



BUREAU DE VAL DE BERRY

=====

Séance du Lundi 9 Mars 2026 à 10 H

=====

L'an DEUX MIL VINGT SIX, le Lundi 9 Mars à 10 Heures, s'est réuni en présentiel, au Siège de Val de Berry, 14 rue Jean-Jacques Rousseau à Bourges, le Bureau de Val de Berry.

ETAIENT PRESENTS :

Emmanuel RIOTTE	Président – Vice-Président du Conseil Départemental Maire de St-Amand-Montrond
Bernadette GOIN	Vice-Présidente – Conseillère Communautaire Agglo – Maire de Berry-Bouy
Christine CHEZE-DHO	Membre – Adjointe au Maire de Bourges Conseillère Communautaire
Thierry CHATELIN	Membre – Personnalité Qualifiée
Denise DURANTON	Membre – Représentant des locataires (CNL) Secrétaire de Séance

ETAIT EXCUSE :

Fabrice CHOLLET	Membre – Conseiller Départemental Maire de St Martin d'Auxigny
-----------------	---

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

Benoît LEMAIGRE	Directeur Général
Jean-Luc PINSON	Directeur Général Adjoint – Directeur Financier
Emilie LARAINÉ	Directrice des Affaires Juridiques et Commandes Publiques
Olivier SCHUBNEL	Directeur Technique et Développement
Nadège BEDU	Assistante du Directeur Général

.....

La séance est levée à 10 H 40.

BUREAU DE VAL DE BERRY

=====

Séance du Lundi 9 Mars 2026 à 10 H

=====

VII - MODIFICATION PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

- CONSTRUCTION NEUVE DE 10 LOGEMENTS INDIVIDUELS

- RUE ADELAIDE HAUTVAL – BOURGES

Lors de la séance du 17 septembre 2019, le Conseil d'Administration a approuvé et autorisé le Directeur Général à signer la convention du NPNRU de Bourges.

Par ailleurs, lors de la séance du 10 octobre 2025, le Conseil d'Administration a validé les orientations budgétaires avec la programmation de 10 logements sur un terrain situé rue Adelaide Hautval.

Le programme porte donc sur : 2 logements PLAI ANRU, 4 logements PLUS ANRU et 4 PLS. Ces sont des logements de type 3.

Le CEI s'est réuni à deux reprises pour optimiser l'opération.

Vous trouverez ci-joint le dernier rapport présenté. Depuis, le plan de financement et le prix de revient prévisionnels ont évolué. Je vous remercie de bien vouloir les valider.

Par ailleurs, pour améliorer l'équilibre de l'opération, la durée de remboursement du prêt se fait sur 80 ans au lieu de 50 ans (baisse des annuités).

Le plan de financement prévisionnel est le suivant :

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

09-09032026_7-DE

Nb de logements Surface Utile Coût de travaux au m² Coût de travaux au m² compris fondations spéciales	10			PLUS			PLAI			PLS		
	€ H.T	€ T.T.C 20%	€ LASM	€ H.T	€ T.T.C 20%	10% € LASM	€ H.T	€ T.T.C 20%	5% € LASM	€ H.T	€ T.T.C 20%	10% € LASM
	736,4 1 791,36 € 1872,840847											
FONCIER												
Terrain en m²	179 764,56	203 657,47	191 076,96	71 905,82	81 462,98	75 315,04	35 952,91	40 731,49	37 657,52	71 905,82	81 462,98	78 104,40
Frais de bornage	24 800,00	24 800,00	24 800,00	9 920,00	9 920,00	9 920,00	4 960,00	4 960,00	4 960,00	9 920,00	9 920,00	9 920,00
frais nets	3 814,56	4 577,47	4 093,01	1 525,82	1 830,98	1 609,74	762,91	915,49	804,87	1 525,82	1 830,98	1 678,40
sondages	500,00	500,00	536,50	200,00	200,00	211,00	100,00	100,00	105,50	200,00	200,00	220,00
Lot n° 12 - Espaces verts	10 650,00	12 780,00	11 427,45	4 260,00	5 112,00	4 494,30	2 130,00	2 556,00	2 247,15	4 260,00	5 112,00	4 686,00
Lot n° 15 - VRD	20 000,00	24 000,00	21 460,00	8 000,00	9 600,00	8 440,00	4 000,00	4 800,00	4 220,00	8 000,00	9 600,00	8 800,00
Branchements	20 000,00	24 000,00	21 460,00	8 000,00	9 600,00	8 440,00	4 000,00	4 800,00	4 220,00	8 000,00	9 600,00	8 800,00
électricité	20 000,00	24 000,00	21 460,00	8 000,00	9 600,00	8 440,00	4 000,00	4 800,00	4 220,00	8 000,00	9 600,00	8 800,00
France Telecom	20 000,00	24 000,00	21 460,00	8 000,00	9 600,00	8 440,00	4 000,00	4 800,00	4 220,00	8 000,00	9 600,00	8 800,00
eau	25 000,00	30 000,00	26 825,00	10 000,00	12 000,00	10 550,00	5 000,00	6 000,00	5 275,00	10 000,00	12 000,00	11 000,00
Taxes d'urbanisme												
TA	10 000,00	10 000,00	10 730,00	4 000,00	4 000,00	4 220,00	2 000,00	2 000,00	2 110,00	4 000,00	4 000,00	4 400,00
RAP	5 000,00	5 000,00	5 365,00	2 000,00	2 000,00	2 110,00	1 000,00	1 000,00	1 055,00	2 000,00	2 000,00	2 200,00
caue	20 000,00	20 000,00	21 460,00	8 000,00	8 000,00	8 440,00	4 000,00	4 000,00	4 220,00	8 000,00	8 000,00	8 800,00
TRAVAUX												
Fondations	1 380 534,80	1 656 641,76	1 481 313,84	552 213,92	662 656,70	582 585,69	276 106,96	331 328,35	291 292,84	552 213,92	662 656,70	607 435,31
Lot n°1 - Gros Œuvre	60 000,00	72 000,00	64 380,00	24 000,00	28 800,00	25 320,00	12 000,00	14 400,00	12 660,00	24 000,00	28 800,00	26 400,00
Imprévu	1 279 160,00	1 534 992,00	1 372 538,68	511 664,00	613 996,80	538 805,52	255 832,00	306 998,40	269 902,76	511 664,00	613 996,80	562 830,40
3%	41 374,80	49 649,76	44 395,16	16 549,92	19 859,90	17 460,17	8 274,96	9 929,95	8 730,08	16 549,92	19 859,90	18 204,91
HONORAIRES												
architecte	178 388,52	207 997,92	189 195,95	71 355,41	83 199,17	74 612,44	35 677,70	41 599,58	37 306,22	71 355,41	83 199,17	77 277,29
contrôle technique	122 512,00	147 014,40	131 455,37	49 004,80	58 805,76	51 700,06	24 502,40	29 402,88	25 850,03	49 004,80	58 805,76	53 905,28
conduite opération	10 315,00	12 378,00	11 068,00	4 126,00	4 951,20	4 352,93	2 063,00	2 475,60	2 176,47	4 126,00	4 951,20	4 538,60
bureau d'étude	30 341,52	30 341,52	30 341,52	12 136,61	12 136,61	12 136,61	6 068,30	6 068,30	6 068,30	12 136,61	12 136,61	12 136,61
coordonnateur S.P.S	4 000,00	4 800,00	4 292,00	1 600,00	1 920,00	1 688,00	800,00	960,00	844,00	1 600,00	1 920,00	1 760,00
relevés	7 220,00	8 664,00	7 747,06	2 888,00	3 465,60	3 046,84	1 444,00	1 732,80	1 523,42	2 888,00	3 465,60	3 176,80
Frais de Publication	3 000,00	3 600,00	3 219,00	1 200,00	1 440,00	1 266,00	600,00	720,00	633,00	1 200,00	1 440,00	1 320,00
3,0%	1 000,00	1 200,00	1 073,00	400,00	480,00	422,00	200,00	240,00	211,00	400,00	480,00	440,00
Révisions	41 374,80	49 649,76	44 395,16	16 549,92	19 859,90	17 460,17	8 274,96	9 929,95	8 730,08	16 549,92	19 859,90	18 204,91
TOTAL OPERATION:	1 780 062,68	2 117 946,91	1 905 981,91	712 025,07	847 178,76	749 973,34	356 012,53	423 589,37	374 986,66	712 025,07	847 178,76	781 021,91

FINANCEMENT PREVISIONNEL				
		PLUS	PLAI	PLS
ANRU	12 600,00 €	0,00 €	12 600,00 €	0,00 €
Fonds propres	343 075,91 €	137 230,34 €	68 614,99 €	137 230,00 €
Subvention BourgesPlus	36 000,00 €	26 000,00 €	10 000,00 €	0,00 €
CDC Travaux - 40 ans	1 269 226,00 €	478 151,00 €	221 075,67 €	569 999,91 €
CDC Foncier - 50 ans	184 480,00 €	73 792,00 €	36 896,00 €	73 792,00 €
Prêt Action logement	42 600,00 €	26 800,00 €	15 800,00 €	
Subvention conseil régional	18 000,00 €	8 000,00 €	10 000,00 €	0,00 €
TOTAL OPERATION	1 905 981,91 €	749 973,34 €	374 986,66 €	781 021,91 €

Je vous remercie de valider le prix de revient et le plan de financement prévisionnels.
Aussi, je vous demande d'autoriser le lancement de la consultation travaux.

VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 5
POUR : 5 CONTRE : 0 ABSTENTION : 0

DELIBERATION

Les membres du Bureau valident le prix de revient et le plan de financement prévisionnels de cette opération et autorisent le lancement de la consultation travaux de cette opération de construction neuve de 10 logements rue Adelaïde Hautval à Bourges.

.....
La Secrétaire de Séance,
Denise DURANTON

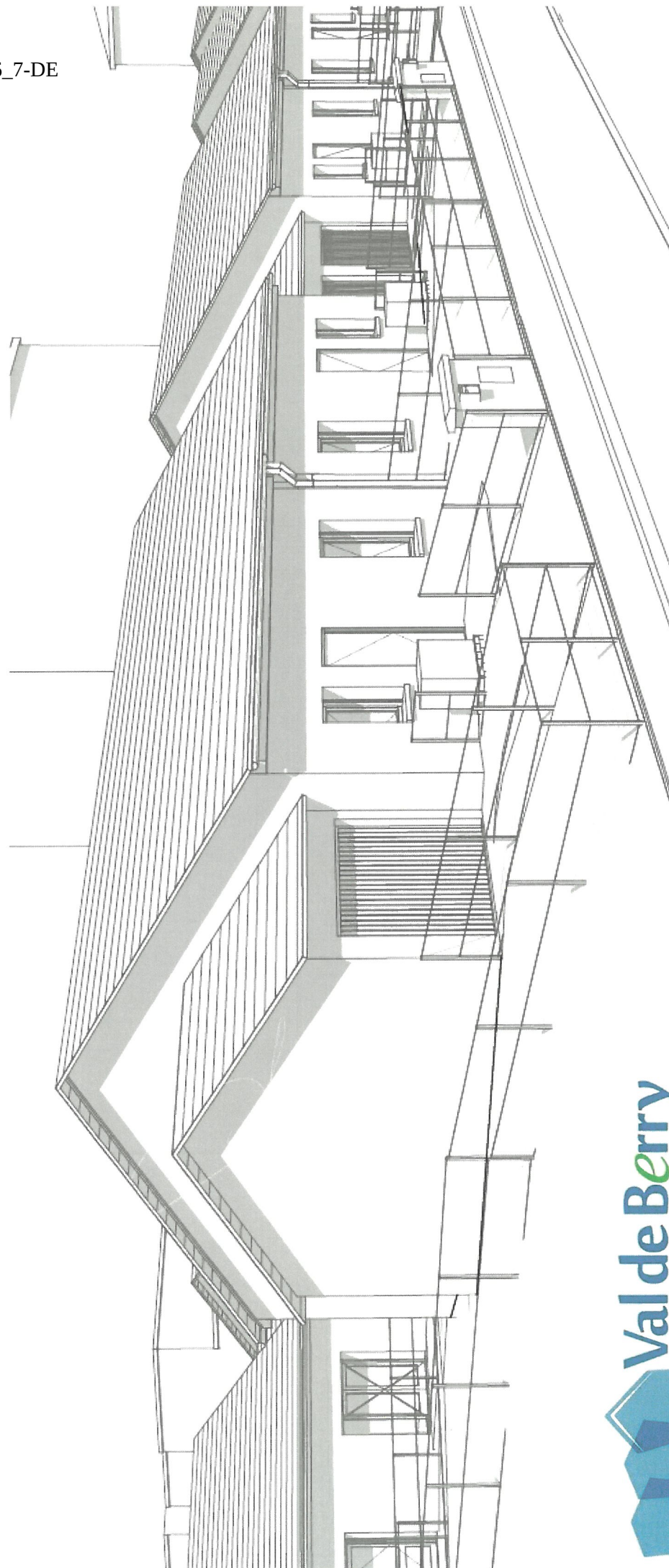
.....
Le Président,
Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme
Bourges, le 9 mars 2026
Le Directeur Général,
Benoît LEMAIGRE



BUREAU DU 9 MARS 2026

Construction de 10 logements ANRU rue Adélaïde Hautval à Bourges

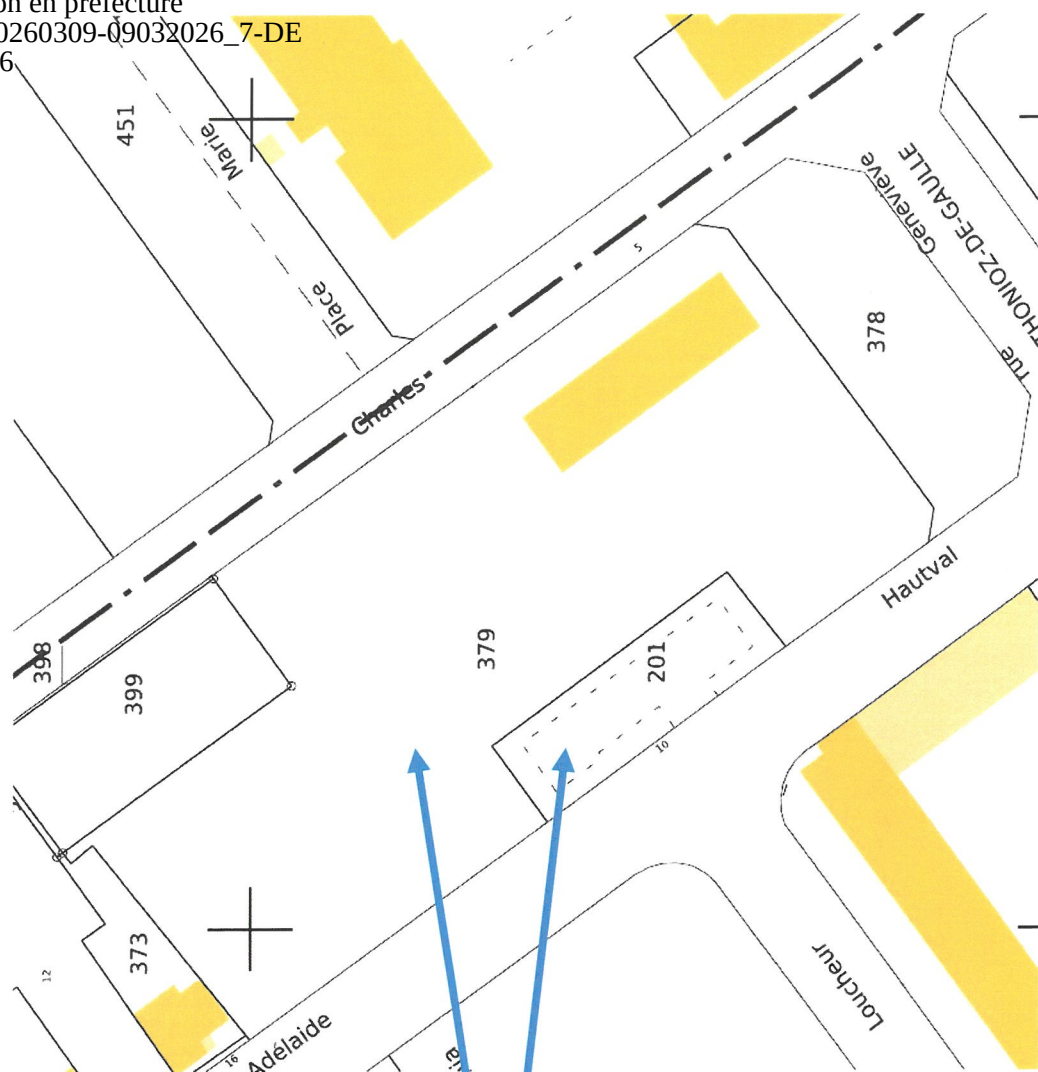


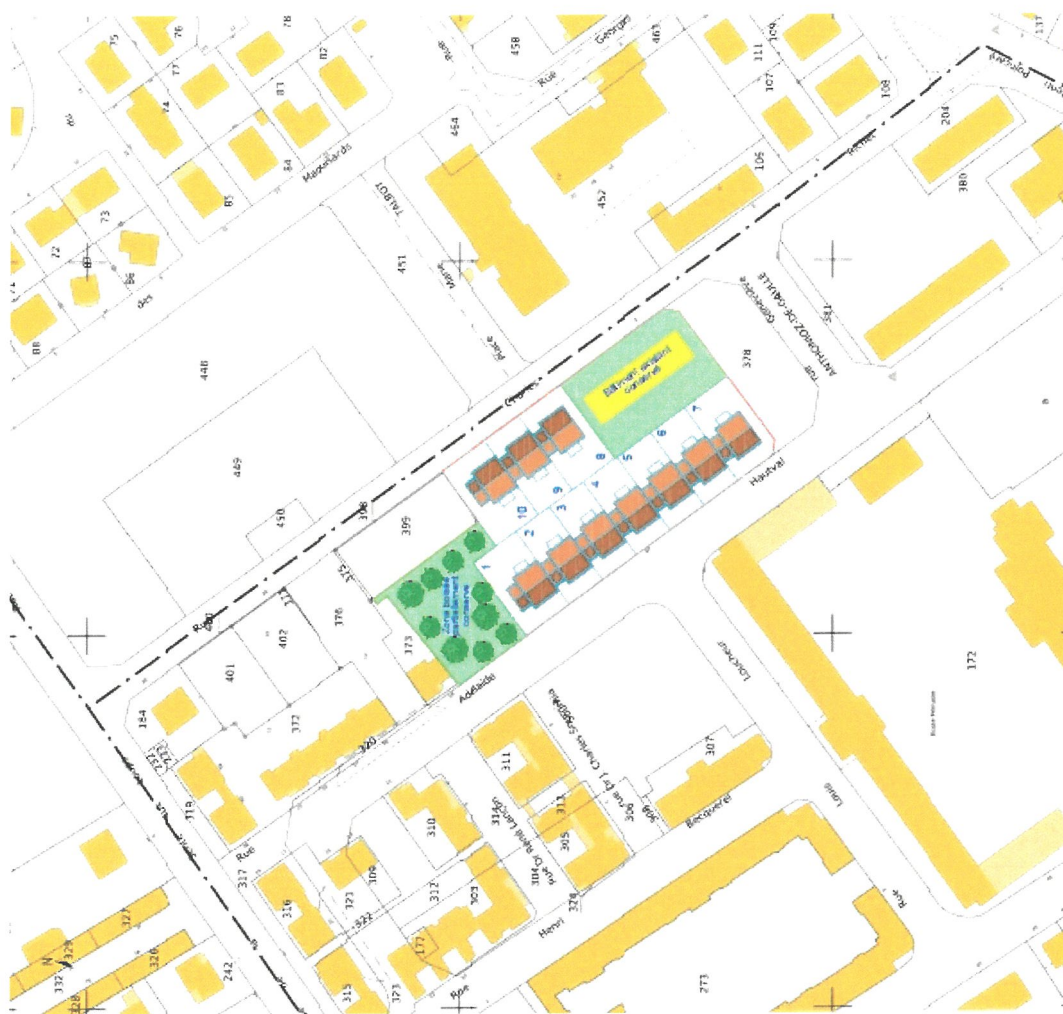
Rue Adélaïde Hautval



Localisation du projet

- Bâtiment existant démoli fin 2024
- Projet situé sur les parcelles :
201 et 379





Objectif de l'opération

Création de 10 logements en secteur NPNRU en lieu et place d'un bâtiment démoli en 2024

Le projet est réparti en respectant les typologies suivantes :

- ✓ 2 T3 PLAI de 72 m²
- ✓ 4 T3 PLUS de 72 m²
- ✓ 4 T3 PLS de 72 m²

A noter que les logements seront très probablement à étage, compte tenu de la surface de la parcelle à construire.

Des jardins privatifs ainsi que des places de parking et un garage seront proposés pour chaque logement

CEI Phase développement 21 02 2025

Hypothèse d'exploitation

Accusé de réception en préfecture
018-271800013220260309-09032026
Reçu le 09/03/2026

PARAMETRES LOCATIFS				
	PLUS	PLAI		
Nb log	4	2		
Nb gar	4	0		
Nb parking	0	0		
Surf. utile	288,00	144,00		288,00
loyer max	6,52	5,78		10
loyer pratiqué	6,52	5,78		7
loy S.U	22 535	9 996		25 9
Loy garages	20	0		
Loy parking	0	0		
Année réf	2024	2024		2024
Année 1ère ME	2027	2027		2027
HYPOTHESES D'EXPLOITATION				
F. G/log	968	Tot Recettes		60 850
P Entr/log	215	Tot Loyers		58 450,4
Tot F.G	11830	PLUS		22 534
Taux évolution F.G + P.E		PLAI		9 995
1ère à 5ème	suivantes	PLS		25 920
2,00%	2,00%			
P.G.R	8 260	Tot garages		2 400,0
Taux PGR	0,60%	PLUS		960
Pente	5,00%	PLAI		0
évol. PGR	2,00%	PLS		1 440
TFPB/log	334			
Tot TFPB	3340	Tot parking		0,0
Taux évolution TFPB		PLUS		0
1ère à 5ème	suivantes	PLAI		0
2,30%	2,30%	PLS		0
Année Calcul	2027	Taux occupation		
		1ère année	suivantes	
		98,5%	98,5%	
		Taux pertes	1,50%	
		Taux évolution Loyers		
		1ère à 5ème	suivantes	
		2,16%	1,80%	

PARAMETRES FINANCEMENT				
	PLUS	PLAI	PLS	
Prix Revient	1 780 223,71	350 155,16	729 758,24	3 091 €
Coût travaux	1 376 659,00	270 713,00	564 520,00	2 390 €
Coût foncier	184 140,50	36 293,50	75 260,00	320 €
Coût Honoraires	219 424,21	43 148,66	89 978,24	381 €
Coût frais financier	15 205,71	1 651,24	7 834,66	26 €
Financement	1 780 223,71	350 155,16	729 758,24	3 091,00 €
ANRU	12 600,00	12 600,00	0,00	0,71%
Fonds propres	267 033,56	52 523,27	109 463,74	15,00%
Subvention BourgesPlus	36 000,00	26 000,00	0,00	2,02%
CDC Travaux - 40 ans	1 226 752,15	465 400,76	545 034,50	68,91%
CDC Foncier - 50 ans	177 238,00	69 063,00	75 260,00	9,96%
Subvention Action Logement	0,00	0,00	0,00	0,00%
Prêt Action logement	42 600,00	26 800,00	0,00	2,39%
Subvention conseil régional	18 000,00	8 000,00	0,00	1,01%
				100,00%

Accuse de reception en prefecture
018-271800013-20260309-09032026_7-DE
Recu le 09/03/2026

Nb de logements		10
Surface Utile		720,00
Coût de travaux au m²		1 750
€ H.T		
FONCIER		173 3
Terrain en m²		24 8
Frais de bornage		3 0
frais nets sondages		5
Lot n° 12 - Espaces verts		10 0
Lot n° 15 - VRD		20 0
Branchements		20 0
gaz		5 0
électricité		5 0
France Telecom		20 0
eau		30 0
Taxes d'urbanisme		
TA		10 0
RAP		5 0
caue		20 0
TRAVAUX		1 283 0
Fondations		124 0
Lot n°1 - Gros Œuvre		1 096 0
Lot n°2 - Ravalement		
Lot n°3 - Charpente		
Lot n°4 - Couverture		
Lot n°5 - Menuiseries extérieures		
Lot n°6 - Menuiseries intérieures		
Lot n°7 - Plâtrerie Isolation		
Lot n°8 - Electricité		
Lot n°9 - Plomberie Sanitaire		
Lot n°10 - Peinture		
Lot n°11 - Carrelage Faïence		
Lot n°13 - Isolation des combles		
Lot n°14 - Nettoyage		
imprévus		63 0
HONORAIRES		
architecte		164 8
contrôle technique		107 1
conduite opération		12 6
bureau d'étude		29 1
coordonnateur S.P.S		4 0
relevés		8 0
Frais de Publication		3 0
dommages ouvrage		1 0
Actualisation 3% par an		39 6
TOTAL OPERATION:		1 660 7

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20200309_09032026_7-DE
Reçu le 09/03/2026

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20200309_09032026_7-DE
Reçu le 09/03/2026

CEI Phase Esquisse 13 01 2026

**(intégrant les remarques du CEI 21 02 2025 ainsi que
mise à jour des estimations en phase esquisse)**

Hypothèse d'exploitation phase Esquisse

Charges d'exploitation

- Frais généraux : 968
- Entr : 215
- Taux d'évolution F.G + PE 1à5ans : 2%
- Taux d'évolution F.G + PE années suivantes : 2%
- TFPB : 334
- Taux d'évolution TFPB 1à5ans : 2,30%
- Taux d'évolution TFPB années suivantes : 2,30%
- Taux d'évolution loyers 1à5ans : 2,16%
- Taux d'évolution loyers années suivantes : 1,80%
- Loyer Garage 40€ PLUS et 30€ PLS
- Loyer pratiqués PLS 8€/m²

HYPOTHESES D'EXPLOITATION			
F. G/log	968	Tot Recettes	
P Entr/log	215	Tot Loyers	
Tot F.G	11830	PLUS	
Taux évolution F.G + P.E		PLAI	
1ère à 5ème	suivantes	PLS	
2,00%	2,00%		
P.G.R	9 286	Tot garages	
Taux PGR	0,60%	PLUS	
Pente	5,00%	PLAI	
évol. PGR	2,00%	PLS	
TFPB/log	334		
Tot TFPB	3340	Tot parking	
Taux évolution TFPB		PLUS	
1ère à 5ème	suivantes	PLAI	
2,30%	2,30%	PLS	
Année Calcul	2028		
		Taux occup	
		1ère année	
		98,5%	
		Taux pertes	
		Taux évolution	
		1ère à 5ème	
		2,16%	

Financement phase Esquisse

Proposition 1

Fond propre : 15%
Pas d'évolution des subventions
Total projet de 1 992 267,10€ à
l'esquisse pour 1 795 429,42€ en
phase développement

FINANCEMENT PREVISIONNEL			
	PLUS		PLAI
ANRU	12 600,00 €		12 600,00 €
Fonds propres	296 331,02 €		59 265,99 €
Subvention BourgesPlus	36 000,00 €	118 531,54 €	10 000,00 €
CDC Travaux - 40 ans	1 385 535,18 €	524 217,00 €	244 108,27 €
CDC Foncier - 50 ans	184 480,00 €	73 792,00 €	36 896,00 €
Prêt Action logement	42 600,00 €	26 800,00 €	15 800,00 €
Subvention conseil régional	18 000,00 €	8 000,00 €	10 000,00 €
TOTAL OPERATION	1 975 546,19 €	777 340,54 €	388 670,26 €
Frais financier	16 722,39	6 340,42	1 859,48
TOTAL PROJET	1 992 267,10	783 680,96	390 529,74

Proposition 2

- Fond propre : 20%
- Pas d'évolution des subventions
- Total projet de 1 992 267,10€ à l'esquisse pour 1 795 429,42€ en phase développement

FINANCEMENT PREVISIONNEL			
	PLUS		PLAI
ANRU	12 600,00 €		12 600,00 €
Fonds propres	395 108,25 €	158 042,54 €	79 021,99 €
Subvention BourgesPlus	36 000,00 €	26 000,00 €	10 000,00 €
CDC Travaux - 40 ans	1 286 757,18 €	484 706,00 €	224 352,27 €
CDC Foncier - 50 ans	184 480,00 €	73 792,00 €	36 896,00 €
Prêt Action logement	42 600,00 €	26 800,00 €	15 800,00 €
Subvention conseil régional	18 000,00 €	8 000,00 €	10 000,00 €
TOTAL OPERATION	1 975 545,43 €	777 340,54 €	388 670,26 €
Frais financier	15 882,09	6 004,73	1 755,98
TOTAL PROJET	1 991 426,80	783 345,27	390 426,24

Bilan d'équilibre phase esquisse

Proposition 1

Ajout de l'assurance DO
Mise à jour RLS 4% à la place de 3,90%
Mise à jour du taux livret
A à 2% à la place de 1,60%

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20260309-00032026-7-DE
Reçu le 09/03/2026

AN	CHARGES STRUCTURE				CHARGES REMBOURSEMENT						DO	TOTAL Charges	TOTAL Recettes	RESULTATS	
	F.G	P.G.R	TFPB	PLAI 40 ans	PLAI 50 ans	PLUS 40 ans	PLUS 50 ans	PLS 40 ans	PLS 50 ans	AL 40 ans	RLS 4,00%			Annuel	Cumulé
2027	0			0										36 51	36 51
2028	1	8 369		0	1 078	21 416	2 654	27 455	2 928	1 273	2 195	8 369	44 924	68 51	24 41
2029	2	12 805		0	1 078	21 416	2 654	27 455	2 928	1 273	2 668	80 991	68 841	-12	13 01
2030	3	13 061		0	1 078	21 416	2 654	27 455	2 928	1 273	2 103	81 720	70 328	-11	2 84
2031	4	13 323		0	1 078	21 416	2 654	27 455	2 928	1 273	2 738	82 016	71 847	-8	
2032	5	13 589		0	1 078	21 416	2 654	27 455	2 928	1 273	2 773	82 318	73 399	-8	
2033	6	13 861	5 081	0	1 078	21 416	2 654	27 455	2 928	1 273	2 809	82 706	74 720	-12	-19 06
2034	7	14 138	5 335	0	1 078	21 416	2 654	27 455	2 928	1 273	2 846	83 274	76 065	-12	-31 21
2035	8	14 421	5 602	0	1 078	21 416	2 654	27 455	2 928	1 273	2 883	83 860	77 434	-11	-42 61
2036	9	14 709	5 882	0	1 078	21 416	2 654	27 455	2 928	1 273	2 920	84 465	78 828	-10	-53 31
2037	10	15 003	6 176	0	1 078	21 416	2 654	27 455	2 928	1 273	2 958	85 091	80 247	-9	-64 52
2038	11	15 303	6 485	0	1 078	21 416	2 654	27 455	2 928	1 273	2 997	85 738	81 692	-9	-75 73
2039	12	15 609	6 809	0	1 078	21 416	2 654	27 455	2 928	1 273	3 036	86 405	83 162	-7	-86 21
2040	13	15 922	7 150	0	1 078	21 416	2 654	27 455	2 928	1 273	3 075	87 091	84 659	-6	-97 01
2041	14	16 240	7 507	0	1 078	21 416	2 654	27 455	2 928	1 273	3 115	87 797	86 183	-5	-107 81
2042	15	16 565	7 882	0	1 078	21 416	2 654	27 455	2 928	1 273	3 156	88 509	87 734	-4	-118 61
2043	16	16 896	8 277	0	1 078	21 416	2 654	27 455	2 928	1 273	3 197	89 333	89 333	-4	-129 41
2044	17	17 234	8 690	0	1 078	21 416	2 654	27 455	2 928	1 273	3 238	90 278	90 921	-3	-140 21
2045	18	17 579	9 125	0	1 078	21 416	2 654	27 455	2 928	1 273	3 280	91 264	92 557	-2	-151 01
2046	19	17 930	9 581	0	1 078	21 416	2 654	27 455	2 928	1 273	3 323	92 449	94 224	-1	-161 81
2047	20	18 289	10 060	0	1 078	21 416	2 654	27 455	2 928	1 273	3 366	93 629	95 920	-1	-172 61
2048	21	18 655	10 563	0	1 078	21 416	2 654	27 455	2 928	1 273	3 410	94 741	97 646	-1	-183 41
2049	22	19 028	11 091	0	1 078	21 416	2 654	27 455	2 928	1 273	3 454	95 886	99 404	0	-194 21
2050	23	19 408	11 646	0	1 078	21 416	2 654	27 455	2 928	1 273	3 499	96 666	101 193	1	-205 01
2051	24	19 797	12 228		1 078	21 416	2 654	27 455	2 928	1 273	3 545	97 991	103 014	2	-215 81
2052	25	20 192	12 840	0	1 078	21 416	2 654	27 455	2 928	1 273	3 591	99 345	104 869	3	-226 61
2053	26	20 596	13 482	6 171	1 078	21 416	2 654	27 455	2 928	1 273	3 638	100 734	106 756	4	-237 41
2054	27	21 008	14 156	6 313	1 078	21 416	2 654	27 455	2 928	1 273	3 685	101 627	108 678	5	-248 21
2055	28	21 428	14 864	6 459	1 078	21 416	2 654	27 455	2 928	1 273	3 733	102 541	110 634	6	-259 01
2056	29	21 857	15 607	6 607	1 078	21 416	2 654	27 455	2 928	1 273	3 781	103 476	112 626	7	-269 81
2057	30	22 294	16 387	6 759	1 078	21 416	2 654	27 455	2 928	1 273	3 830	104 431	114 737	8	-280 61
2058	31	22 740	17 206	6 915	1 078	21 416	2 654	27 455	2 928	1 273	3 880	105 406	116 818	9	-291 41
2059	32	23 195	18 067	7 074	1 078	21 416	2 654	27 455	2 928	1 273	3 931	106 391	118 918	10	-302 21
2060	33	23 659	18 970	7 236	1 078	21 416	2 654	27 455	2 928	1 273	3 982	107 386	121 033	11	-313 01
2061	34	24 132	19 919	7 403	1 078	21 416	2 654	27 455	2 928	1 273	4 034	108 391	123 133	12	-323 81
2062	35	24 615	20 915	7 573	1 078	21 416	2 654	27 455	2 928	1 273	4 086	109 406	125 250	13	-334 61
2063	36	25 107	21 960	7 747	1 078	21 416	2 654	27 455	2 928	1 273	4 139	110 431	127 389	14	-345 41
2064	37	25 609	23 058	7 925	1 078	21 416	2 654	27 455	2 928	1 273	4 193	111 476	129 543	15	-356 21
2065	38	26 121	24 211	8 108	1 078	21 416	2 654	27 455	2 928	1 273	4 247	112 531	131 714	16	-367 01
2066	39	26 644	25 422	8 294	1 078	21 416	2 654	27 455	2 928	1 273	4 303	113 596	133 903	17	-377 81
2067	40	27 176	26 693	8 485	1 078	21 416	2 654	27 455	2 928	1 273	4 359	114 671	136 112	18	-388 61
2068	41	27 720	28 028	8 680	1 078	21 416	2 654	27 455	2 928	1 273	4 415	115 766	138 343	19	-399 41
2069	42	28 274	29 429	8 880	1 078	21 416	2 654	27 455	2 928	1 273	4 473	116 881	140 597	20	-410 21
2070	43	28 840	30 900	9 084	1 078	21 416	2 654	27 455	2 928	1 273	4 531	118 016	142 874	21	-421 01
2071	44	29 417	32 445	9 293	1 078	21 416	2 654	27 455	2 928	1 273	4 590	119 161	145 174	22	-431 81
2072	45	30 005	34 068	9 507	1 078	21 416	2 654	27 455	2 928	1 273	4 649	120 326	147 499	23	-442 61
2073	46	30 605	35 771	9 725	1 078	21 416	2 654	27 455	2 928	1 273	4 710	121 501	149 841	24	-453 41
2074	47	31 217	37 560	9 949	1 078	21 416	2 654	27 455	2 928	1 273	4 771	122 686	151 201	25	-464 21
2075	48	31 841	39 438	10 178	1 078	21 416	2 654	27 455	2 928	1 273	4 833	123 881	152 576	26	-475 01
2076	49	32 478	41 409	10 412	1 078	21 416	2 654	27 455	2 928	1 273	4 896	125 086	153 976	27	-485 81
2077	50	33 128	43 480	0	1 078	21 416	2 654	27 455	2 928	1 273	4 959	126 301	155 401	28	-496 61

Bilan d'équilibre phase esquisse

Proposition 2

Ajout de l'assurance DO
Mise à jour RLS 4% à la place de 3,90%
Mise à jour du taux livret
A à 2% à la place de 1,60%

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20260309-05032026_7-DR
Reçu le 09/03/2026

AN	CHARGES STRUCTURE			CHARGES REMBOURSEMENT					CHARGES			DO	TOTAL		RS	Cumul
	F.G	P.G.R	TPPB	PLAI 40 ans	PLAI 50 ans	PLUS 40 ans	PLUS 50 ans	PLS 40 ans	PLS 50 ans	AL 40 ans	RLS 4,00%		Charges	Reettes		
2027	0	8 369	0	7 677	1 078	19 802	2 654	25 697	2 928	1 273	2 195	834	8 369	44 924	36	36
2028	1	12 805	0	7 677	1 078	19 802	2 654	25 697	2 928	1 273	2 668	834	76 943	68 841	28	64
2029	2	13 081	0	7 677	1 078	19 802	2 654	25 697	2 928	1 273	2 703	834	77 673	70 328	21	85
2030	3	13 323	0	7 677	1 078	19 802	2 654	25 697	2 928	1 273	2 738	834	77 969	71 847	14	99
2031	4	13 589	0	7 677	1 078	19 802	2 654	25 697	2 928	1 273	2 773	834	78 270	73 399	7	106
2032	5	13 861	5 081	7 677	1 078	19 802	2 654	25 697	2 928	1 273	2 809	834	83 659	74 720	1	107
2033	6	13 881	5 335	7 677	1 078	19 802	2 654	25 697	2 928	1 273	2 846	834	84 226	76 065	-6	101
2034	7	14 138	5 602	7 677	1 078	19 802	2 654	25 697	2 928	1 273	2 883	834	84 812	77 434	-14	87
2035	8	14 421	5 882	7 677	1 078	19 802	2 654	25 697	2 928	1 273	2 920	834	85 418	78 828	-20	67
2036	9	14 709	6 176	7 677	1 078	19 802	2 654	25 697	2 928	1 273	2 958	834	86 043	80 247	-26	41
2037	10	15 003	6 485	7 677	1 078	19 802	2 654	25 697	2 928	1 273	2 997	834	86 690	81 692	-31	10
2038	11	15 303	6 809	7 677	1 078	19 802	2 654	25 697	2 928	1 273	3 036	834	87 359	83 162	-37	-3
2039	12	15 609	7 150	7 677	1 078	19 802	2 654	25 697	2 928	1 273	3 075	834	88 043	84 659	-40	-39
2040	13	15 922	7 507	7 677	1 078	19 802	2 654	25 697	2 928	1 273	3 115	834	88 734	86 183	-40	-40
2041	14	16 240	7 882	7 677	1 078	19 802	2 654	25 697	2 928	1 273	3 156	834	89 438	87 734	-39	-39
2042	15	16 565	8 277	7 677	1 078	19 802	2 654	25 697	2 928	1 273	3 197	834	90 231	89 313	-39	-39
2043	16	16 896	8 690	7 677	1 078	19 802	2 654	25 697	2 928	1 273	3 238	834	91 051	90 921	-38	-38
2044	17	17 234	9 125	7 677	1 078	19 802	2 654	25 697	2 928	1 273	3 280	834	91 901	92 557	-35	-35
2045	18	17 579	9 581	7 677	1 078	19 802	2 654	25 697	2 928	1 273	3 323	834	92 782	93 920	-32	-32
2046	19	17 930	10 060	7 677	1 078	19 802	2 654	25 697	2 928	1 273	3 366	834	93 694	95 920	-28	-28
2047	20	18 289	10 563	7 677	1 078	19 802	2 654	25 697	2 928	1 273	3 410	834	94 639	97 646	-24	-24
2048	21	18 655	11 091	7 677	1 078	19 802	2 654	25 697	2 928	1 273	3 454	834	95 618	101 193	-18	-18
2049	22	19 028	11 646	7 677	1 078	19 802	2 654	25 697	2 928	1 273	3 499	834	96 633	103 014	-12	-12
2050	23	19 408	12 228	7 677	1 078	19 802	2 654	25 697	2 928	1 273	3 545	834	97 686	104 869	-4	-4
2051	24	19 797	12 840	7 677	1 078	19 802	2 654	25 697	2 928	1 273	3 591	834	100 550	106 756	3	3
2052	25	20 192	13 482	7 677	1 078	19 802	2 654	25 697	2 928	1 273	3 638	834	103 331	108 678	2	5
2053	26	20 596	14 156	7 677	1 078	19 802	2 654	25 697	2 928	1 273	3 685	834	106 224	110 633	2	7
2054	27	21 008	14 864	7 677	1 078	19 802	2 654	25 697	2 928	1 273	3 731	834	108 913	112 626	3	10
2055	28	21 428	15 607	7 677	1 078	19 802	2 654	25 697	2 928	1 273	3 781	834	111 801	114 653	15	25
2056	29	21 857	16 387	7 677	1 078	19 802	2 654	25 697	2 928	1 273	3 830	834	113 325	116 717	20	45
2057	30	22 294	17 206	7 677	1 078	19 802	2 654	25 697	2 928	1 273	3 880	834	114 905	118 818	26	71
2058	31	22 740	18 067	7 677	1 078	19 802	2 654	25 697	2 928	1 273	3 931	834	116 544	120 956	33	104
2059	32	23 195	18 970	7 677	1 078	19 802	2 654	25 697	2 928	1 273	4 034	834	118 245	123 133	40	144
2060	33	23 659	19 919	7 677	1 078	19 802	2 654	25 697	2 928	1 273	4 086	834	120 010	125 350	48	192
2061	34	24 132	20 915	7 677	1 078	19 802	2 654	25 697	2 928	1 273	4 139	834	121 841	127 606	56	248
2062	35	24 615	21 960	7 677	1 078	19 802	2 654	25 697	2 928	1 273	4 193	834	123 742	129 903	64	312
2063	36	25 107	23 058	7 677	1 078	19 802	2 654	25 697	2 928	1 273	4 247	834	125 716	132 241	73	385
2064	37	25 609	24 211	7 677	1 078	19 802	2 654	25 697	2 928	1 273	4 303	834	127 666	134 622	82	467
2065	38	26 121	25 422	7 677	1 078	19 802	2 654	25 697	2 928	1 273	4 359	834	129 895	137 045	92	559
2066	39	26 644	26 693	7 677	1 078	19 802	2 654	25 697	2 928	1 273	4 415	834	132 421	139 512	156	715
2067	40	27 176	28 028	7 677	1 078	19 802	2 654	25 697	2 928	1 273	4 473	834	135 144	142 023	221	936
2068	41	27 720	29 429	7 677	1 078	19 802	2 654	25 697	2 928	1 273	4 531	834	138 029	144 579	286	1222
2069	42	28 274	30 900	7 677	1 078	19 802	2 654	25 697	2 928	1 273	4 590	834	141 162	147 182	351	1573
2070	43	28 840	32 445	7 677	1 078	19 802	2 654	25 697	2 928	1 273	4 649	834	144 579	149 831	416	1989
2071	44	29 417	34 068	7 677	1 078	19 802	2 654	25 697	2 928	1 273	4 710	834	148 429	152 528	481	2470
2072	45	30 005	35 771	7 677	1 078	19 802	2 654	25 697	2 928	1 273	4 771	834	151 528	155 273	546	3016
2073	46	30 605	37 560	7 677	1 078	19 802	2 654	25 697	2 928	1 273	4 833	834	154 888	158 068	611	3627
2074	47	31 217	39 438	7 677	1 078	19 802	2 654	25 697	2 928	1 273	4 896	834	158 429	160 914	687	4314
2075	48	31 841	41 409	7 677	1 078	19 802	2 654	25 697	2 928	1 273	4 960	834	163 429	163 810	754	5068
2076	49	32 478	43 480	7 677	1 078	19 802	2 654	25 697	2 928	1 273	5 025	834	168 904	166 754	831	5900
2077	50	33 128	45 561	7 677	1 078	19 802	2 654	25 697	2 928	1 273	5 091	834	174 865	171 745	910	6810

Le CEI demande de présenter en bureau un plan de financement et le prix d'opérations prévisionnelles intégrant les éléments suivants:

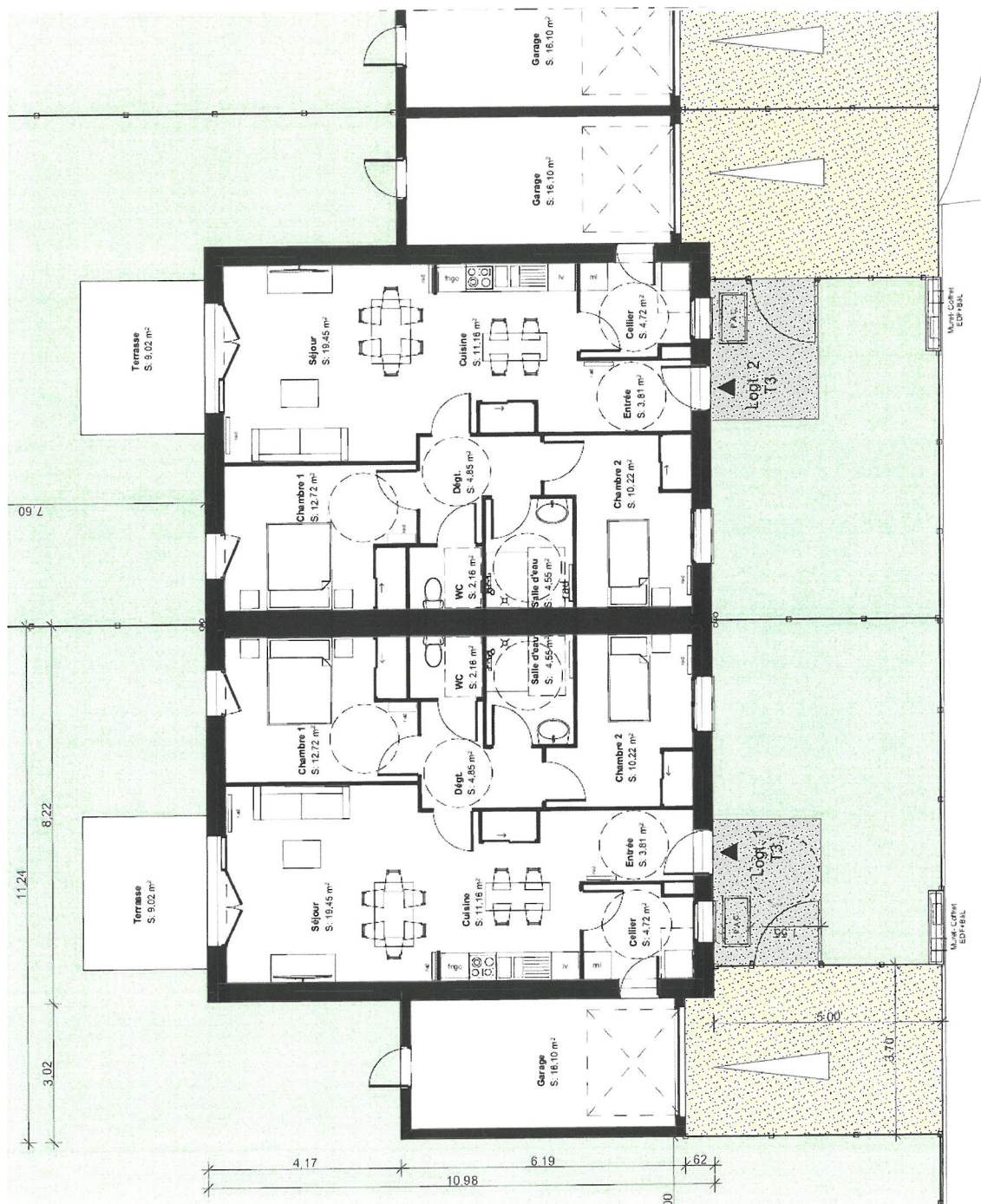
- 18% de fonds propres ,
- Optimisation des surcoûts des fondations,
- Location du garage à 40€/mois pour le PLUS,
- Location du garage à 30€/mois pour le PLS,
- Limitation du prix de location à 8€/mois/m² pour le PLS
- Mise en œuvre du prêt octofoncier (durée du prêt de 80 ans sur la partie foncière)

Plans de masse - Esquisse

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20260309-09032026_7-DE
Reçu le 09/03/2026

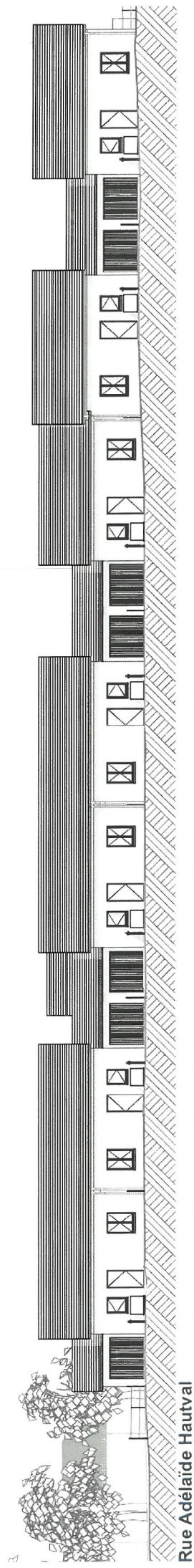
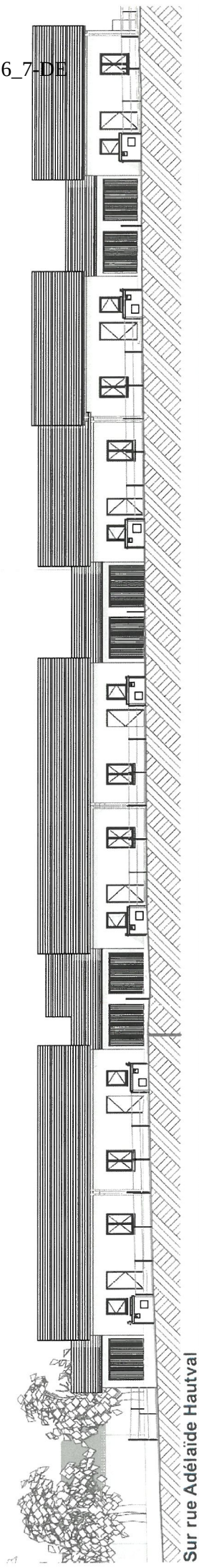


Plans T3 - Esquisse



Façade T3 - Esquisse

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20260309-09032026_7-DE
Reçu le 09/03/2026



Plan RDC T3 - Esquisse

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20260309-09032026_7-DE
Reçu le 09/03/2026

