

1

ENGAGEMENTS FINANCIERS DES PARTENAIRES

Les montants de charges foncières sont compris hors fondations spéciales et frais de traitement des sols pollués

ENGAGEMENTS DES INVESTISSEURS-CONSTRUCTEURS y compris subventions surcharge foncière

Investisseur constructeur	m² SDP			Nombre de logements		Terrain net		Participations équipements publics		Travaux d'aménagement		Montage €/m²	PFAC (taxe à la charge du constructeur)	CHARGE FONCIERE AMENAGEE *		
	ACCESS LIBRE	LOCATIF SOCIAL	COM	privés	sociaux	€/m² SDP	TOTAL	€/m²	TOTAL	€/m² SDP	TOTAL			23 €	€/m² SDP	TOTAL
DOMNIS (lots 1 et 8.2) *		5 000			68	150 €	752 147 €	59 €	295 000 €	204 €	1 020 000 €	115 000 €	67 853 €	450 €	2 250 000 €	
VINCI ilot 2 (MI)	3 150			34		272 €	855 631 €	59 €	185 850 €	204 €	642 600 €	72 450 €	38 969 €	570 €	1 795 500 €	
VINCI lot 5 (Collectif)	3 600			45		152 €	546 825 €	59 €	212 400 €	204 €	734 400 €	82 800 €	43 575 €	450 €	1 620 000 €	
European Homes Ilot 3 (MI)	1 700			17		272 €	461 635 €	59 €	100 300 €	204 €	346 800 €	39 100 €	21 165 €	570 €	969 000 €	
EUROPEAN HOMES Ilot 4 (Coll)	3 000			37		152 €	454 650 €	59 €	177 000 €	204 €	612 000 €	69 000 €	37 350 €	450 €	1 350 000 €	
MARIGNAN (lots 6 et 7) (MI)	5 000			53		332 €	1 657 750 €	59 €	295 000 €	204 €	1 020 000 €	115 000 €	62 250 €	630 €	3 150 000 €	
PARIS HABITAT (lots 8.1 et 9) *		5 300			72	151 €	798 235 €	59 €	312 700 €	204 €	1 081 200 €	121 900 €	70 965 €	450 €	2 385 000 €	
PICHET (lot 10)			850			3 €	2 550 €	- €	- €	204 €	173 400 €	19 550 €	- €	230 €	195 500 €	
	4200			50		122 €	512 527 €	59 €	247 800 €	204 €	856 800 €	96 600 €	62 873 €	423 €	1 776 600 €	
<b>TOTAL</b>	<b>20 650</b>	<b>10 300</b>	<b>850</b>	<b>236</b>	<b>140</b>		<b>6 041 950 €</b>		<b>1 826 050 €</b>		<b>6 487 200 €</b>	<b>731 400 €</b>	<b>405 000 €</b>		<b>15 491 600 €</b>	
%	64,9%	32,4%	2,7%													

\*: la charge foncière logements sociaux intègre une surcharge foncière de 130€/m² SDP → Le prix de la VEFA est de 2660€/m² SHAB Hors taxes

ENGAGEMENTS DE LA VILLE ET DE L'INTERCOMMUNALITE

Ilot	Programmation (m² SDP)			Terrain net		Participations équipements publics		Travaux d'aménagement		Montage €/m²	PFAC (à la charge du constructeur)	CHARGE FONCIERE AMENAGEE	
	m² SDP	SDP Logements sociaux (m²)		€/m² SDP	TOTAL	€/m² SDP	TOTAL	€/m² SDP	TOTAL			23 €	€/m² SDP
lot groupe scolaire	3500	-		244 €	855 391 €	- €	0	- €	- €	- €	19 609 €	250 €	875 000 €
lots terrains à bâtir	1300	30%	390	543 €	706 505 €	59 €	76 700 €	- €	- €	29 900 €	13 695 €	636 €	826 800 €
Lots activités	5000	-		48 €	237 750 €	- €	0	- €	- €	- €	62 250 €	60 €	300 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>9800</b>	<b>390</b>		<b>1 799 646 €</b>		<b>76 700 €</b>		<b>- €</b>		<b>29 900 €</b>	<b>95 554 €</b>		<b>2 001 800 €</b>

\* buttes paysagères et espaces verts à la charge d'ISP

TOTAL ENGAGEMENTS PARTENAIRES

<b>VALEUR COÛTS FONCIERS A LA CHARGE DES CONSTRUCTEURS ET DE LA VILLE (voir tableau 3)</b>	<b>Participations financières Ville-constructeurs-Inter Pompes</b>				<b>Total des engagements financiers constructeurs-Ville-Inter Pompes (voir tableau 4)</b>
<b>7 841 596 €</b>	<b>Groupe scolaire (constructeurs-Inter Pompes)</b>	<b>Travaux d'aménagement (constructeurs-Inter Pompes)</b>	<b>Montage (constructeurs-Inter Pompes)</b>	<b>PFAC (constructeurs-Inter Pompes-Ville)</b>	
	<b>2 091 550 €</b>	<b>7 120 800 €</b>	<b>834 900 €</b>	<b>540 394 €</b>	<b>18 429 240 €</b>

2

EQUIPEMENTS PROPRES - EQUIPEMENTS PUBLICS - FRAIS DIVERS (HT)

ENGAGEMENTS ENSEMBLER TECHNIQUE

Montant global, forfaitaire et non révisable

Description	Taux	Montant
VRD, éclairage public, aménagement voiries périmétriques, bassins, murs soutènement (hors)		5 600 000 €
BET conception exécution pilotage	9,1%	509 600 €
SPS assurances Bureau de Contrôle	3,2%	179 200 €
géomètre	1,0%	56 000 €
aléas	7,0%	392 000 €
Honoraires ensembleur technique	5,0%	280 000 €
Garantie financière d'achèvement travaux	1,5%	83 200 €
<b>TOTAL Honoraires techniques</b>		<b>1 500 000 €</b>
<b>BUDGET "EQUIPEMENTS PROPRES"</b>		<b>7 100 000 €</b>

EQUIPEMENT PUBLIC à la charge des investisseurs-constructeurs

groupe scolaire	Coût construction	Foncier	Budget global	Participation PUP 25%
	7 500 000 €	875 000 €	8 375 000 €	2 093 750 €
<b>TOTAL EQUIPEMENT PUBLIC</b>				<b>2 093 750 €</b>

<b>MONTAGE - SYNDICATION - ETUDES TECHNIQUES H4-MOA</b>	23 €	<b>834 900 €</b>
---	------	------------------

3

COÛTS FONCIERS

PRIX TERRAINS NET EPFIF A LA CHARGE DU PROJET	
Désignation	Montant
Prix terrain PTT	5 900 000 €
Démolitions	800 000 €
Frais d'acte géomètre	150 000 €
Gardiennage-assurances	260 000 €
Géotechnique G11	40 000 €
Taxe foncière - taxe bureaux	250 000 €
<b>CUMUL PORTAGE EPFIF</b>	<b>7 400 000 €</b>

COÛTS A PROVISIONNER	
Description	Montant
TRAITEMENT ET CONSOLIDATION DES SOLS	440 000 €
BORNES ENTERREES Déchets	coût à estimer
<b>TOTAL PROVISIONS</b>	<b>440 000 €</b>

<b>TOTAL COÛTS FONCIERS</b>	<b>7 840 000 €</b>
-----------------------------	--------------------

4

EQUILIBRE FINANCIER PROJET

DEPENSES	
Coûts fonciers	7 840 000 €
PFAC	540 394 €
Travaux d'aménagement	7 100 000 €
frais de montage	834 900 €
Equipements publics	2 093 750 €
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>18 409 044 €</b>

RECETTES	
Engagements financiers IC	15 491 600 €
Engagements financiers Ville-Interco	2 001 800 €
Engagements financiers AGOSTINHO	935 840 €
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>18 429 240 €</b>

<b>SOLDE PROJET après provisions</b>	<b>20 196 €</b>
--------------------------------------	-----------------

5

ELEMENTS FINANCIERS COMPLEMENTAIRES

MODE DE CALCUL SUBVENTION SURCHARGE FONCIERE LOGEMENTS SOCIAUX			
Prix VEFA €/m² SHAB y compris surcharge foncière (Hors taxes)			2 650 €
quote part charge foncière 20% VEFA	530 €	charge foncière de réf. /M²shab	270 €
Surcharge foncière finançable			260 €
subvention Ville 20%	52 €	TOTAL	503 464 €
subvention Etat 30 %	78 €	TOTAL	755 196 €
<b>TOTAL SURCHARGE FONCIERE</b>			<b>1 258 660 €</b>

NOTE DE CALCUL DES ENGAGEMENTS VILLE	
DEPENSES (hors taxes)	
Coûts fonciers + frais de montage	1 829 546 €
Participation (PFAC groupe scolaire)	19 609 €
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>1 849 155 €</b>
RECETTES (PFAC à la charge du constructeur)	
cession lots à bâtir *	1 360 000 €
cession lot activité*	237 750 €
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>1 597 750 €</b>
<b>SOLDE</b>	<b>- 251 405 €</b>
FINANCEMENT NET VILLE	
503 464 € +	251 405 €
	<b>754 869 €</b>

SUBVENTION SURCHARGE FONCIERE LOGEMENTS SOCIAUX VILLE			
versement aux opérateurs sociaux	subvention/ logement	Droits de réservation Ville 20%	
	17 981 €	28	503 464 €