

CHAMBERY-GRAND LAC ECONOMIE

Syndicat mixte

Publié le 15/07/2024

Conseil Syndical

Session du 11 juillet 2024

2^e Convocation

Le onze juillet deux mille vingt-quatre, le Conseil Syndical de Chambéry-Grand Lac économie s'est réuni sous la présidence de Madame Marie-Pierre MONTORO-SADOUX, Présidente. La séance a été publique.

Etaient présents : Florence BOURGEOIS – François FOURCHES – Yves MERCIER – Marie-Pierre MONTORO-SADOUX – Josette REMY -

Excusés : Robert AGUETTAZ – Grégory BASIN – Marie BENEVISE – Luc BERTHOUD – Aloïs CHASSOT – Philippe DA SILVA LOPES – Lionel DARBON – Rudolph DI GIORGIO – Nathalie FONTAINE – Michel FRUGIER – Thibaut GUIGUE – Benjamin LOUIS – Florian MAITRE – Vincent MIGUET – Pascal MITHIEUX – Franck MORAT – Raphaële MOURIC – Benoît PERROTON – Thierry REPENTIN – Daniel ROCHAIX – Olivier ROGNARD – Edouard SIMONIAN – Alain THIEFFENAT – Brigitte TOUGNE-PICAZO – André VERDU

Pouvoirs : 0

Nombre de membres en exercice : 30

Nombre de membres présents : 5

Secrétaire de séance : François FOURCHES

Assistaient également à la séance : Régis DORMOY - Béatrice RUBEAU -

Date de convocation : 4 juillet 2024

Délibération N° C24-44

2^e Convocation

PAE CASSINE

MODIFICATION DE PROGRAMMATION DU LOT A2

Rapport au Conseil Syndical

Marie-Pierre MONTORO-SADOUX, présidente, rappelle que Chambéry-Grand Lac économie est compétent pour la gestion et l'aménagement du parc d'activités économiques de Cassine, situé sur la commune de Chambéry.

Le lot A2 a été confié aux promoteurs PRIAMS, ICF et IMAPRIM pour la réalisation d'une programmation mixte devant comprendre dans son ensemble environ 2 000 m² de surface de plancher de bureaux et environ 6 800 m² de surface de plancher de logements (libres et

LLS), conformément à la délibération n°C23-33 du Conseil Syndical de Chambéry-Grand Lac économie en date du 12 juillet 2023.

Compte tenu des contraintes liées aux besoins en stationnement à réaliser sur le lot, les promoteurs ont sollicité Chambéry-Grand Lac économie pour pouvoir modifier la programmation et transformer le bureau en logement.

La nouvelle programmation sur le lot A2 consistera en la réalisation d'une SDP minimum de 8 800 m² entièrement dédiée au logement. La répartition logements en accession libre et logements LLS sera à définir en concertation avec Chambéry-Grand Lac économie, et devra obtenir l'accord de Chambéry-Grand Lac économie avant tout dépôt de permis.

Le lot A2 doit faire l'objet d'un permis d'aménager intégrant A2-1 et A2-2, et chaque sous-lot fera l'objet d'un permis de construire distinct.

Les conditions financières de la cession restent inchangées, à savoir un prix de :

- 350 € HT/m² de SDP pour les logements en accession libre,
- 250 € HT/m² de SDP pour les logements LLS,

Avec un prix plancher global de 2 760 000 € HT pour le lot A2 dans son ensemble.

Il est rappelé que ce prix intègre la valeur du foncier et celle au titre de la participation au programme des équipements publics, mais ne comprend pas la participation au financement de l'assainissement collectif. Il est annexé à la présente délibération les bilans accompagnés d'une note synthétique des promoteurs.

- ✓ Vu la délibération du Conseil communautaire de Chambéry métropole en date du 27 octobre 2016 lançant la procédure, la définition des objectifs et les modalités de la concertation préalable au projet de la ZAC de la Cassine à Chambéry,
- ✓ Vu la délibération N°C18-69 du Conseil syndical de Chambéry-Grand Lac économie en date du 14 novembre 2018 approuvant le dossier de création de la ZAC Cassine,
- ✓ Vu la délibération N°C20-47 du Conseil syndical de Chambéry-Grand Lac économie en date du 23 juin 2020 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC Cassine,
- ✓ Vu la délibération N°C23-33 du Conseil syndical de Chambéry-Grand Lac économie en date du 12 juillet 2023 approuvant la cession du lot A2-1 aux sociétés PRIAMS et ICF en copromotion, et la cession du lot A2-2 aux sociétés PRIAMS et IMAPRIM en copromotion,

Le Conseil Syndical, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

Article 1 : Approuve la modification de programmation sur le lot A2 pour réaliser une SDP minimum de 8 800 m² entièrement dédiée aux logements avec une répartition logements en accession libre et logements LLS entre les lots A2-1 et A2-2 à définir, le projet étant porté par les sociétés PRIAMS et ICF pour le lot A2-1 et PRIAMS et IMAPRIM pour le lot A2-2, en copromotion, ou toute société qu'elles se substitueraient en tout ou partie pour la réalisation de cette opération.

Article 2 : Confirme les conditions financières suivantes :

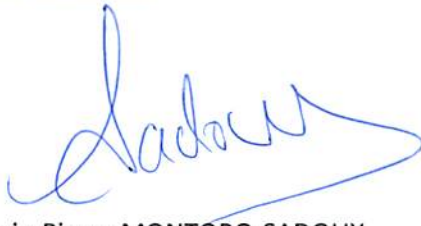
- ✓ Prix de 350 € HT/m² de SDP pour les logements en accession libre,
- ✓ Prix de 250 € HT/m² de SDP pour les logements LLS,

Avec en tout état de cause un prix plancher global de 2 760 000 € HT pour le lot A2 dans son ensemble.

Les frais d'acte, droits et émoluments étant supportés par l'acquéreur.

Article 3 : Autorise la Présidente ou son représentant à signer les documents à intervenir.

Fait à Le Bourget-du-Lac,
Le 11 juillet 2024.



Marie-Pierre MONTORO-SADOUX
Présidente

CHAMBERY ZAC CASSINE

Ensemble A2

Groupelement : PRIAMS, IMAPRIM, ICF

Note synthétique explicative des bilans promoteurs

Dans le cadre d'une procédure de gré à gré formalisée et restreinte, le groupelement PRIAMS/ ICF SUD-EST MEDITERRANEE SA d'HLM/IMPARIM a été désigné par le Conseil Syndical de Chambéry-Grand Lac économie (CGLE) du 12 juillet 2023 afin de développer le programme de construction de l'ensemble A2 composé des lots A2-1 et A2-2 sur le site de la ZAC de la Cassine/Chantemerle, en vue d'une cession de terrain.

Dans un objectif de transparence, il est partagé ici l'ensemble des bilans promoteurs, détaillant les postes de dépenses et de recettes prévisionnels de ce projet immobilier.

Dans le cadre de cette procédure, entamée il y'a plus d'un an maintenant, notre groupelement s'inscrit dans une démarche constructive, démontrant sa volonté d'être à l'écoute des enjeux du projet et réceptif aux évolutions significatives du projet de la ZAC.

Par ailleurs, notre groupelement démontre sa volonté de poursuivre avec l'aménageur un projet immobilier dans un contexte de crise immobilière majeur. Les chiffres sont sans appels et la conjoncture confirme la difficulté actuelle à produire du logement, alors que le besoin et la demandes sont réels. Notre groupelement se veut agile et s'efforce de s'adapter à ces changements conjoncturels. Restant convaincu, que malgré cette crise avérée, il est indispensable de relancer la dynamique de construction et qu'il serait dommageable de reporter la création de logement, nous nous efforçons de construire des bilans prévisionnels réalistes, en réponses aux multiples enjeux de la ZAC. Ceux-ci répondent donc à différents critères :

UN MONTANT DE CHARGE FONCIERE FIXE PAR CGLE

La charge foncière a été fixée par le Conseil Syndical du 12 juillet 2023 :

- 350 € HT/ m² SDP pour les logements en accession libre
- 250 € HT/ m² SDP pour le LLS

L'ensemble de l'équilibre économique de cette opération a été déterminé sur la base de ces charges foncières et en particulier la validation de la programmation et des ambitions architecturales et urbaines.

UN PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS A L'ECOUTE DU MARCHE IMMOBILIER

Les bilans présentés aujourd'hui prennent en compte les évolutions du marché immobilier actuel, en proposant des prix de ventes réalistes et corrélés avec la réalité du marché. L'objectif étant de s'adapter aux capacités des ménages et d'accompagner leur parcours résidentiel.

Le prix de vente moyen pour l'accession libre est de 4 300 € /m² SDP TTC (TVA 20%) hors parking

Le prix de vente moyen pour le logement social est détaillé comme suit :

- PLAI : 2 200 € HT m² SDP parking inclus
- PLUS : 2 110 € HT m² SDP parking inclus
- PLS : 2 400 € HT m² SDP parking inclus

UN PROJET QUI RESPECTE LES AMBITIONS ENVIRONNEMENTALES DE LA ZAC

Les ambitions environnementales du projet sont prises en compte dans les bilans prévisionnels :

- Un budget dédié pour le volet paysager afin de respecter enjeux :
 - o De développement de la biodiversité
 - o De la gestion de l'eau
 - o De création d'un ilot de fraîcheur urbain
 - o De diversification des usages
- Intégration des équipements pour le raccordement au réseau de chaleur
- Le respect de la RE 2020 (seuil en vigueur)
- La mise en œuvre de matériaux biosourcés
- L'intégration dans l'équipe de maîtrise d'œuvre d'un bureau d'étude environnemental dès le concours.
- Le choix d'une liste d'architectes, validée par CGLE et l'urbaniste de la ZAC, car expérimentés dans la conception bioclimatique de logements en contexte de ZAC
- En complément, PRIAMS est certifié NF HQE Habitat, garantissant une qualité de prestations élevée pour la construction de logement neuf, visant à la limitation de son impact carbone.

Les coûts de construction de cette opération prennent en compte ces ambitions et ne peuvent pas être comparés à une opération en « diffus » classique.

UNE QUALITE DU SOL SUR LA ZAC ENTRAINANT DES SURCOUTS DE CONSTRUCTION

Il est important de rappeler ici l'historique du projet :

- La fiche de lot prescrivait un demi-niveau d'infrastructure en sous-sol pour le stationnement et une part de stationnement déportée sur un lot voisin.
- Les places déportées auraient dû être revendues à notre groupement.
- A date, CGLE nous a confirmé l'impossibilité de réaliser et de vendre au groupement la part de stationnement déportée sur un lot voisin.
- Notre groupement a donc accepté de chercher des solutions techniques afin d'être autonome en stationnement sur les lots A2-1 et A2-2. Ces solutions doivent être travaillées dans le cadre du concours d'architecte à venir, organisé et financé par le groupement.
- Cette alternative n'est pas sans incidence sur le coût de construction de l'opération, les études géotechniques des lots voisins ayant démontrées que nous étions en présence d'un sol aux caractéristiques mécaniques médiocres avec une forte présence d'eau. Il est donc nécessaire d'être prudent et d'anticiper des surcoûts significatifs pour la réalisation de fondations avec inclusions rigides et système de pompage.

LES CONDITIONS DE FINANCEMENT DES PROMOTEURS

Enfin, il est important de rappeler que la promotion immobilière reste dépendante de l'obtention de la Garantie Financière d'Achèvement (GFA) auprès des banques pour réaliser une opération immobilière. Si la crise immobilière que nous traversons durcit les conditions d'obtention de prêt pour les particuliers, il en est de même pour les opérateurs économiques tels que les promoteurs. La garantie de l'obtention de cette GFA est conditionnée par :

- La signature d'une promesse de vente

- La commercialisation d'à minima 40% des logements
- Un bilan présentant un minimum de 7% de marge, sans quoi le dossier n'est pas finançable

Sans la réalisation de ces conditions, la construction des logements sur les lots A2-1 et A2-2 ne peut se concrétiser.

En conclusion, nous attirons votre attention sur le fait que le groupement mobilise ses efforts pour faire avancer le projet dans un contexte complexe avec comme objectif :

- le respect des ambitions environnementales de la ZAC,
- des prix de sortie abordables et accessibles pour les logements
- le respect d'un bilan à l'équilibre permettant de rendre l'opération immobilière viable.

Les bilans sont annexés au présent document.

Fiche synthèse le 08/07/24

BILAN_A2_1_08_07_2024

1-Etude

73

Chemins de la Botte A2 1

73000 CHAMBERY

Opération

Nature Principale : Collectif Type de vente : Unité Surface du terrain : 2 758 m² SHOB :
Financement : Libre SHON autorisée : 5 871 m² Surface plancher : 5 871 m²
Copromotion : oui SHON retenue : 5 871 m² Surface taxable :

		SURFACES			PRIX DE VENTE (dont lots secondaires)			
Nature	Nombre	totales	en m²	par lot	€/m²	moyen	total	
Collectif	98	5 464.00	habitable	55.76	3 403.64	189 770.44	HT	18 597 503.33
					4 013.18	223 755.36	TTC	21 928 025.00
Dation					TTC 0			

Foncier

Propriétaire	Promesse	Echéance	Montant	dont dation	Indemnité	Nature
Total € HT			0.00	0.00	0.00	

Conditions suspensives :

Hypothèse terrain du plan fi : 1 888 065.00 € HT
Echéancier de versement : 100 % Acte achat terrain

Eléments financiers

	€ HT	HT
Chiffre d'affaires	: 18 597 503.33	3 403.64 € / m² Shab
Charge foncière	: 1 888 065.00	321.59 € / m² Shon
Travaux bâtiment	: 9 921 000.00	1 815.70 € / m² Shab
Travaux VRD	: 303 380.00	3 095.71 € / lot

MARGE : 1 302 198.61 €	% par rapport au CA total	Paramétrage personnalisé
	7.00 % du HT	Base* : % Lots commercialisés HT
	5.94 % du TTC	7.00 % du HT 5.94 % du TTC

* Colonne "base" du plan financier

Planning

Demande permis de démolir	:	Obtention permis de démolir	:
Demande de permis (PL-PC)	: 01/02/2024	Obtention permis (PL-PC)	: 01/07/2024
Début de commercialisation	: 01/07/2024	Acquisition terrain	: 15/10/2024
Date de 1ere vente notaire	: 01/10/2024	Début des travaux	: 01/12/2024
Rythme de commercialisation	: 1.25	1ere livraison	: 01/07/2026

Plan financier d'étude le 08/07/24

BILAN_A2_1_08_07_2024

1-Etude

73

73000 CHAMBERY

Informations générales

Nature Principale	:	Collectif
Type de vente	:	Unité
Financement	:	Libre
Surface du terrain	:	2 758 m²
COS	:	2,13
SHON autorisée	:	5 871 m²
SHON retenue	:	5 871 m²
SHOB	:	
Surface plancher	:	5 871 m²
Surface taxable	:	
Prix du terrain/m² SHON	:	322 €
Prix du terrain/m² surf. plancher	:	322 €
ZAC	:	oui
Copromotion	:	oui
Résumé	:	

Composition	Nbre	Surface (m²)
Collectif	98	5464
Lots secondaires	115	-
Dation	-	-

Typologie des lots

Tranche 1 (Accession libre) : 72 lots (Collectif) Taux de TVA : 20.00 %

(Moyennes 54,31 m² - 2,39 pièces - 4 300,00 € TTC/m² - 233 513,89 € TTC/lot)

Nature	Type	Nombre	Habitable (m ²)	Annexe	€/m ² hab	PV. € TTC
Appartement	1p+	11	35,00		4 300,00	150 500,00
Appartement	2p	29	45,00		4 300,00	193 500,00
Appartement	3p	25	65,00		4 300,00	279 500,00
Appartement	4p	7	85,00		4 300,00	365 500,00
Totaux		72	3 910,00	3 910,00	4 300,00	16 813 000,00

		m ² hab	m ² fin	€/m ² fin
moyenne par Coll	2,4 P	54,31	54,31	4 300,00

+ 83 lot(s) secondaire(s) (17 060,24 € TTC/lot)

Nature	Type	Nombre	Utile		€/m ² SHON	PV. € TTC
Parking sous sol	Pk-ss.	72				18 000,00
Parking extérieur	Pk-ext.	1				
Parking sous sol	Pk-ss.	10				12 000,00
Totaux		83				1 416 000,00

Tranche 3 (PLAI) : 8 lots (Collectif) Taux de TVA : 5.50 %

(Moyennes 61,00 m² - 3,00 pièces - 2 321,00 € TTC/m² - 141 581,00 € TTC/lot)

Nature	Type	Nombre	Habitable (m ²)	Annexe	€/m ² hab	PV. € TTC
Appartement	2p	2	45,00		2 321,00	104 445,00
Appartement	3p	4	63,00		2 321,00	146 223,00
Appartement	4p	2	73,00		2 321,00	169 433,00
Totaux		8	488,00	488,00	2 321,00	1 132 648,00

		m ² hab	m ² fin	€/m ² fin
moyenne par Coll	3,0 P	61,00	61,00	2 321,00

+ 10 lot(s) secondaire(s) (0,00 € TTC/lot)

Nature	Type	Nombre	Utile		€/m ² SHON	PV. € TTC
Parking sous sol	Pk-ss.	10				
Totaux		10				

Tranche 4 (PLUS) : 13 lots (Collectif) Taux de TVA : 10.00 %
(Moyennes 59,77 m² - 2,92 pièces - 2 321,00 € TTC/m² - 138 724,38 € TTC/lot)

Nature	Type	Nombre	Habitable (m²)	Annexe	€/m² hab	PV. € TTC
Appartement	2p	4	45,00		2 321,00	104 445,00
Appartement	3p	6	63,00		2 321,00	146 223,00
Appartement	4p	3	73,00		2 321,00	169 433,00
Totaux		13	777,00	777,00	2 321,00	1 803 417,00
			m² hab	m² fin	€/m² fin	
moyenne par Coll	2,9 P		59,77	59,77	2 321,00	

+ 16 lot(s) secondaire(s) (0,00 € TTC/lot)

Nature	Type	Nombre	Utile		€/m² SHON	PV. € TTC
Parking sous sol	Pk-ss.	16				
Totaux		16				

Tranche 5 (PLS) : 5 lots (Collectif) Taux de TVA : 10.00 %
(Moyennes 57,80 m² - 2,80 pièces - 2 640,00 € TTC/m² - 152 592,00 € TTC/lot)

Nature	Type	Nombre	Habitable (m²)	Annexe	€/m² hab	PV. € TTC
Appartement	2p	2	45,00		2 640,00	118 800,00
Appartement	3p	2	63,00		2 640,00	166 320,00
Appartement	4p	1	73,00		2 640,00	192 720,00
Totaux		5	289,00	289,00	2 640,00	762 960,00
			m² hab	m² fin	€/m² fin	
moyenne par Coll	2,8 P		57,80	57,80	2 640,00	

+ 6 lot(s) secondaire(s) (0,00 € TTC/lot)

Nature	Type	Nombre	Utile		€/m² SHON	PV. € TTC
Parking sous sol	Pk-ss.	6				
Totaux		6				

Détail des travaux (à ventiler)**BÂTIMENTS**

Détail	m² ou nombre	€ HT/u	Total € HT
Montant initial	1		
Adaptation au sol			
Aléas			
Tr.1 Accession libre (m² hab. lots principaux)	3910	1 500	5 865 000
Tr.1 Accession libre (Nombre de lots secondaires)	83	15 000	1 245 000
Tr.3 PLAI (m² hab. lots principaux)	488	1 500	732 000
Tr.3 PLAI (Nombre de lots secondaires)	10	15 000	150 000
Tr.4 PLUS (m² hab. lots principaux)	777	1 500	1 165 500
Tr.4 PLUS (Nombre de lots secondaires)	16	15 000	240 000
Tr.5 PLS (m² hab. lots principaux)	289	1 500	433 500
Tr.5 PLS (Nombre de lots secondaires)	6	15 000	90 000

9 921 000 € HT

VRD

Détail	m² ou nombre	€ HT/u	Total € HT
Montant initial	2758	75	206 850
Adaptation au sol			
Aléas			
Tr.1 Accession libre (Nombre lots principaux)	72		
Tr.1 Accession libre (Nombre de lots secondaires)	83		
Tr.3 PLAI (Nombre lots principaux)	8		
Tr.3 PLAI (Nombre de lots secondaires)	10		
Tr.4 PLUS (Nombre lots principaux)	13		
Tr.4 PLUS (Nombre de lots secondaires)	16		
Tr.5 PLS (Nombre lots principaux)	5		
Tr.5 PLS (Nombre de lots secondaires)	6		

206 850 € HT

Plan financier d'étude le 08/07/24

BILAN_A2_1_08_07_2024

1-Etude

73

73000 CHAMBERY

Nature : Collectif Devise : Euro -> Unité : €

			MONTANT HT	TVA	MONTANT TTC
CA TOTAL			18 597 503	3 330 522	21 928 025
• Lots commercialisés			18 597 503	3 330 522	21 928 025
PRODUITS DIVERS					
PRODUITS ACCESSOIRES					
TOTAL RECETTES			18 597 503	3 330 522	21 928 025
FONCIER			2 016 871	13 300	2 030 171
• Terrain nu			1 888 065		1 888 065
• Frais de notaire	1,80	% Terrain nu + Dation	33 985		33 985
• Frais sur prêt	1,50	% Terrain nu + Dation	28 321		28 321
• Etudes préalables			41 600	8 320	49 920
• Etude de sols-Sondages			17 400	3 480	20 880
• Géomètre			7 500	1 500	9 000
REDEVANCES			215 308		215 308
• Taxes d'urbanisme (c)			198 473		198 473
• Taxes diverses			16 835		16 835
VRD			421 342	84 268	505 610
• Voirie			303 380	60 676	364 056
• Concessionnaires			109 700	21 940	131 640
• Imprévus VRD			8 262	1 652	9 914
CONSTRUCTION			10 465 439	2 093 088	12 558 526
• Travaux spéciaux			339 234	67 847	407 081
• Travaux	1 816	€/ m² (HT) Habitable	9 921 000	1 984 200	11 905 200
• Imprévus			205 205	41 041	246 246
HONORAIRES TECHNIQUES			1 368 885	273 777	1 642 661
• Architecte			369 368	73 874	443 242
• Bureau contrôle			61 346	12 269	73 616
• Bureau étude			331 350	66 270	397 620
• Pilotage et coordination			586 090	117 218	703 308
• Décorateur			7 500	1 500	9 000
• Diagnostics et tests			13 230	2 646	15 876
FRAIS FINANCIERS			284 859		284 859
• Frais financiers	3,64	% Dépenses TTC (hors FF et Const.)	175 219		175 219
• Garantie bancaire	2,24	% Dépenses TTC (hors FF et Const.)	109 640		109 640
GESTION			1 611 152	272 841	1 883 993
• Gestion			1 315 682	263 136	1 578 818
• Administratif	495	€/ Lots principaux (HT)	48 525	9 705	58 230
• Assurance			246 945		246 945
COMMERCIAL			911 450	182 290	1 093 740
• Commercial	3,33	% Lots commercialisés TTC	729 160	145 832	874 992
• Publicité	0,83	% Lots commercialisés TTC	182 290	36 458	218 748
TOTAL DEPENSES			17 295 305	3 330 522	20 625 826
• cout commercial					
• TVA résiduelle			17 295 305	410 957	410 957
• cout restant				2 919 564	20 214 869
TVA RESIDUELLE				410 957	410 957
MARGE	7,00	% Lots commercialisés HT	1 302 199		1 302 199

Fiche synthèse le 08/07/24

Bilan A2-2 full logemnet 18_06_2024

1-Etude

73

Chemin de la Botte A2-2

73000 CHAMBERY

Opération

Nature Principale : Collectif

Type de vente : Unité

Surface du terrain : 1 160 m²

SHOB :

Financement : Libre

SHON autorisée :

Surface plancher :

Copromotion : oui

SHON retenue : 3 000 m²

Surface taxable :

		SURFACES			PRIX DE VENTE (dont lots secondaires)			
Nature	Nombre	totales	en m²	par lot	€/m²	moyen		total
Collectif	51	2 765.00	habitables	54.22	3 508.71	190 227.12	HT	9 701 583.33
					4 155.44	225 290.20	TTC	11 489 800.00
Dation					TTC			0

Foncier

Propriétaire	Promesse	Echéance	Montant	dont dation	Indemnité	Nature
Total € HT			0.00	0.00	0.00	

Conditions suspensives :

Hypothèse terrain du plan fi : 978 600.00 € HT

Echéancier de versement : 100 % Acte achat terrain

Eléments financiers

	€ HT	HT
Chiffre d'affaires	9 701 583.33	3 508.71 €/ m² Shab
Charge foncière	978 600.00	326.20 €/ m² Shon
Travaux bâtiment	5 092 500.00	1 841.77 €/ m² Shab
Travaux VRD	127 600.00	2 501.96 €/ lot

% par rapport au CA total		Paramétrage personnalisé
MARGE : 678 841.00 €	7.00 % du HT 5.91 % du TTC	Base* : % Lots commercialisés HT 7.00 % du HT 5.91 % du TTC * Colonne "base" du plan financier

Planning

Demande permis de démolir	:	Obtention permis de démolir	:
Demande de permis (PL-PC)	: 01/02/2024	Obtention permis (PL-PC)	: 01/07/2024
Début de commercialisation	: 01/07/2024	Acquisition terrain	: 15/10/2024
Date de 1ere vente notaire	: 01/10/2024	Début des travaux	: 01/12/2024
Rythme de commercialisation	: 0.00	1ere livraison	: 01/07/2026

Plan financier d'étude le 08/07/24

Bilan A2-2 full logemnet 18_06_2024

1-Etude

73

73000 CHAMBERY

Informations générales

Nature Principale	:	Collectif
Type de vente	:	Unité
Financement	:	Libre
Surface du terrain	:	1 160 m²
COS	:	0,00
SHON autorisée	:	
SHON retenue	:	3 000 m²
SHOB	:	
Surface plancher	:	
Surface taxable	:	
Prix du terrain/m² SHON	:	326 €
Prix du terrain/m² surf. plancher	:	0 €
ZAC	:	oui
Copromotion	:	oui
Résumé	:	

Composition	Nbre	Surface (m²)
Collectif	51	2765
Lots secondaires	63	-
Dation	-	-

Typologie des lots

Tranche 1 (Accession libre) : 39 lots (Collectif) Taux de TVA : 20.00 %

(Moyennes 53,56 m² - 2,46 pièces - 4 300,00 € TTC/m² - 230 325,64 € TTC/lot)

Nature	Type	Nombre	Habitable (m ²)	Annexe	€/m ² hab	PV. € TTC
Appartement	2p	17	43,00		4 300,00	184 900,00
Appartement	3p	14	63,00		4 300,00	270 900,00
Appartement	4p	4	86,00		4 300,00	369 800,00
Studio	1p+	4	33,00		4 300,00	141 900,00
Totaux		39	2 089,00	2 089,00	4 300,00	8 982 700,00

		m ² hab	m ² fin	€/m ² fin
moyenne par Coll	2,5 P	53,56	53,56	4 300,00

+ 51 lot(s) secondaire(s) (16 352,94 € TTC/lot)

Nature	Type	Nombre	Utile		€/m ² SHON	PV. € TTC
Boxe	Boxe	39				18 000,00
Parking extérieur	Pk-ext.	1				
Parking sous sol	Pk-ss.	11				12 000,00
Totaux		51				834 000,00

Tranche 2 (LLS) : 12 lots (Collectif) Taux de TVA : 10.00 %

(Moyennes 56,33 m² - 2,67 pièces - 2 475,00 € TTC/m² - 139 425,00 € TTC/lot)

Nature	Type	Nombre	Habitable (m ²)	Annexe	€/m ² hab	PV. € TTC
Appartement	2p	4	43,00		2 475,00	106 425,00
Appartement	3p	8	63,00		2 475,00	155 925,00
Totaux		12	676,00	676,00	2 475,00	1 673 100,00

		m ² hab	m ² fin	€/m ² fin
moyenne par Coll	2,7 P	56,33	56,33	2 475,00

+ 12 lot(s) secondaire(s) (0,00 € TTC/lot)

Nature	Type	Nombre	Utile		€/m ² SHON	PV. € TTC
Parking sous sol	Pk-ss.	12				
Totaux		12				

Détail des travaux (à ventiler)

BÂTIMENTS

Détail	m² ou nombre	€ HT/u	Total € HT
Montant initial	1		
Adaptation au sol			
Aléas			
Tr.1 Accession libre (m² hab. lots principaux)	2089	1 500	3 133 500
Tr.1 Accession libre (Nombre de lots secondaires)	51	15 000	765 000
Tr.2 LLS (m² hab. lots principaux)	676	1 500	1 014 000
Tr.2 LLS (Nombre de lots secondaires)	12	15 000	180 000
			5 092 500 € HT

VRD

Détail	m² ou nombre	€ HT/u	Total € HT
Montant initial	1	87 000	87 000
Adaptation au sol			
Aléas			
Tr.1 Accession libre (Nombre lots principaux)	39		
Tr.1 Accession libre (Nombre de lots secondaires)	51		
Tr.2 LLS (Nombre lots principaux)	12		
Tr.2 LLS (Nombre de lots secondaires)	12		
			87 000 € HT

Plan financier d'étude le 08/07/24

Bilan A2-2 full logemnet 18_06_2024

1-Etude

73

Chem de la Botonde A2-2

73000 CHAMBERY

Nature : Collectif

Devise : Euro -> Unité : €

			MONTANT HT	TVA	MONTANT TTC
CA TOTAL			9 701 583	1 788 217	11 489 800
• Lots commercialisés			9 701 583	1 788 217	11 489 800
PRODUITS DIVERS					
PRODUITS ACCESSOIRES					
TOTAL RECETTES			9 701 583	1 788 217	11 489 800
FONCIER			1 040 977	6 020	1 046 997
• Terrain nu			978 600		978 600
• Frais de notaire	1,80	% Terrain nu + Dation	17 598		17 598
• Frais sur prêt	1,50	% Terrain nu + Dation	14 679		14 679
• Etudes préalables			10 000	2 000	12 000
• Etude de sols-Sondages			12 600	2 520	15 120
• Géomètre			7 500	1 500	9 000
REDEVANCES			130 818		130 818
• Taxes d'urbanisme (c)			119 549		119 549
• Taxes diverses			11 269		11 269
VRD			224 655	44 931	269 586
• Voirie			127 600	25 520	153 120
• Concessionnaires			92 650	18 530	111 180
• Imprévus VRD			4 405	881	5 286
CONSTRUCTION			5 339 884	1 067 977	6 407 860
• Travaux spéciaux			142 680	28 536	171 216
• Travaux	1 842	€/ m² SHAB (HT)	5 092 500	1 018 500	6 111 000
• Imprévus			104 704	20 941	125 644
HONORAIRES TECHNIQUES			742 563	148 513	891 076
• Architecte			188 466	37 693	226 160
• Bureau contrôle			31 321	6 264	37 585
• Bureau étude			207 083	41 417	248 500
• Pilotage et coordination			303 808	60 762	364 570
• Décorateur			5 000	1 000	6 000
• Diagnostics et tests			6 885	1 377	8 262
FRAIS FINANCIERS	4,64	% Dépenses TTC (hors FF et Const.)	193 781		193 781
• Frais financiers	3,27	% Dépenses TTC (hors FF et Const.)	136 332		136 332
• Garantie bancaire			57 449		57 449
GESTION			859 230	146 530	1 005 760
• Gestion			689 388	137 878	827 266
• Administratif	848	€/ Lots principaux (HT)	43 263	8 653	51 916
• Assurance			126 579		126 579
COMMERCIAL			490 835	98 167	589 002
• Commercial	3,42	% Prix de vente (Lots commercialisés (TTC))	392 668	78 534	471 202
• Publicité	1,00	% Accession libre (Lots commercialisés (TTC))	98 167	19 633	117 800
TOTAL DEPENSES			9 022 742	1 788 217	10 810 959
• cout commercial			392 668	78 534	471 202
• TVA résiduelle				276 079	276 079
• cout restant			8 630 074	1 433 604	10 063 678
TVARESIDUELLE				276 079	276 079
MARGE	7,00	% Lots commercialisés HT	678 841		678 841