règle (dépense hors quittance) et dans le cas où le propriétaire la règle par défaut et la récupère ensuite (dépense quittancée).

Préciser le mode de calcul des charges (outil proposé en annexe ou autre méthode à préciser) :

Calculs selon ratios internes de gestion.
Cf. tableau des charges prévisionnelles.

Un outil d'évaluation des charges est mis à disposition sur le site internet :

<http://www.logement.gouv.fr/appel-a-projets-plai-adaptés-2016>

Les maîtres d'ouvrage peuvent l'utiliser pour réaliser des simulations.

2. INSCRIPTION DANS LE CADRE DU PROGRAMME

En quoi l'apport de la subvention PLAI adapté permet à l'opération de se distinguer d'un PLAI classique (sur le montant du loyer et des charges, sur la gestion locative adaptée, éventuellement sur l'accès aux services ...) :

Réussir un meilleur équilibre financier

Mettre en place un accompagnement personnalisé et s'assurer d'une bonne appréciation du logement et de l'environnement via le médiateur ou le technico-commercial

Suivant le dossier missionner le PACT en AMO afin d'assurer un meilleur suivi du locataire

Construire un pacte éco habitat pour contribuer à changer les comportements, les gestes au quotidien de nos locataires : ce pacte (trier les déchets, régler la température, consommer aux heures creuses, renouveler l'air intérieur, utiliser des ampoules basse consommation, limiter les emballages avec une traduction en économie...) afin d'optimiser les économies de charges

Caractère innovant du projet (nouvelle manière de concevoir le projet pour répondre aux critères, mise en place d'équipements innovants permettant la maîtrise des charges, modalités de GLA...) :

3. CARACTERISTIQUES SPECIFIQUES NECESSITANT UN EXAMEN PARTICULIER OU UNE DEROGATION

Loyer accessoire (hors opérations dédiées à la sédentarisation des gens du voyage) :

Montant du loyer accessoire mensuel en €/logement :

Justification (expliquer en quoi le loyer accessoire correspond à un élément qui fait partie intégrante de l'habitat des ménages visés, démontrer que l'équilibre de l'opération ne peut être atteint sans ce loyer accessoire et que le reste-à-charge des ménages est supportable) :

Grandes opérations (de plus de 19 logements au total) hors territoire de la Métropole du Grand Paris :

- *Justifier la particularité des logements en PLAI adaptés en comparaison avec les autres logements de l'opération et de son implantation et expliquer en quoi la subvention complémentaire financée par le FNAP est nécessaire pour faire aboutir le projet.*
- *Justifier de la condition d'insertion dans le tissu urbain existant permettant l'accès au logement des populations fragiles dans des secteurs où elles sont peu représentées afin de leur assurer ainsi la proximité aux services nécessaires à leur insertion.*

Montant du loyer supérieur au loyer plafond de l'APL (dans ce cas, la somme du loyer et des charges quittancées et hors quittance doit être inférieure à la somme du loyer plafond APL et du forfait charges) :

- *A justifier notamment en indiquant les dispositions prises permettant la maîtrise des charges afin que le reste à charge pour le ménage reste compatible avec son niveau de ressources.*
- *Les raisons pour lesquelles le maître d'ouvrage n'a pas pu respecter le critère « loyer < loyer plafond APL » doivent être explicitées) :*

4. ENGAGEMENT DU MAITRE D'OUVRAGE

Je m'engage à respecter le cahier des charges du programme.

Je m'engage à respecter les modalités de suivi prévues dans le programme et à l'article R. 331-25-1. En particulier, je m'engage à signer, avant la mise en location, une convention de réservation spécifique aux logements du programme avec l'État et éventuellement les autres réservataires.

Je garantis avoir indiqué aux réservataires que les logements étaient présentés dans le cadre du programme.

Je justifie que les surfaces des logements permettent un niveau de loyer inférieur au loyer plafond APL et des charges inférieures à la valeur du forfait charges multiplié par deux pour un ménage ayant une composition correspondant à cette surface.

Je m'engage, en particulier lors de l'attribution du logement, à vérifier que le coût d'usage du logement soit adapté aux ressources du ménage, compte-tenu de sa composition familiale, notamment au regard de la solvabilisation par l'APL et des coûts associés au logement : le loyer doit être inférieur au loyer plafond APL et les charges, quittancées et charges facturées hors quittance, y compris celles relatives à l'énergie et à l'eau, doivent être inférieures à la valeur du forfait charges multiplié par deux.

Je m'engage à ne pas pratiquer de loyer accessoire sauf en cas d'opération dédiée à la sédentarisation des gens du voyage.

Je m'engage à saisir dans le logiciel Système priorité logement (SYPLO), si ce système est déployé dans le département, les attributions effectuées sur les logements PLAI - Adaptés. Cet engagement porte sur l'ensemble des logements PLAI - Adaptés financés par le présent programme, quel que soit leur contingent de réservation.

Je m'engage, sous réserve du respect de la confidentialité qui s'impose au bailleur vis-à-vis de son locataire, à mettre à la disposition les documents et à organiser les visites utiles à l'évaluation du programme.

Nom : N Brocq

Date : 20 / 10 / 2016

Signature

S.A. d'H.L.M. à Directoire
et Conseil de Surveillance
"LE COTTAGE SOCIAL DES FIANORES"
1-3-5-7 place de la République CS 15305
59379 DUNKERQUE CEDEX 01

Liste des pièces justificatives à fournir à l'appui de votre demande

NB : les pièces déjà fournies dans le cadre du dossier de demande de subvention PLAI « classique » ne sont pas à transmettre de nouveau.

1. Courrier de saisine officielle signé : acte de candidature

2. A l'appui du plan de financement prévisionnel : attestation de cofinancement de chaque organisme ou courrier d'engagement lorsque ces documents ont été obtenus. Lorsque ces documents n'ont pu être obtenus, le plan de financement doit être cohérent avec les cadrages financiers des cofinanceurs (délibérations, etc.)

→ Pièces déjà fournies dans le dossier de financement PLAI : OUI NON

3. Bilans d'exploitation de l'opération sur la durée du prêt PLAI (par exemple extraction du logiciel LOLA)

→ Pièce déjà fournie dans le dossier de financement PLAI : OUI NON

4. Plans de situation, plan de masse, plan des logements

→ Pièces déjà fournies dans le dossier de financement PLAI : OUI NON

Code Rubrique	Libellé	Prévisionnel Mensuel 2016	Prévisionnel Mensuel 2016	Methodologie
606120000101	EDF	2 016	0,00	
6116220000101	ASC	0,00	0,00	
6151420000061	TEL	0,00	0,00	
6152000000071	GENR	240,00	20,00	80 € la chaudière
606120000111	4EDF	0,00	0,00	
606120000131	2EAU	0,00	0,00	
606120000131	RCER	0,00	0,00	
606120000111	4EAU	60,00	5,00	Base
6112020000031	ESVR	0,00	0,00	cf ci-dessous
606120000021	1EDF	350,00	29,17	
6551320000091	IFOR	750,00	82,50	250 € / logt
6063200000061	PENR	0,00	0,00	Mt moyen
6111200000091	ALPR	100,00	8,33	Mt moyen
6114020000091	FNTR	0,00	0,00	
6117420000091	SUPR	0,00	0,00	
61512200000061	PEDR	0,00	0,00	Mt moyen
61507000000061	PCAR	0,00	0,00	
64840200000061	CFPR	0,00	0,00	
61507100000061	CDPR	100,00	8,33	
61180200000141	RAMR	0,00	0,00	
61176200000151	RCPR	0,00	0,00	
61175200000121	RCBR	90,00	7,50	30 € le contrat
6119021000141	VMCR	0,00	0,00	
6119021000141	VMC1	90,00	7,50	30 € le contrat
6119100000141	VASR	0,00	0,00	
61681200000061	DEVO	0,00	0,00	
61681200000061	DEMB	0,00	0,00	
TOTAL		1 770,00		

N° App.	Type	9063	9075	9062	9061	9060	9069	9066	9070	9073	9077	9079	9093	9084	9088	Total	Verif annuelle
1	2	74,00	69,50	6,88	0,00	0,00	2,50	1,68	0,00	9,65	21,32	2,94	0,00	2,50	50,00	600,00	
2	3	71,80	69,50	6,88	0,00	0,00	2,50	1,68	0,00	9,65	20,90	2,73	0,00	2,50	50,00	584,26	
3	3	71,10	71,10	6,88	0,00	0,00	2,50	1,64	0,00	5,55	20,49	2,73	0,00	2,50	50,00	584,26	
TOTAL		216,90	210,10	20,04	0,00	0,00	7,50	5,01	0,00	29,18	62,50	8,33	0,00	7,50	1 770,00	1 770,48	

(Charges hors fluides) mensuelles

N° App. Type EQUIPEMENTS
1 RGRBRT
3
ETABLISSE : 20/05/2019

FICHE ANALYTIQUE D'OPERATION
Logements locatifs PLA
CONSTRUCTION NEUVE

Numéro d'identification

fiche 1:prévisionnelle / 2: de clôture:

1

CARACTERISTIQUES GENERALES DE L'OPERATION	
MAITRE D'OUVRAGE NOM : La COTTAGE SOCIAL DES FLANDRES Type de bénéficiaire : (cf annexe) pour les organismes HLM, n° de code: _____	LOCALISATION DE L'OPERATION Commune : <u>ST Pol sur mer</u> Rue (lieu-dit) : Rue Pierre et Marie Curie n°INSEE de la commune _____ implantation (cf annexe) _____ <u>1</u>
TYPE DE CONSTRUCTION 1 : individuel 2 : collectif <u>2</u> 3 : collectif + individuel	Zone de prix (0 = zone 1 bis (2 = zone 2 <u>2</u>) (1 = zone 1 (3 = zone 3 Zone climatique : (cf annexe) H <u>1</u>
TYPE DE FINANCEMENT 1 : ordinaire PLUS 2 : mixte <u>2</u> 3 : PLA d'intégration 4 : construction - démolition	CONSISTANCE DE L'OPERATION nombre de logements collectifs aidés: <u>3</u> ■ dont logement PLUS ■ dont logts d'intégration : <u>3</u> ■ dont logts construction - démolition : nombre de logement individuels aidés : ■ dont logts PLUS ■ dont logts d'intégration : ■ dont logts construction - démolition nombre total de logements aidés : <u>3</u> nombre de logements non aidés : _____
TITULAIRE DES MARCHES TRAVAUX NOM : Département du siège social: <u>59</u> Nature: 1 : entreprise générale 2 : entreprises groupées 3 : corps d'états séparés <u>3</u> 4 : à définir	
DEVOLUTION DES TRAVAUX 1 : adjudication fructueuse 2 : appel d'offres fructueux ouvert 3 : appel d'offres fructueux restreint 4 : marché négocié 5 : estimation avant appel d'offres <u>5</u> Dans le cas d'un marché négocié, préciser: 1 : après appel à la concurrence 2 : expérimentation 3 : autres _____	SURFACE UTILE SU logts collectifs 216,9 m² ■ PLUS m² ■ d'intégration 216,9 m² ■ const. démolition m² SU logts individuels m² ■ PLUS m² ■ d'intégration m² ■ const. démolition m² SU totale logts aidés 216,9 m² ■ PLUS m² ■ d'intégration 216,9 m² ■ const. démolition m²
n° de dépôt du P.C. <u>5954020160005</u> date de référence des prix _____ S.H.O.N. en m² <u>242,75</u> m² C.O.S. max. réglementaire _____	

TYOLOGIE ET TAILLE DES LOGEMENTS

Type de logements.	Nombre de logements	Surface habitable totale en m ² R 111.2	Surface des annexes totale en m ² R 353.16	dont surface des annexes ouvertes	Surface utile totale en m ² R 353.16
T1					
T2					
T3	3	208,50	16,80	9,00	216,90
T4					
T5					
T6					
T7 et plus					
Ensemble		<u>208,50</u>	<u>16,80</u>		<u>216,90</u>

	Collectif	Individuel
Energie de Chauffage (1 = électricité / 2 = gaz / 3 = fuel / 4 = butane propane / 5 = chauffage urbain / 6 = autres)	2	
Energie ECS (1 = électricité / 2 = gaz / 3 = fuel / 4 = butane propane / 5 = chauffage urbain / 6 = autres)	2	
Type de chauffage : (1: individuel / 2 : Collectif / 3 : Mixte)	1	
nombre de logements desservis par ascenseur (NL-asc)		
Surfaces des LCR	m ²	m ²
Surface des jardins, cours, terrasses	m ²	m ²

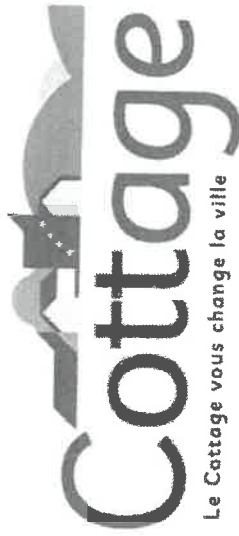
LOYER de LOGEMENT : LOYER MAXIMUM au m² de la CONVENTION en €/mois m²

Type de conventionnement	Collectif ou convent. Par partie		Individuel ou convent. Par partie		conventionnement global des opérations mixtes coll / indiv	
	PLUS (1)	Intégration	PLUS (1)	Intégration	PLUS (1)	Intégration
Loyer Maximum de zone		4,92				
Coefficient de structure	0,983					
Loy. Max. conventionné		4,84				

LOYER Accessoire : Loyer accessoire maximum de la CONVENTION en €/mois

	Nb d'unités	Loyer accessoire unitaire	Produit locatif
Garages des Véhicules			
Garages enterrés ou en sous-sol	3	(aucun)	
Garages construits en superstructure			
Autres services accessoires au logement			
Jardins, cours, terrasses			
Place de stationnement en surface			

(1) loyer PLUS : Ne mentionner que le loyer correspondant au plus à 90% du loyer maximum de zone de l'ex LA



**Construction de 3 logements collectifs locatifs PLAI
dont 1 PLAI adapté**

72 rue Pierre et Marie Curie, 5^e Rd sur mer

SURFACES HABITABLES ET UTILES

	SURF. HABITABLES	ANNEXES	GARAGES	TOTAL	1/2 ANNEXES	SURF. UTILES
3 LOGEMENTS collectifs locatifs PLAI						
T3 R+1 PLAI (terrasse accessible)	69,50 m ²	9,00 m ²	0,00 m ²	9,00 m ²	4,5 m ²	74,00 m ²
T3 R+2 PLAI (cave 2)	69,50 m ²	3,20 m ²	0,00 m ²	3,20 m ²	1,6 m ²	71,10 m ²
T3 R+3 PLAI adapté (cave 3)	69,50 m ²	4,60 m ²	0,00 m ²	4,60 m ²	2,3 m ²	71,80 m ²
SOUS TOTAL UNITE 1	208,50 m²	16,80 m²	0,00 m²	16,80 m²	8,40 m²	216,90 m²



TABLEAU DES SURFACES HABITABLES & UTILES

TYPE 3 PIECES					
DESIGNATION DES PIECES					TOTAL
R+1	ENTREE	SEJOUR - CUISINE	WC		
	6,00 m ²	37,40 m ²	1,30 m ²		
	CH 1	CH 2	SDB	RANGT.	
	9,1 m ²	10,00 m ²	4,90 m ²	0,80 m ²	
	TOTAL Surface Habitable				69,50 m ²
ANNEXES	Terrasse accessible limitée à				
	9,00 m ²				
annexes/2	4,50 m ²				4,50 m ²
total surface utile					74,00 m²
Nombre de logements					1

TYPE 3 PIECES					
DESIGNATION DES PIECES					TOTAL
R+2	ENTREE	SEJOUR - CUISINE	WC		
	6,00 m ²	37,40 m ²	1,30 m ²		
	CH 1	CH 2	SDB	RANGT.	
	9,1 m ²	10,00 m ²	4,90 m ²	0,80 m ²	
	TOTAL Surface Habitable				69,50 m ²
ANNEXES	Cave 2				
	3,20 m ²				
annexes/2	1,60 m ²				1,60 m ²
total surface utile					71,10 m²
Nombre de logements					1

TYPE 3 PIECES					
DESIGNATION DES PIECES					TOTAL
R+3	ENTREE	SEJOUR - CUISINE	WC		
	6,00 m ²	37,40 m ²	1,30 m ²		
	CH 1	CH 2	SDB	RANGT.	
	9,1 m ²	10,00 m ²	4,90 m ²	0,80 m ²	
	TOTAL Surface Habitable				69,50 m ²
ANNEXES	Cave 3				
	4,60 m ²				
annexes/2	2,30 m ²				2,30 m ²
total surface utile					71,80 m²
Nombre de logements					1

Construction de 3 logts Collectifs locatifs

72 rue Pierre et Marie Curie
St Pol sur mer

PLAN de FINANCEMENT

DEPENSES

	<u>TOTAL</u>	<u>2 PLAI</u>	<u>1 PLAI adapté</u>
BATIMENT	289 960€	192 897,12€	97 062,88€
CHARGES FONCIERES	5 000€	3 326,27€	1 673,73€
HONORAIRES	62 777,80€	41 763,19€	21 014,61€
REVISIONS	8 554,20€	5 690,72€	2 863,48€
<u>Total HT</u>	<u>366 292€</u>	<u>243 677,3 €</u>	<u>122 614,7 €</u>

RECETTES

	<u>TOTAL</u>	<u>2 PLAI</u>	<u>1 PLAI adapté</u>
Prêt CDC 40 ans	265 657,00 €	177 104,67 €	88 552,33 €
Prêt CDC 50 ans	4 334,00 €	2 956,00 €	1 478,00 €
Subv FNDOLLTS	11 180,00 €	0,00 €	11 180,00 €
Subv ETAT	18 735,00 €	12 490,00 €	6 245,00 €
Subv CUD	36 000,00 €	24 000,00 €	12 000,00 €
Subv CUD PLAI adapté	3 000,00 €	0,00 €	3 000,00 €
Fonds Propres	47 532,06 €	40 528,89€	6 903,17€
<u>Total TTC</u>	<u>386 438,06 €</u>	<u>257 079,56€</u>	<u>129 358,50€</u>

Dunkerque le 06/12/2016

La Directrice Générale,

Mme Broix

LE COTTAGE SOCIAL DES FLANDRES
1,3,5,7 Place de la République
CS 15305, 59379 Dunkerque Cedex 1

OPERATION :

Construction de 3 logements collectifs locatifs
72 Rue Pierre et Marie Curie
St Pol sur mer

prix de revient prévisionnel

A) TRAVAUX BATIMENT

B) CHARGES FONCIERES

C) HONORAIRES

D) PREVISIONS ACTUALISATION

TOTAL



EURO		
HT / NET	TVA 5,5%	TTC
289 960,00 €	15 947,80 €	305 907,80 €
5 000,00 €	275,00 €	5 275,00 €
62 777,80 €	3 452,78 €	66 230,58 €
357 737,80 €	19 675,58 €	377 413,38 €
8 554,20 €	470,48 €	9 024,68 €
366 292,00 €	20 146,06 €	386 438,06 €

SURFACE HABITABLE

208,50 m2

SURFACE UTILE

216,90 m2

POUR MEMOIRE :

Etabli par C DUPONT LE 24/11/2016



LE COTTAGE SOCIAL DES FLANDRES
 1,3,5,7 Place de la République
 CS 15305, 59379 Dunkerque Cedex 1

Construction de 3 logements collectifs locatifs
 72 Rue Pierre et Marie Curie
 ST Pfl sur mer

TRAVAUX BATIMENT

SUIVANT ESTIMATION ARCHITECTE DU 21/09/2009

LOT N°	DESIGNATION	SOCIETE	EURO		
			MONTANT HT	TVA 20%	TVA 5,5%
1	G.O - VRD	Estimation MOE	130 140,00 €	26 028,00 €	7 157,70 €
2	ETANCHEITE	Estimation MOE	14 000,00 €	2 800,00 €	770,00 €
3	MENUISERIES EXT PVC ET INT	Estimation MOE	22 000,00 €	4 400,00 €	1 210,00 €
4	DOUBLAGES CLOISONS FAUX PLAFONDS	Estimation MOE	22 000,00 €	4 400,00 €	1 210,00 €
5	CARRELAGE - FAIENCES	Estimation MOE	12 000,00 €	2 400,00 €	660,00 €
6	PEINTURE SOLS SOUPLES	Estimation MOE	18 000,00 €	3 600,00 €	990,00 €
7	SERRURERIE	Estimation MOE	12 000,00 €	2 400,00 €	660,00 €
8	PLOMB - SANIT - CHAUFF - VMC	Estimation MOE	25 000,00 €	5 000,00 €	1 375,00 €
9	ELECTRICITE	Estimation MOE	17 000,00 €	3 400,00 €	935,00 €
10	FRAIS DIVERS SUITE DEMOLITION	Estimation MOE	17 820,00 €	3 564,00 €	960,10 €
11					
MONTANT TOTAL			289 960,00 €	57 992,00 €	15 947,80 €



LE COTTAGE SOCIAL DES FLANDRES OPERATION :
 1,3,5,7 Place de la République
 CS 15305, 59379 Dunkerque Cedex 1

Construction de 3 logements collectifs locatifs
 72 Rue Pierre et Marie Curie
 St Pol sur mer

HONORAIRES

	EURO			
	MONTANT HT	NET	TVA 20%	TVA 5,5%
HONORAIRES maîtrise d'œuvre (contrat)	19 049,80 €		3 809,96 €	1 047,74 €
CORDONNATEUR SPS : (estimation csf)	2 000,00 €		400,00 €	110,00 €
Bureau de contrôle (estim csf)	2 500,00 €		500,00 €	137,50 €
HONORAIRES MAITRISE D'OUVRAGE (estim csf)	23 460,00 €		4 692,00 €	1 290,30 €
étude thermique (estim csf)	1 200,00 €		240,00 €	66,00 €
géomètre parcellaire et topo (estim csf)	2 500,00 €		500,00 €	137,50 €
SONDAGE, ETUDE DE SOL (estim csf)	2 300,00 €		460,00 €	126,50 €
cerqual NF habitat (estim csf)	2 000,00 €		400,00 €	110,00 €
assurance DO (estim csf)	7 768,00 €		1 553,60 €	427,24 €
			0,00 €	0,00 €
	62 777,80 €	0,00 €	12 555,56 €	3 452,78 €
MONTANT TOTAL	62 777,80 €			



LE COTTAGE SOCIAL DES FLANDRES OPERATION :
 1,3,5,7 Place de la République
 CS 15305, 59379 Dunkerque Cedex 1

Construction de 3 logements collectifs locatifs
 72 Rue Pierre et Marie Curie
 ST RL du mer

CHARGES FONCIERES

	EURO		
	MONTANT HT	NET	TVA 5,5%
RACCORDEMENTS CONCESSIONNAIRES			
brcht EDF estimation csf	1 500,00 €		82,50 €
brcht EAU estimation csf	1 000,00 €		55,00 €
brcht GAZ estimation csf	1 500,00 €		82,50 €
numéricable estimation csf	500,00 €		27,50 €
Frais ingénierie France TELECOM estimation csf	500,00 €		27,50 €
taxe archéologie préventive estim csf	0,00 €	0,00 €	0,00 €
taxe aménagements estim csf	0,00 €	0,00 €	0,00 €
taxe assainissement estimation csf	0,00 €	0,00 €	0,00 €
taxe locale équipement CAUE estimation csf	0,00 €	0,00 €	0,00 €
MONTANT TOTAL	5 000,00 €	0,00 €	275,00 €
	5 000,00 €		1 000,00 €



ViaMichelin

72 rue Pierre et Marie Curie, 59430 Saint Pol sur mer



Le Cottage Social
des Flandres

Siège Social

1, 3, 5, 7, place de la République
CS 15305
59379 DUNKERQUE cedex 1
Tél. 03 28 291 291

S.A d'H.L.M à Directoire et Conseil
de Surveillance
au capital de 40.000 Euros

RC Dunkerque 58 B 101
SIRET 075 851 014 00029
APE 6820 A
CCP13827 Z

Service Développement & Construction

N/Réf. : NB/HB/CD/MS
gérée par Mr Cédric DUPONT

Objet :

Construction de 3 logements collectifs locatifs PLAI
Rue Pierre & Marie Curie à Saint Pol sur mer

Dunkerque le 23/11/2016

ECHEANCIER PREVISIONNEL de l'OPERATION

<u>Date d'ORDRE de SERVICE</u>	1er Trimestre 2017
<u>Délai PREVISIONNEL</u>	8 mois + 1 mois de préparation
<u>Date d'ACHEVEMENT</u>	dernier trimestre 2017
<u>Date de Mise en location</u>	dernier trimestre 2017

Le Cottage Social des Flandres

Siège Social

1, 3, 5, 7, place de la République
CS 15305
59379 DUNKERQUE cedex 1
Tél. 03 28 291 291

S.A d'H.L.M à Directoire et Conseil
de Surveillance
au capital de 40.000 Euros

RC Dunkerque 58 B 101
SIRET 075 851 014 00029
APE 6820 A
COP13627 Z

Service Développement du Patrimoine
Affaire suivie par Mr David KEDZIORA
N/Réf. : NB/HB/DK/MS

ATTESTATION de PROPRIETE

Nous soussignés, Sté Ame d'HLM à Directoire et Conseil de Surveillance « LE COTTAGE SOCIAL DES FLANDRES » 2, rue Louis Burnod à DUNKERQUE 59140, certifions que nous sommes propriétaires du terrain sur lequel nous allons effectuer les travaux de :
3 logements collectifs locatifs
72 Rue Pierre et Marie Curie à Saint Pol sur mer

Dunkerque le 23/11/2016

M. BAYART 
Responsable du Service

Mme BROCO 
Directrice Générale

Paris,
Le mardi 27 décembre 2016

LE COTTAGE SOCIAL DES
FLANDRES SA HLM (SIEGE)
M. CEDRIC DUPONT
1-3-5-7 PLACE DE LA
REPUBLIQUE
59140 DUNKERQUE

Objet :

**Modification Administrative n°NFH160671-1
au contrat n°NFH160671**

Contact Technique : Etablissement Nord-Ouest : M. BONNETERRE Cyril - Tél : +33142345309 - Email :
c.bonneterre@cerqual.fr

Contact Financier : Mme WALZ Adeline - Tél : +331 42 34 53 16 - Email : a.walz@qualitel.org

Monsieur,

Nous vous informons que nous avons pris en compte la/les modification(s) suivante(s) sur votre opération :

Opération :

RUE PIERRE ET MARIE CURIE
72 RUE PIERRE ET MARIE CURIE
59430 SAINT POL SUR MER

Certification recherchée : NF Habitat - Construction Logement - 2.0

Les autres dispositions du contrat restent inchangées.

Conformément à notre contrat, le montant total évolue ainsi :

Montant initial : 3565.00 euros H.T

Nouveau montant : 3565.00 euros H.T.

Ajout label Niveau RT2012 -10% (Cep 50)

Restant à votre disposition pour tout complément d'information, nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Fabrice DOLMADJIAN
Responsable du pôle administratif

SURFACES & LOYERS PAR TYPE / **PRIX DE REVIENT & PLAN DE FINANCEMENT**

Coteleur	PLUS & PLUS 33%		PLA	
	LOTS	SU LOYER HAB	LOTS	SU LOYER HAB
Studio				
T1				
T1 Bis				
T2				
T3				
T4				
T5				
T6				
T7				
TOTAL	3	216,30	3	1 046,01

TOTAL LOYER HAB MENSUEL COLLECTIF: 1 035,67 €, soit 4,84 €/m² SU

Collectif		Individuel		FINANCIER	
PROX DE REVIENT		TVA REDUITE		PLUS FONCIER	
FONCIER	5 275			PLUS FONCIER	265 857
Dont Terrain				PLA I FONCIER	4 334
BÂTIMENT	305 908			LIBRE Rev.	
HONORAIRES	86 231			Collecteur	
Actualisation / Révision		9 025		Autre3	
P.R PLA TTC		382 438		Autre4	
Intérêts pref. éch.				Autre5	
Variation P.R.				Gross total prêts	269 899
P.R PLA TOTAL		388 438		Subv. d'état (SLA)	18 735

PLUS & PLUS 33%		PLA	
LOTS	SU LOYER HAB	LOTS	SU LOYER HAB
Studio			
T1			
T1 Bis			
T2			
T3			
T4			
T5			
T6			
T7			

TOTAL LOYER HAB MENSUEL INDIVIDUEL: [calculé]

P.R total TTC / Lgt	128 812,09
P.R total TTC / m² Shab	1 853,42
P.R total HT / m² Shab	1 768,60
Terrain / m² de Sdp HT	
Const. HT / m² Shab	1 380,70
Const. 20% / m² Shab	1 668,63
Honoraire (% PR TTC)	17,14%
Fonds propres / Lgt	16 843,96
Subvention / Lgt	22 971,67
Loyer/P.R TTC	3,26%
Loyer/P.R TTC net Subv	3,99%
Taux de rentabilité 36 ans	0,72%

LOYERS DIVERS

TOTAL	PLUS	PLUS 33%	PLA	LOYER UNIT	COEF VA
COMMERCES	3				
GARAGES					
PARKINGS					
PRIVATIF					
AUTRES					

TOTAL GLOBAL QUITTANCEMENT ANNUEL: 12 581

DETAILS DES PRETS

PRET (base prêt)	Montants	Taux	Dates	Car. amort.	Car. Total	Pris
PLUS						
PLUS FONCIER						
PLA I	265 857	01/01/2019	2,05%	40 ans		
PLA I FONCIER	4 334	01/01/2019	2,05%	50 ans		
LIBRE REVISABLE						
Collecteur						
Autre3						
Autre4						
Autre5						

SIMULATION D'EQUILIBRE D'EXPLOITATION

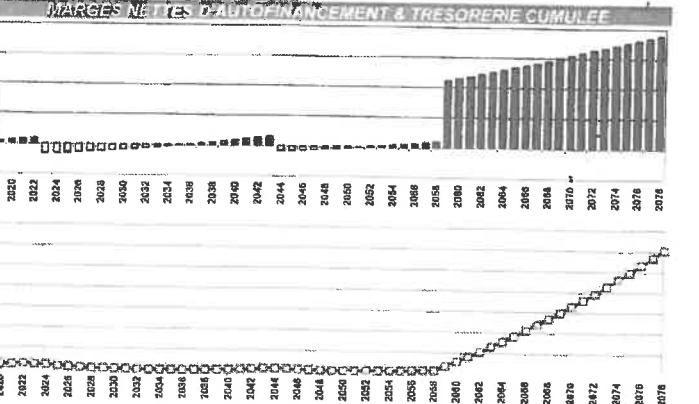
ANNEES	D/10/2016	ANNUITES	GESTION	GE	TFPB	LOYERS NETS	Modulation des loyers	SOLDE ANNUEL (1)	APCS & PDTS FI (2)	Marge nette Autofin. (1) + (2)	Soide cumulé	VAN	TRI
2018	2,25%	3	3			13	100,00%	13	0	10	10	-37	n.s.
2019	2,25%	10	3			13	100,00%	0	0	0	10	-37	n.s.
2020	2,25%	10	3			13	100,00%	0	0	1	11	-37	n.s.
2021	2,25%	10	3			13	100,00%	1	0	1	12	-36	n.s.
2022	2,25%	10	3			14	100,00%	1	0	1	13	-35	n.s.
2023	2,25%	10	3			14	100,00%	-2	0	-2	11	-37	n.s.
2024	2,25%	10	3			14	100,00%	-1	0	-1	9	-38	n.s.
2025	2,25%	10	3	3		18	100,00%	-1	0	-1	7	-39	n.s.
2026	2,25%	10	3	3		18	100,00%	-1	0	-1	8	-40	n.s.
2027	2,25%	10	3	3		18	100,00%	-1	0	-1	5	-41	n.s.
2028	2,25%	10	3	3		18	100,00%	-1	0	-1	5	-42	n.s.
2029	2,25%	10	3	3		18	100,00%	-1	0	-1	4	-43	n.s.
2030	2,25%	10	4	3		18	100,00%	-1	0	-1	2	-44	n.s.
2031	2,25%	10	4	3		18	100,00%	-1	0	-1	2	-44	n.s.
2032	2,25%	10	4	3		17	100,00%	-1	0	-1	1	-44	n.s.
2033	2,25%	10	4	3		17	100,00%	-1	0	-1	1	-44	n.s.
2034	2,25%	10	4	3		17	100,00%	-1	0	-1	1	-44	n.s.
2035	2,25%	10	4	3		18	100,00%	0	-1	0	1	-44	n.s.
2036	2,25%	10	4	3		18	100,00%	0	-1	0	1	-44	n.s.
2037	2,25%	10	4	4		18	100,00%	0	0	0	2	-44	n.s.
2038	2,25%	10	4	4		18	100,00%	1	-1	0	2	-44	n.s.
2039	2,25%	10	4	4		19	100,00%	1	-1	0	3	-43	n.s.
2040	2,25%	10	4	4		19	100,00%	1	-1	1	4	-43	n.s.
2041	2,25%	10	4	4		19	100,00%	1	-1	1	5	-42	n.s.
2042	2,25%	10	5	4		20	100,00%	1	0	1	6	-41	n.s.
2043	2,25%	10	5	4		20	100,00%	-1	0	-1	6	-41	n.s.
2044	2,25%	10	5	4	2	20	100,00%	-1	0	-1	7	-41	n.s.
2045	2,25%	10	5	4	3	21	100,00%	-1	-1	-1	6	-42	n.s.
2046	2,25%	10	5	4	3	21	100,00%	-1	-1	-1	5	-42	n.s.
2047	2,25%	10	5	4	3	21	100,00%	-1	-1	-1	5	-42	n.s.
2048	2,25%	10	5	4	3	22	100,00%	-1	-1	-1	4	-42	n.s.
2049	2,25%	10	5	4	3	22	100,00%	-1	-1	-1	4	-42	n.s.
2050	2,25%	10	5	5	3	23	100,00%	-1	-1	-1	3	-42	n.s.
2051	2,25%	10	5	5	3	23	100,00%	0	-1	-1	4	-42	n.s.
2052	2,25%	10	6	5	3	23	100,00%	0	-1	-1	4	-42	n.s.
2053	2,25%	10	6	5	3	24	100,00%	0	-1	-1	5	-42	n.s.
2054	2,25%	10	6	5	3	24	100,00%	0	-1	-1	5	-42	n.s.
2055	2,25%	10	6	5	3	25	100,00%	0	0	0	6	-42	n.s.
2056	2,25%	10	6	5	4	25	100,00%	0	0	0	6	-42	n.s.
2057	2,25%	10	6	5	4	26	100,00%	1	0	1	6	-42	n.s.
2058	2,25%	10	6	5	4	26	100,00%	1	0	1	7	-41	n.s.
2059	2,25%	10	6	5	4	26	100,00%	1	0	1	8	-41	n.s.
2060	2,25%	10	6	6	4	27	100,00%	11	0	11	18	-36	n.s.
2061	2,25%	10	7	6	4	27	100,00%	11	1	12	30	-32	n.s.
2062	2,25%	10	7	6	4	28	100,00%	11	1	12	42	-27	n.s.
2063	2,25%	10	7	6	4	28	100,00%	11	1	12	54	-23	0,38%
2064	2,25%	10	7	6	4	29	100,00%	11	2	13	67	-18	0,87%
2065	2,25%	10	7	6	5	30	100,00%	12	2	13	80	-13	1,30%
2066	2,25%	10	7	6	5	30	100,00%	12	2	13	93	-9	1,66%
2067	2,25%	10	7	6	5	31	100,00%	12	2	14	107	-4	1,96%
2068	2,25%	10	8	6	5	31	100,00%	12	3	14	121	1	2,23%
2069	2,25%	10	8	6	5	31	100,00%	13	3	15	136	5	2,47%
2070								13	5	18	155	55	3,89%

PARAMETRES D'EVOLUTION & DE SIMULATION

PARAMETRES RETENUS		GARDIEN / LOGE		PREFECTURE	
PDT S ANS	AU DE LA				
GROS ENTRETIEN	2,00%	2,00%	C. GENERAL		
FRAIS GESTION	2,00%	2,00%	C. REGIONAL		
VOCE & IMPAYE	2,00%	2,00%	VILLE / EPCI		
LOYERS	1,80%	1,80%	COLLECTEUR 1		
FRAIS FIN	2,25%	2,25%	COLLECTEUR 2		
PRODUITS FIN	2,25%	2,25%	COLLECTEUR 3		
TFPB	3,00%	3,00%	DIVERS		

Frais de gestion annuels: 900 € / logement Date d'OS: 01/03/2017
 Date de mise en locaon: 01/01/2018 Date actualisation Valeurs de Base: 01/01/2019
 TFPB annuelle: 302,37 1,84 mois de loyer Exonération de: 20 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

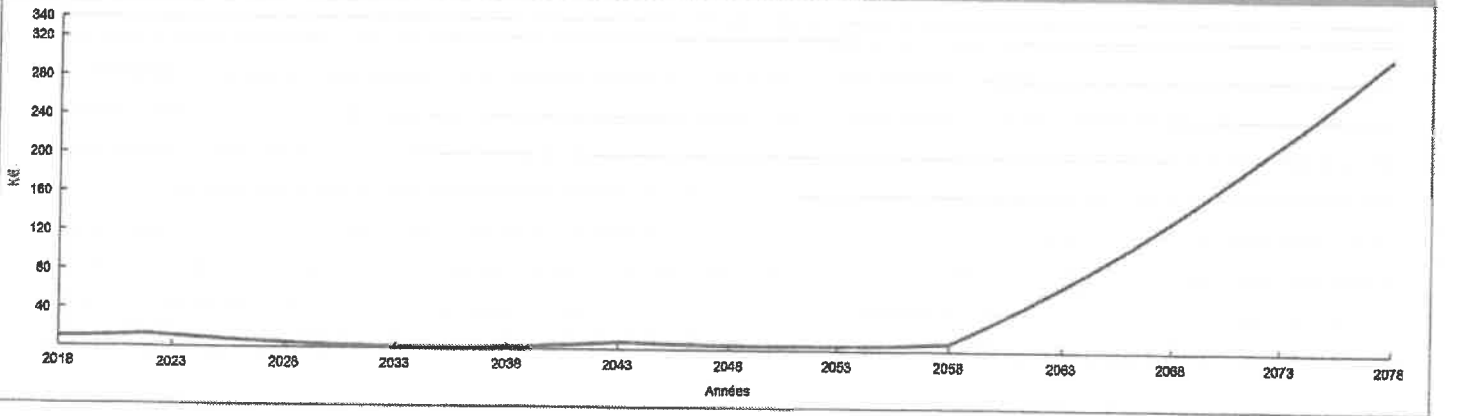
VAN = Somme (Marges nettes actualisées) - (FP investis)
 TRI = Taux d'actualisation tel que: (FP Invest, si > à 5% du TDC) = Somme (Marges nettes actualisées)
 RETOUR FF = Oppose le montant de FP investis au cumul de MNA actualisées à l'inflation. Les MNA intègrent l'impact des FP sur la perte de produits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



SIMULATION D'EQUILIBRE D'EXPLOITATION

ANNEES	ANNUITES	GESTION	GE	TFPB	LOYERS NETS	Modulation	VENTE	SOLDE ANNUEL (1)	AGIOS & PDTS FI (2)	MARGE AUTOFIN. (1) + (2)	SOLDE	VAN	TRI
2018			3		13	100%		10	0	10	10	-37	
2019	10	3	3		13	100%		0	0	0	10	-37	
2020	10	3	3		13	100%		0	0	1	11	-37	
2021	10	3	3		13	100%		1	0	1	12	-36	
2022	10	3	3		14	100%		1	0	1	13	-35	
2023	10	3	3		14	100%		-2	0	-2	11	-37	
2024	10	3	3		14	100%		-2	0	-1	9	-38	
2025	10	3	3		14	100%		-1	0	-1	8	-39	
2026	10	3	3		15	100%		-1	0	0	7	-40	
2027	10	3	3		15	100%		-1	0	-1	6	-41	
2028	10	3	3		15	100%		-1	0	-1	5	-42	
2029	10	3	3		16	100%		-1	0	-1	4	-43	
2030	10	4	3		16	100%		-1	0	-1	3	-43	
2031	10	4	3		16	100%		-1	0	-1	2	-44	
2032	10	4	3		16	100%		0	0	0	2	-44	
2033	10	4	3		17	100%		0	0	0	1	-44	
2034	10	4	3		17	100%		0	0	0	1	-44	
2035	10	4	3		17	100%		0	0	0	1	-44	
2036	10	4	3		18	100%		0	0	0	1	-44	
2037	10	4	4		18	100%		0	0	0	2	-44	
2038	10	4	4		18	100%		1	0	1	3	-43	
2039	10	4	4		19	100%		1	0	1	4	-43	
2040	10	4	4		19	100%		1	0	1	5	-42	
2041	10	4	4		19	100%		1	0	1	6	-41	
2042	2,25%	5	4		20	100%		1	0	2	8	-41	
2043	10	5	4		20	100%		1	0	2	8	-41	
2044	10	5	4	2	20	100%		-1	0	-1	7	-41	
2045	10	5	4	3	21	100%		0	0	-1	6	-41	
2046	10	5	4	3	21	100%		-1	0	-1	5	-42	
2047	10	5	4	3	21	100%		0	0	0	5	-42	
2048	10	5	4	3	22	100%		0	0	0	5	-42	
2049	10	5	4	3	22	100%		0	0	0	4	-42	
2050	10	5	5	3	23	100%		0	0	0	4	-42	
2051	10	5	5	3	23	100%		0	0	0	4	-42	
2052	10	6	5	3	23	100%		0	0	0	4	-42	
2053	10	6	5	3	24	100%		0	0	0	5	-42	
2054	10	6	5	3	24	100%		0	0	0	5	-42	
2055	10	6	5	3	25	100%		0	0	0	6	-42	
2056	10	6	5	4	25	100%		1	0	1	6	-42	
2057	10	6	5	4	26	100%		1	0	1	7	-41	
2058	10	6	5	4	26	100%		1	0	1	8	-41	
2059	0	6	6	4	27	100%		11	0	11	19	-36	
2060	0	7	6	4	27	100%		11	1	11	30	-32	
2061	0	7	6	4	28	100%		11	1	12	42	-27	
2062	0	7	6	4	28	100%		11	1	12	54	-23	0,35%
2063	0	7	6	4	29	100%		11	1	13	67	-18	0,87%
2064	0	7	6	4	29	100%		11	2	13	80	-13	1,30%
2065	0	7	6	5	30	100%		12	2	13	93	-9	1,66%
2066	0	7	6	5	30	100%		12	2	14	107	-4	1,96%
2067	0	7	6	5	31	100%		12	2	14	121	1	2,23%
2068	0	8	6	5	31	100%		12	3	15	136	5	2,47%
2069		8	7	5	32	100%		12	3	15	151	10	2,66%
2070		8	7	5	32	100%		12	3	15	166	15	2,87%
2071		8	7	6	33	100%		12	3	16	182	20	3,04%
2072		8	7	6	34	100%		13	4	18	199	25	3,20%
2073		8	7	6	34	100%		13	4	17	215	30	3,34%
2074		9	7	6	35	100%		13	4	17	232	35	3,47%
2075		9	7	6	35	100%		13	5	18	250	40	3,59%
2076		9	8	6	36	100%		13	5	18	268	45	3,70%
2077		9	8	7	37	100%		13	5	18	286	50	3,80%
2078	2,25%	9	8	7	37	100%		13	5	19	305	55	3,89%
TOTAL	399	330	270	150	1398			249	56	305			

SOLDE TRESORERIE CUMULEE EN K€





MAÎTRE D'OUVRAGE :
LE COTTAGE SOCIAL DES FLANDRES
Place de la République, 59140 Dunkerque
Tel : 03.28.291.291 - Fax : 03.28.58.08.59

72 Rue Pierre et Marie Curie
CONSTRUCTION D'UN
IMMEUBLE COLLECTIF
DE 3 LOGEMENTS

SARL d'Architecture
Bruno ROUSSEL et Yannick VANDAËLE
17 rue Henri Terquem, 59140 Dunkerque
03.28.66.50.29 - y.vandaele-archi@orange.fr

DOSSIER PRO

Modifications
11/07/2016 - version n°1





MAÎTRE D'OUVRAGE :

LE COTTAGE SOCIAL DES FLANDRES
Place de la République, 59140 Dunkerque
Tel : 03.28.291.291 - Fax : 03.28.58.08.59

72 Rue Pierre et Marie Curie
**CONSTRUCTION D'UN
IMMEUBLE COLLECTIF
DE 3 LOGEMENTS**

SARL d'Architecture

Bruno ROUSSEL et Yannick VANDAËLE
17 rue Henri Terquem, 59140 Dunkerque
03.28.66.50.29 - y.vandaele-archi@orange.fr

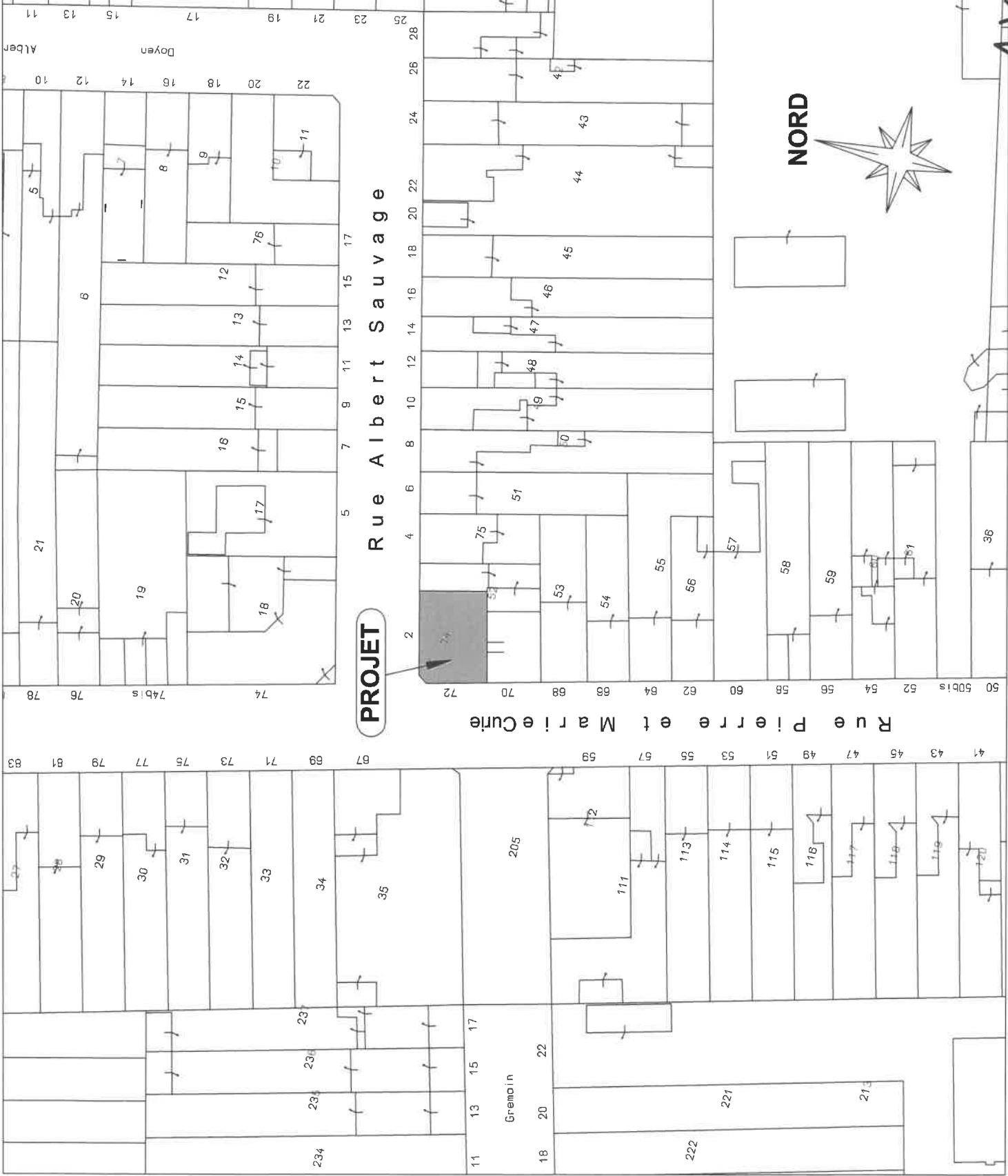
PRO 01 - Situation



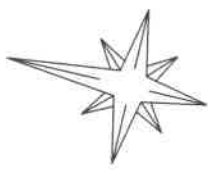
Parcelle N° 540 Ay 74

Surface : 123 m²

72 Rue Pierre et Marie Curie



NORD



Modifications
11/07/2016 - version n°1



MAÎTRE D'OUVRAGE :

LE COTTAGE SOCIAL DES FLANDRES
Place de la République, 59140 Dunkerque
Tel : 03.28.291.291 - Fax : 03.28.58.08.59

72 Rue Pierre et Marie Curie
**CONSTRUCTION D'UN
IMMEUBLE COLLECTIF
DE 3 LOGEMENTS**

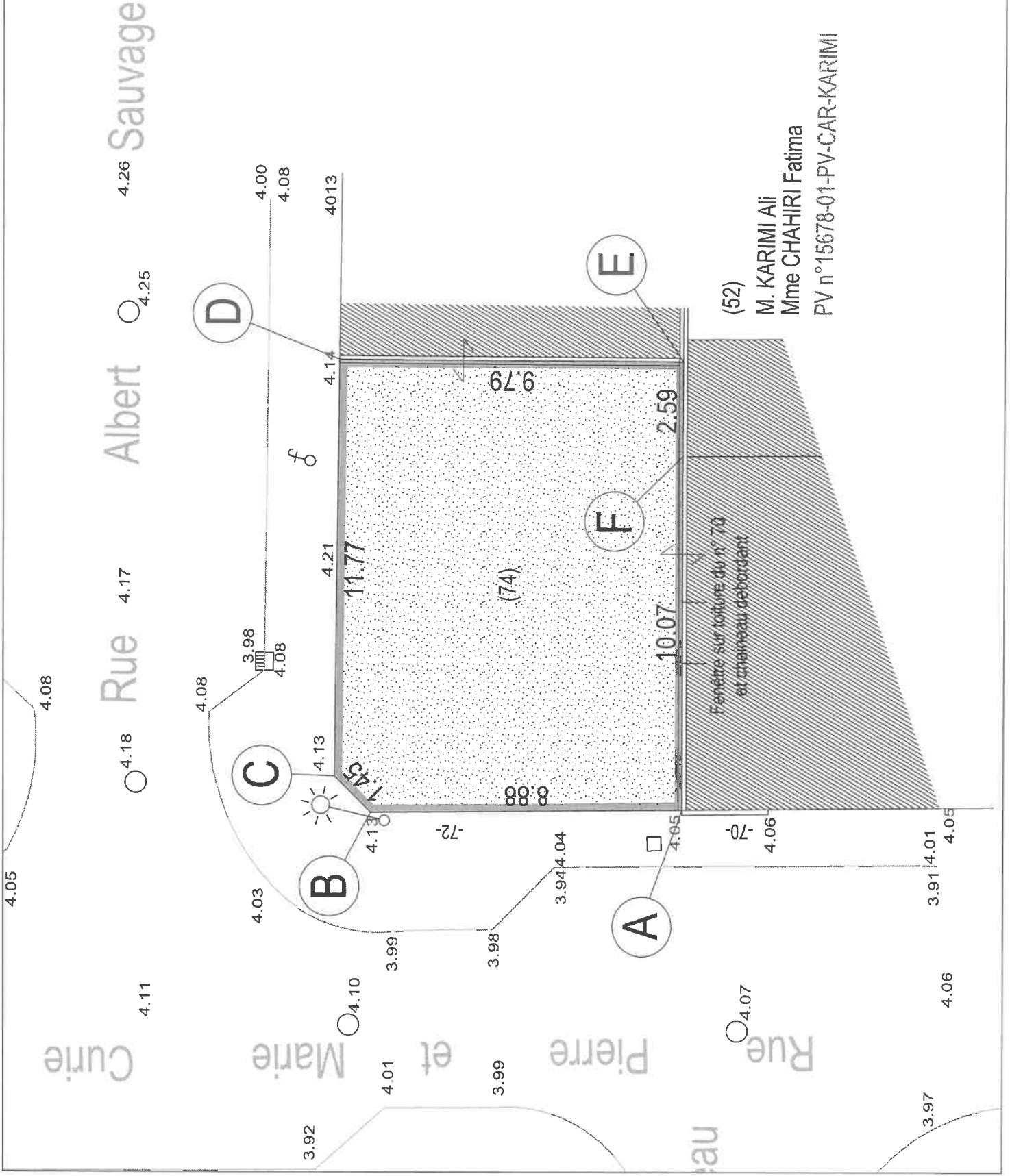
SARL d'Architecture
Bruno ROUSSEL et Yannick VANDAELE
17 rue Henri Terquem, 59140 Dunkerque
03.28.66.50.29 - y.vandaele-archi@orange.fr

PRO
01 - Géométrie



ECHELLE : 1/100e

Modifications
11/07/2016 - version n°1



M. KARIMI Ali
Mme CHAHIRI Fatima
PV n°15678-01-PV-CAR-KARIMI



MAÎTRE D'OUVRAGE :

LE COTTAGE SOCIAL DES FLANDRES
Place de la République, 59140 Dunkerque
Tel : 03.28.291.291 - Fax : 03.28.58.08.59

72 Rue Pierre et Marie Curie
**CONSTRUCTION D'UN
IMMEUBLE COLLECTIF
DE 3 LOGEMENTS**

SARL d'Architecture

Bruno ROUSSEL et Yannick VANDAËLE
17 rue Henri Terquem, 59140 Dunkerque
03.28.66.50.29 - y.vandaele-archi@orange.fr

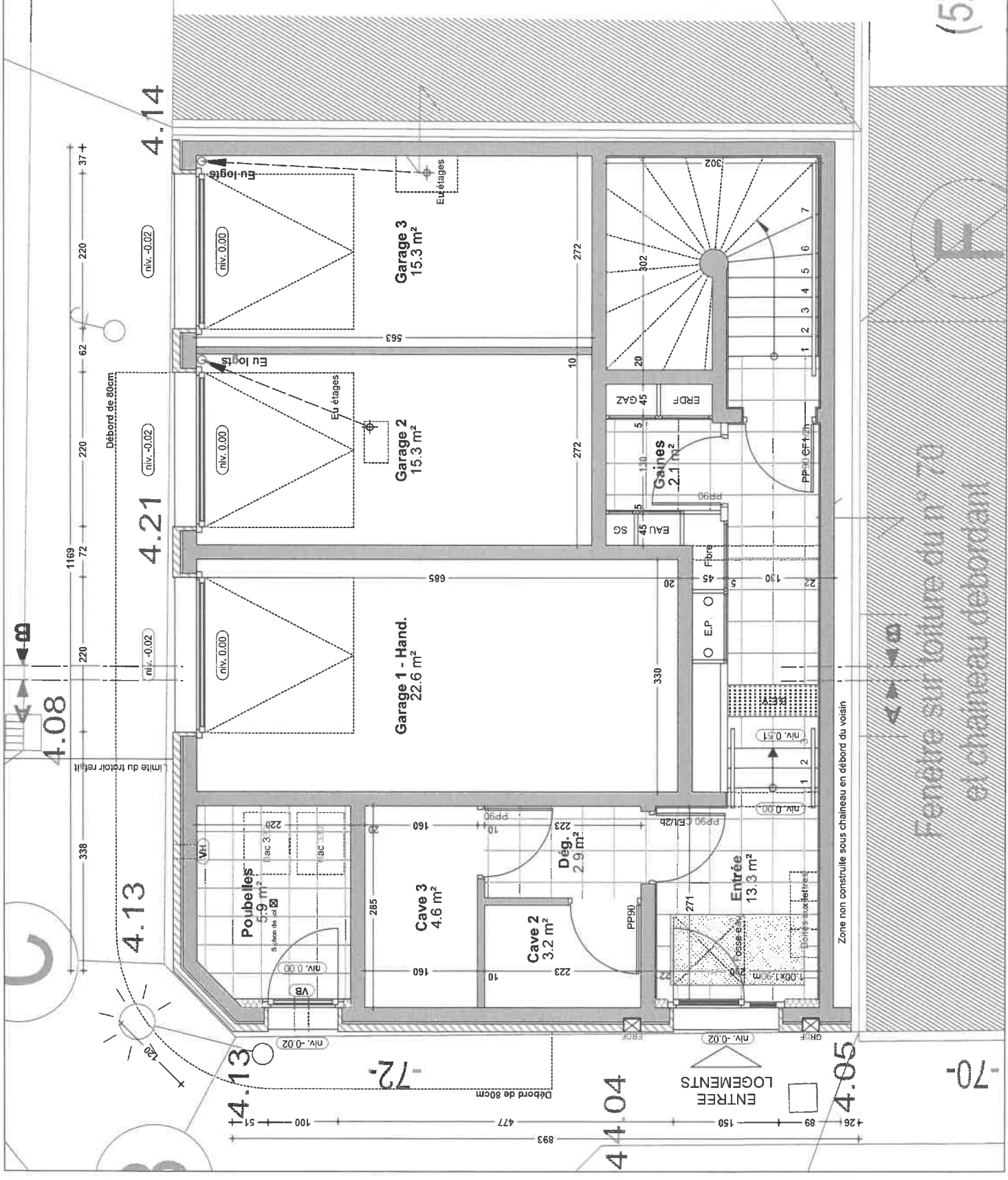
PRO
10 - Plan du RDC



ECHELLE : 1/50e

0 2 4 m

Modifications
11/07/2016 - version n°1



Fenêtre sur toiture du n° 70
et chaineau débordant

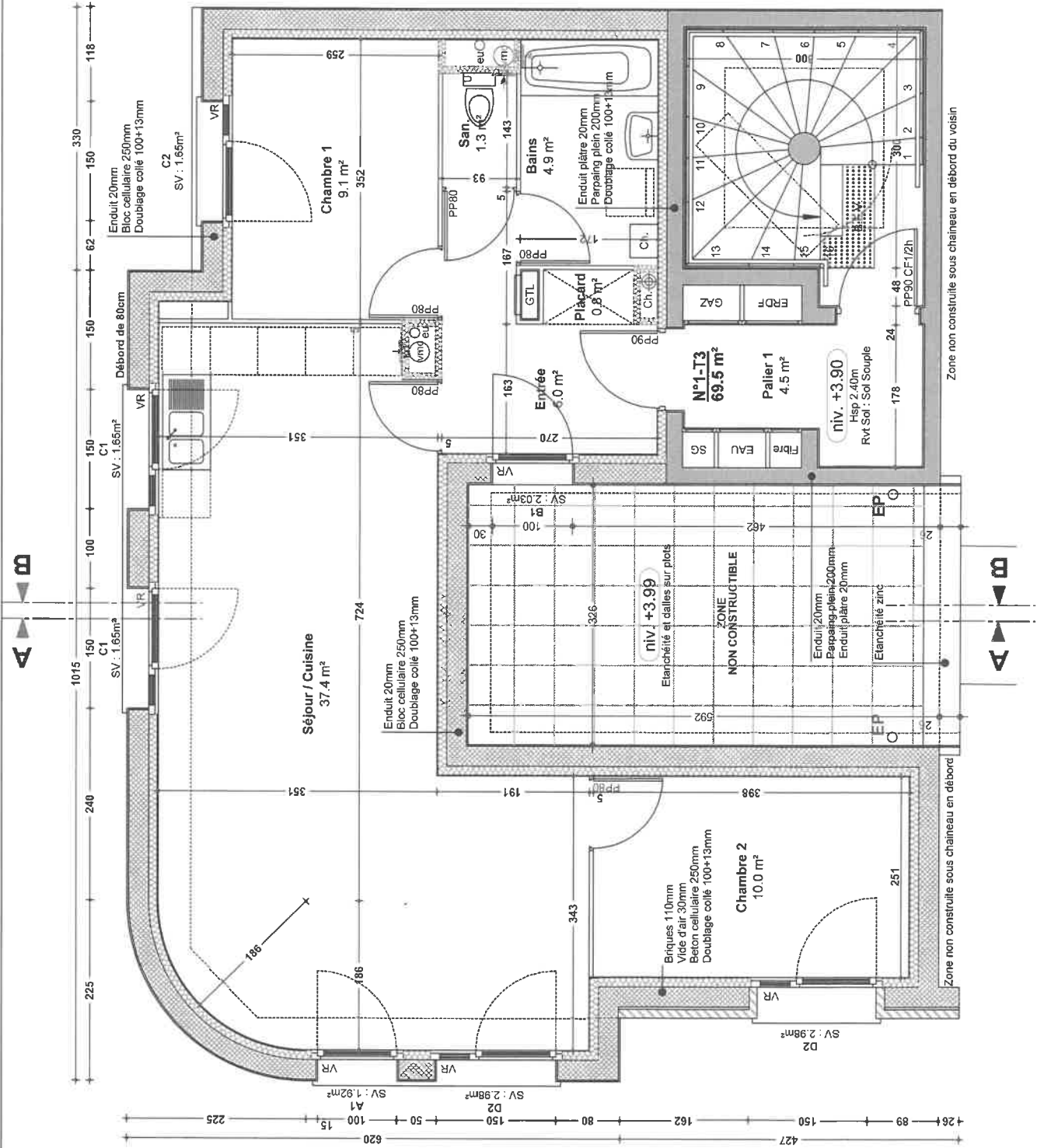
(52)

-70-

**PRO
11 - Plan du R+1**



ECHELLE : 1/50e



Zone non construite sous chaineau en débord du voisin

Zone non construite sous chaineau en débord



MAÎTRE D'OUVRAGE :

LE COTTAGE SOCIAL DES FLANDRES
Place de la République, 59140 Dunkerque
Tel : 03.28.291.291 - Fax : 03.28.58.08.59

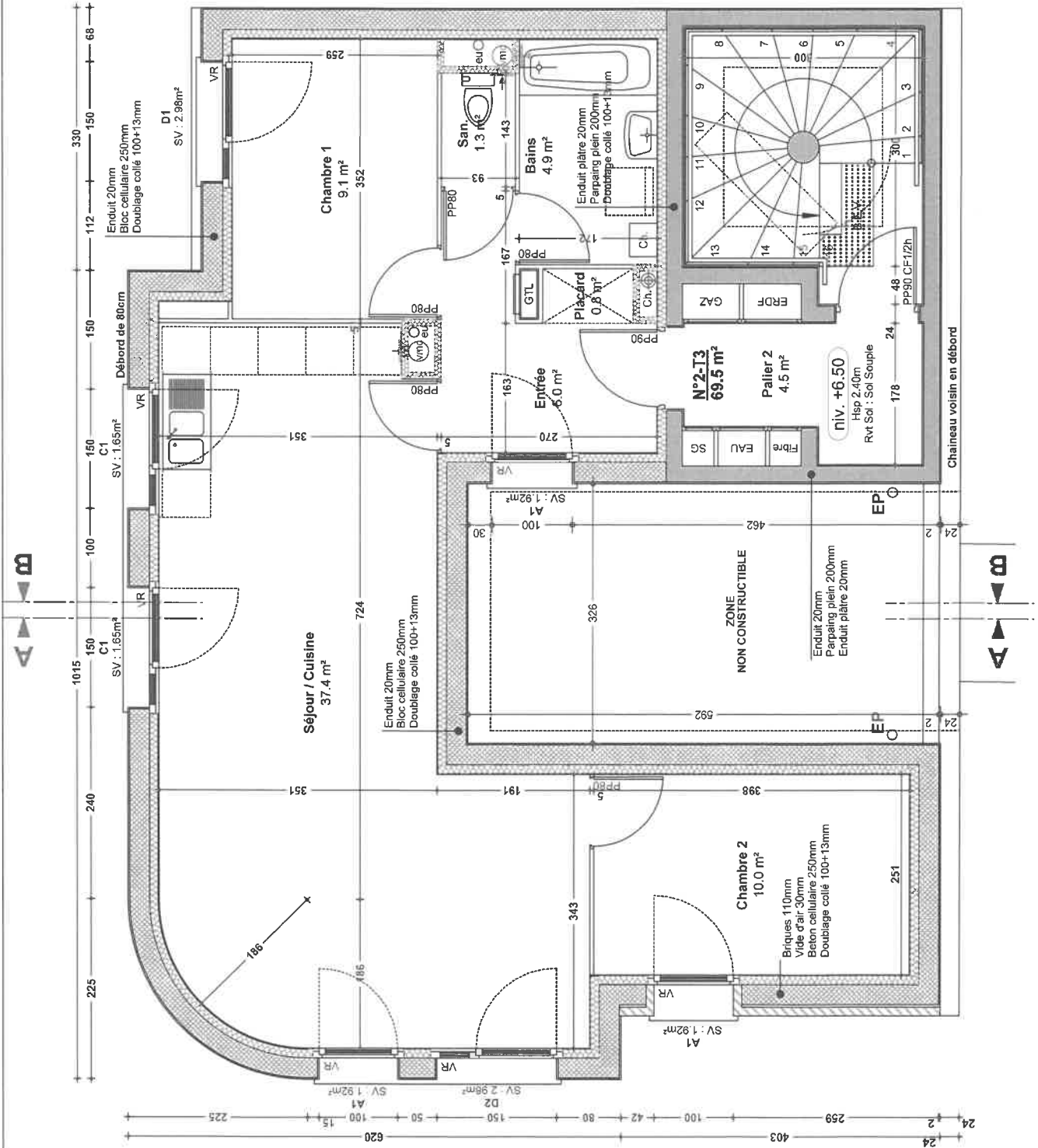
72 Rue Pierre et Marie Curie
**CONSTRUCTION D'UN
IMMEUBLE COLLECTIF
DE 3 LOGEMENTS**

SARL d'Architecture
Bruno ROUSSEL et Yannick VANDAELE
17 rue Henri Terquem, 59140 Dunkerque
03.28.66.50.29 - y.vandaele-arohi@orange.fr

PRO
12 - Plan du R+2



Modifications
11/07/2016 - version n°1





MAÎTRE D'OUVRAGE :

LE COTTAGE SOCIAL DES FLANDRES
Place de la République, 59140 Dunkerque
Tel : 03.28.291.291 - Fax : 03.28.58.08.59

72 Rue Pierre et Marie Curie
**CONSTRUCTION D'UN
IMMEUBLE COLLECTIF
DE 3 LOGEMENTS**

SARL d'Architecture

Bruno ROUSSEL et Yannick VANDAËLE
17 rue Henri Terquem, 59140 Dunkerque
03.28.66.50.29 - y.vandaele-archi@orange.fr

PRO
13 - Plan du R+3

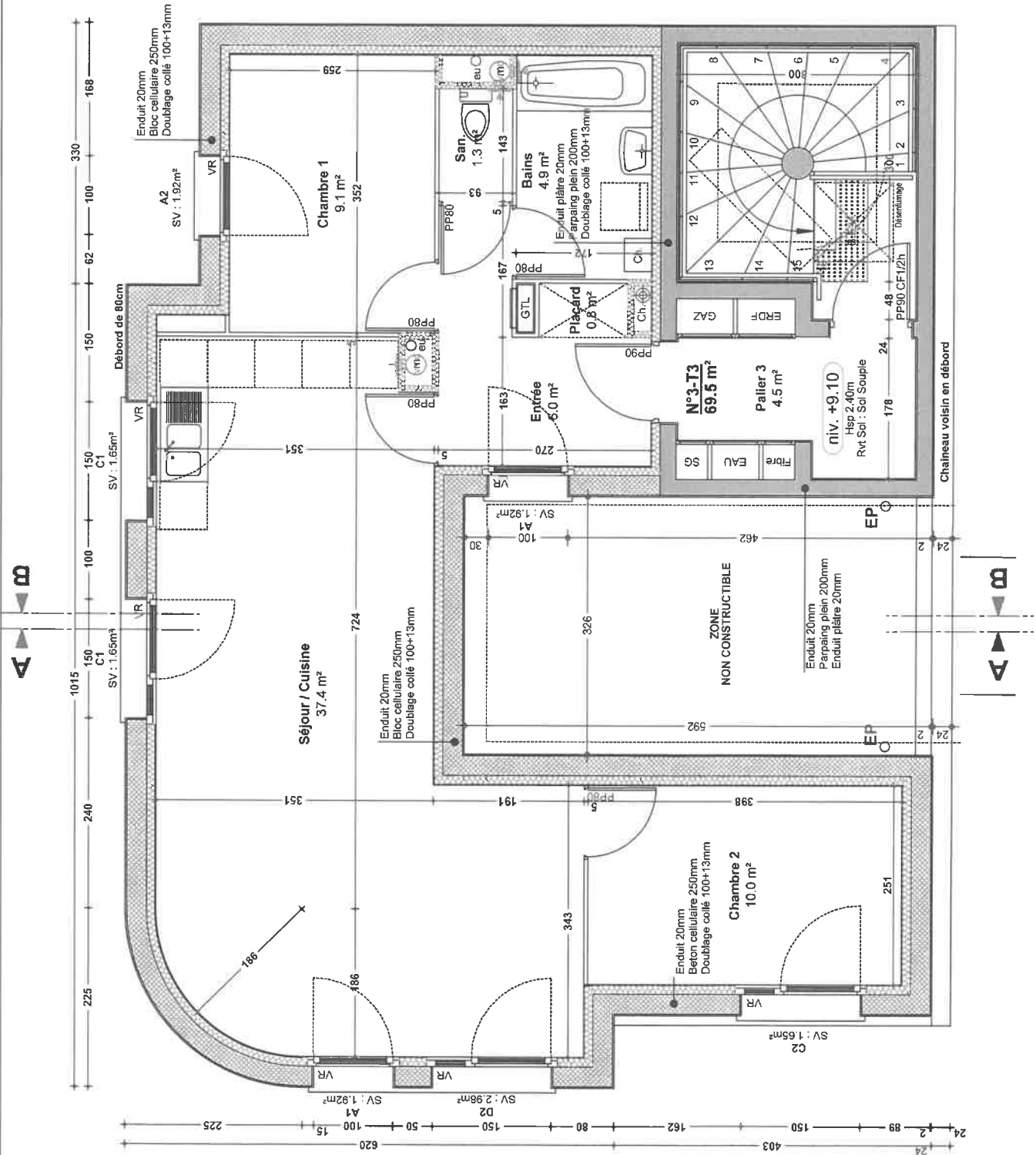


ECHELLE : 1/50e



Modifications

11/07/2016 - version n°1





MAÎTRE D'OUVRAGE :
 LE COTTAGE SOCIAL DES FLANDRES
 Place de la République, 59140 Dunkerque
 Tel : 03.28.291.291 - Fax : 03.28.58.08.59

72 Rue Pierre et Marie Curie
**CONSTRUCTION D'UN
 IMMEUBLE COLLECTIF
 DE 3 LOGEMENTS**

SARL d'Architecture
 Bruno ROUSSEL et Yannick VANDAËLE
 17 rue Henri Terquem, 59140 Dunkerque
 03.28.66.50.29 - y.vandaele-archi@orange.fr

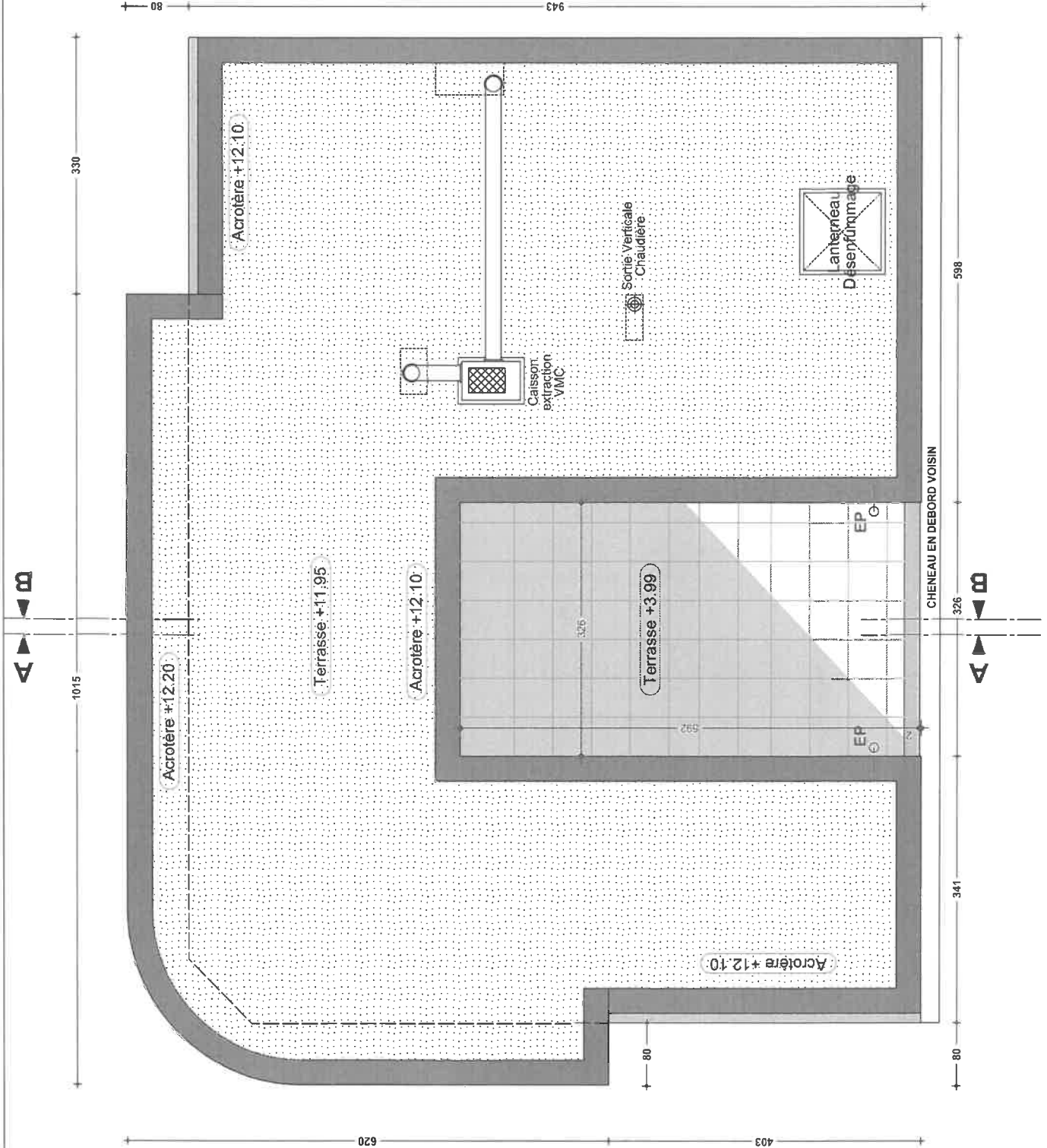
PRO
14 - Plan de Masse



ECHELLE : 1/50e



Modifications
 11/07/2016 - version n°1





MAÎTRE D'OUVRAGE :
LE COTTAGE SOCIAL DES FLANDRES
 Place de la République, 59140 Dunkerque
 Tel : 03.28.281.291 - Fax : 03.28.58.08.59

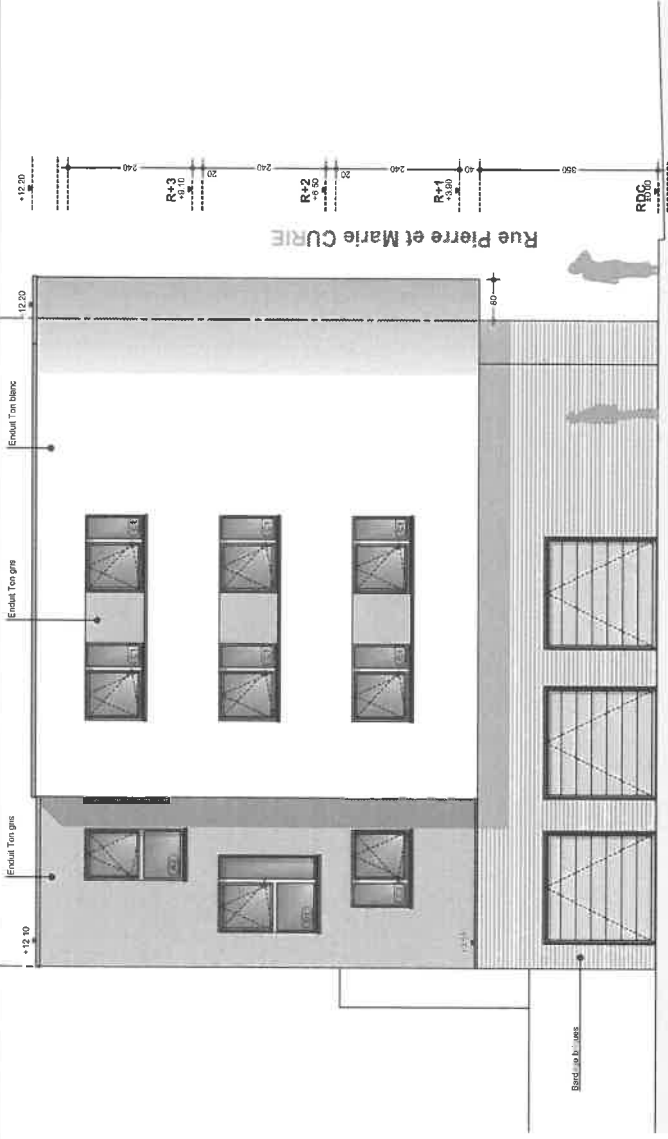
72 Rue Pierre et Marie Curie
**CONSTRUCTION D'UN
 IMMEUBLE COLLECTIF
 DE 3 LOGEMENTS**

SARL d'Architecture
 Bruno ROUSSEL et Yannick VANDAËLE
 17 rue Henri Terquem, 59140 Dunkerque
 03.28.66.50.29 - y.vandaele-archi@orange.fr

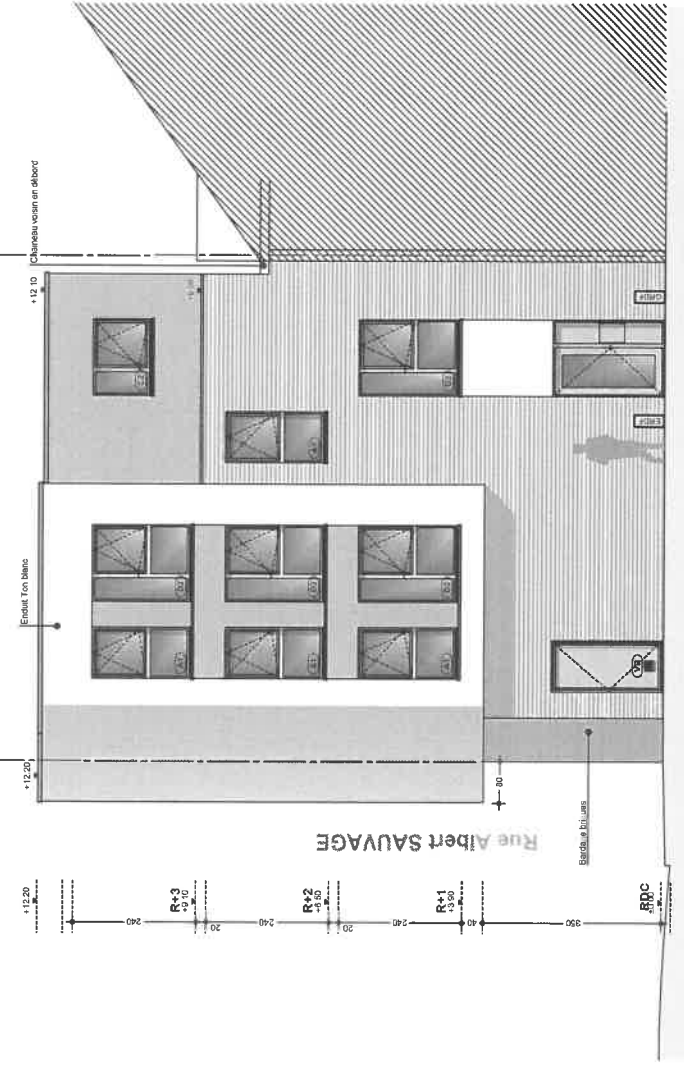
PRO
20 - Elevations



Modifications
 11/07/2016 - version n°1



Façade Nord - Rue Albert SAUVAGE



Façade Ouest - Rue Pierre et Marie CURIE



MAÎTRE D'OUVRAGE
LE COTTAGE SOCIAL DES FLANDRES
Place de la République, 59140 Dunkerque
Tel : 03.28.291.291 - Fax : 03.28.58.08.59

72 Rue Pierre et Marie Curie
**CONSTRUCTION D'UN
IMMEUBLE COLLECTIF
DE 3 LOGEMENTS**

SARL d'Architecture
Bruno ROUSSEL et Yannick VANDAËLE
17 rue Henri Terquem, 59140 Dunkerque
03.28.66.50.29 - y.vandaele-archi@orange.fr

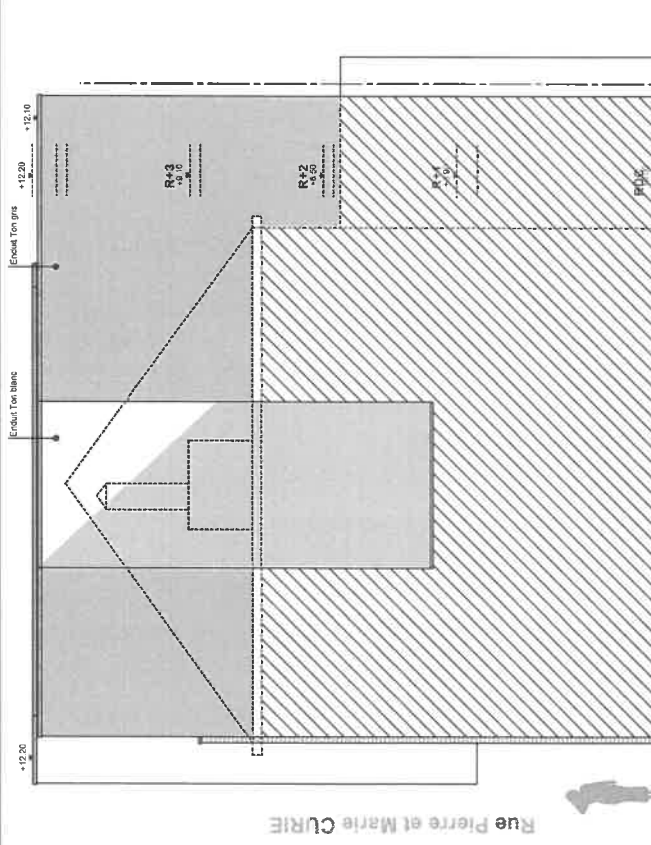
PRO 21 - Pignons



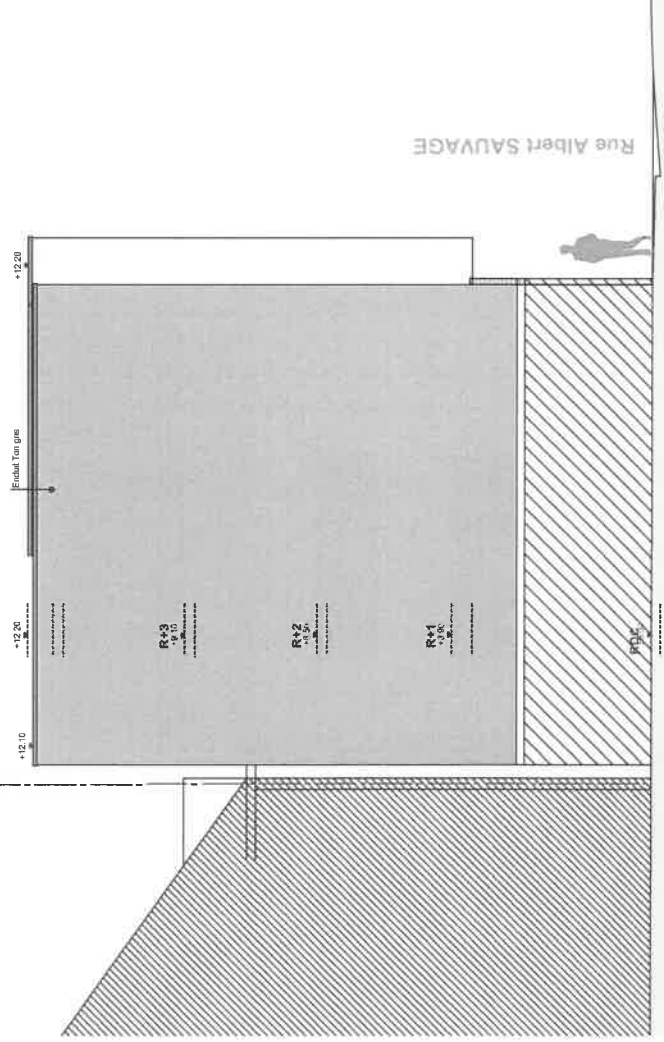
ECHELLE : 1/100e

0 4 8 m

Modifications
11/07/2016 - version n°1



Pignon Sud contre la maison existante rue Pierre et Marie CURIE



Pignon Est sur le garage existant rue Albert Sauvage



MAÎTRE D'OUVRAGE :

LE COTTAGE SOCIAL DES FLANDRES
Place de la République, 59140 Dunkerque
Tel : 03.28.28.291.291 - Fax : 03.28.58.08.59

72 Rue Pierre et Marie Curie
**CONSTRUCTION D'UN
IMMEUBLE COLLECTIF
DE 3 LOGEMENTS**

SARL d'Architecture

Bruno ROUSSEL et Yannick VANDAELE
17 rue Henri Terquem, 59140 Dunkerque
03.28.66.50.29 - y.vandaele-archi@orange.fr

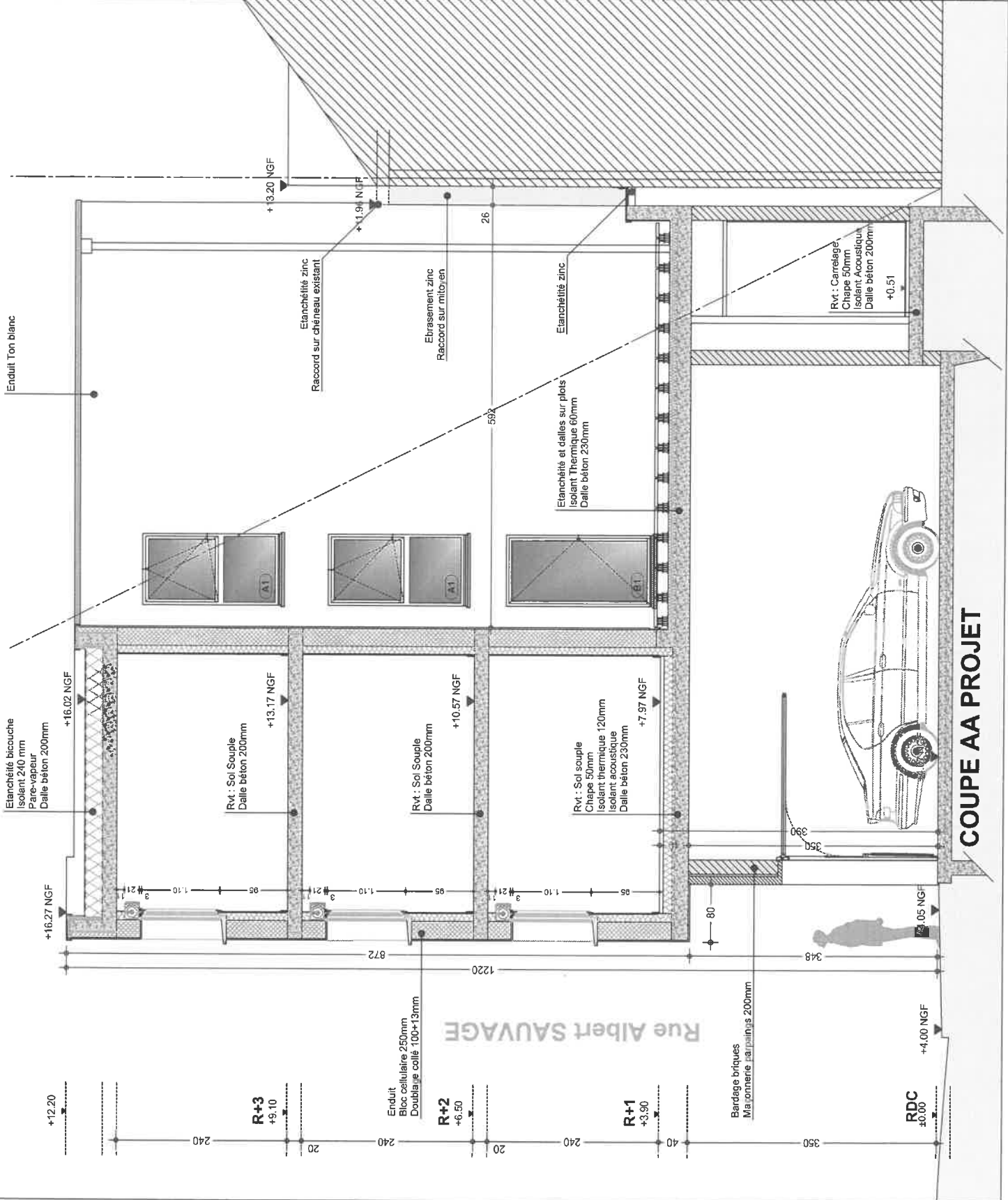
**PRO
31 - Coupe AA**



ECHELLE : 1/50e



Modifications
11/07/2016 - version n°1





MAÎTRE D'OUVRAGE :

LE COTTAGE SOCIAL DES FLANDRES
Place de la République, 59140 Dunkerque
Tel : 03.28.291.291 - Fax : 03.28.58.08.59

72 Rue Pierre et Marie Curie
**CONSTRUCTION D'UN
IMMEUBLE COLLECTIF
DE 3 LOGEMENTS**

SARL d'Architecture

Bruno ROUSSEL et Yannick VANDAËLE
17 rue Henri Terquem, 59140 Dunkerque
03.28.66.50.29 - y.vandaele-archi@orange.fr

PRO
32 - Coupe BB

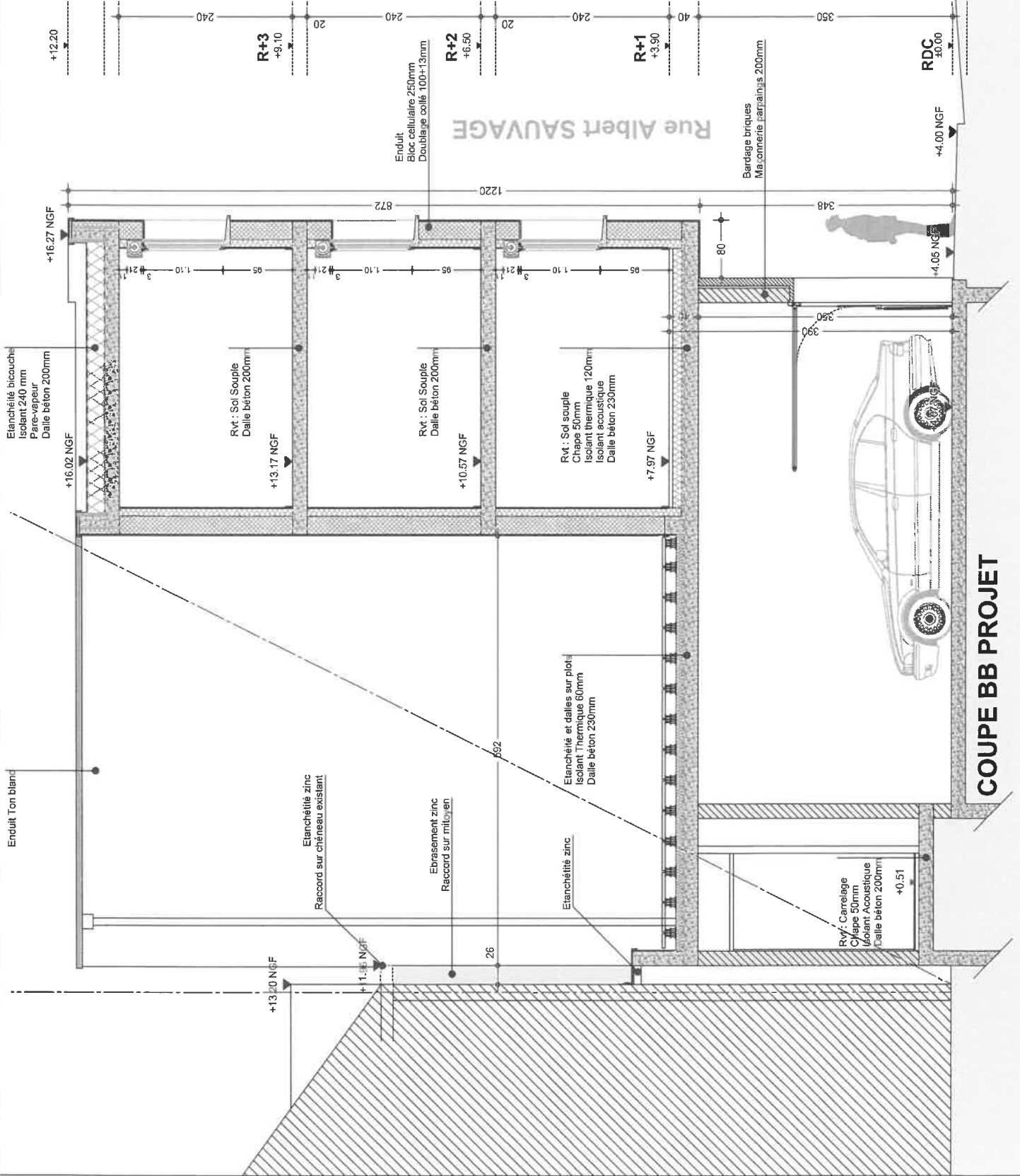


ECHELLE : 1/50e



Modifications

11/07/2016 - version n°1





MAÎTRE D'OUVRAGE :
LE COTTAGE SOCIAL DES FLANDRES
 Place de la République, 59140 Dunkerque
 Tel : 03.28.291.291 - Fax : 03.28.58.08.59

72 Rue Pierre et Marie Curie
**CONSTRUCTION D'UN
 IMMEUBLE COLLECTIF
 DE 3 LOGEMENTS**

SARL d'Architecture
 Bruno ROUSSEL et Yannick VANDAËLE
 17 rue Henri Terquem, 59140 Dunkerque
 03.28.66.50.29 - y.vandaele-archi@orange.fr

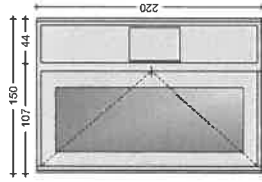
PRO 31 - Menuiseries extérieures



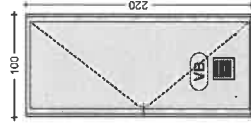
ECHELLE : 1/50e
 0 2 4 m

Modifications
 11/07/2016 - version n°1

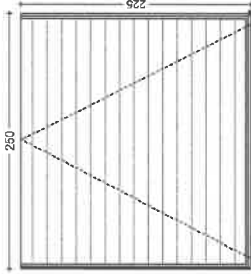
RDC - MENUISERIES ALUMINIUM LAQUE GRIS



Profil E1 - Entrée Logements
 Menuiserie Aluminium
 Porte vitrée + semi fixe plein
 SV : 3,30m²

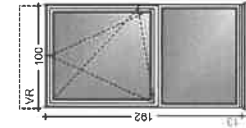


Profil E2 - Accès local Poubelles
 Menuiserie Aluminium
 Porte pleine +
 Grille de ventilation basse

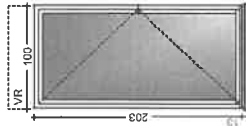


Profil E3 - Porte garage
 Dim 2,50mx2,25m

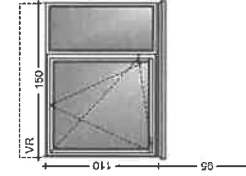
LOGEMENTS ETAGES - MENUISERIES PVC BLANC - Appuis béton



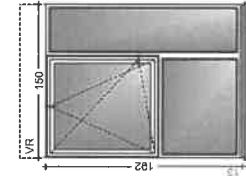
A1 - Porte-Fenêtre
 Poussant gauche
 SV : 1,92m²
 Qt : 6



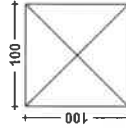
B1 - Porte-Fenêtre
 Poussant gauche
 SV : 2,03m²
 Qt : 1



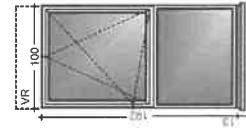
C1 - Fenêtre sur allège
 Poussant gauche
 SV : 1,65m²
 Qt : 6



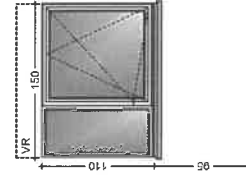
D1 - Fenêtre
 Poussant gauche
 SV : 2,98m²
 Qt : 1



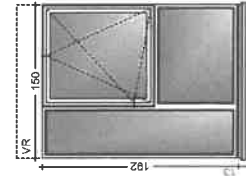
00 - Lanterneau
 Désenluminage escaliers



A2 - Porte-Fenêtre
 Poussant droit
 SV : 1,92m²
 Qt : 1



C2 - Fenêtre sur allège
 Poussant droit
 SV : 1,65m²
 Qt : 2



D2 - Fenêtre
 Poussant droit
 SV : 2,98m²
 Qt : 4