

# Gérer le développement de son activité locative avec Visial

# Sommaire

- Visial pour qui et pourquoi ?
- Les principes structurants retenus dans Visial
- Cas Innov Habitat
- Le futur module accession

# Qui sont les utilisateurs de Visial

- Plusieurs typologies d'utilisateurs de Visial :
  - **Les organismes :**
    - Les ESH
    - Les OPH
    - Quelques coopératives d'Hlm locatives
    - Les EPL

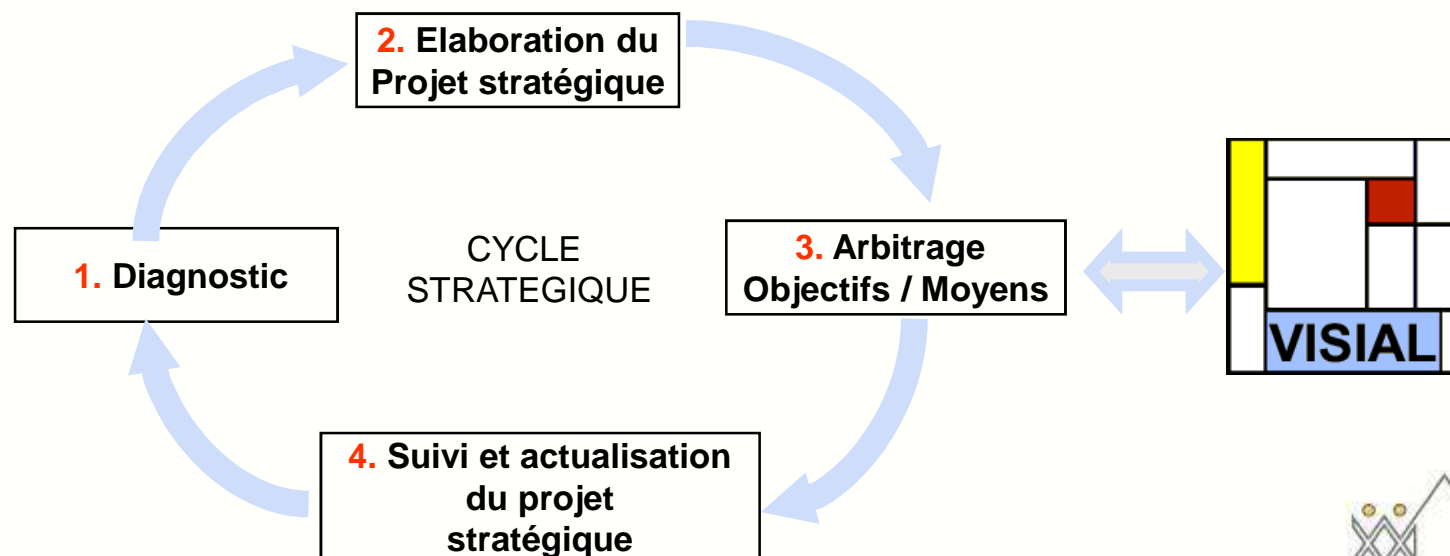
-Outil d'aide à la décision  
- Pilotage stratégique  
- Étude de scénario  
- Enquête prévisionnelle fédérale (esh)
  - **Les Fédérations HLM dans le cadre de leur mission de prévention des difficultés financières**
    - La Fédération des ESH
    - La Fédération des Offices
    - Dans une moindre mesure la Fédération des Coopératives (révisions coopératives et niveau 2)
    - Désormais, la Fédération des EPL

Elaboration et validation de plan d'actions
  - **La CGLLS :**
    - Pour l'instruction de tous les dossiers de rétablissement de l'équilibre ou de consolidation
    - Pour les dossiers ANRU
  - **Liens avec les tiers :** Miilos, CDC, HTC...

# Quelle est la finalité de Visial ?

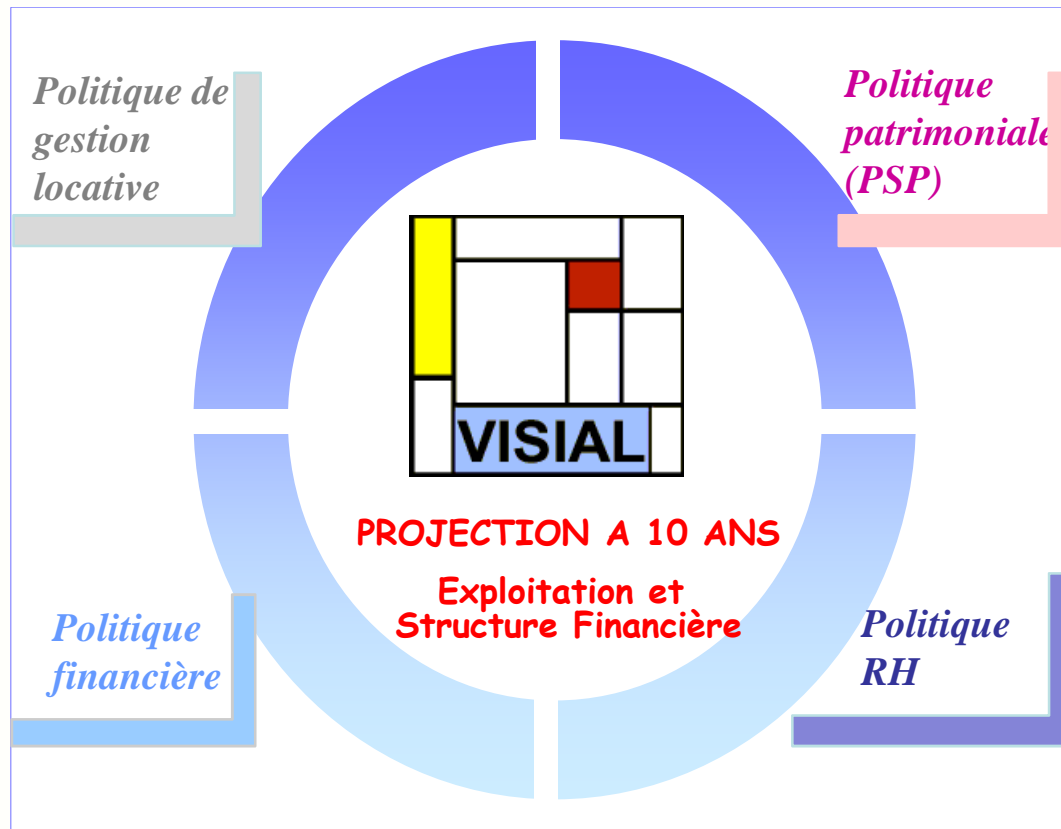
- Visial permet de répondre à la question suivante :

**Ai-je les ressources financières suffisantes pour mener à bien ma stratégie à moyen terme ?**



# Avec quelle feuille de route (quel est le cap) ?

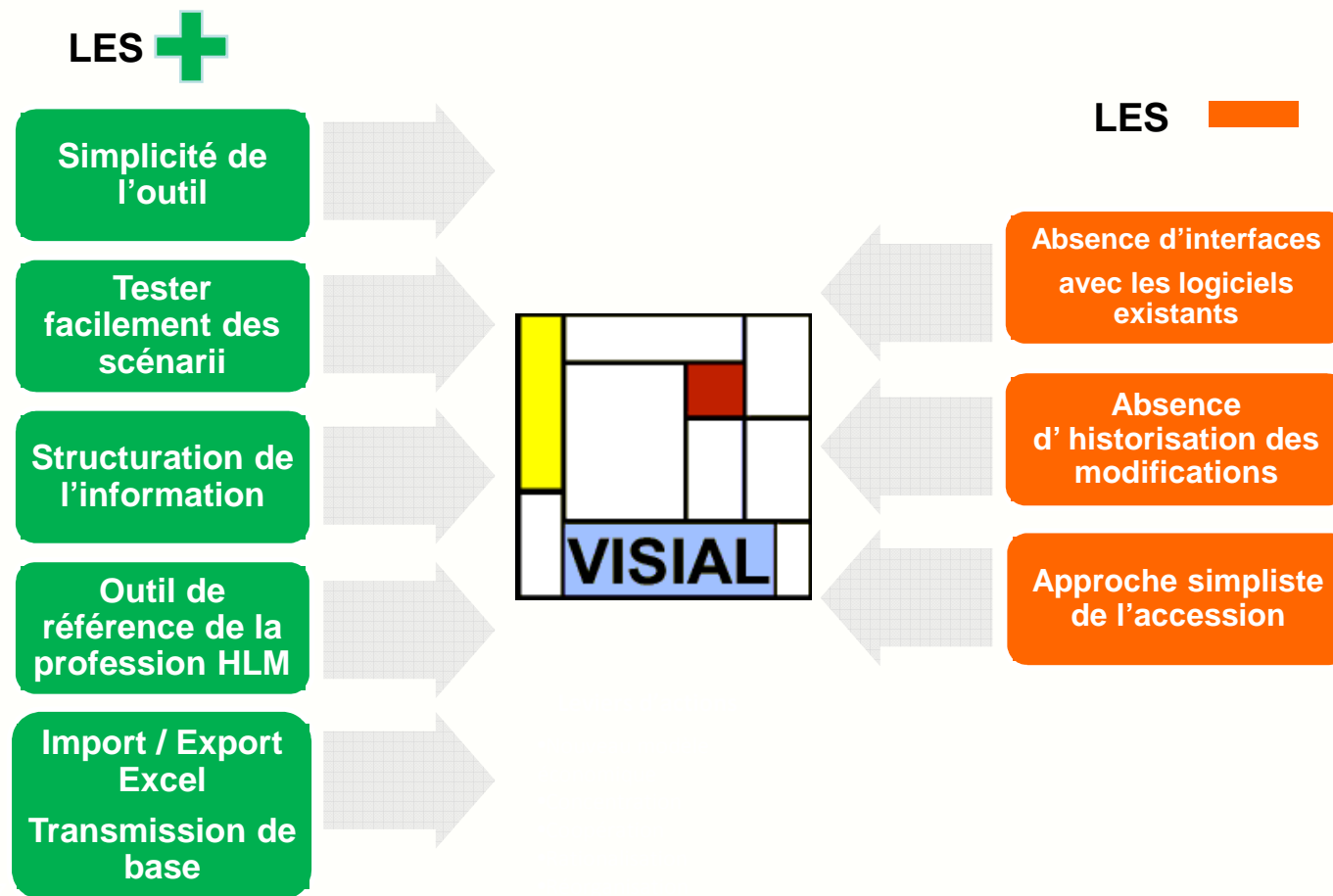
- Visial y répond en simulant l'Autofinancement et le Fonds de Roulement long terme à 10 ans



# Au delà des résultats financiers, quels apports ?

- Stimuler les **échanges inter-services** dans les organismes
- Fiabiliser et **partager** l'information financière et de gestion
- Mener une réflexion de type « **modélisation** »
- Faciliter la communication entre sociétés d'un même **groupe**
- Offrir un support de communication structuré et clair à l'attention des :
  - **Conseils d'Administration** (Directoire + CS), voire des assemblées,
  - Partenaires financiers ou institutionnels (Visial est l'outil de référence du secteur) :
    - Pour la **CDC** et les banquiers (pour certaines esh, Visial a facilité l'accès aux financements)
    - Pour **l'ANRU** (condition d'accès aux subventions majorées)
    - Pour la **CGLLS** (condition d'entrée en procédure d'aide)
    - Pour la **Miilos** (l'existence d'un Visial interne rassure les contrôleurs et fiabilise les perspectives financières de l'organisme)

# Atouts et Points d'améliorations exprimés par les utilisateurs



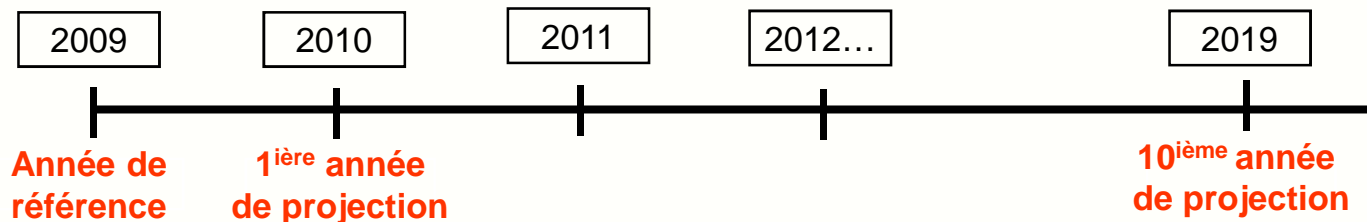
# Sommaire

- Visial pour qui et pourquoi ?
- Les principes structurants retenus dans Visial
- Cas Médiane Habitat
- Le futur module accession



# Les grands principes de Visial

- Visial adopte une approche **économique et financière** (et non pas comptable)
- Visial simule les **équilibres financiers globaux** à moyen terme à 10 ans maxi

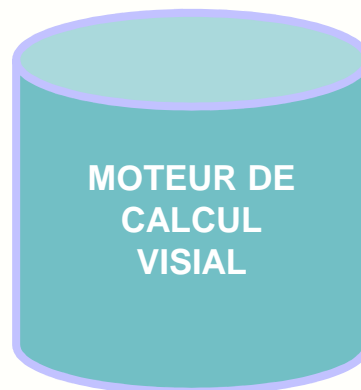


- Visial permet la réalisation de **scénarios** et l'analyse de **sensibilité** à certains curseurs (inflation, politique de vente Hlm, etc.) et ainsi
  - Mesurer l'impact d'actions prises séparément comme par exemple :
    - Politique de développement
    - Politique de travaux
    - Politique de loyers
    - Actions sur la vacance
    - Ventes HLM

# Données d'entrée et Résultats

1. Hypothèses macro économiques
2. Hypothèses de développement
3. Politique de travaux

1. Ressources Long terme de départ : le FdR LT au 31/12/N
2. Autofinancement au 31/12/N

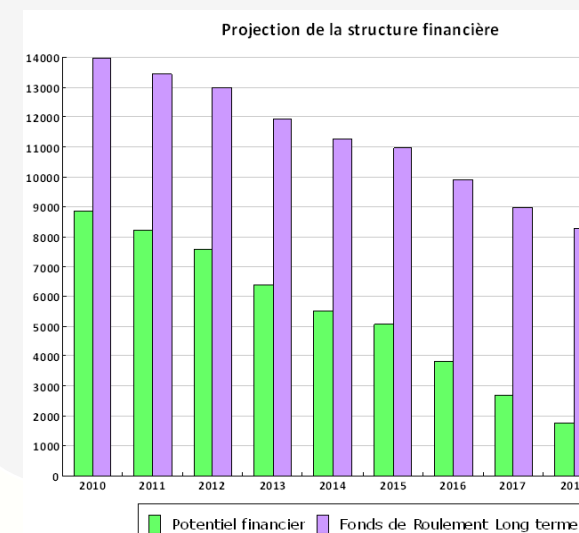


## 24 états de résultats

**SYNTHESE DES RESULTATS PREVISIONNELS**  
 InnovHabitat complet- stratégie moyenne n° 1- 2011 à 2020-  
 Variante - 3 mesures+ Vente HLM n°5

en milliers d'euros courants	Rappel		Résultats prévisionnels					
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Loyers patrimoine de référence	24 838	25 370	25 862	26 379	26 907	27 445	27 994	28 554
Effet des cessions et démolitions		-2	-5	-9	-12	-16	-20	-24
Impact des travaux immobilisés identifiés		0	0	0	0	0	0	0
Impact des travaux immobilisés non identifiés		0	0	0	0	0	0	0
Loyers des opérations nouvelles		420	1 285	2 183	3 116	4 085	5 093	6 138
Loyers théoriques logements	24 838	25 769	27 142	28 553	30 010	31 514	33 066	34 668
Pertes de loyers / vacants	-745	-765	-789	-813	-838	-864	-890	-917
<b>Loyers quittances logements</b>	<b>24 093</b>	<b>25 004</b>	<b>26 353</b>	<b>27 740</b>	<b>29 172</b>	<b>30 650</b>	<b>32 176</b>	<b>33 751</b>
Redevances Foyers	1 163	1 163	1 163	1 163	1 163	1 163	1 163	1 163
Autres loyers	2 489	2 539	2 622	2 709	2 798	2 890	2 987	3 087
<b>Total loyers</b>	<b>27 755</b>	<b>28 726</b>	<b>30 130</b>	<b>31 611</b>	<b>33 133</b>	<b>34 704</b>	<b>36 326</b>	<b>38 001</b>
Production immobilisée	380	370	381	392	404	416	428	441
Autres produits	0	0	0	0	0	0	0	0
Marges sur autres activités	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits financiers	300	300	300	300	300	300	300	300
<b>Produits courants</b>	<b>28 435</b>	<b>29 396</b>	<b>30 819</b>	<b>32 303</b>	<b>33 837</b>	<b>35 420</b>	<b>37 054</b>	<b>38 742</b>

## 21 graphes



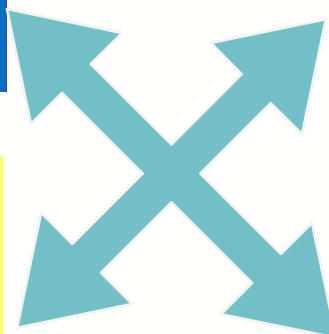
# Une multitude de paramètres et de leviers d'actions

Paramètres macro économiques	
Inflation	1.50%
ICC	3.00%
IRL	2.10%
Livret A	2.00%
Profil de Hausse de loyers	2.10%

Paramètres organismes	
Coûts de fonctionnement	1.50%
Taux de vacance	3.00%
Taux d'impayés	2.10%

PSP et Développement	
Production locative	1045 <i>logts</i>
Nb de logts vendus	56 <i>logts</i>
Nb de logts démolis	35 <i>logts</i>
Nb de logts en accession classique	100 <i>logts</i>
Nb de logts en PSLA	175 <i>logts</i>
Montants des travaux	123 090 <i>k€</i>

Plan de financement	
% Fonds Propres	15% <i>logts</i>
% Subvention	56 <i>logts</i>
% Emprunts	35 <i>logts</i>
Taux de MB accession	15 %



# La fiabilité garantie par une approche structurée

**Boucle rétroactive pour respecter les seuils fixés**

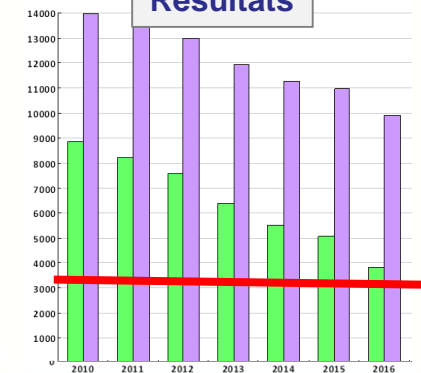
N	N+1	N+2 à N+6	N+7 à N+10
2011	2012	2013 à 2016	2015 à 2021



## Les exigences du PMT :

- Garantir une parfaite articulation entre les différents états financiers : Compte de résultat, Budget, estimation de l'atterrissage, PMT à 5 ans et PMT à 10 ans
- Sur l'horizon CUS : raisonner si possible en opérations identifiées puis en rythme de croisière

## Résultats



**Ex : Seuils fixés par l'organisme : exemple**

- Autofi > 6% loyers
- Tx d'annuités < 50%
- FdR > 1000 € / logt

# Les apports internes de Visial par sa démarche structurante :

## Le Patrimoine : une base structurée pour les suivis internes (voire enquêtes)

Visial permet de centraliser nombre d'informations sur le patrimoine

- C'est utile pour fiabiliser (voire unifier) les données et les résultats,
- Cela faciliterait le renseignement et le traitement des enquêtes

### Patrimoine

**Données du groupe**

N° groupe	<input type="text" value="100"/>
N° sous-groupe	<input type="text" value="1"/>
Code organisme du groupe	<input type="text" value="PARC 01"/>
Nom du groupe	<input type="text" value="TOULOUSE"/>

**Données générales**

Surface quittancée	<input type="text" value="5 991"/>	<input type="text" value="SC - Surface Corrigée"/>
Nb de logements	<input type="text" value="55"/>	
Année de mise en service	<input type="text" value="1980"/>	
Secteur de financement	<input type="text" value="PLA"/>	▼
Nature de l'opération	<input type="text" value="Neuf"/>	▼
Type d'habitat	<input type="text" value="Collectif"/>	▼
Zone géographique	<input type="text" value="Z 1"/>	▼
<input type="checkbox"/> Réhabilité	<input checked="" type="checkbox"/> Conventionné	

**Loyers**

Taux de loyer annuel	<input type="text" value="39.96"/>		
Taux de loyer plafond annuel	<input type="text" value="40.30"/>		
N° profil de hausse de loyer	<input type="text" value="3"/>	▼	<input type="text" value="GROUPE 3"/>

## Visial fournit une passerelle entre le DIS et les analyses financières internes

Un potentiel financier à terminaison que l'on pourrait dégager :

- à l'OS (calcul actuel du DIS) ou
- à la livraison (en neutralisant les opérations en cours)

Permet un suivi des fonds propres, voire une maîtrise des fonds injectés dans les opérations

Base\_Démonstration- Simulation de base n° 1- 2010 à 2019

## Données Financières

Montant à saisir en K€

### Fonds de roulement long terme

Potentiel financier à terminaison fin 2009	<input type="text" value="2 997"/>	Fonds propres sur opérations en cours fin 2009	<input type="text" value="1 000"/>
Dont écart cumulé AT/AF à fin 2009	<input type="text" value="1 190"/>		
Provision pour gros entretien à fin 2009	<input type="text" value="3 050"/>		
Dépôts de garantie à fin 2009	<input type="text" value="1 085"/>		

Arrêter un cout de gestion au logement sur une base de l'analyse de l'exploitation et le fiabiliser par les indicateurs fournis dans le DIS de la fédération

# Diffusion et homogénéisation de Visial : le rôle de la fédération

Des hypothèses générales (inflation, ICC, IRL) qui seraient fournies par la fédération

Base de démonstration- Simulation de base n° 1- 2010 à 2019

## Hypothèses générales

### Indices et taux

	2010 - 2019			
Taux d'inflation	<input type="text" value="1.00"/>			
Taux d'évolution de l'ICC	<input type="text" value="1.00"/>			
	2009	2010	2011	2012 - 2019
Variation de l'indice de référence des loyers	<input type="text" value="0.04"/>	<input type="text" value="1.10"/>	<input type="text" value="1.00"/>	
Taux du livret A	<input type="text" value="1.83"/>	<input type="text" value="1.50"/>	<input type="text" value="2.25"/>	<input type="text" value="2.00"/>

### Autres hypothèses

Plafonnement des loyers

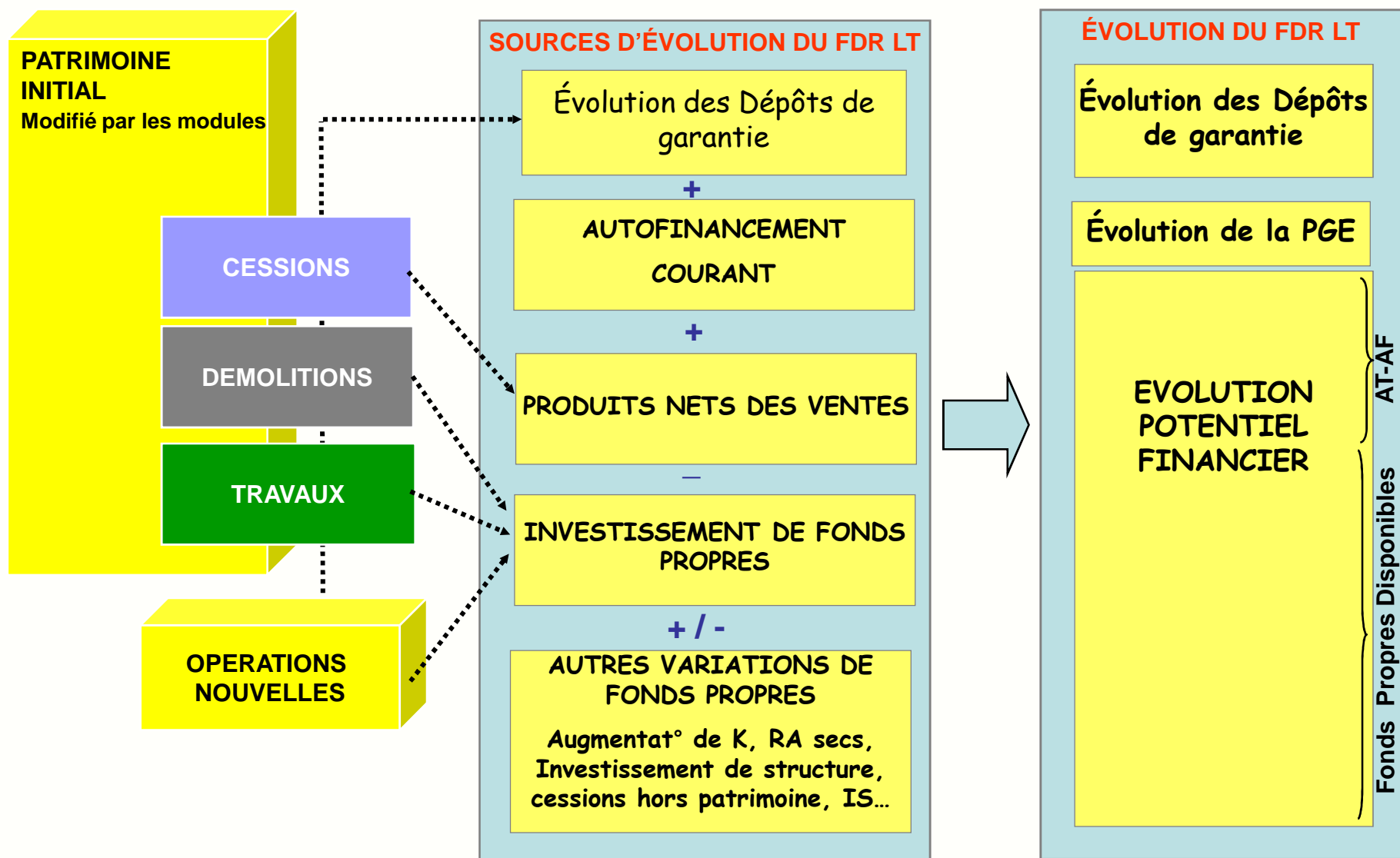
Production Immobilisée Construction % Travaux immobilisés %

**Option de calcul du Fonds de Roulement long terme**  
Pour les opérations de constructions et de travaux, choix de l'année d'affectation des Fonds Propres.

A la livraison  
 A l'ordre de service

Désormais, une grande valeur ajoutée avec les % et les graphiques d'analyse !

# Logique de calcul de la structure financière





# Sommaire

- Visial pour qui et pourquoi ?
- Les principes structurants retenus dans Visial
- **Cas Médiane Habitat**
- Le futur module accession

# Présentation de Médiane Habitat

- Médiane Habitat gère 5942 logements et 295 foyers
- Elle présente la particularité d'avoir des **indicateurs médians** selon toutes les dimensions :
  - ratios financiers (Autofinancement = **11.3% des loyers** , Fonds de Roulement = **2240 €/logt**)
  - indicateurs de gestion locative (impayés, vacances...)
  - taille et âge du parc (**30 ans**)
  - Stratégie de développement (**3%** de mise en chantier) et investissement en travaux
  - Société qui se développe en zone B1 :
    - Niveau de loyers de la zone B1
    - Plan de financement de la zone B1 (**PR = 133k€/logt dont 11k€ de FP**)

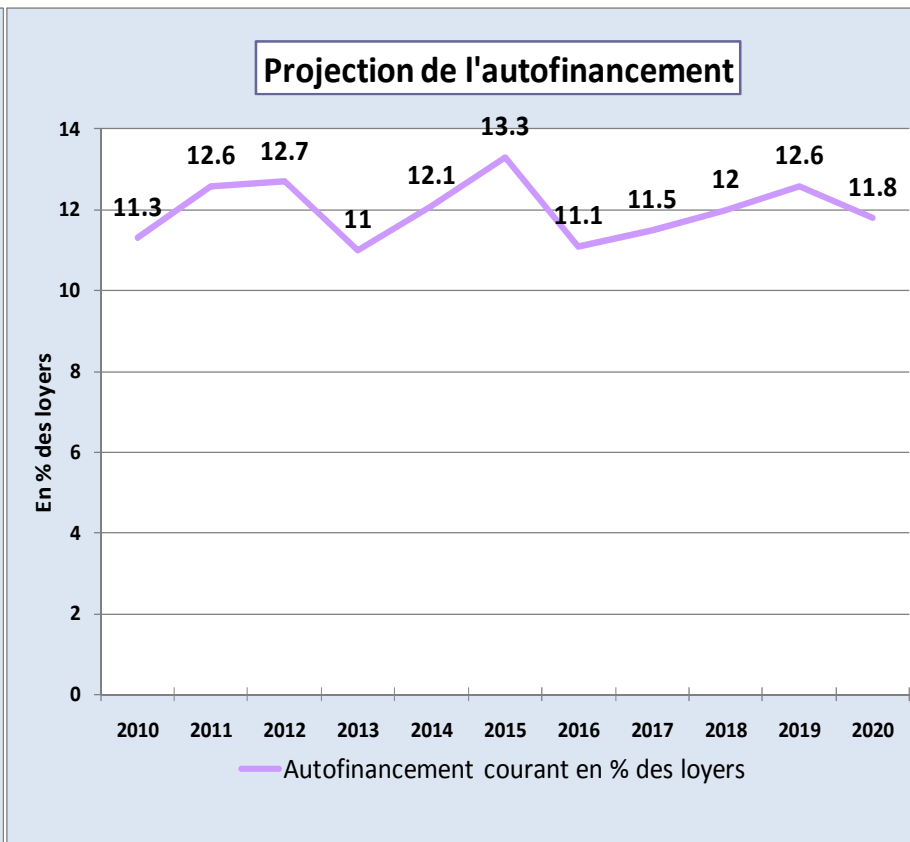
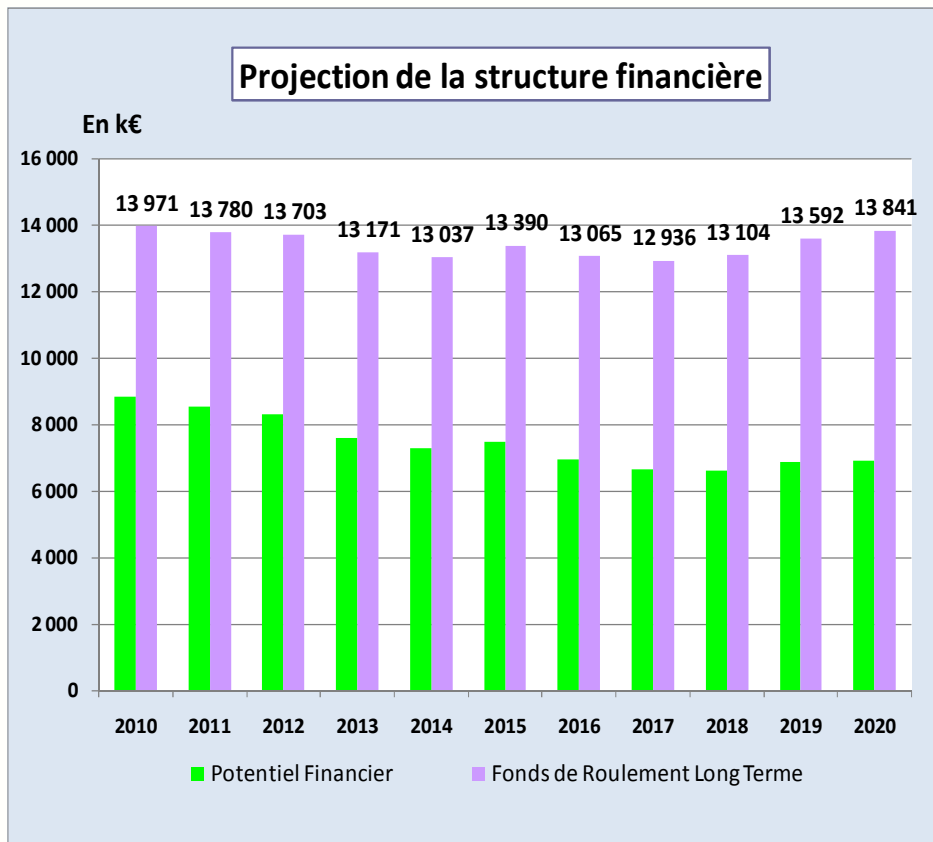
# La problématique : analyse de risque

- La Direction s'interroge sur les impacts des nouvelles réglementations et contraintes sur les grands équilibres financiers de la société.
  - Le passage de la TVA **de 5.5% à 10%**
  - Une hypothèse d'extinction complète des **aides à la pierre**
  - Une hypothèse de réduction de **50 %** des subventions des Collectivités locales
  - **Crash test** : 2 années de gel des loyers

# Scénario moyen : intégration du dvpt et des travaux prévus dans le PSP

				Plan de financement zone B1				
Construction neuve et investissement de travaux	nb de logts livrés /an	Unité	Prix de Revient TVA à 5.5%	FP	Etat	Collectivités Locales	Emprunts	Idexation ICC
PLUS zone B1	123	€/logt	139 %	18 13.1%	3 2.1%	15 10.9%	103 73.9%	3%
PLAI zone B1	21	€/logt	137 %	9 6.4%	14 10.3%	18 13.1%	96 70.2%	3%
PLS zone B1	29	€/logt	124 %	5 3.9%	0 0.0%	16 12.5%	104 83.6%	3%
Travaux avec prêt classique		k€/an	2000 k€/an	30%			70%	3%
Travaux avec Eco prêt		k€/an	1125k€/an	30%			70%	3%

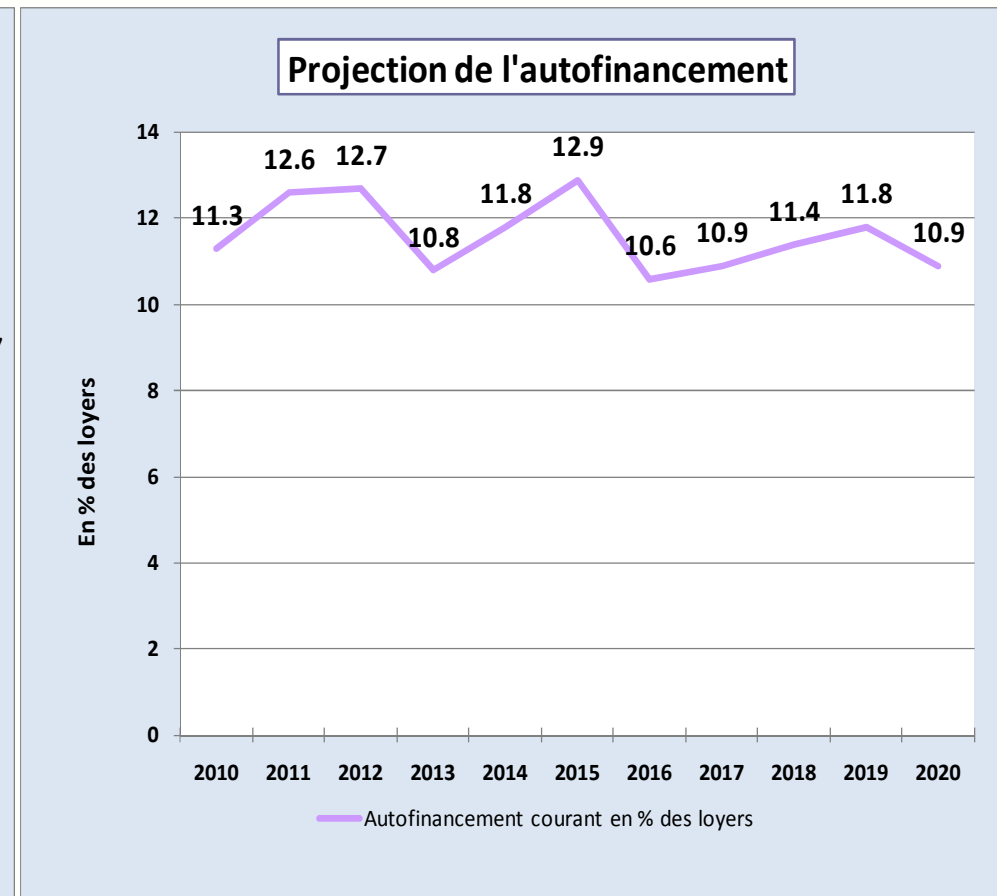
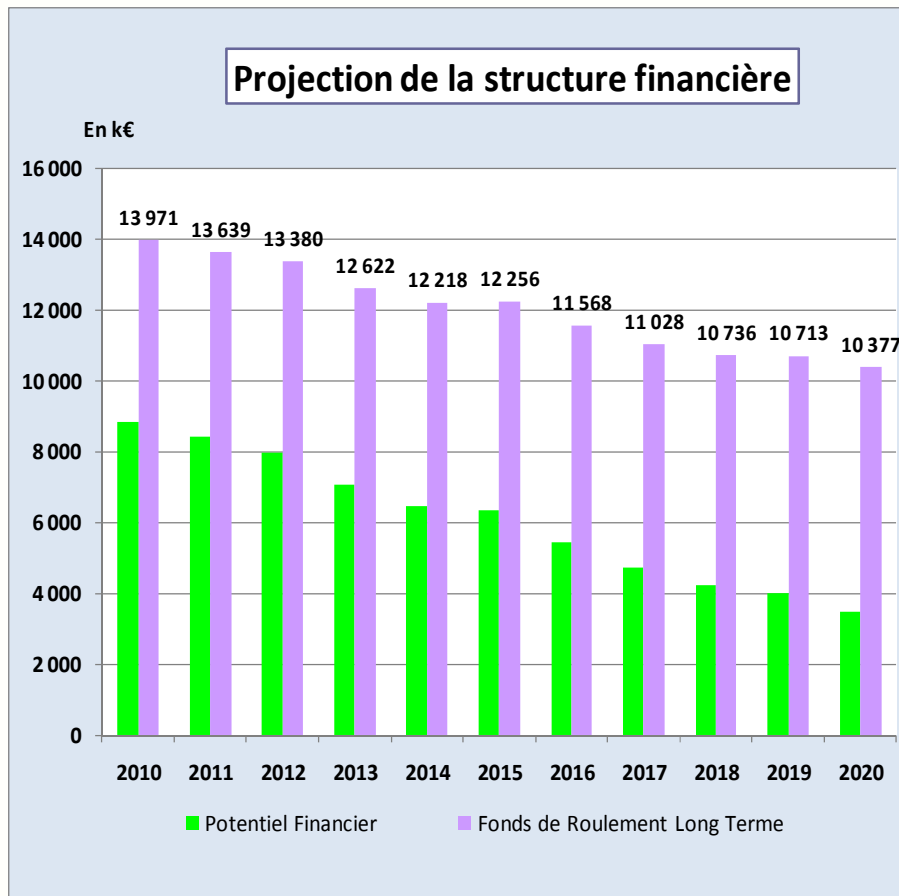
# Résultats : scénario moyen



# Variante n°1 : Impact du passage de la TVA de 5.5% à 10%

Impact TVA à 10%				Plan de financement zone B1				
Construction neuve et investissement de travaux	nb de logts livrés /an	Unité	Prix de Revient TVA à 10%	FP	Etat	Collectivités Locales	Emprunts	Idexation ICC
PLUS zone B1	123	€/logt	<b>145</b> %	18 13.1%	3 2.1%	15 10.9%	103 73.9%	3%
PLAI zone B1	21	€/logt	<b>143</b> %	9 6.4%	14 10.3%	18 13.1%	96 70.2%	3%
PLS zone B1	29	€/logt	<b>129</b> %	5 3.9%	0 0.0%	16 12.5%	104 83.6%	3%
Travaux avec prêt classique		k€/an	<b>2085</b>	30%			70%	3%
Travaux avec Eco prêt		k€/an	<b>1173</b>	30%			70%	3%

# Résultats variante n°1 : scénario de TVA à 10%

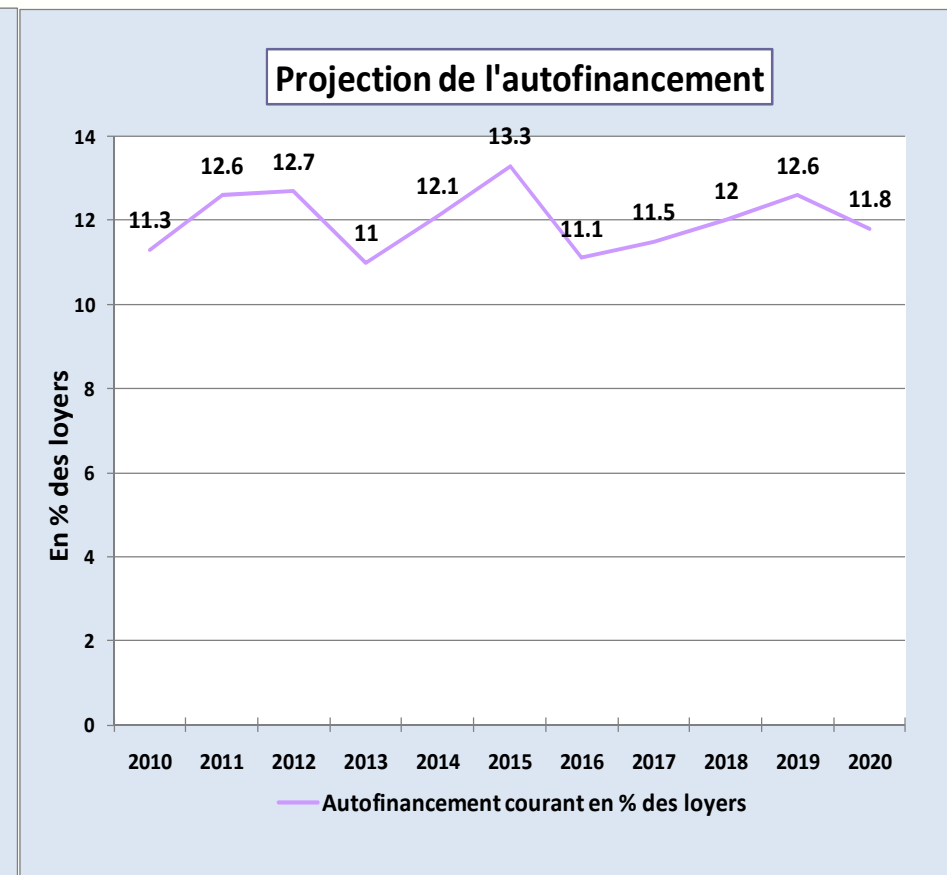
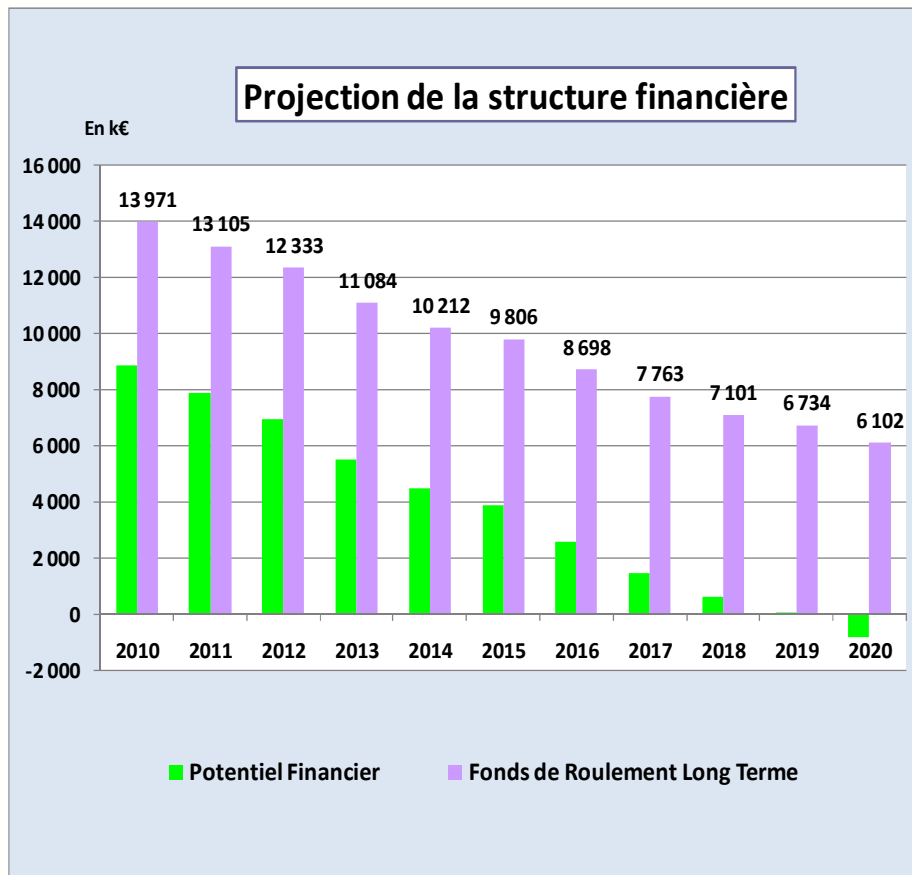


# Variante n°2 : Extinction des aides à la pierre

Construction neuve et investissement de travaux	nb de logts livrés /an	Unité	Prix de Revient TVA à 5.5%	Plan de financement zone B1				Idexation ICC
				FP	Etat	Collectivités Locales	Emprunts	
PLUS zone B1	123	€/logt	139 %	21 <b>15.2%</b>	0 <b>0.0%</b>	15 <b>10.9%</b>	103 <b>73.9%</b>	3%
PLAI zone B1	21	€/logt	137 %	23 <b>16.7%</b>	0 <b>0.0%</b>	18 <b>13.1%</b>	96 <b>70.2%</b>	3%
PLS zone B1	29	€/logt	124 %	5 <b>3.9%</b>	0 <b>0.0%</b>	16 <b>12.5%</b>	104 <b>83.6%</b>	3%
Travaux avec prêt classique		k€/an	2000 k€/an	30%			70%	3%
Travaux avec Eco prêt		k€/an	1125k€/an	30%			70%	3%



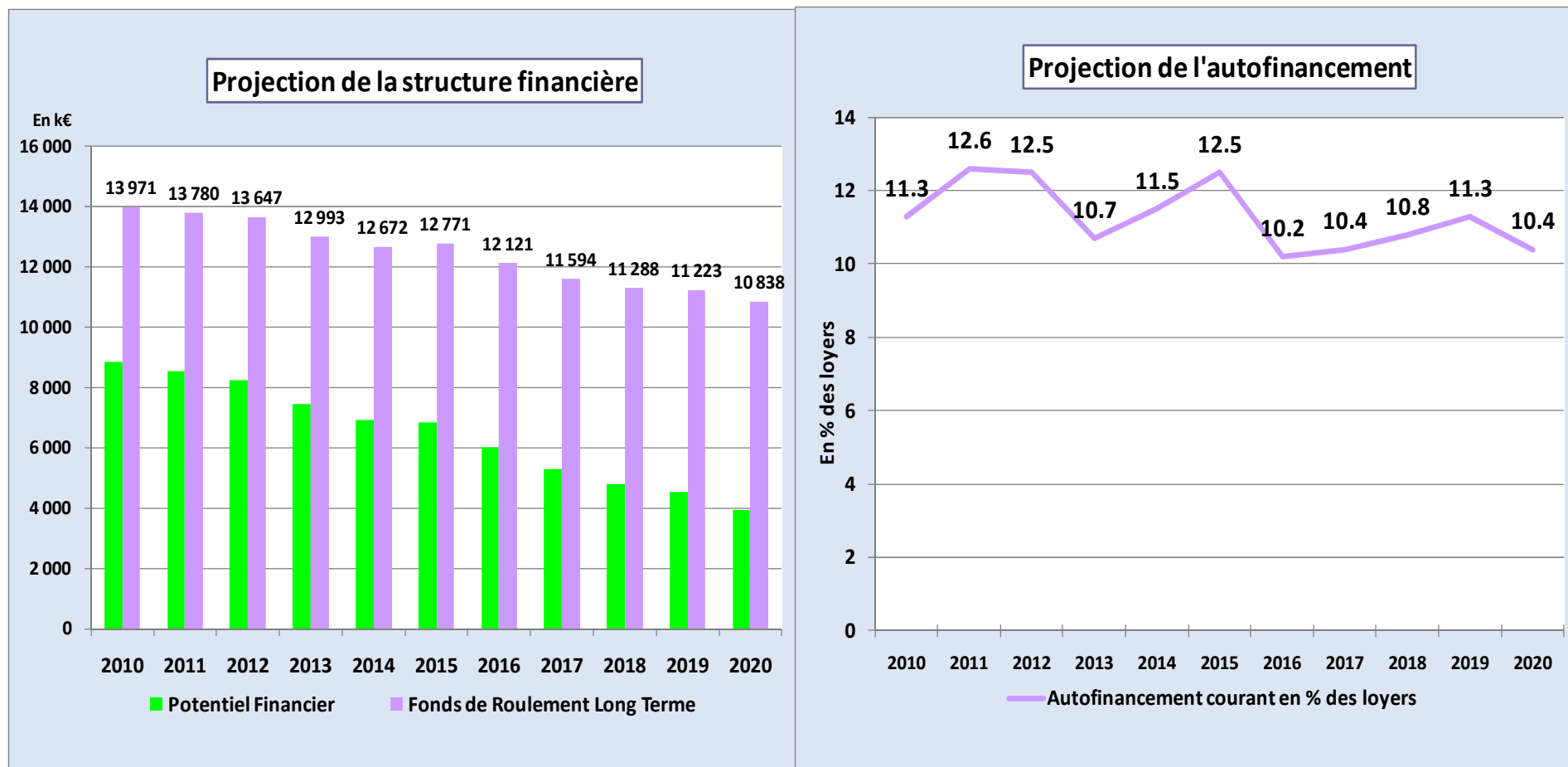
# Résultats de la variante n°2 : Aides à la pierre à 0



# Variante n°3 : Réduction des aides des CL de 50%

Aides CL réduites de 50%				Plan de financement zone B1				
Construction neuve et investissement de travaux	nb de logts livrés /an	Unité	Prix de Revient TVA à 5.5%	FP	Etat	Collectivités Locales	Emprunts	Idexation ICC
PLUS zone B1	123	€/logt	139 %	18 13.1%	3 2.1%	8 5.5%	110 79.3%	3%
PLAI zone B1	21	€/logt	137 %	9 6.4%	14 10.3%	9 6.6%	105 76.7%	3%
PLS zone B1	29	€/logt	124 %	5 3.9%	0 0.0%	8 6.3%	111 89.8%	3%
Travaux avec prêt classique		k€/an	2000 k€/an	30%			70%	3%
Travaux avec Eco prêt		k€/an	1125k€/an	30%			70%	3%

# Résultats de la variante n°3 : Réduction des aides des CL de 50%

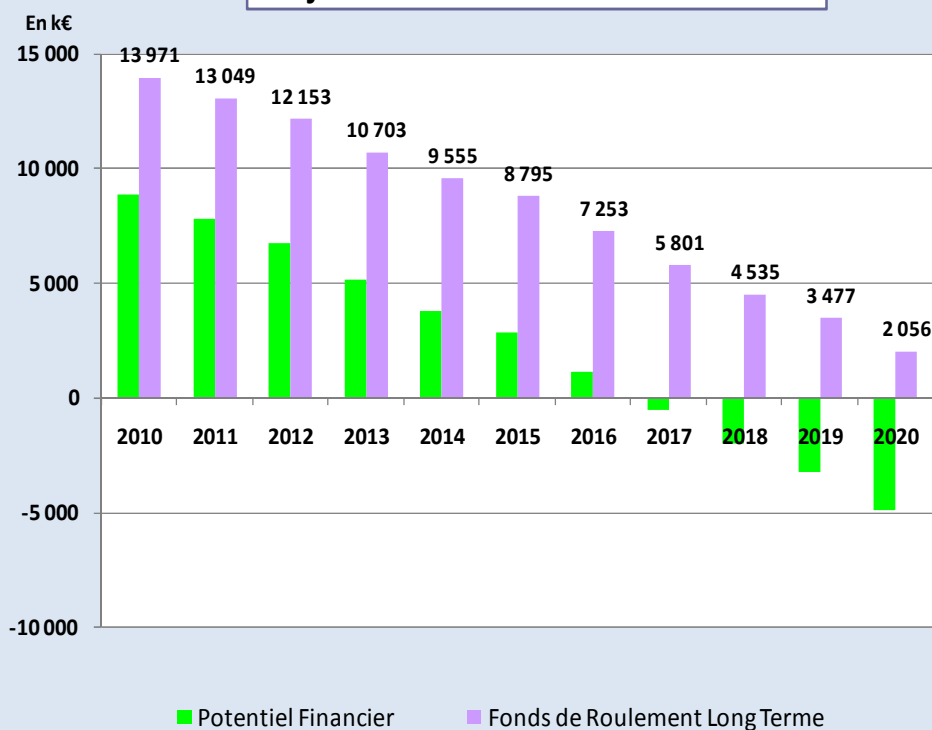


## Variante n°4 : Cumul des 3 scénarios

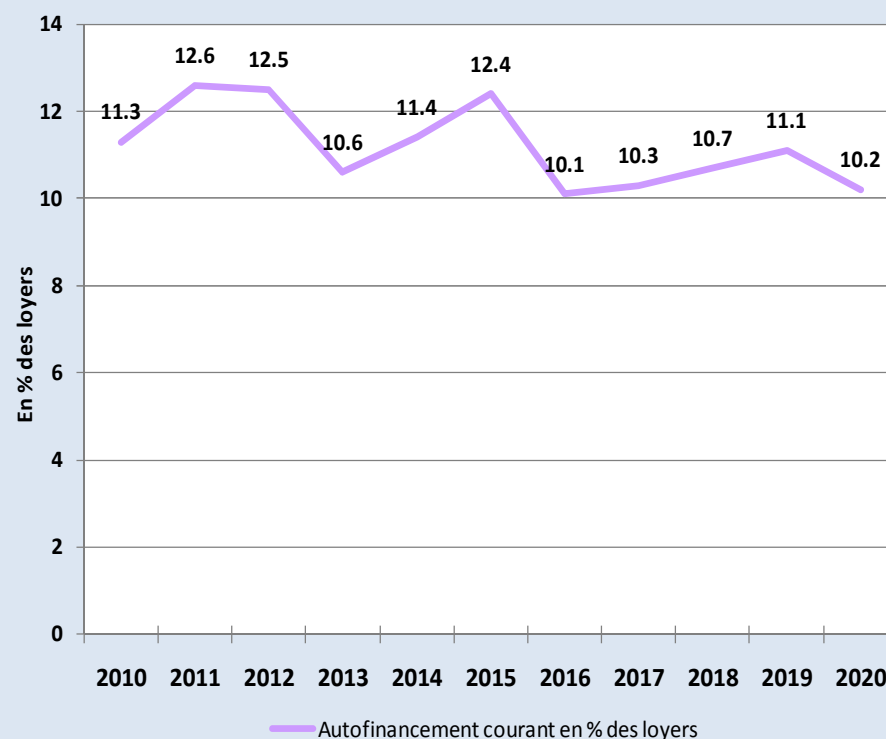
Cumul des 3 mesures				Plan de financement zone B1				
Construction neuve et investissement de travaux	nb de logts livrés /an	Unité	Prix de Revient TVA à 10%	FP	Etat	Collectivités Locales	Emprunts	Idexation ICC
PLUS zone B1	123	€/logt	145 %	21 15.2%	0 0.0%	8 5.5%	110 79.3%	3%
PLAI zone B1	21	€/logt	143 %	23 16.7%	0 0.0%	9 6.6%	105 76.7%	3%
PLS zone B1	29	€/logt	129 %	5 3.9%	0 0.0%	8 6.3%	111 89.8%	3%
Travaux avec prêt classique		k€/an	2085	30%			70%	3%
Travaux avec Eco prêt		k€/an	1173	30%			70%	3%

# Résultats de la variante 4 : Cumul des scénarios

Projection de la structure financière



Projection de l'autofinancement

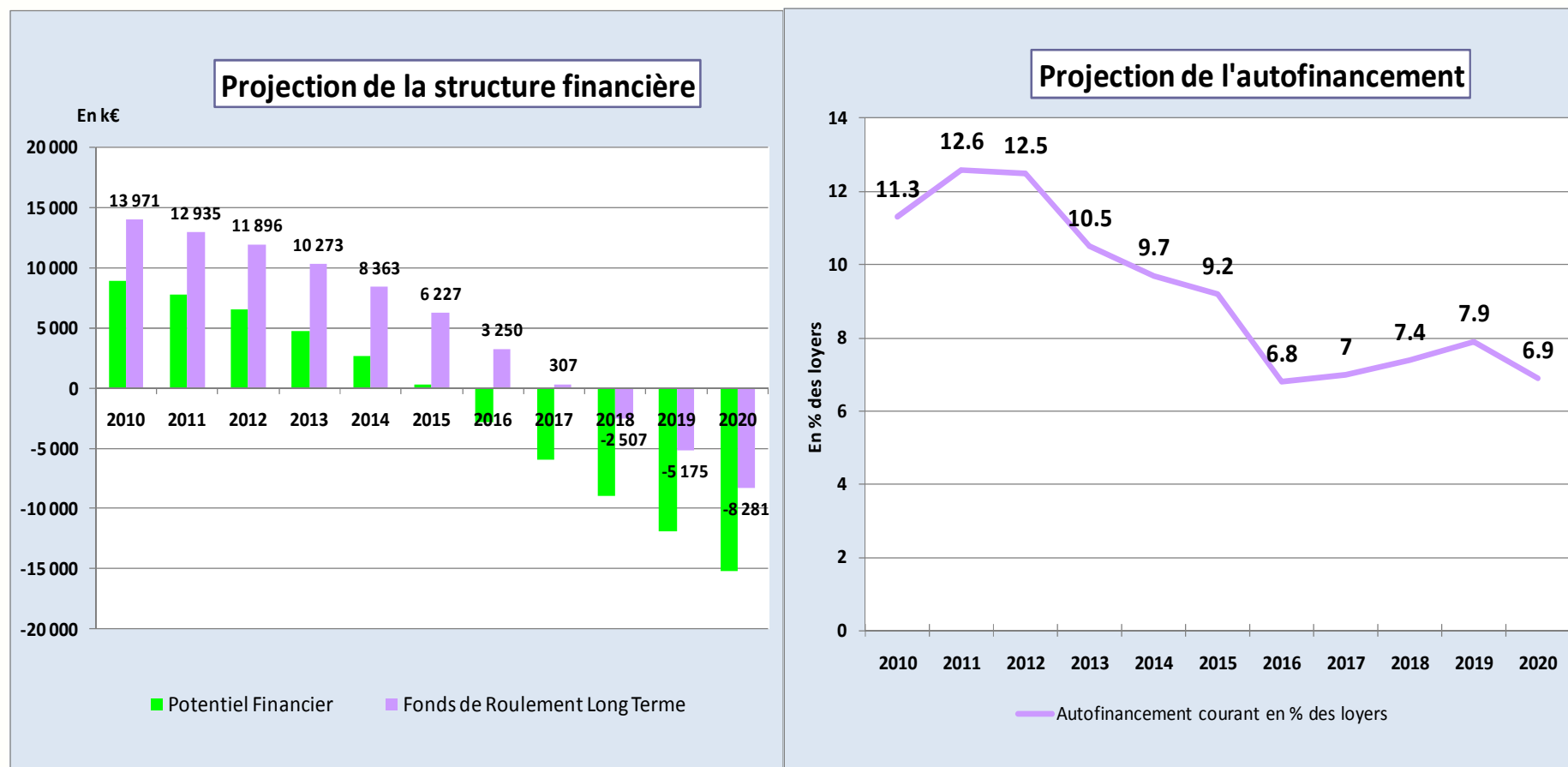


# Variante n°5 : Cumul des 3 scénarios + gel des loyers pendant 2 ans

Cumul des 3 mesures				Plan de financement zone B1				
Construction neuve et investissement de travaux	nb de logts livrés /an	Unité	Prix de Revient TVA à 7%	FP	Etat	Collectivités Locales	Emprunts	Idexation ICC
PLUS zone B1	123	€/logt	<b>141</b> %	21 <b>15.2%</b>	0 <b>0.0%</b>	8 <b>5.5%</b>	110 <b>79.3%</b>	3%
PLAI zone B1	21	€/logt	<b>139</b> %	23 <b>16.7%</b>	0 <b>0.0%</b>	9 <b>6.6%</b>	105 <b>76.7%</b>	3%
PLS zone B1	29	€/logt	<b>126</b> %	5 <b>3.9%</b>	0 <b>0.0%</b>	8 <b>6.3%</b>	111 <b>89.8%</b>	3%
Travaux avec prêt classique		k€/an	<b>2028</b>	30%			70%	3%
Travaux avec Eco prêt		k€/an	<b>1141</b>	30%			70%	3%

Nom profil de taux de hausse	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Hausse de 2% en janvier	2%	2%	2%	<b>0%</b>	<b>0%</b>	2%	2%	2%	2%	2%

# Résultats de la variante 4 : Cumul des scénarios + gel des loyers de 2 ans



# Sommaire

- Visial pour qui et pourquoi ?
- Les principes structurants retenus dans Visial
- Cas Innov Habitat
- **Le futur module accession**



# L'accession à la propriété

- **Pourquoi un nouveau module d'accession à la propriété :**
  - Cette activité concerne un grand nombre d'opérateurs
  - Le suivi de l'activité par la marge brute n'existait pas
  - Il fallait pouvoir suivre plus précisément :
    - Le nombre de lots en cours de production et de commercialisation
    - Le poids du portage sur les Fonds propres
    - Suivre le Chiffre d'Affaires et la marge brute
    - Proposer un meilleur suivi des opérations de PSLA (difficile aujourd'hui à traiter dans Visial)

# L'accession à la propriété

2 Nouveaux écrans de saisie pour les vefa et les lotissements

Vefa identifiées

Vefa non identifiées

**Vefa - Lotissement**      **PSLA**

VEFA       Lotissement

Numéro d'opération

Nom de l'opération

Direct / SCI       % de détention

Nombre de logements  logts

Prix de vente  K€

Taux de marge brute  %

Coûts internes stockés  K€

*Les logements livrés s'entendent au sens de la remise des clés*

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Nombre de logements livrés	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>

**Vefa - Lotissement - CCMI**      **PSLA**

VEFA       Lotissement       CCMI

Numéro d'opération

Nom de l'opération

Direct / SCI       % de détention

Prix de vente au logement  k€/logt      Taux d'évolution  %

Taux de marge brute  %

Coûts internes stockés en % du PV  %

*Les logements livrés s'entendent au sens de la remise des clés*

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Nombre de logements livrés	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>

# L'accession à la propriété

Vefa - Lotissement - CCMI PSLA

Numéro d'opération   
 Nom de l'opération   
 Direct / SCI  % de détention

Prix de vente au logement  k€/logt  
 Taux d'évolution  %  
 Taux de marge brute  %  
 Coûts internes stockés en % du PV  %  
 Loyer annuel moyen en €/logt  €/logt  
*Par défaut, les loyers PSLA évoluent comme le PV*  
 Durée de la phase locative

Financement en %  
 Quotité subventions   

* Nom emprunt	* Quotité

 Ajouter Modifier Supprimer

Les logements sont livrés en juillet de chaque année. La levée d'option intervient en juillet également.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Nombre de logements livrés	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>

PSLA identifiés

2 Nouveaux écrans de saisie pour les opérations en psla

PLSA non identifiés

Vefa - Lotissement PSLA

Numéro d'opération   
 Nom de l'opération   
 Direct / SCI  % de détention

Nombre de logements   
 Prix de vente  k€  
 Taux de marge brute  %  
 Coûts internes stockés en K€  k€

Financement en K€  
 Montant de la subvention   

* Nom emprunt	* Année Mois	* Montant

 Ajouter Modifier Supprimer

Année de livraison  Mois   
 Loyer annuel  €/logt Tx d'évol.  %

Les levées d'options ont lieu à date anniversaire de la livraison

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Levée d'options	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>

# Vefa – Lotissement - CCMI

Vefa - Lotissement **PSLA**

VEFA  Lotissement

Numéro d'opération

Nom de l'opération

Opération présente en stock à fin 2009

Direct / SCI  % de détention

Nombre de logements

Chiffre d'affaires  en k€

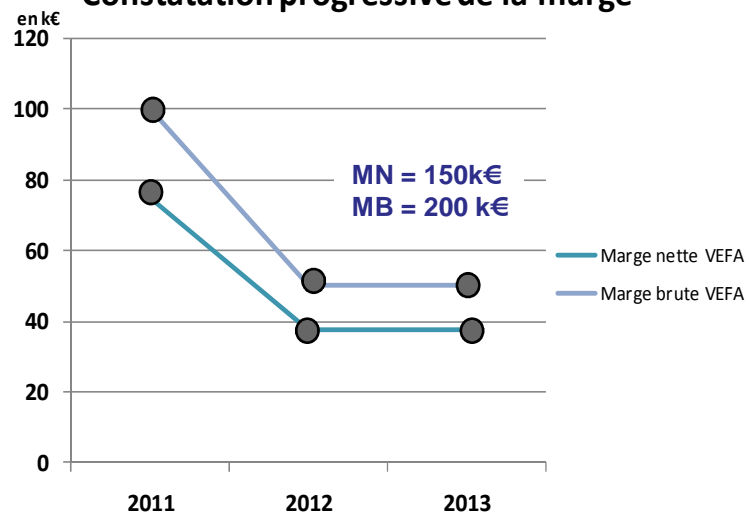
Taux de marge nette  %

Coûts internes intégrés au cout de production  en k€

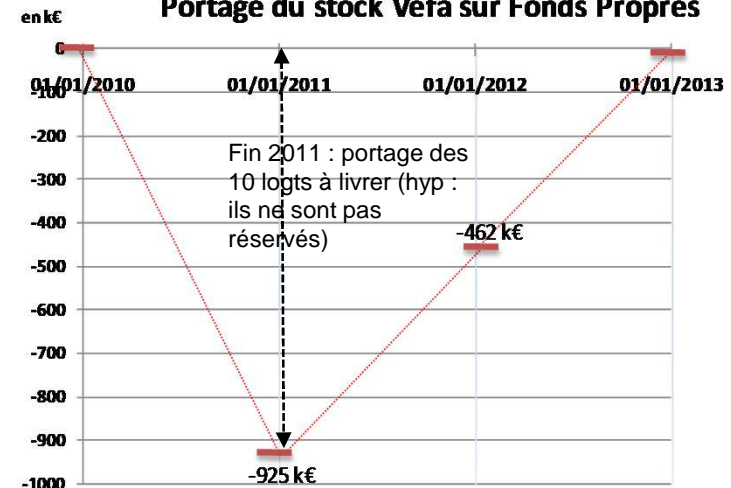
*Les logements sont livrés en juillet de chaque année*

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Nombre de logements livrés	0	10	5	5	0	0	0	0	0	0

### Constatation progressive de la marge



### Portage du stock Vefa sur Fonds Propres



PSLA IDENTIFIE

N° d'opération

Nom de l'opération

Direct ou SCI

Si SCI, % de détention  *mettre 100% si direct*

Nb de logts

Chiffre d'Affaires(en k€)  1600

Taux de marge brute

Coûts internes stockés (en k€)  0.031

Loyer annuel moyen en €/logt  Tx d'évolution

Année de livraison  Mois de livraison

**Plan de financement**

Montant de la subvention  0

Montant total du prêt

Montant du prêt PSLA (en k€)  0.75 *Bibliothèque type d'emprunts*

Date de 1ere annuité	<input type="text" value="01/04/2011"/>	tx	<input type="text" value="3%"/>	Durée	<input type="text" value="40"/>	Différé	<input type="text" value="2"/>
----------------------	---	----	---------------------------------	-------	---------------------------------	---------	--------------------------------

Prêts 1% (enk€)  0.125

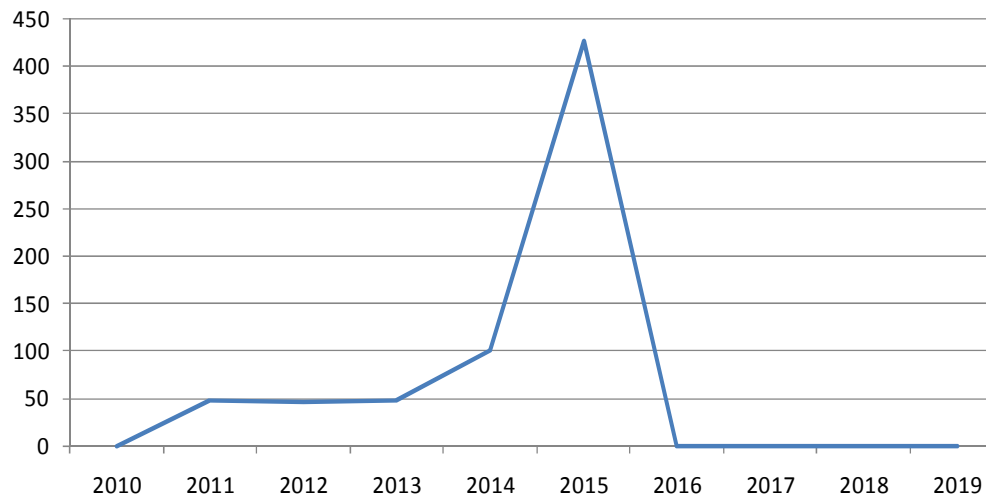
Date de 1ere annuité	<input type="text" value="01/04/2011"/>	tx	<input type="text" value="1.50%"/>	Durée	<input type="text" value="15"/>	Différé	<input type="text" value="3"/>
----------------------	---	----	------------------------------------	-------	---------------------------------	---------	--------------------------------

*les levées d'options ont lieu le même mois que la livraison*

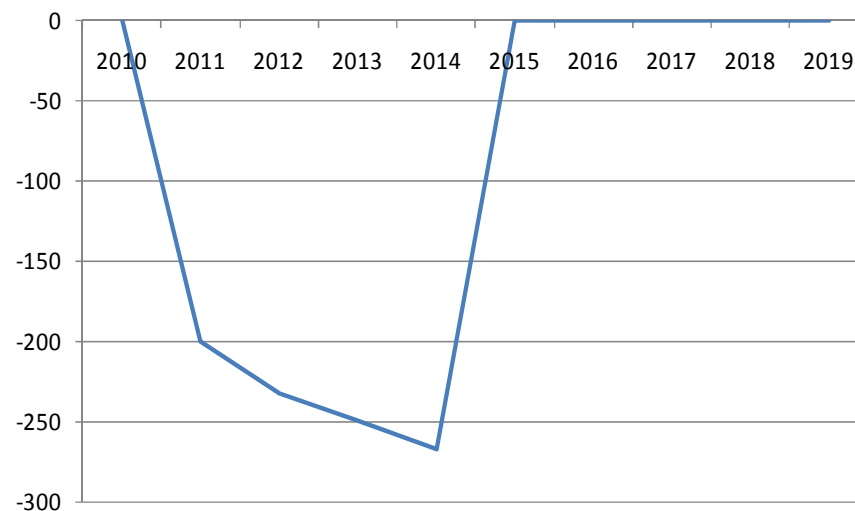
2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
		0	0	0	20				

Levée d'options

Marge brute PSLA



Portage du PSLA sur FP



# Présentation des états de résultats

## C1 : activité accession en nb de logts livrés

### C1 . DETAIL DE L'ACTIVITE (Logts, Foyers, Accession) IDENTI

ACTIVITE ACCESSION	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Total période
Vefa identifiée		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vefa non identifiée		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Vefa en nb de logts livrés</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Lotissement identifiée		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lotissement non identifiée		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Lotissement en nb de lots livrés</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>CCMI en nb de maisons livrées</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total livraisons en accession hors psla</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
PSLA identifiée		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PSLA non identifiée		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>PSLA en nb de logts livrés</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Levées d'option id</i>		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Levées d'option Non id</i>		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

# Présentation des états de résultats

## B2 : activité accession en terme de portage du stock sur FP

### B2 Détail des opérations d'accession à la propriété

En k€ courants	2 009	2 010	2 011	2 012	2 013	2 014	2 015
<b>Promotion Accession- évolution du stock de départ</b>							
Stock des opérations de vefa identifiées au 31/12							
Stock des opérations de vefa non identifiées au 31/12							
<b>Portage du stock de vefa sur FP</b>		0	0	0	0	0	0
Stock des opérations de lotissements identifiées au 31/12							
Stock des opérations de lotissements non identifiées au 31/12							
<b>Portage du stock de lotissement sur FP</b>		0	0	0	0	0	0
<b>Portage du stock des opérations de CCMI au 31/12</b>		0	0	0	0	0	0
Stock des opérations de PSLA identifiées au 31/12							
Capital restant du de l'emprunt PSLA							
<b>Portage du stock des opérations psla identifiées sur FP</b>		0	0	0	0	0	0
Stock des opérations de PSLA non identifiées au 31/12							
Capital restant du de l'emprunt PSLA							
<b>Portage du stock des opérations psla non identifiées sur FP</b>		0	0	0	0	0	0
<b>Portage du stock de psla sur FP</b>		0	0	0	0	0	0
<b>Portage de la promotion accession sur FP</b>		0	0	0	0	0	0

# Présentation des états de résultats

## A11 : activité accession en terme de constatation des marges brutes

A11 - MARGES SUR AUTRES ACTIVITES- Simulation de base n° 1- 2011 à 2020				
	2010	2011	2012	2013
<b>Vefa</b>				
Chiffres d'Affaires	0	1000	500	500
Coût de production	0	-925	-462.5	-462.5
<b>Marge nette VEFA</b>	<b>0</b>	<b>75</b>	<b>38</b>	<b>38</b>
Coûts internes	0 <span style="color: green;">▲</span>	25 <span style="color: green;">▲</span>	13 <span style="color: green;">▲</span>	13
<b>Marge brute VEFA</b>	<b>0</b>	<b>100</b>	<b>50</b>	<b>50</b>
<b>Lotissement</b>				
Chiffres d'Affaires				
Coût de production				
<b>Marge nette Lotissement</b>				
Coûts internes				
<b>Marge brute lotissement</b>				
<b>CCMI</b>				
Chiffres d'Affaires				
Coût de production				
<b>CCMI</b>				
Coûts internes				
<b>Marge brute CCMI</b>				
<b>Marge CCMI</b>				
<b>PSLA</b>				
Chiffres d'Affaires				1000
Loyers PSLA		31	66	87
Coût de production				-925
Charges d'intérêts		-43	-42	-42
<b>Marge nette PSLA</b> <span style="color: green;">▲</span>	<b>0.0</b>	<b>-12.0</b>	<b>23.6</b>	<b>120.5</b>
Coûts internes				25
<b>Marge brute PSLA</b>	<b>0.0</b>	<b>-12.0</b>	<b>23.6</b>	<b>145.5</b>
<b>MARGE BRUTE ACCESSION</b>				