

FAISABILITÉ AMO - LOGEMENT SOCIAL

Co-propriété 11-13 Rue de la Pature, 44100 NANTES

brody boudailler de studio bali

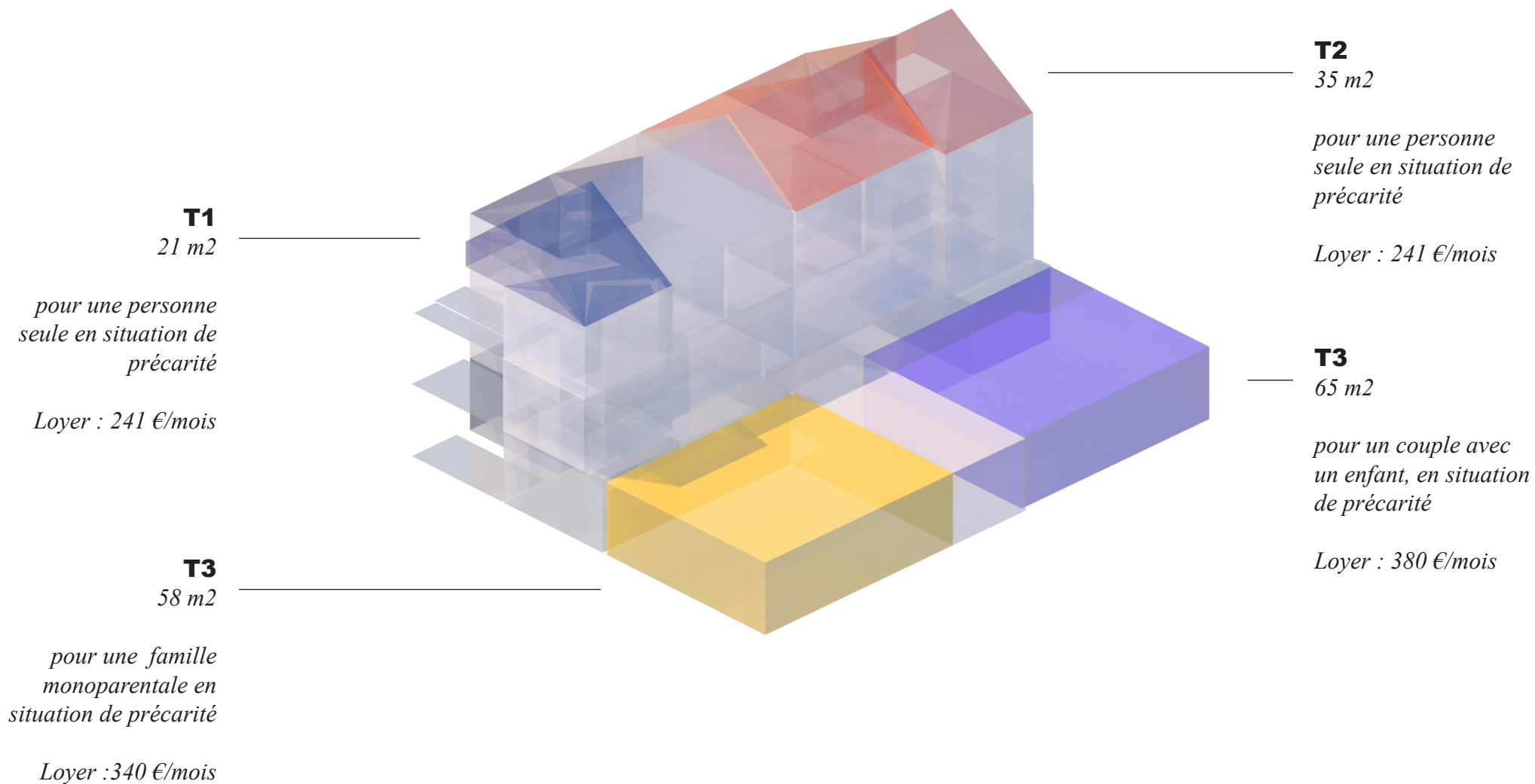
pour citémétrie

dans le cadre des EXPERENOS

09/09/2022

FAISABILITÉ SPATIALE

4 logements sociaux au 11-13 rue de la Pature, Nantes



T1

21 m²

*pour une personne
seule en situation de
précarité*

Loyer : 241 €/mois

T3

58 m²

*pour une famille
monoparentale en
situation de précarité*

Loyer : 340 €/mois

T2

35 m²

*pour une personne
seule en situation de
précarité*

Loyer : 241 €/mois

T3

65 m²

*pour un couple avec
un enfant, en situation
de précarité*

Loyer : 380 €/mois

PRÉVISIONNEL

4 logements sociaux au 11-13 rue de la Pature, Nantes

	T3	T3	T1	T2	Montant total hors taxes	TOTAL T.T.C. (T.V.A. 10%)
Locataire potentiel	1	1	1	1		
Surfaces carrez en m²	Fam. Monoparentale 58	Couple + 1 enf. 65	Personne seule 21	Personne seule 35		
COÛT D'ACQUISITION						
FONCIER						
FRAIS D'AGENCE						
FRAIS DE NOTAIRE						
sous-total coût d'acquisition					- €	- €
COÛT DES TRAVAUX						
DÉMOLITION	2,403 €	2,693 €	870 €	1,450 €	7,416 €	8,157 €
GROS OEUVRE - VRD	12,677 €	14,207 €	4,590 €	7,650 €	39,124 €	43,037 €
CHARPENTE	13,948 €	15,631 €	5,050 €	8,417 €	43,045 €	47,350 €
COUVERTURE - BARDAGE	19,278 €	21,605 €	6,980 €	11,633 €	59,496 €	65,446 €
MENUISERIES EXTERIEURES	12,677 €	14,207 €	4,590 €	7,650 €	39,124 €	43,037 €
SERRURERIE	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
ISOLATION	19,195 €	21,512 €	6,950 €	11,583 €	59,240 €	65,165 €
MENUISERIES INTERIEURS - AGENCEMENT	12,567 €	14,083 €	4,550 €	7,583 €	38,783 €	42,662 €
SOLS	2,486 €	2,786 €	900 €	1,500 €	7,671 €	8,439 €
CARRELAGE-FAIENCE	3,756 €	4,210 €	1,360 €	2,267 €	11,592 €	12,752 €
PEINTURE	3,756 €	4,210 €	1,360 €	2,267 €	11,592 €	12,752 €
ELECTRICITÉ	11,379 €	12,752 €	4,120 €	6,867 €	35,118 €	38,630 €
PLOMBERIE	12,567 €	14,083 €	4,550 €	7,583 €	38,783 €	42,662 €
CHAUFFAGE VENTILATION	3,811 €	4,271 €	1,380 €	2,300 €	11,763 €	12,939 €
EQUIPEMENTS - MOBILIER	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
sous-total coût des travaux	130,500 €	146,250 €	47,250 €	78,750 €	402,750 €	483,300 €
Mission de base Architecte (10%)	16,313 €	18,281 €	5,906 €	9,844 €	50,344 €	55,378 €
AMO Logement Social (6%)	7,830 €	8,775 €	2,835 €	4,725 €	24,165 €	26,582 €
Imprévu (3.5%)	4,568 €	5,119 €	1,654 €	2,756 €	14,096 €	15,506 €
sous-total coût des frais généraux	28,710 €	32,175 €	10,395 €	17,325 €	88,605 €	97,466 €
Préparation chantier	250 €	250 €	250 €	250 €	1,000 €	1,200 €
Diagnostic Thermique	250 €	250 €	250 €	250 €	1,000 €	1,200 €
Diagnostic Amiante	750 €	750 €	750 €	750 €	3,000 €	3,600 €
Provision dépollution	2,000 €	2,000 €	2,000 €	2,000 €	8,000 €	9,600 €
Frais de bail/prêt					0 €	0 €
Etude Structure	750 €	750 €	750 €	750 €	3,000 €	3,600 €
Concessionnaires GAZ-EDF-TELECOM	600 €	600 €	600 €	600 €	2,400 €	2,880 €
sous-total coût des frais généraux					18,400 €	22,080 €
TOTAL OPÉRATION					509,755 €	602,846 €
FINANCEMENTS						
PLAI			10,000 €	10,000 €		20,000 €
PLAI Adapté			10,480 €	10,480 €		20,960 €
ANAH (Taux Organismes MOI 60%)	60,726 €	68,055 €				128,781 €
Nantes métropole MPR	13,000 €	13,000 €	13,000 €	13,000 €		52,000 €
FAP	15,921 €	17,843 €	5,765 €	9,608 €		49,136 €
Participation co-propriété						100,000 €
Prêt Bancaire						220,000 €
Auto financement						11,969 €
TOTAL FINANCEMENT						602,846 €
LOYERS e/m2						
Loyer Très social	340 €	382 €	257 €	257 €	1,236.15 €	
total loyers					1,236 €	1,236 €

MONTAGE D'OPÉRATION

4 logements sociaux au 11-13 rue de la Pature, Nantes

		CHARGES							PRODUIT	RÉSULTATS		
		Annuité prêt principal 2.00% 25 ans 220,000	IS 20%	Gestion Assuranc° Entretien Consommables	Provision Grosses Réparat°	Vacances Impayés	Taxe Foncière	Total des Charges	Loyers	Résultat Annuel Euro	trésorerie cumulée Euro	trésorerie cumulé hors provisions
									1,236.15			
1	2024	0.00	0.00	480.00	0.00	0.00	0.00	480.00	3,708.45	3,228.45	3,228.45	3,228.45
2	2025	11,189.75	0.00	485.76	0.00	0.00	0.00	11,675.51	14,833.80	3,158.29	6,386.74	6,386.74
3	2026	11,189.75	0.00	491.59	0.00	618.08	0.00	12,299.42	14,985.10	2,685.69	9,072.42	9,072.42
4	2027	11,189.75	0.00	497.49	0.00	625.49	0.00	12,312.73	15,137.95	2,825.22	11,897.64	11,897.64
5	2028	11,189.75	0.00	503.46	0.00	633.00	0.00	12,326.21	15,292.36	2,966.15	14,863.79	14,863.79
6	2029	11,189.75	0.00	509.50	4,027.50	640.59	0.00	16,367.35	15,448.34	-919.01	13,944.78	17,972.28
7	2030	11,189.75	0.00	515.61	4,075.83	648.28	0.00	16,429.48	15,605.92	-823.56	13,121.22	21,224.55
8	2031	11,189.75	0.00	521.80	4,124.74	656.06	0.00	16,492.36	15,765.10	-727.26	12,393.96	24,622.03
9	2032	11,189.75	0.00	528.06	4,174.24	663.93	0.00	16,555.99	15,925.90	-630.09	11,763.87	28,166.18
10	2033	11,189.75	0.00	534.40	4,224.33	671.90	0.00	16,620.38	16,088.34	-532.04	11,231.83	31,858.47
11	2034	11,189.75	0.00	540.81	4,275.02	679.96	0.00	16,685.55	16,252.44	-433.10	10,798.73	35,700.38
12	2035	11,189.75	0.00	547.30	4,326.32	688.12	0.00	16,751.50	16,418.22	-333.28	10,465.45	39,693.42
13	2036	11,189.75	0.00	553.87	4,378.24	696.38	0.00	16,818.24	16,585.69	-232.55	10,232.90	43,839.11
14	2037	11,189.75	0.00	560.52	4,430.77	704.74	0.00	16,885.78	16,754.86	-130.92	10,101.97	48,138.96
15	2038	11,189.75	0.00	567.24	4,483.94	713.19	0.00	16,954.13	16,925.76	-28.37	10,073.60	52,594.53
16	2039	11,189.75	0.00	574.05	4,537.75	721.75	0.00	17,023.31	17,098.40	75.10	10,148.69	57,207.37
17	2040	11,189.75	0.00	580.94	4,592.20	730.41	0.00	17,093.31	17,272.81	179.50	10,328.19	61,979.07
18	2041	11,189.75	0.00	587.91	4,647.31	739.18	0.00	17,164.15	17,448.99	284.84	10,613.03	66,911.22
19	2042	11,189.75	0.00	594.96	4,703.08	748.05	0.00	17,235.84	17,626.97	391.12	11,004.15	72,005.42
20	2043	11,189.75	0.00	602.10	4,759.52	757.02	0.00	17,308.40	17,806.76	498.37	11,502.52	77,263.30
21	2044	11,189.75	0.00	609.33	4,816.63	766.11	0.00	17,381.82	17,988.39	606.57	12,109.09	82,686.50
22	2045	11,189.75	0.00	616.64	4,874.43	775.30	0.00	17,456.13	18,171.87	715.75	12,824.83	88,276.68
23	2046	5,594.88	0.00	624.04	4,932.92	784.61	0.00	11,936.45	18,357.23	6,420.78	19,245.62	99,630.38
24	2047	11,189.75	0.00	631.53	4,992.12	794.02	0.00	17,607.42	18,544.47	937.05	20,182.66	105,559.55
25	2048	11,189.75	0.00	639.11	5,052.02	803.55	0.00	17,684.43	18,733.62	1,049.19	21,231.86	111,660.76
26	2049	10,257.27	0.00	646.78	5,112.65	813.19	0.00	16,829.89	18,924.71	2,094.82	23,326.67	118,868.23
27	2050	0.00	0.00	654.54	5,174.00	822.95	0.00	6,651.49	19,117.74	12,466.25	35,792.92	136,508.48
28	2051	0.00	0.00	662.39	5,236.09	832.83	0.00	6,731.30	19,312.74	12,581.44	48,374.36	154,326.00
29	2052	0.00	0.00	670.34	5,298.92	842.82	0.00	6,812.08	19,509.73	12,697.65	61,072.01	172,322.57
30	2053	0.00	0.00	678.38	5,362.51	852.93	0.00	6,893.82	19,708.73	12,814.90	73,886.91	190,499.98
31	2054	0.00	0.00	686.53	5,426.86	863.17	0.00	6,976.55	19,909.76	12,933.21	86,820.12	208,860.05
32	2055	0.00	0.00	694.76	5,491.98	873.53	0.00	7,060.27	20,112.84	13,052.57	99,872.69	227,404.59
33	2056	0.00	0.00	703.10	5,557.88	884.01	0.00	7,144.99	20,317.99	13,173.00	113,045.69	246,135.47
34	2057	0.00	0.00	711.54	5,624.58	894.62	0.00	7,230.73	20,525.23	13,294.50	126,340.19	265,054.55
35	2058	0.00	0.00	720.08	5,692.07	905.35	0.00	7,317.50	20,734.59	13,417.09	139,757.27	284,163.71
35	2059	0.00	0.00	728.72	5,760.38	916.22	0.00	7,405.31	20,946.08	13,540.77	153,298.04	303,464.86