

BILAN PREVISIONNEL

DEPENSES	TOTAL prix en € HT	Incidence au m² cessible
ACQUISITIONS		
FONCIER 48 022 m² Prix m² Terrain 10,5 €/m²	502 930 €	18,69 €
INDEMNITES DIVERSES ET SERVITUDES 5%	25 147 €	0,93 €
FRAIS D'ACQUISITION Frais de notaire 6%	30 176 €	1,12 €
FRAIS ANNEXES Provision pour frais d'acquisition Redevance archéologique 0,52 €/m²	34 520 €	1,28 €
	10 000 €	0,37 €
	24 520 €	0,91 €
TOTAL ACQUISITIONS	592 772 €	22,02 €
ETUDES		
URBANISME Dossier de réalisation - AVP EP MOE	59 930 €	2,23 €
	59 930 €	- €
ETUDES TIERS Etude d'impact Dossier "Loi sur l'Eau" Archéologie Fouilles éventuelles Architecte conseil Géometre Etudes de sols et topographie Pour mémoire	53 141 €	1,97 €
	- €	- €
	8 100 €	0,30 €
	- €	- €
	16 200 €	0,60 €
	20 000 €	0,74 €
	8 841 €	0,33 €
TOTAL ETUDES	113 071 €	4,20 €
TRAVAUX		
TRAVAUX AMENAGEMENT Démolition Travaux Phase 1 Travaux Phase 2 Travaux Phase 3 provison sous réserve diagnostics non impactant	1 609 901 €	59,81 €
	10 000 €	0,37 €
	956 578 €	35,54 €
	356 279 €	13,24 €
	287 045 €	10,66 €
HONORAIRES MAITRISE D'ŒUVRE 6,0%	96 594 €	3,59 €
IMPREVUS 5,0%	80 495 €	2,99 €
ACTUALISATION SUR TRAVAUX 2,0%	35 740 €	1,33 €
TOTAL TRAVAUX	1 822 730 €	67,72 €
FRAIS FINANCIERS		
FRAIS FINANCIERS	139 781 €	5,19 €
TOTAL FRAIS FINANCIERS	139 781 €	5,19 €
FRAIS ANNEXES		
FRAIS DE GESTION	17 500 €	0,65 €
IMPOTS ET TAXES	22 500 €	0,84 €
EXPERTISES	30 000 €	1,11 €
FRAIS DE COMMERCIALISATION	45 000 €	1,67 €
TOTAL FRAIS ANNEXES	115 000 €	4,27 €
REMUNERATION AMENAGEUR		
Foncier	7 500 €	
Aménagement	220 044 €	8,18 €
Commercialisation	104 104 €	3,87 €
TOTAL REMUNERATION AMENAGEUR	331 647 €	12,32 €
TOTAL DEPENSES	3 115 001 €	115,73 €

ECHÉANCIER

N0	N1	N2	N3	N4	N5	N6	N7	Total
ACQUISITIONS								
478 430 €	- €	- €	- €	24 500 €	- €	- €	- €	502 930 €
23 922 €	- €	- €	- €	1 225 €	- €	- €	- €	25 147 €
28 706 €	- €	- €	- €	1 470 €	- €	- €	- €	30 176 €
28 706 €	- €	- €	- €	1 470 €	- €	- €	- €	30 176 €
26 520 €	- €	- €	- €	8 000 €	- €	- €		34 520 €
2 000 €	- €	- €		8 000 €				10 000 €
24 520 €								24 520 €
								- €
557 577 €	- €	- €	- €	35 195 €	- €	- €	- €	592 772 €
ETUDES								
59 930 €	- €	- €	- €	- €			- €	59 930 €
59 930 €	- €	- €	- €	- €			- €	59 930 €
23 941 €	6 500 €	4 900 €	4 800 €	5 000 €	5 000 €	3 000 €	- €	53 141 €
8 100 €								8 100 €
8 100 €								8 100 €
7 000 €	3 500 €	2 900 €	2 800 €	3 000 €	3 000 €	1 000 €		16 200 €
8 841 €	3 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €		20 000 €
8 841 €								8 841 €
83 871 €	6 500 €	4 900 €	4 800 €	5 000 €	5 000 €	3 000 €	- €	113 071 €
TRAVAUX								
- €	669 605 €	286 973 €	249 395 €	116 884 €	- €	287 045 €	- €	1 609 901 €
				10 000 €				10 000 €
- €	669 605 €	286 973 €						956 578 €
			249 395 €	106 884 €				356 279 €
						287 045 €		287 045 €
- €	40 176 €	17 218 €	14 964 €	7 013 €	- €	17 223 €	- €	96 594 €
- €	33 480 €	14 349 €	12 470 €	5 844 €	- €	14 352 €	- €	80 495 €
- €	14 865 €	6 371 €	5 537 €	2 595 €	- €	6 372 €	- €	35 740 €
- €	758 126 €	324 911 €	282 365 €	132 336 €	- €	324 992 €	- €	1 822 730 €
FRAIS FINANCIERS								
12 360 €	26 852 €	22 464 €	33 798 €	21 831 €	8 950 €	6 653 €	6 873 €	139 781 €
12 360 €	26 852 €	22 464 €	33 798 €	21 831 €	8 950 €	6 653 €	6 873 €	139 781 €
FRAIS ANNEXES								
2 500 €	2 500 €	2 500 €	2 500 €	2 500 €	2 500 €	2 500 €		17 500 €
1 500 €	6 500 €	6 000 €	3 000 €	2 000 €	2 000 €	1 500 €	- €	22 500 €
3 000 €	4 000 €	4 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	4 000 €	- €	30 000 €
10 000 €	15 000 €	8 000 €	5 000 €	5 000 €	2 000 €	- €	- €	45 000 €
17 000 €	28 000 €	20 500 €	15 500 €	14 500 €	11 500 €	8 000 €	- €	115 000 €
REMUNERATION AMENAGEUR								
2 500 €	- €	- €	- €	5 000 €	- €	- €	- €	7 500 €
94 547 €	42 631 €	20 516 €	18 133 €	10 592 €	3 825 €	19 800 €	10 000 €	220 044 €
- €	24 668 €	21 236 €	19 476 €	21 444 €	14 400 €	2 880 €	- €	104 104 €
97 047 €	67 299 €	41 751 €	37 609 €	37 036 €	18 225 €	22 680 €	10 000 €	331 647 €
767 854 €	886 778 €	414 526 €	374 072 €	245 898 €	43 675 €	365 324 €	16 873 €	3 115 001 €

BILAN PREVISIONNEL

DEPENSES	TOTAL prix en € HT	Incidence au m² cessible
----------	-----------------------	-----------------------------

ACQUISITIONS

RECETTES	TOTAL prix en € HT	Incidence au m² cessible
----------	-----------------------	-----------------------------

ISSUES DES CESSIONS

	Surface globale en m²	nombre de logmts	Surface cessible / foncière en m²	SP	Prix Cession total en € HT	€ HT / m²	€ HT / SP	COS	Incidence au m² cessible
CESSIONS	26 916 m²	158	2676 m²	13940 m²	2 082 070 €				77 €
Lot 1.1 - Maisons de ville	3 218 m²	10	322 m²	1000 m²	160 900 €	50 €			50 €
Lot 1.2 - Maisons de ville	3 110 m²	10	311 m²	1000 m²	155 500 €	50 €			50 €
Lot 1.3 - TAB	2 528 m²	5	506 m²	650 m²	176 960 €	70 €			70 €
Lot 1.4 - Maisons de ville	2 634 m²	10	263 m²	1000 m²	158 040 €	60 €			60 €
Lot 1.5 - Intermédiaires	4 719 m²	36	131 m²	2880 m²	424 710 €	90 €			90 €
Lot 2.1 - Intermédiaires	2 572 m²	20	129 m²	1600 m²	231 480 €	90 €			90 €
Lot 2.2 - TAB	1 428 m²	3	476 m²	390 m²	114 240 €	80 €			80 €
Lot 2.3 - TAB	3 233 m²	6	539 m²	780 m²	258 640 €	80 €			80 €
Lot 3.1 - Collectif	2 458 m²	40		3200 m²	288 000 €		90 €		117 €
Lot 3.2 - Collectif	536 m²	8		640 m²	57 600 €		90 €		107 €
Lot 3.3 - Collectif	480 m²	10		800 m²	56 000 €		70 €		117 €
	26 916 m²	158		13940 m²					

RATIO CESSIBLE / TOTAL		
	SURFACE COMMERCIALISEE	26 916 m²
	RESERVE FONCIERE (24 lgt collectif - 1920 m²SP)	1 369 m²
	SURFACE CESSIBLE	28 285 m²
	ESPACE PUBLIC / VOIRIE	19 737 m²
	Parking	4370 m²
	Stationnement privé	700 m²
	Parc rue	1055 m²
	Surfaces plantées	3623 m²
	Surfaces techniques	1226 m²
	Voirie	3748 m²
	Espace public dont parvis	5015 m²
59%	SURFACE TOTALE	48 022 m²

TOTAL	48 022 m²	13 940 m²	2 082 070 €	TOTAL prix en € HT	2 082 070 €	Incidence au m² cessible	77,4
-------	-----------	-----------	-------------	-----------------------	-------------	-----------------------------	------

ACTUALISATION SUR CESSIONS		0,0%	- €	- €
----------------------------	--	------	-----	-----

TOTAL ISSUES DES CESSIONS	2 082 070 €	77,35 €
---------------------------	-------------	---------

RECETTES ISSUES DES TIERS		
TOTAL RECETTES ISSUES DES TIERS	- €	- €

FONCIER		
Apport foncier	478 430 €	17,77 €
TOTAL FONCIER	478 430 €	17,77 €

COLLECTIVITE		
Participation sur études	100 000 €	3,72 €
Participation à l'équilibre	73 551 €	
TOTAL COLLECTIVITE	173 551 €	3,72 €

CESSION D'OUVRAGES SUPRA ZAC		
Parvis de l'Eglise	81 050 €	3,01 €
Clôture site industriel	20 400 €	0,76 €
Réserve foncière (foncier constructible et réserve foncière BHNS)	202 000 €	7,50 €
Parking public (Eglise)	77 500 €	2,88 €
TOTAL CESSION D'OUVRAGES SUPRA ZAC	380 950 €	3,01 €

TOTAL RECETTES	3 115 001 €	98,14 €
----------------	-------------	---------

SOLDE TRESORERIE ANNUELLE ESTIMATIVE HORS FRAIS FINANCIERS		
SOLDE TRESORERIE CUMULEE ESTIMATIVE HORS FRAIS FINANCIERS		

SOLDE TRESORERIE ANNUELLE ESTIMATIVE		
SOLDE TRESORERIE ANNUELLE ESTIMATIVE CUMULEE		

ECHANCIER

N0	N1	N2	N3	N4	N5	N6	N7	Total
----	----	----	----	----	----	----	----	-------

N0	N1	N2	N3	N4	N5	N6	N7	Total
----	----	----	----	----	----	----	----	-------

N0	N1	N2	N3	N4	N5	N6	N7	Total
----	----	----	----	----	----	----	----	-------

N0	N1	N2	N3	N4	N5	N6	N7	Total
----	----	----	----	----	----	----	----	-------

- €	493 360 €	424 710 €	389 520 €	428 880 €	288 000 €	57 600 €	- €	2 082 070 €
	160 900 €							160 900 €
	155 500 €							155 500 €
	176 960 €							176 960 €
			158 040 €					158 040 €
		424 710 €						424 710 €
			231 480 €					231 480 €
				114 240 €				114 240 €
				258 640 €				258 640 €
					288 000 €			288 000 €
						57 600 €		57 600 €
				56 000 €				56 000 €

493 360 €	424 710 €	389 520 €	428 880 €	288 000 €	57 600 €	- €	2 082 070 €
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	----------	-----	-------------

- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

- €	493 360 €	424 710 €	389 520 €	428 880 €	288 000 €	57 600 €	- €	2 082 070 €
-----	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	----------	-----	-------------

N0	N1	N2	N3	N4	N5	N6	N7	Total
- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €

N0	N1	N2	N3	N4	N5	N6	N7	Total
478 430 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	478 430 €
478 430 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	478 430 €

N0	N1	N2	N3	N4	N5	N6	N7	Total
100 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	100 000 €
							73 551 €	73 551 €
100 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	73 551 €	173 551 €

N0	N1	N2	N3	N4	N5	N6	N7	Total
- €	- €	81 050 €	- €	- €	- €	- €	- €	81 050 €
- €	- €	20 400 €	- €	- €	- €	- €	- €	20 400 €
- €	192 000 €	10 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	202 000 €
- €	- €	77 500 €	- €	- €	- €	- €	- €	77 500 €
- €	192 000 €	188 950 €	- €	- €	- €	- €	- €	380 950 €

578 430 €	685 360 €	613 660 €	389 520 €	428 880 €	288 000 €	57 600 €	73 551 €	3 115 001 €
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	----------	----------	-------------

- 177 065 €	- 174 566 €	221 598 €	49 246 €	204 813 €	253 275 €	- 301 071 €	63 551 €	
- 177 065 €	- 351 631 €	- 130 033 €	- 80 787 €	124 027 €	377 302 €	76 230 €	139 781 €	

- 189 424 €	- 201 418 €	199 134 €	15 448 €	182 982 €	244 325 €	- 307 724 €	56 678 €	
- 189 424 €	- 390 842 €	- 191 709 €	- 176 260 €	6 722 €	251 047 €	- 56 678 €	0 €	