# BUDGET « PROJET » OPERATIONNEL® HYPOTHESE PROJET

Maître d'Ouvrage

| | | |
|---|---|---|
| MAITRE D'OUVRAGE | LIERGUES | |
| PROJET D'AMENAGEMENT | ZAC LES COTEAUX D'OR | |
| BUDGET N° | 1 | |
| DATE DU BUDGET | 5 février 2013 | |

| | | |
|---|---|---|
| SURFACE TOTALE (en m²) | 54 520m² | 100% |
| Dont voiries | 10 000m² | 18,34% |
| Dont espaces libres | 10 000m² | 18,34% |

36,7%

| | |
|---|---|
| DATE DEBUT DE PROJET | janv-13 |
| DOSSIER DE CREATION | févr-13 |
| DOSSIER DE REALISATION / PERMIS AMENAGER | févr-14 |
| AUTORISATION | févr-14 |
| MAITRISE FONCIERE | févr-16 |
| DEBUT DE TRAVAUX | févr-16 |
| FIN DE TRAVAUX | févr-20 |
| CLOTURE DE L'OPERATION | févr-22 |
| NOMBRE DE MOIS | 97 mois |

IFC EXPERTISE
LAVAR-RESQUILLON

Référentiel Secteur

| PRODUITS ANNEXES | | (en K-euros) |
|---|---|---|
| Type | Nombre Lots | Valeurs HT |
| ODF / TAF | | |
| Echanges | | |
| REFERENTIEL (en €) | | |
| SURFACE MOYENNE | 853m² Lot / secteur | 61m² SHON |
| PRIX MOYEN NEUF | 122 500,00 €/ Lot moyen | 182 000,00 € |
| VALEUR m² MOYEN NEUF | 143,61 € /m² | 2 950 € /m² TTC |

TRANCHE 1

| | |
|---|---|
| Début commercialisation (1ère réservation) | févr-16 |
| Fin de commercialisation (dernière réservation) | févr-21 |
| Rythme des réservations par mois | 0 |

| Répartition Logements : | |
|---|---|
| MAISONS : | 20% |
| COLLECTIFS : | 80% |
| | 100% |
| % Logements Sociaux : | 22,22% |

| | | | |
|---|---|---|---|
| CH. FONCIERE MDB | 2 575,0 | K€ soit au lot : | 61 309,52 € |

Rappel : ch. Fonc. = tot foncier - échanges - démolition - hon. Intermédiaires

| | |
|---|---|
| TVA taux normal / vente | 19,60 % |
| TVA taux réduit / vente | 7,00 % |

## PRODUITS

(en K-euros) — TVA sur Marge

| | INDIVIDUELS PURS | Prix moy. TC / lot | Prix HT / logt | Nb lots | Surf. m²/lot | m² shon/logt | Nb logts | CA HT | CA TTC | Taux TVA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 20% | Lots individuels (Type 1) | 130,00 K€ | 118,74 K€ | 27 Unités | 600m² | 150m² | 27 U | 3 206,06 K€ | 3 510,00 K€ | 9,48% |
| | Lots individuels (Type 2) | | | | | | | | | #VALEUR! |
| | Lots individuels en Tva | | | | | | | | | #VALEUR! |
| | Lots individuels en dation | | | | | | | | | #VALEUR! |
| | | 216,67€/m2 | (en K-euros) | 27 Unités | 16200m² | | 27 U | | | |
| | GROUPES / JUMELES | Prix moy. TTC / lot | Prix HT / logt | Nb éq-lots | Surf. m²/lot | m² shon/logt | Nb logts | CA HT | CA TTC | |
| | Groupés/Jumelées 1 ACC | | | | | | | | | #VALEUR! |
| | Groupés/Jumelées 2 ACC | | | | | | | | | #VALEUR! |
| | Groupé/Jumelées SOCIAL | | | | | | | | | #VALEUR! |
| | | #DIV/0! | (en euros) | | | | | | | |
| 80% | COLLECTIFS | Prix moy. TTC / lot | Prix HT / m² shon | Nb éq-lots | Foncier | SHON m² | Nb logts | CA HT | CA TTC | |
| | Collectifs HLM | 240,75 K€ | 100,00 K€ | 1,0 Unités | 1 700m² | 2 250m² | 30 Unités | 225,00 K€ | 240,75 K€ | 7,00% |
| | Collectifs ACC | 135,13 K€ | 200,00 K€ | 13,0 Unités | 16 000m² | 7 344m² | 78 Unités | 1468,80 K€ | 1756,68 K€ | 19,60% |
| | Soit 2667m² par ilot COLL. | Soit 0,21 niveaux | (en euros) | 14,0 Unités | Soit 26,67 Lot | 17700m² | 108 U | (en K-euros) | | |
| 1% | AUTRES | Px moy. TTC / lot | Px HT / m² Surf | Nb éq-lots | Surf. m² | SHON m² | % TVA | CA HT | CA TTC | |
| | Commerces | 74,15 K€ | 100,00 K€ | 1 | 620m² | 620m² | 19,6% | 62,00 K€ | 74,15 K€ | -25,85% |
| | Stationnements | | | | | | | | | #VALEUR! |
| | Autres | | | | | | | | | #VALEUR! |
| | | | | 1 Unités | 620m² | | | | | |
| | Total équiv. Lots (VRD) : 42 Unités | | | Nbre Logements : | 135 Unités | 25 Lgts / ha | Total PRODUITS : | 4 961,86 K€ | 5 581,59 K€ | 12,49% |

## CHARGES

(en K-euros)

| | | Ratios | Montants HT | Taux TVA | Foncier |
|---|---|---|---|---|---|
| Terrain | en m² surf. | 45,85€/m² | 2 500,00 K€ | 19,6 | Charge foncière optimisée : 90,95 € /m² — ATTENTION FONCIER SOUS EVALUE !!! |
| ODF / TAF | | | | | Prix TTC des travaux facturés |
| Echange | | | | | Prix d'achat (acquis en TPF) du terrain donné par Aménageur |
| Dation | | | | 19,6 | Prix TC des lots donnés en paiement |
| Frais notaire | | | 75,00 K€ | 19,6 | 3,0 % du terrain au K présent — (2,5% si < 5 U et 4% sinon) |
| Indemnités diverses | | | | 19,6 | NON CONSIDEREES LES EVENTUELLES INDEMNITES DE FERMAGE |
| Comm. intermédiaires | | | | 19,6 | % du terrain |
| Démolitions / dépollution | | | | 19,6 | |
| Ratio global au lot : 47,23€/m² | | TOTAL | 2 575,00 K€ | | |

| | | | | | Taxes & Participations |
|---|---|---|---|---|---|
| Participation (ZAC) | / logement | | | | |
| Taxe Foncière | | | 6,25 K€ | | Soit 0,3 % du terrain |
| Redevances avec TVA | | | | 19,6 | |
| Taxes diverses | | | | | |
| Diagnostic archéo. | en m² surf. | 0,50€/m² | 27,26 K€ | | à partir du 1er mars 2012 : 0,40% de la valeur de l'ensemble calqué sur calcul de la TA |
| Fouilles archéo. | en m² surf. | | | | |
| Ratio global au lot : 0,61 K€ | | TOTAL | 33,51 K€ | | |

| | | | | | VRD |
|---|---|---|---|---|---|
| Voiries | (ou total travaux) | 80,02 K€ / Equiv. Lot | 3 360,82 K€ | 19,6 | ESTIMATION PLANTIER GEOMETRE |
| Assainissement | | | | 19,6 | |
| Eau potable | | | | 19,6 | |
| Réseaux secs | | | | 19,6 | |
| Espaces verts | | | | 19,6 | |
| Travaux extérieurs | | | | 19,6 | |
| Divers | | | | 19,6 | |
| Autres | | | | 19,6 | |
| Imprévus | | | | 19,6 | % des travaux — Compris dans Estimat° PLANTIER |
| Divers | | | | | |
| Ratio global au lot : 80,02 K€ | | TOTAL | 3 360,82 K€ | | |

| | | | | | Maîtrise d'Œuvre |
|---|---|---|---|---|---|
| BET VRD | (ou Hon.Tech.) | 0,37 | 50,40 K€ | 19,6 | |
| Architecte (Visa PC) - Urbaniste | | 0,16 | 21,00 K€ | 19,6 | 300€HT / Lot pour Visa PC (ARCHITECTE) et 200€HT / Lot (URBANISTE), |
| Paysagiste - Ecologue | | 0,05 | 6,30 K€ | 19,6 | A considérer si ZAC (étude impact), |
| Géomètre | | 0,37 | 50,40 K€ | 19,6 | Sur la base de 1,2 K€ / lot, |
| Coordinateur SPS | | 0,03 | 4,20 K€ | 19,6 | |
| Juridiques (Avocat) | | 0,07 | 10,00 K€ | 19,6 | Si nombre de lots < 20 alors 5 K€, sinon 10 K€, |
| Etudes de sol | | 0,08 | 10,50 K€ | 19,6 | |
| Loi sur l'eau (Declarat° / Autorisat°) | | 0,06 | 8,40 K€ | 19,6 | Déclaration : 200€/Lot et Autorisation : 25K€ au global minimum, |
| Assurance aménageurs | | | | 19,6 | Variable selon intervant, |
| Autres, Dossier DUP, etc. | | | | | A charge aménageur, et laissé à son appréciation selon maîtrise foncière |
| Ratio global au lot : 3,84 K€ | | TOTAL | 161,20 K€ | | |

| | | | | | Honoraires de gestion |
|---|---|---|---|---|---|
| Suivi des Travaux | | | | interne | euros / lot |
| Suivi de Programme | | | | interne | euros / lot (mise en place de validation en date trimestrielle) |
| Honoraires Gestion | | 10% | | forfaitaire | Variable (HT HT hors achats délégués) |
| Montage Opération | | (COMPRIS DANS LA MARGE) | | interne | euros / lot |
| Autres | | | | forfaitaire | |
| Ratio global au lot : | | TOTAL | | | |

| | | | | | Frais financiers |
|---|---|---|---|---|---|
| | | en % du CA | | | |
| Frais financiers | | 3,00% | 187,97 K€ | interne | Compris entre 3% et 6% (opération tranchée > 36 mois), |
| Frais de cautions | | 0,24% | 11,76 K€ | interne | 0,35% du montant des Trvx, |
| Autres | | | | interne | A l'appréciation de l'aménageur. |
| Ratio global au lot : 3,24% | | TOTAL | 199,73 K€ | | |

| | | | | | Commercialisation |
|---|---|---|---|---|---|
| Honoraires Internes | | | | interne | |
| Honoraires Externes | | | | 19,6 | |
| Publicité, Plaquette, 4*3 | | 1,00 K€ / Equiv. Lot | 135,00 K€ | 19,6 | |
| Autres | | | | | |
| Ratio global au lot : 1,00 K€ | | TOTAL | 135,00 K€ | | |

| | | |
|---|---|---|
| Total CHARGES | 6 465,26 K€ | Marge : -30,30% |
| | | -1503,40K€ |