



Groupe ActionLogement

Direction Départementale des Territoires
Financement du Logement Public
Service Logement Construction
17 Boulevard Joseph Vallier
BP 45
38040 GRENOBLE CEDEX

Echirolles, 13 juillet 2021

Assistante d'Opérations : J. DUTAL

☎ : 04 80 42 30 58

Objet : BIVIERS – « BALCON DE BELLEDONNE » – Acquisition VEFA d'1 logement PLS et 1 parking en sous-sol

Madame, Monsieur,

Nous vous prions de bien vouloir trouver sous ce pli, pour instruction, le dossier de demande de financement concernant l'opération VEFA de BIVIERS – Balcon de Belledonne

Le programme est composé de :

- 1 logement PLS

Nous vous souhaitons bonne réception de ce dossier et restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

J. DUTAL,
Assistante d'Opérations

Société Dauphinoise pour l'Habitat
34, avenue de Grugliasco. BP 128. 38431 Échirolles cedex. 04 76 68 39 39
SA d'HLM au capital de 2 085 113,80 euros. La sdh est membre du réseau professionnel Delphis.
RCS Grenoble 058 502 329 B - SIRET 058 502 329 00053. Code APE 6820 A.

www.sdh.fr  



1 - TYPOLOGIE

Financement : PLS - Loyer maxi de zone : 9,05 €

- Loyer maxi majoré (Collectif) : 10,12 € - Loyer appliqué (étude) : 9,00 €

Typologie	Nature	Type	Entrée	Nbre	Asc.	Asc. sous-sol	Cabine Asc.	SHAB moyenne	SHAB Cumulée	Surface Annexes	Surface Utile
Appartements	Neuf	Collectif	00	1	0	0		39,70	39,70	9,00	44,20
Parking sous sol	Neuf	Collectif	00	1				0,00	0,00	0,00	
Total				2					39,70	9,00	44,20

2 - DETAIL TYPOLOGIE

1 Appartements : PLS - Neuf - Collectif (Loyers exprimés en date valeur d'étude : 9,00 €)

N° Lot	Type	Cible	Surf. habitable	Surf. Annexes	Dont terrasse	Annexes retenues	Surf. Utile	Loyer base
Lot n° C005	T2	Lgts ordinaires	39,70	17,70	17,70	9,00	44,20	397,80
TOTAL			39,70	17,70	17,70	9,00	44,20	397,80

2.1 - Moyenne des loyers : PLS

Surface	Loyers moyens en date d'étude	Loyers moyens en date de livraison
T2 - Surface moyenne : 44,20m ²	397,80 €/mois HC.	408,41 €/mois HC

PLAN DE VENTE
Date d'édition 14/01/2021



**LES BALCONS
DE BELLEDONNE**



Chemin des Evéqueaux 38330 BIVIERS

Bâtiment	N°	Type	Niveau
C	C003	AP	RDC

LOCALITIF
Hauteur sous plafond : 2.5m

Surface Habitable

Séjour + Cuisine	20.1 m ²
Chambre	11.5 m ²
Dégarage	2.2 m ²
Salle d'eau + WC	5.9 m ²
TOTAL	39.7 m²

Surface Annexe	Terrasse	17.7 m ²
TOTAL		17.7 m²

LOCALISATION BÂTIMENT C



APPARTEMENT



MAITRE D'OUVRAGE



Des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce plan en fonction des études techniques et des nécessités techniques de la réalisation de ce programme. Les indications portées sur ce plan, cotes, surfaces ainsi que la position des éléments techniques sont indicatives. Les retombées, poutres, faux plafonds, radiateurs ne sont pas systématiquement représentés. Les indications des équipements et plantations ne sont pas contractuelles.

SCCY Balcons de Belledonne
EDIFIM Immobilier Le Royal 1, allée des Centaures 38240 MEYLAN

1 - COÛTS DE L'OPERATION - PRIX DE REVIENT

DETAIL CHARGE FONCIERE		code_section	code_poste	Ratio	HT	% TVA	TVA	TTC
011- Foncier soumis à TVA	01-Foncier	0111			25 572,22	10,00 %	2 557,22	28 129,44
02- Frais d'actes	01-Foncier	0112			1 519,68	0,00 %	0,00	1 519,68
SOUS-TOTAL FONCIER					27 091,90		2 557,22	29 649,12
DETAIL BATIMENT		code_section	code_poste	Ratio	HT	% TVA	TVA	TTC
Imprévus VEFA	02-Travaux	0221			745,11	20,00 %	149,02	894,13
01 - Bâtiment	02-Travaux	0210			69 408,01	10,00 %	6 940,80	76 348,81
SOUS-TOTAL BATIMENT					70 153,12		7 089,82	77 242,94
DETAIL DIVERS		code_section	code_poste	Ratio	HT	% TVA	TVA	TTC
03- Coûts internes	04-Divers	0430			1 480,60	0,00 %	0,00	1 480,60
05 - Frais annexes (huissier, repro)	04-Divers	0450			298,04	20,00 %	59,61	357,65
SOUS-TOTAL DIVERS					1 778,64		59,61	1 838,25
RECAPITULATIF PRIX DE REVIENT TECHNIQUE					HT	% TVA	TVA	TTC
Total Charge Foncière					27 091,90		2 557,22	29 649,12
Total Bâtiment					70 153,12		7 089,82	77 242,94
Total Divers					1 778,64		59,61	1 838,25
TOTAL PRIX DE REVIENT					99 023,66		9 706,65	108 730,31
Intérêts Intercalaires					0,00		0,00	0,00
Montants non finançables					0,00		0,00	0,00
PRIX DE REVIENT TOTAL					99 023,66		9 706,65	108 730,31
TOTAL NON FINANCES					0,00		0,00	0,00
					0,00		0,00	

2 - COÛTS DE L'OPERATION PAR FINANCEMENT

2.1 - VOLET - PLS

DETAIL CHARGE FONCIERE		code_section	code_poste	HT	% TVA	TVA	TTC
011- Foncier soumis à TVA	01-Foncier	0111		25 572,22	10,00 %	2 557,22	28 129,44
02- Frais d'actes	01-Foncier	0112		1 519,68	0,00 %	0,00	1 519,68
SOUS-TOTAL FONCIER				27 091,90		2 557,22	29 649,12
DETAIL BATIMENT		code_section	code_poste	HT	% TVA	TVA	TTC
Imprévus VEFA	02-Travaux	0221		745,11	20,00 %	149,02	894,13
01 - Bâtiment	02-Travaux	0210		69 408,01	10,00 %	6 940,80	76 348,81
SOUS-TOTAL BATIMENT				70 153,12		7 089,82	77 242,94
DETAIL DIVERS		code_section	code_poste	HT	% TVA	TVA	TTC
03- Coûts internes	04-Divers	0430		1 480,60	0,00 %	0,00	1 480,60
05 - Frais annexes (huissier, repro)	04-Divers	0450		298,04	20,00 %	59,61	357,65
SOUS-TOTAL DIVERS				1 778,64		59,61	1 838,25
RECAPITULATIF - PLS				HT	% TVA	TVA	TTC
Total Charge Foncière				27 091,90		2 557,22	29 649,12
Total Bâtiment				70 153,12		7 089,82	77 242,94
Total Divers				1 778,64		59,61	1 838,25
TOTAL PRIX DE REVIENT				99 023,66		9 706,65	108 730,31
Intérêts Intercalaires				0,00		0,00	0,00
Montants non finançables				0,00		0,00	0,00
PRIX DE REVIENT TOTAL				99 023,66		9 706,65	108 730,31
TOTAL NON FINANCES				0,00		0,00	0,00
				0,00		0,00	

PRIX DE REVIENT TECHNIQUE GLOBAL

TOTAL	HT	% TVA	TVA	TTC
Charge foncière (1)	27 091,90		2 557,22	29 649,12
Bâtiment (2)	70 153,12		7 089,82	77 242,94
Honoraires (3)	0,00		0,00	0,00
Divers (4)	1 778,64		59,61	1 838,25
Total (1)+(2)+(3)+(4)	99 023,66		9 706,65	108 730,31
Intérêts Intercalaires (5)	0,00		0,00	0,00
Montants non finançables (6)	0,00		0,00	0,00
Total (1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)	99 023,66		9 706,65	108 730,31

1 - PLAN DE FINANCEMENT

EMPRUNT(S)	Financement	Montant de base	soit en %
CDC PLS DGALN (2020) - 2.41% sur 40 ans avec prog.	PLS	26 187,30	24,08 %
CDC PLS Foncier DGALN (2020) 1,76% sur 60 ans avec prog.	PLS	29 265,00	26,92 %
PRET ACTION LOGEMENT 2020 PLS 0,25 % 30 ans sans prog	PLS	15 000,00	13,80 %
PRET ALS PLS 0.25% SUR 40 ANS	PLS	25 000,00	22,99 %
Total Emprunt(s)		95 452,30	87,79 %
SUBVENTION(S)	Financement	Montant de base	soit en %
SUBVENTION EXCEPTIONNELLE CCPG TOURS BAYARD	PLS	8 000,00	7,36 %
Total Subvention(s)		8 000,00	7,36 %
FONDS PROPRES NON RECUPERABLES	Financement	Montant de base	soit en %
Fonds Propres non récupérables	PLS	5 278,02	4,85 %
Total Fonds Propres non récupérables		5 278,02	4,85 %
RÉCAPITULATIF (hors dépense(s) non financée(s))		Total	soit en %
Emprunts		95 452,30	87,79 %
Subventions		8 000,00	7,36 %
Fonds propres		5 278,02	4,85 %
Total général		108 730,32	

2 - BILAN PREVISIONNEL GLOBAL

POSTE	PRIX DE REVIENT			FINANCEMENT		
	HT	TTC	%	NATURE	Montant	%
Charge Foncière	27 092	29 649	27,27 %	Emprunts	95 452	87,79 %
Bâtiments	70 153	77 243	71,04 %	Subventions	8 000	7,36 %
Honoraires	0	0	0,00 %	Fonds Propres récupérables	0	0,00 %
Divers	1 779	1 838	1,69 %	Fonds Propres non récupérables	5 278	4,85 %
Total	99 024	108 730		Total	108 730	

Total fonds propres mobilisés : 5 278 € soit 4,85 %

Soit au lot (y compris commerces) : 5 278,00 €.

3 - BILAN PREVISIONNEL PAR FINANCEMENT

POSTE	PRIX DE REVIENT				FINANCEMENT				
	HT	TTC	%	par unité	NATURE	Durée	Taux	Montant	%
Charge foncière	27 092	29 649	27,27	29 649	CDC PLS DGALN (2020) - 2.41% sur 40 ans avec prog.	40,00	2,41	26 187	24,08
Bâtiments	70 153	77 243	71,04	77 243	CDC PLS Foncier DGALN (2020) 1,76% sur 60 ans avec prog.	60,00	1,76	29 265	26,92
Divers	1 779	1 838	1,69	1 838	PRET ACTION LOGEMENT 2020 PLS 0,25 % 30 ans sans prog	30,00	0,25	15 000	13,80
					PRET ALS PLS 0.25% SUR 40 ANS	40,00	0,25	25 000	22,99
					Total emprunts			95 452	87,79
					SUBVENTION EXCEPTIONNELLE CCPG TOURS BAYARD			8 000	7,36
					Total subventions			8 000	7,36
					Fonds Propres non récupérables			5 278	4,85
Total	99 024	108 730		108 730	Total			108 730	

Total fonds propres mobilisés : 5 278 € soit 0,73%

1 - TRÉSORERIE SIMPLIFIÉE D'EXPLOITATION

Rang	Année	CHARGES			RECETTES			RÉSULTATS				
		Exploitation	Autres	Amortis & FPR	Débit	Exploitation	Autres	Crédit	Valorisation	Annuel	Cumulé courant	Cumulé constant
1	2023	787	0	0	787	4 624	0	4 624	0	3 837	3 837	3 837
2	2024	818	0	2 823	3 641	5 104	0	5 104	0	1 463	5 300	5 300
3	2025	833	0	2 831	3 664	5 171	0	5 171	0	1 506	6 807	6 807
4	2026	848	0	2 839	3 688	5 238	0	5 238	0	1 550	8 357	8 357
5	2027	864	0	2 848	3 712	5 305	0	5 305	0	1 594	9 951	9 951
6	2028	1 436	0	2 856	4 292	5 375	0	5 375	0	1 083	11 034	10 808
7	2029	1 463	0	2 864	4 327	5 445	0	5 445	0	1 117	12 152	11 835
8	2030	1 491	0	2 873	4 364	5 516	0	5 516	0	1 152	13 304	12 877
9	2031	1 519	0	2 881	4 400	5 587	0	5 587	0	1 187	14 490	13 931
10	2032	1 548	0	2 890	4 438	5 660	0	5 660	0	1 222	15 713	15 000
11	2033	1 780	0	2 898	4 668	5 734	0	5 734	0	1 075	16 788	15 923
12	2034	1 794	0	2 907	4 701	5 808	0	5 808	0	1 107	17 895	16 859
13	2035	1 828	0	2 916	4 744	5 884	0	5 884	0	1 140	19 035	17 808
14	2036	1 863	0	2 924	4 787	5 960	0	5 960	0	1 173	20 208	18 764
15	2037	1 898	0	2 933	4 831	6 038	0	6 038	0	1 206	21 415	19 733
16	2038	1 934	0	2 942	4 876	6 116	0	6 116	0	1 240	22 654	20 712
17	2039	1 971	0	2 951	4 922	6 196	0	6 196	0	1 273	23 928	21 701
18	2040	2 009	0	2 960	4 969	6 276	0	6 276	0	1 307	25 235	22 699
19	2041	2 048	0	2 969	5 016	6 358	0	6 358	0	1 342	26 578	23 706
20	2042	2 087	0	2 978	5 064	6 440	0	6 440	0	1 376	27 953	24 722
21	2043	2 275	0	2 275	5 282	6 524	0	6 524	0	1 262	29 215	25 639
22	2044	2 319	0	2 986	5 314	6 609	0	6 609	0	1 294	30 509	26 563
23	2045	2 363	0	3 005	5 368	6 695	0	6 695	0	1 327	31 836	27 494
24	2046	2 409	0	3 014	5 423	6 782	0	6 782	0	1 359	33 196	28 432
25	2047	2 455	0	3 023	5 478	6 870	0	6 870	0	1 392	34 588	29 377
26	2048	3 736	0	3 032	6 770	6 959	0	6 959	0	1 89	34 777	29 503
27	2049	3 815	0	3 041	6 855	7 050	0	7 050	0	194	34 970	29 630
28	2050	3 893	0	3 051	6 943	7 141	0	7 141	0	198	35 168	29 758
29	2051	3 972	0	3 060	7 033	7 234	0	7 234	0	202	35 370	29 886
30	2052	4 054	0	3 070	7 123	7 328	0	7 328	0	205	35 575	30 014
31	2053	4 137	0	3 079	7 216	7 424	0	7 424	0	208	35 783	30 141
32	2054	4 222	0	2 565	6 791	7 520	0	7 520	0	730	36 512	30 581
33	2055	4 306	0	2 576	6 887	7 618	0	7 618	0	731	37 244	31 015
34	2056	4 396	0	2 588	6 985	7 717	0	7 717	0	732	37 976	31 442
35	2057	4 487	0	2 598	7 084	7 817	0	7 817	0	733	38 709	31 862
36	2058	4 579	0	2 607	7 186	7 919	0	7 919	0	733	39 441	32 275
37	2059	4 673	0	2 617	7 290	8 022	0	8 022	0	730	40 173	32 690
38	2060	4 769	0	2 627	7 396	8 126	0	8 126	0	728	40 903	33 078
39	2061	4 867	0	2 637	7 503	8 232	0	8 232	0	725	41 631	33 469
40	2062	4 967	0	2 647	7 613	8 339	0	8 339	0	722	42 357	33 851
41	2063	5 069	0	2 657	7 725	8 447	0	8 447	0	722	43 078	34 225
42	2064	5 173	0	855	6 028	8 557	0	8 557	0	729	43 807	34 600
43	2065	5 279	0	858	6 139	8 668	0	8 668	0	729	44 537	34 975
44	2066	5 388	0	864	6 251	8 781	0	8 781	0	729	45 268	35 350
45	2067	5 499	0	868	6 367	8 895	0	8 895	0	729	46 000	35 725
46	2068	5 612	0	872	6 484	9 011	0	9 011	0	729	46 733	36 100
47	2069	5 727	0	877	6 604	9 128	0	9 128	0	729	47 466	36 475
48	2070	5 845	0	881	6 726	9 246	0	9 246	0	729	48 200	36 850
49	2071	5 966	0	885	6 851	9 367	0	9 367	0	729	48 935	37 225
50	2072	6 089	0	889	6 979	9 488	0	9 488	0	729	49 670	37 600
	Cumul	163 141	0	122 416	285 557	351 347	0	351 347	0	65 790	65 790	45 054