

BUDGET « PROJET » OPERATIONNEL® HYPOTHESE PROJET

FC EXPERTISE
FAVRE-BEQUILLON



Maitre d'Ouvrage	MAITRE D'OUVRAGE	LIERGUES
	PROJET D'AMENAGEMENT	ZAC LES COTEAUX D'OR
	BUDGET N°	3
	DATE DU BUDGET	26 février 2013

DATE DEBUT DE PROJET	janv-13
DOSSIER DE CREATION	mars-13
DOSSIER DE REALISATION / PERMIS AMENAGER	mars-14
AUTORISATION	mars-14

SURFACE TOTALE (en m²)	52 038m²	100%
Dont voisines	9 511m²	18,28%
Dont espaces libres	9 511m²	18,28%

36,6%

MAITRISE FONCIERE	févr-16
DEBUT DE TRAVAUX	févr-16
FIN DE TRAVAUX	févr-20

PRODUITS ANNEXES (en K-euros)		
Type	Nombre Lots	Valeurs HT
ODF / TAF		
Echanges		

CLOTURE DE L'OPERATION	févr-22
NOMBRE DE MOIS	96 mois

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	0,44

Répartition Logements :	
MAISONS :	58%
COLLECTIFS :	42%
% Logements Sociaux :	21,13%

CH. FONCIERE MDB	2 678,0	K€	soit au lot :	31 505,88 €	TVA taux normal / vente	19,60 %
Rappel : ch. Fonc. = tot foncier - échanges - démolition - hon. Intermédiaires					TVA taux réduit / vente	7,00 %

19%	PRODUITS (en K-euros)		TVA sur Marge						Taux TVA	
	INDIVIDUELS PURS	Prix moy. TC / lot	Prix HT / logt	Nb lots	Surf. m²/lot	m² shon/lot	Nb logts	CA HT	CA TTC	
	Lots individuels (Type 1)	135,00 K€	118,04 K€	27 Unités	493m²	123m²	27 U	3 187,06 K€	3 645,00 K€	14,37%
	Lots individuels (Type 2)									#VALEUR!
	Lots individuels en Tva									#VALEUR!

39%	GROUPES / JUMELÉS		TVA sur Marge						Taux TVA	
	Groupés/Jumelés 1 ACC	Prix moy. TTC / lot	Prix HT / logt	Nb eq-lots	Surf. m²/lot	m² shon/lot	Nb logts	CA HT	CA TTC	
	Groupés/Jumelés 2 ACC	65,78 K€	55,00 K€	55 U	251m²	100m²	55 Unités	3 025,00 K€	3 617,90 K€	19,60%
	Groupé/Jumelés SOCIAL									#VALEUR!

42%	COLLECTIFS		TVA sur Marge						Taux TVA	
	Collectifs HLM	Prix moy. TTC / lot	Prix HT / m² shon	Nb eq-lots	Foncier	SHON m²	Nb logts	CA HT	CA TTC	
	Collectifs PERSONNES AGEES	240,75 K€	100,00 K€	1,0 Unités	2 450m²	2 250m²	30 Unités	225,00 K€	240,75 K€	7,00%

1%	AUTRES		TVA sur Marge						Taux TVA	
	Commerces	Px moy. TTC / lot	Px HT / m² Surf	Nb eq-lots	Surf. m²	SHON m²	% TVA	CA HT	CA TTC	
	Stationnements	119,60 K€	100,00 K€	1	1 000m²	1 000m²	19,6%	100,00 K€	119,60 K€	19,60%

Total équiv. Lots (VRD) : 85 Unités		Nbre Logements : 142 Unités		27 Lgts / ha		Total PRODUITS : 6 987,06 K€		8 161,45 K€		16,81%
-------------------------------------	--	-----------------------------	--	--------------	--	------------------------------	--	-------------	--	--------

CHARGES		Ratios		Montants HT		Taux TVA		Foncier		
Terrain	en m² surf.	49,96€/m²	2 600,00 K€	19,6	Charge foncière optimisée : 110,23 €/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					Prix TC des lots donnés en paiement					
Frais notaire			78,00 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 : 51,46€/m²		TOTAL		2 678,00 K€						

Participation (ZAC)		/ logement		120,00 K€		19,6		PARTICIPATION AMENAGEUR ETUDES...		
Taxe Foncière				6,50 K€	Soit 0,3 % du terrain					
Redevances avec TVA					à partir du 1er mars 2012 : 0,40% de la valeur de l'ensemble calqué sur calcul de la TA					
Taxes diverses										
Diagnostic archéo.	en m² surf.	0,50€/m²	26,02 K€							
Fouilles archéo.	en m² surf.									
Ratio global au lot : 2,93 K€		TOTAL		152,52 K€						

Voies (ou total travaux)		32,35 K€ / Equiv. Lot		2 750,00 K€		19,6		VRD		
Assainissement					ESTIMATION PLANTIER GEOMETRE					
Eau potable										
Réseaux secs										
Espaces verts										
Travaux extérieurs										
Divers										
Autres										
Imprévus										
Divers										
Ratio global au lot : 32,35 K€		TOTAL		2 750,00 K€						

BET VRD (ou Hon.Tech.)		0,72		102,00 K€		19,6		Maîtrise d'Œuvre		
Architecte (Visa PC) - Urbaniste		0,30	42,50 K€	19,6	300€HT / Lot pour Visa PC (ARCHITECTE) et 200€HT / Lot (URBANISTE),					
Paysagiste - Ecologue		0,09	12,75 K€	19,6	A considérer si ZAC (étude impact),					
Géomètre		0,72	102,00 K€	19,6	Sur la base de 1,2 K€ / lot,					
Coordinateur SPS		0,06	8,50 K€	19,6	Si nombre de lots < 20 alors 5 K€, sinon 10 K€,					
Juridiques (Avocat)		0,07	10,00 K€	19,6	Déclaration : 200€/Lot et Autorisation : 25K€ au global minimum,					
Etudes de sol		0,15	21,25 K€	19,6	Variable selon intervenant,					
Loi sur l'eau (Déclarat* / Autorisat*)		0,12	17,00 K€	19,6	A charge aménageur, et laissé à son appréciation selon maîtrise foncière					
Assurance aménageurs				19,6						
Autres, Dossier DUP, etc.										
Ratio global au lot : 3,72 K€		TOTAL		316,00 K€						

Honoraires de gestion		4%		102,00 K€		19,6		Honoraires de gestion		
Surveillance travaux					Honoraires de gestion					
Surveillance programme					Honoraires de gestion					
Honoraires Gestion					Honoraires de gestion					
Merci de l'opérateur					Honoraires de gestion					
Autres					Honoraires de gestion					
Ratio global au lot :		TOTAL		102,00 K€						

Frais financiers		en % du CA		3,00%		181,16 K€		interne		Compris entre 3% et 6% (opération tranchée > 36 mois),	
Frais de cautions		0,14%	9,63 K€	interne	0,35% du montant des Trvx,						
Autres				interne	A l'appréciation de l'aménageur.						
Ratio global au lot : 3,14%		TOTAL		190,78 K€							

Commercialisation		1,00 K€ / Equiv. Lot		142,00 K€		19,6		Honoraires Internes		
Honoraires Externes					19,6					
Publicité, Plaquette, 4*3					19,6					
Autres										
Ratio global au lot : 1,00 K€		TOTAL		142,00 K€						

Total CHARGES	6 229,30 K€	Marge :	10,85%	757,76 K€
---------------	-------------	---------	--------	-----------