


MINISTERE DE L'ECOLOGIE, DU DEVELOPPEMENT DURABLE ET DE L'ENERGIE
 MINISTERE DE L'EGALITE DES TERRITOIRES ET DU LOGEMENT
 DGALN/DHUP direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature /
 direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages
 Arche de la Défense – Paroi Sud
 92055 PARIS LA DEFENSE CEDEX 04

MINISTERE DE L'OUTRE – MER
 Délégation Générale à l'Outre – Mer (DéGéOM)
 Service des politiques publiques
 Département de l'Ecologie, du logement du développement et de
 l'aménagement durable
 Place Beauvau - 75008 PARIS

ETUDE SUR LA CONNAISSANCE DES GISEMENTS D'ECONOMIES DES COUTS DE LA CONSTRUCTION DES LOGEMENTS DANS LES DEPARTEMENTS D'OUTRE – MER

Annexe n°1 : les fiches de validation des opérations



Mascareignes Expertise Diagnostic Ingénierie
 N°39 rue Guy Damour
 97441 SAINTE SUZANNE - LA REUNION
 Tél /Fax: +262 262 293 650 / GSM : +262 692 854 619



CiEA
 8, rue des Conques
 97434 - LA SALINE LES BAINS – LA REUNION
 Tél. /Fax +262 262 418 156 / GSM +262 692 877 533



Pierre Investissement Ingénierie
 Centre commercial Lukida - BP 320 Kawéni
 97600 Mamoudzou - MAYOTTE
 Tel : +269 269 601 959 / GSM : +269 639 241 577



Philippe VILLARD consultant
 7 rue des Colibris
 97231 LE ROBERT
 Tél : 05 96 65 55 05 / Port : 06 96 45 90 19

Tranche ferme

AMELIORATION DE LA CONNAISSANCE DU COUT DE LA CONSTRUCTION DU LOGEMENT NEUF DANS LES DOM



REV	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION	Nombre de pages : 254
2	25/09/2012	V4	Groupement Mascareignes EDI CiEA Pi21 Philippe Villard Consultant	Tranche Ferme
1	11/07/2012	V3		

LES FICHES OPERATIONS

SOMMAIRE

MARTINIQUE	1
GUADELOUPE	67
MAYOTTE.....	122
LA REUNION	166
GUYANE.....	234

MARTINIQUE

FICHE DE VALIDATION PROJET			N°		01MARTINIQUE																																																																														
NOM DE L'OPERATION		CARRE D'EVE	Plan Masse (intégrer photo)		Visuel du Projet (intégrer photo)																																																																														
TERRITOIRE		MARTINIQUE																																																																																	
LIEU - COMMUNE		Rue de la dorsale (quartier les Calebassiers) 97200 FORT DE France																																																																																	
MAÎTRE D'OUVRAGE		Bailleur social : SEMSAMAR																																																																																	
Coordonnées		Im Synergie, Californie 2, 97232 Le Lamentin																																																																																	
MAÎTRE d'OEUVRE		Constructeur ; CED																																																																																	
Coordonnées		ZI Acajou Californie, 97232 Le Lamentin																																																																																	
Permis de construire / Livraison (dates)		DEPÔT	2011	ACCEPTATION		LIVRAISON	2013																																																																												
NOMBRE DE LOGEMENTS		41	PRODUIT (LLTS, LLS, PLS, libre...)	libre	libre	AUTRES (commerces)		ESPACES EXTERIEURS		PARKINGS																																																																									
Nombre de Bâtimens		3	TYPE (T1, T2...)	T3	T4	0				Intérieurs	Extérieurs																																																																								
Nombre de niveaux du bâtiment le plus élevé		R+5	NOMBRE	25	16	0				40	17																																																																								
OBSERVATIONS / COMMENTAIRES			<table border="1"> <tr> <td>SHAB*</td> <td>1719</td> <td>1303</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>3022</td> </tr> <tr> <td>SHON</td> <td colspan="2">3407</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>3407</td> </tr> <tr> <td>SHOB</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>5628</td> </tr> <tr> <td>Terrain</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>3920</td> </tr> <tr> <td>Surf. Annexes</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>n.r.</td> </tr> <tr> <td>Surf. Parkings couverts</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>n. r.</td> </tr> </table>									SHAB*	1719	1303									3022	SHON	3407										3407	SHOB											5628	Terrain											3920	Surf. Annexes											n.r.	Surf. Parkings couverts											n. r.
SHAB*	1719	1303									3022																																																																								
SHON	3407										3407																																																																								
SHOB											5628																																																																								
Terrain											3920																																																																								
Surf. Annexes											n.r.																																																																								
Surf. Parkings couverts											n. r.																																																																								
<p>Opération située à l'entrée de Fort-de-France, en VEFA/Acquisition, de 41 logements PLS. Le constructeur (qui nous a permis de renseigner cette grille) est un promoteur privé. Le propriétaire-bailleur des logements est la SEMSAMAR (SEM de St Martin qui intervient surtout en Guadeloupe). Acquisition à un particulier de 3920 m2 de terrain nu pour 613296 euros HT, soit 150 euros HT/m2 terrain. Le foncier a été acquis à 180 euros/m2 shon ; ce qui correspond à un prix moyen pour une localisation de centre-ville (bien que ce constructeur essaye de ne pas dépasser, pour toutes ses opérations, 150 euros/m2 SHON). Le coût de la viabilisation et de l'équipement du terrain s'est par contre avéré élevé de par la nature du sol et sa pente importante. S'adjoint aussi une difficulté d'accès à la parcelle. Le prix de revient d'un logement est de 2874 euros TTC/m2 SH (en moyenne 211.800 euros/logement 74 m2) pour un coût de bâti de 1419 euros HT/m2 SH.</p>			<p>Surf. Fin. = SHAB + (Surfaces annexes+Surfaces Pk couvert+LCR)/2</p>			non renseigné																																																																													

POSITIONNEMENT DU BIEN (mettre une croix)

LLS	
LLTS	
LES	
PLS	X
PLI	
PROMOTION PRIVEE	
AUTRE : VEFA/Défiscalisation pour un bailleur social	X

LOCALISATION (mettre une croix)

Zone Urbaine	X
Zone Rurale	
Lotissement	
ZAC	
Zonz des 50 pas	
ZONE ANRU	

DEFINITION DES SURFACES FINANÇABLES

SHAB*

S. HABITABLESéjour
Chambres
cuisine
SdB
WCToilette
Séchoir
Dégt + entrée
Rangement
9 m2 <Varangue< 14 m2**S. ANNEXES PRIVATIVES COUVERTES**Porche
Balcon, loggia
Var.>14 m2 ou T1
Cave**S. PARKING COUVERT****S. ANNEXES PRIVATIVES NON COUVERTES**Terrasse
Perron**S. LCR** s. utile du L.C.R (mini 0,75 m2/lgt)

FINANCEMENT

	En %	Montant total	/logement
PRÊT CDC			
PRÊTS BANCAIRES AUTRES : crédits d'accompagnement		X	
SUBVENTION LBU			
dont Subvention LBU pour surcharge foncière			
SUBVENTION ETAT POUR SURCHARGE FONCIERE (FRAFU)			
SUBVENTON COLLECTIVITES LOCALES POUR SURCHARGE FONCIERE			
SUBVENTIONS COLLECTEURS 1%			
FONDS PROPRES			
VEFA défiscalisation bailleur social		X	
AUTRES			
TOTAL PRIX DE REVIENT DE L'OPERATION		8 685 291 €	

COÛT du BATI

		<i>RATIO</i>	<i>unité</i>	
GROS ŒUVRE	2 419 049 €	56%	430 €	SHOB
REVETEMENTS DURS (carrelage)	300 000 €	7%	99 €	SHAB
ETANCHEITE	139 757 €	3%	46 €	SHAB
CHARPENTE COUVERTURE BARDAGES	70 000 €	2%	23 €	SHAB
CLOISONS DOUBLAGES / FAUX-PLAFONDS (cloisons sèches)	90 820 €	2%	30 €	SHAB
MENUISERIES BOIS (menuiseries intérieures)	213 169 €	5%	71 €	SHAB
MENUISERIES EXTERIEURES	154 344 €	4%	51 €	SHAB
SERRURERIE/METALLERIE	22 112 €	1%	7 €	SHAB
PEINTURES	274 542 €	6%	91 €	SHAB
REVETEMENTS MINCES	0 €	0%	0 €	SHAB
ELECTRICITE	210 181 €	5%	5 126 €	Logt
BT COLONNES MONTANTES		0%		
ECLAIRAGE EXTERIEUR	0 €	0%	dans les VRD et donc dans la charge foncière	
PLOMBERIE SANITAIRE	205 858 €	5%	5 021 €	Logt
EAU CHAUDE SANITAIRE		0%		Logt
VENTILATION CLIMATISATION	0 €	0%		
ASCENSEUR	93 900 €	2%	31 300 €	3 appareils
EQUIPEMENT CUISINES et SALLES DE BAINS	0 €	0%		
FACADES ET AMENAGEMENTS DE PLACARDS	0 €	0%		
SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE, chauffe-eau solaires	95 084 €	2%		
TOTAL HT	4 288 816 €	100%		

DESCRIPTIF TECHNIQUE

COÛT du BATI H.T./ m2 SHAB **1 419 €**COÛT DU BATI H.T. / LOGEMENT **104 605 €**Date de Valeu **2013**

PRIX DE REVIENT (=COÛT OPERATION)

euros/m2 SH euros/logement

			euros/m2 SH	euros/logement	
I - CHARGE FONCIERE (=A+B+C)	1 804 310 €	20,77%	597 €	44 008 €	
A - Acquisition foncière	664 966 €	7,66%	220 €	16 219 €	Acquisition foncière, frais de notaire, et frais de négociation foncière
B - VRD aménageurs et frais d'aménagement	1 107 029 €	12,75%	366 €	27 001 €	VRD, taxe de raccordement, raccordement, branchement et surcoût sur raccordement du fait de difficultés foncières.
C - Taxes et participation aux équipements	32 315 €	0,37%	TLE		
II - COÛT DU BATI (cf. page précédente dont VRD constructeur)	4 288 816 €	49,38%	Coût de construction tel qu'il apparaît page précédente		
III - AUTRES FRAIS (=D+E+F+G+H+I+J+K)	1 922 201 €	22,13%	636 €	46 883 €	
D - Maîtrise d'ouvrage déléguée	594 969 €	6,85%	maîtrise d'ouvrage et syndic		
E - Frais techniques	25 300 €	0,29%	Etude sol et déblaiement gravas		
F - Honoraires	449 071 €	5,17%	Frais techniques et honoraires architectes (dans même poste, n'ont pas pu être dissociés)		
G - Frais Financiers et garanties	70 774 €	0,81%			
H - Assurances	223 924 €	2,58%			
I - Frais de Commercialisation	262 987 €	3,03%			
J - Frais de Gestion	21 000 €	0,24%			
K - Marges et Aléas	274 176 €	3,16%			
IV - TVA	669 964 €	7,71%			
TOTAL TTC (I+II+III+IV)	8 685 291 €	100,00%			

Coût du bâti prévisionnel	4 288 816 €	en € HT
Coût du bâti définitif	non renseigné	en € HT
Coût de opération prévisionnel	8 685 291 €	en € TTC
Coût de opération définitif	non renseigné	en € TTC

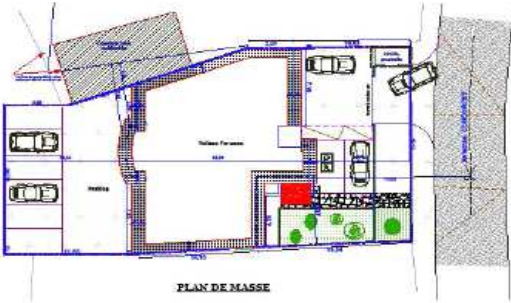

PRIX DE REVIENT TTC/ m2 SHAB **2 874 €**

PRIX DE REVIENT TTC. Moyen / Lgt **211 836 €**

Date de Valeur **2013**

FICHE DE VALIDATION PROJET

N° 02MARTINIQUE

		Plan Masse (intégrer photo)	Visuel du Projet (intégrer photo)
NOM DE L'OPERATION	LE CLOS DE BELLEVUE	 <p>PLAN DE MASSE</p>	
TERRITOIRE	MARTINIQUE		
LIEU - COMMUNE	Av. Condorcet		
	97200 FORT DE FRANCE		
MAÎTRE D'OUVRAGE	CCV LE CLOS DE BELLEVUE		
Coordonnées	0596 61 70 17		
MAÎTRE d'OEUVRE	Cabinet architecture H. JOS		
Coordonnées	0596 71 62 24		

Permis de construire / Livraison (dates)		DEPÔT	janv.-07	ACCEPTATION	juin-07	LIVRAISON	2009				
NOMBRE DE LOGEMENTS	8	PRODUIT (LLTS, LLS, PLS, libre...)	libre	libre	libre	libre	AUTRES (commerces)	ESPACES EXTERIEURS	PARKINGS		
Nombre de Bâtiments	1		TYPE (T1, T2...)	Studio	T3	T4	T5	0		Intérieurs	Extérieurs
Nombre de niveaux du bâtiment le plus élevé	R+3		NOMBRE	2	4	1	1	0		3 boxes	8
OBSERVATIONS / COMMENTAIRES		<p>Le promoteur privé CED, via la CCV Le Clos de Bellevue, a acquis d'un particulier au démarrage de l'opération, un terrain nu en zone urbaine, dent creuse, quartier résidentiel de Fort-de-France, de 1358 m2 d'assiette foncière, pour 203 700 euros HT, soit 150 euros HT/m2 terrain. Mais rapporté au m2 SHON, ce coût d'acquisition foncière est de 374 HT/m2 SHON ; soit un montant très élevé (trois fois plus que la valeur de référence de la société). Cette opération a été réalisée pendant la période d'euphorie immobilière liée à la défiscalisation dans le secteur privé. 3 boxes ont été réalisés en sous-sol et les 8 appartements, vendus en VEFA, comprennent une terrasse. Le coût de viabilisation est de 320 euros HT/m2 SH. Le prix de revient d'un logement est de 3650 euros TTC/m2 SH (en moyenne 224.469 euros/logement 61 m2) et le coût du bâti est de 1771 euros HT/m2 SH.</p>									
		SHAB*	64	241	82	105				492	
		SHON	545								545
		SHOB							66		n.r.
		Terrain									1358
		Surf. Annexes									n.r.
		Surf. Parkings couverts							66		66
		Surf. Fin.	= SHAB + (Surfaces annexes+Surfaces Pk couvert+LCR)/2							Non renseigné	

POSITIONNEMENT DU BIEN (mettre une croix)

LLS	
LLTS	
LES	
PLS	
PLI	
PROMOTION PRIVEE	X
AUTRE	

LOCALISATION (mettre une croix)

Zone Urbaine	X
Zone Rurale	
Lotissement	
ZAC	
Littoral	
Autre/ ZONE PRU	

DEFINITION DES SURFACES FINANÇABLES

SHAB*

S. HABITABLESéjour
Chambres
cuisine
SdB
WCToilette
Séchoir
Dégt + entrée
Rangement
9 m2 <Varangue< 14 m2**S. ANNEXES PRIVATIVES COUVERTES**Porche
Balcon, loggia
Var.>14 m2 ou T1
Cave**S. PARKING COUVERT****S. ANNEXES PRIVATIVES NON COUVERTES**Terrasse
Perron**S. LCR**

s. utile du L.C.P (mini 0,75 m2/

FINANCEMENT

	En %	Montant total	/logement
PRÊT CDC			
PRÊTS BANCAIRES AUTRES : crédits d'accompagnement	28%	500 000 €	
SUBVENTION LBU			
dont Subvention LBU pour surcharge foncière			
SUBVENTION ETAT POUR SURCHARGE FONCIERE (FRAFU)			
SUBVENTON COLLECTIVITES LOCALES POUR SURCHARGE FONCIERE			
SUBVENTIONS COLLECTEURS 1%			
FONDS PROPRES	11%	200 000 €	
VEFA PROMOTION PRIVEE	61%	1 095 752 €	
AUTRES			
TOTAL PRIX DE REVIENT DE L'OPERATION	100%	1 795 752 €	

Date de Valeur **2009**

PRIX DE REVIENT (=COÛT OPERATION)

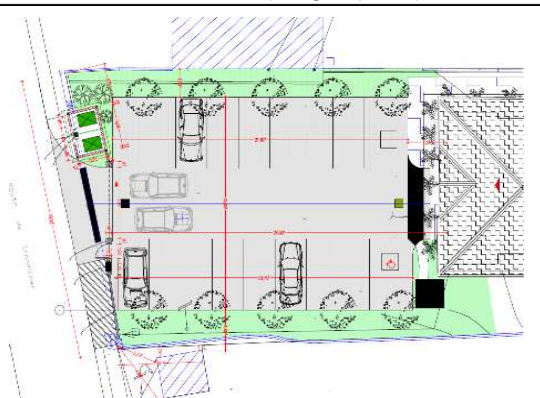
			euros/m2 SH	euros/logement	
I- CHARGE FONCIERE (=A+B+C)	#####	21,11%	770 €	47 381 €	
A - Acquisition foncière	#####	12,04%	440 €	27 033 €	coût d'acquisition du terrain, fais d'acte
B - VRD aménageurs et frais d'aménagement	#####	8,78%	320 €	19 705 €	VRD, branchement égout, taxe raccordement, VRD aménagement extérieur, espaces verts
C - Taxes et participation aux équipements	5 147 €	0,29%	TLE		
II - COÛT DU BATI (cf. page précédente dont VRD constructeur)	#####	48,51%	Coût de construction tel qu'il apparait page précédente		
III - AUTRES FRAIS (=D+E+F+G+H+I+J+K)	#####	23,59%	861 €	52 959 €	
D - Maîtrise d'ouvrage déléguée	#####	5,72%	Assistance à maîtrise d'ouvrage, une SCI du promoteur rémunère le groupe CED		
E - Frais techniques	71 351 €	3,97%	BET, Bureau de contrôle, étude couleur		
F - Honoraires	40 971 €	2,28%	Honoraires d'architectes, de géomètres, de géotechnicien, plan de bornage, règlement copropriété		
G - Frais Financiers et garanties	52 447 €	2,92%			
H - Assurances	57 629 €	3,21%			
I - Frais de Commercialisation	52 745 €	2,94%			
J - Frais de Gestion	0 €	0,00%	compris dans le D assistance maitrise d'ouvrage		
K - Marges et Aléas	45 825 €	2,55%			
IV - TVA	#####	6,79%			
TOTAL TTC (I+II+III+IV)	1 795 752 €	100,00%			

Coût du bâti prévisionnel	non renseigné	en € HT
Coût du bâti définitif	871 155 €	en € HT
Coût de opération prévisionnel	non renseigné	en € TTC
Coût de opération définitif	1 795 752 €	en € TTC

PRIX DE REVIENT TTC/ m2 SHAB **3 650 €**PRIX DE REVIENT TTC. Moyen / Lgt **224 469 €**Date de Valeur **2009**

FICHE DE VALIDATION PROJET

N° 03MARTINIQUE

		Plan Masse (intégrer photo)	Visuel du Projet (intégrer photo)
NOM DE L'OPERATION	LA MADRAGUE		n.r.
TERRITOIRE	MARTINIQUE		
LIEU - COMMUNE	route de schoelcher		
	97232 SCHOELCHER		
MAÎTRE D'OUVRAGE	M. Alain LOTAUT		
Coordonnées	0696 41 34 42		
MAÎTRE d'OEUVRE	CONCEPT		
Coordonnées	0596 68 02 54		

Permis de construire / Livraison (dates)	DEPÔT	avr.-07	ACCEPTATION	févr.-08	LIVRAISON	2009
--	-------	---------	-------------	----------	-----------	------

NOMBRE DE LOGEMENTS	8
Nombre de Bâtiments	1
Nombre de niveaux du bâtiment le plus élevé	3

PRODUIT (LLTS, LLS, PLS, libre...)	libre	AUTRES (commerces)	ESPACES EXTERIEURS	PARKINGS	
TYPE (T1, T2...)	F3			Intérieurs	Extérieurs
NOMBRE	8	0		0	18

OBSERVATIONS / COMMENTAIRES

CED, promoteur privé, est le constructeur de ces 8 logements qu'il a réalisés pour un particulier. Le foncier n'a donc pas été acquis ; il a été valorisé dans le bilan de l'opération par la méthode du compte à rebours, en fonction du prix de vente des logements en VEFA (vente à la découpe). Cette opération a été réalisée pendant le boom de l'immobilier dû à la défiscalisation dans le secteur privé. Les appartements de 68 m² possèdent des balcons de 24 m². Cette opération est située en zone pavillonnaire. Le terrain nu était enclavé. Le problème d'implantation du bâtiment a alourdi le montant des VRD. Le coût de viabilisation est de 491 euros HT/m² SH ; soit un montant très élevé. Le prix de revient d'un logement est de 3074 euros TTC/m² SH et le coût du bâti de 1605 euros HT/m² SH.

SHAB*	543	0			543
SHON	698				698
SHOB	821				821
Terrain					1817
Surf. Annexes	190				190
Surf. Parkings couverts					

Surf. Fin.

= SHAB + (Surfaces annexes+Surfaces Pk couvert+LCR)/2

Non renseigné

POSITIONNEMENT DU BIEN

LLS	
LLTS	
LES	
PLS	
PLI	
PROMOTION PRIVEE	X
AUTRE	

LOCALISATION

Zone Urbaine	X
Zone Rurale	
Lotissement	
ZAC	
Littoral	
Autre/ ZONE PRU	

DEFINITION DES SURFACES FINANÇABLES

SHAB*

S. HABITABLE

Séjour
Chambres
cuisine
SdB
WC

Toilette
Séchoir
Dégt + entrée
Rangement
9 m2 <Varangue< 14 m2

S. ANNEXES PRIVATIVES COUVERTES

Porche
Balcon, loggia
Var.>14 m2 ou T1
Cave

S. PARKING COUVERT**S. ANNEXES PRIVATIVES NON COUVERTES**

Terrasse
Perron

S. LCR

s. utile du L.C.R (mini 0,75 m2/

FINANCEMENT

	En %	Montant total	/logement
PRÊT CDC			
PRÊTS BANCAIRES AUTRES : crédits d'accompagnement			
SUBVENTION LBU			
dont Subvention LBU pour surcharge foncière			
SUBVENTION ETAT POUR SURCHARGE FONCIERE (FRAFU)			
SUBVENTON COLLECTIVITES LOCALES POUR SURCHARGE FONCIERE			
SUBVENTIONS COLLECTEURS 1%			
FONDS PROPRES du propriétaire ou emprun bancaire (valeur total - cout d'acquisition fonci)	100%	1 669 133 €	
VEFA PROMOTION PRIVEE			
AUTRES			
TOTAL PRIX DE REVIENT DE L'OPERATION	100%	1 669 133 €	

COÛT du BATI

		<i>RATIO</i>	<i>unité</i>	
GROS ŒUVRE	416 335 €	48%	507 €	SHOB
REVETEMENTS DURS (carrelage)	46 123 €	5%	85 €	SHAB
ETANCHEITE	13 619 €	2%	25 €	SHAB
CHARPENTE COUVERTURE BARDAGES	38 160 €	4%	70 €	SHAB
CLOISONS DOUBLAGES / FAUX-PLAFONDS	6 314 €	1%	12 €	SHAB
MENUISERIES BOIS (intérieures)	26 705 €	3%	49 €	SHAB
MENUISERIES EXTERIEURES	132 474 €	15%	244 €	SHAB
SERRURERIE/METALLERIE		0%		
PEINTURES	39 320 €	5%	72 €	SHAB
REVETEMENTS MINCES	0 €	0%	0 €	SHAB
ELECTRICITE	51 829 €	6%	6 479 €	Logt
BT COLONNES MONTANTES		0%		
ECLAIRAGE EXTERIEUR	0 €	0%	dans les VRD et donc dans la charge foncière	
PLOMBERIE SANITAIRE	35 665 €	4%	4 458 €	Logt
EAU CHAUDE SANITAIRE		0%		
VENTILATION CLIMATISATION	17 779 €	2%	2 222 €	Logt
ASCENSEUR	31 708 €	4%	31 708 €	1 appareil
EQUIPEMENT CUISINES et SALLES DE BAINS	15 366 €	1%	pas dans tous les appartements que certains d'équipés	
FACADES ET AMENAGEMENTS DE PLACARDS (voire menuiseries intérieures)	0 €	0%		
SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE UE	0 €	0%		
TOTAL HT	871 397 €	100%		

DESCRIPTIF TECHNIQUE

COÛT du BATI H.T./ m2 SHAB **1 605 €**COÛT DU BATI H.T. / LOGEMENT **108 925 €**Date de Valeur **2019**

PRIX DE REVIENT (=COÛT OPERATION)

euros/m2SH euros/logement

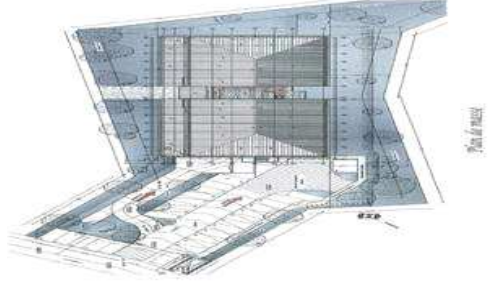

			euros/m2SH	euros/logement	
I - CHARGE FONCIERE (=A+B+C)	#####	29,99%	922 €	62 579 €	
A - Acquisition foncière	#####	13,25%	407 €	27 650 €	montant fictif pour terrain appartenant déjà au propriétaire
B - VRD aménageurs et frais d'aménagement	#####	15,99%	491 €	33 356 €	VRD, VRD aménagement extérieur, espaces verts, branchement, participation raccordement et frais de branchement. Problème d'enclavement du terrain.
C - Taxes et participation aux équipements	12 586 €	0,75%	TLE		
II - COUT DU BATI (cf. page précédente dont VRD constructeur)	#####	52,21%	Cout de construction tel qu'il apparait page précédente		
III - AUTRES FRAIS (=D+E+F+G+H+I+J+K)	#####	11,91%	366 €	24 846 €	
D - Maîtrise d'ouvrage déléguée	52 000 €	3,12%	Rémunération de ce promoteur		
E - Frais techniques	62 941 €	3,77%	BET, Bureau de contrôle, étude couleur		
F - Honoraires	52 393 €	3,14%	Architecte et Ordonnancement Pilotage et Coordination		
G - Frais Financiers et garanties	0 €	0,00%			
H - Assurances	31 430 €	1,88%			
I - Frais de Commercialisation	0 €	0,00%			
J - Frais de Gestion	0 €	0,00%			
K - Marges et Aléas	0 €	0,00%			
IV - TVA	98 344 €	5,89%			
TOTAL TTC (I+II+III+IV)	1 669 134 €	100,00%			

Coût du bâti prévisionnel	non renseigné	en € HT
Coût du bâti définitif	871 397 €	en € HT
Coût de opération prévisionnel	non renseigné	en € TTC
Coût de opération définitif	1 669 134 €	en € TTC

PRIX DE REVIENT TTC/ m2 SHAB **3 074 €**

PRIX DE REVIENT TTC. Moyen / Lgt **208 642 €**

Date de Valeur **2009**

FICHE DE VALIDATION PROJET				N° 04MARTINIQUE								
		Plan Masse (intégrer photo)		Visuel du Projet (intégrer photo)								
NOM DE L'OPERATION	Plantation RS											
TERRITOIRE	MARTINIQUE											
LIEU - COMMUNE	Sainte-Luce											
MAÎTRE D'OUVRAGE	SMHLM											
Coordonnées												
MAÎTRE d'OEUVRE	Artech et Technis											
Coordonnées												
Permis de construire / Livraison (dates)	DEPÔT	juin-08	ACCEPTATION	sept.-08	LIVRAISON	mars-12						
NOMBRE DE LOGEMENTS	53	PRODUIT (LLTS, LLS, PLS, libre...)	LLS	LLS			AUTRES (commerces...)	ESPACES EXTERIEURS	PARKINGS			
Nombre de Bâtiments	1	TYPE (T1, T2...)	T2	T3					Intérieurs	Extérieurs		
Nombre de niveaux du bâtiment le plus élevé	4	NOMBRE	14	39					24	28		
OBSERVATIONS / COMMENTAIRES		SHAB*		581	2172					2753		
<p>Les 53 logements construits par la société d'HLM SMHLM constituent une "résidence séniors" ; ce sont donc des logements pour personnes âgées (adaptation des logements mais pas de parties communes spécifiques). La parcelle de terrain de 3988 m2 est issu du lotissement du bailleur social. Elle a été valorisée à 459 360 euros soit pour une shon de 3190 m2, 144 euros HT/m2 shon (ou encore 8 667 euros/logement). Les 6 ha de la parcelle avaient été achetés en 1998 à 85 francs/m2 terrain, soit 13 euros HT/m2 terrain. Le reste de la parcelle a été revendu pour la construction de villas individuelles à un promoteur privé sous la forme de parcelles viabilisées de 500 m2 pour 345 euros HT/m2 shon. Dans cette opération, le bailleur a été à la fois un opérateur foncier (constitution de réserves foncières) et un aménageur (lotissement avec vente de charges foncières à un promoteur privé). Les logements sont proposés à des retraités. La Région, pour permettre de sortir des logements à des loyers modiques pour personnes âgées, a octroyé une subvention de 7500 euros par logement. Le coût de viabilisation est de 100 euros HT/m2 SH. Le prix de revient d'un logement est de 1471 euros TTC/m2 SH et le coût du bâti est de 1021 euros HT/m2 SH.</p>		SHON								3190		
		SHOB										4882
		Terrain										3988
		Surf. Annexes										508
		Surf. Parkings couverts								673		673
		Surf. Fin.		= SHAB + (Surfaces annexes+Surfaces Pk couvert+LCR)/2						3343		

POSITIONNEMENT DU BIEN

LLS	X
LLTS	
LES	
PLS	
PLI	
PROMOTION PRIVEE	
AUTRE : VEFA/Défiscalisation pour un bailleur social (SEM SAMAR)	

LOCALISATION

Zone Urbaine	
Zone Rurale	
Lotissement	X
ZAC	
Littoral	
Autre/ ZONE PRU	

DEFINITION DES SURFACES FINANÇABLES

SHAB*

S. HABITABLESéjour
Chambres
cuisine
SdB
WCToilette
Séchoir
Dégt + entrée
Rangement
9 m2 <Varangue< 14 m2**S. ANNEXES PRIVATIVES COUVERTES**Porche
Balcon, loggia
Var.>14 m2 ou T1
Cave**S. PARKING COUVERT****S. ANNEXES PRIVATIVES NON COUVERTES**Terrasse
Perron**S. LCR**

s. utile du L.C.R (mini 0,75 m2/lot)

FINANCEMENT

	En %	Montant total	/logement	
PRÊT CDC	55%	2 246 077 €		816 €
PRÊTS BANCAIRES AUTRES : crédits d'accompagnement	0%	0 €		0 €
SUBVENTION LBU hors surcharge foncière	26%	1 065 242 €		387 €
Subvention LBU pour surcharge foncière	7%	274 630 €		100 €
SUBVENTION ETAT POUR SURCHARGE FONCIERE (FRAFU)	0%	0 €		0 €
SUBVENTION COLLECTIVITES LOCALES POUR SURCHARGE FONCIERE	0%	0 €		0 €
SUBVENTIONS REGION (pour logements pour retraités)	10%	397 500 €	7 500 €	144 €
FONDS PROPRES	0%	0 €		0 €
VEFA PROMOTION PRIVEE	0%	0 €		0 €
AUTRES	2%	65 528 €		24 €
TOTAL PRIX DE REVIENT TTC DE L'OPERATION	100%	4 048 977 €		1 471 €

COÛT du BATI

			<i>RATIO</i>	<i>unité</i>	
GROS ŒUVRE	1 430 379 €	51%	293 €	SHOB	
REVETEMENTS DURS (carrelage)	191 924 €	7%	70 €	SHAB	
ETANCHEITE	60 366 €	2%	22 €	SHAB	
CHARPENTE COUVERTURE BARDAGES	113 747 €	4%	41 €	SHAB	
CLOISONS DOUBLAGES / FAUX-PLAFONDS (cloisons sèches)	63 151 €	2%	23 €	SHAB	
MENUISERIES BOIS (menuiseries intérieures)	103 309 €	4%	38 €	SHAB	
MENUISERIES EXTERIEURES	213 158 €	8%	77 €	SHAB	
SERRURERIE/METALLERIE	66 370 €	2%	24 €	SHAB	
PEINTURES	128 473 €	5%	47 €	SHAB	
REVETEMENTS MINCES	0 €	0%	70 €	SHAB	
ELECTRICITE	151 806 €	5%	2 864 €	Logt	
BT COLONNES MONTANTES		0%			
ECLAIRAGE EXTERIEUR	0 €	0%	dans les VRD et donc dans la charge foncière		
PLOMBERIE SANITAIRE	149 886 €	5%	2 828 €	Logt	
EAU CHAUDE SANITAIRE		0%			
VENTILATION CLIMATISATION	0 €	0%		0	appareil
ASCENSEUR	32 150 €	1%	32 150 €	1	appareil
EQUIPEMENT CUISINES et SALLES DE BAINS	0 €	0%	0	Logt	
FACADES ET AMENAGEMENTS DE PLACARDS	0 €	0%	0	Logt	
SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE, chauffe-eau solaires	106 676 €	4%	2 013 €	Logt	
TOTAL HT	2 811 395 €	100%			

DESCRIPTIF TECHNIQUE

COÛT du BATI H.T./ m2 SHAB 1 021 €

COÛT DU BATI H.T./ LOGEMENT 53 045 €

Date de Valeur 2012

PRIX DE REVIENT (=COÛT OPERATION)

euros/m2 SH | euros/logement

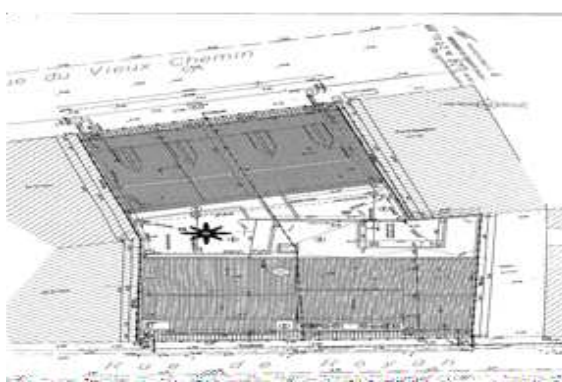

I - CHARGE FONCIERE (=A+B+C)	776 709 €	19,18%	282 €	14 655 €	I = A+B+C
A - Acquisition foncière	459 360 €	11,35%	167 €	8 667 €	Acquisition foncière : valorisation par le bailleur à 144 euros/m2 shon.
B - VRD aménageurs et frais d'aménagement	276 050 €	6,82%	100 €	5 208 €	VRD, taxe de raccordement, raccordement, branchement, VRD aménagements extérieurs dont éclairage extérieur, espaces verts
C - Taxes et participation aux équipements	41 299 €	1,02%	TLE et taxes additionnelles		
II - COÛT DU BATI (cf. page précédente dont VRD constructeur)	2 811 395 €	69,43%	II - Cout de construction tel qu'il apparait page précédente		
III - AUTRES FRAIS (=D+E+F+G+H+I+J+K)	377 591 €	9,33%	137 €	7 124 €	III=D+E+F+G+H+I+J+K
D - Maîtrise d'ouvrage déléguée	49 927 €	1,23%	rémunération du portage de l'opération en interne		
E - Frais techniques	0 €	0,00%			
F - Honoraires	269 488 €	6,66%	Honoraires des architectes, des géomètres... et BET, contrôle technique		
G - Frais Financiers et garanties	0 €	0,00%			
H - Assurances	51 944 €	1,28%			
I - Frais de Commercialisation	0 €	0,00%			
J - Frais de Gestion	0 €	0,00%			
K - Marges et Aléas	6 232 €	0,15%			
IV - TVA	83 280 €	2,06%			
TOTAL TTC (I+II+III+IV)	4 048 975 €	100,00%			

PRIX DE REVIENT TTC/ m2 SHAB 1 471 €

Coût du bâti prévisionnel	2 697 167 €	en € HT
Coût du bâti définitif	2 811 395 €	en € HT
Coût de opération prévisionnel	3 972 155 €	en € TTC
Coût de opération définitif	4 048 975 €	en € TTC

PRIX DE REVIENT TTC. Moyen / Lgt 76 396 €

Date de Valeur 2012

FICHE DE VALIDATION PROJET						N° 05MARTINIQUE																																																																																									
NOM DE L'OPERATION		Royan	Plan Masse (intégrer photo) 			Visuel du Projet (intégrer photo) 																																																																																									
TERRITOIRE		MARTINIQUE																																																																																													
LIEU - COMMUNE		Fort-de-France																																																																																													
		Zone ANRU																																																																																													
MÂÎTRE D'OUVRAGE		SMHLM																																																																																													
Coordonnées																																																																																															
MÂÎTRE d'OEUVRE		H. JOS et BIEB																																																																																													
Coordonnées																																																																																															
Permis de construire / Livraison (dates)		DEPÔT	mars-06	ACCEPTATION	déc.-06	LIVRAISON	déc-10																																																																																								
NOMBRE DE LOGEMENTS		20	PRODUIT (LLS, LLS, PLS, libre...)		LLS	LLS		AUTRES (commerces)	ESPACES EXTERIEURS	PARKINGS																																																																																					
Nombre de Bâtiments		2	TYPE (T1, T2...)		F2+L=T3	F3+L=T4				Intérieurs	Extérieurs																																																																																				
Nombre de niveaux du bâtiment le plus élevé		4	NOMBRE		12	8		2		0	0																																																																																				
OBSERVATIONS / COMMENTAIRES			<table border="1"> <tr> <td>SHAB*</td> <td>508</td> <td>525</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>1033</td> </tr> <tr> <td>SHON</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>1357</td> </tr> <tr> <td>SHOB</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>non pris en compte</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>1633</td> </tr> <tr> <td>Terrain</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>548</td> </tr> <tr> <td>Surf. Annexes</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>112</td> </tr> <tr> <td>Surf. Parkings couverts</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Surf. Fin.</td> <td colspan="10">= SHAB + (Surfaces annexes+Surfaces Pk couvert+LCR)/2</td> <td>1089</td> </tr> </table>									SHAB*	508	525									1033	SHON											1357	SHOB							non pris en compte				1633	Terrain											548	Surf. Annexes											112	Surf. Parkings couverts											0	Surf. Fin.	= SHAB + (Surfaces annexes+Surfaces Pk couvert+LCR)/2										1089
SHAB*	508	525									1033																																																																																				
SHON											1357																																																																																				
SHOB							non pris en compte				1633																																																																																				
Terrain											548																																																																																				
Surf. Annexes											112																																																																																				
Surf. Parkings couverts											0																																																																																				
Surf. Fin.	= SHAB + (Surfaces annexes+Surfaces Pk couvert+LCR)/2										1089																																																																																				
<p>La SMHLM a construit 20 logements LLS en zone ANRU de Fort-de-France. Les commerces dont un de 100 m2 ont été sortis de l'opération présentée ici pour n'avoir que des chiffres se rapportant à la construction des logements. Les terrains ont été achetés à divers particuliers pour un total de 125 824 euros HT (initialement par la Semaff qui devait faire l'opération). L'acquisition foncière est de 127 euros HT/m2 SH ; ce qui est un montant peu élevé. La viabilisation pour ces terrains déjà en partie équipés est de 91 euros HT/m2 SH. Le prix de revient d'un logement est de 1490 euros TTC/m2 SH et le coût du bâti de 1026 euros HT/m2 SH. Le bailleur estime qu'il y a un surcoût dans le coût du bâti lié à la défaillance d'entreprises (gros œuvre, menuiseries intérieures et extérieures et peinture). La construction a été faite sur radier.</p>																																																																																															

POSITIONNEMENT DU BIEN

LLS	X
LLTS	
LES	
PLS	
PLI	
PROMOTION PRIVEE	
AUTRE : VEFA/Défiscalisation pour un bailleur social (SEM SAMAR)	

LOCALISATION

Zone Urbaine	
Zone Rurale	
Lotissement	
ZAC	
Littoral	
Zone ANRU	X

DEFINITION DES SURFACES FINANÇABLES

SHAB*

S. HABITABLESéjour
Chambres
cuisine
SdB
WCToilette
Séchoir
Dégt + entrée
Rangement
9 m2 <Varangue< 14 m2**S. ANNEXES PRIVATIVES COUVERTES**Porche
Balcon, loggia
Var.>14 m2 ou T1
Cave**S. PARKING COUVERT****S. ANNEXES PRIVATIVES NON COUVERTES**Terrasse
Perron**S. LCR**

s. utile du L.C.R (mini 0,75 m2/lgt)

FINANCEMENT

	En %	Montant total	/logement	/m2 SH
PRÊT CDC	33%	502 946 €		487 €
PRÊTS BANCAIRES AUTRES	23%	358 944 €		347 €
SUBVENTION LBU hors surcharge foncière	23%	357 697 €		346 €
Subvention LBU pour surcharge foncière	0%	0 €		0 €
SUBVENTION ETAT POUR SURCHARGE FONCIERE (FRAFU)	8%	117 645 €		114 €
SUBVENTION COLLECTIVITES LOCALES POUR SURCHARGE FONCIERE	0%	0 €		0 €
SUBVENTIONS CAF	4%	66 000 €		64 €
SUBVENTION CONSEIL REGIONAL (pour petites opérations de centre-ville)	8%	120 000 €	6 000 €	116 €
FONDS PROPRES	1%	14 573 €		14 €
AUTRES	0%	0 €		0 €
TOTAL PRIX DE REVIENT TTC DE L'OPERATION	100%	1 537 805 €		1 489 €

COÛT du BATI

		<i>RATIO</i>	<i>unité</i>	
GROS ŒUVRE	592 307 €	56%	363 €	SHOB
REVETEMENTS DURS (carrelage)	68 962 €	7%	67 €	SHAB
ETANCHEITE	6 073 €	1%	6 €	SHAB
CHARPENTE COUVERTURE BARDAGES	59 535 €	6%	58 €	SHAB
CLOISONS DOUBLAGES / FAUX-PLAFONDS (cloisons sèches)	17 940 €	2%	17 €	SHAB
MENUISERIES BOIS (menuiseries intérieures)	37 263 €	4%	36 €	SHAB
MENUISERIES EXTERIEURES	77 553 €	7%	75 €	SHAB
SERRURERIE/METALLERIE	20 145 €	2%	20 €	SHAB
PEINTURES	64 129 €	6%	62 €	SHAB
REVETEMENTS MINCES	0 €	0%	0 €	SHAB
ELECTRICITE	60 057 €	6%	3 003 €	Logt
BT COLONNES MONTANTES		0%		
ECLAIRAGE EXTERIEUR	0 €	0%	dans les VRD et donc dans la charge foncière	
PLOMBERIE SANITAIRE	56 199 €	5%	2 810 €	Logt
EAU CHAUDE SANITAIRE		0%		
VENTILATION CLIMATISATION	0 €	0%	0	appareil
ASCENSEUR	0 €	0%	0	appareil
EQUIPEMENT CUISINES et SALLES DE BAINS	0 €	0%	0	Logt
FACADES ET AMENAGEMENTS DE PLACARDS	0 €	0%	0	Logt
SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE, chauffe-eau solaires	0 €	0%	0 €	Logt
TOTAL HT	1 060 163 €	100%		

DESCRIPTIF TECHNIQUE

COÛT du BATI H.T./ m2 SHAB 1 026 €

COÛT DU BATI H.T. / LOGEMENT 53 008 €

Date de valeur 2015-12

PRIX DE REVIENT (=COÛT OPERATION)

			euros/m2 SH	euros/logement	
I - CHARGE FONCIERE (=A+B+C)	250 098 €	16,26%	242 €	12 505 €	I=A+B+C
A - Acquisition foncière	130 857 €	8,51%	127 €	6 543 €	Prix d'acquisition du terrain et frais de notaire
B - VRD aménageurs et frais d'aménagement	93 585 €	6,09%	91 €	4 679 €	VRD, taxe de raccordement, raccordement, branchement, VRD aménagements extérieurs dont éclairage extérieur, espaces verts. Cette opération est réalisée dans un espace dense déjà viabilisé d'où des coûts moindres que dans d'autres opérations.
C - Taxes et participation aux équipements	25 656 €	1,67%	TLE et taxes additionnelles		
II - COÛT DU BATI (cf. page précédente dont VRD constructeur)	1 060 163 €	68,94%	II - Cout de construction tel qu'il apparait page précédente		
III - AUTRES FRAIS (=D+E+F+G+H+I+J+K)	195 915 €	12,74%	190 €	9 796 €	III=D+E+F+G+H+I+J+K
D - Maîtrise d'ouvrage déléguée	21 746 €	1,41%	rémunération du portage de l'opération en interne		
E - Frais techniques	34 280 €	2,23%	BET, contrôle technique		
F - Honoraires	105 096 €	6,83%	Honoraires des architectes, des géomètres... et BET, contrôle technique non pris en compte au-dessus		
G - Frais Financiers et garanties	0 €	0,00%			
H - Assurances	16 575 €	1,08%			
I - Frais de Commercialisation	0 €	0,00%			
J - Frais de Gestion	0 €	0,00%			
K - Marges et Aléas	18 218 €	1,18%			
IV - TVA	31 630 €	2,06%			
TOTAL TTC (I+II+III+IV)	1 537 806 €	100,00%			

PRIX DE REVIENT TTC/ m2 SHAB **1 489 €**

Coût du bâti prévisionnel	1 008 215 €	en € HT
Coût du bâti définitif	1 060 163 €	en € HT
Coût de opération prévisionnel	1 489 177 €	en € TTC
Coût de opération définitif	1 537 806 €	en € TTC

PRIX DE REVIENT TTC. Moyen / Lgt **76 890 €**Date de Valeur **2012**

FICHE DE VALIDATION PROJET				N°	6MARTINIQUE			
		Plan Masse	Visuel du Projet					
NOM DE L'OPERATION	Maxime (photo donnée. Cf annexe)		(photo donnée. Cf. annexe)					
TERRITOIRE	MARTINIQUE							
LIEU - COMMUNE	Ajoupa-Bouillon							
MAÎTRE D'OUVRAGE	SMHLM							
Coordonnées								
MÂÎTRE d'OEUVRE	D.Donat et IB Consult							
Coordonnées								
Permis de construire / Livraison (dates)	DEPÔT	sept.-04	ACCEPTATION	juin-06	LIVRAISON	sept-09		
NOMBRE DE LOGEMENTS	44							
Nombre de Bâtimts	2							
Nombre de niveaux du bâtiment le plus élevé	4							
PRODUIT (LLTS, LLS, PLS, libre...)	LLS collectif	LLTS collectifs	LLS individuels		AUTRES (commerces)	ESPACES EXTERIEURS	PARKINGS	
TYPE (T1, T2...)	F2+L=T3	F3+L=T4	F4+L=T5				Intérieurs	Extérieurs
NOMBRE	1	27	16		0		0	76
OBSERVATIONS / COMMENTAIRES	<p>La SMHLM a réalisé une opération de 28 logements collectifs de 72 appartements (12 T2, 12 T3, 12 T4) et 16 appartements individuels (16 T5).</p>							
SHAB*	62	1942	1398					3402
SHON								3295
SHOB								3924
Terrain								4200
Surf. Annexes								239
Surf. Parkings couverts						0		0
Surf. Fin.	= SHAB + (Surfaces annexes+Surfaces Pk couvert+LCR)/2							3522

POSITIONNEMENT DU BIEN

LLS	X
LLTS	X
LES	
PLS	
PLI	
PROMOTION PRIVEE	
AUTRE : VEFA/Défiscalisation pour un bailleur social (SEM SAMAR)	

LOCALISATION

Zone Urbaine	
Zone Rurale	X
Lotissement	
ZAC	
Littoral	
Zone ANRU	

DEFINITION DES SURFACES FINANÇABLES

SHAB*

S. HABITABLE

Séjour
Chambres
cuisine
SdB
WCToilette
Séchoir
Dégt + entrée
Rangement
9 m2 <Varangue< 14 m2

S. ANNEXES PRIVATIVES COUVERTES

Porche
Balcon, loggia
Var.>14 m2 ou T1
Cave

S. PARKING COUVERT

S. ANNEXES PRIVATIVES NON COUVERTES

Terrasse
Perron

S. LCR

s. utile du L.C.R (mini 0,75 m2/lot)

FINANCEMENT

	En %	Montant total	/logement	/m2 SH
PRÊT CDC	47%	1 862 250 €		547 €
PRÊTS BANCAIRES AUTRES	0%	0 €		0 €
SUBVENTION LBU hors surcharge foncière	32%	1 261 075 €		371 €
Subvention LBU pour surcharge foncière	2%	93 827 €		28 €
SUBVENTION ETAT POUR SURCHARGE FONCIERE (FRAFU)	0%	0 €		0 €
SUBVENTION DEPARTEMENT POUR SURCHARGE FONCIERE	3%	129 082 €		38 €
SUBVENTIONS ADI pour logements LLTS	8%	311 916 €	11 552 €	92 €
SUBVENTION CONSEIL REGIONAL	6%	234 000 €	5 318 €	69 €
FONDS PROPRES	1%	40 534 €		12 €
AUTRES	0%	0 €		0 €
TOTAL PRIX DE REVIENT TTC DE L'OPERATION	100%	3 932 684 €		1 156 €

COÛT du BATI

			<i>RATIO</i>	<i>unité</i>	
GROS ŒUVRE	1 548 621 €		57%	395 €	SHOB
REVETEMENTS DURS (carrelage)	160 380 €		6%	47 €	SHAB
ETANCHEITE	0 €		0%	0 €	SHAB
CHARPENTE COUVERTURE BARDAGES	194 861 €		7%	57 €	SHAB
CLOISONS DOUBLAGES / FAUX-PLAFONDS (cloisons sèches)	54 836 €		2%	16 €	SHAB
MENUISERIES BOIS (menuiseries intérieures)	108 046 €		4%	32 €	SHAB
MENUISERIES EXTERIEURES	257 139 €		10%	76 €	SHAB
SERRURERIE/METALLERIE	0 €		0%	0 €	SHAB
PEINTURES	126 029 €		5%	37 €	SHAB
REVETEMENTS MINCES	0 €		0%	0 €	SHAB
ELECTRICITE	114 059 €		4%	2 592 €	Logt
BT COLONNES MONTANTES			0%		
ECLAIRAGE EXTERIEUR	0 €		0%	dans les VRD et donc dans la charge foncière	
PLOMBERIE SANITAIRE	132 478 €		5%	3 011 €	Logt
EAU CHAUDE SANITAIRE			0%		
VENTILATION CLIMATISATION	0 €		0%	0	appareil
ASCENSEUR	0 €		0%	0	appareil
EQUIPEMENT CUISINES et SALLES DE BAINS	0 €		0%	0	Logt
FACADES ET AMENAGEMENTS DE PLACARDS	0 €		0%	0	Logt
SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE UE : chauffe-eau solaires	0 €		0%	0 €	Logt
TOTAL HT	2 696 449 €		100%		

DESCRIPTIF TECHNIQUE

--

COÛT du BATI H.T./ m2 SHAB 793 €

COÛT DU BATI H.T. / LOGEMENT 61 283 €

Date de Valeur 2006 /

PRIX DE REVIENT (=COÛT OPERATION)

euros/m2 SH euros/logement

			euros/m2 SH	euros/logement	
I - CHARGE FONCIERE (=A+B+C)	765 656 €	19,47%	225 €	17 401 €	I=A+B+C
A - Acquisition foncière	5 000 €	0,13%	1 €	114 €	Prix d'acquisition du terrain (terrain donné par la commune)
B - VRD aménageurs et frais d'aménagement	732 482 €	18,63%	215 €	16 647 €	VRD, taxe de raccordement, raccordement
C - Taxes et participation aux équipements	28 174 €	0,72%			TLE et taxes additionnelles
II - COUT DU BATI (cf. page précédente dont VRD constructeur)	2 696 449 €	68,57%			II = Coût de construction tel qu'il est
III - AUTRES FRAIS (=D+E+F+G+H+I+J+K)	389 691 €	9,91%	115 €	8 857 €	III=D+E+F+G+H+I+J+K
D - Maîtrise d'ouvrage déléguée	48 562 €	1,23%			rémunération du portage de l'opération en interne
E - Frais techniques	0 €	0,00%			
F - Honoraires	262 351 €	6,67%			Honoraires des architectes, des géomètres et BET, contrôle technique non pris en compte au-dessus
G - Frais Financiers et garanties	0 €	0,00%			
H - Assurances	74 498 €	1,89%			
I - Frais de Commercialisation	0 €	0,00%			
J - Frais de Gestion	0 €	0,00%			
K - Marges et Aléas	4 280 €	0,11%			
IV - TVA	80 888 €	2,06%			
TOTAL TTC (I+II+III+IV)	3 932 684 €	100,00%			

PRIX DE REVIENT TTC/ m2 SHAB **1 156 €**

Coût du bâti prévisionnel	2 614 943 €	en € HT
Coût du bâti définitif	2 696 449 €	en € HT
Coût de opération prévisionnel	3 863 579 €	en € TTC
Coût de opération définitif	3 932 684 €	en € TTC

PRIX DE REVIENT TTC. Moyen / Lgt **89 379 €**Date de Valeur **2012**

FICHE DE VALIDATION PROJET

N° 07MARTINIQUE

		Plan Masse	Visuel du Projet
NOM DE L'OPERATION	Symphor		
TERRITOIRE	MARTINIQUE		
LIEU - COMMUNE	Schoelcher		
MAÎTRE D'OUVRAGE	SMHLM		
Coordonnées			
MÂTRE D'OEUVRE	A. Macher et IB Consult		
Coordonnées			

Permis de construire / Livraison (dates)	DEPÔT	sept.-10	ACCEPTATION	mars-11	LIVRAISON	en cours
--	-------	----------	-------------	---------	-----------	----------

NOMBRE DE LOGEMENTS	4
Nombre de Bâtiments	1
Nombre de niveaux du bâtiment le plus élevé	2

PRODUIT (LLTS, LLS, PLS, libre...)	LLS				AUTRES (commerces)	ESPACES EXTERIEURS	PARKINGS	
TYPE (T1, T2...)	F3+L=T4						Intérieurs	Extérieurs
NOMBRE	4						0	4

OBSERVATIONS / COMMENTAIRES

La SMHLM a réalisé une opération de 4 logements LLS de 68 m2 dans une dent creuse à Schoelcher (bâtiment R+2). Cette opération se révèle bien sûr plus chère que les autres opérations réalisées par la SMHLM. L'acquisition du foncier revient à 13750 euros par logement, au-dessus du plafond que s'est fixé le bailleur de 10000 euros par logement. Mais elle est représentative d'une opération de construction de logements sociaux aujourd'hui en Martinique. Les différents ratios de cette opération correspondent aux valeurs moyennes observées à partir des statistiques de la DEAL pour les opérations réalisées en 2011. Le terrain d'assiette de 375 m2 a été acheté à la commune 55 000 euros (au prix de l'estimation faite par France Domaine), soit 210 euros/m2 SH. Le coût de viabilisation est de 283 euros HT/m2 SH ; soit une valeur moyenne pour une opération de construction. Le prix de revient d'un logement est de 1767 euros/m2 SH et le coût du bâti de 1038 euros HT/m2 SH. Cette opération fait l'objet d'une défiscalisation pour 23% du prix de revient total de l'opération. Cette part en défiscalisation vient donc compléter les prêts CDC (50% du

SHAB*	274								274
SHON					non pris en compte				265
SHOB									333
Terrain									375
Surf. Annexes									20
Surf. Parkings couverts							0		0

Surf. Fin.	= SHAB + (Surfaces annexes+Surfaces Pk couvert+LCR)/2	284
------------	---	-----

POSITIONNEMENT DU BIEN

LLS	X
LLTS	
LES	
PLS	
PLI	
PROMOTION PRIVEE	
AUTRE : VEFA/Défiscalisation pour un bailleur social	

LOCALISATION

Zone Urbaine : dent creuse	X
Zone Rurale	
Lotissement	
ZAC	
Littoral	
Zone ANRU	

DEFINITION DES SURFACES FINANÇABLES

SHAB*

S. HABITABLESéjour
Chambres
cuisine
SdB
WCToilette
Séchoir
Dégt + entrée
Rangement
9 m2 <Varangue< 14 m2**S. ANNEXES PRIVATIVES COUVERTES**Porche
Balcon, loggia
Var.>14 m2 ou T1
Cave**S. PARKING COUVERT****S. ANNEXES PRIVATIVES NON COUVERTES**Terrasse
Perron**S. LCR**

s. utile du L.C.R (mini 0,75 m2/lot)

FINANCEMENT

	En %	Montant total	/logement	par m2 SH
PRÊT CDC	50%	239 869 €		875 €
PRÊTS BANCAIRES AUTRES	0%	0 €		0 €
SUBVENTION LBU hors surcharge foncière	23%	109 622 €		400 €
Subvention LBU pour surcharge foncière	0%	0 €		0 €
SUBVENTION ETAT POUR SURCHARGE FONCIERE (FRAFU)	0%	0 €		0 €
SUBVENTION COLLECTIVITES LOCALES POUR SURCHARGE FONCIERE	0%	0 €		0 €
SUBVENTIONS CAF	0%	0 €		0 €
SUBVENTION CONSEIL REGIONAL (pour petite opération de centre-ville)	5%	24 000 €	6 000 €	88 €
FONDS PROPRES	0%	0 €		0 €
DEFISCALISATION	23%	110 697 €		404 €
TOTAL PRIX DE REVIENT TTC DE L'OPERATION	100%	484 188 €		1 767 €

COÛT du BATI

		<u>RATIO</u>	<u>unité</u>	
GROS ŒUVRE	140 773 €	49%	423 €	SHOB
REVETEMENTS DURS (carrelage)	19 187 €	7%	70 €	SHAB
ETANCHEITE	0 €	0%	0 €	SHAB
CHARPENTE COUVERTURE BARDAGES	27 959 €	10%	102 €	SHAB
CLOISONS DOUBLAGES / FAUX-PLAFONDS (cloisons sèches)	4 659 €	2%	17 €	SHAB
MENUISERIES BOIS (menuiseries intérieures)	13 099 €	5%	48 €	SHAB
MENUISERIES EXTERIEURES	29 272 €	10%	107 €	SHAB
SERRURERIE/METALLERIE	0 €	0%	0 €	SHAB
PEINTURES	14 306 €	5%	52 €	SHAB
REVETEMENTS MINCES	0 €	0%	0 €	SHAB
ELECTRICITE	15 300 €	5%	3 825 €	Logt
BT COLONNES MONTANTES		0%		
ECLAIRAGE EXTERIEUR	0 €	0%	dans les VRD et donc dans la charge foncière	
PLOMBERIE SANITAIRE	13 594 €	5%	3 399 €	Logt
EAU CHAUDE SANITAIRE		0%		
VENTILATION CLIMATISATION	0 €	0%	0	appareil
ASCENSEUR	0 €	0%	0	appareil
EQUIPEMENT CUISINES et SALLES DE BAINS	0 €	0%	0	Logt
FACADES ET AMENAGEMENTS DE PLACARDS	0 €	0%	0	Logt
SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE, chauffe-eau solaires	6 268 €	2%	1 567 €	Logt
TOTAL HT	284 417 €	100%		

DESCRIPTIF TECHNIQUE

COÛT du BATI H.T./ m2 SHAB 1 038 €

COÛT DU BATI H.T./ LOGEMENT 71 104 €

Date de Valeur **en cours**

PRIX DE REVIENT (=COÛT OPERATION)

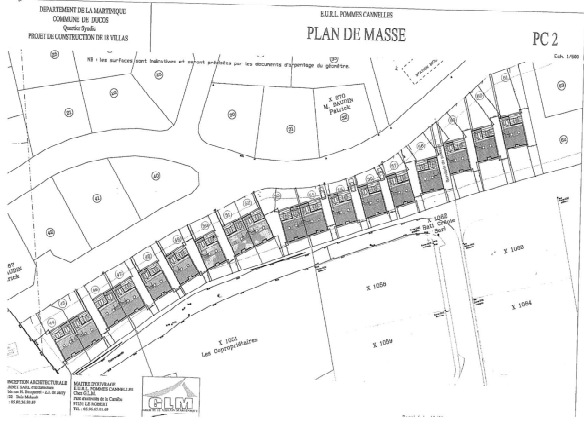

			euros/m2 SH	euros/logement	
I - CHARGE FONCIERE (=A+B+C)	140 995 €	29,12%	515 €	35 249 €	I=A+B+C
A - Acquisition foncière	56 551 €	11,68%	206 €	14 138 €	Prix d'acquisition du terrain (estimation de France Domaine) et frais de notaire
B - VRD aménageurs et frais d'aménagement	77 663 €	16,04%	283 €	19 416 €	VRD, taxe de raccordement, raccordement, branchement, VRD aménagements extérieurs dont éclairage extérieur, espaces verts
C - Taxes et participation aux équipements	6 781 €	1,40%	TLE et taxes additionnelles		
II - COUT DU BATI (cf. page précédente dont VRD constructeur)	284 417 €	58,74%	II - Cout de construction tel qu'il apparait page précédente		
III - AUTRES FRAIS (=D+E+F+G+H+I+J+K)	48 818 €	10,08%	178 €	12 205 €	III=D+E+F+G+H+I+J+K
D - Maîtrise d'ouvrage déléguée	6 086 €	1,26%	rémunération du portage de l'opération en interne		
E - Frais techniques	0 €	0,00%			
F - Honoraires	30 588 €	6,32%	Honoraires des architectes, des géomètres et BET, contrôle technique		
G - Frais Financiers et garanties	0 €	0,00%			
H - Assurances	6 644 €	1,37%			
I - Frais de Commercialisation	0 €	0,00%			
J - Frais de Gestion	0 €	0,00%			
K - Marges et Aléas	5 500 €	1,14%			
IV - TVA	9 959 €	2,06%			
TOTAL TTC (I+II+III+IV)	484 189 €	100,00%			

Coût du bâti prévisionnel	1 008 215 €	en € HT
Coût du bâti définitif	284 417 €	en € HT
Coût de opération prévisionnel	1 489 177 €	en € TTC
Coût de opération définitif	484 189 €	en € TTC

 PRIX DE REVIENT TTC/ m2 SHAB **1 767 €**

 PRIX DE REVIENT TTC. Moyen / Lgt **121 047 €**
Date de Valeur **2012**

FICHE DE VALIDATION PROJET N° **08MARTINIQUE**

		Plan Masse	Visuel du Projet
NOM DE L'OPERATION	POMMES-CANNELLES		
TERRITOIRE	MARTINIQUE		
LIEU - COMMUNE	Quartier Lourdes		
	DUCOS		
MAÎTRE D'OUVRAGE	EURL POMMES-CANNELLES		
Coordonnées	059675-75-99		
MAÎTRE d'OEUVRE	Mission P.C : ATELIER D'ARCHITECTURE Philippe LANDES		
Coordonnées	INGEFRA : 0596750303 et Philippe LANDES : 0696723218		

Permis de construire / Livraison (dates)	DEPÔT	mai-09	ACCEPTATION	oct.-09	LIVRAISON	févr.-11
---	--------------	--------	--------------------	---------	------------------	----------

NOMBRE DE LOGEMENTS	18
Nombre de Bâtiments	
Nombre de niveaux du bâtiment le plus élevé	R+1

PRODUIT (LLTS, LLS, PLS, libre...)	individuels P.T.Z et Libre				AUTRES (commerces)	ESPACES EXTERIEURS	PARKINGS	
TYPE (T1, T2...)	T4						Intérieurs	Extérieurs
NOMBRE	18							

OBSERVATIONS / COMMENTAIRES

Le constructeur de maisons individuelles en opérations groupées Le Villain a acquis dans le cadre d'un lotissement privé du terrain aménagé pour 606 euros HT/m2 SH. Le coût de viabilisation à la charge du constructeur apparaît comme faible : 90 euros/m2 SH. Mais au final, la charge foncière de 720 euros/m2 SH correspond à une valeur moyenne pour la réalisation de logements individuels. Le Groupe Le Villain a construit 18 maisons en bande de 81 m2. La plupart des acquéreurs ont bénéficié d'un PTZ. Les maisons ont des terrasse de 30 m2 et ont une superficie SHOB de 116 m2. Le coût du bâti est de 1237 euros TTC/m2 SHOB ; ce qui correspond aux valeurs de cette société pour des maisons avec sous-sol (R+1). Les parcelles sont assez petites, de l'ordre de 240 m2 de terrains. Le prix de revient d'un logement est de 2880 euros TTC/m2 SH (soit, 234.000 euros par logement). Il n'y a pas eu de gisements d'économie dans cette opération.

SHAB*								1464
SHON	1535							1535
SHOB								2091
Terrain	4328							4328
Surf. Annexes								540
Surf. Parkings couverts								0

Surf. Fin.	= SHAB + (Surfaces annexes+Surfaces Pk couvert+LCR)/2	1716
-------------------	---	-------------

POSITIONNEMENT DU BIEN		
LLS		
LLTS		
LES		
PLS		
PLI		
PROMOTION PRIVEE		V.E.FA
AUTRE : VEFA/Défiscalisation pour un bailleur social (SEM SAMAR)		

LOCALISATION

Zone Urbaine	
Zone Rurale	X
Lotissement	X
ZAC	
Littoral	
Autre/ ZONE PRU	

DEFINITION DES SURFACES FINANÇABLES

SHAB*

S. HABITABLESéjour
Chambres
cuisine
SdB
WCToilette
Séchoir
Dégt + entrée
Rangement
9 m2 <Varangue< 14 m2**S. ANNEXES PRIVATIVES COUVERTES**Porche
Balcon, loggia
Var.>14 m2 ou T1
Cave**S. PARKING COUVERT****S. ANNEXES PRIVATIVES NON COUVERTES**Terrasse
Perron**S. LCR**

s. utile du L.C.R (mini 0,75 m2/lot)

FINANCEMENT	En %	Montant total	/logement
PRÊT CDC			
PRÊTS BANCAIRES AUTRES : crédits d'accompagnement			
SUBVENTION LBU			
dont Subvention LBU pour surcharge foncière			
SUBVENTION ETAT POUR SURCHARGE FONCIERE (FRAFU)			
SUBVENTON COLLECTIVITES LOCALES POUR SURCHARGE FONCIERE			
SUBVENTIONS COLLECTEURS 1%			
FONDS PROPRES			
VEFA PROMOTION PRIVEE	100,00%	4 216 286 €	
AUTRES			
TOTAL PRIX DE REVIENT TTC DE L'OPERATION		4 216 286 €	

COÛT du BATI

			<i>RATIO</i>	<i>unité</i>
GROS ŒUVRE			0 €	SHOB
REVETEMENTS DURS (carrelage)			0 €	SHAB
ETANCHEITE			0 €	SHAB
CHARPENTE COUVERTURE BARDAGES			0 €	SHAB
CLOISONS DOUBLAGES / FAUX-PLAFONDS (cloisons sèches)			0 €	SHAB
MENUISERIES BOIS (menuiseries intérieures)			0 €	SHAB
MENUISERIES EXTERIEURES			0 €	SHAB
SERRURERIE/METALLERIE			0 €	SHAB
PEINTURES			0 €	SHAB
REVETEMENTS MINCES			0 €	SHAB
ELECTRICITE			0 €	Logt
BT COLONNES MONTANTES				
ECLAIRAGE EXTERIEUR		0 €	dans les VRD et donc dans la charge foncière	
PLOMBERIE SANITAIRE			0 €	Logt
EAU CHAUDE SANITAIRE				Logt
VENTILATION CLIMATISATION			#VALEUR!	n appareils
ASCENSEUR			#VALEUR!	n appareils
EQUIPEMENT CUISINES et SALLES DE BAINS			0	Logt
FACADES ET AMENAGEMENTS DE PLACARDS			0	Logt
SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE UE : chauffe-eau solaires			0	Logt
TOTAL HT		2 382 726 €		

DESCRIPTIF TECHNIQUE

Coût du BATI H.T./m2 SHOB

1 140 €

Coût du BATI TTC/m2 SHOB

1 237 €

COÛT du BATI H.T./ m2 SHAB

1 628 €

COÛT DU BATI H.T. / LOGEMENT

132 374 €

Date de Valeu 2015-26

PRIX DE REVIENT (=COÛT OPERATION)

euros/m2 SH euros/logement

I - CHARGE FONCIERE (=A+B+C)	1 051 925 €	24,95%	719 €	58 440 €	I = A+B+C
A - Acquisition foncière	887 465 €	21,05%	606 €	49 304 €	Acquisition de terrains aménagés auprès d'un particulier (eurl Les Canneliers - Mr Gibus). Les prestations de lotissement habituelles étaient déjà réalisées: station d'épuration, poste de transformation électrique et génie civil.
B - VRD aménageurs et frais d'aménagement	132 765 €	3,15%	91 €	7 376 €	Le constructeur a du réaliser en plus des terrassements, des murs de soutènement, des drains et des coffrets électriques.
C - Taxes et participation aux équipements	31 695 €	0,75%	TLE, taxes additionnelles...		
II - COUT DU BATI (cf. page précédente dont VRD constructeur)	2 382 726 €	56,51%	II - Cout de construction tel qu'il apparait page précédente		
III - AUTRES FRAIS (=D+E+F+G+H+I+J+K)	461 994 €	10,96%	316 €	25 666 €	III=D+E+F+G+H+I+J+K
D - Maîtrise d'ouvrage déléguée	182 488 €	4,33%	externe ou rémunération du portage de l'opération en interne		
E - Frais techniques	13 318 €	0,32%	BET, contrôle technique...		
F - Honoraires	24 140 €	0,57%	Honoraires des architectes...		
G - Frais Financiers et garanties	29 076 €	0,69%			
H - Assurances	75 395 €	1,79%			
I - Frais de Commercialisation	135 734 €	3,22%			
J - Frais de Gestion	0 €	0,00%			
K - Marges et Aléas	1 843 €	0,04%			
IV - TVA	319 641 €	7,58%			
TOTAL TTC (I+II+III+IV)	4 216 286 €	100,00%			

Coût du bâti prévisionnel	2 382 726 €	en € HT
Coût du bâti définitif	0 €	en € HT
Coût de opération prévisionnel	4 216 286 €	en € TTC
Coût de opération définitif	0 €	en € TTC

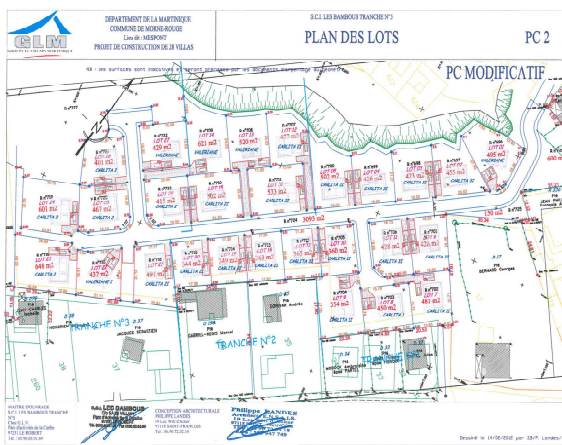
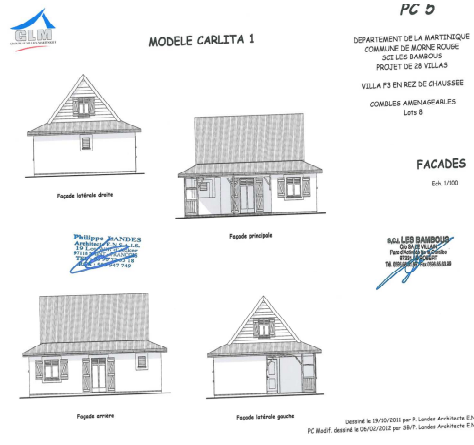
PRIX DE REVIENT TTC/ m2 SHAB 2 880 €

PRIX DE REVIENT TTC. Moyen / Lgt 234 238 €

Date de Valeu 2011

FICHE DE VALIDATION PROJET

N° **09MARTINIQUE**

NOM DE L'OPERATION	BAMBOUS V	Plan Masse	Visuel du Projet
TERRITOIRE	MARTINIQUE		
LIEU - COMMUNE	Quartier Mespont		
	MORNE-ROUGE		
MAÎTRE D'OUVRAGE	S.C.I "LES BAMBOUS"		
Coordonnées	059675-75-99		
MAÎTRE d'OEUVRE	Mission P.C : ATELIER D'ARCHITECTURE Philippe LANDES		
Coordonnées	A.E.I. : E. COLAS : 069681 87 63 Philippe LANDES : 0696723218		

Permis de construire / Livraison (dates)	DEPÔT	mars-10	ACCEPTATION	juin-10	LIVRAISON	juil.-12	1ère tranche
---	-------	---------	-------------	---------	-----------	----------	--------------

NOMBRE DE LOGEMENTS	28
Nombre de Bâtiments	0
Nombre de niveaux du bâtiment le plus élevé	R+1 et R+ Combles

PRODUIT (LLTS, LLS, PLS, libre...)	défiscalisation sociale					AUTRES (commerces)	ESPACES EXTERIEURS	PARKINGS	
TYPE (T1, T2...)	T3/4							Intérieurs	Extérieurs
NOMBRE	28								

OBSERVATIONS / COMMENTAIRES

Le constructeur de maisons individuelles en opérations groupées Le Villain a réalisé en plusieurs opérations et plusieurs tranches la construction de maisons sur une grande parcelle lui appartenant qu'il a acquis il y a une quinzaine d'années (10 ha). Il a ainsi entre autres construit 28 logements de 130 m2 SHOB en moyenne avec une terrasse de 30 m2 et une surface habitable en moyenne de 97 m2. Les parcelles des terrains font en moyenne 500 m2. L'opération se situe en zone rurale. L'assiette foncière attribuée à cette opération est de 48697 m2 de terrain pour une valorisation de 133104 euros, soit 2,7 euros/m2 terrain. Dans cette dernière opération de 28 logements, trois tranches sont prévues dont une de 11 logements déjà livrés. Le coût de viabilisation revient à 35361 euros par logement ; ce qui correspond à la moyenne constatée par cette société en opérations groupées. La charge foncière ressort à 420 euros HT/m2 SH grâce au gisement d'économie réalisé sur l'acquisition foncière. Le coût du bâti est de 1240 euros TTC/m2 SHOB ; soit la valeur moyenne d'un logement pour cette société. Mais malgré le gisement d'économie réalisé sur l'acquisition foncière, le prix de revient des logements (220.000 euros) s'avère encore trop élevé, eu égard à la solvabilisation des ménages. Ces logements font alors l'objet d'une défiscalisation Girardin pour logements intermédiaires en accession : les accédants à la propriété acquièrent ces maisons à 70% de leur valeur (154.000 au lieu de 220.000 euros) ; les 30% restants sont financés par défiscalisation du promoteur en contrepartie d'un crédit d'impôt.

SHAB*									2714
SHON		2796							2796
SHOB			3641						3641
Terrain			48697						48697
Surf. Annexes									840
Surf. Parkings couverts									0

Surf. Fin. = SHAB + (Surfaces annexes+Surfaces Pk couvert+LCR)/2

POSITIONNEMENT DU BIEN

LLS	
LLTS	
LES	
PLS	
PLI	
PROMOTION PRIVEE	X
AUTRE : VEFA/Défiscalisation pour un bailleur social (SEM SAMAR)	V.E.F.A défiscalisation

LOCALISATION

Zone Urbaine	
Zone Rurale	X
Lotissement	
ZAC	
Littoral	
Autre/ ZONE PRU	

DEFINITION DES SURFACES FINANÇABLES

SHAB*

S. HABITABLE

Séjour
Chambres
cuisine
SdB
WC

Toilette
Séchoir
Dégt + entrée
Rangement
9 m2 <Varangue< 14 m2

S. ANNEXES PRIVATIVES COUVERTES

Porche
Balcon, loggia
Var.>14 m2 ou T1
Cave

S. PARKING COUVERT**S. ANNEXES PRIVATIVES NON COUVERTES**

Terrasse
Perron

S. LCR

s. utile du L.C.R (mini 0,75 m2/1gr)

FINANCEMENT

	En %	Montant total	/logement
PRÉT CDC			
PRÊTS BANCAIRES AUTRES : crédits d'accompagnement			
SUBVENTION LBU			
dont Subvention LBU pour surcharge foncière			
SUBVENTION ETAT POUR SURCHARGE FONCIERE (FRAFU)			
SUBVENTON COLLECTIVITES LOCALES POUR SURCHARGE FONCIERE			
SUBVENTIONS COLLECTEURS 1%			
FONDS PROPRES			
VEFA PROMOTION PRIVEE	70%	4 312 000 €	
Défiscalisation du promoteur	30%	1 848 000 €	
TOTAL PRIX DE REVIENT TTC DE L'OPERATION	100%	6 160 000 €	

Date de Valeu 2012

PRIX DE REVIENT (=COÛT OPERATION)

euros/m2 SH euros/logement

			euros/m2 SH	euros/logement	
I - CHARGE FONCIERE (=A+B+C)	1 140 828 €	18,52%	420 €	40 744 €	I= A+B+C
A - Acquisition foncière	133 104 €	2,16%	49 €	4 754 €	Acquisition foncière, frais de notaire, et frais de négociation foncière
B - VRD aménageurs et frais d'aménagement	990 124 €	16,07%	365 €	35 362 €	
C - Taxes et participation aux équipements	17 600 €	0,29%			TLE, TDCOS, TDENS, participations en ZAC, taxes additionnelles...
II - COUT DU BATI (cf. page précédente dont VRD constructeur)	4 138 723 €	67,19%			II - Cout de construction tel qu'il apparait page précédente
III - AUTRES FRAIS (=D+E+F+G+H+I+J+K)	397 868 €	6,46%	147 €	14 210 €	III=D+E+F+G+H+I+J+K
D - Maîtrise d'ouvrage déléguée	118 499 €	1,92%			externe ou rémunération du portage de l'opération en interne
E - Frais techniques	80 467 €	1,31%			BET, contrôle technique...
F - Honoraires	23 189 €	0,38%			Honoraires des architectes, des géomètres...
G - Frais Financiers et garanties	32 168 €	0,52%			
H - Assurances	52 716 €	0,86%			
I - Frais de Commercialisation	62 371 €	1,01%			
J - Frais de Gestion	0 €	0,00%			
K - Marges et Aléas	28 460 €	0,46%			
IV - TVA	482 581 €	7,83%			
TOTAL TTC (I+II+III+IV)	6 160 000 €	100,00%			

Coût du bâti prévisionnel	4 138 723 €		en € HT
Coût du bâti définitif	0 €		en € HT
Coût de opération prévisionnel	6 160 000 €		en € TTC
Coût de opération définitif	0 €		en € TTC

PRIX DE REVIENT TTC/ m2 SHAB 2 270 €

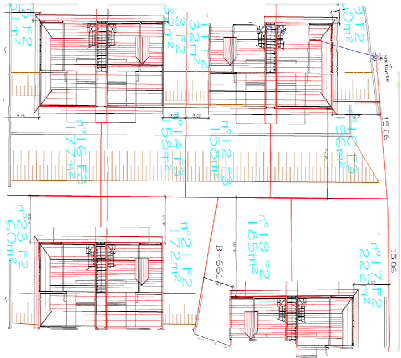

PRIX DE REVIENT TTC. Moyen / Lgt 220 000 €

Date de Valeu 2012

FICHE DE VALIDATION PROJET

N°

10MARTINIQUE

		Plan Masse	Visuel du Projet
NOM DE L'OPERATION	JACARANDA		
TERRITOIRE	MARTINIQUE		
LIEU - COMMUNE	Quartier La Marie		
	MARIGOT		
MÂÎTRE D'OUVRAGE	EURL JACARANDA		
Coordonnées	059675-75-99		
MÂÎTRE d'OEUVRE	VRD : INGEFRA et Mission P.C : ATELIER D'ARCHITECTURE Philippe LANDES		
Coordonnées	INGEFRA : 0596750303 et Philippe LANDES : 0696723218		

Permis de construire / Livraison (dates)	DEPÔT	avr.-10	ACCEPTATION		LIVRAISON	2012
--	-------	---------	-------------	--	-----------	------

NOMBRE DE LOGEMENTS	34
Nombre de Bâtiments	7
Nombre de niveaux du bâtiment le plus élevé	R+1+combles

PRODUIT (LLTS, LLS, PLS, libre...)	Libre				AUTRES (commerces)	ESPACES EXTERIEURS	PARKINGS	
TYPE (T1, T2...)	T2/T3/4 et T4						Intérieurs	Extérieurs
NOMBRE	34							

OBSERVATIONS / COMMENTAIRES

Le constructeur de maisons individuelles Le Villain avait prévu la réalisation au Mangot d'une opération de "villaparts" de standing (collectifs R+1 avec jardins privatifs pour tous les logements) pendant la période de boom immobilier. Il a acquis des terrains de particuliers pour 80 euros m2 terrain, mais rapporté aux m2 de surface habitable ce foncier apparaît comme cher : 411 euros/m2 SH. Le coût de viabilisation est de 30.000 euros, ce qui correspond à une valeur moyenne.

Le coût du bâti est supérieur à celui des deux autres opérations de Le Villain : 1430 euros TTC/m2 shob au lieu de 1240 euros TTC/m2 Shob. Ces logements sont de plus haut standing. Ils sont encore proposés en défiscalisation privée. Le prix de revient moyen d'un logement est de 190.300 euros car ce programmes comprend aussi de petits logements T2 et de 3780 euros TTC/m2 SHAB.

SHAB*									1712
SHON				2134					2134
SHOB				2578					2578
Terrain				7853					7853
Surf. Annexes									n.r.
Surf. Parkings couverts									0

Surf. Fin. = SHAB + (Surfaces annexes+Surfaces Pk couvert+LCR)/2

2143

POSITIONNEMENT DU BIEN

LLS	
LLTS	
LES	
PLS	
PLI	
PROMOTION PRIVEE	
AUTRE : VEFA/Défiscalisation pour un bailleur social (SEM SAMAR)	VEFA défiscalisation

LOCALISATION

Zone Urbaine	
Zone Rurale	X
Lotissement	
ZAC	
Littoral	
Autre/ ZONE PRU	

DEFINITION DES SURFACES FINANÇABLES

SHAB*

S. HABITABLE

Séjour
Chambres
cuisine
SdB
WC

Toilette
Séchoir
Dégt + entrée
Rangement
9 m2 <Varangue< 14 m2

S. ANNEXES PRIVATIVES COUVERTES

Porche
Balcon, loggia
Var.>14 m2 ou T1
Cave

S. PARKING COUVERT**S. ANNEXES PRIVATIVES NON COUVERTES**

Terrasse
Perron

S. LCR

s. utile du L.C.R (mini 0,75 m2/lot)

FINANCEMENT

	En %	Montant total	/logement
--	------	---------------	-----------

	En %	Montant total	/logement
PRÊT CDC			
PRÊTS BANCAIRES AUTRES : crédits d'accompagnement			
SUBVENTION LBU			
dont Subvention LBU pour surcharge foncière			
SUBVENTION ETAT POUR SURCHARGE FONCIERE (FRAFU)			
SUBVENTON COLLECTIVITES LOCALES POUR SURCHARGE FONCIERE			
SUBVENTIONS COLLECTEURS 1%			
FONDS PROPRES			
VEFA PROMOTION PRIVEE dont défiscalisation privée	100%	6 469 544 €	
AUTRES			

COÛT du BATI

		<i>RATIO</i>	<i>unité</i>
GROS ŒUVRE		0 €	SHOB
REVETEMENTS DURS (carrelage)		#REF!	SHAB
ETANCHEITE		#REF!	SHAB
CHARPENTE COUVERTURE BARDAGES		#REF!	SHAB
CLOISONS DOUBLAGES / FAUX-PLAFONDS (cloisons sèches)		#REF!	SHAB
MENUISERIES BOIS (menuiseries intérieures)		#REF!	SHAB
MENUISERIES EXTERIEURES		#REF!	SHAB
SERRURERIE/METALLERIE		#REF!	SHAB
PEINTURES		#REF!	SHAB
REVETEMENTS MINCES		#REF!	SHAB
ELECTRICITE		0 €	Logt
BT COLONNES MONTANTES			
ECLAIRAGE EXTERIEUR	0 €	dans les VRD et donc dans la charge foncière	
PLOMBERIE SANITAIRE		0 €	Logt
EAU CHAUDE SANITAIRE			Logt
VENTILATION CLIMATISATION		#VALEUR!	n appareils
ASCENSEUR		#VALEUR!	n appareils
EQUIPEMENT CUISINES et SALLES DE BAINS		0	Logt
FACADES ET AMENAGEMENTS DE PLACARDS		0	Logt
SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE UE : chauffe-eau solaires		0	Logt
TOTAL HT	3 384 805 €		

DESCRIPTIF TECHNIQUE

COÛT DU BATI H.T/m2 SHOB

1 313 €

COÛT DU BATI TTC/m2 SHOB

1 425 €

COÛT du BATI H.T./ m2 SHAB 1 977 €

COÛT DU BATI H.T. / LOGEMENT 99 553 €

Date de Valeur 2012

PRIX DE REVIENT (=COÛT OPERATION)

euros/m2 SH euros/logement



			euros/m2 SH	euros/logement	
I - CHARGE FONCIERE (=A+B+C)	1 764 327 €	27,27%	1 031 €	51 892 €	I= A+B+C
A - Acquisition foncière	704 293 €	10,89%	411 €	20 715 €	Acquisition foncière, frais de notaire, et frais de négociation foncière
B - VRD aménageurs et frais d'aménagement	1 019 482 €	15,76%	595 €	29 985 €	station d'épuration, poste de transformation électrique, génie civil
C - Taxes et participation aux équipements	40 552 €	0,63%	TLE, taxes additionnelles...		
II - COUT DU BATI (cf. page précédente dont VRD constructeur)	3 384 805 €	52,32%	II - Cout de construction tel qu'il apparait page précédente		
III - AUTRES FRAIS (=D+E+F+G+H+I+J+K)	894 306 €	13,82%	522 €	26 303 €	III=D+E+F+G+H+I+J+K
D - Maîtrise d'ouvrage déléguée	239 817 €	3,71%	externe ou rémunération du portage de l'opération en interne		
E - Frais techniques	92 714 €	1,43%	BET, contrôle technique		
F - Honoraires	38 847 €	0,60%	Honoraires des architectes		
G - Frais Financiers et garanties	141 262 €	2,18%			
H - Assurances	144 325 €	2,23%			
I - Frais de Commercialisation	209 691 €	3,24%			
J - Frais de Gestion	0 €	0,00%			
K - Marges et Aléas	27 650 €	0,43%			
IV - TVA	426 106 €	6,59%			
TOTAL TTC (I+II+III+IV)	6 469 544 €	100,00%			

Coût du bâti prévisionnel	3 384 805 €	en € HT
Coût du bâti définitif	0 €	en € HT
Coût de opération prévisionnel	6 469 544 €	en € TTC
Coût de opération définitif	0 €	en € TTC

PRIX DE REVIENT TTC/ m2 SHAB 3 779 €

PRIX DE REVIENT TTC. Moyen / Lgt 190 281 €

Date de Valeur 2012

FICHE DE VALIDATION PROJET			N°		11Martinique							
		Plan Masse (intégrer photo)		Visuel du Projet (intégrer photo)								
NOM DE L'OPERATION	BUTIA											
TERRITOIRE	MARTINIQUE											
LIEU - COMMUNE	Petit Bourg											
	Rivière Salée											
MÂTRE D'OUVRAGE	SA HLM OZANAM											
Coordonnées	POINTE DE JAHAM 97233 SCHOELCHER Tel: 05.96.61.42.12											
MÂTRE D'OEUVRE	ARCHISHOW											
Coordonnées	ZI LEZARDE Im. Les Amandiers 97232 Lamentin											
Permis de construire / Livraison (dates)	DEPÔT	mai-10	ACCEPTATION	oct.-10	LIVRAISON	mai-12						
NOMBRE DE LOGEMENTS	54	PRODUIT (LLTS, LLS, PLS, libre...)	39 LLS	15 PLS			AUTRES (commerces)	ESPACES EXTERIEURS	PARKINGS			
Nombre de Bâtimens	4	TYPE (T1, T2...)	T3	T4					Intérieurs	Extérieurs		
Nombre de niveaux du bâtiment le plus élevé	R+2	NOMBRE	30	24						103		
OBSERVATIONS / COMMENTAIRES		SHAB*								3954		
<p>Cette opération de construction de 39 LLS et 15 PLS a été initiée à proximité du centre-bourg de Rivière Salée. Elle a été réalisée en VEFA/défiscalisation. Le foncier a été acquis auprès de particuliers pour 303 euros HT/m2 SH et la viabilisation est de 234 euros HT/m2 SH. La charge foncière réalisée sans Gisement d'Economie est de 575 euros HT/m2 SH, valeur élevée pour du logement social mais correspond à la charge foncière de marché (le foncier avait à l'origine été acquis pour la réalisation de logements du secteur privé). Le coût du bâti a lui par contre bénéficié d'un Gisement d'Economie, de par la taille suffisante de l'opération permettant la réalisation d'économies d'échelle ; le constructeur a entre autre utilisé une centrale à béton en propre. Le prix de revient de l'opération est de 1801 euros TTC/m2 SH et correspond aux moyennes observées en 2011-2012 pour la construction de logements sociaux en VEFA/défiscalisation. Une partie des logements a été affectée à du PLS. En dehors des prêts CDC et de la subvention LBU de l'Etat, 27% de l'opération est financée par la VEFA/défiscalisation.</p>		SHON								3826		
		SHOB										
		Terrain										7678
		Surf. Annexes										497
		Surf. Parkings couverts										
		Surf. Fin.		= SHAB + (Surfaces annexes+Surfaces Pk couvert+LCR)/2						4203		

POSITIONNEMENT DU BIEN (mettre une croix)

LLS	X
LLTS	
LES	
PLS	X
PLI	
PROMOTION PRIVEE	
AUTRE : VEFA/Défiscalisation pour un bailleur social	X

LOCALISATION (mettre une croix)

Zone Urbaine : dent creuse	
Zone Rurale, périphérie de	X
Lotissement	
ZAC	
Littoral	
Zone ANRU	

DEFINITION DES SURFACES FINANÇABLES

SHAB*

S. HABITABLE

Séjour
Chambres
cuisine
SdB
WC

Toilette
Séchoir
Dégt + entrée
Rangement
9 m2 <Varangue< 14 m2

S. ANNEXES PRIVATIVES COUVERTES

Porche
Balcon, loggia
Var.>14 m2 ou T1
Cave

S. PARKING COUVERT**S. ANNEXES PRIVATIVES NON COUVERTES**

Terrasse
Perron

S. LCR

s. utile du L.C.R (mini 0,75 m2/lot)

FINANCEMENT (remplir colonne montant total)

	En %	Montant total	/logement
PRÊT CDC	55%	4 039 201 €	74 800 €
PRÊTS BANCAIRES AUTRES	%		
SUBVENTION LBU hors surcharge foncière	17%	1 238 199 €	22 930 €
Subvention LBU pour surcharge foncière			
SUBVENTION ETAT POUR SURCHARGE FONCIERE (FRAFU)	%		
SUBVENTION COLLECTIVITES LOCALES POUR SURCHARGE FONCIERE			
SUBVENTIONS CAF	%		
SUBVENTION CONSEIL REGIONAL (pour petite opération de centre-ville)	%		
VEFA/Défiscalisation	27%	1 980 868 €	36 683 €
DEFISCALISATION	1%	78 000 €	1 444 €
TOTAL PRIX DE REVIENT TTC DE L'OPERATION	100%	7 336 268 €	135 857 €

COÛT du BATI (remplir 1ère colonne valeurs en euros)

RATIO *unité*

GROS ŒUVRE	2 300 000 €	57%	#DIV/0!	SHOB
REVETEMENTS DURS (carrelage)	250 000 €	6%	63 €	SHAB
ETANCHEITE	0 €	0%	0 €	SHAB
CHARPENTE COUVERTURE BARDAGES	276 000 €	7%	70 €	SHAB
CLOISONS DOUBLAGES / FAUX-PLAFONDS (cloisons sèches)	94 000 €	2%	24 €	SHAB
MENUISERIES BOIS (menuiseries intérieures)	90 960 €	2%	23 €	SHAB
MENUISERIES EXTERIEURES	262 682 €	7%	66 €	SHAB
SERRURERIE/METALLERIE	0 €	0%	0 €	SHAB
PEINTURES	210 000 €	5%	53 €	SHAB
REVETEMENTS MINCES	0 €	0%	0 €	SHAB
ELECTRICITE	261 000 €	7%	4 833 €	Logt
BT COLONNES MONTANTES		0%		
ECLAIRAGE EXTERIEUR	0 €	0%	dans les VRD et donc dans la charge foncière	
PLOMBERIE SANITAIRE	139 500 €	3%	2 583 €	Logt
EAU CHAUDE SANITAIRE		0%		Logt
VENTILATION CLIMATISATION	0 €	0%	0	appareil
ASCENSEUR	0 €	0%	0	appareil
EQUIPEMENT CUISINES et SALLES DE BAINS	0 €	0%	0	Logt
FACADES ET AMENAGEMENTS DE PLACARDS	0 €	0%	0	Logt
SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE UE : chauffe-eau solaires	121 502 €	3%	2 250 €	Logt
TOTAL HT	4 005 644 €	100%		

DESCRIPTIF TECHNIQUE

COÛT du BATI H.T./ m2 SHAB 1 013 €

COÛT DU BATI H.T. / LOGEMENT 74 179 €

Date de Valeur **2012**

PRIX DE REVIENT (=COÛT OPERATION) remplir 1ère colonne montant et éventuellement 3ème colonne commentaires pour cette opération



I - CHARGE FONCIERE (=A+B+C)	2 275 340 €	32%	575	42 136 €	=A+B+C
A - Acquisition foncière	1 197 821 €	17%	303	22 182 €	Prix d'acquisition du terrain, frais de notaire, éventuellement frais de négociation foncière
B - VRD aménageurs et frais d'aménagement	924 152 €	13%	234	17 114 €	VRD, taxe de raccordement, raccordement, branchement, VRD aménagements extérieurs dont éclairage extérieur, espaces verts, surcoûts éventuels, dont de fondations spéciales
C - Taxes et participation aux équipements	153 367 €	2%	TLE , taxes additionnelles, TDPLD, TDCOS, participation en ZAC...		
II - COUT DU BATI (cf. page précédente dont VRD constructeur)	4 005 644 €	56%	II - Cout de construction tel qu'il apparait page précédente		
III - AUTRES FRAIS (=D+E+F+G+H+I+J+K)	692 735 €	10%	175 €	12 828 €	III=D+E+F+G+H+I+J+K
D - Maîtrise d'ouvrage déléguée	324 938 €	5%	rémunération du portage de l'opération en interne ou en externe		
E - Frais techniques	87 994 €	1%	BET, contrôle technique		
F - Honoraires	151 706 €	2%	Honoraires des architectes, des géomètres		
G - Frais Financiers et garanties	0 €	0%			
H - Assurances	128 097 €	2%			
I - Frais de Commercialisation	0 €	0%			
J - Frais de Gestion	0 €	0%			
K - Marges et Aléas	0 €	0%			
IV - TVA à 2,1%	146 448 €	2%			
TOTAL TTC (I+II+III+IV)	7 120 167 €	100%			

PRIX DE REVIENT TTC/ m2 SHAB **1 801 €**

Coût du bâti prévisionnel		en € HT
Coût du bâti définitif	4 005 644 €	en € HT
Coût de opération prévisionnel	7 336 269 €	en € TTC
Coût de opération définitif	7 120 167 €	en € TTC

PRIX DE REVIENT TTC. Moyen / Lgt **131 855 €**

Date de Valeur **2012**

FICHE DE VALIDATION PROJET		N° 12Martinique										
		Plan Masse (intégrer photo)		Visuel du Projet (intégrer photo)								
NOM DE L'OPERATION	06LLS COTON											
TERRITOIRE	MARTINIQUE											
LIEU - COMMUNE	COTON											
	DIAMANT											
MÂTRE D'OUVRAGE	SA HLM OZANAM											
Coordonnées	POINTE DE JAHAM SCHOELCHER 97233 - Tél : 0596614212											
MÂTRE D'OEUVRE	CONCEPT EURL											
Coordonnées	Z.A LAUGIER RIVIERE SALEE 97215 - Tél : 0596680254											
Permis de construire / Livraison (dates)	DEPÔT	sept.-09	ACCEPTATION	29 Dec 2009	LIVRAISON	22 Aout 2011						
NOMBRE DE LOGEMENTS	6	PRODUIT (LLTS, LLS, PLS, libre...)	LLS	LLS			AUTRES (commerces)	ESPACES EXTERIEURS	PARKINGS			
Nombre de Bâtiments	1	TYPE (T1, T2...)	T2	T3					Intérieurs	Extérieurs		
Nombre de niveaux du bâtiment le plus élevé	RDC	NOMBRE	2	4								
OBSERVATIONS / COMMENTAIRES		SHAB*								382		
<p>Cette opération de construction de 6 logements dans une dent creuse en centre-bourg du Diamant, commune attractive d'Espace Sud, est représentative des différentes difficultés techniques que l'on peut y rencontrer. Le foncier a pourtant été mis à la disposition de la SA HLM Ozanam par la commune sous bail emphytéotique moyennant un euro symbolique. L'acquisition foncière est de 71 euros HT/m² SH, la viabilisation de 122 euros HT/m² SH. La charge foncière est donc de 236 euros HT/m² SH, montant en deça des valeurs de marché et des charges foncières moyennes des opérations de construction de logements sociaux. Mais le coût du bâti de seulement 6 logements sur une parcelle enclavée est de 1311 euros HT/m² SH dont le Gros Oeuvre qui ressort à un niveau recort de 720 euros HT/m² SHOB. Au final, le prix de revient est de 1828 euros TTC/m² SH et est proche des moyennes observées pour la construction de logements sociaux en 2011.</p>		SHON								353		
		SHOB									426	
		Terrain										665
		Surf. Annexes										
		Surf. Parkings couverts										
		Surf. Fin.		= SHAB + (Surfaces annexes+Surfaces Pk couvert+LCR)/2						383		

POSITIONNEMENT DU BIEN (mettre une croix)

LLS	X
LLTS	
LES	
PLS	
PLI	
PROMOTION PRIVEE	
AUTRE : VEFA/Défiscalisation pour un bailleur social	

LOCALISATION (mettre une croix)

Zone Urbaine : dent creuse	X
Zone Rurale	
Lotissement	
ZAC	
Littoral	
Zone ANRU	

DEFINITION DES SURFACES FINANÇABLES

SHAB*

S. HABITABLE

Séjour
Chambres
cuisine
SdB
WC

Toilette
Séchoir
Dégt + entrée
Rangement
9 m2 <Varangue< 14 m2

S. ANNEXES PRIVATIVES COUVERTES

Porche
Balcon, loggia
Var.>14 m2 ou T1
Cave

S. PARKING COUVERT**S. ANNEXES PRIVATIVES NON COUVERTES**

Terrasse
Perron

S. LCR

s. utile du L.C.R (mini 0,75 m2/lgt)

FINANCEMENT (remplir colonne montant total)

	En %	Montant total	/logement
PRÊT CDC	64%	474 576 €	79 096 €
PRÊTS BANCAIRES AUTRES	%		
SUBVENTION LBU hors surcharge foncière	29%	214 444 €	35 741 €
Subvention LBU pour surcharge foncière			
SUBVENTION ETAT POUR SURCHARGE FONCIERE (FRAFU)	%		
SUBVENTION COLLECTIVITES LOCALES POUR SURCHARGE FONCIERE			
SUBVENTIONS CAF	%		
SUBVENTION CONSEIL REGIONAL (pour petite opération de centre-ville)	%		
FONDS PROPRES	%		
DEFISCALISATION	8%	55 800 €	9 300 €
TOTAL PRIX DE REVIENT TTC DE L'OPERATION	101%	744 820 €	124 137 €

COÛT du BATI

			<u>RATIO</u>	<u>unité</u>
GROS ŒUVRE	305 945 €	61%	718 €	SHOB
RETELEMENTS DURS (carrelage)	21 220 €	4%	56 €	SHAB
ETANCHEITE	6 330 €	1%	17 €	SHAB
CHARPENTE COUVERTURE BARDAGES	37 204 €	7%	97 €	SHAB
CLOISONS DOUBLAGES / FAUX-PLAFONDS (cloisons sèches)	4 598 €	1%	12 €	SHAB
MENUISERIES BOIS (menuiseries intérieures)	6 339 €	1%	17 €	SHAB
MENUISERIES EXTERIEURES	52 880 €	11%	138 €	SHAB
SERRURERIE/METALLERIE		0%	0 €	SHAB
PEINTURES	20 156 €	4%	53 €	SHAB
RETELEMENTS MINCES		0%	0 €	SHAB
ELECTRICITE	23 256 €	5%	3 876 €	Logt
BT COLONNES MONTANTES		0%		
ECLAIRAGE EXTERIEUR		0%	dans les VRD et donc dans la charge foncière	
PLOMBERIE SANITAIRE	22 828 €	5%	3 805 €	Logt
EAU CHAUDE SANITAIRE		0%		Logt
VENTILATION CLIMATISATION		0%	0	appareil
ASCENSEUR		0%	0	appareil
EQUIPEMENT CUISINES et SALLES DE BAINS		0%	0	Logt
FACADES ET AMENAGEMENTS DE PLACARDS		0%	0	Logt
SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE UE : chauffe-eau solaires		0%	0 €	Logt
TOTAL HT	500 755 €	100%		

DESCRIPTIF TECHNIQUE

COÛT du BATI H.T./ m2 SHAB **1 311 €**COÛT DU BATI H.T./ LOGEMENT **83 459 €**

PRIX DE REVIENT (=COÛT OPERATION)



I- CHARGE FONCIERE (=A+B+C)	90 136 €	13%	236	15 023 €	I=A+B+C
A - Acquisition foncière	27 125 €	4%	71	4 521 €	Prix d'acquisition du terrain, frais de notaire, éventuellement frais de négociation foncière
B - VRD aménageurs et frais d'aménagement	46 736 €	7%	122	7 789 €	VRD, taxe de raccordement, raccordement, branchement, VRD aménagements extérieurs dont éclairage extérieur, espaces verts, surcoûts éventuels, dont de fondations spéciales
C - Taxes et participation aux équipements	16 275 €	2%	TLE , taxes additionnelles, TDPLD, TDCOS, participation en ZAC...		
II - COUT DU BATI (cf. page précédente dont VRD constructeur)	500 755 €	72%	II - Cout de construction tel qu'il apparait page précédente		
III - AUTRES FRAIS (=D+E+F+G+H+I+J+K)	93 156 €	13%	244 €	15 526 €	III=D+E+F+G+H+I+J+K
D - Maîtrise d'ouvrage déléguée	8 787 €	1%	rémunération du portage de l'opération en interne ou en externe		
E - Frais techniques	21 881 €	3%	BET, contrôle technique		
F - Honoraires	52 224 €	7%	Honoraires des architectes, des géomètres		
G - Frais Financiers et garanties		0%			
H - Assurances	10 264 €	1%			
I - Frais de Commercialisation		0%			
J - Frais de Gestion		0%			
K - Marges et Aléas		0%			
IV - TVA à 2,10%	14 365 €	2%			
TOTAL TTC (I+II+III+IV)	698 413 €	100%			

Coût du bâti prévisionnel		en € HT
Coût du bâti définitif	500 755 €	en € HT
Coût de opération prévisionnel		en € TTC
Coût de opération définitif	698 413 €	en € TTC

PRIX DE REVIENT TTC/ m2 SHAB **1 828 €**

PRIX DE REVIENT TTC. Moyen / Lgt **116 402 €**

Date de Valeur **2010**

FICHE DE VALIDATION PROJET				N° 13Martinique								
		Plan Masse (intégrer photo)	Visuel du Projet (intégrer photo)									
NOM DE L'OPERATION	90 Logements SIGY Tranche II											
TERRITOIRE	MARTINIQUE											
LIEU - COMMUNE	SIGY											
	VAUCLIN											
MÂTRE D'OUVRAGE	SA HLM OZANAM											
Coordonnées	POINTE DE JAHAM SCHOELCHER 97233 Tel : 0596614212											
MÂTRE d'OEUVRE	ARCHID											
Coordonnées	38 Cité calebasse 97 200 FORT DE France - Tél : 0596 75 71 74											
Permis de construire / Livraison (dates)		DEPÔT	N.R.	ACCEPTATION	oct.-08	LIVRAISON	juil-11					
NOMBRE DE LOGEMENTS	90	PRODUIT (LLS, LLS, PLS, libre...)	54 LLS	36 LLTS			AUTRES (commerces)	ESPACES EXTERIEURS	PARKINGS			
Nombre de Bâtiments	15	TYPE (T1, T2...)	T2	T3	T4	T5			Intérieurs	Extérieurs		
Nombre de niveaux du bâtiment le plus élevé	R+2	NOMBRE	15	62	10	3			72	44		
OBSERVATIONS / COMMENTAIRES		SHAB*								6673		
<p>Cette opération de 54 logements LLS et 36 logements LLTS a été initiée par la SAHLM Ozanam dans un lotissement en propre. Cette tranche II de 90 logements fait partie d'un ensemble plus vaste., danslequel des charges foncières ont assi été vendues pour la construction de maisons individuelles et où d'autres logements sociaux ont été réalisés. Le foncier avait été acquis il y a 10 ans à 5,70 euros/m2 terrain (anciennes terres agricoles). L'acquisition foncière est de 27 euros HT/m2 SH, la viabilisation de 225 euros/m2 SH et la charge foncière de 300 euros HT/m2 SH. Grâce à la réserve foncière réalisée et aux péréquations de charges foncières dans le lotissement, la charge foncière est peu élevée. Le coût du bâti est de 1013 euros HT/m2 SH, montant peu élevé qui s'explique par les économies d'échelle qui ont pu être réalisées sur cette opération de 90 logements. Le constructeur avait en particulier une centrale à béton en propre.</p>		SHON								6918		
		SHOB									N.R.	
		Terrain										17HEC
		Surf. Annexes										2556
		Surf. Parkings couverts										921
		Surf. Fin.		= SHAB + (Surfaces annexes+Surfaces Pk couvert+LCR)/2						7951		

POSITIONNEMENT DU BIEN (mettre une croix)

LLS	X
LLTS	X
LES	
PLS	
PLI	
PROMOTION PRIVEE	
AUTRE : VEFA/Défiscalisation pour un bailleur social	

LOCALISATION (mettre une croix)

Zone Urbaine : dent creuse	
Zone Rurale	
Lotissement	X
ZAC	
Littoral	
Zone ANRU	

DEFINITION DES SURFACES FINANÇABLES

SHAB*

S. HABITABLESéjour
Chambres
cuisine
SdB
WCToilette
Séchoir
Dégt + entrée
Rangement
9 m2 < Varangue < 14 m2**S. ANNEXES PRIVATIVES COUVERTES**Porche
Balcon, loggia
Var. > 14 m2 ou T1
Cave**S. PARKING COUVERT****S. ANNEXES PRIVATIVES NON COUVERTES**Terrasse
Perron**S. LCR**

s. utile du L.C.R (mini 0,75 m2/lot)

FINANCEMENT (remplir colonne montant total)

	En %	Montant total	/logement
PRÊT CDC	59%	6 082 974 €	67 589 €
PRÊTS BANCAIRES AUTRES		0 €	
SUBVENTION LBU hors surcharge foncière	27%	2 771 984 €	30 800 €
Subvention LBU pour surcharge foncière		0 €	
SUBVENTION ETAT POUR SURCHARGE FONCIERE (FRAFU)	7%	678 386 €	7 538 €
SUBVENTION COLLECTIVITES LOCALES POUR SURCHARGE FONCIERE		0 €	
SUBVENTIONS CAF		0 €	
SUBVENTION CONSEIL REGIONAL (pour petite opération de centre-ville)		0 €	
FONDS PROPRES		0 €	
DEFISCALISATION	7%	618 408 €	6 871 €
TOTAL PRIX DE REVIENT TTC DE L'OPERATION	100%	10 151 752 €	

COÛT du BATI (remplir 1ère colonne valeurs en euros)

			<u>RATIO</u>	<u>unité</u>
GROS ŒUVRE	3 785 557 €	56%	#VALEUR!	SHOB
REVETEMENTS DURS (carrelage)	484 070 €	7%	73 €	SHAB
ETANCHEITE	78 933 €	1%	12 €	SHAB
CHARPENTE COUVERTURE BARDAGES	424 966 €	6%	64 €	SHAB
CLOISONS DOUBLAGES / FAUX-PLAFONDS (cloisons sèches)	153 060 €	2%	23 €	SHAB
MENUISERIES BOIS (menuiseries intérieures)	242 965 €	4%	36 €	SHAB
MENUISERIES EXTERIEURES	398 801 €	6%	60 €	SHAB
SERRURERIE/METALLERIE	157 829 €	2%	24 €	SHAB
PEINTURES	384 346 €	6%	58 €	SHAB
REVETEMENTS MINCES		0%	0 €	SHAB
ELECTRICITE	313 449 €	5%	3 483 €	Logt
BT COLONNES MONTANTES		0%		
ECLAIRAGE EXTERIEUR		0%	dans les VRD et donc dans la charge foncière	
PLOMBERIE SANITAIRE	335 940 €	5%	3 733 €	Logt
EAU CHAUDE SANITAIRE		0%		Logt
VENTILATION CLIMATISATION		0%	0	appareil
ASCENSEUR		0%	0	appareil
EQUIPEMENT CUISINES et SALLES DE BAINS		0%	0	Logt
FACADES ET AMENAGEMENTS DE PLACARDS		0%	0	Logt
SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE UE : chauffe-eau solaires		0%	0 €	Logt
TOTAL HT	6 759 915 €	100%		

DESCRIPTIF TECHNIQUE

COÛT du BATI H.T./ m2 SHAB 1 013 €

COÛT DU BATI H.T. / LOGEMENT 75 110 €

Date de Valeur 2012

PRIX DE REVIENT (=COÛT OPERATION) remplir 1ère colonne montant et éventuellement 3ème colonne commentaires pour cette opération

I - CHARGE FONCIERE (=A+B+C)	2 005 105 €	19,97%	300	22 279 €	=A+B+C
A - Acquisition foncière	181 720 €	1,81%	27	2 019 €	Prix d'acquisition du terrain, frais de notaire, éventuellement frais de négociation foncière
B - VRD aménageurs et frais d'aménagement	1 503 177 €	14,97%	225	16 702 €	VRD, taxe de raccordement, raccordement, branchement, VRD aménagements extérieurs dont éclairage extérieur, espaces verts, surcoûts éventuels, dont de fondations spéciales
C - Taxes et participation aux équipements	320 207 €	3,19%	TLE , taxes additionnelles, TDPLD, TDCOS, participation en ZAC...		
II - COÛT DU BATI (cf. page précédente dont VRD constructeur)	6 759 915 €	67,32%	II - Cout de construction tel qu'il apparait page précédente		
III - AUTRES FRAIS (=D+E+F+G+H+I+J+K)	1 069 216 €	10,65%	160 €	11 880 €	III=D+E+F+G+H+I+J+K
D - Maîtrise d'ouvrage déléguée	130 000 €	1,29%	rémunération du portage de l'opération en interne ou en externe		
E - Frais techniques	147 871 €	1,47%	BET, contrôle technique		
F - Honoraires	621 346 €	6,19%	Honoraires des architectes, des géomètres		
G - Frais Financiers et garanties	0 €	0,00%			
H - Assurances	170 000 €	1,69%			
I - Frais de Commercialisation	0 €	0,00%			
J - Frais de Gestion	0 €	0,00%			
K - Marges et Aléas	0 €	0,00%			
IV - TVA à 2,1%	206 519 €	2,06%			
TOTAL TTC (I+II+III+IV)	10 040 755 €	100,00%			


PRIX DE REVIENT TTC/ m2 SHAB **1 505 €**

Coût du bâti prévisionnel		en € HT
Coût du bâti définitif	6 759 915 €	en € HT
Coût de opération prévisionnel	10 151 752 €	en € TTC
Coût de opération définitif	10 040 755 €	en € TTC

PRIX DE REVIENT TTC. Moyen / Lgt **111 564 €**

Date de Valeur **2012**

FICHE DE VALIDATION PROJET	N° 14Martinique
-----------------------------------	------------------------

	Plan Masse (intégrer photo)	Visuel du Projet (intégrer photo)
NOM DE L'OPERATION	40 LLS ZAC DE L'AVENIR	
TERRITOIRE	MARTINIQUE	
LIEU - COMMUNE	ZAC DE L'AVENIR	
	SAINT ESPRIT	
MAÎTRE D'OUVRAGE	SA HLM OZANAM	
Coordonnées	POINTE DE JAHAM SCHOELCHER 97233 Tel : 0596614212	
MAÎTRE d'OEUVRE	MIDAS JACQUES	
Coordonnées	Boulevard de la Marne Immeuble Panorama fort de France Tél :05.96.61.50.36	

Permis de construire / Livraison (dates)	DEPÔT	juin-07	ACCEPTATION	nov.-07	LIVRAISON	juin-11
---	--------------	---------	--------------------	---------	------------------	---------

NOMBRE DE LOGEMENTS	40	PRODUIT (LLS, LLS, PLS, libre...)	LLS	LLS	LLS		AUTRES (commerces)	ESPACES EXTERIEURS	PARKINGS	
Nombre de Bâtiments	5	TYPE (T1, T2...)	T2	T3	T4				Intérieurs	Extérieurs
Nombre de niveaux du bâtiment le plus élevé	R+3	NOMBRE	4	16	20				0	62

OBSERVATIONS / COMMENTAIRES
<p>Cette opération de construction de 40 logements LLS se situe dans la ZAC de l'Avenir, initiée par la commune de Saint-Esprit il y a 10 ans sur un ensemble de 50 ha. Le bailleur social Ozanam a ainsi pu acquérir du foncier en partie aménagé à 155 euros HT/m2 SH, prix inférieur au prix du foncier aménagé de marché. Comme dans toute les ZAC une péréquation entre la charge foncière pour le logement social et celles pour les activités économiques et l'habitat privé a pu s'exercer (des parcelles de terrain de 500 m2 sont par exemple proposées à la vente pour la construction de maisons individuelles à 72500 euros, soit pour 120 m2 SHON, à un prix de 600 euros/m2 SHON). La charge foncière pour le logement social, après viabilisation du constructeur, ressort à 350 euros/m2 SH, soit à un montant inférieur aux charges foncières moyennes constatées pour le logement social en Martinique. Le coût du bâti est de 870 euros HT/m2 SH. Le prix de revient de l'opération est faible, de l'ordre de 1470 euros TTC/m2 SH. Cette opération initiée en 2007 a d'ailleurs pu bénéficier à la fois d'une subvention pour surcharge foncière de l'Etat et du Département. Il ne reste que 2,5% de l'opération à financer par la défiscalisation.</p>

SHAB*										3330
SHON										3596
SHOB										4188
Terrain										5357
Surf. Annexes										444
Surf. Parkings couverts										0

Surf. Fin.	= SHAB + (Surfaces annexes+Surfaces Pk couvert+LCR)/2	3532
-------------------	---	-------------

POSITIONNEMENT DU BIEN (mettre une croix)

LLS	X
LLTS	
LES	
PLS	
PLI	
PROMOTION PRIVEE	
AUTRE : VEFA/Défiscalisation pour un bailleur social	

LOCALISATION (mettre une croix)

Zone Urbaine : dent creuse	
Zone Rurale	
Lotissement	
ZAC	X
Littoral	
Zone ANRU	

DEFINITION DES SURFACES FINANÇABLES

SHAB*

S. HABITABLESéjour
Chambres
cuisine
SdB
WCToilette
Séchoir
Dégt + entrée
Rangement
9 m2 <Varangue< 14 m2**S. ANNEXES PRIVATIVES COUVERTES**Porche
Balcon, loggia
Var.>14 m2 ou T1
Cave**S. PARKING COUVERT****S. ANNEXES PRIVATIVES NON COUVERTES**Terrasse
Perron**S. LCR**

s. utile du L.C.R (mini 0,75 m2/lot)

FINANCEMENT (remplir colonne montant total)

	En %	Montant total	/logement
PRÊT CDC	67%	3 086 901 €	77 173 €
PRÊTS BANCAIRES AUTRES	%		
SUBVENTION LBU hors surcharge foncière	21%	956 917 €	23 923 €
Subvention LBU pour surcharge foncière			
SUBVENTION ETAT POUR SURCHARGE FONCIERE (FRAFU)	5%	226 144 €	5 654 €
SUBVENTION COLLECTIVITES LOCALES POUR SURCHARGE FONCIERE	5%	226 144 €	5 654 €
SUBVENTIONS CAF	%		
SUBVENTION CONSEIL REGIONAL (pour petite opération de centre-ville)	%		
FONDS PROPRES	%		
DEFISCALISATION	2%	110 642 €	2 766 €
TOTAL PRIX DE REVIENT TTC DE L'OPERATION	100,00%	4 606 748 €	767 791 €

COÛT du BATI (remplir 1ère colonne valeurs en euros)

			<i>RATIO</i>	<i>unité</i>
GROS ŒUVRE	1 753 679,79 €	60%	419 €	SHOB
REVETEMENTS DURS (carrelage)	174 383,30 €	6%	52 €	SHAB
ETANCHEITE	40 113,40 €	1%	12 €	SHAB
CHARPENTE COUVERTURE BARDAGES	116 866,00 €	4%	35 €	SHAB
CLOISONS DOUBLAGES / FAUX-PLAFONDS (cloisons sèches)	0,00 €	0%	0 €	SHAB
MENUISERIES BOIS (menuiseries intérieures)	110 490,00 €	4%	33 €	SHAB
MENUISERIES EXTERIEURES	294 270,49 €	10%	88 €	SHAB
SERRURERIE/METALLERIE				SHAB
PEINTURES	138 870,49 €	5%	42 €	SHAB
REVETEMENTS MINCES	0,00 €	0%	0 €	SHAB
ELECTRICITE	151 774,29 €	5%	3 794 €	Logt
BT COLONNES MONTANTES		0%		
ECLAIRAGE EXTERIEUR	0,00 €	0%	dans les VRD et donc dans la charge foncière	
PLOMBERIE SANITAIRE	120 641,44 €	4%	3 016 €	Logt
EAU CHAUDE SANITAIRE		0%		Logt
VENTILATION CLIMATISATION	0,00 €	0%	0	appareil
ASCENSEUR	0,00 €	0%	0	appareil
EQUIPEMENT CUISINES et SALLES DE BAINS	0,00 €	0%	0	Logt
FACADES ET AMENAGEMENTS DE PLACARDS	0,00 €	0%	0	Logt
SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE UE : chauffe-eau solaires	0,00 €	0%	0 €	Logt
TOTAL HT	2 901 089,20 €	100%		

DESCRIPTIF TECHNIQUE

COÛT du BATI H.T./ m2 SHAB **871 €**COÛT DU BATI H.T. / LOGEMENT **72 527 €**

PRIX DE REVIENT (=COÛT OPERATION) remplir 1ère colonne montant et éventuellement 3ème colonne commentaires pour cette opération



I- CHARGE FONCIERE (=A+B+C)	1 159 768 €	23,75%	348	28 994 €	I=A+B+C
A - Acquisition foncière	515 000 €	10,54%	155	12 875 €	Prix d'acquisition du terrain
B - VRD aménageurs et frais d'aménagement	623 037 €	12,76%	187	15 576 €	VRD, taxe de raccordement, raccordement, branchement, VRD aménagements extérieurs dont éclairage extérieur et espaces verts
C - Taxes et participation aux équipements	21 731 €	0,44%	Participation en ZAC		
II - COÛT DU BATI (cf. page précédente dont VRD constructeur)	2 901 089 €	59,40%	II - Cout de construction tel qu'il apparait page précédente		
III - AUTRES FRAIS (=D+E+F+G+H+I+J+K)	440 427 €	9,02%	132 €	11 011 €	III=D+E+F+G+H+I+J+K
D - Maîtrise d'ouvrage déléguée	43 912,58 €	0,90%	rémunération du portage de l'opération en interne ou en externe		
E - Frais techniques	95 860,12 €	1,96%	BET, contrôle technique		
F - Honoraires	246 479 €	5,05%	Honoraires des architectes, des géomètres		
G - Frais Financiers et garanties		0,00%			
H - Assurances	54 176 €	1,11%			
I - Frais de Commercialisation		0,00%			
J - Frais de Gestion		0,00%			
K - Marges et Aléas		0,00%			
IV - TVA à 2,10%	0 €	0,00%			
TOTAL TTC (I+II+III+IV)	4 883 893 €	100,00%			

PRIX DE REVIENT TTC/ m2 SHAB **1 467 €**

Coût du bâti prévisionnel		en € HT
Coût du bâti définitif	2 901 089 €	en € HT
Coût de opération prévisionnel	4 606 748 €	en € TTC
Coût de opération définitif	4 883 893 €	en € TTC

PRIX DE REVIENT TTC. Moyen / Lgt **122 097 €**

Date de Valeu **2012**

FICHE DE VALIDATION PROJET				N°		15Martinique					
		Plan Masse (intégrer photo)		Visuel du Projet (intégrer photo)							
NOM DE L'OPERATION	Moutte										
TERRITOIRE	Fort-de-France										
LIEU - COMMUNE	Quartier Moutte										
MÂTRE D'OUVRAGE	SIMAR										
Coordonnées	Fort-de-France										
MÂTRE d'OEUVRE	LEGRAND Ludovic										
Coordonnées											
Permis de construire / Livraison (dates)	DEPÔT	N.R	ACCEPTATION	N.R	LIVRAISON	févr-11					
NOMBRE DE LOGEMENTS	70	PRODUIT (LLTS, LLS, PLS, libre...)	PLS	PLS	PLS	AUTRES (commerces)	ESPACES EXTERIEURS	PARKINGS			
Nombre de Bâtiments	2	TYPE (T1, T2...)	F3+L=T4	T3	T2			Intérieurs	Extérieurs		
Nombre de niveaux du bâtiment le plus élevé	R+3	NOMBRE	33	31	6			64	N.R		
OBSERVATIONS / COMMENTAIRES		SHAB*							4930		
<p>Cette opération de 70 logements PLS initiée par la SIMAR est la toute première opération en VEFA/défisicalisation initiée dans tous les DOM à partir de la LOEDOM de 2009. Le prix de revient de cette opération est de 1900 euros TTC/m2 SH ; représentative des opérations en VEFA/défisicalisation initiée en Martinique en terme de coût. C'est une opération de logements PLS (prix de revient qui serait un peu élevé pour des LLS). Elle reste néanmoins peu élevée par rapport à une opération privée classique car de l'avis du bailleur, le mode constructif est simple et la viabilisation normale. Le coût du bâti est de 1200 HT/m2 SH. Une parcelle a été achetée à des particuliers à un prix de marché (240 euros/m2 SH) et la viabilisation ressort à 190 euros/m2 SH.</p>		SHON							N.R		
		SHOB								N.R	
		Terrain									N.R
		Surf. Annexes									
		Surf. Parkings couverts									
		Surf. Fin.	= SHAB + (Surfaces annexes+Surfaces Pk couvert+LCR)/2							6066	

POSITIONNEMENT DU BIEN (mettre une croix)

LLS	
LLTS	
LES	
PLS	
PLI	
PROMOTION PRIVEE	
AUTRE : VEFA/Défiscalisation pour un bailleur social	X

LOCALISATION (mettre une croix)

Zone Urbaine	
Zone Rurale, en périphérie de	X
Lotissement	
ZAC	
Zone des 50 pas	
Zone ANRU	

DEFINITION DES SURFACES FINANÇABLES

SHAB*

S. HABITABLE

Séjour
Chambres
cuisine
SdB
WC

Toilette
Séchoir
Dégt + entrée
Rangement
9 m2 < Varangue < 14 m2

S. ANNEXES PRIVATIVES COUVERTES

Porche
Balcon, loggia
Var.>14 m2 ou T1
Cave

S. PARKING COUVERT**S. ANNEXES PRIVATIVES NON COUVERTES**

Terrasse
Perron

S. LCR

s. utile du L.C.R (mini 0,75 m2/lot)

FINANCEMENT (remplir colonne montant total)

	En %	Montant total	/logement
PRÊT CDC	65%	6 131 105 €	
PRÊTS BANCAIRES AUTRES	0%		
SUBVENTION LBU hors surcharge foncière	0%		
Subvention LBU pour surcharge foncière	0%		
SUBVENTION ETAT POUR SURCHARGE FONCIERE (FRAFU)	0%		
SUBVENTION COLLECTIVITES LOCALES POUR SURCHARGE FONCIERE	0%		
SUBVENTIONS ADEME	1%	130 000 €	
SUBVENTION CONSEIL REGIONAL (pour petite opération de centre-ville)	0%		
FONDS PROPRES	0%		
VEFA/défiscalisation	33%	3 101 261 €	
TOTAL PRIX DE REVIENT TTC DE L'OPERATION	100%	9 362 366 €	

COÛT du BATI (remplir 1ère colonne valeurs en euros)

		<i>RATIO</i>	<i>unité</i>	
GROS ŒUVRE	3 529 670 €	60%	#VALEUR!	SHOB
REVETEMENTS DURS (carrelage)	378 005 €	6%	77 €	SHAB
ETANCHEITE	15 044 €	0%	3 €	SHAB
CHARPENTE COUVERTURE BARDAGES	166 060 €	3%	34 €	SHAB
CLOISONS DOUBLAGES / FAUX-PLAFONDS (cloisons sèches et isolation)	234 572 €	4%	48 €	SHAB
MENUISERIES BOIS (menuiseries intérieures)	153 496 €	3%	31 €	SHAB
MENUISERIES EXTERIEURES	319 863 €	5%	65 €	SHAB
SERRURERIE/METALLERIE		0%	0 €	SHAB
PEINTURES	270 940 €	5%	55 €	SHAB
REVETEMENTS MINCES	0 €	0%	0 €	SHAB
ELECTRICITE	343 800 €	6%	4 911 €	Logt
BT COLONNES MONTANTES		0%		
ECLAIRAGE EXTERIEUR	0 €	0%	dans les VRD et donc dans la charge foncière	
PLOMBERIE SANITAIRE	231 610 €	4%	3 309 €	Logt
EAU CHAUDE SANITAIRE		0%		Logt
VENTILATION CLIMATISATION	259 000 €	4%	#DIV/0!	0 appareil
ASCENSEUR	0 €	0%	#DIV/0!	0 appareil
EQUIPEMENT CUISINES et SALLES DE BAINS	0 €	0%	0	Logt
FACADES ET AMENAGEMENTS DE PLACARDS	0 €	0%	0	Logt
SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE UE : chauffe-eau solaires	0 €	0%	0 €	Logt
TOTAL HT	5 902 060 €	100%		

DESCRIPTIF TECHNIQUE

COÛT du BATI H.T./ m2 SHAB 1 197 €

COÛT DU BATI H.T. / LOGEMENT 84 315 €

Date de Valeur 2012

PRIX DE REVIENT (=COÛT OPERATION) remplir 1ère colonne montant et éventuellement 3ème colonne commentaires pour cette opération


I - CHARGE FONCIERE (=A+B+C)	2 154 397 €	23,01%	437	30 777 €	=A+B+C
A - Acquisition foncière	1 176 116 €	12,56%	239	16 802 €	Prix d'acquisition du terrain, frais de notaire
B - VRD aménageurs et frais d'aménagement	914 687 €	9,77%	186	13 067 €	VRD, taxe de raccordement, raccordement, branchement, VRD aménagements extérieurs dont éclairage extérieur, espaces verts mais aussi ici BET VRD, géomètre, étude sol
C - Taxes et participation aux équipements	63 594 €	0,68%	TLE , taxes additionnelles, TDPLD, TDCOS, participation en ZAC...		
II - COUT DU BATI (cf. page précédente dont VRD constructeur)	5 902 060 €	63,04%	II - Cout de construction tel qu'il apparait page précédente		
III - AUTRES FRAIS (=D+E+F+G+H+I+J+K)	1 113 344 €	11,89%	226 €	15 905 €	III=D+E+F+G+H+I+J+K
D - Conduite d'opération	290 887 €	3,11%	rémunération du portage de l'opération en interne ou en externe		
E - Frais techniques	49 345 €	0,53%	BET, contrôle technique		
F - Honoraires	507 699 €	5,42%	Honoraires des architectes, des géomètres		
G - Frais Financiers et garanties	0 €	0,00%			
H - Assurances	265 413 €	2,83%			
I - Frais de Commercialisation	0 €	0,00%			
J - Frais de Gestion	0 €	0,00%			
K - Marges et Aléas	0 €	0,00%			
IV - TVA	192 565 €	2,06%			
TOTAL TTC (I+II+III+IV)	9 362 366 €	100,00%			

Coût du bâti prévisionnel		en € HT
Coût du bâti définitif	5 902 060 €	en € HT
Coût de opération prévisionnel		en € TTC
Coût de opération définitif	9 362 366 €	en € TTC

PRIX DE REVIENT TTC/ m2 SHAB **1 899 €**

PRIX DE REVIENT TTC. Moyen / Lgt **133 748 €**

Date de Valeur **2012**

FICHE DE VALIDATION PROJET				N°		16Martinique						
		Plan Masse (intégrer photo)		Visuel du Projet (intégrer photo)								
NOM DE L'OPERATION	Point Lynch 1	N.R.										
TERRITOIRE	Robert											
LIEU - COMMUNE	quartier Pointe Lynch											
	Robert											
MÂÎTRE D'OUVRAGE	SIMAR											
Coordonnées	Fort-de-France											
MÂÎTRE d'OEUVRE	CHAIATELLO											
Coordonnées												
Permis de construire / Livraison (dates)		DEPÔT	ACCEPTATION	juil.-11	LIVRAISON	juil-13						
NOMBRE DE LOGEMENTS	6	PRODUIT (LLTS, LLS, PLS, libre...)	LLTS				AUTRES (commerces)	ESPACES EXTERIEURS	PARKINGS			
Nombre de Bâtiments	1	TYPE (T1, T2...)	T3						Intérieurs	Extérieurs		
Nombre de niveaux du bâtiment le plus élevé	R+2	NOMBRE	6									
OBSERVATIONS / COMMENTAIRES		SHAB*								395		
<p>Cette opération de 6 logements LLTS réalisée par la SIMAR se situe en zone des 50 pas géométriques. L'assiette foncière appartenant à l'Etat a été cédée à titre gratuit au constructeur. Mais la déclivité du terrain et l'adaptation importante de l'ouvrage au sol a surélevé les frais de viabilisation. Ils sont de 500 euros HT/m2 SH et la charge foncière est de 508 euros HT/m2 SH. Le coût du bâti est ici de 1224 euros HT/m2 SH. Il est élevé mais correspond au prix du bâti pour de petites opérations. De l'avis de la SIMAR, le coût du bâti varie de 1050 euros en moyenne à 1450 euros en fonction de la taille de l'opération. Le prix de revient d'un logement est de 2000 euros TTC/m2 SH. Cette opération bénéficiait d'un Gisement d'Economie, cession gratuite de foncier par l'Etat en zone des 50 pas, mais devant les travaux importants de viabilisation du fait de l'adaptabilité nécessaire de l'ouvrage au sol, l'opération sort à un prix très élevé. L'opération n'aurait pas pu se faire sans l'intervention financière importante de l'Etat (subvention LBU, plus subvention complémentaire pour logement LLTS et subvention pour surcharge foncière. L'Etat a d'ailleurs compensé la non intervention financière des CL pour surcharge foncière. L'Etat seul n'aurait financé que 60.000 euros (411 SFx150 euros), or il est intervenu pour 90.000 euros).</p>		SHON								N.R		
		SHOB									587	
		Terrain										951
		Surf. Annexes										N.R
		Surf. Parkings couverts										0
		Surf. Fin.		= SHAB + (Surfaces annexes+Surfaces Pk couvert+LCR)/2						411		

POSITIONNEMENT DU BIEN (mettre une croix)

LLS	
LLTS	X
LES	
PLS	
PLI	
PROMOTION PRIVEE	
AUTRE : VEFA/Défiscalisation pour un bailleur social	

LOCALISATION (mettre une croix)

Zone Urbaine : dent creuse	
Zone Rurale	X
Lotissement	
ZAC	
Littoral	
Zone ANRU	

DEFINITION DES SURFACES FINANÇABLES

SHAB*

S. HABITABLE

Séjour
Chambres
cuisine
SdB
WC

Toilette
Séchoir
Dégt + entrée
Rangement
9 m2 <Varangue< 14 m2

S. ANNEXES PRIVATIVES COUVERTES

Porche
Balcon, loggia
Var.>14 m2 ou T1
Cave

S. PARKING COUVERT**S. ANNEXES PRIVATIVES NON COUVERTES**

Terrasse
Perron

S. LCR

s. utile du L.C.R (mini 0,75 m2/lot)

FINANCEMENT (remplir colonne montant total)

	En %	Montant total	/logement
PRÊT CDC	46%	375 129 €	
PRÊTS BANCAIRES AUTRES	0%	0 €	
SUBVENTION LBU hors surcharge foncière	24%	193 453 €	
Subvention LBU pour surcharge foncière	11%	90 000 €	
SUBVENTION complémentaire de l'Etat pour logements LLTS	6%	49 098 €	
SUBVENTION COLLECTIVITES LOCALES POUR SURCHARGE FONCIERE	0%		
SUBVENTIONS ADI (département) pour logements LLTS	10%	85 068 €	14 178 €
SUBVENTION CONSEIL REGIONAL (pour petite opération)	3%	24 000 €	4 000 €
FONDS PROPRES	0%		
DEFISCALISATION	0%		
TOTAL PRIX DE REVIENT TTC DE L'OPERATION	100%	816 748 €	

COÛT du BATI (remplir 1ère colonne valeurs en euros)

		<u>RATIO</u>	<u>unité</u>	
GROS ŒUVRE	219 875 €	45%	375 €	SHOB
REVETEMENTS DURS (carrelage)	27 522 €	6%	70 €	SHAB
ETANCHEITE	2 683 €	1%	7 €	SHAB
CHARPENTE COUVERTURE BARDAGES	34 845 €	7%	88 €	SHAB
CLOISONS DOUBLAGES / FAUX-PLAFONDS (cloisons sèches)	11 470 €	2%	29 €	SHAB
MENUISERIES BOIS (menuiseries intérieures)	15 950 €	3%	40 €	SHAB
MENUISERIES EXTERIEURES	62 460 €	13%	158 €	SHAB
SERRURERIE/METALLERIE		0%	0 €	SHAB
PEINTURES	21 365 €	4%	54 €	SHAB
REVETEMENTS MINCES	0 €	0%	0 €	SHAB
ELECTRICITE	36 088 €	7%	6 015 €	Logt
BT COLONNES MONTANTES		0%		
ECLAIRAGE EXTERIEUR	0 €	0%	dans les VRD et donc dans la charge foncière	
PLOMBERIE SANITAIRE	28 550 €	6%	4 758 €	Logt
EAU CHAUDE SANITAIRE		0%		Logt
VENTILATION CLIMATISATION	22 658 €	5%	#DIV/0!	0 appareil
ASCENSEUR	0 €	0%	#DIV/0!	0 appareil
EQUIPEMENT CUISINES et SALLES DE BAINS	0 €	0%	0	Logt
FACADES ET AMENAGEMENTS DE PLACARDS	0 €	0%	0	Logt
SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE UE : chauffe-eau solaires	0 €	0%	0 €	Logt
TOTAL HT	483 466 €	100%		

DESCRIPTIF TECHNIQUE

COÛT du BATI H.T./ m2 SHAB 1 224 €

COÛT DU BATI H.T. / LOGEMENT 80 578 €

PRIX DE REVIENT (=COÛT OPERATION) remplir 1ère colonne montant et éventuellement 3ème colonne commentaires pour cette opération



I- CHARGE FONCIERE (=A+B+C)	200 534 €	24,55%	508	33 422 €	I=A+B+C
A - Acquisition foncière	0 €	0,00%	0	0 €	Prix d'acquisition du terrain, frais de notaire, éventuellement frais de négociation foncière
B - VRD aménageurs et frais d'aménagement	194 051 €	23,76%	491	32 342 €	VRD, taxe de raccordement, raccordement, branchement, VRD aménagements extérieurs dont éclairage extérieur, espaces verts. Il n'y a pas ici de fondations spéciales.
C - Taxes et participation aux équipements	6 483 €	0,79%	TLE , taxes additionnelles, TDPLD, TDCOS, participation en ZAC...		
II - COUT DU BATI (cf. page précédente dont VRD constructeur)	483 466 €	59,19%	II - Cout de construction tel qu'il apparait page précédente		
III - AUTRES FRAIS (=D+E+F+G+H+I+J+K)	115 949 €	14,20%	294 €	19 325 €	III=D+E+F+G+H+I+J+K
D - Maîtrise d'ouvrage déléguée	10 050 €	1,23%	rémunération du portage de l'opération en interne ou en externe		
E - Frais techniques	7 000 €	0,86%	BET, contrôle technique		
F - Honoraires	56 095 €	6,87%	Honoraires des architectes, des géomètres		
G - Frais Financiers et garanties	0 €	0,00%			
H - Assurances	26 351 €	3,23%			
I - Frais de Commercialisation	0 €	0,00%			
J - Frais de Gestion	0 €	0,00%			
K - Marges et Aléas	16 453 €	2,01%			
IV - TVA	16 799 €	2,06%			
TOTAL TTC (I+II+III+IV)	816 748 €	100,00%			

PRIX DE REVIENT TTC/ m2 SHAB **2 068 €**

Coût du bâti prévisionnel		en € HT
Coût du bâti définitif		en € HT
Coût de opération prévisionnel	816 748 €	en € TTC
Coût de opération définitif		en € TTC

PRIX DE REVIENT TTC. Moyen / Lgt **136 125 €**

Date de Valeu **2012**

FICHE DE VALIDATION PROJET				N°		17Martinique					
NOM DE L'OPERATION		TAUPINIERE		Plan Masse (intégrer photo)		Visuel du Projet (intégrer photo)					
TERRITOIRE		DIAMANT									
LIEU - COMMUNE		près zone d'activité									
MAÎTRE D'OUVRAGE		SIMAR									
Coordonnées		Fort-de-France									
MAÎTRE d'OEUVRE		Concept EURL (Mr Vermillon)									
Coordonnées											
Permis de construire / Livraison (dates)		DEPÔT	N.R	ACCEPTATION	juin-10	LIVRAISON	juil-13				
NOMBRE DE LOGEMENTS	89			PRODUIT (LLTS, LLS, PLS, libre...)	LLS	LLS	LLS				
Nombre de Bâtiments	15			TYPE (T1, T2...)	F3+L=T4	T3	T2				
Nombre de niveaux du bâtiment le plus élevé	R+2			NOMBRE	32	44	13				
OBSERVATIONS / COMMENTAIRES				AUTRES (commerces)		ESPACES EXTERIEURS	PARKINGS				
<p>Cette opération de 89 logements LLS est en cours de construction par la SIMAR, en zone périurbaine, près de la zone artisanale du Diamant. Elle va constituer à terme un nouveau quartier. Le foncier a été acquis à un prix de marché pour le sud de l'île, territoire attractif (170 euros HT/m2 SH, 12500 euros/logement). La viabilisation sur cette grande parcelle revient à 350 euros/m2 SH. La charge foncière ressort donc à 520 euros HT/m2 SH. Mais le coût du bâti prévisionnel est peu élevé 950 euros HT/m2 SH, grâce à la taille de l'opération. Le prix de revient d'un logement est de 1680 euros TTC/m2 SH, soit une valeur correspondant à la charge foncière moyenne pour la construction de logements LLS en Martinique en 2011-2012. Dans cette opération, le coût du bâti n'a pas pu être détaillé précisément de par l'attribution de macro-lots.</p>							Intérieurs	Extérieurs			
								0	102		
						SHAB*					6520
						SHON					N.R
						SHOB					7554
				Terrain					N.R		
				Surf. Annexes					N.R		
				Surf. Parkings couverts					0		
				Surf. Fin.	= SHAB + (Surfaces annexes+Surfaces Pk couvert+LCR)/2					6859	

POSITIONNEMENT DU BIEN (mettre une croix)

LLS	X
LLTS	
LES	
PLS	
PLI	
PROMOTION PRIVEE	
AUTRE : VEFA/Défiscalisation pour un bailleur social	

LOCALISATION (mettre une croix)

Zone Urbaine : dent creuse	
Zone Périurbaine	X
Lotissement	
ZAC	
Littoral	
Zone ANRU	

DEFINITION DES SURFACES FINANÇABLES

SHAB*

S. HABITABLE

Séjour
Chambres
cuisine
SdB
WC

Toilette
Séchoir
Dégt + entrée
Rangement
9 m2 <Varangue< 14 m2

S. ANNEXES PRIVATIVES COUVERTES

Porche
Balcon, loggia
Var.>14 m2 ou T1
Cave

S. PARKING COUVERT**S. ANNEXES PRIVATIVES NON COUVERTES**

Terrasse
Perron

S. LCR

s. utile du L.C.R (mini 0,75 m2/lot)

FINANCEMENT (remplir colonne montant total)

	En %	Montant total	/logement
PRÊT CDC	45%	5 373 011 €	
PRÊTS BANCAIRES AUTRES	6%	659 387 €	
SUBVENTION LBU hors surcharge foncière	9%	1 030 789 €	
Subvention LBU pour surcharge foncière	15%	1 780 000 €	
SUBVENTION ETAT POUR SURCHARGE FONCIERE (FRAFU)	0%	0 €	
SUBVENTION COLLECTIVITES LOCALES POUR SURCHARGE FONCIERE	0%	0 €	
SUBVENTIONS CAF	0%	0 €	
SUBVENTION CONSEIL REGIONAL (pour petite opération de centre-ville)	0%	0 €	
FONDS PROPRES	0%	0 €	
DEFISCALISATION	25%	3 000 826 €	
TOTAL PRIX DE REVIENT TTC DE L'OPERATION	100%	11 844 013 €	

COÛT du BATI (remplir 1ère colonne valeurs en euros)

RATIO unité

GROS ŒUVRE : ici marché macro lot comprend aussi Cloisons sèches, revet dur...	4 876 065 €	voir note GO	voir note GC	SHOB	
REVETEMENTS DURS (carrelage)	voir note GO	#VALEUR!	#VALEUR!	SHAB	
ETANCHEITE	voir note GO	#VALEUR!	#VALEUR!	SHAB	
CHARPENTE COUVERTURE BARDAGES	549 064 €	9%	84 €	SHAB	
CLOISONS DOUBLAGES / FAUX-PLAFONDS (cloisons sèches)	voir note GO	#VALEUR!	#VALEUR!	SHAB	
MENUISERIES BOIS (menuiseries intérieures)	voir note GO	#VALEUR!	#VALEUR!	SHAB	
MENUISERIES EXTERIEURES	437 989 €	7%	67 €	SHAB	
SERRURERIE/METALLERIE	86 799 €	1%	13 €	SHAB	
PEINTURES	voir note GO	#VALEUR!	#VALEUR!	SHAB	
REVETEMENTS MINCES	voir note GO	#VALEUR!	#VALEUR!	SHAB	
ELECTRICITE	voir note GO	#VALEUR!	#VALEUR!	Logt	
BT COLONNES MONTANTES		0%			
ECLAIRAGE EXTERIEUR	0 €	0%	dans les VRD et donc dans la charge foncière		
PLOMBERIE SANITAIRE	voir note GO	#VALEUR!	#VALEUR!	Logt	
EAU CHAUDE SANITAIRE		0%		Logt	
VENTILATION CLIMATISATION	269 114 €	4%	#DIV/0!	0	appareil
ASCENSEUR	0 €	0%	#DIV/0!	0	appareil
EQUIPEMENT CUISINES et SALLES DE BAINS	0 €	0%	0	Logt	
FACADES ET AMENAGEMENTS DE PLACARDS	0 €	0%	0	Logt	
SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE UE : chauffe-eau solaires	0 €	0%	0 €	Logt	
TOTAL HT	6 219 031 €	#VALEUR!			

DESCRIPTIF TECHNIQUE

COÛT du BATI H.T./ m2 SHAB 954 €

COÛT DU BATI H.T. / LOGEMENT 69 877 €

Date de Valeur 2012

PRIX DE REVIENT (=COÛT OPERATION)

I - CHARGE FONCIERE (=A+B+C)	3 379 189 €	31%	518	37 968 €	=A+B+C
A - Acquisition foncière	1 117 629 €	10%	171	12 558 €	Prix d'acquisition du terrain, frais de notaire, éventuellement frais de négociation foncière
B - VRD aménageurs et frais d'aménagement	2 261 560 €	21%	347	25 411 €	VRD, taxe de raccordement, raccordement, branchement, VRD aménagements extérieurs dont éclairage extérieur et espaces verts ces deux derniers postes représentent 14% de cette ligne VRD)
C - Taxes et participation aux équipements	0 €	0%	TLE , taxes additionnelles, TDPLD, TDCOS, participation en ZAC...		
II - COUT DU BATI (cf. page précédente dont VRD constructeur)	6 219 031 €	57%	II - Cout de construction tel qu'il apparait page précédente		
III - AUTRES FRAIS (=D+E+F+G+H+I+J+K)	1 119 325 €	10%	172 €	12 577 €	III=D+E+F+G+H+I+J+K
D - Conduite d'opération	24 891 €	0%	rémunération du portage de l'opération en interne ou en externe		
E - Frais techniques	28 026 €	0%	BET, contrôle technique		
F - Honoraires	537 165 €	5%	Honoraires des architectes, des géomètres		
G - Frais Financiers et garanties	0 €	0%			
H - Assurances	18 884 €	0%			
I - Frais de Commercialisation	0 €	0%			
J - Frais de Gestion	0 €	0%			
K - Marges et Aléas	510 359 €	5%			
IV - TVA	225 069 €	2%			
TOTAL TTC (I+II+III+IV)	10 942 614 €	100%			


PRIX DE REVIENT TTC/ m2 SHAB 1 678 €

Coût du bâti prévisionnel		en € HT
Coût du bâti définitif	6 219 031 €	en € HT
Coût de opération prévisionnel	11 844 013 €	en € TTC
Coût de opération définitif	10 942 614 €	en € TTC

PRIX DE REVIENT TTC. Moyen / Lgr 122 951 €

Date de Valeur 2012

GUADELOUPE

FICHE DE PROJET FAROUIL		N° 01GUADELOUPE	
NOM DE L'OPERATION	FAROUIL	Plan Masse (intégrer photo)	Visuel du Projet (intégrer photo)
TERRITOIRE	lieu dit BAZIN	N.R.	
LIEU - COMMUNE	Les Abymes		
MAÎTRE D'OUVRAGE	SKOA SAHJM Guadeloupe		
Coordonnées			
MAÎTRE d'OEUVRE			
Coordonnées			
Permis de construire / Livraison (dates)	DEPÔT	ACCEPTATION	LIVRAISON
NOMBRE DE LOGEMENTS	45	PRODUIT (LLS, LLS, PL5, Ibis...)	AUTRES (commerces)
Nombre de Bâtiments	1	LLS	ESPACE EXTERIEUR
Nombre de niveaux du bâtiment le plus élevé	R+2	LLTS	PARKINGS
		TYPE (T1, T2...)	Intérieurs
		NOMBRE	Extérieurs
		50	15
OBSERVATIONS / COMMENTAIRES		SHAB*	3332
<p>L'opération se situe en zone ANRU. 5 parcelles de terrains ont été acquises pour réaliser au total 85 logements dont 45 situés en zone ANRU. Le terrain a été valorisé ici en proportion du terrain utilisé pour ces 45 logements : 531.088 euros HT pour 6007 m2 shon, soit 88 euros HT/m2 shon. Pour les 45 logements, l'acquisition foncière a porté sur 3336 m2 shon.</p>		SHON	3336
		SHOB	7163
		Terrain	
		Surf. Annexes	
		Surf. Parkings couverts	
		Surf. Fin.	3378

= SHAB + (Surfaces annexes+ Surfaces Pk couvert+LDR)/2

POSITIONNEMENT DU BIEN

LLS		X
LLTS		X
LES		
FLS		
FLI		
PROMOTION PRIVEE		
AUTRE : VEFA/Défiscalisation pour un bailleur social		

LOCALISATION

Zone Urbaine : dens crasse	
Zone Rurale	
Lotissement	
ZAC	
Littoral	
Zone ANRU	X

DEFINITION DES SURFACES FINANÇABLES

SHAB*	S. HABITABLE	Séjour Chambres cuisine SdB WC	Toilette Séchoir Dég1 + entrée Rangement 9 m2 «Veranda» 14 m2		
	S. ANNEXES PRIVATIVES COUVERTES			Porche Balcon, loggia Var. > 14 m2 ou T1 Cave	S. PARKING COUVERT
	S. ANNEXES PRIVATIVES NON COUVERTES		Terrasse Perron		S. LCR s. utile du L.C.R. (voir 0.75 rdg)

FINANCEMENT

	En %	Montant total	logement	m2 SH
PRÊT CDC	33%	1 996 514 €		599 €
SUBVENTION VILLE ET CPER TRAVAUX D'AMENAGEMENT ANRU	11%	688 726 €		207 €
SUBVENTION LBU hors surcharge foncière ANRU	7%	402 490 €		121 €
Subvention LBU pour surcharge foncière ANRU	6%	346 954 €		104 €
SUBVENTION DEPARTEMENT POUR SURCHARGE FONCIERE ANRU	6%	348 160 €		104 €
SUBVENTION VILLE POUR SURCHARGE FONCIERE ANRU	7%	417 843 €		125 €
SUBVENTIONS COMPLEMENTAIRES ETAT POUR LLTS	2%	122 745 €	8 183 €	37 €
SUBVENTION COMPLEMENTAIRE CONSEIL GENERAL POUR LLTS	2%	122 745 €	8 183 €	37 €
SUBVENTION ADEME	1%	25 202 €		8 €
DEFISCALISATION	25%	1 539 375 €		462 €
TOTAL PRIX DE REVIENT TTC DE L'OPERATION	100%	6 046 753 €		1 815 €

COUT du BATI

			<u>RATIO</u>	<u>unité</u>	
			0%	0 €	SHOB
GROS OEUVRE			0%	0 €	SHAB
RETEMENTS DURS (carrelage)			0%	0 €	SHAB
ETANCHEITE			0%	0 €	SHAB
CHARPENTE COUVERTURE BARDAGES			0%	0 €	SHAB
CLOISONS DOUBLAGES / FAUX-PLAFONDS (cloisons sèches)			0%	0 €	SHAB
MENISERIES BOIS (menuiseries intérieures)			0%	0 €	SHAB
MENISERIES EXTERIEURES			0%	0 €	SHAB
SERRURERIE/METALLERIE			0%	0 €	SHAB
PEINTURES			0%	0 €	SHAB
RETEMENTS MINCES			0%	0 €	SHAB
ELECTRICITE			0%		Logt
BT COLONNES MONTANTES			0%		
ECLAIRAGE EXTERIEUR			0%	0 €	0
PLOMBERIE SANITAIRE			0%	#DIV/0!	Logt
EAU CHAUDE SANITAIRE			0%	#DIV/0!	0
VENTILATION CLIMATISATION			0%	#DIV/0!	0 appareil
ASCENSEUR			0%	0	appareil
EQUIPEMENT CUISINES et SALLES DE BAINS			0%	0	Logt
FACADES ET AMENAGEMENTS DE PLACARDS			0%	0 €	Logt
SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE I.E. : chauffe-eau solaires		126 010 €	0%		
TOTAL HT		3 623 967 €			

DESCRIPTIF TECHNIQUE

COÛT du BATI H.T./ m2 SHAB **1 088 €**COÛT DU BATI H.T. / LOGEMENT **80 533 €**

PRIX DE REVIENT (=COÛT OPERATION)

I - CHARGE FONCIERE (=A+B+C)		1 151 883 €	19%	346 €	25 597 €	=A+B+C
A - Acquisition foncière	301125	294 961 €	5%	89 €	6 555 €	Prix d'acquisition du terrain et frais de notaire
B - VRD aménageurs, constructeurs et frais d'aménagement	822954	806 067 €	13%	242 €	17 913 €	VRD, taxe de raccordement, raccordement, branchement, VRD aménagements extérieurs dont éclairage extérieur, espaces verts
C - Taxes et participation aux équipements	50856	50 856 €	1%	TLE et taxes additionnelles		
II - COÛT DU BATI (cf. page précédente dont VRD constructeur)		3 623 967 €	60%	II - Coût de construction tel qu'il apparaît page précédente		
III - AUTRES FRAIS (=D+E+F+G+H+I+J+K)		1 147 578 €	19%	344 €	25 502 €	III=D+E+F+G+H+I+J+K
D - Maîtrise d'ouvrage déléguée	145546	142 552 €	2%	maîtrise d'ouvrage		
E - Frais techniques	118482	116 045 €	2%	BET et contrôles techniques		
F - Honoraires	330296	323 502 €	5%	Honoraires des architectes, des géomètres		
G - Frais Financiers et garanties		0 €	0%			
H - Assurances	95940	97 884 €	2%	dommage ouvrage		
I - Frais de Commercialisation		0 €	0%			
J - Frais de Gestion		0 €	0%			
K - Marges et Aléas	477413	467 594 €	8%			
IV - TVA		123 325 €	2%			
TOTAL TTC (I+II+III+IV)		6 046 753 €	100,00%			

PRIX DE REVIENT TTC/m2 SH

1 815 €

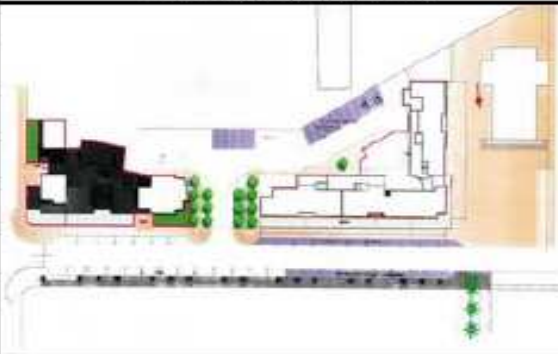

Coût du bâti prévisionnel		3 623 967 €	en € HT
Coût du bâti définitif			en € HT
Coût de opération prévisionnel		6 046 753 €	en € TTC
Coût de opération définitif			en € TTC

PRIX DE REVIENT TTC. Moyen / Lgt

134 372 €

FICHE DE PROJET LAURICISQUE

N° 02GUADELOUPE

		Plan Masse (intégrer photo)	Visuel du Projet (intégrer photo)																																																																												
NOM DE L'OPERATION	ORBAN																																																																														
TERRITOIRE	Quartier Lauricisque																																																																														
LIEU - COMMUNE	Pointe à Pitre																																																																														
	Secteur ANRU																																																																														
MAÎTRE D'OUVRAGE	BIKOA SAHLM Guadeloupe																																																																														
Coordonnées																																																																															
MAÎTRE D'OEUVRE																																																																															
Coordonnées																																																																															
Permis de construire / Livraison (dates)	DEPÔT	ACCEPTATION	janv.-10	LIVRAISON	mai-12																																																																										
NOMBRE DE LOGEMENTS	49	PRODUIT (LLTS, LL5, PL5, libre...)	LLTS	LLTS	LLTS	AUTRES (commerces)	ESPACES EXTERIEURS	PARKINGS																																																																							
Nombre de Bâtiments		TYPE (T1, T2...)	T2	T3	T4			Intérieurs	Extérieurs																																																																						
Nombre de niveaux du bâtiment le plus élevé	R+7	NOMBRE	27	18	4																																																																										
OBSERVATIONS / COMMENTAIRES		<table border="1"> <tr> <td>SHAB*</td> <td>1559</td> <td>1274</td> <td>340</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>3173</td> </tr> <tr> <td>SHON</td> <td>1464</td> <td>1196</td> <td>320</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>2980</td> </tr> <tr> <td>SHOB</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>3760</td> </tr> <tr> <td>Terrain</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Surf. Annexes</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Surf. Parkings couverts</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Surf. Fin.</td> <td colspan="8">= SHAB + (Surfaces annexes+Surfaces Pk couverts+LDR)/2</td> <td>3530</td> </tr> </table>								SHAB*	1559	1274	340						3173	SHON	1464	1196	320						2980	SHOB									3760	Terrain										Surf. Annexes										Surf. Parkings couverts										Surf. Fin.	= SHAB + (Surfaces annexes+Surfaces Pk couverts+LDR)/2								3530
SHAB*	1559	1274	340						3173																																																																						
SHON	1464	1196	320						2980																																																																						
SHOB									3760																																																																						
Terrain																																																																															
Surf. Annexes																																																																															
Surf. Parkings couverts																																																																															
Surf. Fin.	= SHAB + (Surfaces annexes+Surfaces Pk couverts+LDR)/2								3530																																																																						
<p>L'opération se situe en zone ANRU. La construction a nécessité des frais de fondations spéciales très importants de l'ordre de 413 euros/m2 SH ; ce qui amène la charge foncière à un montant élevé de l'ordre de 590 euros/m2 SH. Le coût du bâti est lui aussi d'un montant plus élevé que la moyenne (1356 euros/m2 SH). Des subventions importantes de l'Etat et de la ville pour surcharge foncière en secteur ANRU et les financements complémentaires de l'Etat et du Département pour les logements LLTS permettent d'équilibrer financièrement l'opération sans recours à la dévalorisation.</p>																																																																															

POSITIONNEMENT DU BIEN

LLS		
LLTS		X
LES		
FLS		
PLI		
PROMOTION PRIVEE		
AUTRE : VEFA/Défiscalisation pour un bailleur social		

LOCALISATION

Zone Urbaine : densité creuse	
Zone Rurale	
Lotissement	
ZAC	
Littoral	
Zone ANRU	X

DEFINITION DES SURFACES FINANÇABLES

SHAB*	S. HABITABLE	Séjour Chambres cuisine SdB WC	Toilette Séchoir Dégt + entrée Rangement 9m2 + Verangue = 14 m2		
	S. ANNEXES PRIVATIVES COUVERTES			Porche Balcon, loggia Ver > 14 m2 ou T1 Cave	S. PARKING COUVERT
	S. ANNEXES PRIVATIVES NON COUVERTES			Terrasse Perron	S. LCR s. utile du L.C.R. (voir 0.75 m2/tp)

FINANCEMENT

		En %	Montant total	Logement	m2 SH
PRÉT CDC		50%	3 718 216 €		1 172 €
SUBVENTION VILLE ET CPER TRAVAUX D'AMENAGEMENT ANRU		0%	0 €		0 €
SUBVENTION LBU hors surcharge foncière		22%	1 651 574 €		521 €
Subvention LBU pour surcharge foncière ANRU : 50% surcoût		8%	597 815 €		188 €
SUBVENTION DEPARTEMENT POUR SURCHARGE FONCIERE ANRU		0%	0 €		0 €
SUBVENTION VILLE POUR SURCHARGE FONCIERE ANRU		8%	597 815 €		188 €
SUBVENTIONS COMPLEMENTAIRES ETAT POUR LLTS		5%	400 967 €	8 183 €	126 €
SUBVENTION COMPLEMENTAIRE CONSEIL GENERAL POUR LLTS		5%	400 967 €	8 183 €	126 €
SUBVENTION ADEME		1%	0 €		0 €
DEFISCALISATION		0%	0 €		0 €
TOTAL PRIX DE REVIENT TTC DE L'OPERATION		100%	7 367 354 €		2 322 €

COUT du BATI

			RATIO	unité
			#DIV/0!	SHOB
GROS ŒUVRE			#DIV/0!	SHAB
REVETEMENTS DURS (carrelage)			#DIV/0!	SHAB
ETANCHEITE			#DIV/0!	SHAB
CHARPENTE COUVERTURE BARDAGES			#DIV/0!	SHAB
CLOISONS DOUBLAGES / FAUX-PLAFONDS (cloisons sèches)			#DIV/0!	SHAB
MENUISERIES BOIS (menuiseries intérieures)			#DIV/0!	SHAB
MENUISERIES EXTERIEURES			#DIV/0!	SHAB
SERRURERIE/METALLERIE			#DIV/0!	SHAB
PEINTURES			#DIV/0!	SHAB
REVETEMENTS MINCES			#DIV/0!	Logt
ELECTRICITE			#DIV/0!	
BT COLONNES MONTANTES			#DIV/0!	dans les VRD et donc dans la charge foncière
ECLAIRAGE EXTERIEUR			#DIV/0!	Logt
FLOMBERIE SANITAIRE			#DIV/0!	Logt
EAU CHAUDE SANITAIRE			#DIV/0!	0 appareil
VENTILATION CLIMATISATION			#DIV/0!	0 appareil
ASCENSEUR			#DIV/0!	Logt
EQUIPEMENT CUISINES et SALLES DE BAINS			#DIV/0!	Logt
FACADES ET AMENAGEMENTS DE PLACARDS			#DIV/0!	Logt
SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE UE : chauffe-eau solaires			#DIV/0!	
TOTAL HT		4 303 585 €		

DESCRIPTIF TECHNIQUE

COÛT du BATI H.T./ m2 SHAB 1 356 €

COÛT DU BATI H.T. / LOGEMENT 87 828 €

PRIX DE REVIENT (=COÛT OPERATION)

I - CHARGE FONCIERE (=A+B+C)		1 867 891 €	25%	589 €	38 120 €	=A+B+C
A - Acquisition foncière		348 660 €	5%	110 €	7 116 €	Prix d'acquisition du terrain et frais de notaire
B - VRD aménageurs, constructeurs et frais d'aménagement		1 494 861 € (*)	20%	471 €	30 507 €	VRD, branchements, géomètre, étude de sol, (*) fondations spéciales deux marchés pour 1311713 euros soit 413 euros/m2 SH
C - Taxes et participation aux équipements		24 370 €	0%			TLE et taxes additionnelles
II - COÛT DU BATI (cf. page précédente dont VRD constructeur)		4 303 585 €	58%	II - Coût de construction tel qu'il apparaît page précédente		
III - AUTRES FRAIS (=D+E+F+G+H+I+J+K)		1 050 670 €	14%	331 €	21 442 €	III=D+E+F+G +H+I+J+K
D - Maîtrise d'ouvrage		273 237 €	4%	maîtrise d'ouvrage et mission CPC		
E - Frais techniques		114 031 €	2%	BET, contrôles techniques, coordination SPS		
F - Honoraires		288 197 €	4%	Honoraires maîtrise d'œuvre		
G - Frais Financiers et garanties		0 €	0%			
H - Assurances		124 038 €	2%	dommage ouvrage		
I - Frais de Commercialisation		0 €	0%			
J - Frais de Gestion		0 €	0%			
K - Marges et Aléas		251 167 €	3%			
IV - TVA		145 208 €	2%			
TOTAL TTC (I+II+III+IV)		7 367 354 €	100,00%			

PRIX DE REVIENT TTC/m2 SH

2 322 €

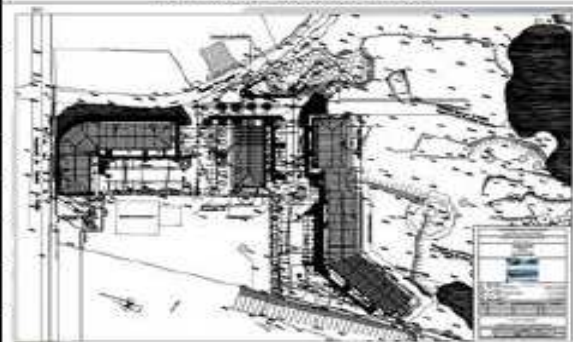

Coût du bâti prévisionnel		4 303 585 €	en € HT
Coût du bâti définitif			en € HT
Coût de opération prévisionnel		7 367 354 €	en € TTC
Coût de opération définitif			en € TTC

PRIX DE REVIENT TTC. Moyen / Lgt

150 354 €

FICHE DE PROJET BELMONT I

N° 03GUADELOUPE

NOM DE L'OPERATION		BELMONT tranche I		Plan Masse (intégrer photo)		Visuel du Projet (intégrer photo)	
TERRITOIRE		Site de Belmont					
LIEU - COMMUNE		Trois Rivères					
MAÎTRE D'OUVRAGE		SKOA SAHLM Guadeloupe					
Coordonnées							
MAÎTRE d'OEUVRE							
Coordonnées							
Permis de construire / Livraison (dates)		DEPÔT	juin-07	ACCEPTATION	juin-08	LIVRAISON	nov-10
NOMBRE DE LOGEMENTS		44		PRODUIT (LLS, LLS, PLS, etc...)		AUTRES (commercia)	
Nombre de Bâtimts		2		LLS		ESPACE EXTERIEUR	
Nombre de niveaux du bâtiment le plus élevé		R+3		LLTS		PARKINGS	
				TYPE (T1, T2...)		Intérieurs	
				NOMBRE		Extérieurs	
				SHAB*		3393	
				SHON			
				SHOB		4508	
				Terrain		pour ensemble Belmont I et II	
				Surf. Annexes		30000	
				Surf. Parkings couverts			
OBSERVATIONS / COMMENTAIRES				Surf. Fin.		3456	
<p>Cette opération urbaine se situe sur 3ha de terrain acquis à la commune par le bailleur social en 1988 à 10 francs/m². Ce foncier avait été lui-même acquis d'un agriculteur dans les années 70. Le très faible coût d'acquisition foncière est donc la résultante d'une réserve foncière constituée tout d'abord par la commune et ensuite par le bailleur social, qui a porté le foncier pendant 20 ans. Le coût du bâti de cette opération est de 1009 euros/m² SH. Le PR est de 1420 euros/m² SH. Le PR est inférieur aux moyennes du fait d'une charge foncière de seulement 190 euros/m² SFL. Le coût de viabilisation, de 190 euros/m² SH, n'est pas très élevé et peut correspondre à une situation de contre-boulevard.</p>				= SHAB + (Surfaces annexes+Surfaces Px couvert+LCRY)2			

POSITIONNEMENT DU BIEN		
LLS		X
LLTS		X
LES		
PLS		
PLJ		
PROMOTION PRIVEE		
AUTRE : VEFA/Défiscalisation pour un bailleur social		

LOCALISATION

Zone Urbaine	X
Zone Rurale	
Lotissement	
ZAC	
Littoral	
Zone ANRU	

DEFINITION DES SURFACES FINANÇABLES

SHAB*	5. HABITABLE	Séjour Chambres cuisine SdB WC	Toilette Séjour Dégt + entrée Rangement 9 m2 «Vérandge» 14 m2		
	5. ANNEXES PRIVATIVES COUVERTES		Porche Balcon, loggia Var.>14 m2 ou T1 Cave	5. PARKING COUVERT	
	5. ANNEXES PRIVATIVES NON COUVERTES		Terrasse Perron	5. LCR	s. utile du L.C.R. (voir 675 et 686)

FINANCEMENT

	En %	Montant total	logement	/m2 SH
PRÊT CDC	49%	2 345 912 €		691 €
Prêt CLG	20%	968 553 €		285 €
SUBVENTION LBU (hors surcharge foncière)	30%	1 434 561 €		423 €
SUBVENTION LBU POUR SURCHARGE FONCIERE	0%	0 €		0 €
SUBVENTION DEPARTEMENT POUR SURCHARGE FONCIERE ANRU	0%	0 €		0 €
SUBVENTION VILLE POUR SURCHARGE FONCIERE ANRU	0%	0 €		0 €
SUBVENTIONS COMPLEMENTAIRES ETAT POUR LLTS	0%	0 €		0 €
SUBVENTION COMPLEMENTAIRE CONSEIL GENERAL POUR LLTS	0%	0 €		0 €
SUBVENTION RESERVATAIRE CAF pour logements LLTS	1%	31 972 €	entre 6000	9 €
SUBVENTION RESERVATAIRE OG pour logements LLTS	1%	36 588 €	et 8000	11 €
TOTAL PRIX DE REVIENT TTC DE L'OPERATION	100%	4 817 586 €		1 420 €

COÛT du BATI

			RATIO	unité	
GROS ŒUVRE		1 821 632 €	53%	404 €	SHOB
REVETEMENTS DURS (carrelage)		285 530 €	8%	84 €	SHAB
ETANCHEITE		19 123 €	1%	6 €	SHAB
CHARPENTE COUVERTURE BARDAGES		134 777 €	4%	40 €	SHAB
CLOISONS DOUBLAGES / FAUX-PLAFONDS (cloisons sèches)		81 025 €	2%	24 €	SHAB
MENUISERIES BOIS (menuiseries intérieures)		109 761 €	3%	32 €	SHAB
MENUISERIES EXTERIEURES		245 037 €	7%	72 €	SHAB
SERRURERIE/METALLERIE		128 210 €	4%	38 €	SHAB
PEINTURES		145 847 €	4%	43 €	SHAB
REVETEMENTS MINCES		0 €	0%	0 €	SHAB
ELECTRICITE		228 772 €	7%	5 086 €	Logt
BT COLONNES MONTANTES					
ECLAIRAGE EXTERIEUR		0 €	0%	dans les VRD et donc dans la charge foncière	
PLOMBERIE SANITAIRE		158 245 €	4%	3 483 €	Logt
EAU CHAUDE SANITAIRE					
VENTILATION CLIMATISATION		31 546 €	1%	#DIV/0!	0 appareil
ASCENSEUR		0 €	0%	#DIV/0!	0 appareil
EQUIPEMENT CUISINES et SALLES DE BAINS		0 €	0%	0	Logt
pilotage et coordination		45 080 €	1%	0	
SOLAIRE PHOTOVOLTAIQUE UE : chauffe-eau solaires		0 €	0%		Logt
TOTAL HT		3 424 585 €	100%		

DESCRIPTIF TECHNIQUE

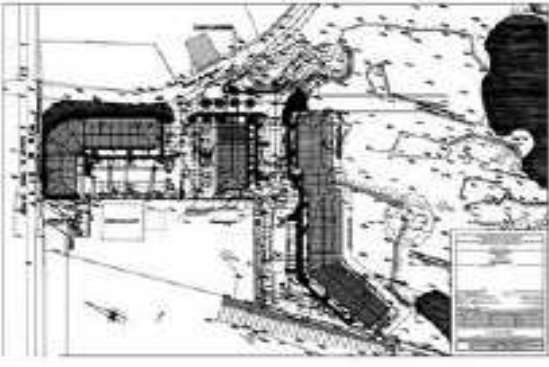

COÛT du BATI H.T./ m2 SHAB **1 009 €**COÛT DU BATI H.T./ LOGEMENT **77 831 €**

PRIX DE REVIENT (=COÛT OPERATION)

<u>I - CHARGE FONCIERE (=A+B+C)</u>	638 426 €	13%	188 €	14 510 €	=A+B+C	
A - Acquisition foncière	0 €	0%	0 €	0 €		
B - VRD aménageurs, constructeurs et frais d'aménagement	631 707 €	13%	186 €	14 357 €	Sondage, géomètre, frais de branchement, VRD	
C - Taxes et participation aux équipements	6 719 €	0%	TLE et taxes additionnelles			
<u>II - COUT DU BATI (cf. page précédente dont VRD constructeur)</u>	3 424 585 €	71%	II - Coût de construction tel qu'il apparaît page précédente			
<u>III - AUTRES FRAIS (=D+E+F+G+H+I+J+K)</u>	655 486 €	14%	193 €	14 897 €	II-D+E+F+G +H+I+J+K	
D - Maîtrise d'ouvrage	179 428 €	4%	maîtrise d'ouvrage et OPC			
E - Frais techniques	206 425 €	4%	BET, contrôles techniques, étude paysagiste, notice loi sur l'eau, coordination SPS			
F - Honoraires	193 245 €	4%	Honoraires des architectes, tirage de plans, constat d'huissier			
G - Frais Financiers et garanties	0 €	0%				
H - Assurances	76 388 €	2%	dommage ouvrage			
I - Frais de Commercialisation	0 €	0%				
J - Frais de Gestion	0 €	0%				
K - Marges et Aides	0 €	0%				
IV - TVA	99 088 €	2%				
TOTAL TTC (I+II+III+IV)	4 817 585 €	100,00%			PRIX DE REVIENT TTC/m ² SH	1 420 €

Coût du bâti prévisionnel	3 424 585 €	en € HT
Coût du bâti définitif		en € HT
Coût de opération prévisionnel	4 817 585 €	en € TTC
Coût de opération définitif		en € TTC

PRIX DE REVIENT TTC. Moyen / Lgt **109 491 €**

FICHE DE PROJET BELLEFONT II		N° 04GUADELOUPE							
		Plan Masse (intégrer photo)	Visuel du Projet (intégrer photo)						
NOM DE L'OPERATION	BELLEFONT tranche II								
TERRITOIRE	Site de Bellefont								
LIEU - COMMUNE	Tour-Rivière								
MAÎTRE D'OUVRAGE	SHOA SAHLM Guadeloupe								
Coordonnées									
MAÎTRE D'OEUVRE									
Coordonnées		Permis de construire / Livraison (dates)							
	DEPOT	ACCEPTATION	LIVRAISON nov-10						
NOMBRE DE LOGEMENTS	46	PRODUIT (LTS, LLS, PLS, Hbc...)	LLS	LLS	LLS	AUTRES (commerces)	ESPACES EXTERIEUR BR	PARKINGS	
Nombre de Bâiments	2	TYPE (T1, T2...)	T2	T3	T4			Intérieurs	Extérieurs
Nombre de niveaux du bâtiment le plus élevé	R+2	NOMBRE	20	22	4				
OBSERVATIONS / COMMENTAIRES		SHAB*							
<p>Cette opération urbaine se situe sur une parcelle de terrain acquis à la commune par le bailleur social en 1988 à 10 euros/m². Ce foncier avait lui-même été acquis d'un agriculteur dans les années 70. Le très faible coût d'acquisition foncière est donc la résultante d'une réserve foncière constituée tout d'abord par la commune et ensuite par le bailleur social, qui a porté le foncier pendant 20 ans. Le Prix de Revient de l'opération est de 1650 euros TTC/m² SH, de 220 euros supérieur à la tranche I de l'opération Bellefont. Cette différence provient d'un surcoût de bâti de 170 euros, qui lui-même est dû à un surcoût du G.O de 150 euros/m² SP. Le coût du bâti est de 1180 euros/m² SH ; ce qui est encore un coût de bâti peu élevé. Le PR de l'opération est au final peu élevé, comme pour la tranche I, du fait du foncier gratuit. Le coût de viabilisation de 220 euros/m² SH comprend aux valeurs moyennes.</p>		SHON							
		SHOB							
		Terrain pour ensemble Belmont I et II							
		Surf. Annexes							
		Surf. Parkings couverts							
		SHAB + (Surfaces annexes + Surfaces Pl. couvert) + LCR/2							
		3008							
		Surf. Fin.							
		3008							

POSITIONNEMENT DU BIEN		
LLS		X
LLTS		
LES		
PLS		
PLI		
PROMOTION PRIVEE		
AUTRE : VEPA/Désolaisation pour un bailleur social		

LOCALISATION

Zone Littorale	X
Zone Rurale	
Lotissement	
ZAC	
Littoral	
Zone ANRU	

DEFINITION DES SURFACES FINANÇABLES

SHAB*	S. HABITABLE	Séjour Chambres cuisine SdB WC	Toilette Séchoir Dépt + entrée Rangement 0 m2 -Varanage= 14 m2		
	S. ANNEXES PRIVATIVES COUVERTES		Porché Balcon, loggia Var.=14 m2 ou T1 Cave	S. PARKING COUVERT	
	S. ANNEXES PRIVATIVES NON COUVERTES		Terrasse Perron	S. LCR	si utile du LCR pour l'ouvrage

FINANCEMENT					
		Et %	Montant total	logement	m2 SH
PRÊT CDC foncier		12%	607 529 €		205 €
PRÊT CDC LOGEMENT		44%	2 161 138 €		729 €
SUBVENTION LBU (hors surcharge foncière)		24%	1 163 233 €		392 €
SUBVENTION LBU POUR SURCHARGE FONCIERE		0%	0 €		0 €
SUBVENTION DEPARTEMENT POUR SURCHARGE FONCIERE ANRU		0%	0 €		0 €
SUBVENTION VILLE POUR SURCHARGE FONCIERE ANRU		0%	0 €		0 €
SUBVENTIONS COMPLEMENTAIRES ETAT POUR LLTS		0%	0 €		0 €
SUBVENTION COMPLEMENTAIRE CONSEIL GENERAL POUR LLTS		0%	0 €		0 €
SUBVENTION RESERVATAIRE CAF pour logements LLTS		0%	0 €		0
EMPRUNT CIL GUADELOUPE		20%	956 987 €		323 €
TOTAL PRIX DE REVIENT TTC DE L'OPERATION		100%	4 888 887 €		1 648 €

COÛT du BATI

				RATIO	unité
GROS ŒUVRE		2 021 513 €	58%	497 €	SHAB
REVÊTEMENTS DURS (carrelage)		237 807 €	7%	80 €	SHAB
ÉTANCHÉITÉ		14 214 €	0%	0 €	SHAB
CHARPENTE COUVERTURE BARDAGES		136 266 €	4%	46 €	SHAB
CLOISONS DOUBLAGES / FAUX-PLAFONDS (cloisons alçôf)		68 396 €	2%	23 €	SHAB
MENUSERIES BOIS (menuiseries intérieures)		106 476 €	3%	36 €	SHAB
MENUSERIES EXTÉRIEURES		154 947 €	5%	62 €	SHAB
SERRURERIE/METALLERIE		129 436 €	4%	44 €	SHAB
PEINTURES		159 402 €	5%	54 €	SHAB
REVÊTEMENTS MINCES		0 €	0%	0 €	SHAB
ELECTRICITÉ		222 060 €	6%	4 527 €	Logt
BT COLONNES MONTANTES					
ECLAIRAGE EXTÉRIEUR		0 €	0%	dans les VRD et donc dans la charge foncière	
PLOMBERIE SANITAIRE		144 923 €	4%	3 151 €	Logt
EAU CHAUDE SANITAIRE					
VENTILATION CLIMATISATION		28 511 €	1%	0	appareil
ASCENSEUR		0 €	0%	0	appareil
EQUIPEMENT CUISINES et SALLES DE BAINS		0 €	0%	0	Logt
plafond et coordination		46 920 €	1%	0	
SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE UE : chauffe-eau solaires		0 €	0%		Logt
TOTAL HT		3 501 172 €	100%		



DESCRIPTIF TECHNIQUE

COÛT du BATI H.T./ m2 SHAB 1 180 €

COÛT DU BATI H.T./ LOGEMENT 76 112 €

PRIX DE REVIENT (=COÛT OPERATION)

I - CHARGE FONCIERE (=A+B+C)	652 379 €	13%	220 €	14 182 €	=A+B+C
A - Acquisition foncière	0 €	0%	0 €	0 €	
B - VRD aménageurs, constructeurs et frais d'aménagement	635 202 €	13%	214 €	13 809 €	Sondage, frais de branchement, VRD
C - Taxes et participation aux équipements	17 177 €	0%			TLE et taxes additionnelles
II - COÛT DU BATI (cf. page précédente dont VRD constructeur)	3 501 172 €	72%			II - Coût de construction tel qu'il apparaît page précédente
III - AUTRES FRAIS (=D+E+F+G+H+I+J+K)	634 781 €	13%	214 €	13 800 €	=D+E+F+G+H+I+J+K
D - Maîtrise d'ouvrage	183 494 €	4%			maîtrise d'ouvrage et CPC
E - Frais techniques	174 272 €	4%			BET, contrôles techniques, coordination SPS
F - Honoraires	199 697 €	4%			Honoraires des architectes, étude paysagiste, tirage de plans, constat d'huissier, gardiennage
G - Frais Financiers et garanties	0 €	0%			
H - Assurances	77 318 €	2%			dommage ouvrage
I - Frais de Commercialisation	0 €	0%			
J - Frais de Gestion	0 €	0%			
K - Marges et Aléas	0 €	0%			
IV - TVA	100 555 €	2%			
TOTAL TTC (I+II+III+IV)	4 888 887 €	100,00%			
					PRIX DE REVIENT TTC/m2 SH 1 648 €
Coût du bâti prévisionnel	3 501 172 €				en € HT
Coût du bâti définitif					en € HT
Coût de opération prévisionnel	4 888 887 €				en € TTC
Coût de opération définitif					en € TTC
					PRIX DE REVIENT TTC. Moyen / Lq 106 230 €

FICHE DE PROJET ILOT II		N° 05Guadeloupe																																																																																																																																													
		Plan Masse (intégrer photo)																																																																																																																																													
		Visuel du Projet (intégrer photo)																																																																																																																																													
NOM DE L'OPERATION	Ilot 2	 																																																																																																																																													
TERRITOIRE	GUADELOUPE																																																																																																																																														
LIEU - COMMUNE	POINTE A PITRE																																																																																																																																														
	ZONE PRU de l'ancien stade																																																																																																																																														
MAÎTRE D'OUVRAGE	SKS																																																																																																																																														
Coordonnées																																																																																																																																															
MAÎTRE D'OEUVRE	PILE ET FACE / BETON / CARBE CONSULTANTS																																																																																																																																														
Coordonnées																																																																																																																																															
Permis de construire / Livraison (dates)	DEPÔT	ACCEPTATION	LIVRAISON	fin 2012																																																																																																																																											
NOMBRE DE LOGEMENTS	48	<table border="1"> <thead> <tr> <th>PRODUIT (LITS, PLS, etc...)</th> <th>LLS</th> <th>LLS</th> <th>LLS</th> <th>LLS - 1 €</th> <th>LLS - 1 €</th> <th>LLS - 1 €</th> <th>LLTS</th> <th>LLTS</th> <th>LLTS</th> <th>AUTRES (covoiturage)</th> <th>ESPACES EXTÉRIEURS</th> <th colspan="2">PARKINGS</th> </tr> <tr> <th>TYPE (R, D...)</th> <td>T1</td> <td>T3</td> <td>T4</td> <td>T1</td> <td>T3</td> <td>T4</td> <td>T1</td> <td>T3</td> <td>T4</td> <td></td> <td></td> <td>Intérieurs</td> <td>Extérieurs</td> </tr> <tr> <th>NOMBRE</th> <td>10</td> <td>5</td> <td>8</td> <td>5</td> <td>4</td> <td>2</td> <td>5</td> <td>4</td> <td>2</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SHAB*</td> <td>397,4</td> <td>688,08</td> <td>573,84</td> <td>198,7</td> <td>344,04</td> <td>181,04</td> <td>178,4</td> <td>319,16</td> <td>181,04</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>3082</td> </tr> <tr> <td>SHON</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>3223</td> </tr> <tr> <td>SHOB</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Terrain</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0</td> <td></td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Surf. Antennes</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>376</td> </tr> <tr> <td>Surf. Parkings couverts</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>										PRODUIT (LITS, PLS, etc...)	LLS	LLS	LLS	LLS - 1 €	LLS - 1 €	LLS - 1 €	LLTS	LLTS	LLTS	AUTRES (covoiturage)	ESPACES EXTÉRIEURS	PARKINGS		TYPE (R, D...)	T1	T3	T4	T1	T3	T4	T1	T3	T4			Intérieurs	Extérieurs	NOMBRE	10	5	8	5	4	2	5	4	2					SHAB*	397,4	688,08	573,84	198,7	344,04	181,04	178,4	319,16	181,04					3082	SHON														3223	SHOB														0	Terrain											0			0	Surf. Antennes														376	Surf. Parkings couverts														0
PRODUIT (LITS, PLS, etc...)	LLS	LLS	LLS	LLS - 1 €	LLS - 1 €	LLS - 1 €	LLTS	LLTS	LLTS	AUTRES (covoiturage)	ESPACES EXTÉRIEURS	PARKINGS																																																																																																																																			
TYPE (R, D...)	T1	T3	T4	T1	T3	T4	T1	T3	T4			Intérieurs	Extérieurs																																																																																																																																		
NOMBRE	10	5	8	5	4	2	5	4	2																																																																																																																																						
SHAB*	397,4	688,08	573,84	198,7	344,04	181,04	178,4	319,16	181,04					3082																																																																																																																																	
SHON														3223																																																																																																																																	
SHOB														0																																																																																																																																	
Terrain											0			0																																																																																																																																	
Surf. Antennes														376																																																																																																																																	
Surf. Parkings couverts														0																																																																																																																																	
OBSERVATIONS / COMMENTAIRES		Surf. Fin.		= SHAB + (Surfaces antennes / Surfaces PK couverts) / 2		3458																																																																																																																																									
<p>L'ilot II de 48 logements à majorité LLS fait partie de la rénovation urbaine d'un ensemble beaucoup plus vaste de rénovation de l'ancien stade de Pointe à Pitre d'une emprise foncière de 4 ha, véritable opération d'aménagement d'ensemble qui au total devra regrouper 417 logements dont 200 LLS ou LLTS, 217 logements diversifiés, 10050 m2 d'activités, les locaux de la CAF, un groupe scolaire et une place aménagée. La charge foncière de cette opération correspond au foncier acquis déjà aménagé et qui revient à un prix inférieur à celui du marché. Une répartition de charges fondées s'est bien escorée au profit du logement social. Le prix de revient de l'opération est de 2406 euros TTC/m2 SH avec un coût du m2 très élevé de 1800 euros HT/m2 SH (00 à un surcoût de gros oeuvre) mais une charge foncière particulièrement faible de 228 euros HT/m2 SH. L'aménagement du foncier de tout le stade Bergéon a nécessité des travaux de fondations spéciales réalisés par un spécialiste des fondations terrestres de janvier à août 2010. Les travaux ont débuté en septembre 2010 et les constructions de cet lot seront livrées fin 2012.</p>																																																																																																																																															

POSITIONNEMENT DU BIEN

LLS	X
LLTS	X
LES	
PLS	
PLI	
PROMOTION PRIVEE	
AUTRE	

DEFINITION DES SURFACES FINANÇABLES

SHAB*

S. HABITABLE

Séjour
Chambres
cuisine
SdB
WC
Toilette
Séjour
Dép. + entrée
Rangement
9m2 -10m2 jusqu'à 14 m2

S. ANNEXES PRIVATIVES COUVERTES

Porché
Balcon, loggia
Var>14 m2 ou T1
Cave

S. ANNEXES PRIVATIVES NON COUVERTES

Terrasse
Perron

* suite du L.C.R (voir OTS n°2)g

FINANCEMENT

	Ta %	Montant total	Rogement	m2 SH
PRET CDC	47%	3 504 129 €	76 177 €	1 137 €
PRETS BANCAIRES AUTRES (dont PTZ)	0%	0 €	0 €	0 €
SUBVENTION LBU	12%	917 380 €	19 943 €	296 €
SUBVENTION LBU POUR SURCHARGE FONCIERE	8%	615 977 €	13 391 €	200 €
SUBVENTION ETAT POUR SURCHARGE FONCIERE (FRAFU)	0%	0 €	0 €	0 €
SUBVENTON COLLECTIVITES LOCALES POUR SURCHARGE FONCIERE	7%	483 919 €	10 520 €	157 €
SUBVENTIONS COLLECTEURS 1%	0%	0 €	0 €	0 €
FONDS PROPRES	0%	0 €	0 €	0 €
DEFISCALISATION	24%	1 804 002 €	39 217 €	585 €
AUTRES - COFINANCEMENT LLTS	1%	87 923 €	1 911 €	29 €
TOTAL PRIX DE REVENU DE L'OPERATION (PREVISIONNEL)	100%	7 413 340 €	161 160 €	2 406 €

COÛT DU BATI

		En %	RATIO
GROS OEUVRE	3 305 783 €	60%	#DIV/0!
RETELEMENTS DURS	289 946 €	5%	97 €
ETANCHEITE	144 853 €	3%	47 €
CHARPENTE COUVERTURE BARDAGES	47 001 €	1%	15 €
CLOISONS DOUBLAGES / FAUX-PLAFONDS	86 113 €	2%	28 €
MENUISERIES BOIS	161 543 €	3%	52 €
MENUISERIES EXTERIEURES	321 707 €	6%	104 €
SERRURERIE/METALLERIE	277 073 €	5%	90 €
PEINTURES	263 443 €	5%	85 €
RETELEMENTS MINCES	0 €	0%	0 €
ELECTRICITE	231 438 €	4%	5 031 € par logement
BT COLONNES MONTANTES			
ECLAIRAGE EXTERIEUR	0 €	0%	0 €
PLUMBERIE SANITAIRE	181 567 €	3%	3 947 € par logement
EAU CHAUDE SANITAIRE			
VENTILATION CLIMATISATION	0 €	0%	0 €
ASCENSEUR	201 380 €	4%	#DIV/0! par appareil
EQUIPEMENT CUISINES et SALLES DE BAINS	0 €	0%	0 €
FACADES ET AMENAGEMENTS DE PLACARDS	0 €	0%	0 €
SOLAIRE PHOTOVOLTAIQUE UE	0 €	0%	
TOTAL HT	5 521 808 €	100%	

DESCRIPTIF TECHNIQUE

COÛT DU BATI H.T./ m² SHAB 1 792 €

COÛT DU BATI H.T./ LOGEMENT 120 040 €


PRIX DE REVIENT (=COÛT OPERATION)

I - CHARGE FONCIERE (=A+B+C)	703 538 €	9%	228 €	15 284 €	
A - Acquisition foncière	627 470 €	8%	204 €	13 641 €	coût d'acquisition du terrain, frais d'acte
B - VRD et frais d'aménagement	0 €		0	0 €	
C - Taxes et participation aux équipements	76 068 €	1%			sondage, VRD et es. verts de l'aménageur, démolition, frais de branchement, taxe de branchement, honoraires
II - COÛT CONSTRUCTION (cf page précédente)	5 521 858 €	74%			TCALÉ, TDENS, TLE, TCTLE, participations en ZAC, TDRUD, TDCCS, participation LCR, autres participations
III - AUTRES FRAIS (=D+E+F+G+H+I+J+K)	1 035 465 €		336 €	22 510 €	Coût de construction tel qu'il apparaît page précédente
D - Maîtrise d'ouvrage déléguée	0 €	0%			
E - Frais techniques	0 €	0%			
F - Honoraires	580 567 €	8%			
G - Frais financiers et garanties	0 €	0%			
H - Assurances	98 946 €	1%			
I - Frais de Commercialisation	0 €	0%			
J - Frais de Gestion	0 €	0%			
K - Marges et Aléas	355 902 €	9%			
IV - TVA	2,10%				
	152 478 €	2%			
TOTAL TTC (I+II+III+IV)	7 413 340 €	100%			

PRIX DE REVIENT TTC/m² SHAB **2 408 €**

Coût de construction prévisionnel	5 521 858 €	en € HT
Coût de construction définitif	0 €	en € HT
Coût de opération prévisionnel	7 413 340 €	en € HT
Coût de opération définitif	0 €	en € TTC

PRIX DE REVIENT TTC. Moyen / Lpt **161 160 €**

FICHE DE PROJET EHPAD SAINT-LOUIS		N° 06Guadeloupe							
		Plan Masse (intégrer photo)	Visuel du Projet (intégrer photo)						
NOM DE L'OPERATION	EHPAD de Saint Louis								
TERRITOIRE	GUADELOUPE								
LIEU - COMMUNE	SAINTE LOUIS								
	MARE-GALANTE								
MAÎTRE D'OUVRAGE	SD								
Coordonnées									
MAÎTRE D'OEUVRE	SARL D'ARCHITECTURE DORE MARTON / BETA INGENIERIE / I								
Coordonnées		<small>LOUIS BALEFAIR - IMAGINE ARCHITECTURE - TERRASSE BALEFAIR ILLI</small>							
Permis de construire / Livraison (dates)	DEPÔT	ACCEPTATION	LIVRAISON 2011						
NOMBRE DE LOGEMENTS	60	PRODUIT (LTS, LLS, PLS, IRL...)	LLS	AUTRES (commerces)	ESPACE EXTERIEUR	PARKINGS			
Nombre de Bâtimnts	3	TYPE (T1, T2...)	CHAMBRES			Intérieurs	Extérieurs		
Nombre de niveaux du bâtiment le plus élevé		NOMBRE	60						
OBSERVATIONS / COMMENTAIRES		SHAB*	4370					4370	
<p>C'est une construction en EHPAD de 60 chambres LLS pour personnes âgées. Cette opération dont la construction a débuté en 2009 et livrée en 2011 a été reconnue comme exemplaire en matière de respect des nouvelles normes de construction durable : récupération de l'eau pluviale, distribution d'électricité solaire, toitures végétalisées. Le terrain d'assiette porte sur 2ha et a été acquis aménagé pour 72 euros/m2 terrain. L'opération qui se veut faire partie de la vie de la cité est construite en lisière nord du bourg à proximité d'équipements urbains pour les jeunes enfants.</p>		SHON						0	
		SHOB						0	
		Terrain				0			20000
		Surf. Annexes							
		Surf. Parkings couverts							0
		Surf. Fla.	= SHAB + (Surfaces annexes+ Surfaces Pk couverts+UCR)/2					4370	

POSITIONNEMENT DU BIEN

ELS	X
LL7S	
LES	
PLS	
PLI	
PROMOTION PRIVÉE	
AUTRE	

LOCALISATION

Zone Urbaine	X
Zone Rurale	
Lotissement	
ZAC	
Littoral	
Autre ZONE PDU	

DEFINITION DES SURFACES FINANÇABLES

SHAB*

S. HABITABLE

Séjour
Chambres
cuisine
SdB
WC
Toilette
Séch air
Dégt + entrée
Rangement
9 m2 +Varangue= 14 m2

S. AMNEXES PRIVATIVES COUVERTES

Porche
Balcon, loggia
Var.=14 m2 ou T1
Cave

S. PARKING COUVERT

S. AMNEXES PRIVATIVES NON COUVERTES

Terrasse
Pavon

S. LCR

s. utile de L.C.R. pour la voirie

FINANCEMENT

	Ex %	Montant total	logement	m2 SH
PRÊT CDC	61%	6 406 399 €	106 773 €	1 466 €
PRÊTS BANCAIRES AUTRES (dont PTZ)	0%	0 €	0 €	0 €
SUBVENTION LBU	16%	1 650 555 €	27 515 €	375 €
SUBVENTION LBU POUR SURCHARGE FONCIERE	0%	0 €	0 €	0 €
SUBVENTION ETAT POUR SURCHARGE FONCIERE (PPAFU)	0%	0 €	0 €	0 €
SUBVENTION COLLECTIVITES LOCALES POUR SURCHARGE FONCIERE	0%	0 €	0 €	0 €
SUBVENTIONS COLLECTEURS 1%	0%	0 €	0 €	0 €
FONDS PROPRES	12%	1 271 822 €	21 197 €	291 €
DEREGICALISATION	0%	0 €	0 €	0 €
AUTRES - CAPO	11%	1 200 000 €	20 000 €	275 €
TOTAL PRIX DE REVIENT DE L'OPERATION	100%	10 529 106 €	175 485 €	2 409 €

COUT DU BATI

		En %	RATIO	unité
GROS OUVRE	2 272 149 €	38%	#DIV/0!	SHAB
RETELEMENTS DURS	486 465 €	8%	111 €	SHAB
ETANCHEITE	147 827 €	2%	34 €	SHAB
CHARPENTE COUVERTURE BARDAGES	650 858 €	10%	149 €	SHAB
CLOISONS DOUBLAGES / FAUX-PLAFONDS	118 910 €	2%	27 €	SHAB
MENUSERIES BOIS	515 347 €	8%	118 €	SHAB
MENUSERIES EXTERIEURES	279 422 €	4%	64 €	SHAB
SERRURERIE/METALLERIE	74 143 €	1%	17 €	SHAB
PEINTURES	411 220 €	6%	94 €	SHAB
RETELEMENTS MINCES	0 €	0%	0 €	
ELECTRICITE				Log
BT COLONNES MONTANTES	523 076 €	8%	8 718 €	
ECLAIRAGE EXTERIEUR	0 €	0%	0 €	Log
PLOMBERIE SANITAIRE	349 386 €	5%	5 823 €	Log
EAU CHAUDE SANITAIRE	45 825 €	1%	764 €	Log
VENTILATION CLIMATISATION	440 078 €	7%	7 335 €	Log
ASCENSEUR	54 320 €	1%	18 107 €	appareil
EQUIPEMENT CUISINES et SALLES DE BAINS	0 €	0%	50	Log
FACADES ET AMENAGEMENTS DE PLACARDS	0 €	0%	50	Log
SOLAIRE PHOTOVOLTAIQUE UE	0 €	0%		
TOTAL HT	6 369 028 €	100%		

DESCRIPTIF TECHNIQUE

COUT DU BATI H.T. / m2 SHAB 1 457 €

COUT DU BATI H.T. / LOGEMENT 106 150 €

PRIX DE REVIENT (=COÛT OPERATION)

I - CHARGE FONCIERE (=A+B+C)	1 473 090 €	14%	337 €	2 4551,5	
A - Acquisition foncière	1 440 000 €	14%	329 €	2 4 000 €	coût d'acquisition du terrain, fais d'acte
B - VRD et frais d'aménagement	0 €		0 €	0 €	sondage, VRD et es. verba de l'aménageurs, démolition, frais de branchement, taxe de branchement, honoraires
C - Taxes et participation aux équipements	33 090 €	0%			TCAUE, TDENS, TLE, TCTLE, participations en ZAC, TDPLD, TDOOS, participation LCR, autres participations
II - COÛT CONSTRUCTION (cf page précédente)	6 369 028 €	60%			tel qu'il apparaît page précédente
III - AUTRES FRAIS (=D+E+F+G+H+I+J+K)	2 479 307 €		567 €	41 322 €	Coût de construction tel qu'il apparaît page précédente
D - Maître d'ouvrage délégué	0 €	0%			
E - Frais techniques	0 €	0%			
F - Honoraires	1 115 806 €	11%			
G - Frais Financiers et garanties	293 629 €	3%			
H - Assurances	320 605 €	3%			
I - Frais de Commercialisation	0 €	0%			
J - Frais de Gestion	0 €	0%			
K - Marges et Aléas	749 268 €	7%			
IV - TVA	2,10%	207 681 €	2%		
TOTAL TTC (I+II+III+IV)	10 529 106 €	100%			

PRIX DE REVIENT TTC/m2 SHAB 2 409 €

Coût de construction prévisionnel	6 369 028 €	en € HT
Coût de construction définitif	0 €	en € HT
Coût de opération prévisionnel	10 529 106 €	en € TTC
Coût de opération définitif	0 €	en € TTC

VRD COMPARIS

VRD COMPARIS

PRIX DE REVIENT TTC. Moyen / Lgt 175 485 €

FICHE DE PROJET EMERAUDES				N°	07Guadeloupe				
		Plan Masse (intégrer photo)	Visuel du Projet (intégrer photo)						
NOM DE L'OPERATION	RESIDENCE LES EMERAUDES								
TERRITOIRE	GUADELOUPE								
LIEU - COMMUNE	SANT CLAUDE								
MAÎTRE D'OUVRAGE	SGS								
Coordonnées									
MAÎTRE d'OEUVRE									
Coordonnées									
Permis de construire / Livraison (dates)		DEPÔT	ACCEPTATION	LIVRAISON					
NOMBRE DE LOGEMENTS	36	PRODUIT (LLS, LLS, PLS, etc...)	PLS	PLS	ALITRES (commerces)	ESPACES EXTERIEURS	PARKINGS		
Nombre de Bâtimens		TYPE (T1, T2...)	T3	T4			Intérieurs	Extérieurs	
Nombre de niveaux du bâtiment le plus élevé		NOMBRE	28	8					
OBSERVATIONS / COMMENTAIRES		SHAB*						2700	
Photos ? Date PC et livraison ? CB élevé, PR élevé. Opération de VEFA/défiscalisation de logements PLS.		SHON						0	
		SHOB						0	
		Terrain				0			0
		Surf. Annexes							0
		Surf. Parkings couverts							0
		Surf. Fin. = SHAB + (Surfaces annexes+Surfaces Pk couvert+LCR)/2							

COÛT DU BATI

En % RATIO unité

GROS ŒUVRE	2 124 719 €	57%	#DIV/0!	SHOB
RETEMENTS DURS	148 860 €	4%	55 €	SHAB
ETANCHEITE	0 €	0%	0 €	SHAB
CHARPENTE COUVERTURE BARDAGES	273 038 €	7%	101 €	SHAB
CLOISONS DOUBLAGES / FAUX-PLAFONDS	18 383 €	0%	7 €	SHAB
MENUISERIES BOIS	358 638 €	10%	133 €	SHAB
MENUISERIES EXTERIEURES	108 212 €	3%	40 €	SHAB
SERRURERIE/METALLERIE	0 €	0%	0 €	SHAB
PEINTURES	129 835 €	4%	48 €	SHAB
RETEMENTS MINCES	0 €	0%	0 €	SHAB
ELECTRICITE	135 119 €	4%	3 753 €	logt
BT COLONNES MONTANTES	0 €	0%	0 €	
ECLAIRAGE EXTERIEUR	0 €	0%	0 €	
PLOMBERIE SANITAIRE	248 065 €	7%	6 891 €	Logt
EAU CHAUDE SANITAIRE	105 247 €	3%	2 924 €	Logt
VENTILATION CLIMATISATION	59 164 €	2%	1 643 €	Logt
ASCENSEUR	0 €	0%	0 €	appareil
EQUIPEMENT CUISINES et SALLES DE BAINS	0 €	0%	80	Logt
FACADES ET AMENAGEMENTS DE PLACARDS	0 €	0%	80	Logt
SOLAIRE PHOTOVOLTAIQUE	0 €	0%		
TOTAL HT	3 709 279 €	100%		

DESCRIPTIF TECHNIQUE

COÛT DU BATI H.T. / m2 SHAB **1 374 €**COÛT BATI H.T. / LOGEMENT **103 036 €**

PRIX DE REVIENT (=COÛT OPERATION)

I - CHARGE FONCIERE (=A+B+C)	1 482 805 €	24%	549 €	41 189 €	
A - Acquisition foncière	596 596 €	10%	221 €	16 572 €	coût d'acquisition du terrain, fais d'acte
B - VRD et frais d'aménagement	821 061 €	13%	304 €	22 807 €	sondage, VRD et es. verts de l'aménageurs, démolition, frais de branchement, taxe de branchement, honoraires
C - Taxes et participation aux équipements	65 148 €	1%			TCAUE, TDENS, TLE, TCTLE, participations en ZAC, TDPLD, TDCOS, participation LCR, autres participations
II - COÛT CONSTRUCTION (cf. page précédente)	3 709 278 €	60%			Coût de construction tel qu'il apparaît page précédente
III - AUTRES FRAIS (=D+E+F+G+H+I+J+K)	824 477 €	13%	305 €	22 902 €	
D - Maîtrise d'ouvrage déléguée	0 €	0%			
E - Frais techniques	0 €	0%			
F - Honoraires	374 578 €	6%			
G - Frais Financiers et garanties	39 955 €	1%			
H - Assurances	111 634 €	2%			
I - Frais de Commercialisation	0 €	0%			
J - Frais de Gestion	0 €	0%			
K - Marges et Aléas	298 310 €	5%			
IV - TVA	2,10%				
	126 348 €	2%			
TOTAL TTC (I+II+III+IV)	6 142 908 €	100,00%			

Coût de construction prévisionnel	3 709 278 €	en € HT
Coût de construction définitif	0 €	en € HT
Coût de opération prévisionnel	6 142 908 €	en € TTC
Coût de opération définitif	0 €	en € TTC

VRD COMPRIS

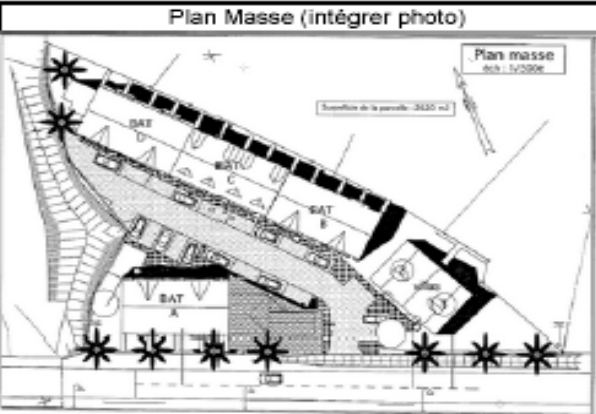
PRIX DE REVIENT TTC/m2 SHAB

2 275 €

VRD COMPRIS

PRIX DE REVIENT TTC. Moyen / Lgt

170 636 €

FICHE DE PROJET GAYAC		N°	08Guadeloupe																																																							
		Plan Masse (intégrer photo)		Visuel du Projet (intégrer photo)																																																						
NOM DE L'OPERATION	RESIDENCE GAYAC																																																									
TERRITOIRE	GUADELOUPE																																																									
LIEU - COMMUNE	GRAND BOURG DE MARIE GALANTE																																																									
MAÎTRE D'OUVRAGE	SGG																																																									
Coordonnées																																																										
MAÎTRE d'OEUVRE																																																										
Coordonnées																																																										
Permis de construire / Livraison (dates)		DEPÔT	ACCEPTATION	LIVRAISON																																																						
NOMBRE DE LOGEMENTS	18	<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>PRODUIT (LLS, LLS, PLS, etc...)</th> <th>LLS</th> <th>LLS</th> <th></th> <th>AUTRES (commerces)</th> <th>ESPACES EXTERIEURS</th> <th colspan="2">PARKINGS</th> </tr> <tr> <th>TYPE (T1, T2...)</th> <td>T3</td> <td>T4</td> <td></td> <td></td> <td></td> <th>Intérieurs</th> <th>Extérieurs</th> </tr> <tr> <th>NOMBRE</th> <td>11</td> <td>7</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </thead> </table>		PRODUIT (LLS, LLS, PLS, etc...)	LLS	LLS		AUTRES (commerces)	ESPACES EXTERIEURS	PARKINGS		TYPE (T1, T2...)	T3	T4				Intérieurs	Extérieurs	NOMBRE	11	7																																				
PRODUIT (LLS, LLS, PLS, etc...)	LLS	LLS		AUTRES (commerces)	ESPACES EXTERIEURS	PARKINGS																																																				
TYPE (T1, T2...)	T3	T4				Intérieurs	Extérieurs																																																			
NOMBRE	11	7																																																								
Nombre de Bâtiments	4																																																									
Nombre de niveaux du bâtiment le plus élevé	R+1																																																									
OBSERVATIONS / COMMENTAIRES		<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>SHAB*</th> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> <th>1500</th> </tr> <tr> <th>SHON</th> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> <th>1440</th> </tr> <tr> <th>SHOB</th> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> <th>1583</th> </tr> <tr> <th>Terrain</th> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> <th>0</th> <th></th> <th></th> <th>2620</th> </tr> <tr> <th>Surf. Annexes</th> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> <th>0</th> </tr> <tr> <th>Surf. Parkings couverts</th> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> <th>0</th> </tr> </thead> </table>		SHAB*								1500	SHON								1440	SHOB								1583	Terrain					0			2620	Surf. Annexes								0	Surf. Parkings couverts								0	
SHAB*								1500																																																		
SHON								1440																																																		
SHOB								1583																																																		
Terrain					0			2620																																																		
Surf. Annexes								0																																																		
Surf. Parkings couverts								0																																																		
<p>Acquisition d'une parcelle de 2620 m² à 55 euros/m² terrain. Coût de viabilisation faible en centre-bourg de 155 euros/m² SH, soit une charge foncière plutôt faible mais sans gisements d'économie de 262 euros/m² SH. Le coût de construction est de 1368 euros/m² SH et le prix de revient de l'opération de 2107 euros TTC/m² SH. Cette opération a été réalisée en VEFA/défiscalisation.</p>		<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">Surf. Fin.</td> <td style="width: 60%; text-align: center;">= SHAB + (Surfaces annexes+Surfaces Pk couvert+LCR)/2</td> <td style="width: 20%; text-align: center;">1 540</td> </tr> </table>		Surf. Fin.	= SHAB + (Surfaces annexes+Surfaces Pk couvert+LCR)/2	1 540																																																				
Surf. Fin.	= SHAB + (Surfaces annexes+Surfaces Pk couvert+LCR)/2	1 540																																																								

POSITIONNEMENT DU BIEN

LLS	X
LLTS	
LES	
PLS	
PLJ	
PROMOTION PRIVEE	
AUTRE : VEFA/Défiscalisation	

LOCALISATION

Zone Urbaine	X
Zone Rurale	
Lotissement	
ZAC	
Littoral	
Autre/ ZONE PRU	

DEFINITION DES SURFACES FINANÇABLES

SHAB*

S. HABITABLE

Séjour
Chambres
cuisine
SdB
WC
Toilette
Séchoir
Dégt + entrée
Rangement
9 m2 «Veranger» 14 m2

S. ANNEXES PRIVATIVES COUVERTES

Porche
Balcon, loggia
Ver. > 14 m2 ou T1
Cave

S. PARKING COUVERT

S. ANNEXES PRIVATIVES NON COUVERTES

Terrasse
Perron

S. LCR

s. uslé du L.C.R. (prix 0,75 v01g)

FINANCEMENT

	En %	Montant total	logement	m2 SH
PRÊT CDC	49%	1 535 870 €	85 493 €	1 026 €
PRÊTS BANCAIRES AUTRES (dont PTZ)	0%	0 €	0 €	0 €
SUBVENTION LBU	11%	345 822 €	19 212 €	231 €
SUBVENTION LBU POUR SURCHARGE FONCIERE	0%	0 €	0 €	0 €
SUBVENTION ETAT POUR SURCHARGE FONCIERE (FRAFU)	0%	0 €	0 €	0 €
SUBVENTION COLLECTIVITES LOCALES POUR SURCHARGE FONCIERE	0%	0 €	0 €	0 €
SUBVENTIONS COLLECTEURS 1%	0%	0 €	0 €	0 €
FONDS PROPRES	0%	0 €	0 €	0 €
VEFA/DEFISCALISATION	29%	915 303 €	50 850 €	610 €
AUTRES - CAFO	11%	360 000 €	20 000 €	240 €
TOTAL PRIX DE REVIENT DE L'OPERATION	100%	3 159 995 €	175 555 €	2 107 €

COÛT DU BATI

		En %	RATIO	unité
GROS ŒUVRE	905 000 €	44%	572 €	SHOB
RETEMENTS DURS	87 500 €	4%	58 €	SHAB
ETANCHEITE	0 €	0%	0 €	SHAB
CHARPENTE COUVERTURE BARDAGES	350 000 €	17%	233 €	SHAB
CLOISONS DOUBLAGES / FAUX-PLAFONDS	0 €	0%	0 €	SHAB
MENUISERIES BOIS	137 600 €	7%	92 €	SHAB
MENUISERIES EXTERIEURES	55 200 €	3%	37 €	SHAB
SERRURERIE/METALLERIE	0 €	0%	0 €	SHAB
PEINTURES	146 620 €	7%	98 €	SHAB
RETEMENTS MINCES	0 €	0%	0 €	
ELECTRICITE				Logt
BT COLONNES MONTANTES	137 000 €	7%	7 611 €	Logt
ECLAIRAGE EXTERIEUR	0 €	0%		
PLOMBERIE SANITAIRE	188 280 €	9%	10 460 €	Logt
EAU CHAUDE SANITAIRE	44 280 €	2%	2 460 €	Logt
VENTILATION CLIMATISATION	0 €	0%	SO	Logt
ASCENSEUR	0 €	0%	0 €	appareil
EQUIPEMENT CUISINES et SALLES DE BAINS	0 €	0%	SO	Logt
FACADES ET AMENAGEMENTS DE PLACARDS	0 €	0%	SO	Logt
SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE UE	0 €	0%		
TOTAL HT	2 051 480 €	100%		

DESCRIPTIF TECHNIQUE

COÛT CONSTRUCTION H.T./ m2 SHAB 1 368 €

COÛT CONSTRUCTION H.T./ LOGEMENT 113 971 €

PRIX DE REVIENT (=COÛT OPERATION)

I - CHARGE FONCIERE (=A+B+C)	393 740 €	12%	262 €	21 874 €	
A - Acquisition foncière	145 000 €	5%	97 €	8 056 €	coût d'acquisition du terrain, fais d'acte
B - VRD et frais d'aménagement	232 500 €	7%	155 €	12 917 €	sondage, VRD et es. verts de l'aménageurs, démolition, frais de branchement, taxe de branchement, honoraires
C - Taxes et participation aux équipements	16 240 €	1%			TCALE, TDENS, TLE, TCTLE, participations en ZAC, TDPLD, TDCOS, participation LCR, autres participations
II - COUT CONSTRUCTION (cf. page précédente)	2 051 480 €	65%			Coût de construction tel qu'il apparaît page précédente
III - AUTRES FRAIS (=D+E+F+G+H+J+K)	649 780 €	21%	433 €	36 099 €	
D - Maîtrise d'ouvrage déléguée	0 €	0%			
E - Frais techniques	0 €	0%			
F - Honoraires	275 000 €	9%			
G - Frais Financiers et garanties	30 000 €	1%			
H - Assurances	65 000 €	2%			
I - Frais de Commercialisation	0 €	0%			
J - Frais de Gestion	0 €	0%			
K - Marges et Aléas	279 780 €	9%			
IV - TVA 2,10%	64 995 €	2%			
TOTAL TTC (I+II+III+IV)	3 159 995 €	100,00%			

Coût de construction prévisionnel	2 051 480 €	en € HT
Coût de construction définitif		en € HT
Coût de opération prévisionnel	3 095 000 €	en € TTC
Coût de opération définitif	3 159 995 €	en € TTC

VRD COMPRIS


PRIX DE REVIENT TTC/ m2 SHAB

2 107 €

VRD COMPRIS

PRIX DE REVIENT TTC. Moyen / Lgt

175 555 €

FICHE DE PROJET ZEPHIR		N°		09Guadeloupe						
		Plan Masse		Visuel du Projet						
NOM DE L'OPERATION	Zephir			(photo donnée. Cf. annexe)						
TERRITOIRE	GUADELOUPE									
LIEU - COMMUNE	Port-Louis									
	Communauté d'agglomération du NE Grande Terre									
MAÎTRE D'OUVRAGE	SENSAMAR									
Coordonnées										
MAÎTRE D'OEUVRE	Architecture SARL									
Coordonnées										
Permis de construire / Livraison (dates)	DEPÔT	ACCEPTATION	LIVRAISON	2012-13						
NOMBRE DE LOGEMENTS	28	PRODUIT (LLTS, LLS, PLS, etc...)	LLTS	LLTS	LLTS	ALRES (commerces)	ESPACES EXTERIEURS	PARKINGS		
Nombre de Bâtimets		TYPE (T1, T2...)	T2	T3	T4			Intérieurs	Extérieurs	
Nombre de niveaux du bâtiment le plus élevé		NOMBRE	4	16	8					
OBSERVATIONS / COMMENTAIRES Construction de 28 logements individuels LLTS par la SENSAMAR à Port-Louis (Grande Terre) "en bande", sur des parcelles de 210 m ² terrain. LBU 2010 en cours de chantier. Cette opération est en périmètre CAPO (financement complémentaire de l'état au titre de la surcharge financière et subvention spécifique). Loyer moyen pour logements LLTS de cette opération : 4,92. Le prix de revient est de 2000 euros TTC/m ² SH, soit dans le moyenné de nos opérations, avec un coût du bâti de 1020 euros HT/m ² SH mais avec une charge financière élevée due aux frais de viabilisation des logements individuels : 50.772 euros H.T. par logement ; ce qui correspond aux opérations de logements individuel en mariage.		SHAB*							1900	
		SHON								0
		SHOB								0
		Terrain								5200
		Surf. Annexes								0
		Surf. Parkings couverts							673	0
				Surf. Fin.	= SHAB + (Surfaces annexes + Surfaces Pk couverts + LCR)/2					

POSITIONNEMENT DU BIEN

LLS	
LLTS	X
LES	
FLS	
PLI	
PROMOTION PRIVEE	
AUTRE : VEFA/Défiscalisation pour un bailleur social (SEM SAMAR)	

LOCALISATION

Zone Urbaine	
Zone Rurale	
Lotissement	
ZAC	
Lottoval	
Autre/ ZONE PRU	

DEFINITION DES SURFACES FINANÇABLES

SHAB*

S. HABITABLE

Séjour
Chambres
cuisine
SB
WCToilette
Séchoir
Dég. + entrée
Rangement
9 m² -Varangue< 14 m²

S. ANNEXES PRIVATIVES COUVERTES

Porché
Balcon, loggia
Var.>14 m² ou T1
Cave

S. PARKING COUVERT

S. ANNEXES PRIVATIVES NON COUVERTES

Terrasse
Pavon

S. LCR

S. Ufile du L.C.R.(min 0,75 m²/g)

FINANCEMENT

	En %	Montant total	Logement	/m ² SH
PRÊT CDC	38%	1 453 666 €		765 €
PRÊTS BANCAIRES AUTRES : crédits d'accompagnement	0%	0 €		0 €
SUBVENTION LBU hors surcharge foncière	24%	905 329 €		476 €
SUBVENTION LBU POUR SURCHARGE FONCIERE (60% dépassement)	13%	508 378 €		268 €
SUBVENTION ETAT POUR SURCHARGE FONCIERE (FRAFU)	0%	0 €		0 €
SUBVENTION COLLECTIVITES LOCALES POUR SURCHARGE FONCIERE (10% du dépassement)	2%	84 730 €		45 €
SUBVENTIONS REGION (pour logements pour retraités)	0%	0 €		0 €
SUBVENTION COMPLEMENTAIRE ETAT POUR LLTS	6%	229 124 €	8 185 €	121 €
SUBVENTION CAF POUR LLTS	6%	229 124 €	8 185 €	121 €
SUBVENTION ETAT CAFO	10%	392 000 €	14 000 €	206 €
TOTAL PRIX DE REVIENT TTC DE L'OPERATION	100%	3 802 351 €		2 001 €

COÛT du BATI

			<u>RATIO</u>	<u>unité</u>	
GROS ŒUVRE	1 055 826 €	54%	#DIV/0!	SHOB	
REVETEMENTS DURS (carrelage)	124 553 €	6%	66 €	SHAB	
ETANCHEITE			#REF!	SHAB	
CHARPENTE COUVERTURE BARDAGES	130 000 €	7%	68 €	SHAB	
CLOISONS DOUBLAGES / FAUX-PLAFONDS (cloisons sèches)	39 134 €	2%	21 €	SHAB	
MENUISERIES BOIS (menuiseries intérieures)	43 375 €	2%	23 €	SHAB	
MENUISERIES EXTERIEURES	64 099 €	3%	34 €	SHAB	
SERRURERIE/METALLERIE		0%	0 €	SHAB	
PEINTURES	90 000 €	5%	47 €	SHAB	
REVETEMENTS MINCES	0 €	0%	66 €	SHAB	
ELECTRICITE	95 852 €	5%	5 423 €	Logt	
BT COLONNES MONTANTES		0%			
ECLAIRAGE EXTERIEUR	0 €	0%	dans les VRD et donc dans la charge foncière		
PLOMBERIE SANITAIRE		4%	2 526 €	Logt	
EAU CHAUDE SANITAIRE	70 735 €	0%			
VENTILATION CLIMATISATION	0 €	0%		0	appareil
ASCENSEUR	0 €	0%	0 €	1	appareil
EQUIPEMENT CUISINES et SALLES DE BAINS	0 €	0%	0	Logt	
FACADES ET AMENAGEMENTS DE PLACARDS	0 €	0%	0	Logt	
Actualisation et imprévus	224 027 €	12%	8 001 €	Logt	
TOTAL HT	1 937 601 €	100%			

DESCRIPTIF TECHNIQUE

COÛT du BATI H.T./ m2 SHAB **1 020 €**COÛT DU BATI H.T. / LOGEMENT **69 200 €**

PRIX DE REVIENT (=COÛT OPERATION)

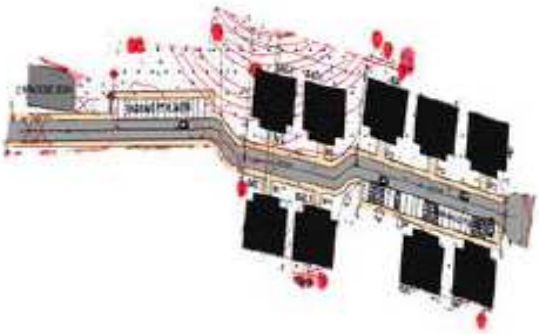




euros/m2 SH euros/log

			euros/m2 SH	euros/log	
<u>I - CHARGE FONCIERE (=A+B+C)</u>	1 372 787 €	36,10%	723 €	49 028 €	I = A+B+C
A - Acquisition foncière	483 146 €	12,71%	254 €	17 255 €	Acquisition foncière : terrain, frais de notaire et géomètre
B - VRD aménageurs et frais d'aménagement	861 624 €	22,66%	453 €	30 772 €	VRD, taxe de raccordement, raccordement, branchement, VRD aménagements extérieurs dont éclairage extérieur, espaces verts
C - Taxes et participation aux équipements	28 017 €	0,74%	TLE et taxes additionnelles		
<u>II - COÛT DU BATI</u>	1 937 601 €	50,96%	II - Coût de construction tel qu'il apparaît page précédente		
<u>III - AUTRES FRAIS (=D+E+F+G+H+I+J+K)</u>	414 334 €	10,90%	218 €	14 798 €	III=D+E+F+G+H+I+J+K
D - Maîtrise d'ouvrage déléguée : conduite d'opération et maîtrise de chantier	194 773 €	5,12%			
E - Frais techniques	30 886 €	0,81%			
F - Honoraires	143 816 €	3,78%			
G - Frais Financiers et garanties	0 €	0,00%			
H - Assurances	44 859 €	1,18%			
I - Frais de Commercialisation	0 €	0,00%			
J - Frais de Gestion	0 €	0,00%			
K - Marges et Aléas	0 €	0,00%			
<u>IV - TVA</u>	77 629 €	2,04%			
TOTAL TTC (I+II+III+IV)	3 802 351 €	100,00%			

PRIX DE REVIENT TTC/ m2 SHAB **2 001 €**

Coût du bâti prévisionnel	1 937 601 €	en € HT
Coût du bâti définitif		en € HT
Coût de opération prévisionnel	3 802 351 €	en € TTC
Coût de opération définitif		en € TTC

PRIX DE REVIENT TTC. Moyen / Lgt **135 798 €**

FICHE DE PROJET BEGUETTE		N°	10Guadeloupe								
NOM DE L'OPERATION	BEGUETTE	Plan Masse		Visuel du Projet							
TERRITOIRE	GUADELOUPE			 <small>NOUVEAU DE 2012-2013</small>	 <small>NOUVEAU DE 2012-2013</small>						
LIEU - COMMUNE	MORNE-A-L'EAU Communauté d'agglo du NE Grande Terre			 <small>NOUVEAU DE 2012-2013</small>	 <small>NOUVEAU DE 2012-2013</small>						
MAÎTRE D'OUVRAGE	SEMSAMAR										
Coordonnées											
MAÎTRE D'OEUVRE	Théophile TMICK										
Coordonnées											
Permis de construire / Livraison (dates)	DEPÔT	juin-08	ACCEPTATION		LIVRAISON	2012-13					
NOMBRE DE LOGEMENTS	39	PRODUIT (LLTS, LLS, PLS, Ibr...)	LLTS	LLTS	LLS	LLS	AUTRES (commerces)	ESPACES EXTERIEURS	PARKINGS		
Nombre de Bâtiments	9	TYPE (T1, T2...)	T3	T4	T3	T2			Intérieurs	Extérieurs	
Nombre de niveaux du bâtiment le plus élevé	R+1	NOMBRE	5	6	22	6					
OBSERVATIONS / COMMENTAIRES		SHAB*								2610	
<p>Cette opération de 28 logements LL5 et 11 logements LLTS se situe à Morne à l'Eau. Le prix de revient de l'opération est de 1800 euros TTC/m²SH avec un coût de bâti de 1020 euros TTC/m²SH et une charge foncière élevée de 532 euros HT/m²SH. La parcelle d'un peu moins d'1 ha a été acquise pour 25 euros/m² terrain.</p>		SHON								0	
		SHOB								0	
		Terrain								0	
		Surf. Annexes								0	
		Surf. Parkings couverts								0	
		Surf. Fin.		= SHAB + (Surfaces annexes+Surfaces Pk couvert+LCR)/2						2747	

POSITIONNEMENT DU BIEN

LLS	X
LLTS	X
LES	
PLS	
PLI	
PROMOTION PRIVEE	
AUTRE : VEFA/Défiscalisation pour un bailleur social (SEM SAMAR)	

LOCALISATION

Zone Urbaine	
Zone Rurale	
Lotissement	
ZAC	
Littoral	
Autre/ ZONE PRU	

DEFINITION DES SURFACES FINANÇABLES

SHAB*

S. HABITABLE

Séjour
Chambres
cuisine
ScB
WCToilette
Séchoir
Dégt + entrée
Rangement
9 m² -Varangue- 14 m²

S. ANNEXES PRIVATIVES COUVERTES

Ponche
Balcon, loggia
Var > 14 m² ou T1
Cave

S. PARKING COUVERT

S. ANNEXES PRIVATIVES NON COUVERTES

Terrasse
Perron

S. LCR

s. utile du L.C.R (maxi 0,75 m²/kg)

FINANCEMENT

	En %	Montant total	Logement	/m ² SH
PRÊT CDC	54%	2 560 606 €		981 €
PRÊTS BANCAIRES AUTRES : crédits d'accompagnement	0%	0 €		0 €
SUBVENTION LBU hors surcharge foncière	23%	1 076 240 €		412 €
SUBVENTION LBU POUR SURCHARGE FONCIERE (50% dépassement)	0%	0 €		0 €
SUBVENTION ETAT POUR SURCHARGE FONCIERE (FRAFU)	0%	0 €		0 €
SUBVENTION COLLECTIVITES LOCALES POUR SURCHARGE FONCIERE (10% du dépasse)	0%	0 €		0 €
SUBVENTIONS REGION (pour logements pour retraités)	0%	0 €		0 €
SUBVENTION COMPLEMENTAIRE ETAT POUR LLTS	2%	87 923 €	2 254 €	34 €
SUBVENTION CAF ou ADI POUR LLTS	2%	87 923 €	2 254 €	34 €
DEFISCALISATION	19%	887 777 €	22 764 €	340 €
TOTAL PRIX DE REVIENT TTC DE L'OPERATION	100%	4 700 469 €		1 801 €

COÛT du BATI

			<u>RATIO</u>	<u>unité</u>
GROS ŒUVRE	1 377 827 €	52%	#DIV/0!	SHOB
REVETEMENTS DURS (carrelage)	151 994 €	6%	58 €	SHAB
ETANCHEITE	12 641 €	0%	5 €	SHAB
CHARPENTE COUVERTURE BARDAGES	246 326 €	9%	94 €	SHAB
CLOISONS DOUBLAGES / FAUX-PLAFONDS (cloisons sèches)	144 547 €	5%	55 €	SHAB
MENUISERIES BOIS (menuiseries intérieures)		0%	0 €	SHAB
MENUISERIES EXTERIEURES	139 038 €	5%	53 €	SHAB
SERRURERIE/METALLERIE		0%	0 €	SHAB
PEINTURES	127 658 €	5%	49 €	SHAB
REVETEMENTS MINCES	0 €	0%	58 €	SHAB
ELECTRICITE	156 000 €	6%	4 000 €	Logt
BT COLONNES MONTANTES		0%		
ECLAIRAGE EXTERIEUR	0 €	0%	dans les VRD et donc dans la charge foncière	
PLOMBERIE SANITAIRE	134 542 €	5%	3 450 €	Logt
EAU CHAUDE SANITAIRE		0%		
VENTILATION CLIMATISATION	0 €	0%	0	appareil
ASCENSEUR	0 €	0%	#DIV/0!	0 appareil
EQUIPEMENT CUISINES et SALLES DE BAINS	0 €	0%	0	Logt
SOLAIRE	68 987 €	3%	1 769 €	Logt
Actualisation et imprévis	103 965 €	4%		Logt
TOTAL HT	2 663 525 €	100%		

DESCRIPTIF TECHNIQUE

COÛT du BATI H.T./ m2 SHAB **1 021 €**COÛT DU BATI H.T. / LOGEMENT **68 298 €**



PRIX DE REVIENT (=COÛT OPERATION)

			euros/m2 SH	euros/log	
I - CHARGE FONCIERE (=A+B+C)	1 388 643 €	29,54%	532 €	35 606 €	I = A+B+C
A - Acquisition foncière	235 308 €	5,01%	90 €	6 034 €	Acquisition foncière : terrain, frais de notaire et géomètre
B - VRD aménageurs et frais d'aménagement	1 133 393 €	24,11%	434 €	29 061 €	VRD tertiaires pour un montant très élevé, taxe de raccordement, raccordement, branchement, espaces verts
C - Taxes et participation aux équipements	19 942 €	0,42%	TLE et taxes additionnelles		
II - COÛT DU BATI	2 663 525 €	56,67%	II - Coût de construction tel qu'il apparaît page précédente		
III - AUTRES FRAIS (=D+E+F+G+H+I+J+K)	552 031 €	11,74%	212 €	14 155 €	III=D+E+F+G+H+I+J+K
D - Maîtrise d'ouvrage déléguée : conduite d'opération et maîtrise de chantier	248 881 €	5,29%			
E - Frais techniques	36 293 €	0,77%			
F - Honoraires	204 606 €	4,35%			
G - Frais Financiers et garanties	0 €	0,00%			
H - Assurances	62 251 €	1,32%			
I - Frais de Commercialisation	0 €	0,00%			
J - Frais de Gestion	0 €	0,00%			
K - Marges et Aléas	0 €	0,00%			
IV - TVA	96 269 €	2,05%			
TOTAL TTC (I+II+III+IV)	4 700 468 €	100,00%			

Coût du bâti prévisionnel	2 663 525 €	en € HT
Coût du bâti définitif		en € HT
Coût de opération prévisionnel	4 700 468 €	en € TTC
Coût de opération définitif		en € TTC

 PRIX DE REVIENT TTC/ m2 SHAB **1 801 €**

 PRIX DE REVIENT TTC. Moyen / Lgt **120 525 €**

FICHE DE PROJET BILDARY II			N° 11Guadeloupe																																																																																
NOM DE L'OPERATION	BILDARY II		<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Plan Masse</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>Visuel du Projet</p>  </div> </div>																																																																																
TERRITOIRE	GUADELOUPE																																																																																		
LIEU - COMMUNE	Gourbeyre																																																																																		
	Communauté d'agglomération du SUD Basse Terre																																																																																		
MAÎTRE D'OUVRAGE	SEMSAMAR																																																																																		
Coordonnées																																																																																			
MAÎTRE D'OEUVRE	J.M Perichon M.P.H Architecture																																																																																		
Coordonnées																																																																																			
Permis de construire / Livraison (dates)	DEPÔT	juin-06	ACCEPTION		LIVRAISON	2010-2011																																																																													
NOMBRE DE LOGEMENTS	90		PRODUIT (LLTS, LLS, PLS, etc...)	LETS	LLTS	LLS	LLS	ALITRES (commerces)	ESPACES EXTERIEURS	PARKINGS																																																																									
Nombre de Bâtiments	9		TYPE (T1, T2...)	T3	T4	T3	T4			Intérieurs	Extérieurs																																																																								
Nombre de niveaux du bâtiment le plus élevé	R+2		NOMBRE	4	4	68	14																																																																												
OBSERVATIONS / COMMENTAIRES			<table border="1"> <tr> <td>SHAB*</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>6031</td> </tr> <tr> <td>SHON</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>SHOB</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Terrain</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Surf. Annexes</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Surf. Parkings couverts</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0</td> </tr> </table>									SHAB*											6031	SHON											0	SHOB											0	Terrain											0	Surf. Annexes											0	Surf. Parkings couverts											0
SHAB*											6031																																																																								
SHON											0																																																																								
SHOB											0																																																																								
Terrain											0																																																																								
Surf. Annexes											0																																																																								
Surf. Parkings couverts											0																																																																								
<p>Cette opération de 90 logements LLS (dont 6 LLTS) a été réalisée par la SEMSAMAR à Gourbeyre (communauté d'agglomération du Sud Basse Terre). Cette opération est représentative d'une opération plus petite : PR de 1380 euros TTC/m² SH, CS de 850 euros TTC/m² SH et charge foncière peu élevée de 550 euros HT/m² SH du au faible coût de l'acquisition foncière : 58 euros /m² terrain de par la localisation de l'opération. Acquisition d'1 ha de terrain en zone rurale.</p>			<table border="1"> <tr> <td>Surf. Fin.</td> <td colspan="10">= SHAB + (Surfaces annexes+Surfaces Pk couvert+LCR)/2</td> <td>6348</td> </tr> </table>									Surf. Fin.	= SHAB + (Surfaces annexes+Surfaces Pk couvert+LCR)/2										6348																																																												
Surf. Fin.	= SHAB + (Surfaces annexes+Surfaces Pk couvert+LCR)/2										6348																																																																								

POSITIONNEMENT DU BIEN

LLS	X
LLTS	X
LES	
PLS	
PLI	
PROMOTION PRIVEE	
AUTRE : VEFA/Démocratisation pour un bailleur social (SEM SAMAR)	

LOCALISATION

Zone Urbaine	
Zone Rurale	X
Lotissement	
ZAC	
Littoral	
Autre/ ZONE PRU	

DEFINITION DES SURFACES FINANÇABLES

SHAB*

S. HABITABLE

Séjour
Chambres
cuisine
ScB
WCToilette
Séchoir
Dégt + entrée
Rangement
9 m2 -<Varangue< 14 m2

S. ANNEXES PRIVATIVES COUVERTES

Porche
Balcon, loggia
Var. > 14 m2 ou T1
Cave

S. PARKING COUVERT

S. ANNEXES PRIVATIVES NON COUVERTES

Terrasse
Perron

S. LCR

S. titre du L.C.R. (min 0,75 m2/kg)

FINANCEMENT

	En %	Montant total	Logement	m2 SH
PRÊT CDC	52%	4 360 703 €		723 €
PRÊTS BANCAIRES AUTRES : crédits d'accompagnement	0%	0 €		0 €
SUBVENTION LBU hors surcharge foncière	21%	1 779 988 €		295 €
SUBVENTION LBU POUR SURCHARGE FONCIERE (60% dépassement)	0%	0 €		0 €
SUBVENTION ETAT POUR SURCHARGE FONCIERE (FRAPU)	0%	0 €		0 €
SUBVENTION COLLECTIVITES LOCALES POUR SURCHARGE FONCIERE (10% du dépassement)	0%	0 €		0 €
SUBVENTIONS REGION (pour logements pour retraités)	0%	0 €		0 €
SUBVENTION COMPLEMENTAIRE ETAT POUR LLTS	1%	48 784 €	542 €	8 €
SUBVENTION CAF ou ADI POUR LLTS	1%	48 784 €	542 €	8 €
PRÊT CILG	25%	2 079 420 €	23 105 €	345 €
TOTAL PRIX DE REVIENT TTC DE L'OPERATION	100%	8 317 679 €		1 379 €

COÛT du BATI

		<u>RATIO</u>	<u>unité</u>	
GROS ŒUVRE	2 690 566 €	53%	#DIV/0!	SHOB
REVETEMENTS CURS (parrelage)	501 630 €	10%	83 €	SHAB
ETANCHEITE		0%	0 €	SHAB
CHARPENTE COUVERTURE BARDAGES	420 015 €	8%	70 €	SHAB
CLOISONS DOUBLAGES / FAUX-PLAFONDS (cloisons sèches)	140 243 €	3%	23 €	SHAB
MENUISERIES BOIS (menuiseries Intérieures)		0%	0 €	SHAB
MENUISERIES EXTERIEURES	268 915 €	5%	43 €	SHAB
SERRURERIE/METALLERIE		0%	0 €	SHAB
PEINTURES	281 520 €	5%	47 €	SHAB
REVETEMENTS MINCES	0 €	0%	83 €	SHAB
ELECTRICITE	314 384 €	6%	3 493 €	Logt
BT COLONNES MONTANTES		0%		
ECLAIRAGE EXTERIEUR	0 €	0%	dans les VRD et donc dans la charge foncière	
PLOMBERIE SANITAIRE	290 160 €	6%	3 224 €	Logt
EAU CHAUDE SANITAIRE		0%		
VENTILATION CLIMATISATION	0 €	0%	0	appareil
ASCENSEUR	0 €	0%	#DIV/0!	0 appareil
EQUIPEMENT CUISINES et SALLES DE BAINS	0 €	0%	0	Logt
SOLAIRE	0 €	0%	0 €	Logt
Actualisation et imprévus, aléas et frais de mandataire	215 170 €	4%		
TOTAL HT	5 122 603 €	100%		

DESCRIPTIF TECHNIQUE

COÛT du BATI H.T./ m2 SHAB **849 €**COÛT DU BATI H.T. / LOGEMENT **56 918 €**



PRIX DE REVIENT (=COÛT OPERATION)

euros/m2 SH euros/log

			euros/m2 SH	euros/log	
I - CHARGE FONCIERE (=A+B+C)	2 037 800 €	24,50%	338 €	22 642 €	I = A+B+C
A - Acquisition foncière	614 286 €	7,36%	102 €	6 825 €	Acquisition foncière : terrain, frais de notaire et géomètre
B - VRD aménageurs et frais d'aménagement	1 379 609 €	16,56%	229 €	15 329 €	VRD tertiaires pour un montant très élevé, taxe de raccordement, raccordement, branchement, espaces verts
C - Taxes et participation aux équipements	43 905 €	0,53%	TLE et taxes additionnelles		
II - COÛT DU BATI	5 122 603 €	61,55%	II - Coût de construction tel qu'il apparaît page précédente		
III - AUTRES FRAIS (=D+E+F+G+H+I+J+K)	987 097 €	11,87%	164 €	10 968 €	III=D+E+F+G+H+I+J+K
D - Maîtrise d'ouvrage déléguée : conduite d'opération et maîtrise de chantier	379 333 €	4,56%			
E - Frais techniques	94 753 €	1,14%			
F - Honoraires	360 644 €	4,34%			
G - Frais Financiers et garanties	0 €	0,00%			
H - Assurances	152 365 €	1,83%			
I - Frais de Commercialisation	0 €	0,00%			
J - Frais de Gestion	0 €	0,00%			
K - Marges et Aléas	0 €	0,00%			
IV - TVA	170 179 €	2,05%			
TOTAL TTC (I+II+III+IV)	8 317 679 €	100,00%			

Coût du bâti prévisionnel	5 122 603 €	en € HT
Coût du bâti définitif		en € HT
Coût de opération prévisionnel	8 317 679 €	en € TTC
Coût de opération définitif		en € TTC

PRIX DE REVIENT TTC/ m2 SHAB **1 379 €**PRIX DE REVIENT TTC. Moyen / Lgt **92 419 €**

FICHE DE PROJET VICTOR HUGO		N°	12Guadeloupe					
NOM DE L'OPERATION	rue Victor Hugo	Plan Masse		Visuel du Projet				
TERRITOIRE	GUADELOUPE							
LIEU - COMMUNE	POINT-A-PITRE							
MAÎTRE D'OUVRAGE	SEMSAMAR							
Coordonnées	Architecte : Chazy CIRANY							
MAÎTRE D'OEUVRE	EURL BAT							
Coordonnées								
Permits de construire / Livraison (dates)	DEPÔT	jun-09	ACCEPTATION	LIVRAISON	avr-10			
NOMBRE DE LOGEMENTS	6	PRODUIT (LLS, LLS PLUS, lib...)	LLS	LLS	ALITRES (commerces)	ESPACES EXTERIEU RS	PARKINGS	
Nombre de Bâtiments	2	TYPE (T1, T2...)	T3	T3 duplex			Intérieurs	Extérieurs
Nombre de niveaux du bâtiment le plus élevé	R+2	NOMBRE	4	2				6
OBSERVATIONS / COMMENTAIRES		SHAB*						330
<p>Cette opération de construction de 6 logements LLS dans une zone classée à Pointe-à-Pitre est situ ée en secteur ANRU et à ce titre bénéficie de nombreuses subventions ; le prêt de la CDC ne couvre alors que 21% du PR de l'opération. Les VRD sont élevés et comprennent entre autres la démolition de bâtiments existants mais surtout la construction sur pieux. Des parkings sont prévus en sous-sol. Le prix de revient de l'opération est très élevé, de 2915 euros TTC/m² SH (160.000 euros par logement), avec un coût de bâti élevé du fait de la petite taille de l'opération et comprenant des fondations spéciales pour 11% - 1670 euros HT/m² SH - et une charge foncière très élevée de 926 euros HT/m² SH. Le coût de réalisation définitif sera de 1,1 million d'euros</p>		SHON						0
		SHOB						0
		Terrain						0
		Surf. Annexes						0
		Surf. Parkings couverts						0
		Surf. Fin.		= SHAB + (Surfaces annexes+Surfaces Pk couvert+LCR)/2				413

POSITIONNEMENT DU BIEN

LLS	X
LLTS	
LES	
FLS	
FLI	
PROMOTION PRIVEE	
AUTRE : VEFA/Désca/sation pour un bailleur social/ (SEM SAMAR)	

LOCALISATION

Zone Urbaine : dens creuse	X
Zone Rurale	
Lotissement	
ZAC	
Littoral	
Autre/ ZONE PRU	

DEFINITION DES SURFACES FINANÇABLES

SHAB*

S. HABITABLE

Séjour
Chambres
cuisine
ScB
WCToilette
Séchoir
Dégt + entrée
Rangement
9 m2 -Varangue< 14 m2

S. ANNEXES PRIVATIVES COUVERTES

Porché
Balcon, loggia
Var >14 m2 ou T1
Cave

S. PARKING COUVERT

S. ANNEXES PRIVATIVES NON COUVERTES

Terrasse
Perron

S. LCR

s. utile du L.C.R. (maxi 0,75 m2/gp)

FINANCEMENT

	En %	Montant total	Logement	/m2 SH
PRÊT CDC	27%	266 825 €		809 €
PRÊTS BANCAIRES AUTRES : crédits d'accompagnement	0%	0 €		0 €
SUBVENTION LBU hors surcharge foncière	12%	114 553 €		347 €
SUBVENTION LBU POUR SURCHARGE FONCIERE (32% dépassement)	3%	28 029 €		85 €
SUBVENTION ETAT ANRU	8%	75 000 €		227 €
SUBVENTION FRAFU Démolition	1%	14 115 €		43 €
SUBVENTION FRAFU parking	1%	7 200 €		22 €
SUBVENTION FRAFU pleux	6%	56 461 €	9 410 €	171 €
SUBVENTION FRAFU surcoûts architecturaux	18%	174 182 €	29 030 €	528 €
PRET CLG (25% de l'opération)	25%	245 455 €	40 909 €	744 €
TOTAL PRIX DE REVIENT TTC DE L'OPERATION	100%	981 820 €		2 975 €

COÛT du BATI

			<u>RATIO</u>	<u>unité</u>
Fondation spéciales	60 896 €	11%		
GROS ŒUVRE	301 727 €	55%	#DIV/0!	SHOB
REVETEMENTS DURS (carrelage)	19 487 €	4%	59 €	SHAB
ETANCHEITE	0 €	0%	0 €	SHAB
CHARPENTE COUVERTURE BARDAGES	58 060 €	11%	176 €	SHAB
CLOISONS DOUBLAGES / FAUX-PLAFONDS (cloisons sèches)	21 457 €	4%	65 €	SHAB
MENUISERIES BOIS (menuiseries intérieures)		0%	0 €	SHAB
MENUISERIES EXTERIEURES	13 833 €	3%	42 €	SHAB
SERRURERIE/METALLERIE	10 540 €	2%	32 €	SHAB
PEINTURES	25 642 €	5%	78 €	SHAB
REVETEMENTS MINCES	0 €	0%	59 €	SHAB
ELECTRICITE	20 771 €	4%	3 462 €	Logt
BT COLONNES MONTANTES		0%		
ECLAIRAGE EXTERIEUR	0 €	0%	dans les VRD et donc dans la charge foncière	
PLOMBERIE SANITAIRE	19 977 €	4%	3 330 €	Logt
EAU CHAUDE SANITAIRE		0%		
VENTILATION CLIMATISATION	0 €	0%	0	appareil
ASCENSEUR	0 €	0%	#DIV/0!	0 appareil
EQUIPEMENT CUISINES et SALLES DE BAINS	0 €	0%	0	Logt
SOLAIRE	0 €	0%	0 €	Logt
Actualisation et imprévus	0 €	0%		Logt
TOTAL HT	552 390 €	100%		

DESCRIPTIF TECHNIQUE

COÛT du BATI H.T. / m2 SHAB **1 674 €**COÛT DU BATI H.T. / LOGEMENT **92 065 €**

PRIX DE REVIENT (=COÛT OPERATION)


euros/m2 SH euros/log

			euros/m2 SH	euros/log	
I - CHARGE FONCIERE (=A+B+C)	305 860 €	31,15%	927 €	50 977 €	I = A+B+C
A - Acquisition foncière	161 846 €	16,48%	490 €	26 974 €	Acquisition foncière : terrain, frais de notaire, Intermédiaire foncier et géomètre
B - VRD aménageurs et frais d'aménagement	129 014 €	13,14%	391 €	21 502 €	VRD tertiaires et démolition, taxe de raccordement, raccordement, branchement, espaces verts. Problème de raccordement aux réseaux électriques et d'eau potable.
C - Taxes et participation aux équipements	15 000 €	1,53%	TLE et taxes additionnelles		
II - COÛT DU BATI	552 390 €	56,26%	II - Coût de construction tel qu'il apparaît page précédente		
III - AUTRES FRAIS (=D+E+F+G+H+I+J+K)	103 683 €	10,56%	314 €	17 281 €	III=D+E+F+G+H+I+J+K
D - Maîtrise d'ouvrage déléguée : maîtrise de chantier et conduite d'opération	46 278 €	4,71%			
E - Frais techniques	8 258 €	0,84%			
F - Honoraires	30 764 €	3,13%			
G - Frais Financiers et garanties	0 €	0,00%			
H - Assurances	18 383 €	1,87%			
I - Frais de Commercialisation	0 €	0,00%			
J - Frais de Gestion	0 €	0,00%			
K - Marges et Aléas	0 €	0,00%			
IV - TVA	19 887 €	2,03%			
TOTAL TTC (I+II+III+IV)	981 820 €	100,00%			

PRIX DE REVIENT TTC/ m2 SHAB **2 975 €**

Coût du bâti prévisionnel	552 390 €	en € HT
Coût du bâti définitif		en € HT
Coût de opération prévisionnel	981 820 €	en € TTC
Coût de opération définitif		en € TTC

PRIX DE REVIENT TTC. Moyen / Lgt **163 637 €**

FICHE DE PROJET BOISBERT		N°	13Guadeloupe						
		Plan Masse (intégrer photo)							
			Visuel du Projet (intégrer photo)						
NOM DE L'OPERATION	BOISBERT KEOPS								
TERRITOIRE	GUADELOUPE								
LIEU - COMMUNE	LAMENTIN								
	Commune de l'agglomération du Nord Basse-Terre								
MAÎTRE D'OUVRAGE	FONCIMMOPIQG								
Coordonnées	ZI Jarry 97122 Baie Mahault								
MÂITRE d'OEUVRE	FONCIMMOPIQG								
Coordonnées	ZI Jarry 97122 Baie Mahault								
Permis de construire / Livraison (dates)	DEPÔT	ACCEPTATION	LIVRAISON						
NOMBRE DE LOGEMENTS	3								
Nombre de Bâtiments	3								
Nombre de niveaux du bâtiment le plus élevé	1								
OBSERVATIONS / COMMENTAIRES									
<p>Cette opération de construction de 3 maisons en bois du secteur libre, logements intermédiaires (logements avec financement par PTZ) sur des parcelles de 2000 m2 de terrain a été réalisé en milieu rural, sur la commune du Lamentin, par le promoteur privé FONCIMMOPIQG. Le prix de revient de l'opération est de 217 500 euros TTC/logement T4, et le coût du bâti de 1200 euros HT/m2 SH. Ce coût du bâti est équivalent à celui constaté en Martinique. La charge foncière est de 1100 euros HT/m2 SH avec un coût de viabilisation très faible (6.000 euros/logement) et un foncier peu onéreux 36 euros/m2 terrain (assiette foncière de 6300 m2 de terrain) mais qui peut correspondre à cette localisation.</p>									
		PRODUIT (LLT, LLS, PLS, Brev...)	Libre 1	libre 2	Libre 3	AUTRES (commerces)	ESPACES EXTERIEURS	PARKINGS	
		TYPE (T1, T2...)	T4	T4	T4			Intérieurs	Extérieurs
		NOMBRE	1	1	1				
		SHAB*	67	67	87				221
		SHON	76	76	98				250
		SHOB	324						324
		Terrain	6300				0		0
		Surf. Annexes							0
		Surf. Parkings couverts							0
Surf. Fin.		= SHAB + (Surfaces annexes+Surfaces Pk couvert+LCRY2)							134

POSITIONNEMENT DU BIEN

LLS	
LLTS	
LES	
FLS	
PLI	
PROMOTION PRIVÉE	X
AUTRE	

LOCALISATION

Zone Urbaine	
Zone Rurale	X
Lotissement	
ZAC	
Littoral	
Autre/ ZONE PRU	

DEFINITION DES SURFACES FINANÇABLES

SHAB*

S. HABITABLE

Séjour
Chambres
cuisine
SdB
WCToilette
Séchoir
Dégt + entrée
Rangement
9 m2 ->Varangue< 14 m2

S. ANNEXES PRIVATIVES COUVERTES

Porche
Balcon, loggia
Var.>14 m2 ou T1
Cave

S. PARKING COUVERT

S. ANNEXES PRIVATIVES NON COUVERTES

Terrasse
Perron

S. LCR

s. utile du L.C.R. (joni 4,75 m2/sg)

FINANCEMENT (remplir colonne montant total)

	En %	Montant total	logement
PRÉT CDC			
PRÉTS BANCAIRES AUTRES (dont PTZ)			
SUBVENTION LBU			
dont Subvention LBU pour surcharge foncière			
SUBVENTION ETAT POUR SURCHARGE FONCIERE (FRAFU)			
SUBVENTION COLLECTIVITES LOCALES POUR SURCHARGE FONCIERE			
SUBVENTIONS COLLECTEURS 1%			
VEFA	100%		
DEFISCALISATION			
AUTRES			
TOTAL PRIX DE REVIENT DE L'OPERATION			

COÛT DU BATI

			<i>RATIO</i>	<i>unité</i>
GROS ŒUVRE	80 416 €	30%	248 €	SHOB
RETEMENTS DURS	18 888 €	7%	85 €	SHAB
ETANCHEITE	0 €	0%	0 €	SHOB
CHARPENTE COUVERTURE BARDAGES	43 400 €	16%	195 €	SHAB
CLOISONS DOUBLAGES / FAUX-PLAFONDS	17 920 €	7%	81 €	SHAB
MENUISERIES BOIS	14 336 €	5%	65 €	SHAB
MENUISERIES EXTERIEURES	19 712 €	7%	89 €	SHAB
SERRURERIE/METALLERIE	0 €	0%	0 €	SHAB
PENTURES	17 674 €	7%	80 €	SHAB
RETEMENTS MINCES	0 €	0%	0 €	SHAB
ELECTRICITE				
BT COLONNES MONTANTES	16 128 €	6%	5 375 €	Logt
ECLAIRAGE EXTERIEUR	0 €	0%	0 €	
PLOMBERIE SANITAIRE	30 700 €	12%	10 233 €	Logt
EAU CHAUDE SANITAIRE	6 000 €	2%	2 000 €	Logt
VENTILATION CLIMATISATION	0 €	0%	0 €	appareil
ASCENSEUR	0 €	0%	0 €	Logt
EQUIPEMENT CUISINES et SALLES DE BAINS	0 €	0%	0 €	Logt
FACADES ET AMENAGEMENTS DE PLACARDS	0 €	0%	0 €	
SOLAIRE PHOTOVOLTAIQUE I.E	0 €	0%	0 €	
TOTAL HT	265 173 €	100%		

DESCRIPTIF TECHNIQUE

COÛT BATI H.T./ m2 SHAB 1 200 €

COÛT BATI H.T. / LOGEMENT 88 391 €

PRIX DE REVIENT (=COÛT OPERATION)

<u>I - CHARGE FONCIERE (=A+B+C)</u>	244 720 €		1 107 €	81 573 €	= A+B+C
A - Acquisition foncière	225 600 €	35%	1 021 €	75 200 €	coût d'acquisition du terrain, frais d'acte
B - VRD et frais d'aménagement	19 120 €	3%	87 €	6 373 €	sondage, terrassement, VRD et es. verts de f aménageurs, démolition, frais de branchement, taxe de bra
C - Taxes et participation aux équipements	0 €	0%	TCAUE, TDENS, TLE, TCTLE, participations en ZAC, TDPLD, TDCOS, participation LCR, autres participations		
<u>II - COUT CONSTRUCTION (cf. page précédente)</u>	265 173 €	41%	Coût de construction tel qu'il apparaît page précédente		
<u>III - AUTRES FRAIS (=D+E+F+G+H+I+J+K)</u>	109 900 €		497 €	36 633 €	
D - Maîtrise d'ouvrage déléguée	0 €	0%			
E - Frais techniques	5 500 €	1%			
F - Honoraires	0 €	0%			
G - Frais Financiers et garanties	10 000 €	2%			
H - Assurances	18 900 €	3%			
I - Frais de Commercialisation	16 000 €	2%			
J - Frais de Gestion	0 €	0%			
K - Marges et Aléas	59 500 €	9%			
<u>IV - TVA</u>	2,10%	32 500 €	5%		
TOTAL TTC (I+II+III+IV)	652 293 €	100,00%			

Coût de construction prévisionnel	265 173 €	en € HT
Coût de construction définitif	0 €	en € HT
Coût de opération prévisionnel	652 293 €	en € TTC
Coût de opération définitif	0 €	en € TTC

VRD COMPRIS

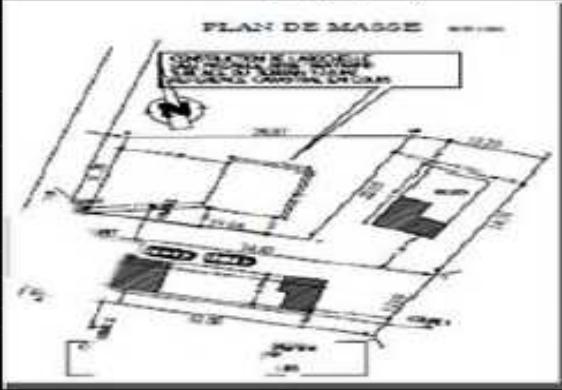

PRIX DE REVIENT TTC/ m2 SHAB

2 952 €

VRD COMPRIS

PRIX DE REVIENT TTC. Moyen / Lgt

217 431 €

FICHE DE PROJET MACAILLE		N° 14Guadeloupe																																																																									
NOM DE L'OPERATION	MACAILLE KEOPS	Plan Masse (intégrer photo)																																																																									
TERRITOIRE	GUADELOUPE																																																																										
LIEU - COMMUNE	ANSE BERTRAND																																																																										
	Nord Est Grande-Terre																																																																										
MÂTRE D'OUVRAGE	FONCIMMOPIQG	Visuel du Projet (intégrer photo)																																																																									
Coordonnées	ZI Jarry 97122 Baie Mahaut																																																																										
MÂTRE d'OEUVRE	FONCIMMOPIQG																																																																										
Coordonnées	ZI Jarry 97122 Baie Mahaut																																																																										
Permis de construire / Livraison (dates)	DEPÔT	ACCEPTATION	LIVRAISON																																																																								
NOMBRE DE LOGEMENTS	3	<table border="1"> <thead> <tr> <th>PRODUIT (L1, L2, L3, L4, L5, L6, L7, L8...)</th> <th>Libre 1</th> <th>libre 2</th> <th>Libre 3</th> <th>AUTRES (commerces)</th> <th>ESPACES EXTERIEURS</th> <th colspan="2">PARKINGS</th> </tr> <tr> <th>TYPE (T1, T2...)</th> <td>T3</td> <td>T4</td> <td>T4</td> <td></td> <td></td> <td>Intérieurs</td> <td>Extérieurs</td> </tr> <tr> <th>NOMBRE</th> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SHAB*</td> <td>58</td> <td>67</td> <td>87</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>212</td> </tr> <tr> <td>SHON</td> <td>66</td> <td>76</td> <td>96</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>240</td> </tr> <tr> <td>SHOB</td> <td colspan="3">304</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>304</td> </tr> <tr> <td>Terrain</td> <td colspan="3">1269</td> <td></td> <td>0</td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Surf. Annexes</td> <td colspan="3"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Surf. Parkings couverts</td> <td colspan="3"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>		PRODUIT (L1, L2, L3, L4, L5, L6, L7, L8...)	Libre 1	libre 2	Libre 3	AUTRES (commerces)	ESPACES EXTERIEURS	PARKINGS		TYPE (T1, T2...)	T3	T4	T4			Intérieurs	Extérieurs	NOMBRE	1	1	1					SHAB*	58	67	87				212	SHON	66	76	96				240	SHOB	304						304	Terrain	1269				0		0	Surf. Annexes							0	Surf. Parkings couverts							0
PRODUIT (L1, L2, L3, L4, L5, L6, L7, L8...)	Libre 1	libre 2	Libre 3	AUTRES (commerces)	ESPACES EXTERIEURS	PARKINGS																																																																					
TYPE (T1, T2...)	T3	T4	T4			Intérieurs	Extérieurs																																																																				
NOMBRE	1	1	1																																																																								
SHAB*	58	67	87				212																																																																				
SHON	66	76	96				240																																																																				
SHOB	304						304																																																																				
Terrain	1269				0		0																																																																				
Surf. Annexes							0																																																																				
Surf. Parkings couverts							0																																																																				
Nombre de Bâtiments	3	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="8">OBSERVATIONS / COMMENTAIRES</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="8">Le constructeur de maisons en bois a réalisé ces trois maisons en bois en milieu urbain. Les parcelles de terrain sont de 423 m2 par maison. Les logements bénéficient de PTZ. Le prix du terrain est le même que pour l'opération 13 (26 euros) mais pour des parcelles 5 fois plus petites. Un logement revient ici à 140 000 euros au lieu de 220 000 euros dans l'opération 13. Le coût du bâti est de 1000 euros HT/m2 SHAB au lieu de 1200 euros pour des logements de même taille dans l'opération 13. Les frais de terrassement doublent le coût de viabilisation : 12 500 euros par logement au lieu de 6 000 euros dans l'opération précédente.</td> </tr> <tr> <td colspan="8">Surf. Fin. = SHAB + (Surfaces annexes + Surfaces Pk couvert + LCR) / 2</td> </tr> </tbody> </table>		OBSERVATIONS / COMMENTAIRES								Le constructeur de maisons en bois a réalisé ces trois maisons en bois en milieu urbain. Les parcelles de terrain sont de 423 m2 par maison. Les logements bénéficient de PTZ. Le prix du terrain est le même que pour l'opération 13 (26 euros) mais pour des parcelles 5 fois plus petites. Un logement revient ici à 140 000 euros au lieu de 220 000 euros dans l'opération 13. Le coût du bâti est de 1000 euros HT/m2 SHAB au lieu de 1200 euros pour des logements de même taille dans l'opération 13. Les frais de terrassement doublent le coût de viabilisation : 12 500 euros par logement au lieu de 6 000 euros dans l'opération précédente.								Surf. Fin. = SHAB + (Surfaces annexes + Surfaces Pk couvert + LCR) / 2																																																							
OBSERVATIONS / COMMENTAIRES																																																																											
Le constructeur de maisons en bois a réalisé ces trois maisons en bois en milieu urbain. Les parcelles de terrain sont de 423 m2 par maison. Les logements bénéficient de PTZ. Le prix du terrain est le même que pour l'opération 13 (26 euros) mais pour des parcelles 5 fois plus petites. Un logement revient ici à 140 000 euros au lieu de 220 000 euros dans l'opération 13. Le coût du bâti est de 1000 euros HT/m2 SHAB au lieu de 1200 euros pour des logements de même taille dans l'opération 13. Les frais de terrassement doublent le coût de viabilisation : 12 500 euros par logement au lieu de 6 000 euros dans l'opération précédente.																																																																											
Surf. Fin. = SHAB + (Surfaces annexes + Surfaces Pk couvert + LCR) / 2																																																																											
Nombre de niveaux du bâtiment le plus élevé	1																																																																										

POSITIONNEMENT DU BIEN

LLS	
LLTS	
LES	
FLS	
PLJ	
PROMOTION PRIVEE	X
AUTRE	

LOCALISATION

Zone Urbaine	X
Zone Rurale	
Lotissement	
ZAC	
Littoral	
Autre/ ZONE PRU	

DEFINITION DES SURFACES FINANÇABLES

SHAB*

S. HABITABLE

Séjour
Chambres
cuisine
SdB
WCToilette
Séchoir
Dégt + entrée
Rangement
9 m2 -<Varangue> 14 m2

S. ANNEXES PRIVATIVES COUVERTES

Porche
Balcon, loggia
Var. > 14 m2 ou T1
Cave

S. PARKING COUVERT

S. ANNEXES PRIVATIVES NON COUVERTES

Terrasse
Perron

S. LCR

s. utile du L.C.R. (prix 0,75 m2/mg)

FINANCEMENT

	En %	Montant total	logement
FRÉT CDC	%		
FRÉTS BANCAIRES AUTRES (dont PTZ)			
SUBVENTION LBU	%		
dont Subvention LBU pour surcharge foncière			
SUBVENTION ETAT POUR SURCHARGE FONCIERE (FRAFU)			
SUBVENTION COLLECTIVITES LOCALES POUR SURCHARGE FONCIERE			
SUBVENTIONS COLLECTEURS 1%	%		
FONDS PROPRES			
DEFISCALISATION	%		
AUTRES : VEFA	100,00%		
TOTAL PRIX DE REVIENT DE L'OPERATION			

COÛT CONSTRUCTION

			RATIO	unité
GROS ŒUVRE	70 354 €	32%	231 €	SHCB
REVETEMENTS DURS	16 527 €	8%	78 €	SHAB
ETANCHEITE	0 €	0%	0 €	SHAB
CHARPENTE COUVERTURE BARDAGES	37 975 €	17%	179 €	SHAB
CLOISONS DOUBLAGES / FAUX-PLAFONDS	15 690 €	7%	74 €	SHAB
MENUISERIES BOIS	12 544 €	6%	59 €	SHAB
MENUISERIES EXTERIEURES	17 248 €	8%	81 €	SHAB
SERRURERIE/METALLERIE	0 €	0%	0 €	SHAB
PEINTURES	15 454 €	7%	73 €	SHAB
REVETEMENTS MINCES	0 €	0%	0 €	SHAB
ELECTRICITE	14 112 €	6%	4 704 €	
BT COLONNES MONTANTES	0 €	0%	0 €	Logt
ECLAIRAGE EXTERIEUR	0 €	0%	0 €	Logt
PLOMBERIE SANITAIRE	12 200 €	6%	4 057 €	Logt
EAU CHAUDE SANITAIRE	6 000 €	3%	2 000 €	Logt
VENTILATION CLIMATISATION	0 €		0 €	appareil
ASCENSEUR	0 €		SO	Logt
EQUIPEMENT CUISINES et SALLES DE BAINS	0 €		SO	Logt
FACADES ET AMENAGEMENTS DE PLACARDS	0 €			
SOLAIRE PHOTOVOLTAIQUE UE	0 €			
TOTAL HT	218 114 €	100%		

DESCRIPTIF TECHNIQUE

COÛT CONSTRUCTION H.T. / m2 SHAB 1 029 €

COÛT CONSTRUCTION H.T. / LOGEMENT 72 705 €

PRIX DE REVIENT (=COÛT OPERATION)

I - CHARGE FONCIERE (=A+B+C)	83 050 €	20%	392 €	27 683 €	
A - Acquisition foncière	45 000 €	11%	212 €	15 000 €	
B - VRD et frais d'aménagement	38 050 €	9%	179 €	12 683 €	
C - Taxes et participation aux équipements	0 €	0%	TCAUE, TDENS, TLE, TCTLE, participations en ZAC, TDPLD, TDCCOS, participation LCR, autres participations		
II - COÛT CONSTRUCTION (cf. page précédente)	218 114 €	52%	Coût de construction tel qu'il apparaît page précédente		
III - AUTRES FRAIS (=D+E+F+G+H+I+J+K)	86 500 €	21%	408 €	28 833 €	
D - Maîtrise d'ouvrage déléguée	0 €	0%			
E - Frais techniques	3 500 €	1%			
F - Honoraires	0 €	0%			
G - Frais Financiers et garanties	8 500 €	2%			
H - Assurances	15 500 €	4%			
I - Frais de Commercialisation	14 000 €	3%			
J - Frais de Gestion	0 €	0%			
K - Marges et Aléas	45 000 €	11%			
IV - TVA	2,10%	28 500 €	7%		
TOTAL TTC (I+II+III+IV)	416 164 €	100%			

Coût de construction prévisionnel	218 114 €	en € HT
Coût de construction définitif	0 €	en € HT
Coût de opération prévisionnel	416 164 €	en € TTC
Coût de opération définitif	0 €	en € TTC

PRIX DE REVIENT TTC/m2 SHAB **1 963 €**



PRIX DE REVIENT TTC. Moyen /Lgt **138 721 €**

MAYOTTE

FICHE DE VALIDATION PROJET

N°

01

		Plan Masse	Visuel du Projet
NOM DE L'OPERATION	GEMINI		
TERRITOIRE	MAYOTTE		
LIEU - COMMUNE	PRU MGOMBANI		
	MAMOUDZOU		
MAÎTRE D'OUVRAGE	SIM		
Coordonnées	PLACE MARIAGE BP 91 97 600 MAMOUDZOU		
MÂTRE d'OEUVRE	AROM ARCHITECTURE 15, Les Hauts des Jardins du Collège 97 600 MAMOUDZOU		
Coordonnées			

Permis de construire / Livraison	DEPÔT	ACCEPTATION	LIVRAISON
----------------------------------	-------	-------------	-----------

NOMBRE DE LOGEMENTS	32	NOMBR E	0	32					4
NOMBRE DE BATIMENTS	1	TYPE	Logements collectifs	Logements collectifs				Infra	Surface
NIVEAU LE PLUS ELEVE	R+3	PRODUIT	LIBRE SIM	LLTS		COMMERCES	AUTRE : PRECISER	ESPACES EXTERIEURS	PARKINGS

OBSERVATIONS / COMMENTAIRES
Opération en site PRU menée par la mairie de Mamoudzou
GEMINI 32 LLTS+10 LOGEMENTS LIBRES SIM +STATIONNEMENTS EXTERIEUR EMPRISE : 983,95+294,53
Programmation LBU terrain situé en ZPG. Rétrocession à la mairie
PPR: aléa fort à moyen d'inondation par ruissellement terrain plat et globalement en friche

SHAB*		2548							2548
SHON		2913							2913
SHOB		3480							3480
Terrain		1485							1485
Surf. Annexes									0
Surf. Paking couverts									0

Surf. Fin.

= SHAB + (Surfaces annexes+Surfaces Pk couvert+LCR)/2

2548

POSITIONNEMENT DU BIEN

LLS	
LAS	
LLTS	X
LATS	
LIBRE SIM	
PROMOTION PRIVEE	
AUTRE	

TYPE D'AMENAGEMENT

ZAC	
Lotissement	

LOCALISATION

LITORAL	
Zone Urbaine	
Montagne	
Autre/ ZONE PRU	X

REGLEMENTATION

Loi SRU	
Décret logement décent	
Décret sur le bruit	
Accessibilité	
RTA DOM	
Code de la Construction	
Loi sur l'architecture	
Loi Spinetta	X
Code de l'urbanisme	X
Autre	

DEFINITION DES SURFACES FINANCIABLES

SHAB*

S. HABITABLE

Séjour Toilette
Chambres Séchoir
cuisine Dégt + entrée
SdB Rangement
WC 9 m2 <Varangue< 14 m2

S. ANNEXES PRIVATIVES COUVERTES

Porche
Balcon, loggia
Var.>14 m2 ou T1
Cave

S. PARKING COUVERT**S. ANNEXES PRIVATIVES NON COUVERTES**

Terrasse
Perron

S. LCR

s. utile du L.C.R (mini 0,75 m2/igt)

LABELISATION

Mayénergie	X
Autre	

FINANCEMENT

	en %	en valeur absolue	part par logement
CREDIT IMMOBILIER	%	- €	- €
LBU	55,52%	1 335 639,00 €	41 738,72 €
FONDS PROPRES	%	- €	- €
DEFISCALISATION	44,48%	1 070 179,00 €	33 443,09 €
PRÊT CDC	%	- €	- €
SUB SURCHARGE FONCIERE	%	- €	- €
AUTRE:	%	- €	- €

LOYER

	valeur
MOYEN	4,90%
PLAFOND	

COÛT CONSTRUCTION

		<i>RATIO</i>	<i>unité</i>
TERRASSEMENTS / VRD		0 €	Terrain
ESPACES VERTS		#DIV/0!	Espace extérieurs hors emprise bât
GROS ŒUVRE	1 415 721 €	407 €	SHOB
REVETEMENTS DURS	198 447 €	78 €	SHAB
ETANCHEITE	50 348 €	20 €	SHAB
CHARPENTE COUVERTURE BARDAGES	394 659 €	113 €	SHOB
CLOISONS DOUBLAGES / FAUX-PLAFOND	165 216 €	65 €	SHAB
MENUISERIES BOIS	142 331 €	56 €	SHAB
MENUISERIES EXTERIEURES	250 444 €	98 €	SHAB
SERRURERIE/METALLERIE	145 231 €	57 €	SHAB
PEINTURES	160 371 €	63 €	SHAB
REVETEMENTS MINCES			
ELECTRICITE	197 245 €	6 164 €	Logt
BT COLONNES MONTANTES		0 €	Logt
ECLAIRAGE EXTERIEUR			
PLOMBERIE SANITAIRE	198 051 €	6 189 €	Logt
EAU CHAUDE SANITAIRE	134 650 €	4 208 €	Logt
VENTILATION CLIMATISATION		SO	Logt
ASCENSEUR		0 €	appareil
EQUIPEMENT CUISINES et SALLES DE BA		SO	Logt
FACADES ET AMENAGEMENTS DE PLACA		SO	Logt
SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE UE			
TOTAL HT HORS VRD	3 452 714 €		

DESCRIPTIF TECHNIQUE

Projet labélisé Mayénergie.
 Structure en béton armé avec isolant à l'intérieur en fonction de l'orientation par rapport au facteur solaire certains panneaux sont en brique de terre comprimée, bardage bois, bardage en stratifié de type TRESPA métallisé menuiserie extérieure: aluminium
 gardes corps: allège béton + métal en façade sur rue. métal et bois sur coursives en coeur d'ilots
 brise soleil: structure acier et lames en stratifié
 grille des varangues: métal
 toiture: charpente bois et tôle nervuré prélaqué
 végétalisation des spaces libres
 réservation pour la gaine d'ascenseur, mais non réalisée
 gouttières, chéneaux et descenteseau chaude solaire
 local poubelle, boîtes aux lettres, local entretien, local 2 roues

COÛT CONSTRUCTION HORS VRD H.T. m2 / SHAB 1 355 €

COÛT CONSTRUCTION HORS VRD H.T. / LOGEMENT 107 897 €

COÛT OPERATION

<u>Charge Foncière</u>	449 268 €		
Acquisition terrain		0,00%	coût d'acquisition du terrain, frais d'acte, géomètre, étude de sol.
RD et redevance stationnement	449 268 €	9,13%	(voiries réseaux divers): préparation du terrain et terrassement, aménagements extérieurs, voirie et espaces verts éventuels, frais de branchements en eau et électricité, traitement eaux usées et pluviales, réseaux divers.
<u>Coût construction HORS VRD</u>	3 452 714 €	70,20%	
<u>Maîtrise d'ouvrage déléguée</u>		0,00%	correspond aux frais généraux pour les opérations sociales. Elle correspond aux frais de fonctionnement de la structure qui porte le projet et se situe autour de 4 à 6 % du prix final de l'opération. Ce poste intègre pour les promoteurs privés la notion d'investissement en capital et de prise de risque financier.
<u>Frais techniques</u>		0,00%	équivalent aux honoraires dans le parc privé. Ils correspondent au suivi de chantier, rémunération de l'architecte, contrôles de sécurité... Ils représentent entre 2 et 5 % du coût total des différents postes selon le type d'opération.
Honoraires	549 948 €	11,18%	
<u>Frais Financiers et garanties</u>	50 000 €	1,02%	nécessaires à la réalisation de tout chantier de construction, sont de l'ordre de 2 - 3 % du prix final quel que soit le type d'opération en question. Ils comprennent notamment les frais de portage de l'opération. A noter sur ce poste, la spécificité des LES pour lesquels le portage financier de l'opération jusqu'à sa livraison oblige l'opérateur à contracter
Taxes et Assurances	76 520 €	1,56%	
Frais de Commercialisation	15 613 €	0,32%	
Frais de Gestion	127 020 €	2,58%	
Marges et Aléas	197 475 €	4,01%	
TVA		0,00%	Non Applicable
TOTAL TTC	4 918 558 €	100,00%	

Coût de construction prévisionnel		en € HT
Coût de construction définitif	3 452 714 €	en € HT
Coût de opération prévisionnel		en € TTC
Coût de opération définitif	4 918 558 €	en € TTC

VRD COMPRIS

PRIX DE REVIENT TTC. m2 / SHAB

1 930 €

VRD COMPRIS

PRIX DE REVIENT TTC. Moyen / Lgt



153 705 €

Date de Valeur

0

FICHE DE VALIDATION PROJET

N° 2

		Plan Masse	Visuel du Projet
NOM DE L'OPERATION	GEMINI		
TERRITOIRE	MAYOTTE		
LIEU - COMMUNE	PRU MGOMBANI		
	MAMOUDZOU		
MAÎTRE D'OUVRAGE	SIM		
Coordonnées	PLACE MARIAGE BP 91 97 600 MAMOUDZOU		
MAÎTRE d'OEUVRE	AROM ARCHITECTURE		
Coordonnées	15, Les Hauts des Jardins du Collège 97 600 MAMOUDZOU		

Permis de construire / Livraison	DEPÔT	ACCEPTATION	LIVRAISON						
NOMBRE DE LOGEMENTS	10	NOMBR E	10						4
NOMBRE DE BATIMENTS	1	TYPE	Logements collectifs	Logements collectifs				Infra	Surface
NIVEAU LE PLUS ELEVE	R+3	PRODUIT	LIBRE SIM	LLTS		COMMERCES	AUTRE : PRECISER	ESPACES EXTERIEURS	PARKINGS
OBSERVATIONS / COMMENTAIRES Opération en site PRU menée par la mairie de Mamoudzou GEMINI 32 LLTS+10 LOGEMENTS LIBRES SIM +STATIONNEMENTS EXTERIEUR EMPRISE : 983,95+294,53 Programmation LBU terrain situé en ZPG. Rétrocession à la mairie PPR: aléa fort à moyen d'inondation par ruissellement terrain plat et globalement en friche		SHAB*	746						746
		SHON	872						872
		SHOB	1060,06						1060
		Terrain	510,22						510
		Surf. Annexes							0
		Surf. Paking couverts							0
	Surf.	= SHAB + (Surfaces annexes+Surfaces Pk couvert+LCR)/2							746

POSITIONNEMENT DU BIEN

LLS	
LAS	
LLTS	
LATS	
LIBRE SIM	X
PROMOTION PRIVEE	
AUTRE	

TYPE D'AMENAGEMENT

ZAC	
Lotissement	

LOCALISATION

LITORAL	
Zone Urbaine	
Montagne	
Autre/ ZONE PRU	X

REGLEMENTATION

Loi SRU	
Décret logement décent	
Décret sur le bruit	
Accessibilité	
RTA DOM	
Code de la Construction	
Loi sur l'architecture	
Loi Spinetta	X
Code de l'urbanisme	X
Autre	

DEFINITION DES SURFACES FINANÇABLES

SHAB*

S. HABITABLE

Séjour
Chambres
cuisine
SdB
WC

Toilette
Séchoir
Dégt + entrée
Rangement
9 m2 <Varangue< 14 m2

S. ANNEXES PRIVATIVES COUVERTES

Porche
Balcon, loggia
Var.>14 m2 ou T1
Cave

S. PARKING COUVERT**S. ANNEXES PRIVATIVES NON COUVERTES**

Terrasse
Perron

S. LCR

s. utile du L.C.R (mini 0,75 m2/lot)

LABELISATION

Mayénergie	
Autre	

FINANCEMENT

	en %	en valeur absolue	part par logement
CREDIT IMMOBILIER	%	- €	- €
LBU	%	- €	- €
FONDS PROPRES	%	- €	- €
DEFISCALISATION	%	- €	- €
PRÊT CDC	%	- €	- €
SUB SURCHARGE FONCIERE	%	- €	- €
AUTRE:	%	- €	- €

LOYER

	valeur
MOYEN	
PLAFOND	NON APPLICABLE

COÛT CONSTRUCTION

		<i>RATIO</i>	<i>unité</i>
TERRASSEMENTS / VRD		0 €	Terrain
ESPACES VERTS		#DIV/0!	Espace extérieurs hors emprise bât
GROS ŒUVRE	445 794 €	421 €	SHOB
REVETEMENTS DURS	60 056 €	81 €	SHAB
ETANCHEITE	10 550 €	14 €	SHAB
CHARPENTE COUVERTURE BARDAGES	99 679 €	94 €	SHOB
CLOISONS DOUBLAGES / FAUX-PLAFOND	49 131 €	66 €	SHAB
MENUISERIES BOIS	59 623 €	80 €	SHAB
MENUISERIES EXTERIEURES	75 792 €	102 €	SHAB
SERRURERIE/METALLERIE	43 951 €	59 €	SHAB
PEINTURES	48 533 €	65 €	SHAB
REVETEMENTS MINCES			
ELECTRICITE	71 500 €	7 150 €	Logt
BT COLONNES MONTANTES		0 €	Logt
ECLAIRAGE EXTERIEUR			
PLOMBERIE SANITAIRE	57 961 €	5 796 €	Logt
EAU CHAUDE SANITAIRE	45 160 €	4 516 €	Logt
VENTILATION CLIMATISATION		SO	Logt
ASCENSEUR		0 €	appareil
EQUIPEMENT CUISINES et SALLES DE BA		SO	Logt
FACADES ET AMENAGEMENTS DE PLACA		SO	Logt
SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE UE			
TOTAL HT HORS VRD	1 067 730 €		

DESCRIPTIF TECHNIQUE

Projet labélisé Mayénergie.
Structure en béton armé avec isolant à l'intérieur en fonction de l'orientation par rapport au facteur solaire
certains panneaux sont en brique de terre comprimée, bardage bois, bardage en stratifié de type TRESPA métalisé
menuiserie extérieur: aluminium
gardes corps: allège béton + métal en façade sur rue. métal et bois sur coursives en coeur d'ilots
brise soleil: structure acier et lames en stratifié
grille des varangues: métal
toiture: charpente bois et tôle nervuré prélaqué
végétalisation des espaces libres
réservation pour la gaine d'ascenseur, mais non réalisée
gouttières, chéneaux et descenteseau chaude solaire
local poubelle, boîtes aux lettres, local entretien, local 2 roues

COÛT CONSTRUCTION HORS VRD H.T. m2 / SHAB 1 431 €

COÛT CONSTRUCTION HORS VRD H.T. / LOGEMENT 106 773 €

COÛT OPERATION

<u>Charge Foncière</u>	297 044 €		
<i>Acquisition terrain</i>	155 216 €	9,19%	coût d'acquisition du terrain, frais d'acte, géomètre, étude de sol.
<i>VRD et redevance stationnement</i>	141 828 €	8,40%	(voiries réseaux divers): préparation du terrain et terrassement, aménagements extérieurs, voirie et espaces verts éventuels, frais de branchements en eau et électricité, traitement eaux usées et pluviales, réseaux divers.
<u>Coût construction HORS VRD</u>	1 067 730 €	63,20%	
<u>Maîtrise d'ouvrage déléguée</u>		0,00%	correspond aux frais généraux pour les opérations sociales. Elle correspond aux frais de fonctionnement de la structure qui porte le projet et se situe autour de 4 à 6 % du prix final de l'opération. Ce poste intègre pour les promoteurs privés la notion d'investissement en capital et de prise de risque financier.
<u>Frais techniques</u>		0,00%	équivalent aux honoraires dans le parc privé. Ils correspondent au suivi de chantier, rémunération de l'architecte, contrôles de sécurité... Ils représentent entre 2 et 5 % du coût total des différents postes selon le type d'opération.
Honoraires	167 038 €	9,89%	
<u>Frais Financiers et garanties</u>	28 549 €	1,69%	nécessaires à la réalisation de tout chantier de construction, sont de l'ordre de 2 - 3 % du prix final quel que soit le type d'opération en question. Ils comprennent notamment les frais de portage de l'opération. A noter sur ce poste, la spécificité des LES pour lesquels le portage financier de l'opération jusqu'à sa livraison oblige l'opérateur à contracter un prêt (poste qui
Taxes et Assurances	23 157 €	1,37%	
Frais de Commercialisation	7 613 €	0,45%	Opérateur privés et ponctuellement sociaux (LES)
Frais de Gestion	38 440 €	2,28%	
Marges et Aléas	59 762 €	3,54%	
TVA		0,00%	Non Applicable
TOTAL TTC	1 689 333 €	100,00%	

Coût de construction prévisionnel		en € HT
Coût de construction définitif	1 067 730 €	en € HT
Coût de opération prévisionnel		en € TTC
Coût de opération définitif	1 689 333 €	en € TTC

VRD COMPRIS

PRIX DE REVIENT TTC. m2 / SHAB

2 265 €

VRD COMPRIS

PRIX DE REVIENT TTC. Moyen / Lgt

168 933 €

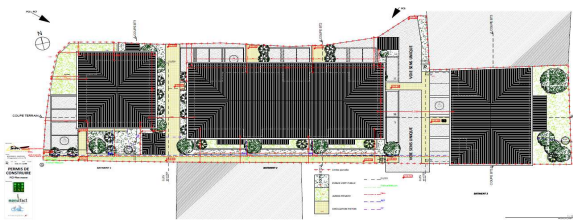

Date de Valeur

0

FICHE DE VALIDATION PROJET

N°

3

		Plan Masse	Visuel du Projet
NOM DE L'OPERATION	BADORIA		
TERRITOIRE	MAYOTTE		
LIEU - COMMUNE	MGOMBANI		
	LABATTOIR		
MAÎTRE D'OUVRAGE	SIM		
Coordonnées	PLACE MARIAGE BP 91 97 600 MAMOUDZOU		
MAÎTRE d'OEUVRE	MANUFACT		
Coordonnées	CENTRE COMMERCIAL LUKIDA		

ermis de construire / Livraisc	DEPÔT	ACCEPTATION	LIVRAISON	
--------------------------------	-------	-------------	-----------	--

NOMBRE DE LOGEMENTS	23
NOMBRE DE BATIMENTS	3
NIVEAU LE PLUS ELEVE	R+3

NOMBR E	23								26
TYPE	Logements collectifs						Infra	Surface	
PRODUIT	LLS			COMMERCES	AUTRE : PRECISER	ESPACES EXTERIEURS	PARKINGS		

OBSERVATIONS / COMMENTAIRES
<p>Opération en zone urbaine</p> <p>BADORIA 23 LLS+STATIONNEMENTS EXTERIEUR EMPRISE : 983,95+294,53</p> <p>le projet est situé en bordure de lotissement SIM au cœur d'un quartier d'habitation et de service (école primaire, école PPF) terrain communal mis à disposition et terrain SIM</p> <p>1 maison démolie avant la construction le projet est composé de 3 bâtiments en R+3</p> <p>Programmation LBU</p>

SHAB*	396	1103	671						2170
SHON	459	1172	760						2392
SHOB	525	1530,1	916,91						2972
Terrain	1908								1908
Surf. Annexes									0
Surf. Paking couverts									0

Surf. = SHAB + (Surfaces annexes+Surfaces Pk couvert+LCR)/2

1499

POSITIONNEMENT DU BIEN

LLS	X
LAS	
LLTS	
LATS	
LIBRE SIM	
PROMOTION PRIVEE	
AUTRE	

TYPE D'AMENAGEMENT

ZAC	
Lotissement	

LOCALISATION

LITORAL	
Zone Urbaine	
Montagne	
Autre/ ZONE PRU	X

REGLEMENTATION

Loi SRU	
Décret logement décent	
Décret sur le bruit	
Accessibilité	
RTA DOM	
Code de la Construction	
Loi sur l'architecture	
Loi Spinetta	X
Code de l'urbanisme	X
Autre	

DEFINITION DES SURFACES FINANÇABLES

SHAB*

S. HABITABLE

Séjour Toilette
Chambres Séchoir
cuisine Dégt + entrée
SdB Rangement
WC 9 m2 <Varangue< 14 m2

S. ANNEXES PRIVATIVES COUVERTES

Porche
Balcon, loggia
Var.>14 m2 ou T1
Cave

S. PARKING COUVERT**S. ANNEXES PRIVATIVES NON COUVERTES**

Terrasse
Perron

S. LCR

s. utile du L.C.R (mini 0,75 m2/lot)

LABELISATION

Mayénergie	X
Autre	

FINANCEMENT

	en %	en valeur absolue	part par logement
CREDIT IMMOBILIER	%	- €	- €
LBU	20,91%	286 252,00 €	12 445,74 €
FONDS PROPRES	%	- €	- €
DEFISCALISATION	79,09%	1 082 427,00 €	47 062,04 €
PRÊT CDC	%	- €	- €
SUB SURCHARGE FONCIERE	%	- €	- €
AUTRE:	%	- €	- €

LOYER

	valeur
MOYEN	4,70%
PLAFOND	

COÛT CONSTRUCTION

		<i>RATIO</i>	<i>unité</i>
TERRASSEMENTS / VRD		0 €	Terrain
ESPACES VERTS		#DIV/0!	Espace extérieurs hors emprise bât
GROS ŒUVRE	1 420 725 €	478 €	SHOB
REVETEMENTS DURS	203 448 €	94 €	SHAB
ETANCHEITE		0 €	SHAB
CHARPENTE COUVERTURE BARDAGES	193 774 €	65 €	SHOB
CLOISONS DOUBLAGES / FAUX-PLAFOND	126 496 €	58 €	SHAB
MENUISERIES BOIS	224 239 €	103 €	SHAB
MENUISERIES EXTERIEURES	128 457 €	59 €	SHAB
SERRURERIE/METALLERIE	27 958 €	13 €	SHAB
PEINTURES	121 671 €	56 €	SHAB
REVETEMENTS MINCES			
ELECTRICITE	162 942 €	7 084 €	Logt
BT COLONNES MONTANTES		0 €	Logt
ECLAIRAGE EXTERIEUR			
PLOMBERIE SANITAIRE	73 640 €	3 202 €	Logt
EAU CHAUDE SANITAIRE	43 100 €	1 874 €	Logt
VENTILATION CLIMATISATION		SO	Logt
ASCENSEUR		0 €	appareil
EQUIPEMENT CUISINES et SALLES DE BA		SO	Logt
FACADES ET AMENAGEMENTS DE PLACA		SO	Logt
SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE UE			
TOTAL HT HORS VRD	2 726 450 €		

DESCRIPTIF TECHNIQUE

ossature poteau poutre en béton
couverture en bac aciernervuré pré prélaqué
façade réalisé en sous bassement RDC en voile béton avec
habillage en pierre basaltique
façade en étage en remplissage entre poutre en brique de terre
compressé
les terrasses et escaliers des parties communes sont traitées en
brises vues en bois,
menuiserie en aluminium laqué
traitement des espaces libres par végétalisation
EU/EV: évacuation vers la STEP au sud de la parcelle SIM

COÛT CONSTRUCTION HORS VRD H.T. m2 / SHAB 1 256 €

COÛT CONSTRUCTION HORS VRD H.T. / LOGEMENT 118 541 €

PRIX DE REVIENT (=COÛT OPERATION)

<u>Charge Foncière</u>	327 850 €		
Acquisition terrain	99 750 €	2,63%	coût d'acquisition du terrain, frais d'acte, géomètre, étude de sol.
VRD et redevance parking	228 100 €	6,00%	(voiries réseaux divers): préparation du terrain et terrassement, aménagements extérieurs, voirie et espaces verts éventuels, frais de branchements en eau et électricité, traitement eaux usées et pluviales, réseaux divers.
<u>Coût construction HORS VRD</u>	2 726 450 €	71,75%	
<u>Maîtrise d'ouvrage déléguée</u>		0,00%	correspond aux frais généraux pour les opérations sociales. Elle correspond aux frais de fonctionnement de la structure qui porte le projet et se situe autour de 4 à 6 % du prix final de l'opération. Ce poste intègre pour les promoteurs privés la notion d'investissement en capital et de prise de risque financier.
<u>Frais techniques</u>		0,00%	équivalent aux honoraires dans le parc privé. Ils correspondent au suivi de chantier, rémunération de l'architecte, contrôles de sécurité... Ils représentent entre 2 et 5 % du coût total des différents postes selon le type d'opération.
Honoraires	415 562 €	10,94%	
<u>Frais Financiers et garanties</u>	70 000 €	1,84%	nécessaires à la réalisation de tout chantier de construction, sont de l'ordre de 2 - 3 % du prix final quel que soit le type d'opération en question. Ils comprennent notamment les frais de portage de l'opération. A noter sur ce poste, la spécificité des LES pour lesquels le portage financier de l'opération jusqu'à sa livraison oblige l'opérateur à contracter un prêt (poste qui
Taxes et Assurances	38 297 €	1,01%	
Frais de Commercialisation	5 000 €	0,13%	Opérateur privés et ponctuellement sociaux (LES)
Frais de Gestion	80 000 €	2,11%	
Marges et Aléas	136 776 €	3,60%	
TVA		0,00%	Non Applicable
TOTAL TTC	3 799 935 €	100,00%	

Coût de construction prévisionnel		en € HT
Coût de construction définitif	2 726 450 €	en € HT
Coût de opération prévisionnel		en € TTC
Coût de opération définitif	3 799 935 €	en € TTC

VRD COMPRIS

PRIX DE REVIENT TTC. m2 / SHAB

1 751 €

VRD COMPRIS

PRIX DE REVIENT TTC. Moyen / Lgt

165 215 €

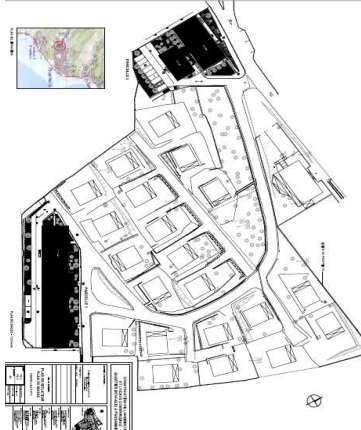

Date de Valeu

0

FICHE DE VALIDATION PROJET

N°

4

		Plan Masse	Visuel du Projet
NOM DE L'OPERATION	BENGALIS		
TERRITOIRE	MAYOTTE		
LIEU - COMMUNE	PASSAMAINTY		
	MAMOUDZOU		
MAÎTRE D'OUVRAGE	SIM		
Coordonnées	PLACE MARIAGE BP 91 97 600 MAMOUDZOU		
MAÎTRE d'OEUVRE	DELAMY –		
Coordonnées	21 rue des 16 villas MAMOUDZOU		

permis de construire / Livraisons	DEPÔT	ACCEPTATION	LIVRAISON
-----------------------------------	-------	-------------	-----------

NOMBRE DE LOGEMENTS	7
NOMBRE DE BATIMENTS	1
NIVEAU LE PLUS ELEVE	R+2

NOMBR E		7						19
TYPE	Logements collectifs	Logements collectifs					Infra	Surface
PRODUIT	LIBRES SIM	LLS		COMMERCES	AUTRE : PRECISER	ESPACES EXTERIEURS		PARKINGS

OBSERVATIONS / COMMENTAIRES
Opération en zone d'habitat diffus pavillonnaire
BENGALI+S 19 LIBRES SIM+ 7 LLS + 2 COMMERCES+STATIONNEMENTS EXTERIEUR
3 bâtiment répartis sur 2 parcelles comprises sur un terrain à Passamainty dans le quartier Bengalis terrain appartenant à la SIM
objectif: densification du quartier le quartier bengalis: 27 parcelles de 16 500 m ² au total sur lesquelles ont été construits des logements individuels en ossature bois
A proximité: collège de Passamainty, boulangerie, pharmacie, cabinet médical, un

SHAB*	655							655
SHON	655							655
SHOB	775,91							776
Terrain	1091							1091
Surf. Annexes								0
Surf. Paking couverts								0

Surf. = SHAB + (Surfaces annexes+Surfaces Pk couvert+LCR)/2

655

POSITIONNEMENT DU BIEN

LLS	X
LAS	
LLTS	
LATS	
LIBRE SIM	
PROMOTION PRIVEE	
AUTRE (COMMERCES)	

TYPE D'AMENAGEMENT

ZAC	
Lotissement	

LOCALISATION

LITORAL	
Zone Urbaine	
Montagne	
Autre/ ZONE PRU	X

REGLEMENTATION

Loi SRU	
Décret logement décent	
Décret sur le bruit	
Accessibilité	
RTA DOM	
Code de la Construction	
Loi sur l'architecture	
Loi Spinetta	X
Code de l'urbanisme	X
Autre	

DEFINITION DES SURFACES FINANÇABLES

SHAB*

S. HABITABLE

Séjour Toilette
Chambres Séchoir
cuisine Dégt + entrée
SdB Rangement
WC 9 m2 <Varangue< 14 m2

S. ANNEXES PRIVATIVES COUVERTES

Porche
Balcon, loggia
Var.>14 m2 ou T1
Cave

S. PARKING COUVERT**S. ANNEXES PRIVATIVES NON COUVERTES**

Terrasse
Perron

S. LCR

s. utile du L.C.R (mini 0,75 m2/lt)

LABELISATION

Maîtrise énergétique	X
Autre	

FINANCEMENT

	en %	en valeur absolue	part par logement
CREDIT IMMOBILIER	%	- €	- €
LBU	49,66%	290 033,00 €	41 433,29 €
FONDS PROPRES	%	- €	- €
DEFISCALISATION	50,34%	293 950,00 €	41 992,86 €
PRÊT CDC	%	- €	- €
SUB SURCHARGE FONCIERE	%	- €	- €
AUTRE:	%	- €	- €

LOYER

	valeur
MOYEN	4,60%
PLAFOND	

COÛT CONSTRUCTION

		<i>RATIO</i>	<i>unité</i>
TERRASSEMENTS / VRD		0 €	Terrain
ESPACES VERTS		#DIV/0!	Espace extérieurs hors emprise bât
GROS ŒUVRE	365 452 €	471 €	SHOB
REVETEMENTS DURS	45 061 €	69 €	SHAB
ETANCHEITE		0 €	SHAB
CHARPENTE COUVERTURE BARDAGES	50 914 €	66 €	SHOB
CLOISONS DOUBLAGES / FAUX-PLAFOND	42 838 €	65 €	SHAB
MENUISERIES BOIS	52 360 €	80 €	SHAB
MENUISERIES EXTERIEURES	70 216 €	107 €	SHAB
SERRURERIE/METALLERIE	54 024 €	82 €	SHAB
PEINTURES			
REVETEMENTS MINCES	45 927 €	70 €	SHAB
ELECTRICITE	46 966 €	6 709 €	Logt
BT COLONNES MONTANTES			
ECLAIRAGE EXTERIEUR		0 €	Logt
PLOMBERIE SANITAIRE	42 572 €	6 082 €	Logt
EAU CHAUDE SANITAIRE	17 400 €	2 486 €	Logt
VENTILATION CLIMATISATION		SO	Logt
ASCENSEUR		0 €	appareil
EQUIPEMENT CUISINES et SALLES DE BA		SO	Logt
FACADES ET AMENAGEMENTS DE PLACA		SO	Logt
SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE UE			
TOTAL HT HORS VRD	833 730 €		

DESCRIPTIF TECHNIQUE

logements traversants
 accessibilité respectée
 labelisé Mayénergie
 cloture rigide sur massif béton autour du terrain
 ossature béton
 remplissage en brique de terre compressé sur les façades
 menuiserie aluminium, ouvrant à la française
 avancés de toiture
 eau chaude solaire,
 toiture: bac acier nervuré
 charpente bois
 loggia: ossature béton
 volet: persienne coulissante bois
 gardes corps: acier galvanisé
 soubassement: maçonnerie de pierre
 assainissement individuel de type micro station implantée sous le parking
 gestion des eaux usées: mini station + puits d'infiltration

COÛT CONSTRUCTION HORS VRD H.T. m2 / SHAB 1 273 €

COÛT CONSTRUCTION HORS VRD H.T. / LOGEMENT 119 104 €

Date de Valeur 0

PRIX DE REVIENT (=COÛT OPERATION)

<i>Charge Foncière</i>	193 511 €		
<i>Acquisition terrain</i>	48 207 €	3,82%	coût d'acquisition du terrain, frais d'acte, géomètre, étude de sol.
<i>VRD</i>	145 303 €	11,52%	(voiries réseaux divers); préparation du terrain et terrassement, aménagements extérieurs, voirie et espaces verts éventuels, frais de branchements en eau et électricité, traitement eaux usées et pluviales, réseaux divers.
<i>Coût construction HORS VRD</i>	833 730 €	66,12%	
<i>Maîtrise d'ouvrage déléguée</i>		0,00%	correspond aux frais généraux pour les opérations sociales. Elle correspond aux frais de fonctionnement de la structure qui porte le projet et se situe autour de 4 à 6 % du prix final de l'opération. Ce poste intègre pour les promoteurs privés la notion d'investissement en capital et de prise de risque financier.
<i>Frais techniques</i>		0,00%	équivalent aux honoraires dans le parc privé. Ils correspondent au suivi de chantier, rémunération de l'architecte, contrôles de sécurité... Ils représentent entre 2 et 5 % du coût total des différents postes selon le type d'opération.
Honoraires	135 334 €	10,73%	
<i>Frais Financiers et garanties</i>	20 000 €	1,59%	nécessaires à la réalisation de tout chantier de construction, sont de l'ordre de 2 - 3 % du prix final quel que soit le type d'opération en question. Ils comprennent notamment les frais de portage de l'opération. A noter sur ce poste, la spécificité des LES pour lesquels le portage financier de l'opération jusqu'à sa livraison oblige l'opérateur à contracter un prêt (poste qui
Taxes et Assurances	14 041 €	1,11%	
Frais de Commercialisation	1 797 €	0,14%	Opérateur privés et ponctuellement sociaux (LES)
Frais de Gestion	40 000 €	3,17%	
Marges et Aléas	22 608 €	1,79%	
TVA		0,00%	Non Applicable
TOTAL TTC	1 261 021 €	100,00%	

Coût de construction prévisionnel		en € HT
Coût de construction définitif	833 730 €	en € HT
Coût de opération prévisionnel		en € TTC
Coût de opération définitif	1 261 021 €	en € TTC

VRD COMPRIS
VRD COMPRIS

PRIX DE REVIENT TTC. m2 / SHAB **1 925 €**

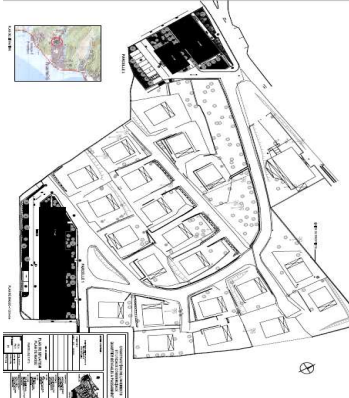

PRIX DE REVIENT TTC. Moyen / Lgt **180 146 €**

Date de Valeu **0**

FICHE DE VALIDATION PROJET

N°

5

		Plan Masse	Visuel du Projet
NOM DE L'OPERATION	BENGALIS		
TERRITOIRE	MAYOTTE		
LIEU - COMMUNE	PASSAMAINTY		
	MAMOUDZOU		
MAÎTRE D'OUVRAGE	SIM		
Coordonnées	PLACE MARIAGE BP 91 97 600 MAMOUDZOU		
MAÎTRE d'OEUVRE	DELAMY -		
Coordonnées	21 rue des 16 villas MAMOUDZOU		

Permis de construire / Livraison	DEPÔT	ACCEPTATION	LIVRAISON
----------------------------------	-------	-------------	-----------

NOMBRE DE LOGEMENTS	19	NOMBRE	19							19
NOMBRE DE BATIMENTS	1	TYPE	Logements collectifs	Logements collectifs					Infra	Surface
NIVEAU LE PLUS ELEVE	R+2	PRODUIT	LIBRES SIM	LLS		COMMERCES	AUTRE : PRECISER	ESPACES EXTERIEURS	PARKINGS	

OBSERVATIONS / COMMENTAIRES
Opération en zone d'habitat diffus pavillonnaire BENGALI+S 19 LIBRES SIM+ 7 LLS + 2 COMMERCES+STATIONNEMENTS EXTERIEUR 3 bâtiment répartis sur 2 parcelles comprises sur un terrain à Passamainty dans le quartier Bengalis terrain appartenant à la SIM objectif: densification du quartier le quartier bengalis: 27 parcelles de 16 500 m ² au total sur lesquelles ont été construits des logements individuels en ossature bois A proximité: collège de Passamainty, boulangerie, pharmacie, cabinet médical, un petit super marché

SHAB*	2004									2004
SHON	2004									2004
SHOB	2821									2821
Terrain	1574									1574
Surf. Annexes										0
Surf. Paking couverts										0

Surf. = SHAB + (Surfaces annexes+Surfaces Pk couvert+LCR)/2

2004

POSITIONNEMENT DU BIEN

LLS	
LAS	
LLTS	
LATS	
LIBRE SIM	X
PROMOTION PRIVEE	
AUTRE (COMMERCES)	

TYPE D'AMENAGEMENT

ZAC	
Lotissement	

LOCALISATION

LITORAL	
Zone Urbaine	
Montagne	
Autre/ ZONE PRU	X

REGLEMENTATION

Loi SRU	
Décret logement décent	
Décret sur le bruit	
Accessibilité	
RTA DOM	
Code de la Construction	
Loi sur l'architecture	
Loi Spinetta	X
Code de l'urbanisme	X
Autre	

DEFINITION DES SURFACES FINANÇABLES

SHAB*

S. HABITABLE

Séjour Toilette
Chambres Séchoir
cuisine Dégt + entrée
SdB Rangement
WC 9 m2 <Varangue< 14 m2

S. ANNEXES PRIVATIVES COUVERTES

Porche
Balcon, loggia
Var.>14 m2 ou T1
Cave

S. PARKING COUVERT**S. ANNEXES PRIVATIVES NON COUVERTES**

Terrasse
Perron

S. LCR

s. utile du L.C.R (mini 0,75 m2/lt)

LABELISATION

Mayénergie	X
Autre	

FINANCEMENT

	en %	en valeur absolue	part par logement
CREDIT IMMOBILIER	%	- €	- €
LBU	0,00%	- €	- €
FONDS PROPRES	%	- €	- €
DEFISCALISATION	0,00%	- €	- €
PRÊT CDC	%	- €	- €
SUB SURCHARGE FONCIERE	%	- €	- €
AUTRE:	%	- €	- €

LOYER

	valeur
MOYEN	
PLAFOND	NON APPLICABLE

COÛT CONSTRUCTION

		<i>RATIO</i>	<i>unité</i>
TERRASSEMENTS / VRD		0 €	Terrain
ESPACES VERTS		#DIV/0!	Espace extérieurs hors emprise bât
GROS ŒUVRE	1 157 000 €	410 €	SHOB
REVETEMENTS DURS	151 430 €	76 €	SHAB
ETANCHEITE		0 €	SHAB
CHARPENTE COUVERTURE BARDAGES	156 364 €	55 €	SHOB
CLOISONS DOUBLAGES / FAUX-PLAFOND	95 104 €	47 €	SHAB
MENUISERIES BOIS	118 968 €	59 €	SHAB
MENUISERIES EXTERIEURES	291 773 €	146 €	SHAB
SERRURERIE/METALLERIE	134 808 €	67 €	SHAB
PEINTURES	117 789 €	59 €	SHAB
REVETEMENTS MINCES			
ELECTRICITE	168 797 €	8 884 €	Logt
BT COLONNES MONTANTES		0 €	Logt
ECLAIRAGE EXTERIEUR			
PLOMBERIE SANITAIRE	110 113 €	5 795 €	Logt
EAU CHAUDE SANITAIRE	47 800 €	2 516 €	Logt
VENTILATION CLIMATISATION		SO	Logt
ASCENSEUR		0 €	appareil
EQUIPEMENT CUISINES et SALLES DE BA		SO	Logt
FACADES ET AMENAGEMENTS DE PLACA		SO	Logt
SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE UE			
TOTAL HT HORS VRD	2 549 946 €		

DESCRIPTIF TECHNIQUE

logements traversants
 accessibilité respectée
 labelisé Mayénergie
 cloture rigide sur massif béton autour du terrain
 ossature béton
 remplissage en brique de terre compressé sur les façades
 menuiserie aluminium, ouvrant à la française
 avancés de toiture
 eau chaude solaire,
 toiture: bac acier nervuré
 charpente bois
 loggia: ossature béton
 volet: persienne coulissante bois
 gardes corps: acier galvanisé
 soubassement: maçonnerie de pierre
 assainissement individuel de type micro station implantée sous le parking
 gestion des eaux usées: mini station + puits d'infiltration

COÛT CONSTRUCTION HORS VRD H.T. m2 / SHAB 1 272 €

COÛT CONSTRUCTION HORS VRD H.T. / LOGEMENT 134 208 €

Date de Valeu 0

PRIX DE REVIENT (=COÛT OPERATION)

<u>Charge Foncière</u>	655 276 €		
Acquisition terrain	188 275 €	4,88%	coût d'acquisition du terrain, frais d'acte, géomètre, étude de sol.
VRD	467 001 €	12,11%	(voiries réseaux divers): préparation du terrain et terrassement, aménagements extérieurs, voirie et espaces verts éventuels, frais de branchements en eau et électricité, traitement eaux usées et pluviales, réseaux divers.
<u>Coût construction HORS VRD</u>	2 549 946 €	66,12%	
<u>Maîtrise d'ouvrage déléguée</u>		0,00%	correspond aux frais généraux pour les opérations sociales. Elle correspond aux frais de fonctionnement de la structure qui porte le projet et se situe autour de 4 à 6 % du prix final de l'opération. Ce poste intègre pour les promoteurs privés la notion d'investissement en capital et de prise de risque financier.
<u>Frais techniques</u>		0,00%	équivalent aux honoraires dans le parc privé. Ils correspondent au suivi de chantier, rémunération de l'architecte, contrôles de sécurité... Ils représentent entre 2 et 5 % du coût total des différents postes selon le type d'opération.
Honoraires	388 804 €	10,08%	
<u>Frais Financiers et garanties</u>	47 847 €	1,24%	nécessaires à la réalisation de tout chantier de construction, sont de l'ordre de 2 - 3 % du prix final quel que soit le type d'opération en question. Ils comprennent notamment les frais de portage de l'opération. A noter sur ce poste, la spécificité des LES pour lesquels le portage financier de l'opération jusqu'à sa livraison oblige l'opérateur à contracter un prêt (poste qui
Taxes et Assurances	40 338 €	1,05%	
Frais de Commercialisation	5 163 €	0,13%	Opérateur privés et ponctuellement sociaux (LES)
Frais de Gestion	41 307 €	1,07%	
Marges et Aléas	127 613 €	3,31%	
TVA		0,00%	Non Applicable
TOTAL TTC	3 856 294 €	100,00%	

Coût de construction prévisionnel		en € HT
Coût de construction définitif	2 549 946 €	en € HT
Coût de opération prévisionnel		en € TTC
Coût de opération définitif	3 856 294 €	en € TTC

VRD COMPRIS

PRIX DE REVIENT TTC. m2 / SHAB

1 924 €

VRD COMPRIS

PRIX DE REVIENT TTC. Moyen / Lgt

202 963 €

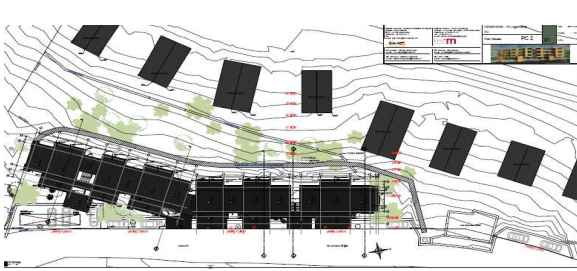

Date de Valeur

0

FICHE DE VALIDATION PROJET

N°

6

		Plan Masse	Visuel du Projet
NOM DE L'OPERATION	KENAPARIS		
TERRITOIRE	MAYOTTE		
LIEU - COMMUNE	KOUNGOU		
	KOUNGOU		
MAÎTRE D'OUVRAGE	SIM		
Coordonnées	PLACE MARIAGE BP 91 97 600 MAMOUDZOU		
MÂTRE d'OEUVRE	TANDEM		
Coordonnées	12 rue des 100 villas MAMOUDZOU		

Permis de construire / Livraison	DEPÔT	ACCEPTATION	LIVRAISON
----------------------------------	-------	-------------	-----------

NOMBRE DE LOGEMENTS	18	NOMBRE	18						18
NOMBRE DE BATIMENTS	1	TYPE	Logements collectifs	Logements collectifs				Infra	Surface
NIVEAU LE PLUS ELEVE	R+3	PRODUIT		LLS	COMMERCES	AUTRE : PRECISER	ESPACES EXTERIEURS	PARKINGS	

OBSERVATIONS / COMMENTAIRES
<p>Opération en zone urbaine KENAPARIS 18 LLS+STATIONNEMENTS EXTERIEUR EMPRISE :</p> <p>le terrain est situé sur une forte pente présentant un aléa moyen de glissement de terrain pente de 35 à 48% site en friche situé en bas de versant sous un lotissement SIM existant dans le prolongement de la zone urbaine de Koungou Programmation LBU</p>

SHAB*	1448								1448
SHON	1462								1462
SHOB	1769								1769
Terrain	6443								6443
Surf. Annexes									0
Surf. Paking couverts									0

Surf. = SHAB + (Surfaces annexes+Surfaces Pk couvert+LCR)/2

1448

POSITIONNEMENT DU BIEN

LLS	
LAS	
LLTS	X
LATS	
LIBRE SIM	
PROMOTION PRIVEE	
AUTRE (COMMERCES)	

TYPE D'AMENAGEMENT

ZAC	
Lotissement	

LOCALISATION

LITORAL	
Zone Urbaine	
Montagne	
Autre/ ZONE PRU	X

REGLEMENTATION

Loi SRU	
Décret logement décent	
Décret sur le bruit	
Accessibilité	
RTA DOM	
Code de la Construction	
Loi sur l'architecture	
Loi Spinetta	X
Code de l'urbanisme	X
Autre	

DEFINITION DES SURFACES FINANÇABLES

SHAB*

S. HABITABLE

Séjour Toilette
Chambres Séchoir
cuisine Dégt + entrée
SdB Rangement
WC 9 m2 <Varangue< 14 m2

S. ANNEXES PRIVATIVES COUVERTES

Porche
Balcon, loggia
Var.>14 m2 ou T1
Cave

S. PARKING COUVERT**S. ANNEXES PRIVATIVES NON COUVERTES**

Terrasse
Perron

S. LCR

s. utile du L.C.R (mini 0,75 m2/lt)

LABELISATION

Mayénergie	X
Autre	

FINANCEMENT

	en %	en valeur absolue	part par logement
CREDIT IMMOBILIER	%	- €	- €
LBU	55,40%	792 495,00 €	44 027,50 €
FONDS PROPRES	%	- €	- €
DEFISCALISATION	44,60%	637 939,00 €	35 441,06 €
PRÊT CDC	%	- €	- €
SUB SURCHARGE FONCIERE	%	- €	- €
AUTRE:	%	- €	- €

LOYER

	valeur
MOYEN	4,92%
PLAFOND	

COÛT CONSTRUCTION

		<i>RATIO</i>	<i>unité</i>
TERRASSEMENTS / VRD		0 €	Terrain
ESPACES VERTS		#DIV/0!	Espace extérieurs hors emprise bât
GROS ŒUVRE	402 285 €	227 €	SHOB
REVETEMENTS DURS	137 148 €	95 €	SHAB
ETANCHEITE		0 €	SHAB
CHARPENTE COUVERTURE BARDAGES	957 931 €	542 €	SHOB
CLOISONS DOUBLAGES / FAUX-PLAFOND	208 054 €	144 €	SHAB
MENUISERIES BOIS	31 533 €	22 €	SHAB
MENUISERIES EXTERIEURES	93 636 €	65 €	SHAB
SERRURERIE/METALLERIE	112 040 €	77 €	SHAB
PEINTURES	68 091 €	47 €	SHAB
REVETEMENTS MINCES			
ELECTRICITE	109 215 €	6 068 €	Logt
BT COLONNES MONTANTES		0 €	Logt
ECLAIRAGE EXTERIEUR			
PLOMBERIE SANITAIRE	76 524 €	4 251 €	Logt
EAU CHAUDE SANITAIRE	34 200 €	1 900 €	Logt
VENTILATION CLIMATISATION		SO	Logt
ASCENSEUR		0 €	appareil
EQUIPEMENT CUISINES et SALLES DE BA		SO	Logt
FACADES ET AMENAGEMENTS DE PLACA		SO	Logt
SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE UE			
TOTAL HT HORS VRD	2 230 657 €		

DESCRIPTIF TECHNIQUE

structure acier sur pilotis permettant de réduire l'impact du sol et de ne pas imperméabiliser le terrain en permettant un meilleur absorption des eaux de ruissellement
végétalisation des espaces libres
toiture: tôle ondulée
charpente: métal
varangue: structure mixte béton /métal
façade: bardage en fibre ciment
façade en relief: brique de terre compressé
vide sanitaire: structure métallique
menuiseries aluminium
volet: bois lasuré
garde corps: lisse acier galva, remplissage brique
soutènement: maçonnerie de pierre
renforcement du réseau électrique depuis le poste de cabine
téléphonie: raccordement en sous terrain
eau potable: site traversé par un réseau AEP
assainissement EU/EV: micro station implantée sous le parking
assainissement eau de pluie de toiture et de ruissellement: orientée vers le caniveau

COÛT CONSTRUCTION HORS VRD H.T. m2 / SHAB 1 541 €

COÛT CONSTRUCTION HORS VRD H.T. / LOGEMENT 123 925 €

Date de Valeur 0

PRIX DE REVIENT (=COÛT OPERATION)

<u>Charge Foncière</u>	336 351 €		
Acquisition terrain	87 425 €	2,85%	coût d'acquisition du terrain, frais d'acte, géomètre, étude de sol.
VRD	248 926 €	8,13%	(voiries réseaux divers): préparation du terrain et terrassement, aménagements extérieurs, voirie et espaces verts éventuels, frais de branchements en eau et électricité, traitement eaux usées et pluviales, réseaux divers.
<u>Coût construction HORS VRD</u>	2 230 657 €	72,83%	
<u>Maîtrise d'ouvrage déléguée</u>		0,00%	correspond aux frais généraux pour les opérations sociales. Elle correspond aux frais de fonctionnement de la structure qui porte le projet et se situe autour de 4 à 6 % du prix final de l'opération. Ce poste intègre pour les promoteurs privés la notion d'investissement en capital et de prise de risque financier.
<u>Frais techniques</u>		0,00%	équivalent aux honoraires dans le parc privé. Ils correspondent au suivi de chantier, rémunération de l'architecte, contrôles de sécurité... Ils représentent entre 2 et 5 % du coût total des différents postes selon le type d'opération.
Honoraires	296 190 €	9,67%	
<u>Frais Financiers et garanties</u>	20 000 €	0,65%	nécessaires à la réalisation de tout chantier de construction, sont de l'ordre de 2 - 3 % du prix final quel que soit le type d'opération en question. Ils comprennent notamment les frais de portage de l'opération. A noter sur ce poste, la spécificité des LES pour lesquels le portage financier de l'opération jusqu'à sa livraison oblige l'opérateur à contracter un prêt (poste qui
Taxes et Assurances	33 376 €	1,09%	
Frais de Commercialisation	7 152 €	0,23%	Opérateur privés et ponctuellement sociaux (LES)
Frais de Gestion	20 000 €	0,65%	
Marges et Aléas	119 201 €	3,89%	
TVA		0,00%	Non Applicable
TOTAL TTC	3 062 927 €	100,00%	

Coût de construction prévisionnel		en € HT
Coût de construction définitif	2 230 657 €	en € HT
Coût de opération prévisionnel		en € TTC
Coût de opération définitif	3 062 927 €	en € TTC

VRD COMPRIS

PRIX DE REVIENT TTC. m2 / SHAB

2 115 €

VRD COMPRIS

PRIX DE REVIENT TTC. Moyen / Lgt

170 163 €

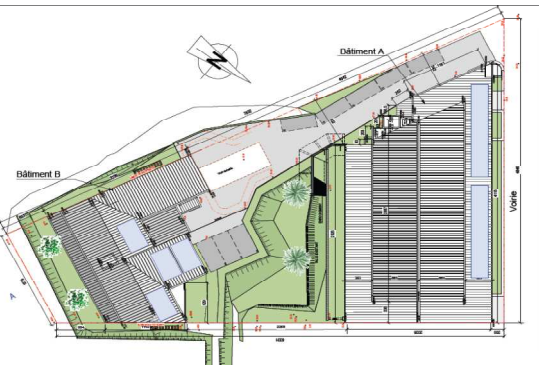

Date de Valeu

0

FICHE DE VALIDATION PROJET

N°

7

		Plan Masse	Visuel du Projet
NOM DE L'OPERATION	PORTES DU LAGON 3		
TERRITOIRE	MAYOTTE		
LIEU - COMMUNE	HAUTS VALLONS		
	MAMOUDZOU		
MÂÎTRE D'OUVRAGE	SIM		
Coordonnées	PLACE MARIAGE BP 91 97 600 MAMOUDZOU		
MÂÎTRE d'OEUVRE	AROM ARCHITECTURE 15, Les Hauts des Jardins du Collège		
Coordonnées	97 600 MAMOUDZOU		

Permis de construire / Livraison	DEPÔT	ACCEPTATION	LIVRAISON
----------------------------------	-------	-------------	-----------

NOMBRE DE LOGEMENTS	42	NOMBRE	42					32	10
NOMBRE DE BATIMENTS	2	TYPE	Logements collectifs	Logements collectifs				Infra	Surface
NIVEAU LE PLUS ELEVE	R+4	PRODUIT		LLS	COMMERCES	AUTRE : PRECISER	ESPACES EXTERIEURS	PARKINGS	

OBSERVATIONS / COMMENTAIRES	SHAB*	SHON	SHOB	Terrain	Surf. Annexes	Surf. Paking couverts	SHAB*
Opération sur lotissement privé portes du lagon 3/ 42 LLS+STATIONNEMENTS INTERIEUR ET EXTERIEUR opération rachetée en VEFA par la SIM à un promoteur privé forte pente avec un aléa fort de glissement de terrain opération initialement destinée à la promotion privée, chantier arrêté puis repris dans le cadre de rachats par la SIM d'opération privée sur appel à projet lotissement privé où se trouvent des logements, des commerces, 1 centre commercial le projet est labélisé Mayenergie EMPRISE :	3735						3735
							0
							0
							0
							0
							0
Surf. Fin.	= SHAB + (Surfaces annexes+Surfaces Pk couvert+LCR)/2						3735

POSITIONNEMENT DU BIEN

LLS	X
LAS	
LLTS	
LATS	
LIBRE SIM	
PROMOTION PRIVEE	
AUTRE (COMMERCES)	

TYPE D'AMENAGEMENT

ZAC	
Lotissement	X

LOCALISATION

LITORAL	
Zone Urbaine	
Montagne	
Autre/ ZONE PRU	X

REGLEMENTATION

Loi SRU	
Décret logement décent	
Décret sur le bruit	
Accessibilité	
RTA DOM	
Code de la Construction	
Loi sur l'architecture	
Loi Spinetta	X
Code de l'urbanisme	X
Autre	

DEFINITION DES SURFACES FINANÇABLES

SHAB*

S. HABITABLE

Séjour Toilette
Chambres Séchoir
cuisine Dégt + entrée
SdB Rangement
WC 9 m2 <Varangue< 14 m2

S. ANNEXES PRIVATIVES COUVERTES

Porche
Balcon, loggia
Var.>14 m2 ou T1
Cave

S. PARKING COUVERT**S. ANNEXES PRIVATIVES NON COUVERTES**

Terrasse
Perron

S. LCR

s. utile du L.C.R (mini 0,75 m2/lt)

LABELISATION

Mayénergie	X
Autre	

FINANCEMENT

	en %	en valeur absolue	part par logement
CREDIT IMMOBILIER	%	- €	- €
LBU	54,93%	1 943 005,00 €	46 262,02 €
FONDS PROPRES	%	- €	- €
DEFISCALISATION	45,07%	1 593 982,00 €	37 951,95 €
PRÊT CDC	%	- €	- €
SUB SURCHARGE FONCIERE	%	- €	- €
AUTRE:	%	- €	- €

LOYER

	valeur
MOYEN	5,79%
PLAFOND	

COÛT CONSTRUCTION

		<i>RATIO</i>	<i>unité</i>
TERRASSEMENTS / VRD		#DIV/0!	Terrain
ESPACES VERTS		#DIV/0!	Espace extérieurs hors emprise bât
GROS ŒUVRE	2 535 600 €	#DIV/0!	SHOB
REVETEMENTS DURS	270 480 €	72 €	SHAB
ETANCHEITE		0 €	SHAB
CHARPENTE COUVERTURE BARDAGES	352 523 €	#DIV/0!	SHOB
CLOISONS DOUBLAGES / FAUX-PLAFOND	223 440 €	60 €	SHAB
MENUISERIES BOIS	213 751 €	57 €	SHAB
MENUISERIES EXTERIEURES	362 600 €	97 €	SHAB
SERRURERIE/METALLERIE	90 000 €	24 €	SHAB
PEINTURES	258 673 €	69 €	SHAB
REVETEMENTS MINCES			
ELECTRICITE	221 375 €	5 271 €	Logt
BT COLONNES MONTANTES	184 486 €	4 393 €	Logt
ECLAIRAGE EXTERIEUR			
PLOMBERIE SANITAIRE		0 €	Logt
EAU CHAUDE SANITAIRE	183 753 €	4 375 €	Logt
VENTILATION CLIMATISATION	74 703 €	SO	Logt
ASCENSEUR	100 000 €	50 000 €	appareil
EQUIPEMENT CUISINES et SALLES DE BA		SO	Logt
FACADES ET AMENAGEMENTS DE PLACA		SO	Logt
SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE UE			
TOTAL HT HORS VRD	5 071 384 €		

DESCRIPTIF TECHNIQUE

structure en béton banchée
 végétalisation des espaces libres
 toiture: bac acier
 charpente: bois
 façade: remplissage en maçonnerie et bardage bois à certains
 endroits
 parking sous terrain
 menuiseries aluminium
 volets roulants aluminium
 garde corps: allège béton + lisse en acier
 assainissement collectif: réseau du lotissement
 téléphonie: raccordement en sous terrain
 eau potable: site alimenté par un réseau AEP,
 assainissement eau de pluie: vers le réseau collectif
 eau chaude solaire
 ventilateurs dans les appartements
 panneau photovoltaïque pour la production d'électricité revendue à
 EDM (ne fais pas partie du chiffrage affiché)

COÛT CONSTRUCTION HORS VRD H.T. m2 / SHAB 1 358 €

COÛT CONSTRUCTION HORS VRD H.T./ LOGEMENT 120 747 €

Date de Valeu 0

PRIX DE REVIENT (=COÛT OPERATION)

<i>Charge Foncière</i>	1 167 754 €		
<i>Acquisition terrain</i>	445 000 €	5,70%	coût d'acquisition du terrain, frais d'acte, géomètre, étude de sol.
<i>VRD</i>	722 754 €	9,25%	(voiries réseaux divers); préparation du terrain et terrassement, aménagements extérieurs, voirie et espaces verts éventuels, frais de branchements en eau et électricité, traitement eaux usées et pluviales, réseaux divers.
<i>Coût construction HORS VRD</i>	5 071 384 €	64,91%	
<i>Maîtrise d'ouvrage déléguée</i>		0,00%	correspond aux frais généraux pour les opérations sociales. Elle correspond aux frais de fonctionnement de la structure qui porte le projet et se situe autour de 4 à 6 % du prix final de l'opération. Ce poste intègre pour les promoteurs privés la notion d'investissement en capital et de prise de risque financier.
<i>Frais techniques</i>		0,00%	équivalent aux honoraires dans le parc privé. Ils correspondent au suivi de chantier, rémunération de l'architecte, contrôles de sécurité... Ils représentent entre 2 et 5 % du coût total des différents postes selon le type d'opération.
Honoraires	554 563 €	7,10%	
<i>Frais Financiers et garanties</i>	619 985 €	7,94%	nécessaires à la réalisation de tout chantier de construction, sont de l'ordre de 2 - 3 % du prix final quel que soit le type d'opération en question. Ils comprennent notamment les frais de portage de l'opération. A noter sur ce poste, la spécificité des LES pour lesquels le portage financier de l'opération jusqu'à sa livraison oblige l'opérateur à contracter un prêt (poste qui
Taxes et Assurances	101 572 €	1,30%	
Frais de Commercialisation		0,00%	Opérateur privés et ponctuellement sociaux (LES)
Frais de Gestion	147 515 €	1,89%	
Marges et Aléas	150 000 €	1,92%	
TVA		0,00%	Non Applicable
TOTAL TTC	7 812 773 €	100,00%	

Coût de construction prévisionnel		en € HT
Coût de construction définitif	5 071 384 €	en € HT
Coût de opération prévisionnel		en € TTC
Coût de opération définitif	7 812 773 €	en € TTC

VRD COMPRIS
VRD COMPRIS

PRIX DE REVIENT TTC. m2 / SHAB **2 092 €**

PRIX DE REVIENT TTC. Moyen / Lgt **186 018 €**

Date de Valeu **0**

FICHE DE VALIDATION PROJET

N°

8

		Plan Masse	Visuel du Projet
NOM DE L'OPERATION	YLANG		
TERRITOIRE	MAYOTTE		
LIEU - COMMUNE	HAUTS VALLONS		
	MAMOUDZOU		
MAÎTRE D'OUVRAGE	EDEN AUSTRAL		
Coordonnées	JARDIN DU COLLEGE MAMOUDZOU		
MAÎTRE d'OEUVRE	AROM ARCHITECTURE		
Coordonnées	JARDIN DU COLLEGE MAMOUDZOU		

ermis de construire / Livraisc	DEPÔT	ACCEPTATION	LIVRAISON
--------------------------------	-------	-------------	-----------

NOMBRE DE LOGEMENTS	48	NOMBR E	48	41	7		
NOMBRE DE BATIMENTS	3	TYPE	Logements collectifs	Logements collectifs	Infra	Surface	
NIVEAU LE PLUS ELEVE	R+4	PRODUIT	LLS	COMMERCES	AUTRE : PRECISER	ESPACES EXTERIEURS	PARKINGS

OBSERVATIONS / COMMENTAIRES
<p>Opération sur lotissement privé portes du lagon 3/ 42 LLS+STATIONNEMENTS INTERIEUR ET EXTERIEUR terrain situé sur le lotissement des hauts vallons dans le quartier de Hamaha, défini par le PADD comme futur pôle urbain (10 000 habitants) terrain en friche 6m de dénivelé</p> <p>Programmation LBU</p>

SHAB*	3549	3549	
SHON		0	
SHOB		0	
Terrain		0	
Surf. Annexes		0	
Surf. Paking couverts		588	588

Surf. = SHAB + (Surfaces annexes+Surfaces Pk couvert+LCR)/2

3843

POSITIONNEMENT DU BIEN

LLS	X
LAS	
LLTS	
LATS	
LIBRE SIM	
PROMOTION PRIVEE	
AUTRE (COMMERCES)	

TYPE D'AMENAGEMENT

ZAC	
Lotissement	x

LOCALISATION

LITORAL	
Zone Urbaine	
Montagne	
Autre/ ZONE PRU	

REGLEMENTATION

Loi SRU	
Décret logement décent	
Décret sur le bruit	
Accessibilité	
RTA DOM	
Code de la Construction	
Loi sur l'architecture	
Loi Spinetta	x
Code de l'urbanisme	x
Autre	

DEFINITION DES SURFACES FINANÇABLES

SHAB*

S. HABITABLE

Séjour Toilette
Chambres Séchoir
cuisine Dégt + entrée
SdB Rangement
WC 9 m2 <Varangue< 14 m2

S. ANNEXES PRIVATIVES COUVERTES

Porche
Balcon, loggia
Var.>14 m2 ou T1
Cave

S. PARKING COUVERT**S. ANNEXES PRIVATIVES NON COUVERTES**

Terrasse
Perron

S. LCR

s. utile du L.C.R (mini 0,75 m2/lot)

LABELISATION

Mayénergie	x
Autre	

FINANCEMENT

	en %	en valeur absolue	part par logement
CREDIT IMMOBILIER	%	- €	- €
LBU	8,84%	198 695,00 €	4 139,48 €
FONDS PROPRES	%	- €	- €
DEFISCALISATION	91,16%	2 047 728,00 €	42 661,00 €
PRÊT CDC	%	- €	- €
SUB SURCHARGE FONCIERE	%	- €	- €
AUTRE:	%	- €	- €

LOYER

	valeur
MOYEN	6,00%
PLAFOND	

COÛT CONSTRUCTION

		<i>RATIO</i>	<i>unité</i>
TERRASSEMENTS / VRD		#DIV/0!	Terrain
ESPACES VERTS		#DIV/0!	Espace extérieurs hors emprise bât
GROS ŒUVRE	2 008 649 €	#DIV/0!	SHOB
REVETEMENTS DURS	238 718 €	67 €	SHAB
ETANCHEITE		0 €	SHAB
CHARPENTE COUVERTURE BARDAGES	271 220 €	#DIV/0!	SHOB
CLOISONS DOUBLAGES / FAUX-PLAFOND	164 260 €	46 €	SHAB
MENUISERIES BOIS	121 769 €	34 €	SHAB
MENUISERIES EXTERIEURES	304 046 €	86 €	SHAB
SERRURERIE/METALLERIE	86 680 €	24 €	SHAB
PEINTURES	172 858 €	49 €	SHAB
REVETEMENTS MINCES			
ELECTRICITE	236 525 €	4 928 €	Logt
BT COLONNES MONTANTES		0 €	Logt
ECLAIRAGE EXTERIEUR			
PLOMBERIE SANITAIRE	216 163 €	4 503 €	Logt
EAU CHAUDE SANITAIRE	210 000 €	4 375 €	Logt
VENTILATION CLIMATISATION	46 520 €	SO	Logt
ASCENSEUR		0 €	appareil
EQUIPEMENT CUISINES et SALLES DE BA		SO	Logt
FACADES ET AMENAGEMENTS DE PLACA		SO	Logt
SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE UE			
TOTAL HT HORS VRD	4 077 408 €		

DESCRIPTIF TECHNIQUE

Projet labélisé Mayénergie plus
végétalisation des espaces vides
varangue: allège béton
menuiserie aluminium laqué
volet roulant: métallique à lames micro perforées pour la protection
solaire et anti-intrusion
façades végétalisées par une lierre grim pant
murs en béton armé
charpente: bois et métal
couverture: tôle nervurée prélaquée
gardes corps en métal
voies en béton, bicouche et stabilisé

COÛT CONSTRUCTION HORS VRD H.T. m2 / SHAB 1 149 €

COÛT CONSTRUCTION HORS VRD H.T./ LOGEMENT 84 946 €

Date de Valeu 0

PRIX DE REVIENT (=COÛT OPERATION)

<u>Charge Foncière</u>	1 193 784 €		
<i>Acquisition terrain</i>	360 990 €	5,16%	coût d'acquisition du terrain, frais d'acte, géomètre, étude de sol.
<i>VRD</i>	832 794 €	11,91%	(voiries réseaux divers): préparation du terrain et terrassement, aménagements extérieurs, voirie et espaces verts éventuels, frais de branchements en eau et électricité, traitement eaux usées et pluviales, réseaux divers.
<u>Coût construction HORS VRD</u>	4 077 408 €	58,31%	
<u>Maîtrise d'ouvrage déléguée</u>		0,00%	correspond aux frais généraux pour les opérations sociales. Elle correspond aux frais de fonctionnement de la structure qui porte le projet et se situe autour de 4 à 6 % du prix final de l'opération. Ce poste intègre pour les promoteurs privés la notion d'investissement en capital et de prise de risque financier.
<u>Frais techniques</u>		0,00%	équivalent aux honoraires dans le parc privé. Ils correspondent au suivi de chantier, rémunération de l'architecte, contrôles de sécurité... Ils représentent entre 2 et 5 % du coût total des différents postes selon le type d'opération.
Honoraires	609 040 €	8,71%	
<u>Frais Financiers et garanties</u>	492 511 €	7,04%	nécessaires à la réalisation de tout chantier de construction, sont de l'ordre de 2 - 3 % du prix final quel que soit le type d'opération en question. Ils comprennent notamment les frais de portage de l'opération. A noter sur ce poste, la spécificité des LES pour lesquels le portage financier de l'opération jusqu'à sa livraison oblige l'opérateur à contracter un prêt (poste qui
Taxes et Assurances		0,00%	
Frais de Commercialisation	84 681 €	1,21%	Opérateur privés et ponctuellement sociaux (LES)
Frais de Gestion	366 600 €	5,24%	
Marges et Aléas	168 168 €	2,41%	
TVA		0,00%	Non Applicable
TOTAL TTC	6 992 192 €	100,00%	

Coût de construction prévisionnel		en € HT
Coût de construction définitif	4 077 408 €	en € HT
Coût de opération prévisionnel		en € TTC
Coût de opération définitif	6 992 192 €	en € TTC

VRD COMPRIS

PRIX DE REVIENT TTC. m2 / SHAB

1 970 €

VRD COMPRIS

PRIX DE REVIENT TTC. Moyen / Lgt

145 671 €



Date de Valeur

0

FICHE DE VALIDATION PROJET

N°

9

		Plan Masse	Visuel du Projet
NOM DE L'OPERATION	LOTISSEMENT BANDRABOUA		
TERRITOIRE	MAYOTTE		
LIEU - COMMUNE	BANDRABOUA		
	BANDRABOUA		
MAÎTRE D'OUVRAGE	COMMUNE		
Coordonnées			
MAÎTRE d'OEUVRE	SIM		
Coordonnées	PLACE MARIAGE BP 91 97 600 MAMOUDZOU		

Permis de construire / Livraison	DEPÔT	ACCEPTATION	LIVRAISON
----------------------------------	-------	-------------	-----------

NOMBRE DE LOGEMENTS	3	NOMBRE	3						3
NOMBRE DE BATIMENTS	3	TYPE	Individuel	Individuel				Infra	Surface
NIVEAU LE PLUS ELEVE	R+1	PRODUIT	LATS	LAS	COMMERCES	AUTRE : PRECISER	ESPACES EXTERIEURS	PARKINGS	

OBSERVATIONS / COMMENTAIRES
<p>Opération sur lotissement communal lotissement Bandraboua/ 3 LATS + 11 LATS + STATIONNEMENTS EXTERIEUR EMPRISE :</p> <p>Programmation LBU</p>

SHAB*	229								229
SHON									0
SHOB									0
Terrain									0
Surf. Annexes									0
Surf. Paking couverts								588	588

Surf. = SHAB + (Surfaces annexes+Surfaces Pk couvert+LCR)/2

523

POSITIONNEMENT DU BIEN

LLS	
LAS	X
LLTS	
LATS	
LIBRE SIM	
PROMOTION PRIVEE	
AUTRE (COMMERCES)	

TYPE D'AMENAGEMENT

ZAC	
Lotissement	x

LOCALISATION

LITORAL	
Zone Urbaine	
Montagne	
Autre/ ZONE PRU	X

REGLEMENTATION

Loi SRU	
Décret logement décent	
Décret sur le bruit	
Accessibilité	
RTA DOM	
Code de la Construction	
Loi sur l'architecture	
Loi Spinetta	x
Code de l'urbanisme	x
Autre	

DEFINITION DES SURFACES FINANÇABLES

SHAB*

S. HABITABLE

Séjour
Chambres
cuisine
SdB
WC

Toilette
Séchoir
Dégt + entrée
Rangement
9 m2 <Varangue< 14 m2

S. ANNEXES PRIVATIVES COUVERTES

Porche
Balcon, loggia
Var.>14 m2 ou T1
Cave

S. PARKING COUVERT**S. ANNEXES PRIVATIVES NON COUVERTES**

Terrasse
Perron

S. LCR

s. utile du L.C.R (mini 0,75 m2/lot)

LABELISATION

Mayénergie	x
Autre	

FINANCEMENT

	en %	en valeur absolue	part par logement
CREDIT IMMOBILIER	57,25%	151 500,56 €	50 500,19 €
LBU	40,01%	105 881,02 €	35 293,67 €
FONDS PROPRES	0,00%		- €
DEFISCALISATION	0,00%		- €
PRÊT CDC	0,00%	- €	- €
SUB SURCHARGE FONCIERE	0,00%	- €	- €
AUTRE: subvention	2,75%	7 266,64 €	2 422,21 €

LOYER

	valeur
MOYEN	non applicable
PLAFOND	non applicable

COÛT CONSTRUCTION

		<i>RATIO</i>	<i>unité</i>
TERRASSEMENTS / VRD		#DIV/0!	Terrain
ESPACES VERTS		#DIV/0!	Espace extérieurs hors emprise bât
GROS ŒUVRE	104 561 €	#DIV/0!	SHOB
REVETEMENTS DURS	8 604 €	38 €	SHAB
ETANCHEITE		0 €	SHAB
CHARPENTE COUVERTURE BARDAGES	33 270 €	#DIV/0!	SHOB
CLOISONS DOUBLAGES / FAUX-PLAFOND		0 €	SHAB
		0 €	SHAB
MENUISERIES	21 074 €	92 €	SHAB
SERRURERIE/METALLERIE		0 €	SHAB
PEINTURES			
REVETEMENTS MINCES	7 514 €	33 €	SHAB
ELECTRICITE	7 657 €	2 552 €	Logt
BT COLONNES MONTANTES		0 €	Logt
ECLAIRAGE EXTERIEUR			
PLOMBERIE SANITAIRE	6 923 €	2 308 €	Logt
EAU CHAUDE SOLAIRE	4 100 €	1 367 €	Logt
VENTILATION CLIMATISATION		SO	Logt
ASCENSEUR		0 €	appareil
EQUIPEMENT CUISINES et SALLES DE BA		SO	Logt
FACADES ET AMENAGEMENTS DE PLACA		SO	Logt
SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE UE			
TOTAL HT HORS VRD	193 703 €		

DESCRIPTIF TECHNIQUE

structure en béton
remplissage en brique de terre compressé
menuiseries extérieures: bois et alu
toiture: bac acier
charpente: bois
végétalisation des espaces libres

COÛT CONSTRUCTION HORS VRD H.T. m2 / SHAB **845 €**

COÛT CONSTRUCTION HORS VRD H.T. / LOGEMENT **64 568 €**

Date de Valeur **0**

PRIX DE REVIENT (=COÛT OPERATION)

<i>Charge Foncière</i>	22 215 €		
<i>Acquisition terrain</i>	22 215 €	7,57%	coût d'acquisition du terrain, frais d'acte, géomètre, étude de sol.
<i>VRD</i>	0 €	0,00%	(voiries réseaux divers): préparation du terrain et terrassement, aménagements extérieurs, voirie et espaces verts éventuels, frais de branchements en eau et électricité, traitement eaux usées et pluviales, réseaux divers.
<i>Coût construction HORS VRD</i>	193 703 €	66,02%	
<i>Maîtrise d'ouvrage déléguée</i>		0,00%	correspond aux frais généraux pour les opérations sociales. Elle correspond aux frais de fonctionnement de la structure qui porte le projet et se situe autour de 4 à 6 % du prix final de l'opération. Ce poste intègre pour les promoteurs privés la notion d'investissement en capital et de prise de risque financier.
<i>Frais techniques</i>		0,00%	équivalent aux honoraires dans le parc privé. Ils correspondent au suivi de chantier, rémunération de l'architecte, contrôles de sécurité... Ils représentent entre 2 et 5 % du coût total des différents postes selon le type d'opération.
Honoraires	41 697 €	14,21%	
<i>Frais Financiers et garanties</i>	4 048 €	1,38%	nécessaires à la réalisation de tout chantier de construction, sont de l'ordre de 2 - 3 % du prix final quel que soit le type d'opération en question. Ils comprennent notamment les frais de portage de l'opération. A noter sur ce poste, la spécificité des LES pour lesquels le portage financier de l'opération jusqu'à sa livraison oblige l'opérateur à contracter un prêt (poste qui
Taxes et Assurances		0,00%	
Frais de Commercialisation		0,00%	Opérateur privés et ponctuellement sociaux (LES)
Frais de Gestion		0,00%	
Marges et Aléas	9 505 €	3,24%	
TVA		0,00%	Non Applicable
TOTAL TTC	293 382 €	92,43%	

Coût de construction prévisionnel		en € HT
Coût de construction définitif	193 703 €	en € HT
Coût de opération prévisionnel		en € TTC
Coût de opération définitif	293 382 €	en € TTC

VRD COMPRIS

VRD COMPRIS

PRIX DE REVIENT TTC. m2 / SHAB **1 280 €**



PRIX DE REVIENT TTC. Moyen / Lgt **97 794 €**

Date de Valeu **0**

FICHE DE VALIDATION PROJET

N°

10

		Plan Masse	Visuel du Projet
NOM DE L'OPERATION	LOTISSEMENT BANDRABOUA		
TERRITOIRE	MAYOTTE		
LIEU - COMMUNE	BANDRABOUA		
	BANDRABOUA		
MAÎTRE D'OUVRAGE	COMMUNE		
Coordonnées			
MAÎTRE d'OEUVRE	SIM		
Coordonnées	PLACE MARIAGE BP 91 97 600 MAMOUDZOU		

permis de construire / Livrais	DEPÔT	ACCEPTATION	LIVRAISON	
--------------------------------	-------	-------------	-----------	--

NOMBRE DE LOGEMENTS	11
NOMBRE DE BATIMENTS	11
NIVEAU LE PLUS ELEVE	R+1

NOMBR E		11						11
TYPE	Individuel	Individuel					Infra	Surface
PRODUIT	LATS	LAS		COMMERCES	AUTRE : PRECISER	ESPACES EXTERIEURS		PARKINGS

OBSERVATIONS / COMMENTAIRES
<p>Opération sur lotissement communal lotissement Bandraboua/ 3 LATS + 11 LATS + STATIONNEMENTS EXTERIEUR EMPRISE :</p> <p>Programmation LBU</p>

SHAB*		905							905
SHON									0
SHOB									0
Terrain									0
Surf. Annexes									0
Surf. Paking couverts								588	588

Surf. = SHAB + (Surfaces annexes+Surfaces Pk couvert+LCR)/2

1199

POSITIONNEMENT DU BIEN

LLS	
LAS	X
LLTS	
LATS	
LIBRE SIM	
PROMOTION PRIVEE	
AUTRE (COMMERCE)	

TYPE D'AMENAGEMENT

ZAC	
Lotissement	x

LOCALISATION

LITORAL	
Zone Urbaine	
Montagne	
Autre/ ZONE PRU	x

REGLEMENTATION

Loi SRU	
Décret logement décent	
Décret sur le bruit	
Accessibilité	
RTA DOM	
Code de la Construction	
Loi sur l'architecture	
Loi Spinetta	x
Code de l'urbanisme	x
Autre	

DEFINITION DES SURFACES FINANÇABLES

SHAB*

S. HABITABLE

Séjour Toilette
Chambres Séchoir
cuisine Dégt + entrée
SdB Rangement
WC 9 m2 <Varangue< 14 m2

S. ANNEXES PRIVATIVES COUVERTES

Porche
Balcon, loggia
Var.>14 m2 ou T1
Cave

S. PARKING COUVERT**S. ANNEXES PRIVATIVES NON COUVERTES**

Terrasse
Perron

S. LCR

s. utile du L.C.R (mini 0,75 m2/lt)

LABELISATION

Mayénergie	x
Autre	

FINANCEMENT

	en %	en valeur absolue	part par logement
CREDIT IMMOBILIER	28,68%	288 661,35 €	26 241,94 €
LBU	66,53%	669 662,77 €	60 878,43 €
FONDS PROPRES	0,00%	- €	- €
DEFISCALISATION	0,00%	- €	- €
PRÊT CDC	0,00%	- €	- €
SUB SURCHARGE FONCIERE	0,00%	- €	- €
AUTRE: subvention	4,79%	48 262,38 €	4 387,49 €

LOYER

	valeur
MOYEN	non applicable
PLAFOND	non applicable

COÛT CONSTRUCTION

		<i>RATIO</i>	<i>unité</i>
TERRASSEMENTS / VRD		#DIV/0!	Terrain
ESPACES VERTS		#DIV/0!	Espace extérieurs hors emprise bât
GROS ŒUVRE	456 247 €	#DIV/0!	SHOB
REVETEMENTS DURS	33 788 €	37 €	SHAB
ETANCHEITE		0 €	SHAB
CHARPENTE COUVERTURE BARDAGES	115 716 €	#DIV/0!	SHOB
CLOISONS DOUBLAGES / FAUX-PLAFOND		0 €	SHAB
		0 €	SHAB
MENUISERIES	86 339 €	95 €	SHAB
SERRURERIE/METALLERIE		0 €	SHAB
PEINTURES			
REVETEMENTS MINCES	30 010 €	33 €	SHAB
ELECTRICITE	30 596 €	2 781 €	Logt
BT COLONNES MONTANTES		0 €	Logt
ECLAIRAGE EXTERIEUR			
PLOMBERIE SANITAIRE	25 938 €	2 358 €	Logt
EAU CHAUDE SOLAIRE	16 000 €	1 455 €	Logt
VENTILATION CLIMATISATION		SO	Logt
ASCENSEUR		0 €	appareil
EQUIPEMENT CUISINES et SALLES DE BA		SO	Logt
FACADES ET AMENAGEMENTS DE PLACA		SO	Logt
SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE UE			
TOTAL HT HORS VRD	794 634 €		

DESCRIPTIF TECHNIQUE

structure en béton
remplissage en brique de terre compressé
menuiseries extérieures: bois et alu
toiture: bac acier
charpente: bois
végétalisation des espaces libres

COÛT CONSTRUCTION HORS VRD H.T. m2 / SHAB 878 €

COÛT CONSTRUCTION HORS VRD H.T. / LOGEMENT 72 239 €

Date de Valeur 0

PRIX DE REVIENT (=COÛT OPERATION)

<i>Charge Foncière</i>	31 702 €		
<i>Acquisition terrain</i>	31 702 €	3,06%	coût d'acquisition du terrain, frais d'acte, géomètre, étude de sol.
<i>VRD</i>	0 €	0,00%	(voiries réseaux divers): préparation du terrain et terrassement, aménagements extérieurs, voirie et espaces verts éventuels, frais de branchements en eau et électricité, traitement eaux usées et pluviales, réseaux divers.
<i>Coût construction HORS VRD</i>	794 634 €	76,80%	
<i>Maîtrise d'ouvrage déléguée</i>		0,00%	correspond aux frais généraux pour les opérations sociales. Elle correspond aux frais de fonctionnement de la structure qui porte le projet et se situe autour de 4 à 6 % du prix final de l'opération. Ce poste intègre pour les promoteurs privés la notion d'investissement en capital et de prise de risque financier.
<i>Frais techniques</i>		0,00%	équivalent aux honoraires dans le parc privé. Ils correspondent au suivi de chantier, rémunération de l'architecte, contrôles de sécurité... Ils représentent entre 2 et 5 % du coût total des différents postes selon le type d'opération.
Honoraires	163 466 €	15,80%	
<i>Frais Financiers et garanties</i>	6 267 €	0,61%	nécessaires à la réalisation de tout chantier de construction, sont de l'ordre de 2 - 3 % du prix final quel que soit le type d'opération en question. Ils comprennent notamment les frais de portage de l'opération. A noter sur ce poste, la spécificité des LES pour lesquels le portage financier de l'opération jusqu'à sa livraison oblige l'opérateur à contracter un prêt (poste qui
Taxes et Assurances		0,00%	
Frais de Commercialisation		0,00%	Opérateur privés et ponctuellement sociaux (LES)
Frais de Gestion		0,00%	
Marges et Aléas	38 555 €	3,73%	
TVA		0,00%	Non Applicable
TOTAL TTC	1 034 624 €	100,00%	

Coût de construction prévisionnel		en € HT
Coût de construction définitif	794 634 €	en € HT
Coût de opération prévisionnel		en € TTC
Coût de opération définitif	1 034 624 €	en € TTC

VRD COMPRIS

PRIX DE REVIENT TTC. m2 / SHAB **1 143 €**

VRD COMPRIS



PRIX DE REVIENT TTC. Moyen / Lgt **94 057 €**

Date de Valeu **0**

FICHE DE VALIDATION PROJET

N°

11

		Plan Masse	Visuel du Projet
NOM DE L'OPERATION	AZURIA		
TERRITOIRE	MAYOTTE		
LIEU - COMMUNE	VAL FLEURI		
	KOUNGOU		
MÂTRE D'OUVRAGE	Habib Ben CHADOULI		
Coordonnées	Les Portes du lagon 2 LES HAUTS VALLONS		
MÂTRE d'OEUVRE	OCEANE		
Coordonnées	RUE DU STADE DE CAVANI MAMOUDZOU		

Permis de construire / Livraison	DEPÔT	avr.-08	ACCEPTATION	mai-08	LIVRAISON	2010
----------------------------------	-------	---------	-------------	--------	-----------	------

NOMBRE DE LOGEMENTS	2	NOMBR E	2							2
NOMBRE DE BATIMENTS	2	TYPE	Individuel						Infra	Surface
NIVEAU LE PLUS ELEVE	R+1	PRODUIT	LIBRE PRIVE			COMMERCES	AUTRE : PRECISER	ESPACES EXTERIEURS	PARKINGS	

OBSERVATIONS / COMMENTAIRES	SHAB*	125	125							249	
	Opération de 2 villas sur lotissement privé 2 villas en promotion privée+ 2 STATIONNEMENTS EXTERIEUR le terrain est situé sur le lotissement du val fleuri dans la continuité du lotissement des hauts vallons terrain viabilisé par les travaux du lotissements zone pavonnaire où se trouvent quelques logements collectifs en promotion privée terrain peu accidenté voir pas du tout	SHON	124	125							249
SHOB		139	139,98							279	
Terrain		150	153							303	
Surf. Annexes										0	
Surf. Paking couverts										588	588
Surf.		= SHAB + (Surfaces annexes+Surfaces Pk couvert+LCR)/2									543

POSITIONNEMENT DU BIEN

LLS	
LAS	
LLTS	
LATS	
LIBRE SIM	
PROMOTION PRIVEE	
AUTRE (AUTO CONSTRUCTION)	x

TYPE D'AMENAGEMENT

ZAC	
Lotissement	x

LOCALISATION

LITORAL	
Zone Urbaine	
Montagne	
Autre/ ZONE PRU	X

REGLEMENTATION

Loi SRU	
Décret logement décent	
Décret sur le bruit	
Accessibilité	
RTA DOM	
Code de la Construction	
Loi sur l'architecture	
Loi Spinetta	
Code de l'urbanisme	x
Autre	

DEFINITION DES SURFACES FINANCIABLES

SHAB*

S. HABITABLE

Séjour
Chambres
cuisine
SdB
WC

Toilette
Séchoir
Dégt + entrée
Rangement
9 m2 <Varangue< 14 m2

S. ANNEXES PRIVATIVES COUVERTES

Porche
Balcon, loggia
Var.>14 m2 ou T1
Cave

S. PARKING COUVERT**S. ANNEXES PRIVATIVES NON COUVERTES**

Terrasse
Perron

S. LCR

s. utile du L.C.R (mini 0,75 m2/lt)

LABELISATION

Mayénergie	
Autre	

FINANCEMENT

	en %	en valeur absolue	part par logement
CREDIT IMMOBILIER	68,26%	279 000,00 €	139 500,00 €
LBU	0,00%	- €	- €
FONDS PROPRES	31,74%	129 738,00 €	64 869,00 €
DEFISCALISATION	0,00%	- €	- €
PRÊT CDC	%	- €	- €
SUB SURCHARGE FONCIERE	%	- €	- €
AUTRE:	%	- €	- €

LOYER

	valeur
MOYEN	12,90%
PLAFOND	non applicable

COÛT CONSTRUCTION

		<i>RATIO</i>	<i>unité</i>
TERRASSEMENTS / VRD		0 €	Terrain
ESPACES VERTS		#DIV/0!	Espace extérieurs hors emprise bât
GROS ŒUVRE	213 002 €	762 €	SHOB
REVETEMENTS DURS	6 777 €	27 €	SHAB
ETANCHEITE	4 000 €	16 €	SHAB
CHARPENTE COUVERTURE BARDAGES	9 405 €	34 €	SHOB
CLOISONS DOUBLAGES / FAUX-PLAFOND	7 698 €	31 €	SHAB
MENUISERIES BOIS	14 096 €	57 €	SHAB
MENUISERIES EXTERIEURES	17018	27 €	SHAB
SERRURERIE/METALLERIE	3 599 €	14 €	SHAB
PEINTURES	4 006 €	16 €	SHAB
REVETEMENTS MINCES			
ELECTRICITE	5 875 €	2 938 €	Logt
DIVERS	11 622 €	5 811 €	Logt
ECLAIRAGE EXTERIEUR			
PLOMBERIE SANITAIRE	2 733 €	1 367 €	Logt
EAU CHAUDE SANITAIRE	2 744 €	1 372 €	Logt
VENTILATION CLIMATISATION	2 940 €	SO	Logt
MENUISERIE EXT BOIS	6 751 €	#REF!	appareil
EQUIPEMENT CUISINES et SALLES DE BA	500 €	SO	Logt
FACADES ET AMENAGEMENTS DE PLACA		SO	Logt
ENDUIT PROJETE	8 247 €		
TOTAL HT HORS VRD	321 013 €		

DESCRIPTIF TECHNIQUE

structure en béton armé
 remplissage en béton
 menuiseries extérieures: aluminium
 volets roulants: métallique
 grille métallique devant les fenêtres
 enduit projeté
 plâtre projeté
 toiture: bac acier
 charpente: bois
 parkings extérieures: pierre opus
 sécurisation par un portail
 clôture: allège béton + bois
 eau chaude solaire
 cuisine équipée: plaque de cuisson, meubles, rangements
 chambres climatisées
 séjour: ventilateur

COÛT CONSTRUCTION HORS VRD H.T. m2 / SHAB 1 289 €

COÛT CONSTRUCTION HORS VRD H.T./ LOGEMENT 160 507 €

Date de Valeu 2010

PRIX DE REVIENT (=COÛT OPERATION)

<u>Charge Foncière</u>	66 536 €		
Acquisition terrain	64 000 €	13,86%	coût d'acquisition du terrain, frais d'acte, géomètre, étude de sol.
VRD	2 536 €	0,55%	(voiries réseaux divers): préparation du terrain et terrassement, aménagements extérieurs, voirie et espaces verts éventuels, frais de branchements en eau et électricité, traitement eaux usées et pluviales, réseaux divers.
<u>Coût construction HORS VRD</u>	321 013 €	69,50%	
<u>Maîtrise d'ouvrage déléguée</u>		0,00%	correspond aux frais généraux pour les opérations sociales. Elle correspond aux frais de fonctionnement de la structure qui porte le projet et se situe autour de 4 à 6 % du prix final de l'opération. Ce poste intègre pour les promoteurs privés la notion d'investissement en capital et de prise de risque financier.
<u>Frais techniques</u>		0,00%	équivalent aux honoraires dans le parc privé. Ils correspondent au suivi de chantier, rémunération de l'architecte, contrôles de sécurité... Ils représentent entre 2 et 5 % du coût total des différents postes selon le type d'opération.
Honoraires	4 865 €	1,05%	
<u>Frais Financiers et garanties</u>	2 850 €	0,62%	nécessaires à la réalisation de tout chantier de construction, sont de l'ordre de 2 - 3 % du prix final quel que soit le type d'opération en question. Ils comprennent notamment les frais de portage de l'opération. A noter sur ce poste, la spécificité des LES pour lesquels le portage financier de l'opération jusqu'à sa livraison oblige l'opérateur à contracter un prêt (poste qui
Taxes et Assurances	103 €	0,02%	
Frais de Commercialisation		0,00%	Opérateur privés et ponctuellement sociaux (LES)
Frais de Gestion		0,00%	
Marges et Aléas		0,00%	
TVA		0,00%	Non Applicable
TOTAL TTC	461 903 €	85,60%	

Coût de construction prévisionnel		en € HT
Coût de construction définitif	321 013 €	en € HT
Coût de opération prévisionnel		en € TTC
Coût de opération définitif	461 903 €	en € TTC

VRD COMPRIS

PRIX DE REVIENT TTC. m2 / SHAB

1 855 €

VRD COMPRIS

PRIX DE REVIENT TTC. Moyen / Lgt

230 952 €

Date de Valeu

2010

LA REUNION

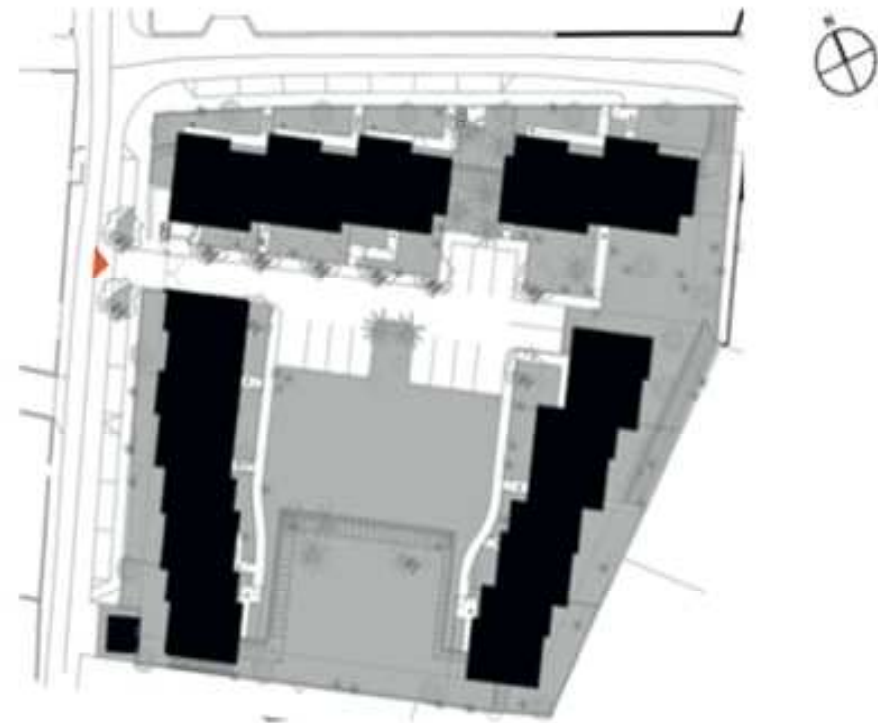
Fiche d'opération type : n° 1

LLTS / OPERATION LES CAPUCINES

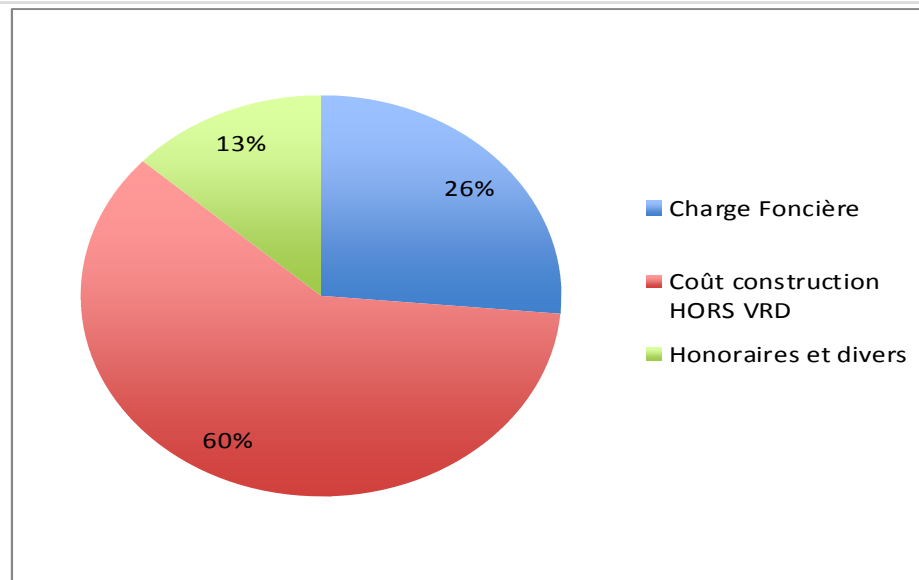
PLAN DE MASSE



Contexte

*Opération dans les hauts (+900m) de SAINT-LOUIS
Terrain présentant une forte déclivité
Absence de réseaux de ville à proximité*



date de valeur 2009		LES CAPUCINES	2 122 €	TTC m2/SHA B
PRIX DE REVIENT TTC				
Charge Foncière	270 551 €			
VRD / Acquisition foncière	523 408 €			
Coût construction HORS VRD	1 810 836 €			
Honoraires et divers	399 115 €			
TOTAL TTC	3 003 910 €			
Frais Financiers et garanties	cis			
Taxes et Assurances	cis			
Frais de Commercialisation	cis			
Frais de Gestion	cis			
Marges et Aléas	cis			



FICHE DE VALIDATION PROJET		N° 01								
NOM DE L'OPERATION	LES CAPUCINES	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Plan Masse</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>Visuel du Projet</p>  </div> </div>								
TERRITOIRE	REUNION									
LIEU - COMMUNE	SAINT-LOUIS									
MAÎTRE D'OUVRAGE	SODEGIS									
Coordonnées	6 PLACE PRINCIPAUTE D'ANDORRE BP 905 97427 L'ETANG SALE CEDEX									
MÂTRE d'OEUVRE	NEO ARCHITECTES									
Coordonnées	127 rue de l'océan indien - 97436 SAINT-LEU									
permis de construire / Livraison	DEPÔT	sept.-08	ACCEPTATION	oct.-08	LIVRAISON	2009				
NOMBRE DE LOGEMENTS	18	NOMBR E	18						18	
Nombre de Bâtiments	4	TYPE	Logements collectifs					Infra	Surface	
Nombre de niveaux du bâtiment le plus élevé	R+3	PRODUIT	LLTS		LCR	COMMERCES	AUTRE : PRECISER	ESPACES EXTERIEURS	PARKINGS	
OBSERVATIONS / COMMENTAIRES	<p>Réalisation de 18 logements sociaux organisés autour d'un espace central permettant l'aménagement de la zone d'épandage</p> <p>Ce projet s'insère à proximité immédiate du centre des Makes dans un environnement de bourg rural constitué essentiellement d'habitations individuelles.</p> <p>Terrain humide de par la pluviométrie importante mais également du fait de la présence de résurgences de sources dans les talus.</p> <p>Terrain en pente et non desservi par un réseau collectif d'eaux usées.</p> <p><u>Prise en compte du facteur climatique des</u></p>									
	SHAB*	1416							1416	
	SHON	1450							1450	
	SHOB	1673							1673	
	Terrain	3940						423	3517	
	Surf. Annexes	47							47	
	Surf. Paking couverts								0	
	Surf. Fin	= SHAB + (Surfaces annexes+Surfaces Pk couvert+LCR)/2								1439

POSITIONNEMENT DU BIEN

LLS	
LAS	
LLTS	X
LATS	
LIBRE SIM	
PROMOTION PRIVEE	
AUTRE	

TYPE D'AMENAGEMENT

ZAC	
Lotissement	

LOCALISATION

Littoral	
Zone Urbaine	
Montagne	X
Autre/ ZONE PRU	

REGLEMENTATION

Loi SRU	
Décret logement décent	
Décret sur le bruit	
Accessibilité	X
RTAA DOM	
Code de la Construction	X
Loi sur l'architecture	
Loi Spinetta	
Code de l'urbanisme	
Autre PERENE	Zone 4

DEFINITION DES SURFACES FINANÇABLES

SHAB*

S. HABITABLE

Séjour Toilette
Chambres Séchoir
cuisine Dégt + entrée
SdB Rangement
WC 9 m2 <Varangue< 14 m2

S. ANNEXES PRIVATIVES COUVERTES

Porche
Balcon, loggia
Var.>14 m2 ou T1
Cave

S. PARKING COUVERT

S. ANNEXES PRIVATIVES NON COUVERTES

Terrasse
Perron

S. LCR

s. utile du L.C.R (mini 0,75 m2/lgt)

LABELISATION

Autre	
-------	--

FINANCEMENT

	en %	en valeur absolue	part par logement
CREDIT IMMOBILIER	0%	- €	- €
LBU	25%	539 617 €	29 979 €
FONDS PROPRES	2%	47 137 €	2 619 €
DEFISCALISATION	0%	- €	- €
PRÊT CDC	64%	1 370 000 €	76 111 €
SUB LBU SURCHARGE FONCIERE	2%	33 239 €	1 847 €
SUB Collect. Locale SURCHARGE FONCIERE	2%	35 460 €	1 970 €
AUTRE:	5%	108 000 €	6 000 €
TOTAL	100,00%	2 133 453 €	118 525 €

LOYER

	valeur
MOYEN	4,47 €
PLAFOND	5,00 €

MONTANT LBU contradictoire 651 215 € /
Source : DDE - copie Gj_ Indicateurs et Engagements locatifs.xls - non datée
MONTANT LBU contradictoire 647 616 € /
Source : DDE - SHAU Sud - ANNEXE À LA DECISION DE SUBVENTION DE L'ÉTAT - non datée
MONTANT pris en compte / Source : DDE - SHAU Sud - FICHE FINANCIERE REVISEE - non datée

COÛT CONSTRUCTION

		<i>RATIO</i>	<i>unité</i>			DESCRIPTIF TECHNIQUE
TERRASSEMENTS / VRD	402 726 €	115 €	Terrain	22 374 €	/ logt	Assainissement autonome
ESPACES VERTS	Compris					<i>Espace extérieurs hors emprise bât</i>
GROS ŒUVRE	726 883 €	40%	434 €	SHOB		Structure béton
REVETEMENTS DURS	Compris			SHAB		
ETANCHEITE	11 220 €	1%	8 €	SHAB		
CHARPENTE COUVERTURE BARDAGES	412 427 €	23%	247 €	SHOB		Charpente bois et système de toiture chaude tôle sur isolation Isolation par l'extérieure sous bardages bois et tôle
CLOISONS DOUBLAGES / FAUX-PLAFOND	43 283 €	2%	31 €	SHAB		
MENUISERIES BOIS	56 554 €	3%	40 €	SHAB		
MENUISERIES EXTERIEURES	111 075 €	6%	78 €	SHAB		Châssis Aluminium et PVC Double vitrage à rupture de pont thermique
SERRURERIE/METALLERIE	10 175 €	1%	7 €	SHAB		Occultations PVC
PEINTURES						
REVETEMENTS MINCES	68 105 €	4%	48 €	SHAB		Sols souples PVC en lès
ELECTRICITE	85 248 €	5%	4 736 €	Logt		
BT COLONNES MONTANTES						
ECLAIRAGE EXTERIEUR	24 025 €	1%	1 335 €	Logt		
PLOMBERIE SANITAIRE	77 978 €	4%	4 332 €	Logt		
EAU CHAUDE SANITAIRE	62 004 €	3%	3 445 €	Logt		
VENTILATION CLIMATISATION	121 858 €	7%	6 770 €	Logt		Chauffage et ventilation mécanique permanente
ASCENSEUR	SANS OBJET		SO	Logt		
EQUIPEMENT CUISINES et SALLES DE BA	SANS OBJET		SO	Logt		
FACADES ET AMENAGEMENTS DE PLACA	SANS OBJET		SO	Logt		
SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE UE	SANS OBJET					
TOTAL HT HORS VRD	1 810 836 €	<i>Montant des marchés + avenants / Source : Maître d'Œuvre</i>				
	1 573 946 €	<i>Montant - Fiche financière révisée DDE / SHAU - non daté</i>				15,05%

Source(s) : http://www.envirobat-reunion.com/IMG/pdf_BOOK-CapucCOÛT CONSTRUCTION HORS VRD H.T. m² / SHAB 1 279 €COÛT CONSTRUCTION HORS VRD H.T. m² / LOGEMENT 100 602 €

Date de Valeu 2009

PRIX DE REVIENT (=COÛT OPERATION)

<u>Charge Foncière</u>	149 869 €	5%	engagée HORS VRD et HORS ACQUISITION TERRAIN - Source : DDE - copie Gj_ Indicateurs et Engagements locatifs.xls - non datée		
Acquisition terrain	120 682 €	4%	engagée - Source : DDE - copie Gj_ Indicateurs et Engagements locatifs.xls - non datée		
VRD	402 726 €	14%	Source : Maître d'œuvre	soit 252 857 € de travaux de VRD hors engagement	de la Charge Foncière 59,82%
<u>Coût construction HORS VRD</u>	1 810 836 €	63%	Source : Maître d'œuvre	pour un engagement de 1 573 946 €	Source : DDE - copie Gj_ Indicateurs et Engagements locatifs.xls - non datée
<u>Maîtrise d'ouvrage déléguée</u>	Information Non communiquée			soit 236 890 € de travaux de BÂTIMENT hors engagement	
<u>Frais techniques</u>					
Honoraires	399 115 €	14%	Source : DDE - copie Gj_ Indicateurs et Engagements locatifs.xls - non datée		
<u>Frais Financiers et garanties</u>					
Assurances	Information Non communiquée				
Frais de Commercialisation	Information Non communiquée				
Frais de Gestion	Information Non communiquée				
Marges et Aléas	Information Non communiquée				
TVA	Information Non communiquée				
TOTAL TTC	2 883 228 €	100%			

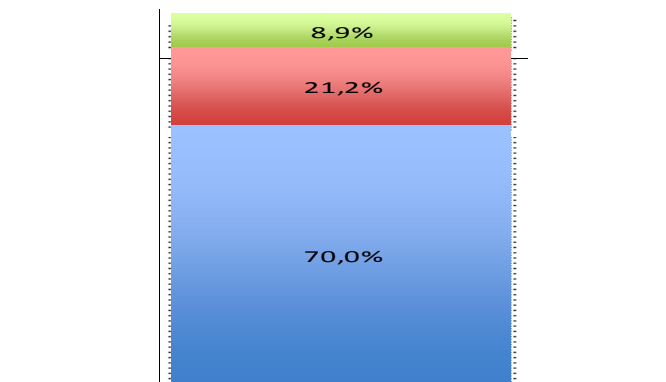
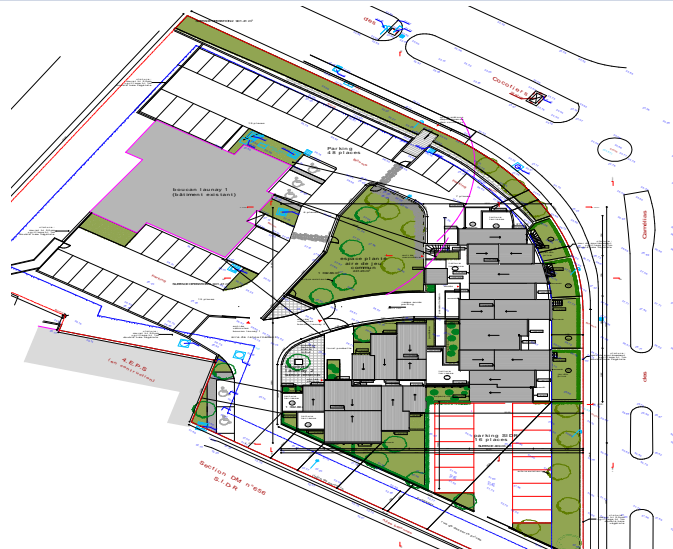
Coût de construction prévisionnel Hors VRD	1 794 994 €	en € HT	Source : Maître d'Œuvre	PRIX DE REVIENT TTC. m2 / SHAB	2 036 €
Coût de construction définitif Hors VRD	1 810 836 €	en € HT	Source : Maître d'Œuvre		
Coût de opération prévisionnel	2 243 612 €	en € TTC	Source : DDE - SHAU Sud - FICHE FINANCIERE REVISEE - non datée	PRIX DE REVIENT TTC. Moyen / Lgt	160 179 €
Coût de opération définitif	2 883 228 €	en € TTC			
				Date de Valeur	2009

Fiche d'opération type : n°2
LLS / BOUCAN LAUNAY 2
Contexte
Opération en site urbain
Impact sur les coûts de construction

Travaux de VRD importants (représentant 54,4% de la charge foncière)
Parkings en infrastructure

Décomposition du coût de construction

■ CLOS COUVERT ■ SECOND ŒUVRE
 ■ LOTS TECHNIQUES


BOUCAN LAUNAY 2
PLAN DE MASSE

VISUEL DU PROJET


Coût construction HT m2 SHAB **Prix de revient TTC m2 SHAB**

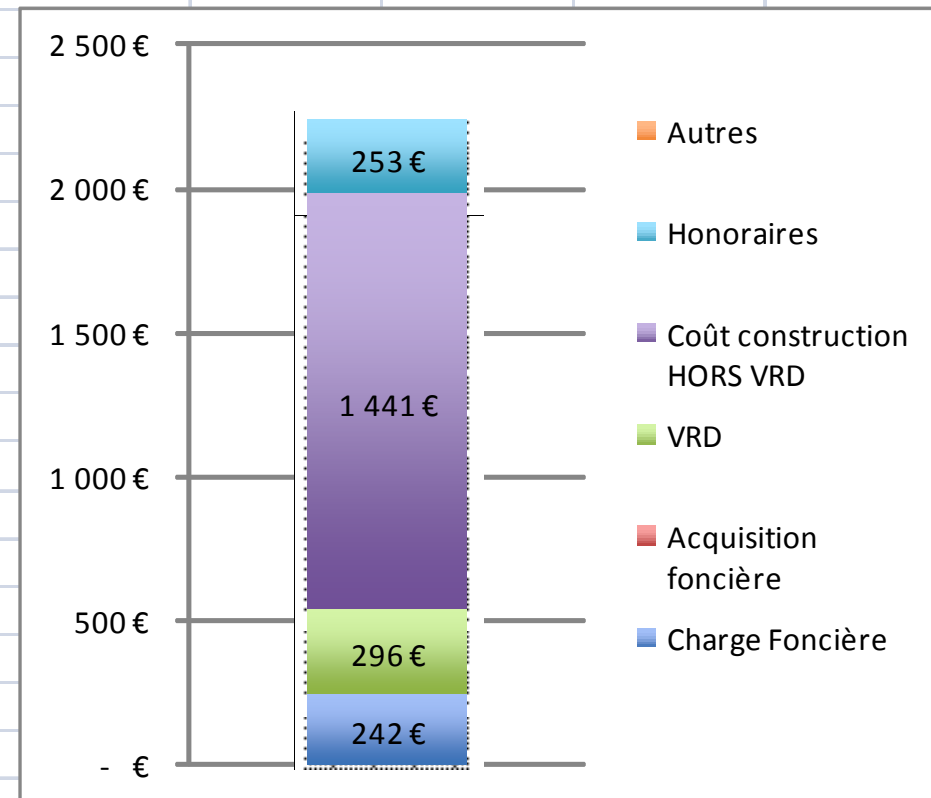
1 441 €

2 232 €

Décomposition du prix de revient

Date de valeur 2011



Charge Foncière	242 €	11%
Acquisition foncière	comprise	
VRD	296 €	13%
Coût construction HORS VRD	1 441 €	65%
Honoraires et divers	253 €	11%
<u>Frais Financiers et garanties</u>		
Taxes et Assurances	NC *	
Frais de Commercialisation	NC *	
Frais de Gestion	NC *	
Marges et Aléas	NC *	
Prix de revient TTC m2 SHAB	2 232 €	



FICHE DE VALIDATION PROJET

N°

02

NOM DE L'OPERATION		Plan Masse	Visuel du Projet				
BOUCAN LAUNAY 2							
TERRITOIRE						REUNION	
LIEU - COMMUNE						SAINT-DENIS	
						Angle de la rue des Camélias et Avenue des Cocotiers - Quartier des	
MAÎTRE D'OUVRAGE						SHLMR	
Coordonnées		RUE BOIS DE NEFLES BP700 97474 SAINT-DENIS CEDEX					
MÂTRE d'OEUVRE		NEO ARCHITECTES					
Coordonnées		127 rue de l'océan indien - 97436 SAINT-LEU					

ermis de construire / Livrais	DEPÔT	août-07	ACCEPTATION	janv.-08	LIVRAISON	2011
-------------------------------	-------	---------	-------------	----------	-----------	------

NOMBRE DE LOGEMENTS	28	NOMBR E	28					28	
Nombre de Bâtiments	1	TYPE	Logements collectifs					Infra	Surface
Nombre de niveaux du bâtiment le plus élevé	R+5	PRODUIT	LLS		LCR	COMMERCES	AUTRE : PRECISER	ESPACES EXTERIEURS	PARKINGS

Contradiction avec le Tableau de surface du PC 4763 m2

OBSERVATIONS / COMMENTAIRES
Opération en site urbain 28 LLS + 28 SATIONNEMENTS EN INFRA (812 m2 SHOB) EMPRISE : 723 m2 Programmation LBU 2007

SHAB*	2025				47,57				2073
SHON	1918								1918
SHOB			2806					812	3618
Terrain			2458						2458
Surf. Annexes			48						48
Surf. Paking couverts								812	812

Surf. = SHAB + (Surfaces annexes+Surfaces Pk couvert+LCR)/2

2810

POSITIONNEMENT DU BIEN

LLS	X
LAS	
LLTS	
LATS	
LIBRE SIM	
PROMOTION PRIVEE	
AUTRE	

TYPE D'AMENAGEMENT

ZAC	
Lotissement	

LOCALISATION

Littoral	
Zone Urbaine	X
Montagne	
Autre/ ZONE PRU	

REGLEMENTATION

Loi SRU	
Décret logement décent	
Décret sur le bruit	
Accessibilité	X
RTAA DOM	
Code de la Construction	X
Loi sur l'architecture	
Loi Spinetta	
Code de l'urbanisme	X
Autre	

DEFINITION DES SURFACES FINANÇABLES

SHAB*

S. HABITABLE

Séjour Toilette
Chambres Séchoir
cuisine Dégt + entrée
SdB Rangement
WC 9 m2 <Varangue< 14 m2

S. ANNEXES PRIVATIVES COUVERTES

Porche
Balcon, loggia
Var.>14 m2 ou T1
Cave

S. PARKING COUVERT**S. ANNEXES PRIVATIVES NON COUVERTES**

Terrasse
Perron

S. LCR

s. utile du L.C.R (mini 0,75 m2/lgt)

LABELISATION

Autre	
-------	--

FINANCEMENT

	en %	en valeur absolue	part par logement
CREDIT IMMOBILIER	0%	- €	- €
LBU	19%	679 881 €	24 281 €
FONDS PROPRES	4%	160 000 €	5 714 €
DEFISCALISATION	0%	- €	- €
PRÊT CDC	77%	2 780 694 €	99 311 €
SUB LBU SURCHARGE FONCIERE	0%	- €	- €
SUB Collect. Locale SURCHARGE FONCIERE	0%	- €	- €
AUTRE:	0%	- €	- €
TOTAL	100,00%	3 620 575 €	129 306 €

LOYER

	valeur
MOYEN	6,54 €
PLAFOND	8,45 €

COÛT CONSTRUCTION

		<i>RATIO</i>	<i>unité</i>			DESCRIPTIF TECHNIQUE
TERRASSEMENTS / VRD	600 157 €	244 €	Terrain	21 434 €	/ logt	Parking en infrastructure
ESPACES VERTS	Compris	Espace extérieurs hors emprise bât				
GROS ŒUVRE	1 755 666 €	60%	485 €	SHOB		Structure béton
REVETEMENTS DURS	39 527 €		19 €	SHAB		
ETANCHEITE	88 423 €	3%	43 €	SHAB		
CHARPENTE COUVERTURE BARDAGES	107 706 €	4%	30 €	SHOB		Charpente métallique tôle sur isolation
CLOISONS DOUBLAGES / FAUX-PLAFOND	52 364 €	2%	25 €	SHAB		
MENUISERIES BOIS	92 128 €	3%	44 €	SHAB		
MENUISERIES EXTERIEURES	96 172 €	3%	46 €	SHAB		Châssis Aluminium
SERRURERIE/METALLERIE	283 909 €	10%	137 €	SHAB		2 entreprises se sont succédées sur le chantier
PEINTURES	151 452 €	5%	73 €	SHAB		2 entreprises se sont succédées sur le chantier
REVETEMENTS MINCES						Soils souples PVC en lès
ELECTRICITE	132 528 €	5%	4 733 €	Logt		
BT COLONNES MONTANTES	21 065 €	1%	752 €	Logt		
ECLAIRAGE EXTERIEUR						
PLOMBERIE SANITAIRE	105 461 €	4%	3 766 €	Logt		
EAU CHAUDE SANITAIRE	compris			Logt		
VENTILATION CLIMATISATION	SANS OBJET		SO	Logt		
ASCENSEUR	SANS OBJET		SO	appareil		
EQUIPEMENT CUISINES et SALLES DE BA	SANS OBJET		SO	Logt		
FACADES ET AMENAGEMENTS DE PLACA	SANS OBJET		SO	Logt		
SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE UE	SANS OBJET					
TOTAL HT HORS VRD	2 926 401 €	<i>Montant des marchés + avenants / Source : Maître d'Œuvre</i>				
	2 594 142 €	<i>Montant - Fiche financière révisée DDE / SHAU - non daté</i>				12,81%

Sources : Maîtrise d'œuvre

COÛT CONSTRUCTION HORS VRD H.T. m2 / SHAB 1 412 €

COÛT CONSTRUCTION HORS VRD H.T. m2 / LOGEMENT 104 514 €

Date de Valeur 2011

PRIX DE REVIENT (=COÛT OPERATION)

<i>Charge Foncière</i>	502 320 €	11%	Source : DDE - copie Gj_ Indicateurs et Engagements locatifs.xls - non datée	
Acquisition terrain	0 €	0%		
VRD	600 157 €	13%	Source : Maître d'œuvre	soit 97 837 € de travaux de VRD hors engagement
<i>Coût construction HORS VRD</i>	2 926 401 €	64%	Source : Maître d'œuvre	pour un engagement de 2 594 142 €
<i>Maîtrise d'ouvrage déléguée</i>	Information Non communiquée			soit 332 259 € de travaux de BÂTIMENT hors engagement
<i>Frais techniques</i>				
Honoraires	524 113 €	12%	Source : DDE - copie Gj_ Indicateurs et Engagements locatifs.xls - non datée	
<i>Frais Financiers et garanties</i>				
Assurances	Information Non communiquée			
Frais de Commercialisation	Information Non communiquée			
Frais de Gestion	Information Non communiquée			
Marges et Aléas	Information Non communiquée			
TVA	Information Non communiquée			
TOTAL TTC	4 552 991 €	100%		

Coût de construction prévisionnel Hors V	2 862 654 €	en € HT	Source : Maître d'Œuvre	PRIX DE REVIENT TTC. m2 / SHAB	2 197 €
Coût de construction définitif Hors VRD	2 926 401 €	en € HT	Source : Maître d'Œuvre		
Coût de opération prévisionnel	3 620 575 €	en € TTC	Source : DDE - SHAU Sud - FICHE FINANCIERE REVISEE - non datée	PRIX DE REVIENT TTC. Moyen / Lgt	162 607 €
Coût de opération définitif	4 552 991 €	en € TTC			
				Date de Valeur	2011

Fiche d'opération type : n°3

LLS / FLORES

PLAN DE MASSE

Contexte

Opération en site urbain dans le cadre d'une ZA VRD faibles

Frais d'acquisition du terrain importants : 35, 71 % de la Charge Foncière

Terrain situé en centre ville à proximité de la gare routière et des écoles des Beaux Art et d'Archite

Impact sur les coûts de construction

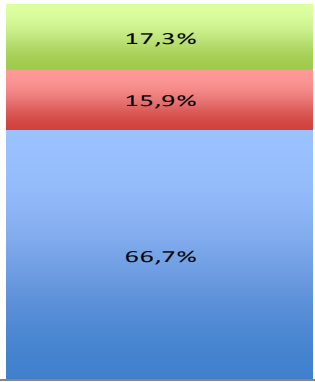
Logements étudiants de type T1 (petites surface

46 Stationnements en infrastructure

Faible emprise et construction en R+7

Décomposition du coût de construction

- CLOS COUVERT
- SECOND ŒUVRE
- LOTS TECHNIQUES



FLORES



VISUEL DU PROJET



		<i>Coût construction HT m2 SHAB</i>		<i>Prix de revient TTC m2 SHAB</i>	
		2 031 €		2 859 €	
<i>Décomposition du prix de revient</i>		Date de valeur 2011			
Charge Foncière	261 €	9%			
Acquisition foncière	166 €	6%			
VRD	38 €	1%			
Coût construction HORS VRD	2 031 €	71%			
Honoraires et divers	364 €	13%			
<i>Frais Financiers et garanties</i>					
Taxes et Assurances	NC *				
Frais de Commercialisation	NC *				
Frais de Gestion	NC *				
Marges et Aléas	NC *				
Prix de revient TTC m2 SHAB	2 859 €				

The chart displays the following data points:



Category	Value (€)
Charge Foncière	261
Acquisition foncière	166
VRD	38
Coût construction HORS VRD	2 031
Honoraires et divers	364
Autres	0
Total	2 859

* NC : Information Non Communiquée

FICHE DE VALIDATION PROJET

N°

03

		Plan Masse	Visuel du Projet
NOM DE L'OPERATION	FLORES ex MAIL DE L'OCEAN (BERMUDES - ILOT A1 ETUDIANTS)		
TERRITOIRE	REUNION		
LIEU - COMMUNE	Zac Mail de l'Océan Indien - Ilôt A1		
	LE PORT		
MAÎTRE D'OUVRAGE	SIDR		
Coordonnées	12 RUE FELIX GUYON BP 3 97461 SAINT-DENIS		
MAÎTRE d'OEUVRE	ANTOINE PERRAU ARCHITECTURES / 2APMR		
Coordonnées	139 RUE FRANCOIS ISAUTIER 97410 SAINT-PIERRE		

permis de construire / Livraison	DEPÔT	juil.-08	ACCEPTATION	oct.-08	LIVRAISON	2011
---	--------------	----------	--------------------	---------	------------------	------

NOMBRE DE LOGEMENTS	77
Nombre de Bâtiments	2
Nombre de niveaux du bâtiment le plus élevé	R+7

NOMBRE	51	26	1	2			46	
TYPE	Logements collectifs	Logements collectifs					Infra	Surface
PRODUIT	LLS	LLS	LCR	COMMERCES	AUTRE : PRECISER	ESPACES EXTERIEURS	PARKINGS	

OBSERVATIONS / COMMENTAIRES
Opération en site urbain FLORES 77 LLS + LCR (58 m2 SU) + 2 COMMERCES (105 m2 SU) + 46 STATIONNEMENTS EN INFRA (1465 m2 SHOB) EMPRISE : 783 m2 Programmation LBU 2007

SHAB*	1274	1713						2987
SHON	3342			105				3447
SHOB	5028						1465	6493
Terrain	783						223	1006
Surf. Annexes	126	92	58					276
Surf. Paking couverts							1465	1465

Surf. Fin. = SHAB + (Surfaces annexes+Surfaces Pk couvert+LCR)/2

4072

POSITIONNEMENT DU BIEN

LLS	X
LAS	
LLTS	
LATS	
LIBRE SIM	
PROMOTION PRIVEE	
AUTRE	

TYPE D'AMENAGEMENT

ZAC	X
Lotissement	

LOCALISATION

Littoral	
Zone Urbaine	X
Montagne	
Autre/ ZONE PRU	

REGLEMENTATION

Loi SRU	
Décret logement décent	
Décret sur le bruit	
Accessibilité	X
RTAA DOM	
Code de la Construction	X
Loi sur l'architecture	X
Loi Spinetta	
Code de l'urbanisme	X
Autre	

DEFINITION DES SURFACES FINANÇABLES

SHAB*

S. HABITABLE

Séjour
Toilette
Chambres
Séchoir
cuisine
Dégt + entrée
SdB
Rangement
WC
9 m2 <Varangue< 14 m2

S. ANNEXES PRIVATIVES COUVERTES

Porche
Balcon, loggia
Var.>14 m2 ou T1
Cave

S. PARKING COUVERT

S. ANNEXES PRIVATIVES NON COUVERTES

Terrasse
Perron

S. LCR

s. utile du L.C.R (mini 0,75 m2/igt)

LABELISATION

Autre	
-------	--

FINANCEMENT

	en %	en valeur absolue	part par logement
CREDIT IMMOBILIER	0%	- €	- €
LBU	16%	1 234 170 €	16 028 €
FONDS PROPRES	0%	- €	- €
DEFISCALISATION	0%	- €	- €
PRÊT CDC	54%	4 122 203 €	53 535 €
SUB LBU SURCHARGE FONCIERE	0%	- €	- €
SUB Collect. Locale SURCHARGE FONCIERE	0%	- €	- €
AUTRE:	30%	2 305 022 €	29 935 €
TOTAL	100,00%	7 661 395 €	99 499 €

LOYER

	valeur
MOYEN	7,63 €
PLAFOND	9,42 €

Contradiction sur le PLAN DE FINANCEMENT avec le **fiche financière** DDE SHAU 7 843 728 € et avec le **fiche financière révisée** DDE SHAU 9 939 041 €

PRIX DE REVIENT (=COÛT OPERATION)

<u>Charge Foncière</u>	779 760 €	9,27%	Source : DDE - copie Gj_ Indicateurs et Engagements locatifs.xls - non datée	
Acquisition terrain	494 675 €	5,88%	Source : DDE - copie Gj_ Indicateurs et Engagements locatifs.xls - non datée	de la 35,71% Charge Foncière
VRD	110 797 €	1,32%	Source : Maître d'œuvre	
<u>Coût construction HORS VRD</u>	5 940 105 €	70,61%	Source : Maître d'œuvre	
<u>Maîtrise d'ouvrage déléguée</u>	Information Non communiquée			
<u>Frais techniques</u>				
Honoraires	1 087 492 €	12,93%	Source : Fiche financière révisée DDE / SHAU - non datée INFORMATION CONTRADICTOIRE - 803 680 € / Source : DDE - copie Gj_ Indicateurs et Engagements locatifs.xls - non datée	
<u>Frais Financiers et garanties</u>				
Assurances	Information Non communiquée			
Frais de Commercialisation	Information Non communiquée			
Frais de Gestion	Information Non communiquée			
Marges et Aléas	Information Non communiquée			
TVA	Information Non communiquée			
TOTAL TTC	8 412 829 €	100,00%		

Coût de construction prévisionnel Hors V	5 940 135 €	en € HT	Source : Maître d'Œuvre
Coût de construction définitif Hors VRD	5 940 105 €	en € HT	Source : Maître d'Œuvre
Coût de opération prévisionnel	7 843 628 €	en € TTC	
Coût de opération définitif	8 412 829 €	en € TTC	

PRIX DE REVIENT TTC. m2 / SHAB **2 817 €**

PRIX DE REVIENT TTC. Moyen / Lgt **109 258 €**

Date de Valeu **2011**

COÛT CONSTRUCTION

		RATIO	unité	
TERRASSEMENTS / VRD	96 876 €	96 €	Terrain	1 258 € / logt
ESPACES VERTS	13 921 €	62 €	Espace extérieurs hors emprise bât	
GROS ŒUVRE	2 476 330 €	42%	381 €	SHOB
REVETEMENTS DURS	132 812 €	2%	44 €	SHAB
ETANCHEITE	363 615 €	6%	122 €	SHAB
CHARPENTE COUVERTURE BARDAGES	843 199 €	14%	130 €	SHOB
CLOISONS DOUBLAGES / FAUX-PLAFOND	143 963 €	2%	48 €	SHAB
MENUISERIES BOIS	227 245 €	4%	76 €	SHAB
MENUISERIES EXTERIEURES	279 939 €	5%	94 €	SHAB
SERRURERIE/METALLERIE	170 451 €	3%	57 €	SHAB
PEINTURES	272 603 €	5%	91 €	SHAB
REVETEMENTS MINCES				
ELECTRICITE	329 149 €	6%	4 275 €	Logt
BT COLONNES MONTANTES	35 634 €	1%	463 €	Logt
ECLAIRAGE EXTERIEUR				
PLOMBERIE SANITAIRE	401 153 €	7%	5 210 €	Logt
EAU CHAUDE SANITAIRE	223 013 €	4%	2 896 €	Logt
VENTILATION CLIMATISATION	SANS OBJET		SO	Logt
ASCENSEUR	41 000 €	1%	532 €	Logt
EQUIPEMENT CUISINES et SALLES DE BA	SANS OBJET		SO	Logt
FAÇADES ET AMENAGEMENTS DE PLACA	SANS OBJET		SO	Logt
SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE UE	130 512 €	Non comptabilisé dans le coût construction		
TOTAL HT HORS VRD	5 940 105 €	Montant des marchés + avenants / Source : Maître d'Œuvre		
	6 047 402 €	Montant - Fiche financière révisée DDE / SHAU - non dat -1,77%		
	4 630 316 €	Montant - DDE - copie Gj_ Indicateurs et Engagements locatifs.xls - non datée 28,29%		

DESCRIPTIF TECHNIQUE

Structure béton

Toitures tôles isolées - Bardages de façade bois et métal - Sur toitures en charpente bois support de panneaux photovoltaïques et chauffe-eau solaire

Doublage intérieurs des voiles de façade exposés

Protections solaires par casquette et brises soleil métal bois

Brasseurs d'air, ventilation naturelle (et VMC si pièces polluantes (salles de bains et WC "aveugles"))

Source : http://www.envirobat-reunion.com/IMG/pdf_Presentation_S_Gautier.pdf

COÛT CONSTRUCTION HORS VRD H.T. m2 / SHAB 1 989 €

COÛT CONSTRUCTION HORS VRD H.T. m2 / LOGEMENT 77 144 €

Date de Valeur 2011

Fiche d'opération type : n°4

PLS / MALACCA

PLAN DE MASSE

Contexte

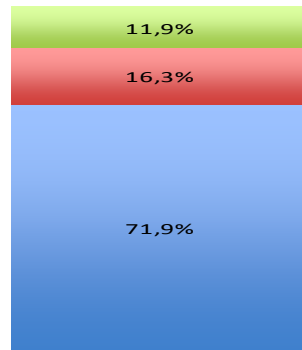
*Opération en site urbain dans le cadre d'une ZA
VRD faibles
Terrain situé en centre ville à proximité de la gar
routière et des écoles des Beaux Art et d'Archite*

Impact sur les coûts de construction

*Faible emprise et construction en R+7
Plusieurs entreprises se sont succédées sur un
même corps d'état suite à des défaillances*

Décomposition du coût de construction

- CLOS COUVERT ■ SECOND ŒUVRE
- LOTS TECHNIQUES



MALACCA



VISUEL DU PROJET



Coût construction HT m2 SHAB | Prix de revient TTC m2 SHAB

1 575 €

2 266 €



<i>Décomposition du prix de revient</i>		Date de valeur 2011	
Charge Foncière	328 €	14%	<p>2 500 € 2 000 € 1 500 € 1 000 € 500 € - €</p> <p>Autres Honoraires Coût construction HORS VRD VRD Acquisition foncière Charge Foncière</p>
Acquisition foncière	comprise		
VRD	50 €	2%	
Coût construction HORS VRD	1 575 €	69%	
Honoraires et divers	313 €	14%	
<i>Frais Financiers et garanties</i>			
Taxes et Assurances	NC *		
Frais de Commercialisation	NC *		
Frais de Gestion	NC *		
Marges et Aléas	NC *		
Prix de revient TTC m2 SHAB	2 266 €		

* NC : Information Non Communiquée

FICHE DE VALIDATION PROJET

N°

04

		Plan Masse	Visuel du Projet
NOM DE L'OPERATION	MALACCA ex MAIL DE L'OCEAN (MAJORQUES - ILOT A1 ETUDIANTS)		
TERRITOIRE	REUNION		
LIEU - COMMUNE	Zac Mail de l'Océan Indien - Ilôt A2		
	LE PORT		
MÂÎTRE D'OUVRAGE	SIDR		
Coordonnées	12 RUE FELIX GUYON BP 3 97461 SAINT-DENIS ANTOINE PERRAU ARCHITECTURES / 2APMR		
MÂÎTRE d'OEUVRE	139 RUE FRANCOIS ISAUTIER 97410 SAINT-PIERRE		

permis de construire / Livraisons	DEPÔT	juil.-08	ACCEPTATION	oct.-08	LIVRAISON	2011
-----------------------------------	-------	----------	-------------	---------	-----------	------

NOMBRE DE LOGEMENTS	61	NOMBRE	61	1		3			76	
Nombre de Bâtiments	3	TYPE	Logements collectifs						Infra	Surface
Nombre de niveaux du bâtiment le plus élevé	R+7	PRODUIT	PLS	LCR		COMMERCES	AUTRE : PRECISER	ESPACES EXTERIEURS	PARKINGS	

OBSERVATIONS / COMMENTAIRES
Opération en site urbain MALACCA 61 PLS+ LCR (44 m2 SU) + 3 COMMERCES (829 m2 SU) + 74 SATIONNEMENTS EN INFRA (2329 m2 SHOB) EMPRISE : 1297 m2 Programmation LBU 2007

SHAB*	4842									4842
SHON	4804				839					5643
SHOB				7960					2329	10289
Terrain				1297			403			1700
Surf. Annexes	130	44								173
Surf. Paking couverts								2329		2329

Surf. Fin. = SHAB + (Surfaces annexes+Surfaces Pk couvert+LCR)/2

5088

POSITIONNEMENT DU BIEN

LLS	
LAS	
LLTS	
LATS	
LIBRE SIM	
PROMOTION PRIVEE	
AUTRE : PLS	X

TYPE D'AMENAGEMENT

ZAC	X
Lotissement	

LOCALISATION

Littoral	
Zone Urbaine	X
Montagne	
Autre/ ZONE PRU	

REGLEMENTATION

Loi SRU	
Décret logement décent	
Décret sur le bruit	
Accessibilité	X
RTAA DOM	
Code de la Construction	X
Loi sur l'architecture	X
Loi Spinetta	
Code de l'urbanisme	X
Autre	

DEFINITION DES SURFACES FINANCIABLES

SHAB*

S. HABITABLE

Séjour
Chambres
cuisine
SdB
WC

Toilette
Séchoir
Dégt + entrée
Rangement
9 m2 <Varangue< 14 m2

S. ANNEXES PRIVATIVES COUVERTES

Porche
Balcon, loggia
Var.>14 m2 ou T1
Cave

S. PARKING COUVERT**S. ANNEXES PRIVATIVES NON COUVERTES**

Terrasse
Perron

S. LCR

s. utile du L.C.R (mini 0,75 m2/lgt)

LABELISATION

Autre	
-------	--

FINANCEMENT

	en %	en valeur absolue	part par logement
CREDIT IMMOBILIER	0%	- €	- €
LBU	0%	- €	- €
FONDS PROPRES	33%	3 066 240 €	50 266 €
DEFISCALISATION	0%	- €	- €
PRÊT CDC	65%	5 987 591 €	98 157 €
SUB LBU SURCHARGE FONCIERE	0%	- €	- €
SUB Collect. Locale SURCHARGE FONCIER	0%	- €	- €
AUTRE:	2%	195 200 €	3 200 €
TOTAL	100,00%	9 249 031 €	151 623 €

LOYER

	valeur
MOYEN	8,90 €
PLAFOND	8,93 €

COÛT CONSTRUCTION

		RATIO	unité	
TERRASSEMENTS / VRD	202 897 €	119 €	Terrain	3 326 € / logt
ESPACES VERTS	34 142 €	85 €	Espace extérieurs hors emprise bât	
GROS ŒUVRE	3 728 247 €	50%	362 €	SHOB
REVETEMENTS DURS	314 283 €	4%	65 €	SHAB
ETANCHEITE	332 799 €	4%	69 €	SHAB
CHARPENTE COUVERTURE BARDAGES	805 328 €	11%	78 €	SHOB
CLOISONS DOUBLAGES / FAUX-PLAFOND	163 159 €	2%	34 €	SHAB
MENUISERIES BOIS	293 100 €	4%	61 €	SHAB
MENUISERIES EXTERIEURES	500 348 €	7%	103 €	SHAB
SERRURERIE/METALLERIE	153 976 €	2%	32 €	SHAB
PEINTURES				
REVETEMENTS MINCES	289 586 €	4%	60 €	SHAB
ELECTRICITE	306 598 €	4%	5 026 €	Logt
BT COLONNES MONTANTES				
ECLAIRAGE EXTERIEUR	14 924 €	0%	245 €	Logt
PLOMBERIE SANITAIRE	313 080 €	4%	5 132 €	Logt
EAU CHAUDE SANITAIRE	210 801 €	3%	3 456 €	Logt
VENTILATION CLIMATISATION	SANS OBJET		SO	Logt
ASCENSEUR	41 000 €	1%	672 €	Logt
EQUIPEMENT CUISINES et SALLES DE BA	SANS OBJET		SO	Logt
FACADES ET AMENAGEMENTS DE PLACA	SANS OBJET		SO	Logt
SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE UE	521 991 €	Non comptabilisé dans le coût construction		
TOTAL HT HORS VRD	7 467 229 €	Montant des marchés + avenants / Source : Maître d'Œuvre		
	6 143 065 €	Montant - DDE - Fiche Analytique d'Instruction - 12/03/2011 - 21,56%		

DESCRIPTIF TECHNIQUE

Structure béton

Toitures tôles isolées - Bardages de façade bois et métal - Sur toitures en charpente bois support de panneaux photovoltaïques et chauffe-eau solaire

Doublage intérieurs des voiles de façade exposés

Protections solaires par casquette et brises soleil métal-bois

2 entreprises se sont succédées sur le chantier

2 entreprises se sont succédées sur le chantier

2 entreprises se sont succédées sur le chantier

Brasseurs d'air, ventilation naturelle (et VMC si pièces polluantes (salles de bains et WC "aveugles"))

OPERATION Non référencée dans la liste des Logements PLS - copie GJ_ Indicateurs et Engagements locaux.xls - non datée

Source :

http://www.envirobat-reunion.com/IMG/pdf_Presentation_S_Gautier.pdf

COÛT CONSTRUCTION HORS VRD H.T. m2 / SHAB 1 542 €

COÛT CONSTRUCTION HORS VRD H.T. m2 / LOGEMENT 122 414 €

Date de Valeur 2011

PRIX DE REVIENT (=COÛT OPERATION)

<u>Charge Foncière</u>	1 590 109 €	14,71%	Source : DDE - Fiche Analytique d'Instruction - 12/03/2012
Acquisition terrain	compris		
VRD	237 039 €	2,19%	Source : Maître d'œuvre
<u>Coût construction HORS VRD</u>	7 467 229 €	69,08%	Source : Maître d'œuvre
<u>Maîtrise d'ouvrage déléguée</u>	Information Non communiquée		
<u>Frais techniques</u>			
Honoraires	1 515 857 €	14,02%	Source : DDE - Fiche Analytique d'Instruction - 12/03/2012
<u>Frais Financiers et garanties</u>			
Assurances	Information Non communiquée		
Frais de Commercialisation	Information Non communiquée		
Frais de Gestion	Information Non communiquée		
Marges et Aléas	Information Non communiquée		
TVA	Information Non communiquée		
TOTAL TTC	10 810 234 €	100,00%	

Coût de construction prévisionnel Hors V	7 334 781 €	en € HT	Source : Maître d'Œuvre	PRIX DE REVIENT TTC. m2 / SHAB	2 233 €
Coût de construction définitif Hors VRD	7 467 229 €	en € HT	Source : Maître d'Œuvre		
Coût de opération prévisionnel	9 249 031 €	en € TTC		PRIX DE REVIENT TTC. Moyen / Lgt	177 217 €
Coût de opération définitif	10 810 234 €	en € TTC			
				Date de Valeur	2011

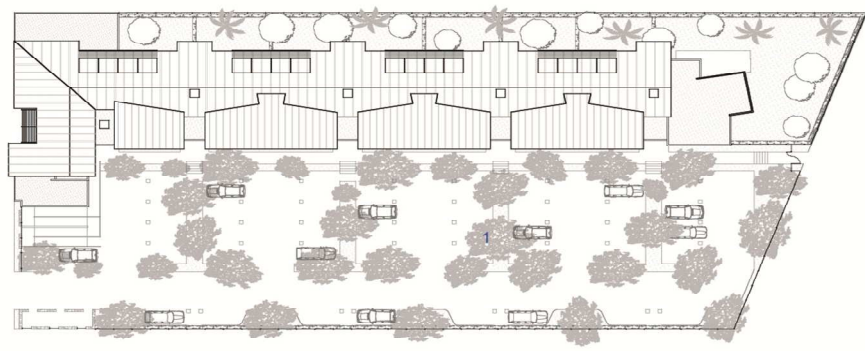
Fiche d'opération type : n°5

LLS / JACINTHE

PLAN DE MASSE

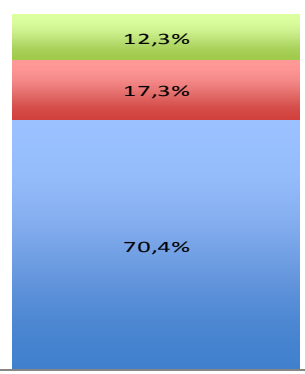
Contexte
 Opération en ZAC périurbaine
 Zone PPRI à risque important
 Terrain plat
 Travaux de VRD faibles
 Proximité d'un collège

Impact sur les coûts de construction
 Charge foncière importante
 Coûts de construction faibles
 Nécessité de surélévation des bâtiments (PPRI)



Décomposition du coût de construction

- CLOS COUVERT ■ SECOND ŒUVRE
- LOTS TECHNIQUES



JACINTHE

VISUEL DU PROJET



Coût construction HT m2 SHAB Prix de revient TTC m2 SHAB

1 056 €

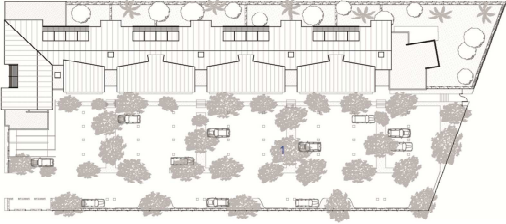

1 621 €

<i>Décomposition du prix de revient</i>		Date de valeur 2011	
Charge Foncière	297 €	18%	<p>Stacked bar chart showing the decomposition of the price of return (TTC m2 SHAB) into its components. The total price is 1,621 €. The components are: Charge Foncière (297 €), VRD (79 €), Coût construction HORS VRD (1,056 €), Honoraires (189 €), and Autres (0 €).</p>
Acquisition foncière	comprise		
VRD	79 €	5%	
Coût construction HORS VRD	1 056 €	65%	
Honoraires et divers	189 €	12%	
<i>Frais Financiers et garanties</i>			
Taxes et Assurances	NC *		
Frais de Commercialisation	NC *		
Frais de Gestion	NC *		
Marges et Aléas	NC *		
Prix de revient TTC m2 SHAB	1 621 €		

FICHE DE VALIDATION PROJET

N°

05

NOM DE L'OPERATION		JACINTHE		Plan Masse		Visuel du Projet	
TERRITOIRE		REUNION					
LIEU - COMMUNE		Zac La Poudrière Etang-Saint-Paul					
		SAINT-PAUL					
MAÎTRE D'OUVRAGE		SHLMR					
Coordonnées		RUE BOIS DE NEFLES BP700 97474 SAINT-DENIS					
MÂTRE d'OEUVRE		T&T architecture					
Coordonnées		103 CHAUSSEE ROYALE 97460 SAINT-PAUL					

Crédits photos Hervé DOURIS

permis de construire / Livraisc	DEPÔT	juil.-07	ACCEPTATION	<i>Information manquante</i>	LIVRAISON	2008
---------------------------------	-------	----------	-------------	------------------------------	-----------	------

NOMBRE DE LOGEMENTS	37
Nombre de Bâtiments	1
Nombre de niveaux du bâtiment le plus élevé	R+3

NOMBR E	37	1		1					42
TYPE	Logements collectifs							Infra	Surface
PRODUIT	LLS	LCR		COMMERCES	AUTRE : PRECISER	ESPACES EXTERIEURS		PARKINGS	

OBSERVATIONS / COMMENTAIRES
Opération en ZAC péri urbaine 37 LLS+ LCR (28 m2 SU) + 100 m2 COMMERCE

SHAB*	2952								2952
SHON	2884								2884
SHOB	4149								4149
Terrain	1222					1120	1050		3392
Surf. Annexes	39	28		100					167
Surf. Paking couverts									0

Surf. Fin. = SHAB + (Surfaces annexes+Surfaces Pk couvert+LCR)/2

3029

POSITIONNEMENT DU BIEN

LLS	X
LAS	
LLTS	
LATS	
LIBRE SIM	
PROMOTION PRIVEE	
AUTRE :	

TYPE D'AMENAGEMENT

ZAC	X
Lotissement	

LOCALISATION

Littoral	X
Zone Urbaine	X
Montagne	
Autre/ ZONE PRU	

REGLEMENTATION

Loi SRU	
Décret logement décent	
Décret sur le bruit	
Accessibilité	X
RTAA DOM	
Code de la Construction	X
Loi sur l'architecture	X
Loi Spinetta	
Code de l'urbanisme	X
Autre	

DEFINITION DES SURFACES FINANÇABLES

SHAB*

S. HABITABLE

Séjour Toilette
Chambres Séchoir
cuisine Dégt + entrée
SdB Rangement
WC 9 m2 <Varangue< 14 m2

S. ANNEXES PRIVATIVES COUVERTES

Porche
Balcon, loggia
Var.>14 m2 ou T1
Cave

S. PARKING COUVERT

S. ANNEXES PRIVATIVES NON COUVERTES

Terrasse
Perron

S. LCR

s. utile du L.C.R (mini 0,75 m2/lot)

LABELISATION

Autre	
-------	--

FINANCEMENT

	en %	en valeur absolue	part par logement
CREDIT IMMOBILIER	0%	- €	- €
LBU	18%	636 711 €	17 208 €
FONDS PROPRES	0%	- €	- €
DEFISCALISATION	0%	- €	- €
PRÊT CDC	82%	2 997 280 €	81 008 €
SUB LBU SURCHARGE FONCIERE	0%	- €	- €
SUB Collect. Locale SURCHARGE FONCIERE	0%	- €	- €
AUTRE:	0%	- €	- €
TOTAL	100,00%	3 633 991 €	98 216 €

LOYER

	valeur
MOYEN	4,53 €
PLAFOND	Information manquante

MONTANT LBU contradictoire 796 139 € /
Source : Fiche financière DDE / SHAU - non datée

MONTANT pris en compte / Source :
Source : Fiche financière révisée DDE / SHAU - non datée

COÛT CONSTRUCTION

		<i>RATIO</i>	<i>unité</i>	
TERRASSEMENTS / VRD	195 336 €	58 €	Terrain	5 279 € / logt
ESPACES VERTS	14 664 €	13 €	Espace extérieurs hors emprise bât	
GROS ŒUVRE	1 701 141 €	61%	410 €	SHOB
REVETEMENTS DURS	compris			SHAB
ETANCHEITE	33 007 €	1%	11 €	SHAB
CHARPENTE COUVERTURE BARDAGES	152 702 €	5%	37 €	SHOB
CLOISONS DOUBLAGES / FAUX-PLAFOND	99 586 €	4%	34 €	SHAB
MENUISERIES BOIS	96 374 €	3%	33 €	SHAB
MENUISERIES EXTERIEURES	86 034 €	3%	29 €	SHAB
SERRURERIE/METALLERIE	118 345 €	4%	40 €	SHAB
PEINTURES	169 540 €	6%	57 €	SHAB
REVETEMENTS MINCES				
ELECTRICITE	162 960 €	6%	4 404 €	Logt
BT COLONNES MONTANTES	25 777 €	1%	697 €	Logt
ECLAIRAGE EXTERIEUR				
PLOMBERIE SANITAIRE	157 205 €	6%	4 249 €	Logt
EAU CHAUDE SANITAIRE	compris			Logt
VENTILATION CLIMATISATION	SANS OBJET		SO	Logt
ASCENSEUR	SANS OBJET		SO	Logt
EQUIPEMENT CUISINES et SALLES DE BA	SANS OBJET		SO	Logt
FACADES ET AMENAGEMENTS DE PLACA	SANS OBJET		SO	Logt
SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE UE				
TOTAL HT HORS VRD	2 802 672 €	<i>Montant des marchés + avenants / Source : Maître d'Œuvre</i>		
	2 358 189 €	<i>Montant - Fiche financière révisée DDE / SHAU - non d. 18,85%</i>		

DESCRIPTIF TECHNIQUE

Structure béton

Toitures tôles isolées - Bardages de façade fibrociment et bardages métalliques

Protections solaires par brises soleil métalliques

Source :

<http://ttarchitecture.canalblog.com/albums/jacinthe/index.html>

COÛT CONSTRUCTION HORS VRD H.T. m2 / SHAB 949 €

COÛT CONSTRUCTION HORS VRD H.T. m2 / LOGEMENT 75 748 €

Date de Valeur 2008

PRIX DE REVIENT (=COÛT OPERATION)

<u>Charge Foncière</u>	876 217 €	19,70%	Source : Fiche financière révisée DDE / SHAU - non datée
Acquisition terrain	Compris		
VRD	210 000 €	4,72%	Source : Maître d'œuvre
<u>Coût construction HORS VRD</u>	2 802 672 €	63,01%	Source : Maître d'œuvre
<u>Maîtrise d'ouvrage déléguée</u>	Information Non communiquée		
<u>Frais techniques</u>			
Honoraires	559 013 €	12,57%	Source : Fiche financière révisée DDE / SHAU - non datée
<u>Frais Financiers et garanties</u>			
Assurances	Information Non communiquée		
Frais de Commercialisation	Information Non communiquée		
Frais de Gestion	Information Non communiquée		
Marges et Aléas	Information Non communiquée		
TVA	Information Non communiquée		
TOTAL TTC	4 447 902 €	100,00%	

Coût de construction prévisionnel Hors VRD	2 783 698 €	en € HT	Source : Maître d'Œuvre	PRIX DE REVIENT TTC. m2 / SHAB	1 507 €
Coût de construction définitif Hors VRD	2 802 672 €	en € HT	Montant des marchés + avenants / Source : Maître d'Œuvre		
Coût de opération prévisionnel	3 633 991 €	en € TTC	Source : Fiche financière révisée DDE / SHAU - non datée	PRIX DE REVIENT TTC. Moyen / Lgt	120 214 €
Coût de opération définitif	4 447 902 €	en € TTC	Information contradictoire - Source : Fiche financière DDE / SHAU et arrêté - non datée : 3 793 619 €	Date de Valeur	2008

Fiche d'opération type : n°6

LLS / LE PHARE

PLAN DE MASSE

Contexte

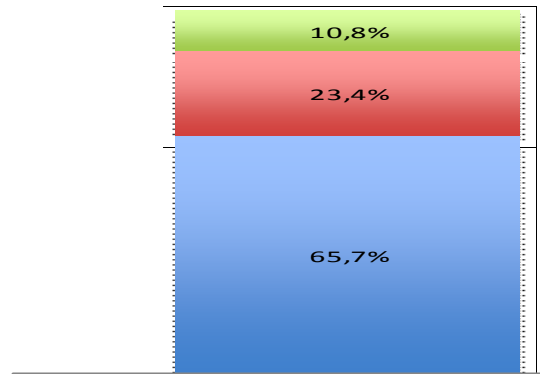
*Opération en ZAC périurbaine en entrée de ville
Terrain à faible déclivité
Travaux de VRD faibles*

Impact sur les coûts de construction

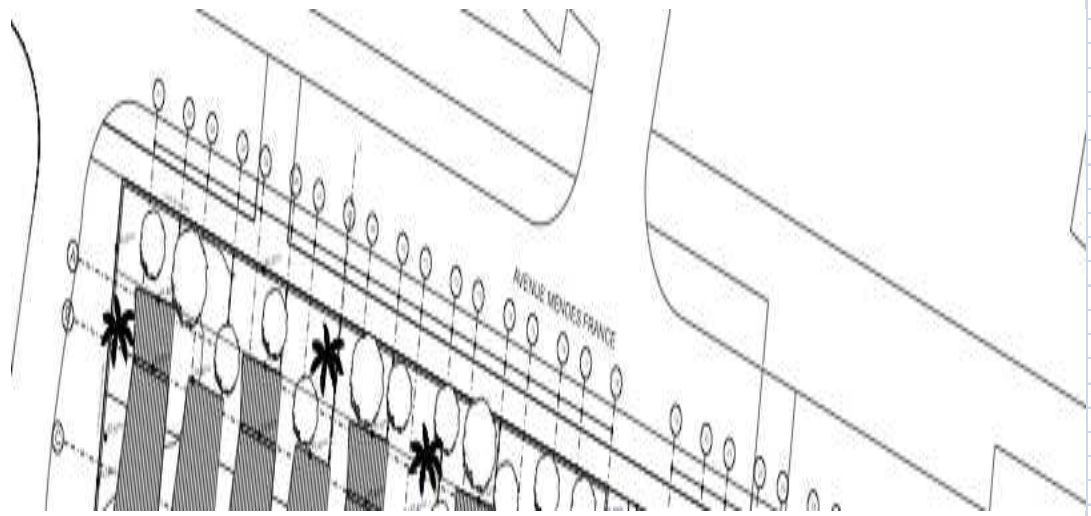
*Logements individuels en bande
Charge foncière faible
Coûts de construction faibles
Répétitivité des typologies T3 et T4*

Décomposition du coût de construction

- CLOS COUVERT
- SECOND ŒUVRE
- LOTS TECHNIQUES



LE PHARE



VISUEL DU PROJET



Coût construction HT m2 SHAB Prix de revient TTC m2 SHAB

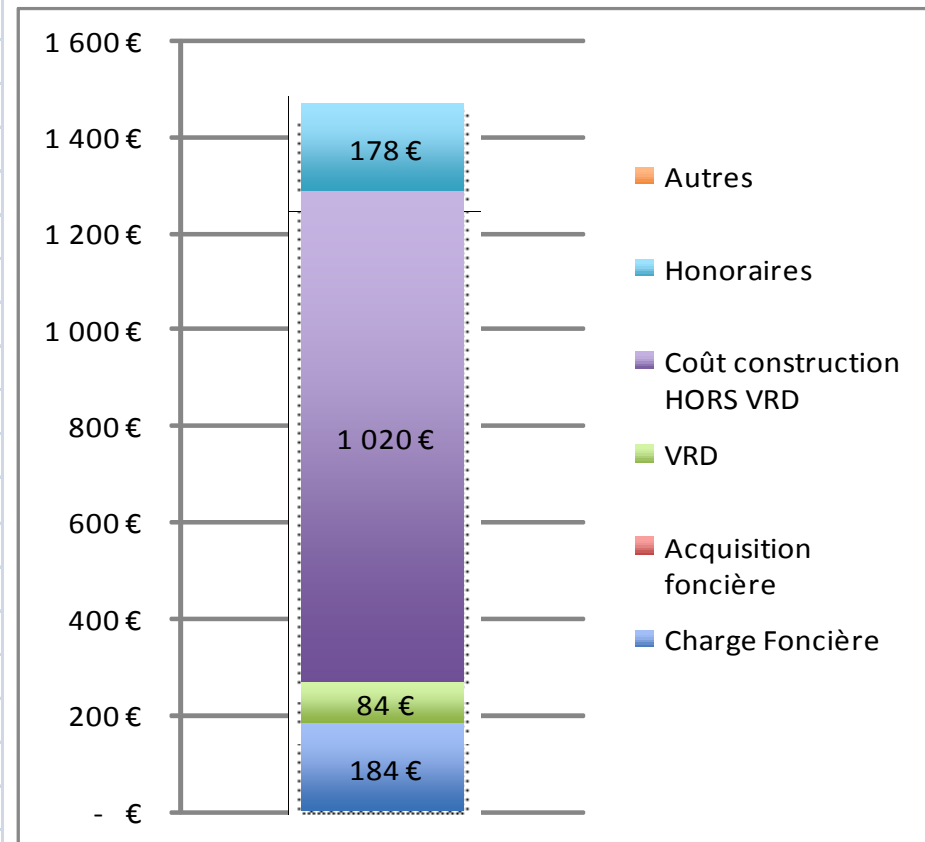
1 020 €

1 467 €

Décomposition du prix de revient

Date de valeur 2011



Charge Foncière	184 €	13%
Acquisition foncière	comprise	
VRD	84 €	6%
Coût construction HORS VRD	1 020 €	70%
Honoraires et divers	178 €	12%
<i>Frais Financiers et garanties</i>		
Taxes et Assurances	NC *	
Frais de Commercialisation	NC *	
Frais de Gestion	NC *	
Marges et Aléas	NC *	
Prix de revient TTC m2 SHAB	1 467 €	



FICHE DE VALIDATION PROJET

N°

06

NOM DE L'OPERATION		LE PHARE	Plan Masse	Visuel du Projet	
TERRITOIRE		REUNION			
LIEU - COMMUNE		Zac Entrée de ville - Avenue Mendès France			
		SAINTE-SUZANNE			
MAÎTRE D'OUVRAGE		SEMAC			
Coordonnées		16 RESIDENCE LE MANCHY 97437 SAINT-BENOÎT			
MÂTRE d'OEUVRE		T&T architecture			
Coordonnées		103 CHAUSSEE ROYALE 97460 SAINT- PAUL			

ermis de construire / Livrais	DEPÔT	ACCEPTATION	LIVRAISON	2009
-------------------------------	-------	-------------	-----------	------

NOMBRE DE LOGEMENTS	26
Nombre de Bâtiments	26
Nombre de niveaux du bâtiment le plus élevé	R+1

NOMBRE	26								26
TYPE	Logements individuels							Infra	Surface
PRODUIT	LLS			COMMERCES	AUTRE : PRECISER	ESPACES EXTERIEURS		PARKINGS	

OBSERVATIONS / COMMENTAIRES
3 appels d'offre

SHAB*	2033									2033
SHON	1976									1976
SHOB										3289
Terrain							1553		416	3963
Surf. Annexes	108	263								371
Surf. Paking couverts										0

Surf. Fin. = SHAB + (Surfaces annexes+Surfaces Pk couvert+LCR)/2

2632

POSITIONNEMENT DU BIEN

LLS	X
LAS	
LLTS	
LATS	
LIBRE SIM	
PROMOTION PRIVEE	
AUTRE :	

TYPE D'AMENAGEMENT

ZAC	X
Lotissement	

LOCALISATION

Littoral	
Zone Urbaine	X
Montagne	
Autre/ ZONE PRU	

REGLEMENTATION

Loi SRU	
Décret logement décent	
Décret sur le bruit	
Accessibilité	
RTAA DOM	
Code de la Construction	
Loi sur l'architecture	
Loi Spinetta	
Code de l'urbanisme	
Autre	

DEFINITION DES SURFACES FINANÇABLES

SHAB*

S. HABITABLE

Séjour
Chambres
cuisine
SdB
WC

Toilette
Séchoir
Dégt + entrée
Rangement
9 m2 <Varangue< 14 m2

S. ANNEXES PRIVATIVES COUVERTES

Porche
Balcon, loggia
Var.>14 m2 ou T1
Cave

S. PARKING COUVERT**S. ANNEXES PRIVATIVES NON COUVERTES**

Terrasse
Perron

S. LCR

s. utile du L.C.R (mini 0,75 m2/lot)

LABELISATION

Autre	
-------	--

FINANCEMENT

	en %	en valeur absolue	part par logement
CREDIT IMMOBILIER	0%	- €	- €
LBU	20%	576 833 €	22 186 €
FONDS PROPRES	0%	- €	- €
DEFISCALISATION	0%	- €	- €
PRÊT CDC	80%	2 270 735 €	87 336 €
SUB LBU SURCHARGE FONCIERE	0%	- €	- €
SUB Collect. Locale SURCHARGE FONCIER	0%	- €	- €
AUTRE:	0%	- €	- €
TOTAL	100,00%	2 847 568 €	109 522 €

LOYER

	valeur
MOYEN	5,32 €
PLAFOND	Information manquante

COÛT CONSTRUCTION

DESCRIPTIF TECHNIQUE

		RATIO	unité	
TERRASSEMENTS / VRD	171 643 €	43 €	Terrain	6 602 € / logt
ESPACES VERTS	Compris	Espace extérieurs hors emprise bât		
GROS ŒUVRE	917 814 €	48%	279 €	SHOB
REVETEMENTS DURS	Compris	SHAB		
ETANCHEITE	Compris	SHAB		
CHARPENTE COUVERTURE BARDAGES	238 256 €	12%	72 €	SHOB
CLOISONS DOUBLAGES / FAUX-PLAFOND	103 854 €	5%	51 €	SHAB
MENUISERIES BOIS	118 700 €	6%	58 €	SHAB
MENUISERIES EXTERIEURES	111 331 €	6%	55 €	SHAB
SERRURERIE/METALLERIE	84 345 €	4%	41 €	SHAB
PEINTURES	144 760 €	8%	71 €	SHAB
REVETEMENTS MINCES				
ELECTRICITE	109 070 €	6%	4 195 €	Logt
BT COLONNES MONTANTES	SANS OBJET		SO	Logt
ECLAIRAGE EXTERIEUR				
PLOMBERIE SANITAIRE	99 776 €	5%	3 838 €	Logt
EAU CHAUDE SANITAIRE	compris	Logt		
VENTILATION CLIMATISATION	SANS OBJET		SO	Logt
ASCENSEUR	SANS OBJET		SO	appareil
EQUIPEMENT CUISINES et SALLES DE BA	SANS OBJET		SO	Logt
FACADES ET AMENAGEMENTS DE PLACA	SANS OBJET		SO	Logt
SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE UE				
TOTAL HT HORS VRD	1 927 907 €	<i>Montant des marchés + avenants / Source : Maître d'Œuvre</i>		
	2 136 418 €	<i>Montant Source : Fiche financière révisée DDE / SHAU - non datée</i> -9,76%		

Structure béton

Toitures tôles isolées - Bardages de façade bois et métal

Source :
Maître d'œuvre

COÛT CONSTRUCTION HORS VRD H.T. m2 / SHAB 948 €

COÛT CONSTRUCTION HORS VRD H.T. m2 / LOGEMENT 74 150 €

Date de Valeur 2009

PRIX DE REVIENT (=COÛT OPERATION)

<i>Charge Foncière</i>	374 698 €	13,21%	Source : Fiche financière révisée DDE / SHAU - non datée
Acquisition terrain	Compris		
VRD	171 643 €	6,05%	Source : Maître d'œuvre
<i>Coût construction HORS VRD</i>	1 927 907 €	67,95%	Source : Maître d'œuvre
<i>Maîtrise d'ouvrage déléguée</i>	Information Non communiquée		
<i>Frais techniques</i>			
Honoraires	362 884 €	12,79%	Source : Fiche financière révisée DDE / SHAU - non datée
<i>Frais Financiers et garanties</i>			
Assurances	Information Non communiquée		
Frais de Commercialisation	Information Non communiquée		
Frais de Gestion	Information Non communiquée		
Marges et Aléas	Information Non communiquée		
TVA	Information Non communiquée		
TOTAL TTC	2 837 132 €	100,00%	

Coût de construction prévisionnel Hors V	1 960 000 €	en € HT	Source : Maître d'Ouvrage	PRIX DE REVIENT TTC. m2 / SHAB	1 396 €
Coût de construction définitif Hors VRD	1 927 907 €	en € HT	Montant des marchés + avenants / Source : Maître d'Œuvre		
Coût de opération prévisionnel	2 874 000 €	en € TTC	Source : Fiche financière révisée DDE / SHAU - non datée	PRIX DE REVIENT TTC. Moyen / Lgt	109 120 €
Coût de opération définitif	2 837 132 €	en € TTC			

Date de Valeur **2009**

Fiche d'opération type : n°7

LLS / LE LAVOIR 2

Contexte

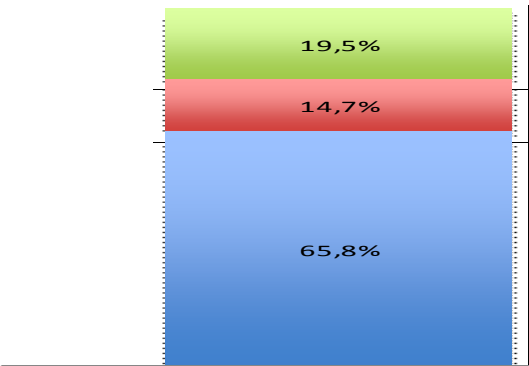
Zone de PRU
Terrain à très forte déclivité

Impact sur les coûts de construction

Charge foncière très importante

Décomposition du coût de construction

- CLOS COUVERT
- SECOND ŒUVRE
- LOTS TECHNIQUES



LE LAVOIR 2

PLAN DE MASSE



VISUEL DU PROJET



Coût construction HT m2 SHAB Prix de revient TTC m2 SHAB

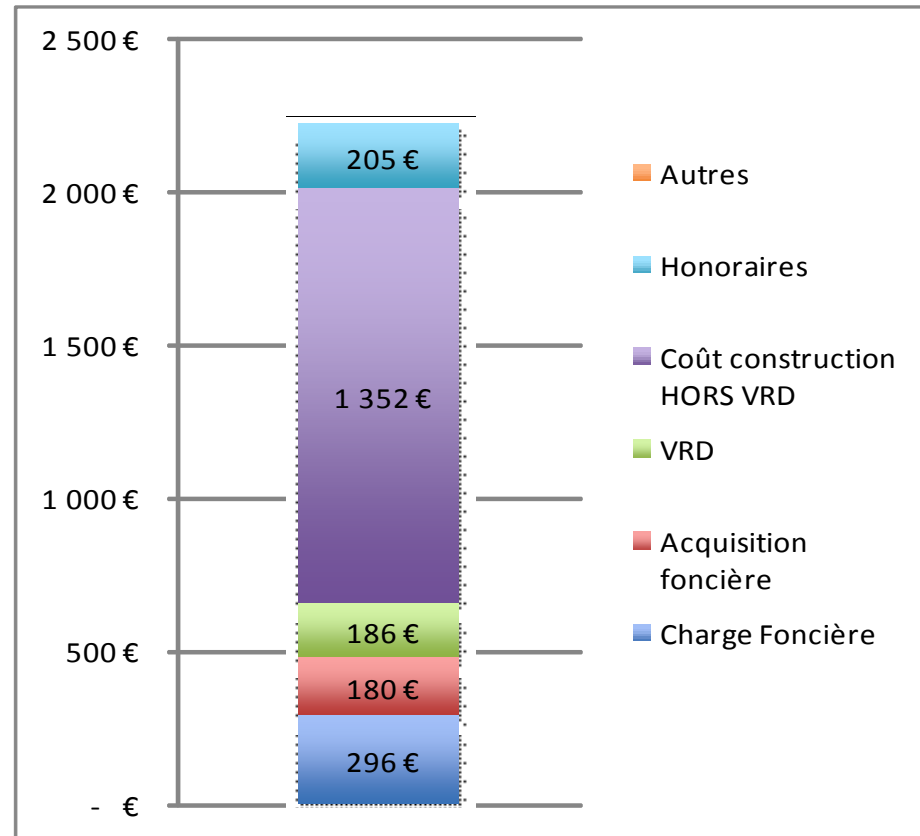
1 352 €

2 219 €

Décomposition du prix de revient

Date de valeur 2011


Charge Foncière	296 €	13%
Acquisition foncière	180 €	8%
VRD	186 €	8%
Coût construction HORS VRD	1 352 €	61%
Honoraires et divers	205 €	9%
<i>Frais Financiers et garanties</i>		
Taxes et Assurances	NC *	
Frais de Commercialisation	NC *	
Frais de Gestion	NC *	
Marges et Aléas	NC *	
Prix de revient TTC m2 SHAB	2 219 €	



FICHE DE VALIDATION PROJET

N°

07

		Plan Masse	Visuel du Projet
NOM DE L'OPERATION	LE LAVOIR 2		
TERRITOIRE	REUNION		
LIEU - COMMUNE	Rue du Presbytère		
	SAINT-PIERRE		
MAÎTRE D'OUVRAGE	SIDR		
Coordonnées	12 RUE FELIX GUYON BP 3 97461 SAINT-DENIS		
MÂTRE d'OEUVRE	ANTOINE PERRAU ARCHITECTURES / 2APMR		
Coordonnées	139 RUE FRANCOIS ISAUTIER 97410 SAINT-PIERRE		

Permis de construire / Livraison	DEPÔT	<i>Information manquante</i>	ACCEPTATION	mai-07	LIVRAISON	2010
----------------------------------	-------	------------------------------	-------------	--------	-----------	------

NOMBRE DE LOGEMENTS	48
Nombre de Bâtiments	
Nombre de niveaux du bâtiment le plus élevé	

NOMBRE	48						48	
TYPE	Collectifs						Infra	Surface
PRODUIT	LLTS	LCR		COMMERCES	AUTRE : PRECISER	ESPACES EXTERIEURS	PARKINGS	

OBSERVATIONS / COMMENTAIRES

SHAB*	3171							3171
SHON	3391							3391
SHOB	5942							5942
Terrain	1345						3451	4796
Surf. Annexes	39	28						67
Surf. Parking							960	960

Surf. = SHAB + (Surfaces annexes+Surfaces Pk couvert+LCR)/2

4050

POSITIONNEMENT DU BIEN

LLS	
LAS	
LLTS	X
LATS	
LIBRE SIM	
PROMOTION PRIVEE	
AUTRE :	

TYPE D'AMENAGEMENT

ZAC	
Lotissement	

LOCALISATION

Littoral	
Zone Urbaine	
Montagne	
Autre/ ZONE PRU	X

REGLEMENTATION

Loi SRU	
Décret logement décent	
Décret sur le bruit	
Accessibilité	X
RTAA DOM	
Code de la Construction	X
Loi sur l'architecture	
Loi Spinetta	
Code de l'urbanisme	
Autre	

DEFINITION DES SURFACES FINANÇABLES

SHAB*	S. HABITABLE	Séjour Chambres cuisine SdB WC	Toilette Séchoir Dégt + entrée Rangement 9 m2 <Varangue< 14 m2
-------	---------------------	--	--

S. ANNEXES PRIVATIVES COUVERTES

Porche
Balcon, loggia
Var.>14 m2 ou T1
Cave

S. PARKING COUVERT**S. ANNEXES PRIVATIVES NON COUVERTES**

Terrasse
Perron

S. LCR

s. utile du L.C.R (mini 0,75 m2/lgt)

LABELISATION

Autre	
-------	--

FINANCEMENT

	en %	en valeur absolue	part par logement
CREDIT IMMOBILIER	0%	- €	- €
LBU	25%	1 485 193 €	30 942 €
FONDS PROPRES	1%	45 528 €	949 €
DEFISCALISATION	0%	- €	- €
PRÊT CDC	67%	3 921 505 €	81 698 €
SUB LBU	5%	274 410 €	5 717 €
SUB Collect. Locale SURCHARGE FONCIER	0%	- €	- €
AUTRE:	2%	126 000 €	2 625 €
TOTAL	100,00%	5 852 636 €	121 930 €

LOYER

	valeur
MOYEN	4,90 €
PLAFOND	5,37 €

COÛT CONSTRUCTION

DESCRIPTIF TECHNIQUE

		RATIO	unité	
TERRASSEMENTS / VRD	529 244 €	110 €	Terrain	11 026 € / logt
ESPACES VERTS	59 350 €	17 €	Espace extérieurs hors emprise bât	
GROS ŒUVRE	1 877 282 €	47%	316 €	SHOB
REVETEMENTS DURS	93 443 €	2%	29 €	SHAB
ETANCHEITE	98 988 €	2%	31 €	SHAB
CHARPENTE COUVERTURE BARDAGES	422 549 €	11%	71 €	SHOB
CLOISONS DOUBLAGES / FAUX-PLAFOND	102 914 €	3%	32 €	SHAB
MENUISERIES BOIS	156 264 €	4%	49 €	SHAB
MENUISERIES EXTERIEURES	239 342 €	6%	75 €	SHAB
SERRURERIE/METALLERIE	63 418 €	2%	20 €	SHAB
PEINTURES	173 743 €	4%	55 €	SHAB
REVETEMENTS MINCES				
ELECTRICITE	345 678 €	9%	7 202 €	Logt
BT COLONNES MONTANTES	55 419 €	1%	1 155 €	Logt
ECLAIRAGE EXTERIEUR				
PLOMBERIE SANITAIRE	193 903 €	5%	4 040 €	Logt
EAU CHAUDE SANITAIRE	163 520 €	4%	3 407 €	Logt
VENTILATION CLIMATISATION	SANS OBJET		SO	Logt
ASCENSEUR	21 600 €	1%	450 €	Logt
EQUIPEMENT CUISINES et SALLES DE BA	SANS OBJET		SO	Logt
FACADES ET AMENAGEMENTS DE PLACA	SANS OBJET		SO	Logt
SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE UE				
TOTAL HT HORS VRD	4 008 064 €	<i>Montant des marchés + avenants / Source : Maître d'Œuvre</i>		
	3 694 065 €	<i>Montant Source : Fiche financière révisée DDE / SHAU - non datée</i> 8,50%		

Structure béton

Toitures tôles isolées - Bardages de façade bois et métal - Sur toitures en charpente bois support de panneaux photovoltaïques et chauffe-eau solaire
 Doublage intérieurs des voiles de façade exposés

Protections solaires par casquette et brises soleil métal/bois

Source :

COÛT CONSTRUCTION HORS VRD H.T. m2 / SHAB 1 264 €

COÛT CONSTRUCTION HORS VRD H.T. m2 / LOGEMENT 83 501 €

Date de Valeu 2010

PRIX DE REVIENT (=COÛT OPERATION)

<u>Charge Foncière</u>	937 367 €	13,88%	Source : Fiche financière révisée DDE / SHAU - non datée
Acquisition terrain	571 203 €	8,46%	Source : DDE - copie Gj_ Indicateurs et Engagements locatifs.xls - non datée
VRD	588 594 €	8,71%	Source : Maître d'œuvre
<u>Coût construction HORS VRD</u>	4 008 064 €	59,33%	Source : Maître d'œuvre
<u>Maîtrise d'ouvrage déléguée</u>	Information Non communiquée		
<u>Frais techniques</u>			
Honoraires	650 000 €	9,62%	Source : Fiche financière révisée DDE / SHAU - non datée
<u>Frais Financiers et garanties</u>			
Assurances	Information Non communiquée		
Frais de Commercialisation	Information Non communiquée		
Frais de Gestion	Information Non communiquée		
Marges et Aléas	Information Non communiquée		
TVA	Information Non communiquée		
TOTAL TTC	6 755 228 €	100,00%	

Coût de construction prévisionnel Hors VRD	3 857 488 €	en € HT	Source : Maître d'œuvre	PRIX DE REVIENT TTC. m2 / SHAB	2 130 €
Coût de construction définitif Hors VRD	4 008 064 €	en € HT	Montant des marchés + avenants / Source : Maître d'Œuvre		
Coût de opération prévisionnel	5 852 636 €	en € TTC	Source : Fiche financière révisée DDE / SHAU - non datée	PRIX DE REVIENT TTC. Moyen / Lgt	140 734 €
Coût de opération définitif	6 755 228 €	en € TTC		Date de Valeur	2010

Fiche d'opération type : n°8
LLS / LE LAVOIR 1
PLAN DE MASSE
Contexte
Zone de PRU

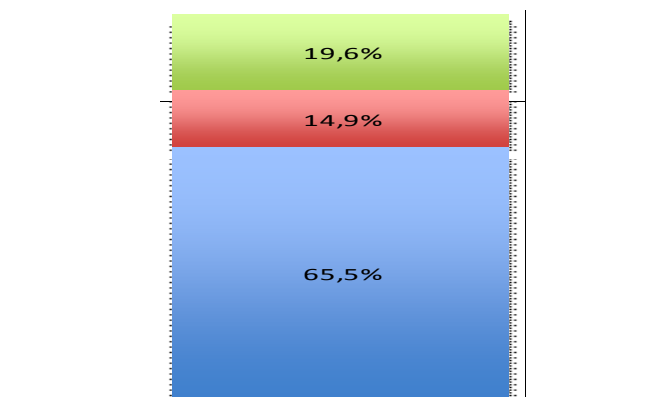
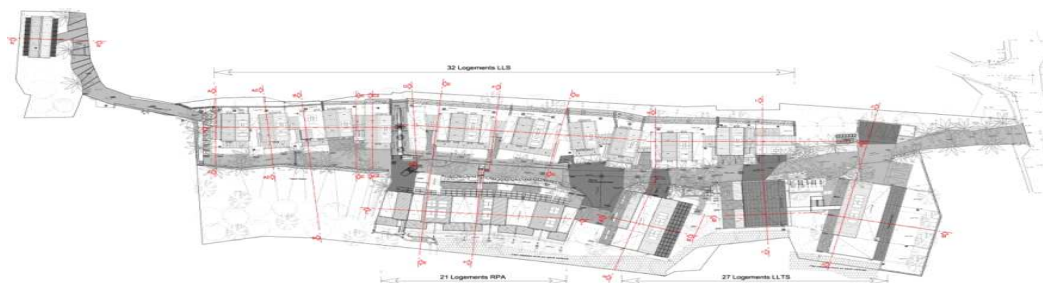
Terrain à très forte déclivité

Impact sur les coûts de construction
Charge foncière très importante

Plusieurs entreprises se sont succédées sur un même corps d'état suite à des défaillances

Décomposition du coût de construction

■ CLOS COUVERT ■ SECOND ŒUVRE
■ LOTS TECHNIQUES



LE LAVOIR 1

VISUEL DU PROJET


		Coût construction HT m2 SHAB	Prix de revient TTC m2 SHAB
		1 271 €	2 221 €
Décomposition du prix de revient		Date de valeur 2011	
Charge Foncière	318 €	14%	<p>Autres Honoraires Coût construction HORS VRD VRD Acquisition foncière Charge Foncière</p>
Acquisition foncière	248 €	11%	
VRD	173 €	8%	
Coût construction HORS VRD	1 271 €	57%	
Honoraires et divers	211 €	10%	
<i>Frais Financiers et garanties</i>			
Taxes et Assurances	NC *		
Frais de Commercialisation	NC *		
Frais de Gestion	NC *		
Marges et Aléas	NC *		
Prix de revient TTC m2 SHAB	2 221 €		

FICHE DE VALIDATION PROJET

N°

08

		Plan Masse	Visuel du Projet
NOM DE L'OPERATION	LE LAVOIR 1		
TERRITOIRE	REUNION		
LIEU - COMMUNE	Rue du Presbytère		
	SAINT-PIERRE		
MAÎTRE D'OUVRAGE	SIDR		
Coordonnées	12 RUE FELIX GUYON BP 3 97461 SAINT-DENIS		
MÂTRE d'OEUVRE	ANTOINE PERRAU ARCHITECTURES / 2APMR		
Coordonnées	139 RUE FRANCOIS ISAUTIER 97410 SAINT-PIERRE		

ermis de construire / Livraisc	DEPÔT	Information manquante	ACCEPTATION	mai-07	LIVRAISON	2010
--------------------------------	-------	-----------------------	-------------	--------	-----------	------

NOMBRE DE LOGEMENTS	32
Nombre de Bâtiments	
Nombre de niveaux du bâtiment le plus élevé	

NOMBR E	32						32	
TYPE	Collectifs						Infra	Surface
PRODUIT	LLS	LCR		COMMERCES	AUTRE : PRECISER	ESPACES EXTERIEURS	PARKINGS	

OBSERVATIONS / COMMENTAIRES

SHAB*	2255								2255
SHON	2651								2651
SHOB	3301								3301
Terrain	1166						3054		4220
Surf. Annexes	14	18							32
Surf. Paking couverts							598		598

Surf.	= SHAB + (Surfaces annexes+Surfaces Pk couvert+LCR)/2
--------------	---

2816

POSITIONNEMENT DU BIEN

LLS	X
LAS	
LLTS	
LATS	
LIBRE SIM	
PROMOTION PRIVEE	
AUTRE :	

TYPE D'AMENAGEMENT

ZAC	
Lotissement	

LOCALISATION

Littoral	
Zone Urbaine	
Montagne	
Autre/ ZONE PRU	X

REGLEMENTATION

Loi SRU	
Décret logement décent	
Décret sur le bruit	
Accessibilité	X
RTAA DOM	
Code de la Construction	X
Loi sur l'architecture	
Loi Spinetta	
Code de l'urbanisme	
Autre	

DEFINITION DES SURFACES FINANÇABLES

SHAB*

S. HABITABLE

Séjour
Chambres
cuisine
SdB
WC

Toilette
Séchoir
Dégt + entrée
Rangement
9 m2 <Varangue< 14 m2

S. ANNEXES PRIVATIVES COUVERTES

Porche
Balcon, loggia
Var.>14 m2 ou T1
Cave

S. PARKING COUVERT

S. ANNEXES PRIVATIVES NON COUVERTES

Terrasse
Perron

S. LCR

s. utile du L.C.R (mini 0,75 m2/1gt)

LABELISATION

Autre	
-------	--

FINANCEMENT

	en %	en valeur absolue	part par logement
CREDIT IMMOBILIER	0%	- €	- €
LBU	16%	698 547 €	21 830 €
FONDS PROPRES	1%	30 352 €	949 €
DEFISCALISATION	0%	- €	- €
PRÊT CDC	81%	3 572 065 €	111 627 €
SUB LBU SURCHARGE FONCIERE	0%	- €	- €
SUB Collect. Locale SURCHARGE FONCIERE	0%	- €	- €
AUTRE:	2%	84 000 €	2 625 €
TOTAL	100,00%	4 384 964 €	137 030 €

LOYER

	valeur
MOYEN	6,34 €
PLAFOND	6,89 €

ERREUR d'addition sur le montant du plan de financement porté sur la fiche Financière révisée SHAU Antenne SUD 4 468 964 €

COÛT CONSTRUCTION

		<i>RATIO</i>	<i>unité</i>	
TERRASSEMENTS / VRD	350 028 €	83 €	Terrain	10 938 € / logt
ESPACES VERTS	39 567 €	13 €	Espace extérieurs hors emprise bât	
GROS ŒUVRE	1 268 789 €	47%	384 €	SHOB
REVETEMENTS DURS	58 924 €	2%	26 €	SHAB
ETANCHEITE	65 992 €	2%	29 €	SHAB
CHARPENTE COUVERTURE BARDAGES	260 673 €	10%	79 €	SHOB
CLOISONS DOUBLAGES / FAUX-PLAFOND	72 785 €	3%	32 €	SHAB
MENUISERIES BOIS	107 630 €	4%	48 €	SHAB
MENUISERIES EXTERIEURES	159 562 €	6%	71 €	SHAB
SERRURERIE/METALLERIE	42 645 €	2%	19 €	SHAB
PEINTURES	116 325 €	4%	52 €	SHAB
REVETEMENTS MINCES				
ELECTRICITE	231 544 €	9%	7 236 €	Logt
BT COLONNES MONTANTES	36 946 €	1%	1 155 €	Logt
ECLAIRAGE EXTERIEUR				
PLOMBERIE SANITAIRE	130 680 €	5%	4 084 €	Logt
EAU CHAUDE SANITAIRE	111 152 €	4%	3 474 €	Logt
VENTILATION CLIMATISATION	SANS OBJET		SO	Logt
ASCENSEUR	14 400 €	1%	450 €	Logt
EQUIPEMENT CUISINES et SALLES DE BA	SANS OBJET		SO	Logt
FACADES ET AMENAGEMENTS DE PLACA	SANS OBJET		SO	Logt
SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE UE				
TOTAL HT HORS VRD	2 678 046 €	<i>Montant des marchés + avenants / Source : Maître d'Œuvre</i>		
	2 632 838 €	<i>Montant Source : Fiche financière révisée DDE / SHAU - non datée</i> 1,72%		

DESCRIPTIF TECHNIQUE

Structure béton

Toitures tôles isolées - Bardages de façade bois et métal - Sur toitures en charpente bois support de panneaux photovoltaïques et chauffe-eau solaire
 Doublage intérieurs des voiles de façade exposés

Protections solaires par casquette et brises soleil métal-bois

2 entreprises se sont succédées sur le chantier

Source :

COÛT CONSTRUCTION HORS VRD H.T. m² / SHAB 1 188 €COÛT CONSTRUCTION HORS VRD H.T. m² / LOGEMENT 83 689 €

Date de Valeur 2010

PRIX DE REVIENT (=COÛT OPERATION)

<i>Charge Foncière</i>	717 620 €	14,89%	Source : Fiche financière révisée DDE / SHAU - non datée
Acquisition terrain	559 015 €	11,60%	Source : DDE - copie Gj_ Indicateurs et Engagements locatifs.xls - non datée
VRD	389 595 €	8,08%	Source : Maître d'œuvre
<i>Coût construction HORS VRD</i>	2 678 046 €	55,56%	Source : Maître d'œuvre
<i>Maîtrise d'ouvrage déléguée</i>	Information Non communiquée		
<i>Frais techniques</i>			
Honoraires	475 491 €	9,87%	Source : Fiche financière révisée DDE / SHAU - non datée
<i>Frais Financiers et garanties</i>			
Assurances	Information Non communiquée		
Frais de Commercialisation	Information Non communiquée		
Frais de Gestion	Information Non communiquée		
Marges et Aléas	Information Non communiquée		
TVA	Information Non communiquée		
TOTAL TTC	4 819 766 €	100,00%	
Coût de construction prévisionnel Hors V	2 571 649 €	en € HT	Source : Maître d'œuvre PRIX DE REVIENT TTC. m2 / SHAB 2 137 €
Coût de construction définitif Hors VRD	2 678 046 €	en € HT	Montant des marchés + avenants / Source : Maître d'Œuvre
Coût de opération prévisionnel	4 384 964 €	en € TTC	Source : Fiche financière révisée DDE / SHAU - non datée PRIX DE REVIENT TTC. Moyen / Lgt 150 618 €
Coût de opération définitif	4 819 766 €	en € TTC	
			Date de Valeu 2010

Fiche d'opération type : n°9
LLTS VEFA / LES BAMBOUS
Contexte

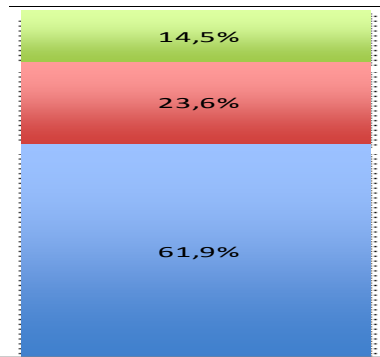
ZAC périurbaine
Opération en VEFA

Impact sur les coûts de construction

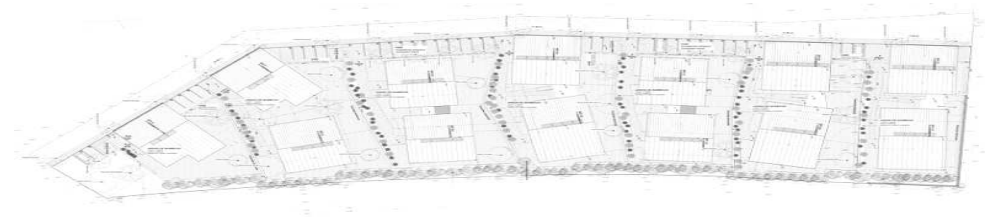
13 bâtiments semi collectifs en R+1
Terrain en pente = travaux d'aménagements extérieurs et de soutènement importants
Filière de construction mixte béton et façades lè en ossature métallique
Bardages métalliques, fibrociment et panneaux particules de bois reconstitué avec calepin com

Décomposition du coût de construction

■ CLOS COUVERT ■ SECOND ŒUVRE
■ LOTS TECHNIQUES



LES BAMBOUS

PLAN DE MASSE

VISUEL DU PROJET


Coût construction HT m2 SHAB **Prix de revient TTC m2 SHAB**

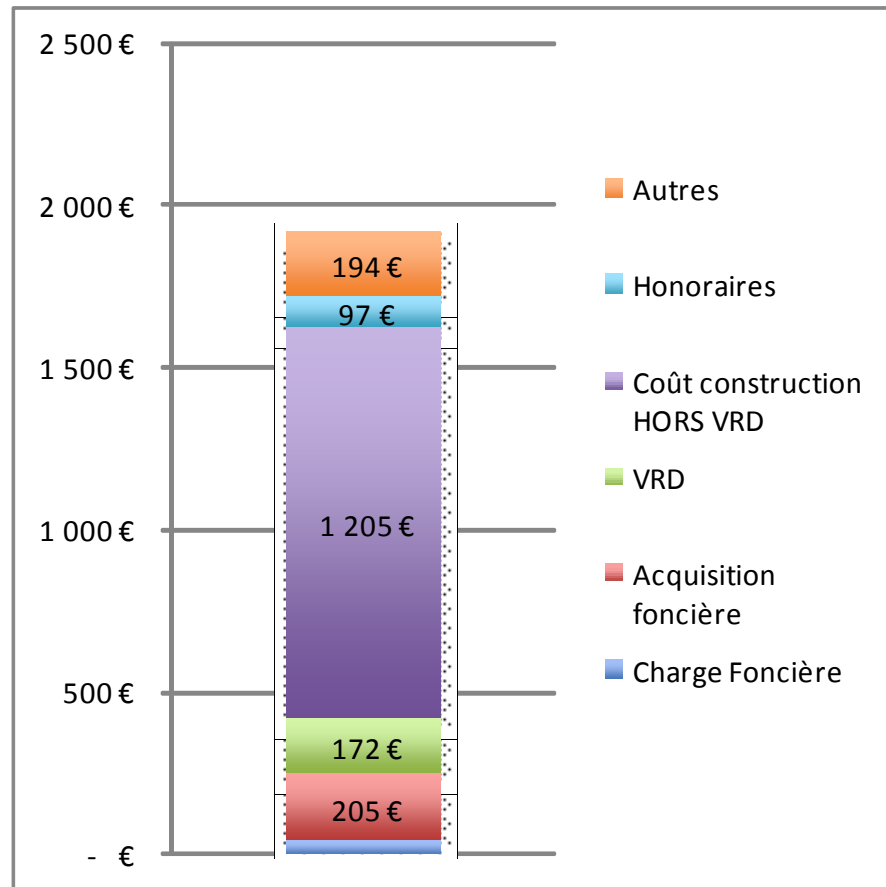
1 205 €

1 916 €

Décomposition du prix de revient

Date de valeur 2011



Charge Foncière	42 €	2%
Acquisition foncière	205 €	11%
VRD	172 €	9%
Coût construction HORS VRD	1 205 €	63%
<i>Honoraires et divers</i>	97 €	5%
<i>Frais Financiers et garanties</i>		
Taxes et Assurances	37 €	2%
Frais de Commercialisation	74 €	4%
Frais de Gestion	83 €	4%
Marges et Aléas	NC *	
Prix de revient TTC m2 SHAB	1 916 €	



FICHE DE VALIDATION PROJET

N°

9

		Plan Masse	Visuel du Projet
NOM DE L'OPERATION	LES BAMBOUS		
TERRITOIRE	REUNION		
LIEU - COMMUNE	rue Emille de la Giroday - lot 1.2 de la ZAC Beauséjour		
	SAINTE-MARIE		
MÂTRE D'OUVRAGE	Cbo TERRITORIA		
Coordonnées	BP 105 97438 SAINTE-MARIE		
MÂTRE d'OEUVRE	T&T architecture		
Coordonnées	103 CHAUSSEE ROYALE 97460 SAINT-PAUL		

ermis de construire / Livraisc DEPÔT avr.-10 ACCEPTATION NC LIVRAISON 2012

NOMBRE DE LOGEMENTS	53	NOMBR E	53					53	
Nombre de Bâtimnts	13	TYPE	Semi collectifs					Infra	Surface
Nombre de niveaux du bâtiment le plus élevé	R+1	PRODUIT	LLS	LCR		COMMERCES	AUTRE : PRECISER	ESPACES EXTERIEURS	PARKINGS

OBSERVATIONS / COMMENTAIRES
Réalisation de 53 logements en VEFA social.
53 LLS Semi Collectifs du T2 au T5 + LCR40 m2 + SATIONNEMENTS COUVERTS 389 m2
EMPRISE : 2770 m2

SHAB*	4021								4021
SHON	3752								3752
SHOB	5420							390	5810
Terrain	6000						950	470	7420
Surf. Annexes	70	40							110
Surf. Parking								387	387

Surf. = SHAB + (Surfaces annexes+Surfaces Pk couvert+LCR)/2

4270

POSITIONNEMENT DU BIEN

LLS	
LAS	
LLTS	X
LATS	
LIBRE SIM	
PROMOTION PRIVEE	
AUTRE	

LOCALISATION

Montagne	
ZAC	X
Lotissement	
LITORAL	
Zone Urbaine	
Autre/ ZONE PRU	

DEFINITION DES SURFACES FINANÇABLES

SHAB*

S. HABITABLE

Séjour
Chambres
cuisine
SdB
WC

Toilette
Séchoir
Dégt + entrée
Rangement
9 m2 <Varangue< 14 m2

S. ANNEXES PRIVATIVES COUVERTES

Porche
Balcon, loggia
Var.>14 m2 ou T1
Cave

S. PARKING COUVERT**S. ANNEXES PRIVATIVES NON COUVERTES**

Terrasse
Perron

S. LCR

s. utile du L.C.R (mini 0,75 m2/lot)

FINANCEMENT

	en %	en valeur absolue	part par logement
CREDIT IMMOBILIER	0%	- €	- €
LBU	18%	1 643 550 €	31 010 €
FONDS PROPRES	8%	750 000 €	14 151 €
DEFISCALISATION	28%	2 579 754 €	48 675 €
PRÊT CDC	44%	4 061 382 €	76 630 €
SUB LBU	0%	-	- €
SUB Collect. Locale SURCHARGE FONCIER	3%	265 000 €	5 000 €
AUTRE:	0%	-	- €
TOTAL	100,00%	9 299 686 €	175 466 €

LOYER

	valeur
MOYEN	4,91 €
PLAFOND	4,92 €

cette opération a bénéficié de la CAF en 2011 - Source MOREL Jean-Luc - DEAL Réunion/SHLS/UPFL <Jean-Luc.Morel@developpement-durable.gouv.fr>

COÛT CONSTRUCTION

		RATIO	unité	
TERRASSEMENTS / VRD	677 694 €	91 €	Terrain	
ESPACES VERTS				Espace extérieurs hors emprise bât
GROS ŒUVRE	1 580 000 €	33%	272 €	SHOB
REVETEMENTS DURS	135 050 €	3%	34 €	SHAB
ETANCHEITE	34 040 €	1%	8 €	SHAB
CHARPENTE COUVERTURE BARDAGES	1 014 787 €	21%	175 €	SHOB
CLOISONS DOUBLAGES / FAUX-PLAFOND	221 673 €	5%	55 €	SHAB
MENUISERIES BOIS	123 168 €	3%	31 €	SHAB
MENUISERIES EXTERIEURES	306 784 €	6%	76 €	SHAB
SERRURERIE/METALLERIE	361 287 €	8%	90 €	SHAB
PEINTURES	278 851 €	6%	69 €	SHAB
REVETEMENTS MINCES				
ELECTRICITE	267 237 €	6%	5 042 €	Logt
BT COLONNES MONTANTES	49 862 €	1%	941 €	Logt
ECLAIRAGE EXTERIEUR				
PLOMBERIE SANITAIRE	234 921 €	5%	4 432 €	Logt
EAU CHAUDE SANITAIRE	137 453 €	3%	2 593 €	Logt
VENTILATION CLIMATISATION	SANS OBJET		SO	Logt
ASCENSEUR	SANS OBJET		SO	appareil
EQUIPEMENT CUISINES et SALLES DE BA	SANS OBJET		SO	Logt
FACADES ET AMENAGEMENTS DE PLACA	SANS OBJET		SO	Logt
SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE UE	SANS OBJET			
TOTAL HT HORS VRD	4 745 113 €	<i>Montant des marchés / Source : Maître d'Œuvre</i>		
	6 807 680 €	<i>Montant Fiche financière DDE / SHAU - non datée</i> -30,30%		
	6 950 641 €	<i>Montant copie Gj_ Indicateurs et Engagements locatifs.xls - non datée</i> -31,73%		

DESCRIPTIF TECHNIQUE

Structure plancher et refends béton

Toitures tôles isolées - **FACADES LEGERES** en ossature métallique + **Bardages** de façade fibrociment bois reconstitué et métal

Protections solaires par encadrement, casquette et brises soleil métalliques

COÛT CONSTRUCTION HORS VRD H.T. m2 / SHAB **1 180 €**

COÛT CONSTRUCTION HORS VRD H.T. m2 / LOGEMENT **89 530 €**

Date de Valeur **2010**

PRIX DE REVIENT (=COÛT OPERATION)

<i>Charge Foncière</i>	170 307 €	2,24%	22,05% Part de la charge foncière sur le PRIX DE REVIENT
Acquisition terrain	825 220 €	10,87%	Source : DDE - Devis détaillé SHLMR 24 juin 2010
VRD	677 694 €	8,93%	
<i>Coût construction HORS VRD</i>	4 745 113 €		62,53% Part Coût construction sur le PRIX DE REVIENT
<i>Maîtrise d'ouvrage déléguée</i>	118 654 €	1,56%	Source : DDE - Devis détaillé SHLMR 24 juin 2010
<i>Frais techniques</i>			
Honoraires	390 600 €	5,15%	
<i>Frais Financiers et garanties</i>			8,72% Part des Frais financiers et garanties sur le PRIX DE REVIENT
Assurances	Information Non communiquée		
Frais de Commercialisation	296 832 €	3,91%	Source : DDE - Devis détaillé SHLMR 24 juin 2010
Frais de Gestion	216 475 €	2,85%	Source : DDE - Devis détaillé SHLMR 24 juin 2010
Marges et Aléas	Information Non communiquée		
TVA	2,10% 148 136 €	1,95%	Source : DDE - Devis détaillé SHLMR 24 juin 2010
TOTAL TTC	7 589 031 €	100,00%	

Coût de construction prévisionnel Hors V	6 417 080 €	en € HT	Source : DDE - Devis détaillé SHLMR 24 juin 2010	PRIX DE REVIENT TTC. m2 / SHAB	1 887 €
Coût de construction définitif Hors VRD	4 745 113 €	en € HT	Source : Maître d'Œuvre - Montant des marchés		
Coût de opération prévisionnel	9 299 686 €	en € TTC	Source : DDE - Devis détaillé SHLMR 24 juin 2010	PRIX DE REVIENT TTC. Moyen / Lgt	143 189 €
Coût de opération définitif	7 589 031 €	en € TTC			
				Date de Valeu	2010

Fiche d'opération type : n°10

PROMOTION PRIVEE / LE CANON

Contexte

ZAC périurbaine

Impact sur les coûts de construction

Parking aérien sous bâtiment

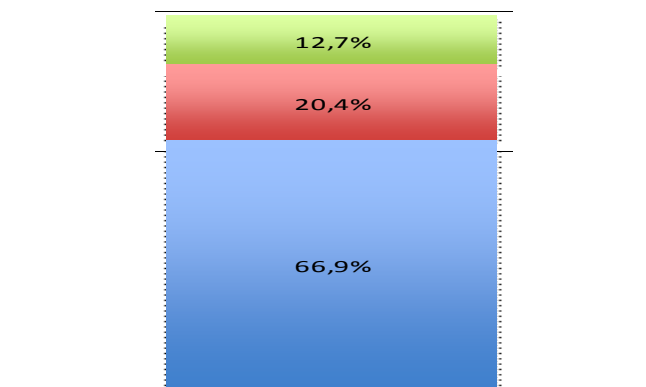
Climatisation des logements

Mobilier de cuisine et de salle de bains

Façade Légère avec Bardages en écaille de zinc

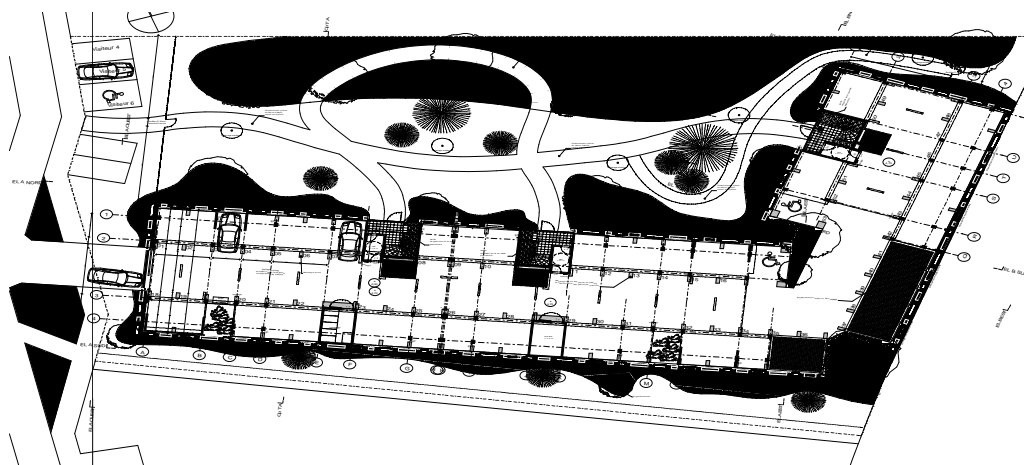
Décomposition du coût de construction

- CLOS COUVERT
- SECOND ŒUVRE
- LOTS TECHNIQUES

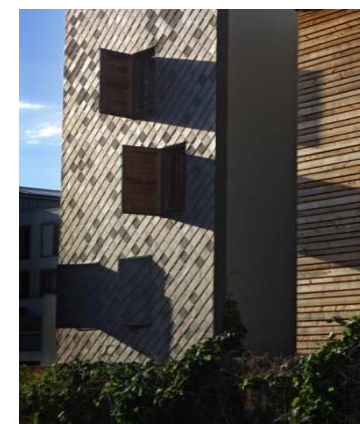


LE CANON

PLAN DE MASSE



VISUEL DU PROJET



Coût construction HT m2 SHAB | Prix de revient * TTC m2 SHAB

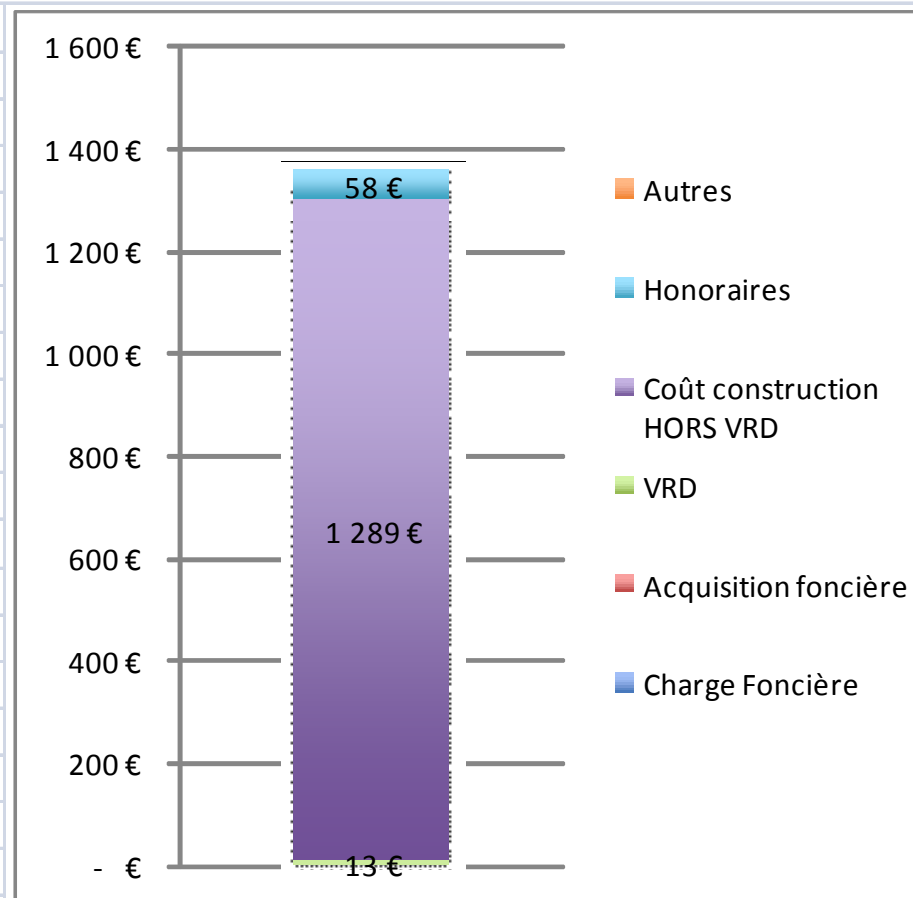
1 503 €

1 574 €

Décomposition du prix de revient

Date de valeur 2011

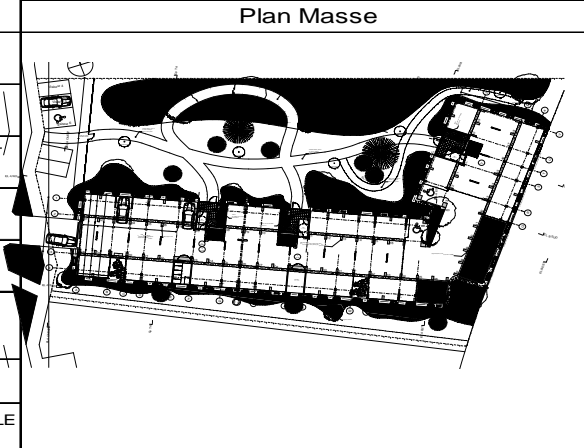

Charge Foncière	NC *	
Acquisition foncière	NC *	
VRD	13 €	1%
Coût construction HORS VRD	1 503 €	95%
Honoraires et divers	58 €	4%
<u>Frais Financiers et garanties</u>		
Taxes et Assurances	NC *	
Frais de Commercialisation	NC *	
Frais de Gestion	NC *	
Marges et Aléas	NC *	
Prix de revient TTC m2 SHAB	1 574 €	



FICHE DE VALIDATION PROJET

N°

10

		Plan Masse	Visuel du Projet	
NOM DE L'OPERATION	LE CANON			
TERRITOIRE	REUNION			
LIEU - COMMUNE	Zac La Poudrière - LOT A3P2 SAINT-PAUL			
MAÎTRE D'OUVRAGE	Cbo TERRITORIA			
Coordonnées	BP 105 97438 SAINTE-MARIE			
MÂTRE d'OEUVRE	T&T architecture			
Coordonnées	103 CHAUSSEE ROYALE 97460 SAINT-PAUL			

permis de construire / Livraison DEPÔT nov.-05 ACCEPTATION mai-06 LIVRAISON 2007

NOMBRE DE LOGEMENTS	30	NOMBR E	30					44	6	
Nombre de Bâtiments	2	TYPE	Collectifs					Infra	Surface	
Nombre de niveaux du bâtiment le plus élevé	R+3	PRODUIT	Promotion privée		COMMERCES	AUTRE : PRECISER	ESPACES EXTERIEURS	PARKINGS		
OBSERVATIONS / COMMENTAIRES Réalisation de 30 Logements en accession + 45 stationnements couverts EMPRISE : 1025 m2	SHAB*	2281							2281	
	SHON	2290							2290	
	SHOB	3176						892		4068
	Terrain	1025					2179		80	3284
	Surf. Annexes									0
	Surf. Parkings							892		892
	Surf. Fin.	= SHAB + (Surfaces annexes+Surfaces Pk couvert+LCR)/2								2727

POSITIONNEMENT DU BIEN

LLS	
LAS	
LLTS	
LATS	
LIBRE SIM	
PROMOTION PRIVEE	
AUTRE : Promotion privée	X

TYPE D'AMENAGEMENT

ZAC	X
Lotissement	

LOCALISATION

Littoral	X
Zone Urbaine	
Montagne	
Autre/ ZONE PRU	

REGLEMENTATION

Loi SRU	
Décret logement décent	
Décret sur le bruit	
Accessibilité	X
RTAA DOM	
Code de la Construction	
Loi sur l'architecture	
Loi Spinetta	
Code de l'urbanisme	
Autre	

DEFINITION DES SURFACES FINANÇABLES

SHAB*

S. HABITABLE

Séjour Toilette
Chambres Séchoir
cuisine Dégt + entrée
SdB Rangement
WC 9 m2 <Varangue< 14 m2

S. ANNEXES PRIVATIVES COUVERTES

Porche
Balcon, loggia
Var.>14 m2 ou T1
Cave

S. PARKING COUVERT**S. ANNEXES PRIVATIVES NON COUVERTES**

Terrasse
Perron

S. LCR

s. utile du L.C.R (mini 0,75 m2/lot)

LABELISATION

Autre	
-------	--

FINANCEMENT

	en %	en valeur absolue	part par logement
CREDIT IMMOBILIER			
LBU			
FONDS PROPRES			
DEFISCALISATION			
PRÊT CDC			
SUB LBU			
SUB Collect. Locale SURCHARGE FONCIER			
AUTRE:			
TOTAL			

LOYER

	valeur
MOYEN	information non communiquée
PLAFOND	information non communiquée

Information non communiquée

COÛT CONSTRUCTION

		<i>RATIO</i>	<i>unité</i>	
TERRASSEMENTS / VRD	28 577 €	9€	Terrain	
ESPACES VERTS	Compris		Espace extérieurs hors emprise bât	
GROS ŒUVRE	1 410 174 €	48%	347 €	SHOB
REVETEMENTS DURS	Compris			
ETANCHEITE	52 034 €	2%	23 €	SHAB
CHARPENTE COUVERTURE BARDAGES	293 003 €	10%	72 €	SHOB
CLOISONS DOUBLAGES / FAUX-PLAFOND	110 120 €	4%	48 €	SHAB
MENUISERIES BOIS	147 987 €	5%	65 €	SHAB
MENUISERIES EXTERIEURES	211 432 €	7%	93 €	SHAB
SERRURERIE/METALLERIE	157 215 €	5%	69 €	SHAB
PEINTURES	102 338 €	3%	45 €	SHAB
REVETEMENTS MINCES	SANS OBJET		SO	
ELECTRICITE	146 795 €	5%	4 893 €	Logt
BT COLONNES MONTANTES	19 674 €	1%	656 €	Logt
ECLAIRAGE EXTERIEUR				
PLOMBERIE SANITAIRE	136 749 €	5%	4 558 €	Logt
EAU CHAUDE SANITAIRE	compris			Logt
VENTILATION CLIMATISATION	70 610 €	2%	2 354 €	Logt
ASCENSEUR	SANS OBJET		SO	Logt
EQUIPEMENT CUISINES et SALLES DE BA	81 071 €	3%	2 702 €	Logt
FACADES ET AMENAGEMENTS DE PLACA	SANS OBJET		SO	Logt
SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE UE	SANS OBJET			
TOTAL HT HORS VRD	2 939 202 €	<i>Source : Maître d'Œuvre - Montant des marchés + avenants</i>		

DESCRIPTIF TECHNIQUE

COÛT CONSTRUCTION HORS VRD H.T. m2 / SHAB 1 289 €

COÛT CONSTRUCTION HORS VRD H.T. m2 / LOGEMENT 97 973 €

Date de Valeur 2007

PRIX DE REVIENT (=COÛT OPERATION)

<u>Charge Foncière</u>	Information Non communiquée		
Acquisition terrain	Information Non communiquée		
VRD	28 577 €	Source : Maître d'Œuvre	
<u>Coût construction HORS VRD</u>	2 939 202 €	Source : Maître d'Œuvre	
<u>Maîtrise d'ouvrage déléguée</u>	Information Non communiquée		
<u>Frais techniques</u>	Information Non communiquée		
Honoraires	132 099 €	= Honoraires de conception - Honoraires de suivi d'exécution - Non communiqués	
<u>Frais Financiers et garanties</u>	Information Non communiquée		
Assurances	Information Non communiquée		
Frais de Commercialisation	Information Non communiquée		
Frais de Gestion	Information Non communiquée		
Marges et Aléas	Information Non communiquée		
TVA	Information Non communiquée		
TOTAL TTC	3 099 878 €		
Coût de construction prévisionnel Hors V	Information Non communiquée	en € HT	PRIX DE REVIENT TTC. m2 / SHAB 1 359 €
Coût de construction définitif Hors VRD	2 939 202 €	en € HT	Source : Maître d'Œuvre - Montant des marchés + avenants
Coût de opération prévisionnel	Information Non communiquée	en € TTC	PRIX DE REVIENT TTC. Moyen / Lgt 103 329 €
Coût de opération définitif	Information Non communiquée	en € TTC	
		Date de Valeu	2007

Fiche d'opération type : n°11

PROMOTION PRIVEE / LE CABESTAN

Contexte

ZAC périurbaine

Impact sur les coûts de construction

Parking aérien sous bâtiment

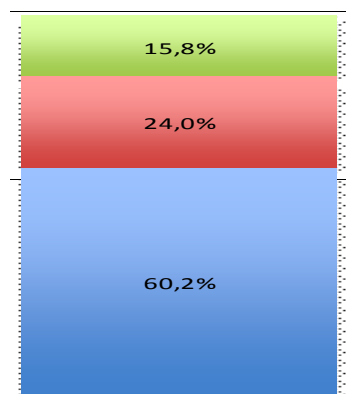
Climatisation des logements

Mobilier de cuisine et de salle de bains

Ascenseur

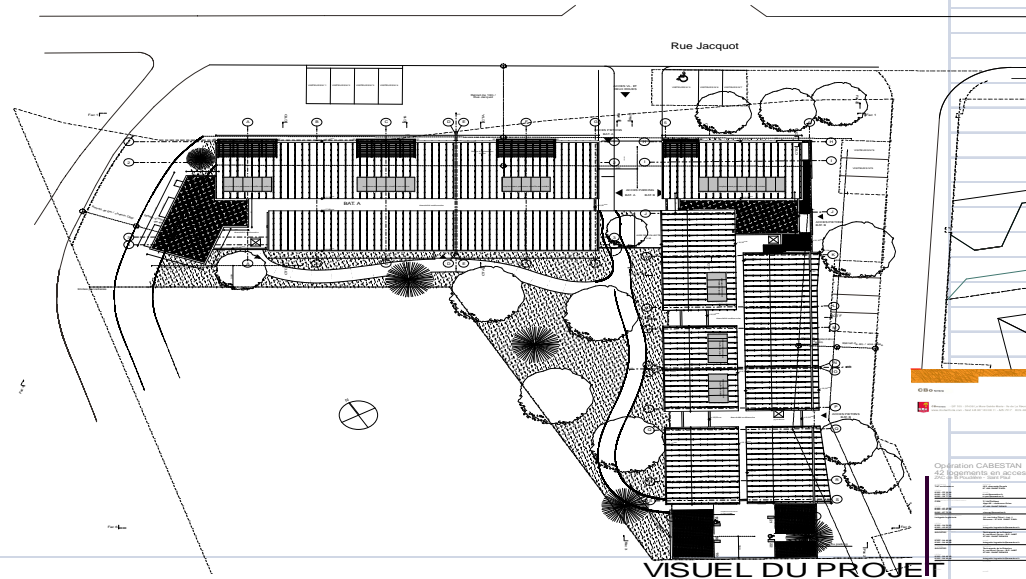
Décomposition du coût de construction

■ CLOS COUVERT ■ SECOND ŒUVRE
 ■ LOTS TECHNIQUES



LE CABESTAN

PLAN DE MASSE



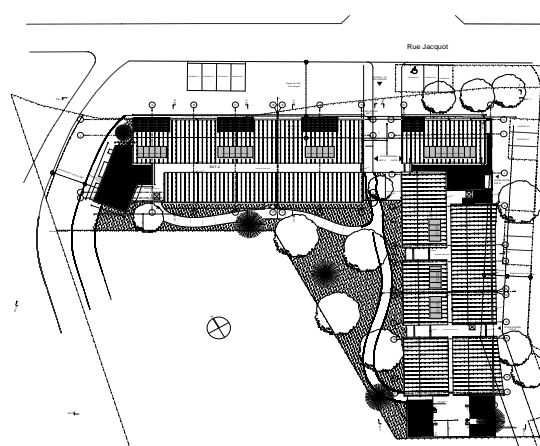
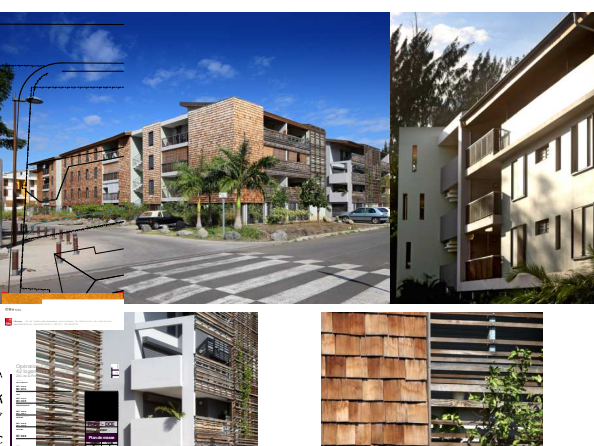
VISUEL DU PROJET



		Coût construction HT m2 SHAB	Prix de revient * TTC m2 SHAB
		1 497 €	1 656 €
Décomposition du prix de revient		Date de valeur 2011	
Charge Foncière	NC *		
Acquisition foncière	NC *		
VRD	43 €	3%	
Coût construction HORS VRD	1 497 €	90%	
Honoraires et divers	116 €	7%	
<u>Frais Financiers et garanties</u>			
Taxes et Assurances	NC *		
Frais de Commercialisation	NC *		
Frais de Gestion	NC *		
Marges et Aléas	NC *		
Prix de revient TTC m2 SHAB	1 656 €		

The chart displays the following data series:

- VRD: 43 €
- Coût construction HORS VRD: 1 497 €
- Honoraires: 116 €
- Charge Foncière: NC *
- Acquisition foncière: NC *
- Frais Financiers et garanties: NC *
- Taxes et Assurances: NC *
- Frais de Commercialisation: NC *
- Frais de Gestion: NC *
- Marges et Aléas: NC *
- Autres: NC *

FICHE DE VALIDATION PROJET		N°	11					
NOM DE L'OPERATION	LE CABESTAN							
TERRITOIRE	REUNION							
LIEU - COMMUNE	Zac La Poudrière A1a							
	SAINT-PAUL							
MÂTRE D'OUVRAGE	Cbo TERRITORIA							
Coordonnées	BP 105 97438 SAINTE-MARIE							
MÂTRE d'OEUVRE	T&T architecture							
Coordonnées	103 CHAUSSEE ROYALE 97460 SAINT-PAUL							
Permis de construire / Livraisc	DEPÔT	nov.-06	ACCEPTATION	mai-07	LIVRAISON	2009		
NOMBRE DE LOGEMENTS	42	NOMBR E	42				59	6
Nombre de Bâtiments	2	TYPE	Collectifs				Infra	Surface
Nombre de niveaux du bâtiment le plus élevé	R+3	PRODUIT	PLS		COMMERCES	AUTRE : PRECISER	ESPACES EXTERIEURS	PARKINGS
OBSERVATIONS / COMMENTAIRES Réalisation de 42 Logements en accession + 59 stationnements couverts EMPRISE : 1428 m2	SHAB*	3342						3342
	SHON	3050						3050
	SHOB		4462				1280	5742
	Terrain		1428			1693	116	3237
	Surf. Annexes							0
	Surf. Parking						1280	1280
	Surf.	= SHAB + (Surfaces annexes+Surfaces Pk couvert+LCR)/2						3982

POSITIONNEMENT DU BIEN

LLS	
LAS	
LLTS	
LATS	
LIBRE SIM	
PROMOTION PRIVEE	X
AUTRE :	

TYPE D'AMENAGEMENT

ZAC	X
Lotissement	

LOCALISATION

Littoral	
Zone Urbaine	
Montagne	
Autre/ ZONE PRU	

REGLEMENTATION

Loi SRU	
Décret logement décent	
Décret sur le bruit	
Accessibilité	
RTAA DOM	
Code de la Construction	X
Loi sur l'architecture	
Loi Spinetta	
Code de l'urbanisme	
Autre	

DEFINITION DES SURFACES FINANÇABLES

SHAB*

S. HABITABLE

Séjour
Chambres
cuisine
SdB
WC

Toilette
Séchoir
Dégt + entrée
Rangement
9 m2 <Varangue< 14 m2

S. ANNEXES PRIVATIVES COUVERTES

Porche
Balcon, loggia
Var.>14 m2 ou T1
Cave

S. PARKING COUVERT**S. ANNEXES PRIVATIVES NON COUVERTES**

Terrasse
Perron

S. LCR

s. utile du L.C.R (mini 0,75 m2/lot)

LABELISATION

Autre	
-------	--

FINANCEMENT

	en %	en valeur absolue	part par logement
CREDIT IMMOBILIER			
LBU			
FONDS PROPRES			
DEFISCALISATION			
PRÊT CDC			
SUB LBU			
SUB Collect. Locale SURCHARGE FONCIER			
AUTRE:			
TOTAL			

Information non communiquée

LOYER

	valeur
MOYEN	information non communiquée
PLAFOND	information non communiquée

COÛT CONSTRUCTION

DESCRIPTIF TECHNIQUE

		<i>RATIO</i>	<i>unité</i>	
TERRASSEMENTS / VRD	134 000 €	41 €	Terrain	
ESPACES VERTS	Compris		Espace extérieurs hors emprise bât	
GROS ŒUVRE	2 141 798 €	46%	373 €	SHOB
REVETEMENTS DURS	309 236 €	7%	93 €	SHAB
ETANCHEITE	65 664 €	1%	20 €	SHAB
CHARPENTE COUVERTURE BARDAGES	351 376 €	8%	61 €	SHOB
CLOISONS DOUBLAGES / FAUX-PLAFOND	214 467 €	5%	64 €	SHAB
MENUISERIES BOIS	141 414 €	3%	42 €	SHAB
MENUISERIES EXTERIEURES	238 462 €	5%	71 €	SHAB
SERRURERIE/METALLERIE	150 731 €	3%	45 €	SHAB
PEINTURES	137 024 €	3%	41 €	SHAB
REVETEMENTS MINCES	SANS OBJET		SO	SHAB
ELECTRICITE	232 856 €	5%	5 544 €	Logt
BT COLONNES MONTANTES				
ECLAIRAGE EXTERIEUR	20 000 €	0%	476 €	Logt
PLOMBERIE SANITAIRE	212 400 €	5%	5 057 €	Logt
EAU CHAUDE SANITAIRE	111 990 €	2%	2 666 €	Logt
VENTILATION CLIMATISATION	124 766 €	3%	2 971 €	Logt
ASCENSEUR	33 900 €	1%	807 €	Logt
EQUIPEMENT CUISINES et SALLES DE BA	128 561 €	3%	3 061 €	Logt
FACADES ET AMENAGEMENTS DE PLACA	35 670 €	1%	849 €	Logt
SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE UE	SANS OBJET			
TOTAL HT HORS VRD	4 650 315 €	<i>Source : Maître d'Œuvre - Montant des marchés + avenants</i>		

COÛT CONSTRUCTION HORS VRD H.T. m² / SHAB 1 391 €COÛT CONSTRUCTION HORS VRD H.T. m² / LOGEMENT 110 722 €

Date de Valeu 2009

PRIX DE REVIENT (=COÛT OPERATION)

<i>Charge Foncière</i>	<i>Information Non communiquée</i>	
Acquisition terrain	<i>Information Non communiquée</i>	
VRD	134 000 €	Source : Maître d'Œuvre
<u>Coût construction HORS VRD</u>	4 650 315 €	Source : Maître d'Œuvre
<i>Maîtrise d'ouvrage déléguée</i>	<i>Information Non communiquée</i>	
<i>Frais techniques</i>	<i>Information Non communiquée</i>	
Honoraires	387 321 €	
<i>Frais Financiers et garanties</i>	<i>Information Non communiquée</i>	
Assurances	<i>Information Non communiquée</i>	
Frais de Commercialisation	<i>Information Non communiquée</i>	
Frais de Gestion	<i>Information Non communiquée</i>	
Marges et Aléas	<i>Information Non communiquée</i>	
TVA	<i>Information Non communiquée</i>	
TOTAL TTC	5 171 636 €	

Coût de construction prévisionnel Hors VRD	<i>Information Non communiquée</i>	en € HT	PRIX DE REVIENT TTC. m2 / SHAB	1 547 €
Coût de construction définitif Hors VRD	4 650 315 €	en € HT	Source : Maître d'Œuvre - Montant des marchés + avenants	
Coût de opération prévisionnel	<i>Information Non communiquée</i>	en € TTC	PRIX DE REVIENT TTC. Moyen / Lgt	123 134 €
Coût de opération définitif	<i>Information Non communiquée</i>	en € TTC		

Date de Valeur **2009**

RECAPITULATIF

	OPERATION	VRD	CC1	dont		% du CLOS COUVERT	dont		% du CLOS COUVERT	% du CC1	dont		% du CLOS COUVERT	% du CC1	CLOS COUVERT	CLOS COUVERT % du CC1	SECOND ŒUVRE	SECOND ŒUVRE % du CC1	EQUIPEMENTS TECHNIQUES	EQUIPEMENTS TECHNIQUES % du CC1
				GROS ŒUVRE	Charpente Couverture Etanchéité		Menuiseries extérieures													
N°1	LES CAPUCINES	433 172 €	1 947 737 €	781 836 €	57,6%	455 675 €	33,6%	23,4%	119 473 €	8,8%	6,1%	1 356 984 €	69,7%	191 582 €	9,8%	399 171 €	20,5%			
N°2	BOUCAN LAUNAY 2	612 787 €	2 987 988 €	1 792 615 €	85,7%	200 257 €	9,6%	6,7%	98 96 €	4,7%	3,3%	2 091 067 €	70,0%	632 415 €	21,2%	264 506 €	8,9%			
N°3	FLORES	113 129 €	6 065 116 €	2 528 445 €	62,5%	1 232 212 €	30,5%	20,3%	285 830 €	7,1%	4,7%	4 046 487 €	66,7%	967 005 €	15,9%	1 051 624 €	17,3%			
N°4	MALACCA	242 027 €	7 624 378 €	3 806 709 €	69,5%	1 162 080 €	21,2%	15,2%	510 878 €	9,3%	6,7%	5 479 666 €	71,9%	1 239 655 €	16,3%	905 057 €	11,9%			
N°5	JACINTHE	233 465 €	3 115 844 €	1 891 227 €	86,2%	206 461 €	9,4%	6,6%	95 648 €	4,4%	3,1%	2 193 336 €	70,4%	537 910 €	17,3%	384 598 €	12,3%			
N°6	LE PHARE	184 619 €	2 073 658 €	987 202 €	72,4%	256 268 €	8,8%	12,4%	119 748 €	8,8%	5,8%	1 363 218 €	65,7%	485 805 €	23,4%	224 636 €	10,8%			
N°7	LE LAVOIR 2	629 720 €	4 288 112 €	2 008 450 €	71,2%	557 978 €	19,8%	13,0%	256 065 €	9,1%	6,0%	2 822 493 €	65,8%	630 991 €	14,7%	834 628 €	19,5%			
N°8	LE LAVOIR 1	416 816 €	2 865 164 €	1 357 441 €	72,3%	349 489 €	18,6%	12,2%	170 710 €	9,1%	6,0%	1 877 640 €	65,5%	426 139 €	14,9%	561 384 €	19,6%			
N°9	LES BAMBOUS	691 956 €	4 844 975 €	1 613 251 €	53,8%	1 070 900 €	35,7%	22,1%	313 240 €	10,5%	6,5%	2 997 392 €	61,9%	1 143 600 €	23,6%	703 983 €	14,5%			
N°10	LE CANON	33 328 €	3 427 812 €	1 644 600 €	71,7%	402 396 €	17,5%	11,7%	246 580 €	10,8%	7,2%	2 293 576 €	66,9%	698 263 €	20,4%	435 973 €	12,7%			
N°11	LE CABESTAN	144 131 €	5 001 883 €	2 303 720 €	76,6%	448 568 €	14,9%	9,0%	256 490 €	8,5%	5,1%	3 008 778 €	60,2%	1 201 557 €	24,0%	791 548 €	15,8%			
	MOYENNE				70,9%		20,9%	13,9%		8,3%	5,5%		66,8%		18,3%		14,9%			

	OPERATION	RATIO GROS ŒUVRE			FILIERE	OPERATION	Typologie des logements						SHAB	RATIO CC1 HORS VRD / m2 SHAB			
		/ m2 SHOB	/ m2 SHAB	% du CC1			T1	T2	T3	T4	T5	T6			TOTAL		
N°1	LES CAPUCINES	467 €	552 €	40,1%	Humide	N°1	LES CAPUCINES			7	2	3	6		18	1416	1 376 €
N°2	BOUCAN LAUNAY 2	495 €	865 €	60,0%	Humide	N°2	BOUCAN LAUNAY 2			4	12	11	1		28	2073	1 442 €
N°3	FLORES	389 €	847 €	41,7%	Humide	N°3	FLORES		53	6	17	1			77	2987	2 031 €
N°4	MALACCA	370 €	786 €	49,9%	Humide	N°4	MALACCA			16	34	8	3		61	4842	1 575 €
N°5	JACINTHE	456 €	641 €	60,7%	Humide	N°5	JACINTHE			3	13	17	4		37	2952	1 055 €
N°6	LE PHARE	300 €	486 €	47,6%	Humide	N°6	LE PHARE				15	11			26	2033	1 020 €
N°7	LE LAVOIR 2	338 €	633 €	46,8%	Humide	N°7	LE LAVOIR 2				22	25	1		48	3171	1 352 €
N°8	LE LAVOIR 1	411 €	602 €	47,4%	Humide	N°8	LE LAVOIR 1		2	7	8	13	1	1	32	2255	1 271 €
N°9	LES BAMBOUS	278 €	401 €	33,3%	Mixte	N°9	LES BAMBOUS			6	21	22	4		53	4021	1 205 €
N°10	LE CANON	404 €	721 €	48,0%	Humide	N°10	LE CANON				15	12	3		30	2281	1 503 €
N°11	LE CABESTAN	401 €	689 €	46,1%	Humide	N°11	LE CABESTAN				19	19	4		42	3342	1 497 €
	MOYENNE	392 €	657 €	47,4%			MOYENNE				100,00%						1 393 €

	OPERATION	RATIO CLOS COUVERT		RATIO SECOND		RATIO EQUIPTS		OPERATION	VRD	RATIO	PR	E DE VALEU	Coef d'actualisation		
		/ m2 SHAB	% du CC1	/ m2 SHAB	% du CC1	/ m2 SHAB	% du CC1							/ m2 SHAB	% du CC2
N°1	LES CAPUCINES	958 €	69,7%	135 €	9,8%	282 €	20,5%	N°1	LES CAPUC	305,944937	0,181935585	1681,61131	2036,393835	2009	1,075600947
N°2	BOUCAN LAUNAY 2	1 009 €	70,0%	305 €	21,2%	128 €	8,9%	N°2	BOUCAN LA	295,664028	0,170182057	1737,33961	2196,774711	2011	1,021045164
N°3	FLORES	1 355 €	66,7%	324 €	15,9%	352 €	17,3%	N°3	FLORES	37,8750532	0,018310864	2068,44708	2816,575332	2011	1,021045164
N°4	MALACCA	1 132 €	71,9%	256 €	16,3%	187 €	11,9%	N°4	MALACCA	49,987518	0,030767175	1624,70289	2232,712067	2011	1,021045164
N°5	JACINTHE	743 €	70,4%	182 €	17,3%	130 €	12,3%	N°5	JACINTHE	79,0791923	0,069705566	1134,47457	1506,588724	2008	1,111740474
N°6	LE PHARE	671 €	65,7%	239 €	23,4%	110 €	10,8%	N°6	LE PHARE	90,8113026	0,081752289	1110,81052	1395,539565	2009	1,075600947
N°7	LE LAVOIR 2	890 €	65,8%	199 €	14,7%	263 €	19,5%	N°7	LE LAVOIR 2	198,587096	0,128048236	1550,87725	2130,314828	2010	1,06987116
N°8	LE LAVOIR 1	833 €	65,5%	189 €	14,9%	249 €	19,6%	N°8	LE LAVOIR 1	184,840819	0,127001388	1455,42362	2137,368625	2010	1,06987116
N°9	LES BAMBOUS	745 €	61,9%	284 €	23,6%	175 €	14,5%	N°9	LES BAMBO	172,070191	0,124971074	1376,88015	1887,180308	2011	1,021045164
N°10	LE CANON	1 005 €	66,9%	306 €	20,4%	191 €	12,7%	N°10	LE CANON	14,6104532	0,009629086	1517,32499	1358,951729	2007	1,166239028
N°11	LE CABESTAN	900 €	60,2%	360 €	24,0%	237 €	15,8%	N°11	LE CABEST	43,1270278	0,028008191	1539,80056	1547,467313	2009	1,075600947
												date de Valeur :	Décembre 2011		
	MOYENNE	931 €	66,8%	253 €	18,3%	210 €	14,9%	MOYENNE				1527,06296	1931,442458		

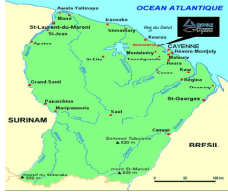

	OPERATION	ELECTRICITE	PLOMBERIE SANITAIRE	EAU CHAUDE SANITAIRE SOLAIRE	CLIMATISATION
N°1	LES CAPUCINES	4 736 €	4 332 €	3 445 €	SANS OBJET
N°2	BOUCAN LAUNAY 2	4 733 €	3 766 €	SANS OBJET	SANS OBJET
N°3	FLORES	4 275 €	5 210 €	2 896 €	SANS OBJET
N°4	MALACCA	5 026 €	5 132 €	3 456 €	SANS OBJET
N°5	JACINTHE	4 404 €	4 249 €	SANS OBJET	SANS OBJET
N°6	LE PHARE	4 195 €	3 839 €	SANS OBJET	SANS OBJET
N°7	LE LAVOIR 2	7 202 €	4 040 €	3 407 €	SANS OBJET
N°8	LE LAVOIR 1	7 236 €	4 084 €	3 474 €	SANS OBJET
N°9	LES BAMBOUS	5 042 €	4 432 €	2 593 €	SANS OBJET
N°10	LE CANON	4 893 €	4 558 €	SANS OBJET	2 354 €
N°11	LE CABESTAN	5 544 €	5 057 €	2 666 €	2 971 €
	MOYENNE	5 502 €	4 323 €	3 035 €	2 663 €

GUYANE

FICHE DE VALIDATION PROJET

N°

01

NOM DE L'OPERATION		9 PTZ		Plan de localisation	
TERRITOIRE		GUYANE		 	
LIEU - COMMUNE		ZAC DE SOULA			
MAITRE D'OUVRAGE		SIMKO			
Coordonnées		33 Av Jean Jaurès - 97388 Kourou			
MÂTRE d'OEUVRE		A Charles Y, LE TIRANT,			
Coordonnées					

P.C / Livraison	DEPÔT	juin-08	ACCEPTATION	oui	LIVRAISON
-----------------	-------	---------	-------------	-----	-----------

NOMBRE DE LOGEMENTS	9	NOMBRE	9				
NOMBRE DE BATIMENTS	9	TYPE	Maison ind			Infra	Surface
NIVEAU LE PLUS ELEVE	RDC	PRODUIT	PTZ	AUTRE : PRECISER	ESPACES EXTERIEURS	PARKINGS	

OBSERVATIONS / COMMENTAIRES
<p>Les marchés ont été attribués le 24/10/2010 et notifiés aux entreprises le 01/02/2011 pour un démarrage fixé au 11/04/2011. Un retard très important dû aux difficultés à obtenir les portances requises. Il a été décidé de modifier le système de fondation pour permettre le démarrage effectif de l'opération. La Livraison est reporté 1er trim 2013. Le financement de l'opération est bouclé et les fonds sont mobilisés au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Le delta entre le prix de revient prévisionnel et le coût définitif s'explique par le surcoût lié aux travaux supplémentaires et révisions ;</p>

SHAB*	1065					1065
SHON						0
SHOB	2077					2077
Terrain						0
Surf. Annexes						0
Surf. Parking couverts						0

Surf. Fin. = SHAB + (Surfaces annexes+Surfaces Pk couvert+LCR)/2

1065

POSITIONNEMENT DU BIEN

LLS	
LLTS	
PLS	
PTZ	X
LIBRE	
PROMOTION PRIVEE	
AUTRE	

TYPE D'AMENAGEMENT

ZAC	X
Lotissement	

LOCALISATION

Littoral	
Zone Urbaine	
Montagne	
Autre/ ZONE PRU	

REGLEMENTATION

Loi SRU	X
Décret logement décent	
Décret sur le bruit	
Accessibilité	X
RTA DOM	X
Code de la Construction	X
Loi sur l'architecture	
Loi Spinetta	X
Code de l'urbanisme	X
Autre	

DEFINITION DES SURFACES FINANCIABLES

SHAB*

S. HABITABLE

Séjour
Chambres
cuisine
SdB
WC

Toilette
Séchoir
Dégt + entrée
Rangement
9 m2 <Varangue< 14 m2

S. ANNEXES PRIVATIVES COUVERTES

Porche
Balcon, loggia
Var.>14 m2 ou T1
Cave

S. ANNEXES PRIVATIVES NON COUVERTES

Terrasse
Perron

s. utile du L.C.R (mini 0,75 m2/igt)

LABELISATION

HQE	
Autre	

FINANCEMENT

	en %	en valeur absolue
CREDIT IMMOBILIER	100%	1 492 000 €
LBU	0%	- €
FONDS PROPRES	0%	- €
DEFISCALISATION	0%	- €
PRÊT CDC	0%	- €
SUB SURCHARGE FONCIERE	0%	- €
AUTRE:	0%	- €
TOTAL	100%	1 492 000,00 €

LOYER

	valeur
MOYEN	
PLAFOND	

COÛT CONSTRUCTION

		<i>RATIO</i>	<i>unité</i>
TERRASSEMENTS / VRD		Non Compris	Terrain
ESPACES VERTS, clôtures	y compris	Compris	Espace extérieurs hors emprise b
GROS ŒUVRE	428 546 €	48%	206 € SHOB
RETELEMENTS DURS	39 000 €	4%	37 € SHAB
ETANCHEITE	0 €	0%	0 € SHAB
CHARPENTE COUVERTURE BARDAGES	234 643 €	26%	113 € SHOB
CLOISONS DOUBLAGES / FAUX-PLAFON	0 €	0%	0 € SHAB
MENUISERIES BOIS	22 891 €	3%	21 € SHAB
MENUISERIES EXTERIEURES	0 €	0%	0 € SHAB
SERRURERIE/METALLERIE	49 346 €	6%	46 € SHAB
PEINTURES	29 000 €	3%	27 € SHAB
RETELEMENTS MINCES			
ELECTRICITE	42 705 €	5%	4 745 € Logt
BT COLONNES MONTANTES	y compris		SO Logt
ECLAIRAGE EXTERIEUR			
PLOMBERIE SANITAIRE	42 007 €	5%	4 667 € Logt
EAU CHAUDE SANITAIRE		0%	0 € Logt
VENTILATION CLIMATISATION	SANS OBJET		SO Logt
ASCENSEUR	SANS OBJET		SO appareil
EQUIPEMENT CUISINES et SALLES DE BA	SANS OBJET		SO Logt
FACADES ET AMENAGEMENTS DE PLAC	SANS OBJET		SO Logt
SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE	SANS OBJET		
TOTAL HT HORS VRD	888 138 €		

DESCRIPTIF TECHNIQUE

L'architecture et les prestations extérieures comme de l'intérieur dans le cadre de cette ZAC doivent respecter un cahier de charges et des prescriptions urbaines . De ce fait la conception devrait être en adéquation avec l'environnement et le climat Guyanais (exp: toiture à haute capacité d'isolation phonique et thermique, la protection des façades contre l'ensoleillement). L'intérieure des habitations est conçu pour être fonctionnel, spacieux et naturellement aéré. Les prestations : carrelage au sol, cuisine aménagée avec paillasse, placards..etc.

COÛT OPERATION

<u>Charge Foncière</u>	286 546 €	charge foncière + frais de notaire
Acquisition terrain		0%
VRD et redevances	72 965 €	6%
<u>Coût construction HORS VRD</u>	888 138 €	69%
<u>Maîtrise d'ouvrage déléguée</u>	41 387 €	3% Rémunération de l'opérateur
<u>Frais techniques</u>	72 966 €	6%
Honoraires	30 203 €	2% Honoraires architecte + BET
<u>Frais Financiers et garanties</u>	50 708 €	4%
Taxes et Assurances	27 687 €	2% Il s'agit de l'assurance dommage - ouvrage
Frais de Commercialisation	0 €	0%
Frais de Gestion	0 €	0%
Marges et Aléas	0 €	0%
TVA		0% Non Applicable
TOTAL TTC	1 283 281 €	92,27%

Coût de construction prévisionnel	888 138 €	en € HT
Coût de construction réactualisé	971 037 €	en € HT
Coût d'opération prévisionnel	1 431 408 €	en € TTC
Coût d'opération réactualisé	1 492 000 €	en € TTC

PRIX DE REVIENT TTC. m2 / SHAB 1 205 €

PRIX DE REVIENT TTC. Moyen / Lgt 142 587 €

* travaux sup + révisior

Date de Valeu 30/11/2011

FICHE DE VALIDATION PROJET

N°

2

Plan de localisation

NOM DE L'OPERATION	44 PLS	 
TERRITOIRE	Guyane	
LIEU - COMMUNE	ZAC DE SOULA	
	MACOURIA	
MAÎTRE D'OUVRAGE	SIMKO	
Coordonnées	33 Av Jean Jaurès - 97388 Kourou	
MÂTRE d'OEUVRE	Daniel JOS	
Coordonnées		

P.C / Livraison	DEPÔT	OUI	ACCEPTATION	oct.-09	LIVRAISON	non
------------------------	--------------	------------	--------------------	---------	------------------	-----

NOMBRE DE LOGEMENTS	44
NOMBRE DE BATIMENTS	1
NIVEAU LE PLUS ELEVE	R+3

NOMBRE	44							
TYPE	Logements collectifs	Logements collectifs					Infra	Surface
PRODUIT	PLS			COMMERCES	AUTRE : PRECISER	ESPACES EXTERIEURS	PARKINGS	

OBSERVATIONS / COMMENTAIRES
<p>Le financement de ce programme est bouclé (CDC + prêt fiscal). Les Fonds sont mobilisés au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Après les retards occasionnés par l'aménageur EPAG dans la livraison puis dans la transmission des données altimétriques des plateformes, et après vérification de ces éléments, les travaux ont commencé en juin 2011 pour une livraison 4^{ème} trim 2012 et ceci malgré une saison des pluies qui a perturbé l'organisation du chantier; Consultation VRD tertiaires lancée à part .</p>

SHAB*	4119							4119
SHON								0
SHOB	7826,1							7826
Terrain								0
Surf. Annexes								0
Surf. Paking couverts								0

Surf. Fin. = SHAB + (Surfaces annexes+Surfaces Pk couvert+LCR)/2

4119

POSITIONNEMENT DU BIEN

LLS	
LLTS	
PLS (* défiscalisation)	X
PTZ	
LIBRE	
PROMOTION PRIVEE	
AUTRE	

TYPE D'AMENAGEMENT

ZAC	X
Lotissement	

LOCALISATION

Littoral	
Zone Urbaine	
Montagne	
Autre/ ZONE PRU	

REGLEMENTATION

Loi SRU	X
Décret logement décent	
Décret sur le bruit	
Accessibilité	X
RTA DOM	
Code de la Construction	X
Loi sur l'architecture	
Loi Spinetta	X
Code de l'urbanisme	X
Autre	

DEFINITION DES SURFACES FINANÇABLES

SHAB*

S. HABITABLE

Séjour
Chambres
cuisine
SdB
WC

Toilette
Séchoir
Dégt + entrée
Rangement
9 m2 <Varangue< 14 m2

S. ANNEXES PRIVATIVES COUVERTES

Porche
Balcon, loggia
Var.>14 m2 ou T1
Cave

S. PARKING COUVERT**S. ANNEXES PRIVATIVES NON COUVERTES**

Terrasse
Perron

S. LCR

s. utile du L.C.R (mini 0,75 m2/lot)

LABELISATION

HQE	
Autre	

FINANCEMENT

	en %	en valeur absolue	part par logement
PRÊT CDC complémentaire	30,54%	2 144 852,00 €	48 746,64 €
LBU	0,00%	- €	- €
FONDS PROPRES	0,00%	- €	- €
PRÊT FISCALE ACCORDE	30,74%	2 159 021,00 €	49 068,66 €
PRÊT CDC	38,72%	2 719 770,00 €	61 812,95 €
SUB SURCHARGE FONCIERE	0,00%	- €	- €
AUTRE:	0,00%	- €	- €
TOTAL	100,00%	7 023 643,00 €	

LOYER

	valeur
MOYEN	
PLAFOND	7,75 €

COÛT OPERATION

<u>Charge Foncière</u>	1 235 520 €		
Acquisition terrain		0,00%	coût d'acquisition du terrain, frais d'acte, géomètre, étude de sol.
VRD et redevances	868 916 €	12,37%	(voiries réseaux divers): préparation du terrain et terrassement, aménagements extérieurs, voirie et espaces verts éventuels, frais de branchements en eau et électricité, traitement eaux usées et pluviales, réseaux divers.
<u>Coût construction HORS VRD</u>	4 229 131 €	60,21%	
<u>Maîtrise d'ouvrage déléguée</u>	217 440 €	3,10%	correspond aux frais généraux pour les opérations sociales. Elle correspond aux frais de fonctionnement de la structure qui porte le projet et se situe autour de 3 à 6% du prix final de l'opération. Ce poste intègre pour les promoteurs privés la notion d'investissement en capital et de prise de risque financier.
<u>Frais techniques</u>	46 521 €	0,66%	équivalent aux honoraires dans le parc privé. Ils correspondent au suivi de chantier, rémunération de l'architecte, contrôles de sécurité... Ils représentent entre 2 et 5 % du coût total des différents postes selon le type d'opération.
Honoraires	791 513 €	11,27%	
<u>Frais Financiers (portage défiscalisation)</u>	224 220 €	3,19%	nécessaires à la réalisation de tout chantier en VEFA DEFISCALISATION - les frais de portage de l'opération.
Taxes et Assurances	95 478 €	1,36%	
Frais de Commercialisation		0,00%	Opérateur privés
Frais de portage défiscalisation	224 220 €	3,19%	
Marges et Aléas	204 976 €	2,92%	
Révision	121 227 €	1,73%	
TOTAL TTC	7 023 643 €	100,00%	

Coût de construction prévisionnel	3 856 407 €	en € HT
Coût de construction définitif	4 229 131 €	en € HT
Coût d'opération prévisionnel	6 799 423 €	en € TTC
Coût d'opération définitif	7 023 643 €	en € TTC

VRD COMPRIS

PRIX DE REVIENT TTC. m2 / SHAB

1 705 €

VRD COMPRIS

PRIX DE REVIENT TTC. Moyen / Lgt

159 628 €

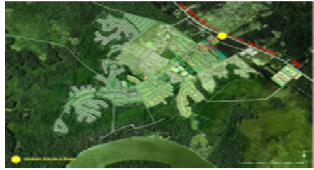

Date de Valeur

23/06/2010

FICHE DE VALIDATION PROJET

N°

3

		Plan de localisation	
NOM DE L'OPERATION	88 LLS		
TERRITOIRE	GUYANE		
LIEU - COMMUNE	SOULA		
	MACOURIA		
MAÎTRE D'OUVRAGE	SIMKO		
Coordonnées	33 Av Jean Jaurès -97388 Kourou		
MÂTRE d'OEUVRE	Atelier Y. LE TIRANT		
Coordonnées			

P.C / Livraison	DEPÔT	oui	ACCEPTATION	oct.-10	LIVRAISON	non
-----------------	-------	-----	-------------	---------	-----------	-----

NOMBRE DE LOGEMENTS	88	NOMBRE	88							
NOMBRE DE BATIMENTS	3	TYPE	Logements collectifs					Infra	Surface	
NIVEAU LE PLUS ELEVE	R+3	PRODUIT	LLS			COMMERCES	AUTRE : PRECISER	ESPACES EXTERIEURS	PARKINGS	

OBSERVATIONS / COMMENTAIRES	SHAB*	8024								8024
<p>Le financement de cette opération est assuré par une subv LBU déjà accordé, un prêt CDC et un prêt fiscal. Le dossier d'agrément fiscal est envoyé à la DGFIP de Guyane le 27/07/2011 est tjrs en attente d'une réponse. Le contrat de prêt CDC ayant reçu un accord de principe le 29/11/2011, n'est tjrs pas signé. Cependant, la commune de Macouria et la Région Guyane ont accordé leur garantie d'emprunt. Le marché travaux est signé le 1/07/2011. Les travaux de fondation a démarré le 12/12/2011. La livraison de ce programme est prévue 2 ème trim. 2013</p>	SHON									0
	SHOB	15246								15246
	Terrain									0
	Surf. Annexes									0
	Surf. Parking couverts									0

Surf. Fin. = SHAB + (Surfaces annexes+Surfaces Pk couvert+LCR)/2

8024

POSITIONNEMENT DU BIEN

LLS	X
LLTS	
PLS	
PTZ	
LIBRE	
PROMOTION PRIVEE	
AUTRE	

TYPE D'AMENAGEMENT

ZAC	X
Lotissement	

LOCALISATION

Littoral	
Zone Urbaine	
Montagne	
Autre/ ZONE PRU	

REGLEMENTATION

Loi SRU	X
Décret logement décent	
Décret sur le bruit	X
Accessibilité	X
RTA DOM	X
Code de la Construction	X
Loi sur l'architecture	
Loi Spinetta	X
Code de l'urbanisme	x
Autre	

DEFINITION DES SURFACES FINANÇABLES

SHAB*

S. HABITABLE

Séjour	Toilette
Chambres	Séchoir
cuisine	Dégt + entrée
SdB	Rangement
WC	9 m2 <Varangue< 14 m2

S. ANNEXES PRIVATIVES COUVERTES

Porche
Balcon, loggia
Var.>14 m2 ou T1
Cave

S. PARKING COUVERT**S. ANNEXES PRIVATIVES NON COUVERTES**

Terrasse
Perron

S. LCR

s. utile du L.C.R (mini 0,75 m2/lot)

LABELISATION

HQE	
Autre	

FINANCEMENT

	en %	en valeur absolue	part par logement
CREDIT IMMOBILIER	%	- €	- €
LBU	49,35%	2 816 981,00 €	32 011,15 €
FONDS PROPRES	%	- €	- €
DEFISCALISATION	50,65%	2 890 811,00 €	32 850,13 €
PRÊT CDC	%	6 355 044,00 €	72 216,41 €
SUB SURCHARGE FONCIERE	%	- €	- €
AUTRE:	%	- €	- €
TOTAL	100,00%	12 062 836,00 €	

LOYER

	valeur
MOYEN	
PLAFOND	5,60 €

COÛT CONSTRUCTION

		<i>RATIO</i>	<i>unité</i>
TERRASSEMENTS / VRD		#DIV/0!	Terrain
ESPACES VERTS		#DIV/0!	Espace extérieurs hors emprise bât
GROS ŒUVRE	3 932 000 €	258 €	SHOB
REVETEMENTS DURS	388 570 €	48 €	SHAB
ETANCHEITE		0 €	SHAB
CHARPENTE COUVERTURE BARDAGES	573 773 €	38 €	SHOB
CLOISONS DOUBLAGES / FAUX-PLAFOND		0 €	SHAB
MENUISERIES BOIS	293 885 €	37 €	SHAB
MENUISERIES EXTERIEURES	264 683 €	33 €	SHAB
SERRURERIE/METALLERIE	113 436 €	14 €	SHAB
PEINTURES	272 583 €	34 €	SHAB
REVETEMENTS MINCES			
ELECTRICITE	426 272 €	4 844 €	Logt
BT COLONNES MONTANTES		0 €	Logt
ECLAIRAGE EXTERIEUR			
PLOMBERIE SANITAIRE	322 105 €	3 660 €	Logt
EAU CHAUDE SANITAIRE		0 €	Logt
VENTILATION CLIMATISATION		SO	Logt
ASCENSEUR		0 €	appareil
EQUIPEMENT CUISINES et SALLES DE BA		SO	Logt
FACADES ET AMENAGEMENTS DE PLACA		SO	Logt
SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE UE			
TOTAL HT HORS VRD	6 587 306 €		

DESCRIPTIF TECHNIQUE

La SIMKO dans le cadre de leurs opérations de construction utilise un cahier de charges type qu'elle transmette en amont à l'Architecte pour les prestations intérieures comme à l'extérieurs de chaque projet. De ce fait, on retrouve systématiquement des produits similaires ou équivalentes en matière de revêtement, peinture, menuiserie. Une optimisation des surfaces dans la conception est également demandée.

COÛT CONSTRUCTION HORS VRD H.T. m2 / SHAB 821 €

COÛT CONSTRUCTION HORS VRD H.T. / LOGEMENT 74 856 €

Date de Valeur 01/07/2011

POSITIONNEMENT DU BIEN

LLS	X
LLTS	
PLS	X
PTZ	
LIBRE SIM	
PROMOTION PRIVEE	
AUTRE (COMMERCES)	

TYPE D'AMENAGEMENT

ZAC	
Lotissement	

LOCALISATION

Littoral		
Zone Urbaine	X	Cayenne
Montagne		
Autre/ ZONE PRU		

REGLEMENTATION

Loi SRU	X
Décret logement décent	
Décret sur le bruit	
Accessibilité	X
RTA DOM	X
Code de la Construction	X
Loi sur l'architecture	
Loi Spinetta	X
Code de l'urbanisme	X
Autre	

DEFINITION DES SURFACES FINANÇABLES

SHAB*

S. HABITABLE

Séjour	Toilette
Chambres	Séchoir
cuisine	Dégt + entrée
SdB	Rangement
WC	9 m2 <Varangue< 14 m2

S. ANNEXES PRIVATIVES COUVERTES

Porche
Balcon, loggia
Var.>14 m2 ou T1
Cave

S. PARKING COUVERT**S. ANNEXES PRIVATIVES NON COUVERTES**

Terrasse
Perron

S. LCR

s. utile du L.C.R (mini 0,75 m2/igt)

LABELISATION

HQE	
Autre	

FINANCEMENT

	en %	en valeur absolue	part par logement
CREDIT IMMOBILIER	%	- €	- €
LBU	%		- €
FONDS PROPRES	%	763 378,00 €	25 445,93 €
DEFISCALISATION	0,00%	1 309 639,00 €	43 654,63 €
PRÊT CREDIT FONCIER	%	2 492 014,00 €	83 067,13 €
SUB SURCHARGE FONCIERE	%	- €	- €
AUTRE:	%	- €	- €
TOTAL	0,00%	4 565 031,00 €	

LOYER

	valeur
MOYEN	5,60 LLS - 6,81 PLS
PLAFOND	5,93 € LLS - 7,75 € PLS

COÛT CONSTRUCTION

		<i>RATIO</i>	<i>unité</i>
TERRASSEMENTS / VRD		#DIV/0!	Terrain
ESPACES VERTS		#DIV/0!	Espace extérieurs hors emprise bât
GROS ŒUVRE		0 €	SHOB
REVETEMENTS DURS		0 €	SHAB
ETANCHEITE		0 €	SHAB
CHARPENTE COUVERTURE BARDAGES		0 €	SHOB
CLOISONS DOUBLAGES / FAUX-PLAFOND		0 €	SHAB
MENUISERIES BOIS		0 €	SHAB
MENUISERIES EXTERIEURES		0 €	SHAB
SERRURERIE/METALLERIE		0 €	SHAB
PEINTURES		0 €	SHAB
REVETEMENTS MINCES		0 €	SHAB
ELECTRICITE		0 €	Logt
BT COLONNES MONTANTES		0 €	Logt
ECLAIRAGE EXTERIEUR		0 €	Logt
PLOMBERIE SANITAIRE		0 €	Logt
EAU CHAUDE SANITAIRE		0 €	Logt
VENTILATION CLIMATISATION		SO	Logt
ASCENSEUR		0 €	appareil
EQUIPEMENT CUISINES et SALLES DE BA		SO	Logt
FACADES ET AMENAGEMENTS DE PLACA		SO	Logt
SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE UE			
TOTAL HT HORS VRD	3 590 733 €		

DESCRIPTIF TECHNIQUE

Structure en béton.
végétalisation des espaces libres
toiture: tôle ondulée
charpente: métal
varangue: structure mixte béton /métal
façade: bardage en fibre ciment
façade en relief: brique de terre compressé
menuiseries aluminium
volet: bois lasuré
garde corps: lisse acier galva, remplissage brique
soutènement: maçonnerie de pierre

assainissement eau de pluie de toiture et de ruissellement: orientée
vers le caniveau

COÛT CONSTRUCTION HORS VRD H.T. m2 / SHAB 1 622 €

COÛT CONSTRUCTION HORS VRD H.T. / LOGEMENT 119 691 €

Date de Valeur 08/10/2010

PRIX DE REVIENT (=COÛT OPERATION)

<u>Charge Foncière</u>			
Acquisition terrain	183 917 €	4,03%	coût d'acquisition du terrain, frais d'acte, géomètre, étude de sol.
VRD	55 000 €	1,20%	(voiries réseaux divers): préparation du terrain et terrassement, aménagements extérieurs, voirie et espaces verts éventuels, frais de branchements en eau et électricité, traitement eaux usées et pluviales, réseaux divers.
<u>Coût construction HORS VRD</u>	3 590 733 €	78,66%	
<u>Maîtrise d'ouvrage déléguée</u>	107 721 €	2,36%	correspond aux frais généraux pour les opérations sociales. Elle correspond aux frais de fonctionnement de la structure qui porte le projet et se situe autour de 3 à 6 % du prix final de l'opération. Ce poste intègre pour les promoteurs privés la notion d'investissement en capital et de prise de risque financier.
<u>Frais techniques</u>		0,00%	équivalent aux honoraires dans le parc privé. Ils correspondent au suivi de chantier, rémunération de l'architecte, contrôles de sécurité... Ils représentent entre 2 et 5 % du coût total des différents postes selon le type d'opération.
Honoraires	457 055 €	10,01%	
<u>Frais Financiers et garanties</u>	170 605 €	3,74%	nécessaires à la réalisation de tout chantier de construction, sont de l'ordre de 3 - 4 % du prix final quel que soit le type d'opération en question. Ils comprennent notamment les frais de portage de l'opération. A noter sur ce poste, la spécificité des LES pour lesquels le portage financier de l'opération jusqu'à sa livraison oblige l'opérateur à contracter un prêt (poste qui
Taxes et Assurances		0,00%	
Frais de Commercialisation		0,00%	Opérateur privés et ponctuellement sociaux (LES)
Frais de Gestion		0,00%	
Marges et Aléas		0,00%	
TVA		0,00%	Non Applicable
TOTAL TTC	4 565 031 €	100,00%	

Coût de construction prévisionnel		en € HT
Coût de construction définitif	3 590 733 €	en € HT
Coût de opération prévisionnel		en € TTC
Coût de opération définitif	4 565 031 €	en € TTC

VRD COMPRIS

PRIX DE REVIENT TTC. m2 / SHAB 2 062 €

VRD COMPRIS

PRIX DE REVIENT TTC. Moyen / Lgt 152 168 €


Date de Valeur 08/10/2010

FICHE DE VALIDATION PROJET

N°

5

Plan de localisation

NOM DE L'OPERATION	GABIN		
TERRITOIRE	Guyane		
LIEU - COMMUNE	St - Georges de l'Oyapock		
MÂTRE D'OUVRAGE	SIGUY		
Coordonnées	25 Av Louis Pasteur - 97300		
MÂTRE d'OEUVRE			
Coordonnées			

P.C / Livraison	DEPÔT	juil.-09	ACCEPTATION	oui	LIVRAISON	non
------------------------	--------------	----------	--------------------	-----	------------------	-----

NOMBRE DE LOGEMENTS	56
NOMBRE DE BATIMENTS	1
NIVEAU LE PLUS ELEVE	R+1

NOMBRE		56						56
TYPE	Logements collectifs	Logements collectifs					Infra	Surface
PRODUIT	PLS			COMMERCES	AUTRE : PRECISER	ESPACES EXTERIEURS	PARKINGS	

SERVATIONS / COMMENTAIRES
Le financement de ce programme est assuré par un

SHAB*		4340						4340
SHON								0
SHOB								0
Terrain								0
Surf								

POSITIONNEMENT DU BIEN

LLS	
LLTS	
PLS	X
PTZ	
LIBRE	
PROMOTION PRIVEE	
AUTRE (COMMERCES)	

TYPE D'AMENAGEMENT

ZAC	
Lotissement	X

LOCALISATION

Littoral	
Zone Urbaine	
Montagne	
Autre/ ZONE PRU	

REGLEMENTATION

Loi SRU	
Décret logement décent	x
Décret sur le bruit	
Accessibilité	x
RTA DOM	
Code de la Construction	x
Loi sur l'architecture	
Loi Spinetta	x
Code de l'urbanisme	x
Autre	

DEFINITION DES SURFACES FINANÇABLES

SHAB*

S. HABITABLE

Séjour Toilette
Chambres Séchoir
cuisine Dégt + entrée
SdB Rangement
WC 9 m2 <Varangue< 14 m2

S. ANNEXES PRIVATIVES COUVERTES

Porche
Balcon, loggia
Var.>14 m2 ou T1
Cave

S. PARKING COUVERT**S. ANNEXES PRIVATIVES NON COUVERTES**

Terrasse
Perron

S. LCR

s. utile du L.C.R (mini 0,75 m2/fgt)

LABELISATION

HQE	x
Autre	

FINANCEMENT

	en %	en valeur absolue	part par logement
CREDIT IMMOBILIER	%	- €	- €
SUBVENTION	100,00%	2 595 654,00 €	46 350,96 €
FONDS PROPRES	%	- €	- €
DEFISCALISATION	0,00%		- €
PRÊT CDC	%	10 494 346,00 €	187 399,04 €
SUB SURCHARGE FONCIERE	%	- €	- €
AUTRE:	%	- €	- €
TOTAL	100,00%	13 090 000,00 €	

LOYER

	valeur
MOYEN	
PLAFOND	7,75 € PLS

COÛT CONSTRUCTION

		<i>RATIO</i>	<i>unité</i>
TERRASSEMENTS / VRD	1 437 000 €	#DIV/0!	Terrain
ESPACES VERTS		#DIV/0!	Espace extérieurs hors emprise bât
GROS ŒUVRE	2 781 014 €	#DIV/0!	SHOB
REVETEMENTS DURS	292 129 €	67 €	SHAB
ETANCHEITE		0 €	SHAB
CHARPENTE COUVERTURE BARDAGES	333 601 €	#DIV/0!	SHOB
CLOISONS DOUBLAGES / FAUX-PLAFOND		0 €	SHAB
MENUISERIES BOIS	282 278 €	65 €	SHAB
MENUISERIES EXTERIEURES	208 530 €	48 €	SHAB
SERRURERIE/METALLERIE	135 000 €	31 €	SHAB
PEINTURES	132 650 €	31 €	SHAB
REVETEMENTS MINCES			
ELECTRICITE	333 306 €	5 952 €	Logt
BT COLONNES MONTANTES		0 €	Logt
ECLAIRAGE EXTERIEUR			
PLOMBERIE SANITAIRE	288 874 €	5 158 €	Logt
EAU CHAUDE SANITAIRE		0 €	Logt
VENTILATION CLIMATISATION		SO	Logt
ASCENSEUR		0 €	appareil
EQUIPEMENT CUISINES et SALLES DE BA		SO	Logt
FACADES ET AMENAGEMENTS DE PLACA		SO	Logt
TVA		Non applicable	
TOTAL HT HORS VRD	6 224 382 €		

DESCRIPTIF TECHNIQUE

Structure en béton armé
 remplissage en béton
 menuiseries extérieures: aluminium
 volets roulants: métallique
 porte intérieur bois
 enduit projeté
 plâtre projeté
 toiture: tôle ondulé
 charpente: bois
 parkings extérieure
 cuisine équipée: paillasses, meubles, rangements

COÛT CONSTRUCTION HORS VRD H.T. m2 / SHAB 1 434 €

COÛT CONSTRUCTION HORS VRD H.T. / LOGEMENT 111 150 €

Date de Valeu 07/07/2010

FICHE DE VALIDATION PROJET

N° **6**

Plan de localisation

NOM DE L'OPERATION			
TERRITOIRE	Guyane		
LIEU - COMMUNE	Cacao		
	Roura		
MÂTRE D'OUVRAGE			
Coordonnées			
MÂTRE d'OEUVRE			
Coordonnées			

PC / Livraison	DEPÔT	juin-10	ACCEPTATION	oui	LIVRAISON	2011
----------------	--------------	---------	--------------------	-----	------------------	------

NOMBRE DE LOGEMENTS	1
NOMBRE DE BATIMENTS	1
NIVEAU LE PLUS ELEVE	RDC

NOMBRE	1							
TYPE	Individuel						Infra	Surface
PRODUIT	LIBRE PRIVE			COMMERCES	AUTRE : PRECISER	ESPACES EXTERIEURS	PARKINGS	

SERVATIONS / COMMENTAIRES

Opération de 1 villa sur un terrain privé avec parking

SHAB*	135							135
SHON								0
SHOB								0
Terrain	1200							1200
Surf. Annexes								0
Surf								

POSITIONNEMENT DU BIEN

LLS	
LAS	
LLTS	
LATS	
LIBRE	x
PROMOTION PRIVEE	
AUTRE (AUTO CONSTRUCTION)	

TYPE D'AMENAGEMENT

ZAC	
Lotissement	

LOCALISATION

Littoral	
Zone Urbaine	x
Montagne	
Autre/ ZONE PRU	

REGLEMENTATION

Loi SRU	
Décret logement décent	X
Décret sur le bruit	
Accessibilité	X
RTA DOM	
Code de la Construction	X
Loi sur l'architecture	
Loi Spinetta	
Code de l'urbanisme	X
Autre	

DEFINITION DES SURFACES FINANCIABLES

SHAB*

S. HABITABLE

Séjour
Chambres
cuisine
SdB
WC

Toilette
Séchoir
Dégt + entrée
Rangement
9 m2 <Varangue< 14 m2

S. ANNEXES PRIVATIVES COUVERTES

Porche
Balcon, loggia
Var.>14 m2 ou T1
Cave

S. PARKING COUVERT**S. ANNEXES PRIVATIVES NON COUVERTES**

Terrasse
Perron

S. LCR

s. utile du L.C.R (mini 0,75 m2/lot)

LABELISATION

HQE	
Autre	

FINANCEMENT

	en %	en valeur absolue	part par logement
CREDIT IMMOBILIER	48,14%	130 000,00 €	130 000,00 €
LBU	0,00%	- €	- €
FONDS PROPRES	51,86%	140 029,00 €	140 029,00 €
DEFISCALISATION	0,00%	- €	- €
PRÊT CDC	%	- €	- €
SUB SURCHARGE FONCIERE	%	- €	- €
AUTRE:	%	- €	- €
TOTAL	100,00%	270 029,00 €	

LOYER

	valeur
MOYEN	
PLAFOND	

COÛT CONSTRUCTION

		<i>RATIO</i>	<i>unité</i>
TERRASSEMENTS / VRD		0 €	Terrain
ESPACES VERTS		#DIV/0!	Espace extérieurs hors emprise bât
GROS ŒUVRE	85 000 €	#DIV/0!	SHOB
REVETEMENTS DURS	6 500 €	48 €	SHAB
ETANCHEITE	4 000 €	30 €	SHAB
CHARPENTE COUVERTURE BARDAGES	8 500 €	#DIV/0!	SHOB
CLOISONS DOUBLAGES / FAUX-PLAFOND	5 500 €	41 €	SHAB
MENUISERIES BOIS	11 250 €	83 €	SHAB
MENUISERIES EXTERIEURES	7500	26 €	SHAB
SERRURERIE/METALLERIE	2 500 €	19 €	SHAB
PEINTURES	4 500 €	33 €	SHAB
REVETEMENTS MINCES			
ELECTRICITE	6 500 €	6 500 €	Logt
DIVERS	950 €	950 €	Logt
ECLAIRAGE EXTERIEUR			
PLOMBERIE SANITAIRE	2 800 €	2 800 €	Logt
EAU CHAUDE SANITAIRE	3 200 €	3 200 €	Logt
VENTILATION CLIMATISATION	18 000 €	SO	Logt
MENUISERIE EXT BOIS	3 500 €	#REF!	appareil
EQUIPEMENT CUISINES et SALLES DE BA	500 €	SO	Logt
FACADES ET AMENAGEMENTS DE PLACA		SO	Logt
ENDUIT PROJETE	8 247 €		
TOTAL HT HORS VRD	178 947 €		

DESCRIPTIF TECHNIQUE

Il s'agit de la construction d'une villa de type 5 avec deux boxes de parking et piscine. Prestation intérieur de standing et terrain clôturé avec portail métallique. Le propriétaire a fait appel à des artisans locaux. Ces derniers informent avoir se ravitailler du côté de Brésil pour certains matériaux La maison est équipée d'un ECS et utilise beaucoup de bois pour la façade.

COÛT CONSTRUCTION HORS VRD H.T. m2 / SHAB 1 326 €

COÛT CONSTRUCTION HORS VRD H.T./ LOGEMENT 178 947 €

Date de Valeu 2011

