SCIC FAIRE COMMUN — SYNTHÈSE D'OPÉRATION

Orly Ecohome

Orly (94) · Livraison T4 2027 · 30 logements · Scénario : Scénario de référence

INDICATEURS CLÉS

Prix de revient HT	**6,68 M€**	Marge nette	**835 k€**
Prix de vente HT	**6,55 M€**	Marge nette %	**12,50 %**
Marge brute (pré-subv.)	**-125 k€**	Subventions totales	**960 k€**
Loyer d'équilibre	**16,15 €/m²/mois**	CAF année 1	**-75 k€**

VENTILATION DU PRIX DE REVIENT PAR RUBRIQUE

Rubrique	BRS	PLI/Béguinage	Total
FONCIER	136 082 €	618 837 €	754 919 €
TRAVAUX BÂTIMENT	2 801 991 €	1 675 656 €	4 477 647 €
HONORAIRES BÂTIMENT	479 161 €	292 624 €	771 785 €
COMMERCIALISATION	20 245 €	12 521 €	32 766 €
GESTION ET MOD	387 670 €	221 940 €	609 610 €
FRAIS FINANCIERS	20 846 €	10 518 €	31 364 €
PRIX DE REVIENT HT	**3 845 995 €**	**2 832 096 €**	**6 678 091 €**

ALERTES

[CRITIQUE] Volet PLI non viable sans subvention
Marge brute PLI = -327 896 € (déficit structurel). L'équilibre dépend des 800 000 € de subventions institutionnelles.

[INFO] Marge nette conforme
Marge nette à 12.5 % du prix de revient.

[CRITIQUE] M3 — Cumul de trésorerie négatif en fin de projection
Cumul trésorerie à 2066 = -2 165 485 €. Opération déficitaire sur l'horizon.

[ATTENTION] M3 — Loyer d'équilibre dépasse le plafond PLS
Équilibre à 16.15 €/m²/mois > plafond 11.8. L'opération nécessite subvention ou fonds propres additionnels.

Document généré automatiquement le 25/10/2026 à 17:24 par le Téo — SCIC Faire Commun. Confidentiel. Ne constitue pas un engagement contractuel.