

## BUDGET FINANCIER

### ZAC DES FONTAINES - Commune de MEZIERES-SUR-SEINE

Périmètre ZAC : 80 168 m <sup>2</sup> Surface foncier à acquérir : 75 494 m <sup>2</sup> Surface à équiper (futurs espaces publics) : 17 985 m <sup>2</sup> 22% Surface des îlots cessibles : 60 142 m <sup>2</sup> 75%	Date de référence : 14/08/2015 Date de mise à jour : <b>23/09/2016</b> SP logement accession : 22 219 m <sup>2</sup> 60% SP logement accession maîtrisée : 2 298 m <sup>2</sup> 6% SP logement locatif social : 7 565 m <sup>2</sup> 20% SP résidence intergénérationnelle : 5 129 m <sup>2</sup> 14% <b>SP total logement : 37 211 m<sup>2</sup></b> SP commerces : 508 m <sup>2</sup> SP bureaux : SP activité : SP Equipements publics : 400 m <sup>2</sup> <b>SP total activité : 908 m<sup>2</sup></b> <b>Total SP : 38 119 m<sup>2</sup></b>
--	--

DEPENSES						
	BASES	RATIOS		MONTANT HT	TVA	MONTANT TTC
<b>FONCIER</b>	Surface	Tx hono	Ratios	TVA		
Acquisition du foncier	Tableau du foncier					
Aléas foncier	Tableau du foncier					
Frais de notaires	Frais acquisition TTC	1,5%				
Frais juridiques	Frais acquisition TTC	1,0%		20%		
<b>Total "foncier"</b>						
				<b>5 483 506 €</b>	- €	<b>5 483 506 €</b>
				410 750 €	- €	410 750 €
				88 414 €	- €	88 414 €
				58 943 €	11 789 €	70 731 €
				<b>6 041 612 €</b>	<b>11 789 €</b>	<b>6 053 401 €</b>
						<b>47,9%</b>
<b>ETUDES ET MONTAGE</b>						
Diagnos techniques	Forfait			20%		
Géomètre	Forfait			20%		
Dossiers réglementaires	Forfait			20%		
<b>Total "études et montage"</b>						
				<b>80 000 €</b>	16 000 €	<b>96 000 €</b>
				100 000 €	20 000 €	120 000 €
				70 000 €	14 000 €	84 000 €
				<b>250 000 €</b>	<b>50 000 €</b>	<b>300 000 €</b>
						<b>2,0%</b>
<b>MISE EN ETAT DES SOLS</b>						
Dépollution	Forfait			20%		
Désamiantage	Forfait			20%		
Démolition	Forfait			20%		
<b>Total "mise en état des sols"</b>						
				<b>50 000 €</b>	10 000 €	<b>60 000 €</b>
				100 000 €	20 000 €	120 000 €
				220 000 €	44 000 €	264 000 €
				<b>370 000 €</b>	<b>74 000 €</b>	<b>444 000 €</b>
						<b>2,9%</b>
<b>TRAVAUX VRD</b>						
Travaux VRD	Tableau tx VRD			20%		
Aléas/actualisation	Travaux VRD HT	5,0%		20%		
<b>Total "travaux VRD"</b>						
				<b>2 811 350 €</b>	562 270 €	<b>3 373 620 €</b>
				140 568 €	28 114 €	168 681 €
				<b>2 951 918 €</b>	<b>590 384 €</b>	<b>3 542 301 €</b>
						<b>23,4%</b>
<b>HONORAIRES TECHNIQUES</b>						
Etudes de maîtrise d'oeuvre urbaine	Travaux VRD HT	6,0%		20%		
BET VRD, paysagiste	Travaux VRD HT	5,0%		20%		
SPS	Travaux / Mise en état HT	0,5%		20%		
<b>Total "honoraires techniques"</b>						
				<b>177 115 €</b>	35 423 €	<b>212 538 €</b>
				147 596 €	29 519 €	177 115 €
				16 610 €	3 322 €	19 932 €
				<b>341 321 €</b>	<b>68 264 €</b>	<b>409 585 €</b>
						<b>2,7%</b>
<b>TRAVAUX DE CONSTRUCTION</b>						
Equipements publics	400 m <sup>2</sup>	1 800 €	€/m <sup>2</sup> SDP			
<b>Total "travaux "</b>						
				<b>720 000 €</b>	- €	<b>720 000 €</b>
						<b>5,7%</b>
<b>FRAIS ANNEXES</b>						
Honoraires aménageur	CA HT	7,06%				
Frais de communication	Forfait			20%		
Frais de commercialisation	Forfait			20%		
Frais conseil juridique	CA HT	0,5%		20%		
Frais financiers	CA HT	3,0%				
Garantie financière	CA HT	1,0%				
Impôts et taxes	CA HT	0,5%				
Assurances	CA HT	0,5%				
Divers / Imprévus	CA HT	1,0%		20%		
<b>Total "frais annexes"</b>						
				<b>876 238 €</b>	- €	<b>876 238 €</b>
				150 000 €	30 000 €	180 000 €
				100 000 €	20 000 €	120 000 €
				62 071 €	12 414 €	74 485 €
				372 424 €	- €	372 424 €
				124 141 €	- €	124 141 €
				62 071 €	- €	62 071 €
				62 071 €	- €	62 071 €
				124 141 €	24 828 €	148 969 €
				<b>1 933 155 €</b>	<b>87 242 €</b>	<b>2 020 398 €</b>
						<b>15,3%</b>
TVA résiduelle					956 925 €	956 925 €
<b>PRIX DE REVIENT TOTAL</b>						
				<b>12 608 006 €</b>	<b>881 678 €</b>	<b>14 446 609 €</b>
						<b>100,0%</b>

RECETTES						
	BASES	RATIOS		MONTANT HT	TVA	MONTANT TTC
<b>CESSIONS DE CHARGE FONCIERE</b>	SP	m <sup>2</sup> terrain	Ratios	TVA		
Commerces	508 m <sup>2</sup>		150 €	20%		
Résidence intergénérationnelle	5 129 m <sup>2</sup>		350 €	5,5%		
Locatif Social	7 565 m <sup>2</sup>		350 €	5,5%		
Collectif libre	7 546 m <sup>2</sup>		300 €	20%		
Individuel/intermédiaire	13 241 m <sup>2</sup>		320 €	20%		
Intermédiaire (prix maîtrisé)	2 298 m <sup>2</sup>		225 €	20%		
Equipements	400 m <sup>2</sup>					
TAB	1 432 m <sup>2</sup>	3 898 m <sup>2</sup>	225 €	20%		
<b>Total "cessions de charge foncière"</b>	<b>38 119 m<sup>2</sup></b>					
				<b>12 414 120 €</b>	<b>1 838 604 €</b>	<b>14 252 724 €</b>
						<b>96%</b>
<b>PARTICIPATIONS ET SUBVENTIONS</b>						
Subvention CD78 ou autre collectivité				500 000 €	- €	500 000 €
Participation d'équilibre Ville					- €	- €
<b>Total "participations et subventions"</b>						
				<b>500 000 €</b>	<b>- €</b>	<b>500 000 €</b>
						<b>4%</b>
<b>PRIX DE VENTE TOTAL</b>						
				<b>12 914 120 €</b>	<b>1 838 604 €</b>	<b>14 752 724 €</b>
						<b>100%</b>

**MARGE PREVISIONNELLE BRUTE (Couverture du risque)      306 114 €      306 114 €**

soit :      **2,4% % sur CA HT**  
    **2,1% % sur CA TTC**