

SYNTHESE

Nom du projet **VILLA CREATIVE****Le bâtiment 2 341K€****SURFACE UTILE TOTALE 4 221 m²**COUT DE REVIENT DE L'OPERATION (HT) **2 341 486 € HT** soit par m² **555 € HT**

composé de:

APPORT AVIGNON UNIVERSITE et frais pr	710 500 €	soit par m²	168 €
FRAIS JURIDIQUES, FISCAUX & FINANCIER	100 004 €	soit par m²	24 €
ETUDES	183 788 €	soit par m²	44 €
TRAVAUX	1 347 194 €	soit par m²	319 €

Coût de revient HT diminué des subventior **2 341 485 €** soit par m² **555 €****Bail emphytéotique : redevance annu 10 000 € HT** soit par m² **2 € HT**

Redevance initiale 1 € 31/03/2023

Durée 26 ans 31/12/2049

Date de début Livraison 31/03/2023

Franchise 6 mois 30/09/2023

L'exploitationLoyer de la FONCIERE au(x) preneur(s) **501 230 € €HT/AN, soit 119 € HT/M² LOCATIF/AN**
21,41% rentabilité locative 21,41% hors subventions

Date de démarrage à la livraison, estimée au 01/08/2023

Durée des baux 12 ans fermes renouvelable 4 ans

Conditions de règlement Trimestriel à échoir

Dépôt de garantie 125 308 € 3 mois de loyer

Franchise de loyer 250 615 € 6 mois de loyer

Le sociétariat de la FONCIERE 1 712K€ de fonds propres

	Capital	%	Prime d'émission	CCA	TOTAL	
AVIGNON UNIVERSITE	700 000 €	47,9%	0 €	1 €	700 000 €	58%
ETAT	250 000 €	17,1%	0 €	250 000 €	500 000 €	
ETIC	512 000 €	35,0%	0 €	0 €	512 000 €	42%
TOTAL	1 462 000 €	100%	0 €	250 001 €	1 712 000 €	

Les emprunts bancaires 900K€ de prêt hypothécaire

	Montant	Taux	Durée	Frais dossier
prêt participatif BdT	900 000 €	1,10%	25 ans	15 000 €
dont BDT : 60% de la dette sur 20 ans à 1,35%	+ période de mobilisation		16 mois	
	Valeur résiduelle		0 €	
Crédit TVA (option)	100 000 €	1,10%	Oui	

EMPLOIS

COUT DE REVIENT DE L'OPERATION (HT)

BFR

TVA

Total**RESSOURCES**

Fonds Propres

Emprunt(s)

Crédit TVA

Total

% hors crédit TVA

66%

34%

1 712K€

900K€

100K€

2 712K€

COMPTES DE LA FONCIERE		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050		
Comptabilisation du capital 14000	AVIGNON UNIVERSITE ETAT ETIC	Nb de mois d'ouverture dans l'année 47,9% 17,1% 35,0%	100 parts	7 000 parts	7 000 parts	7 000 parts	7 000 parts	7 000 parts	7 000 parts	7 000 parts	7 000 parts	7 000 parts	7 000 parts	7 000 parts	7 000 parts	7 000 parts	7 000 parts	7 000 parts	7 000 parts	7 000 parts	7 000 parts	7 000 parts	7 000 parts	7 000 parts	7 000 parts	7 000 parts	7 000 parts	7 000 parts	7 000 parts	7 000 parts	7 000 parts		
			2 500 parts	2 500 parts	2 500 parts	2 500 parts	2 500 parts	2 500 parts	2 500 parts	2 500 parts	2 500 parts	2 500 parts	2 500 parts	2 500 parts	2 500 parts	2 500 parts	2 500 parts	2 500 parts	2 500 parts	2 500 parts	2 500 parts	2 500 parts	2 500 parts	2 500 parts	2 500 parts	2 500 parts	2 500 parts	2 500 parts	2 500 parts	2 500 parts	2 500 parts		
			5 120 parts	5 120 parts	5 120 parts	5 120 parts	5 120 parts	5 120 parts	5 120 parts	5 120 parts	5 120 parts	5 120 parts	5 120 parts	5 120 parts	5 120 parts	5 120 parts	5 120 parts	5 120 parts	5 120 parts	5 120 parts	5 120 parts	5 120 parts	5 120 parts	5 120 parts	5 120 parts	5 120 parts	5 120 parts	5 120 parts	5 120 parts	5 120 parts	5 120 parts		
			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		
2020 = SOLAL FR à quasi 100%	Taux d'intérêts sur CCA Loyers : base 100 année ouverture Augmentation des coûts Part de charges locatives non récupérables (aupl) (preneur) Taux d'impôts ou de vacance potentielle Provision pour frais exceptionnels		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		
			100,00	100,00	100,00	101,50	103,02	104,57	106,14	107,73	109,34	110,98	112,65	114,34	116,05	117,79	119,55	121,36	123,18	125,02	126,90	128,80	130,73	132,70	134,69	136,71	138,76	140,84	142,95	145,09	147,27	149,48	
			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
			10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	
Résultat Foncière - affectation			Répartir	Déduire	Déduire	Répartir	Déduire	Déduire	Déduire	Déduire	Déduire	Déduire	Déduire	Déduire	Déduire	Déduire	Déduire	Déduire	Déduire	Déduire	Déduire	Déduire	Déduire	Déduire	Déduire	Déduire	Déduire	Déduire	Déduire	Déduire	Déduire		
COMPTÉ DE RESULTAT FONCIERE			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	
PRODUITS			0 €	0 €	306 711 €	953 595 €	969 369 €	984 223 €	1 004 364 €	1 019 745 €	1 035 354 €	1 051 198 €	1 067 279 €	1 083 402 €	1 100 169 €	1 116 785 €	1 141 014 €	1 172 261 €	1 189 845 €	1 207 493 €	1 225 808 €	1 244 195 €	1 262 858 €	1 281 801 €	1 301 028 €	1 320 544 €	1 340 352 €	1 360 457 €	1 380 864 €	1 401 577 €	1 422 601 €	1 443 940 €	
Loyers facturés (aupl) preneur(s)			301 230 €																														
CA net potentiel supplémentaire : non inclus ici par prudence			38 480 €																														
Loyers potentiels déduits			-38 480 €																														
Loyers actualisés : commercial & événementiel			73 810 €																														
Loyers potentiels déduits			-73 810 €																														
Autres loyers / factures etc.			64 728 €																														
Charges facturées (aupl) preneur(s)			87 613 €																														
Charges facturées (aupl) preneur(s)			87 613 €																														
Subvention d'investissement			1 €																														
CHARGES			0 €	47 250 €	348 404 €	882 380 €	879 520 €	891 612 €	910 678 €	923 893 €	937 353 €	951 006 €	964 783 €	979 197 €	993 540 €	1 009 055 €	1 026 581 €	1 044 743 €	1 062 141 €	1 079 113 €	1 096 340 €	1 113 674 €	1 127 451 €	1 137 391 €	1 151 237 €	1 165 545 €	1 179 911 €	1 194 543 €	1 209 454 €	1 224 574 €	1 240 229 €	1 256 165 €	
Loyers payés																																	
Redevance fixe																																	
Redevance variable																																	
5% EBE																																	
Charges locatives			426 807 €																														
Autres charges locatives mandats location c			162 884 €	430 243 €	436 697 €	443 247 €	455 229 €	462 057 €	468 998 €	476 023 €	483 163 €	490 411 €	497 767 €	505 233 €	512 812 €	520 504 €	528 312 €	536 234 €	544 280 €	552 444 €	560 731 €	569 142 €	577 679 €	586 344 €	595 139 €	604 066 €	613 127 €	622 324 €	631 659 €	641 134 €			
Autres charges locatives mandats location c			162 884 €	430 243 €	436 697 €	443 247 €	455 229 €	462 057 €	468 998 €	476 023 €	483 163 €	490 411 €	497 767 €	505 233 €	512 812 €	520 504 €	528 312 €	536 234 €	544 280 €	552 444 €	560 731 €	569 142 €	577 679 €	586 344 €	595 139 €	604 066 €	613 127 €	622 324 €	631 659 €	641 134 €			
Autres charges locatives mandats location c			162 884 €	430 243 €	436 697 €	443 247 €	455 229 €	462 057 €	468 998 €	476 023 €	483 163 €	490 411 €	497 767 €	505 233 €	512 812 €	520 504 €	528 312 €	536 234 €	544 280 €	552 444 €	560 731 €	569 142 €	577 679 €	586 344 €	595 139 €	604 066 €	613 127 €	622 324 €	631 659 €	641 134 €			
Autres charges locatives mandats location c			162 884 €	430 243 €	436 697 €	443 247 €	455 229 €	462 057 €	468 998 €	476 023 €	483 163 €	490 411 €	497 767 €	505 233 €	512 812 €	520 504 €	528 312 €	536 234 €	544 280 €	552 444 €	560 731 €	569 142 €	577 679 €	586 344 €	595 139 €	604 066 €	613 127 €	622 324 €	631 659 €	641 134 €			
Autres charges locatives mandats location c			162 884 €	430 243 €	436 697 €	443 247 €	455 229 €	462 057 €	468 998 €	476 023 €	483 163 €	490 411 €	497 767 €	505 233 €	512 812 €	520 504 €	528 312 €	536 234 €	544 280 €	552 444 €	560 731 €	569 142 €	577 679 €	586 344 €	595 139 €	604 066 €	613 127 €	622 324 €	631 659 €	641 134 €			
Autres charges locatives mandats location c			162 884 €	430 243 €	436 697 €	443 247 €	455 229 €	462 057 €	468 998 €	476 023 €	483 163 €	490 411 €	497 767 €	505 233 €	512 812 €	520 504 €	528 312 €	536 234 €	544 280 €	552 444 €	560 731 €	569 142 €	577 679 €	586 344 €	595 139 €	604 066 €	613 127 €	622 324 €	631 659 €	641 134 €			
Autres charges locatives mandats location c			162 884 €	430 243 €	436 697 €	443 247 €	455 229 €	462 057 €	468 998 €	476 023 €	483 163 €	490 411 €	497 767 €	505 233 €	512 812 €	520 504 €	528 312 €	536 234 €	544 280 €	552 444 €	560 731 €	569 142 €	577 679 €	586 344 €	595 139 €	604 066 €	613 127 €	622 324 €	631 659 €	641 134 €			
Autres charges locatives mandats location c			162 884 €	430 243 €	436 697 €	443 247 €	455 229 €	462 057 €	468 998 €	476 023 €	483 163 €	490 411 €	497 767 €	505 233 €	512 812 €	520 504 €	528 312 €	536 234 €	544 280 €	552 444 €	560 731 €	569 142 €	577 679 €	586 344 €	595 139 €	604 066 €	613 127 €	622 324 €	631 659 €	641 134 €			
Autres charges locatives mandats location c			162 884 €	430 243 €	436 697 €	443 247 €	455 229 €	462 057 €	468 998 €	476 023 €	483 163 €	490 411 €	497 767 €	505 233 €	512 812 €	520 504 €	528 312 €	536 234 €	544 280 €	552 444 €	560 731 €	569 142 €	577 679 €	586 344 €	595 139 €	604 066 €	613 127 €	622 324 €	631 659 €	641 134 €			
Autres charges locatives mandats location c			162 884 €	430 243 €	436 697 €	443 247 €	455 229 €	462 057 €	468 998 €	476 023 €	483 163 €	490 411 €	497 767 €	505 233 €	512 812 €	520 504 €	528 312 €	536 234 €	544 280 €	552 444 €	560 731 €	569 142 €	577 679 €	586 344 €	595 139 €	604 066 €	613 127 €	622 324 €	631 659 €	641 134 €			
Autres charges locatives mandats location c			162 884 €	430 243 €	436 697 €	443 247 €	455 229 €	462 057 €	468 998 €	476 023 €	483 163 €	490 411 €	497 767 €	505 233 €	512 812 €	520 504 €	528 312 €	536 234 €	544 280 €	552 444 €	560 731 €	569 142 €	577 679 €	586 344 €	595 139 €	604 066 €	613 127 €	622 324					

RH directes	2 ETP	90 000 €	
animation et commercialisation cowork et auditorium			0 €
1 ETP "responsable"	45 000 € salaire chargé	93 100	Animation & vie du lieu
		93 100	FONCIERE Gestion technique / services généraux
		186 200	
conformité, gestion technique, petits travaux			
1 ETP "responsable"	45 000 € salaire chargé		157 500 € 75/25 enrefact ?

RH indirectes	3,1 ETP	256 948 €	Chez ETIC
Animation et commercialisation de l'ensemble du site + coordination avec partenaires (ETIC, Université) et management des 2 ETP			
1 ETP "direction junior"	67 500 € salaire chargé		
Gestion loc, admin&fi, gestion immo			
2,1 ETP "experts"	189 448 € Frais de sièges inclus+marges		

RH Totales	5,1 ETP	346 948 €
Salaires ou Hono mandats gestion dans chq loc		272 379 €
Salaires ou Hono mandats gestion hors chq loc		74 569 €

New	Prestataire	Prestation
34 450	ETIC	Assistance admin et financière
27 090	ETIC	FONCIERE Gestion locative 90% refacturable ch loc
3 010	ETIC	FONCIERE Gestion locative 10% non refacturable
79 779	ETIC	Accompagnement exploitation et communication
31 765	Avignon	Gestion immobilière gros travaux
8 354	ETIC	Commercialisation nouveau entrant
5 000	ETIC	gestion immo exploi
189 448		

45 000	RH SUR	FONCIERE Gestion technique / services généraux
45 000	RH SUR	Animation & vie du lieu
67 500	ETIC	Direction Junior
157 500		

346 948	
----------------	--

	Surfaces locatives (utiles)	Surfaces privatives - à l'échelle	Taux transformati on	Tarif /m² loc /an, base = année	Loyer privatif / m²	Loyer total
Bureaux	295,8 m²	200,0 m²	1,54	115 €	170 €	34 000 €
Développement-recherche	182,7 m²	142,0 m²	1,54	132 €	170 €	24 140 €
FRAMES	132,2 m²	105,0 m²	1,33	119 €	150 €	15 750 €
Restaurant	155,3	153	1,00	332 €	337 €	51 597 €
ENSI	1 571,4 m²	1 062,5 m²	1,54	115 €	170 €	180 625 €
FTLV	1 134,4 m²	767,0 m²	1,54	115 €	170 €	130 390 €
CNAM	239,2 m²	190,0 m²	1,33	119 €	150 €	28 500 €
Coworking et living lab	162,7 m²	110,0 m²	1,54	71 €	104 €	11 492 €
Auditorium	177,5 m²	120,0 m²	1,33	71 €	104 €	12 536 €
Archives	170,0 m²	135,0 m²	1,11	72 €	90 €	12 201 €
	4221	2985	1,41	1 260 €	1 617 €	501 230 €

CA réel	vacance	impayés	charges hors RH (pub, éq poste de tra	de mi journée loc
Coworking et living lab	-10 830 €	-3 610 €	-11 492 €	191 €
Auditorium	-14 040 €	-4 680 €	-12 536 €	300 €
jardin?				
Restaurant	4% du CA de l'activité restauration versée à la SUR => viendra en provision pour indemnité d'éviction			

Durée moyen des amortissements en année

15

COMPTES DE LA FONCIERE	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
Investissements annuels	25 327 €	50 655 €	50 655 €	51 415 €	52 186 €	52 969 €	53 763 €	54 570 €	55 388 €	56 219 €	57 062 €	57 918 €	58 787 €	59 669 €	60 564 €	61 472 €	62 394 €	63 330 €	64 280 €	65 244 €	66 223 €	67 216 €	68 225 €	69 248 €	70 287 €	71 341 €	72 411 €
Total cumulés des investissements		75 982 €	126 637 €	178 051 €	230 237 €	283 206 €	336 969 €	391 539 €	446 927 €	503 146 €	560 208 €	618 126 €	676 913 €	736 582 €	797 145 €	858 618 €	921 012 €	984 342 €	1 048 622 €	1 113 867 €	1 180 090 €	1 247 306 €	1 315 531 €	1 384 779 €	1 455 065 €	1 526 406 €	1 598 817 €
VNC 2024	25 327 €																										
VNC 2025	23 639 €	50 655 €																									
VNC 2026	21 950 €	47 278 €	50 655 €																								
VNC 2027	20 262 €	43 901 €	47 278 €	51 415 €																							
VNC 2028	18 573 €	40 524 €	43 901 €	47 987 €	52 186 €																						
VNC 2029	16 885 €	37 147 €	40 524 €	44 559 €	48 707 €	52 969 €																					
VNC 2030	15 196 €	33 770 €	37 147 €	41 132 €	45 228 €	49 437 €	53 763 €																				
VNC 2031	13 508 €	30 393 €	33 770 €	37 704 €	41 749 €	45 906 €	50 179 €	54 570 €																			
VNC 2032	11 819 €	27 016 €	30 393 €	34 276 €	38 270 €	42 375 €	46 595 €	50 932 €	55 388 €																		
VNC 2033	10 131 €	23 639 €	27 016 €	30 849 €	34 791 €	38 844 €	43 010 €	47 294 €	51 696 €	56 219 €																	
VNC 2034	8 442 €	20 262 €	23 639 €	27 421 €	31 311 €	35 312 €	39 426 €	43 656 €	48 003 €	52 471 €	57 062 €																
VNC 2035	6 754 €	16 885 €	20 262 €	23 993 €	27 832 €	31 781 €	35 842 €	40 018 €	44 310 €	48 723 €	53 258 €	57 918 €															
VNC 2036	5 065 €	13 508 €	16 885 €	20 566 €	24 353 €	28 250 €	32 258 €	36 380 €	40 618 €	44 975 €	49 454 €	54 057 €	58 787 €														
VNC 2037	3 377 €	10 131 €	13 508 €	17 138 €	20 874 €	24 719 €	28 674 €	32 742 €	36 925 €	41 227 €	45 650 €	50 196 €	54 968 €	59 669 €													
VNC 2038	1 688 €	6 754 €	10 131 €	13 711 €	17 395 €	21 187 €	25 089 €	29 104 €	33 233 €	37 479 €	41 846 €	46 335 €	50 949 €	55 691 €	60 564 €												
VNC 2039	0 €	3 377 €	6 754 €	10 283 €	13 916 €	17 656 €	21 505 €	25 466 €	29 540 €	33 731 €	38 041 €	42 473 €	47 030 €	51 713 €	56 526 €	61 472 €											
VNC 2040		0 €	3 377 €	6 855 €	10 437 €	14 125 €	17 921 €	21 828 €	25 848 €	29 983 €	34 237 €	38 612 €	43 110 €	47 735 €	52 489 €	57 374 €	62 394 €										
VNC 2041			0 €	3 428 €	6 958 €	10 594 €	14 337 €	18 190 €	22 155 €	26 235 €	30 433 €	34 751 €	39 191 €	43 757 €	48 451 €	53 276 €	58 235 €	63 330 €									
VNC 2042				0 €	3 479 €	7 062 €	10 753 €	14 552 €	18 463 €	22 488 €	26 629 €	30 890 €	35 272 €	39 779 €	44 413 €	49 178 €	54 075 €	59 108 €	64 280 €								
VNC 2043					0 €	3 531 €	7 168 €	10 914 €	14 770 €	18 740 €	22 825 €	27 028 €	31 353 €	35 801 €	40 376 €	45 080 €	49 915 €	54 886 €	59 995 €	65 244 €							
VNC 2044						0 €	3 584 €	7 276 €	11 078 €	14 992 €	19 021 €	23 167 €	27 434 €	31 823 €	36 338 €	40 981 €	45 756 €	50 664 €	55 709 €	60 895 €	66 223 €						
VNC 2045							0 €	3 638 €	7 385 €	11 244 €	15 217 €	19 306 €	23 515 €	27 845 €	32 301 €	36 883 €	41 596 €	46 442 €	51 424 €	56 545 €	61 808 €	67 216 €					
VNC 2046								0 €	3 693 €	7 496 €	11 412 €	15 445 €	19 596 €	23 867 €	28 263 €	32 785 €	37 437 €	42 220 €	47 139 €	52 195 €	57 393 €	62 735 €	68 225 €				
VNC 2047									0 €	3 748 €	7 408 €	11 584 €	15 677 €	19 890 €	24 226 €	28 687 €	33 277 €	37 998 €	42 853 €	47 846 €	52 978 €	58 254 €	63 676 €	69 248 €			
VNC 2048										0 €	3 804 €	7 722 €	11 757 €	15 912 €	20 188 €	24 589 €	29 117 €	33 776 €	38 568 €	43 496 €	48 564 €	53 773 €	59 128 €	64 631 €	70 287 €		
VNC 2049											0 €	3 861 €	7 838 €	11 934 €	16 150 €	20 491 €	24 958 €	29 554 €	34 283 €	39 147 €	44 149 €	49 292 €	54 580 €	60 015 €	65 601 €	71 341 €	
VNC 2050												0 €	3 919 €	7 956 €	12 113 €	16 393 €	20 798 €	25 332 €	29 997 €	34 797 €	39 734 €	44 811 €	50 031 €	55 398 €	60 915 €	66 601 €	72 411 €
Solde VNC fin d'année	25 327 €	74 294 €	119 883 €	162 855 €	203 171 €	240 790 €	275 673 €	307 778 €	337 063 €	363 487 €	387 006 €	407 577 €	425 156 €	439 697 €	451 155 €	459 485 €	466 326 €	473 321 €	480 421 €	487 627 €	494 942 €	502 366 €	509 901 €	517 550 €	525 313 €	533 193 €	540 207 €

666 486 €

15
14
13
12
11
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1
0

