

MINISTERE DE L'ECOLOGIE DU  
DEVELOPPEMENT DURABLE DE L'ENERGIE  
MINISTERE DE L'EGALITE DES TERRITOIRES  
ET DU LOGEMENT  
DGALN/DHUP  
Arche de la Défense – Paroi Sud  
92055 PARIS LA DEFENSE CEDEX 04

MINISTERE DE L'OUTRE – MER  
Délégation Générale à l'Outre – Mer ( DéGéOm)  
Services 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'économies des coûts de la construction des  
logements neufs dans les départements d'outre - mer**

**La Réunion – Mayotte – Martinique – Guadeloupe –  
Guyane**

**ANNEXE 2 – Les fiches projets**

**Facteurs explicatifs du coût de la construction : analyse de cas types**

**Mascareignes Expertise Diagnostic Ingénierie**  
N°39 rue Guy Damour  
97441 SAINTE SUZANNE - LA REUNION  
Tél : +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

**CiEA**

**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

REV	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION		Phase:	Nombre de pages : 63
V1	27/09/2012	V2	Groupement Mascareignes EDI CiEA	Maria BONNOT		
			Pi2I	Antoine GEOFFROY		
			Philippe Villard Consultant	Habib Ben CHADOULI		
				Philippe VILLARD		

<b>1. LES FICHES OPERATIONS SELECTIONNEES POUR LES ETUDES DE CAS EN MARTINIQUE.....</b>	<b>1</b>
<b>2. LES FICHES OPERATIONS SELECTIONNEES POUR LES ETUDES DE CAS EN GUADELOUPE .....</b>	<b>18</b>
<b>3. LES FICHES OPERATIONS SELECTIONNEES POUR LES ETUDES DE CAS A MAYOTTE.....</b>	<b>33</b>
<b>4. LES FICHES OPERATIONS SELECTIONNEES POUR LES ETUDES DE CAS A LA REUNION.....</b>	<b>45</b>
<b>5. LES FICHES OPERATIONS SELECTIONNEES POUR LES ETUDES DE CAS EN GUYANE.....</b>	<b>57</b>

# 1. LES FICHES OPERATIONS SELECTIONNEES POUR LES ETUDES DE CAS EN MARTINIQUE

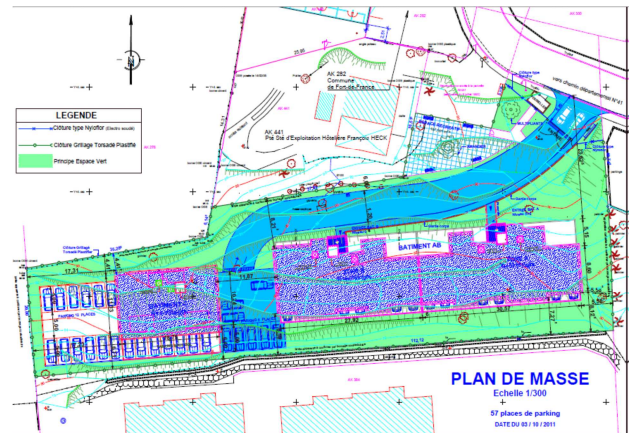
## Fiche d'opération type : n°1 Martinique

### PLS/ OPERATION CARRE D'EVE – Fort-de-France – CED - 2013

#### LE PLAN DE MASSE

##### Contexte :

- Opération en zone urbaine.
- Réalisation par un promoteur privé pour un bailleur social (VEFA/Défiscalisation),
- Nature du sol compliqué et pente importante.



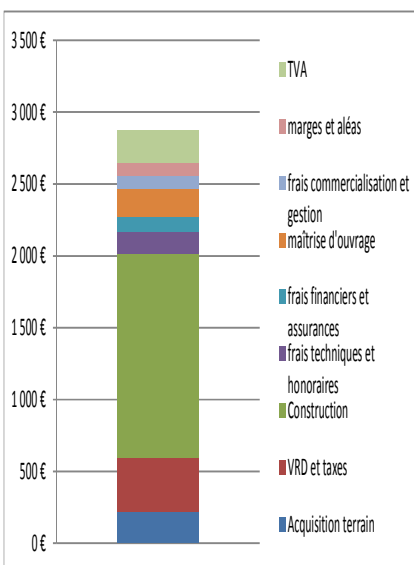
#### VISUEL DU PROJET



##### Impact sur les coûts de construction:

- Coûts de construction importants
- Charge foncière élevée

#### CARRE D'EVE : 2 874 €/m² SHAB



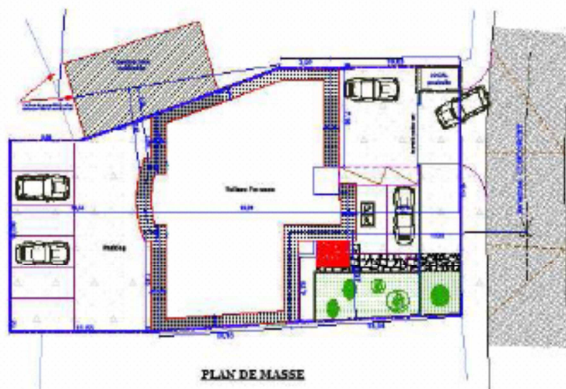
	en m2 SH	en %
Acquisition terrain	220 €	8%
VRD et taxes	377 €	13%
Construction	1 419 €	49%
frais techniques et honoraires	157 €	5%
frais financiers et assurances	98 €	3%
maîtrise d'ouvrage	197 €	7%
frais commercialisation et gestion	94 €	3%
marges et aléas	91 €	3%
TVA	222 €	8%
<b>Total</b>	<b>2 874 €</b>	<b>100%</b>

**Fiche d'opération type : n°2 Martinique**  
**Promotion Privée/ LE CLOS DE BELLEVUE – Fort-de-France – CED - 2009**

*Contexte :*

- Opération en zone urbaine
- Réalisation d'une petite opération de promotion privée en 2008-2009,
- Terrain cher,
- Réalisation dans une

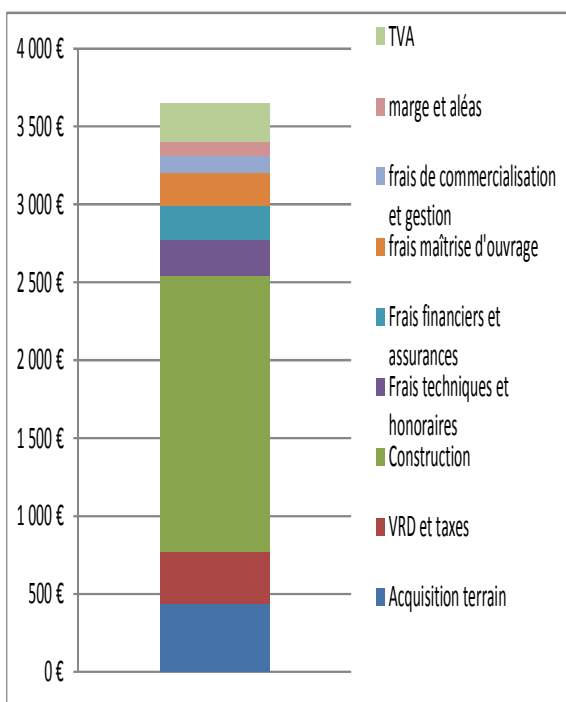
LE PLAN DE MASSE



VISUEL DU PROJET

*Impact sur les coûts de construction:*

- Coûts de construction importants
- Charge foncière très élevée



CLOS de BELLEVUE : 3650€/m² Shab

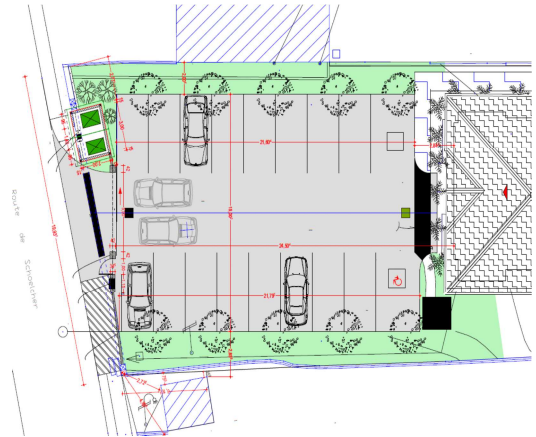
	en m2/SH	en %
Acquisition terrain	440 €	12%
VRD et taxes	331 €	9%
Construction	1 771 €	49%
Frais techniques et honoraires	228 €	6%
Frais financiers et assurances	224 €	6%
frais maîtrise d'ouvrage	209 €	6%
frais de commercialisation et gestion	107 €	3%
marge et aléas	93 €	3%
TVA	248 €	7%
<b>Total</b>	<b>3 650 €</b>	<b>100%</b>



LE PLAN DE MASSE

Contexte :

- Opération en Zone Urbaine pavillonnaire
- Réalisation par un promoteur privé pour le compte du propriétaire foncier
- Terrain nu enclavé



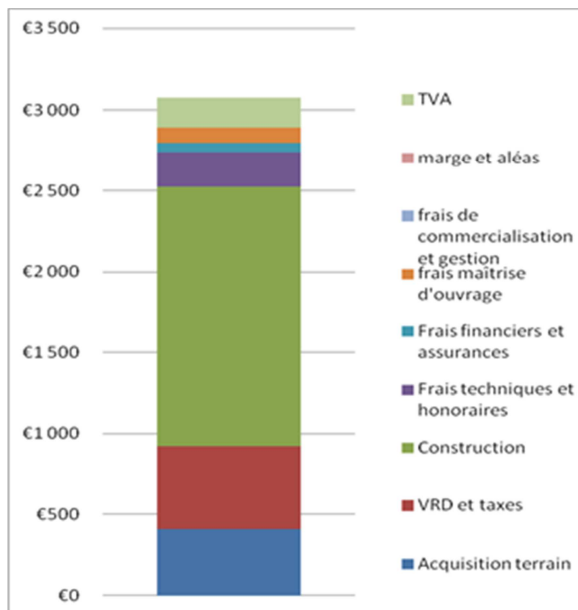
VISUEL DU PROJET

Non communiqué

Impact sur les coûts de construction:

- Coûts de construction importants
- Charge foncière très élevée

MADRAGUE : 3074€/m<sup>2</sup> Shab

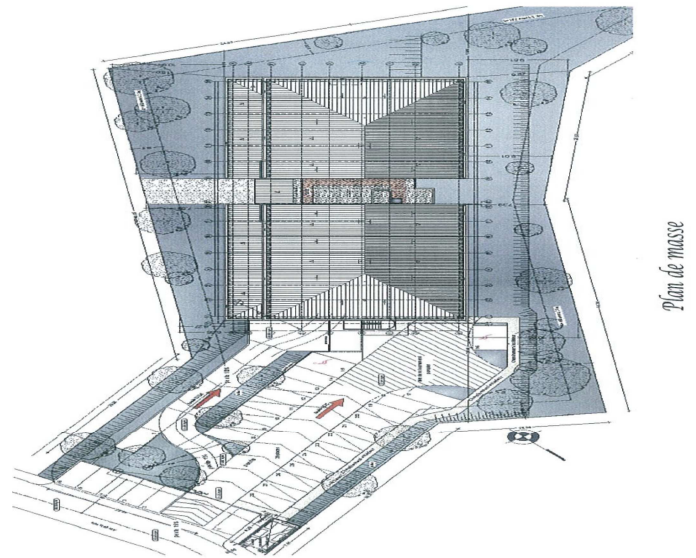


	euros/m2 SH	en %
Acquisition terrain	407 €	13%
VRD et taxes	515 €	17%
Construction	1 605 €	52%
Frais techniques et honoraires	212 €	7%
Frais financiers et assurances	58 €	2%
frais maîtrise d'ouvrage	96 €	3%
frais de commercialisation et gestion	0 €	0%
marge et aléas	0 €	0%
TVA	181 €	6%
Total	3 074 €	100%

LE PLAN DE MASSE

Contexte :

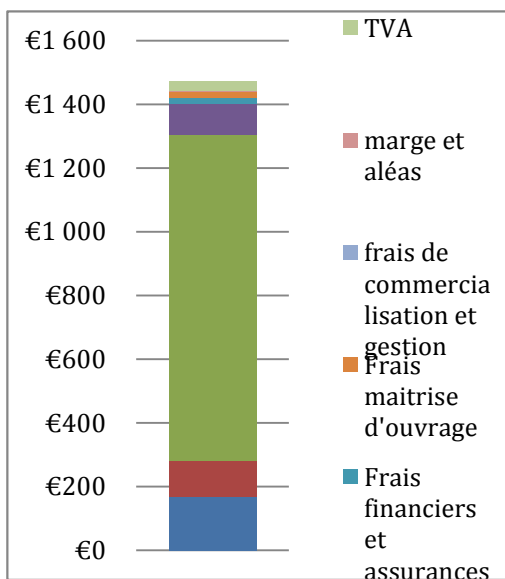
- Opération dans un lotissement du bailleur
- Réserve foncière constituée depuis 10 ans par le bailleur
- Péréquation de charge foncière avec du logement privé



VISUEL DU PROJET

Impact sur les coûts de construction:

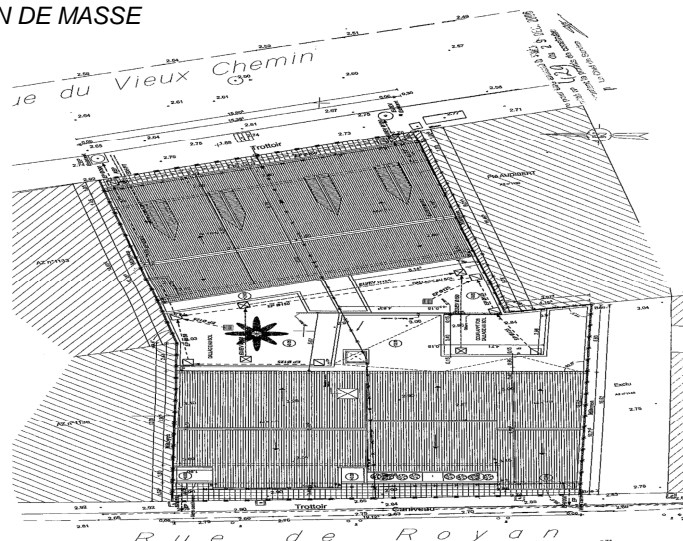
- Coûts de construction peu importants, dans la moyenne du département
- Charge foncière réduite



PLANTATION : 1471€ /m2 Shab

	euros/m2 SH	en %
Acquisition foncière	167 €	11%
VRD et taxes	115 €	8%
Construction	1 021 €	69%
Frais techniques et honoraires	98 €	7%
Frais financiers et assurances	19 €	1%
Frais maitrise d'ouvrage	18 €	1%
frais de commercialisation et gestion	0 €	0%
marge et aléas	2 €	0%
TVA	30 €	2%
	1 471 €	100%

LE PLAN DE MASSE



Contexte :

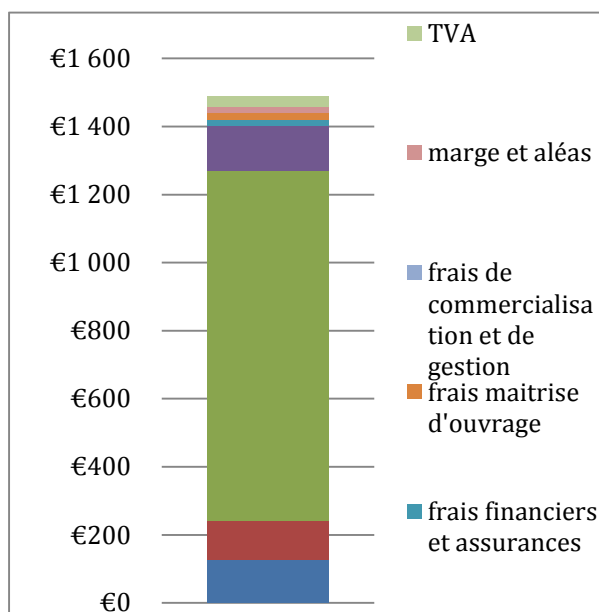
- Opération en site PRU de Fort-de-France
- Maîtrise foncière par la SEM de Fort de France (SEMAFF)
- Terrain en partie déjà aménagé

VISUEL DU PROJET



Impact sur les coûts de construction:

- Coûts de construction peu élevés, dans la moyenne du département
- Charge foncière du bailleur peu élevée

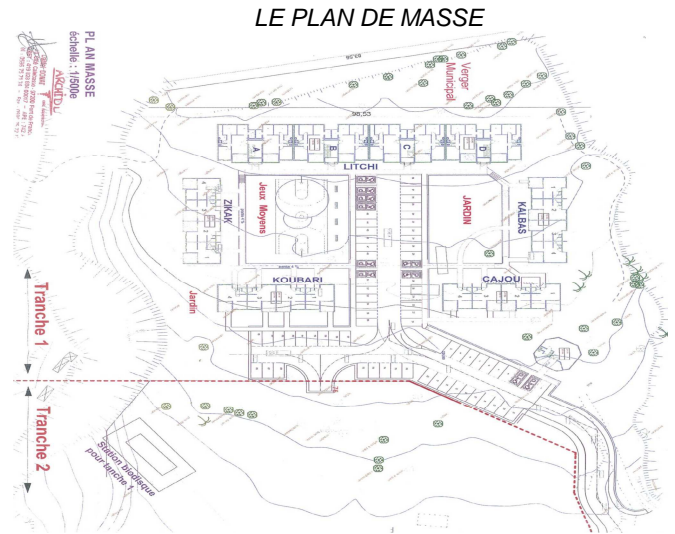


ROYAN : 1489 €/m<sup>2</sup> Shab

	en m2 SH	en %
Acquisition terrain	127 €	9%
VRD et taxes	115 €	8%
Construction	1 026 €	69%
Frais techniques et honoraires	135 €	9%
frais financiers et assurances	16 €	1%
frais maîtrise d'ouvrage	21 €	1%
frais de commercialisation et de gestion	0 €	0%
marge et aléas	18 €	1%
TVA	31 €	2%
<b>total</b>	<b>1 489 €</b>	<b>100%</b>

*Contexte :*

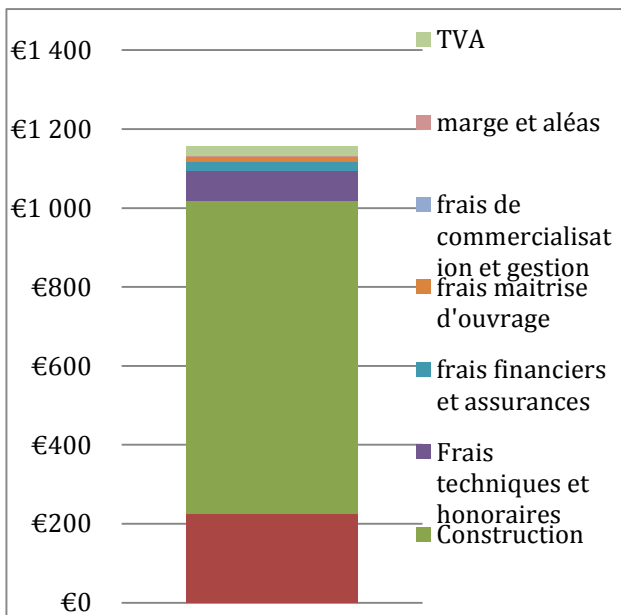
- Opération de logements collectifs et individuels située en zone rurale
- Foncier cédé à titre gratuit par la commune
- Terrain plat sans difficultés



*Impact sur les coûts de construction:*

- Coûts de construction particulièrement faibles
- Charge foncière réduite

VISUEL DU PROJET



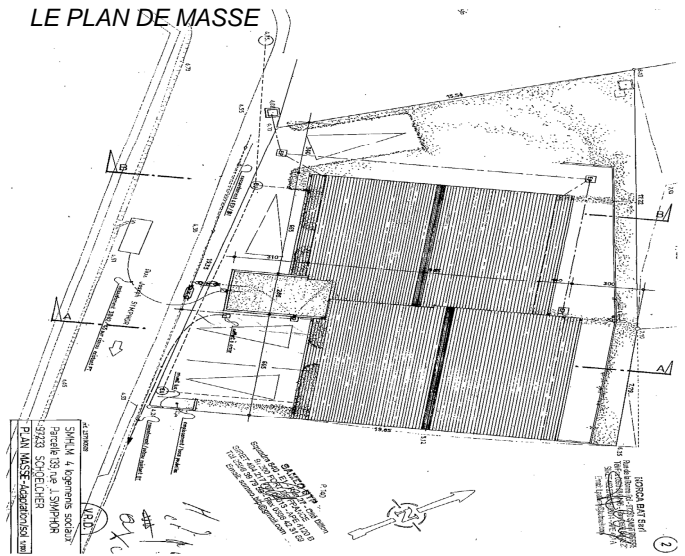
MAXIME : 1156€ /m² Shab

	en m2 SH	en %
Acquisition foncière	1 €	0%
VRD et taxes	224 €	19%
Construction	793 €	69%
Frais techniques et honoraires	77 €	7%
frais financiers et assurances	22 €	2%
frais maîtrise d'ouvrage	14 €	1%
frais de commercialisation et gestion	0 €	0%
marge et aléas	1 €	0%
TVA	24 €	2%
Total	1 156 €	100%



*Contexte :*

- Opération en zone urbaine dans une dent creuse
- Terrain plat sans difficulté technique



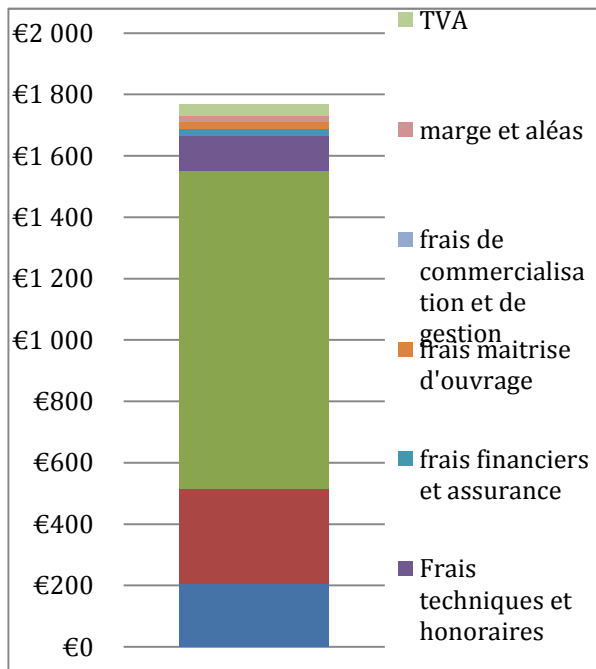
*Impact sur les coûts de construction:*

- Coûts de constructions peu élevés : malgré la petite taille de l'opération,
- Charge foncière élevée

*VISUEL DU PROJET*



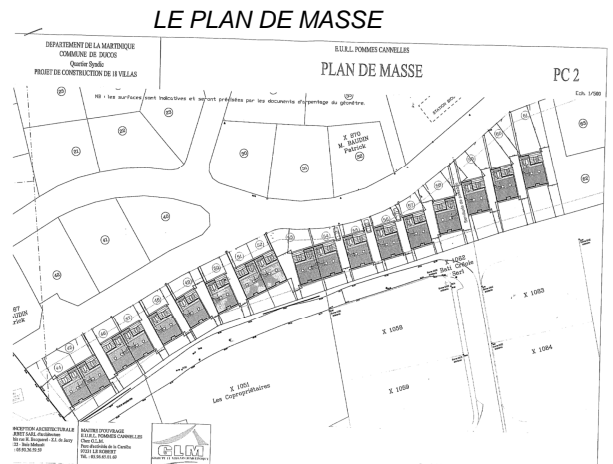
SYMPHOR : 1767€ /m<sup>2</sup> Shab



	euros/m2 SH	en %
Acquisition foncière	206 €	12%
VRD et taxe construction	308 €	17%
Frais techniques et honoraires	112 €	6%
frais financiers et assurance	24 €	1%
frais maîtrise d'ouvrage	22 €	1%
frais de commercialisation et de gestion	0 €	0%
marge et aléas	20 €	1%
TVA	36 €	2%
<b>Total</b>	<b>1 767 €</b>	<b>100%</b>

Contexte :

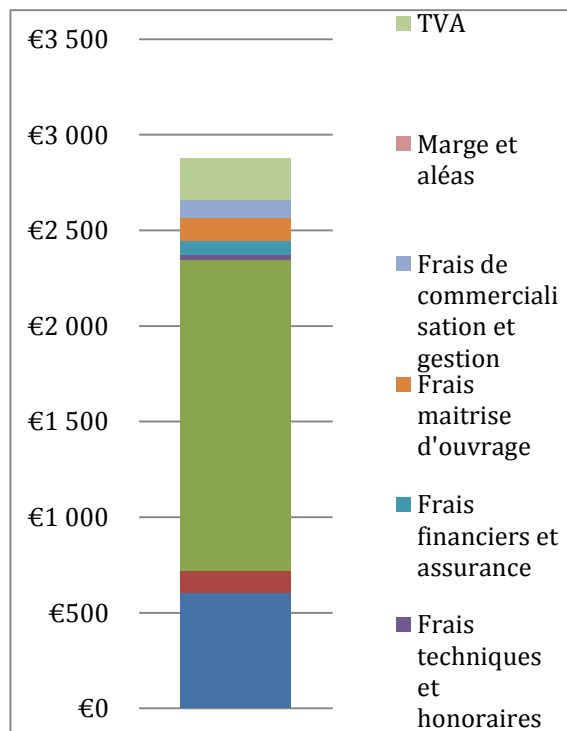
- Opération située dans un lotissement privé
- Terrain aménagé par le lotisseur



VISUEL DU PROJET

Impact sur les coûts de construction:

- Coûts de construction dans la moyenne départementale
- Charge foncière dans la moyenne départementale



POMMES-CANNELLES : 2880€ /m² Shab

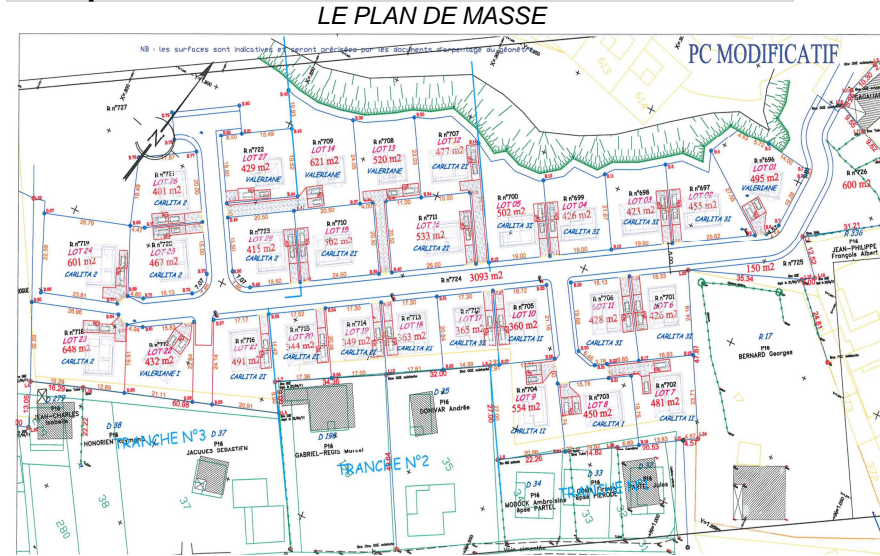
	en m2 SH	en %
Acquisition foncière	606 €	21%
VRD et taxes	112 €	4%
Construction	1 628 €	57%
Frais techniques et honoraires	26 €	1%
Frais financiers et assurance	71 €	2%
Frais maîtrise d'ouvrage	125 €	4%
Frais de commercialisation et gestion	93 €	3%
Marge et aléas	1 €	0%
TVA	218 €	8%
<b>Total</b>	<b>2 880 €</b>	<b>100%</b>



**Fiche d'opération type : n°9 Martinique**  
**Promotion Privée/ BAMBOUS V – Morne-Rouge –**  
**Groupe Le Villain - 2012**

**Contexte :**

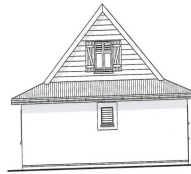
- Opération de constructions individuelles en zone rurale
- Réserve foncière du constructeur
- Grande parcelle sans difficulté particulière : frais de viabilisation dans la moyenne



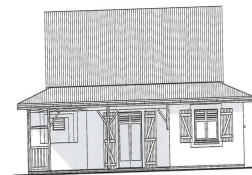
**Impact sur les coûts de construction:**

- Coûts de construction dans la moyenne départementale
- Charge foncière réduite

**VISUEL DU PROJET**

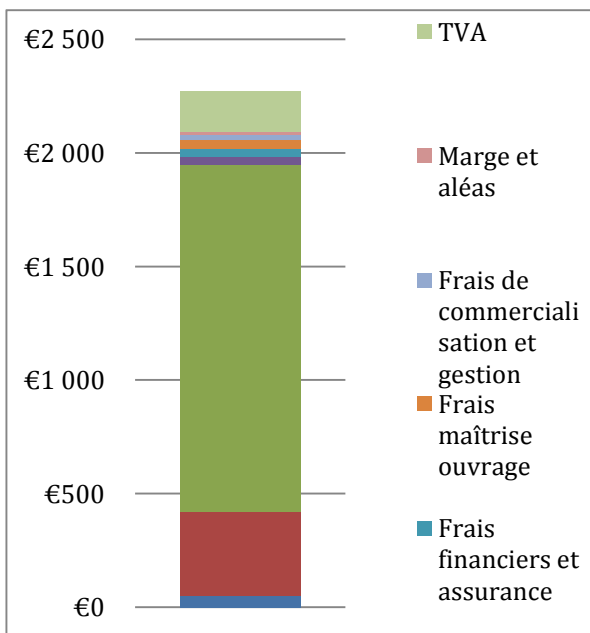


Façade latérale droite



Façade principale

Philippe BANDES  
 Architecte C.S. n° 10 10 10



	euros/m2	
	SH	en %
Acquisition foncière	49 €	2%
VRD et taxe	371 €	16%
Construction	1 525 €	67%
Frais techniques et honoraires	38 €	2%
Frais financiers et assurance	31 €	1%
Frais maîtrise ouvrage	44 €	2%
Frais de commercialisation et gestion	23 €	1%
Marge et aléas	10 €	0%
TVA	178 €	8%
total	2 270 €	100%

**Contexte :**

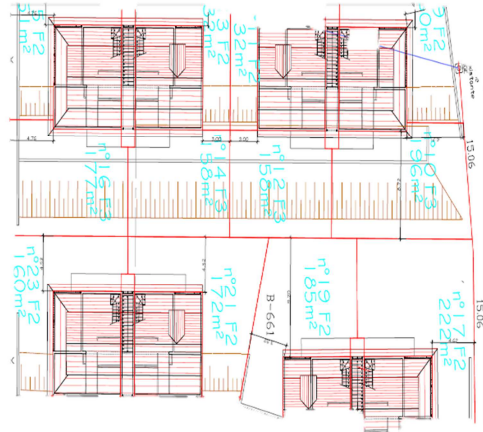
- Opération de promotion privée par un constructeur de maisons individuelles de Villas de standing avec jardin privatif
- Projet lancé pendant période de défiscalisation privée
- Station d'épuration et transformateur électrique

**Impact sur les coûts de construction:**

- Coûts de constructions très importants, opération de standing peu dense
- Charge foncière très élevée

**Fiche d'opération type : n°10 Martinique**  
**Promotion Privée/ JACARANDA – Marigot –**  
**Groupe le Villain - 2012**

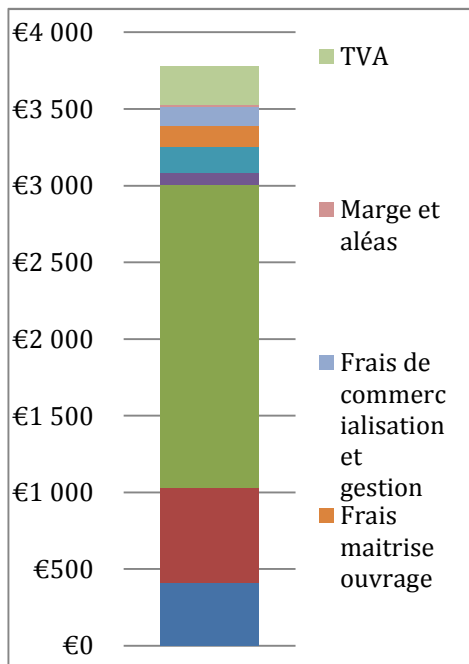
LE PLAN DE MASSE



VISUEL DU PROJET



JACARANDA : 3779 € /m² /shab



	euros/m2 SH	en %
Acquisition foncière	411 €	11%
VRD et taxes	619 €	16%
Construction	1 977 €	52%
Frais techniques et honoraires	77 €	2%
Frais financiers et assurance	167 €	4%
Frais maîtrise ouvrage	140 €	4%
Frais de commercialisation et gestion	122 €	3%
Marge et aléas	16 €	0%
TVA	249 €	7%
<b>total</b>	<b>3 779 €</b>	<b>100%</b>

**Contexte :**

- Opération à proximité d'un centre-bourg
- Initialement prévue pour du logement privé, opération financée en partie en VEFA/Défiscalisation
- Terrain sans difficultés techniques

**Impact sur les coûts de construction:**

- Coûts de construction peu élevés (économie d'échelle)
- Charge foncière élevée

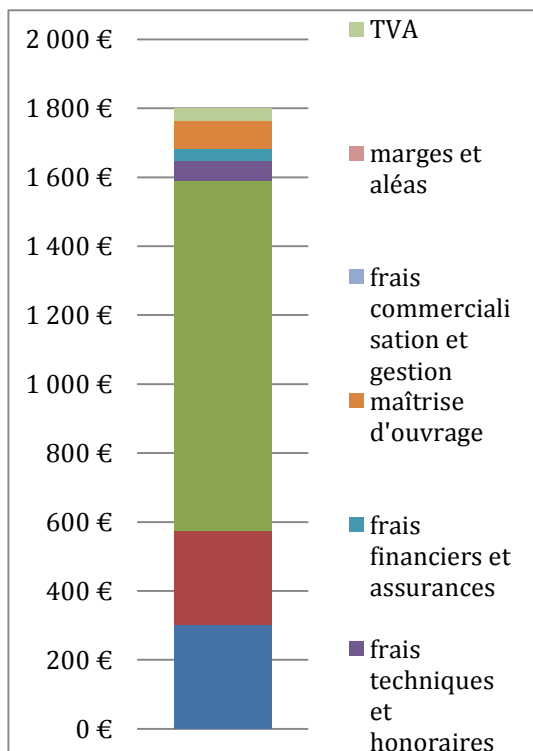
**Fiche d'opération type : n°11 Martinique**

**LLS/PLS/ BUTIA – Rivière Salée – Ozanam - 2012**

VISUEL DU PROJET



VISUEL DU PROJET



**BUTIA : 1801€/m<sup>2</sup> Shab**

	euros/m2 SH	en %
Acquisition terrain	303 €	17%
VRD et taxes	273 €	15%
Construction	1 013 €	56%
frais techniques et honoraires	61 €	3%
frais financiers et assurances	32 €	2%
maîtrise d'ouvrage	82 €	5%
frais commercialisation et gestion	0 €	0%
marges et aléas	0 €	0%
TVA	37 €	2%
<b>Total</b>	<b>1 801 €</b>	<b>100%</b>

## Fiche d'opération type : n°12 Martinique

LLS/ COTON – Diamant – Ozanam - 2011

### Contexte :

- Petite opération réalisée dans une dent creuse en centre-bourg
- Foncier mis à disposition du bailleur par la commune sous bail emphytéotique à l'euro symbolique

### VISUEL DU PROJET

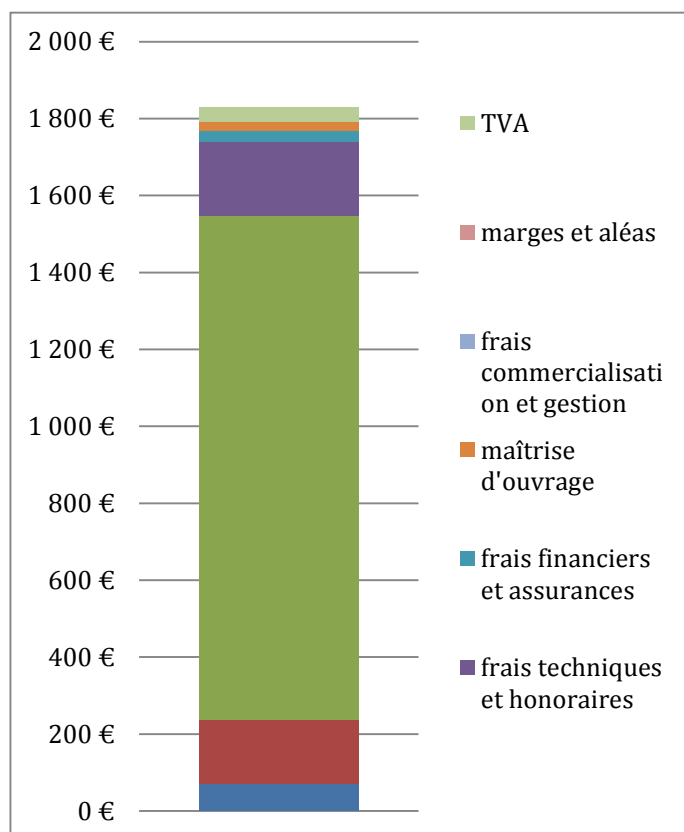


### Impact sur les coûts de construction:

- Coûts de construction importants de par la petite taille de l'opération
- Charge foncière réduite



COTON : 1828 € /m<sup>2</sup> Shab

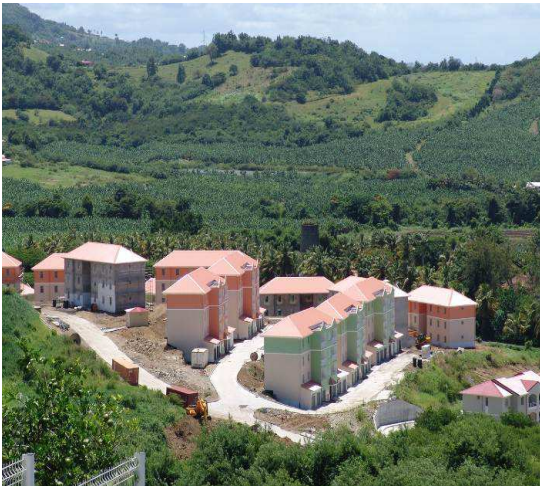


	euros/m2 SH	en %
-		
Acquisition terrain	71 €	4%
VRD et taxes	165 €	9%
Construction	1 311 €	72%
frais techniques et honoraires	194 €	11%
frais financiers et assurances	27 €	1%
maîtrise d'ouvrage	23 €	1%
frais commercialisation et gestion	0 €	0%
marges et aléas	0 €	0%
TVA	38 €	2%
Total	1 828 €	100%



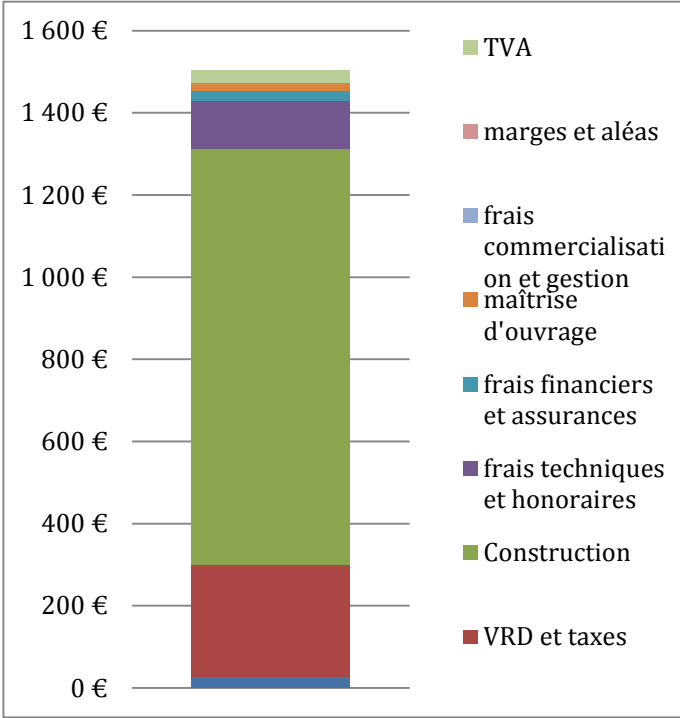
*LE PLAN DE MASSE*

- Contexte :**
- *Opération en Zone Rurale dans un lotissement du bailleur social*
  - *Péréquation de charge foncière avec un programme de logements privés*



- Impact sur les coûts de construction:**
- *Coûts de construction faibles (économie d'échelle)*
  - *Charge foncière réduite*

*VISUEL DU PROJET*



**SIGY : 1505 €/m² Shab**

	euros/m2 SH	en %
-		
Acquisition terrain	27 €	2%
VRD et taxes	273 €	18%
Construction	1 013 €	67%
frais techniques et honoraires	115 €	8%
frais financiers et assurances	25 €	2%
maîtrise d'ouvrage	19 €	1%
frais commercialisation et gestion	0 €	0%
marges et aléas	0 €	0%
TVA	31 €	2%
<b>Total</b>	<b>1 505 €</b>	<b>100%</b>

LE VISUEL DU PROJET

Contexte :

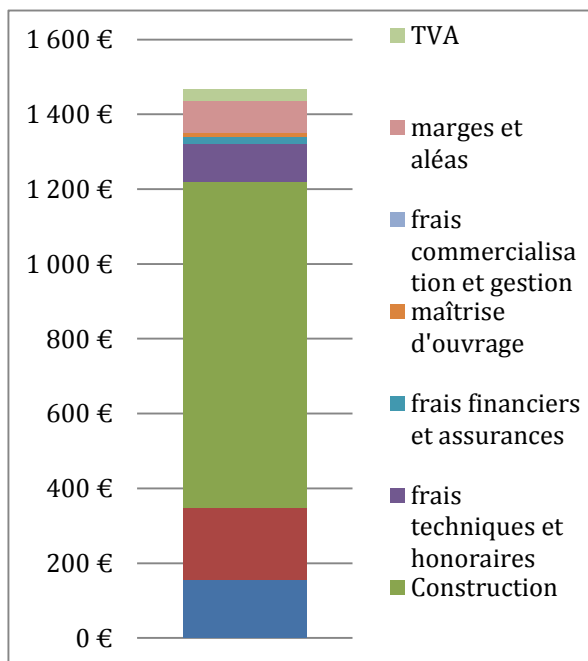
- Opération située en ZAC initiée par une commune
- Péréquation de charge foncière avec les autres programmes de logements privés
- Foncier déjà aménagé sans difficultés particulières



Impact sur les coûts de construction:

- Coûts de construction faibles (économie d'échelle)
- Charge foncière réduite

ZAC de l'AVENIR : 1467 €/m<sup>2</sup> Shab



	euros/m <sup>2</sup> SH	en %
-		
Acquisition terrain	155 €	11%
VRD et taxes	194 €	13%
Construction	871 €	59%
frais techniques et honoraires	103 €	7%
frais financiers et assurances	16 €	1%
maîtrise d'ouvrage	13 €	1%
frais commercialisation et gestion	0 €	0%
marges et aléas	85 €	6%
TVA	30 €	2%
<b>Total</b>	<b>1 467 €</b>	<b>100%</b>



LE VISUEL DU PROJET

*Contexte :*

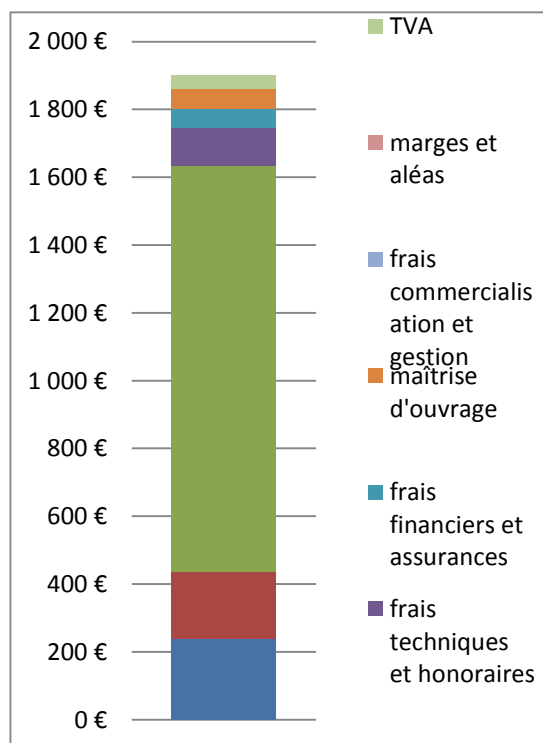
- *Toute première opération sociale en VEFA/Défiscalisation des DOM*
- *Située en périphérie de Fort-de-France*
- *Mode constructif simple et viabilisation « normale »*



*Impact sur les coûts de construction:*

- *Coûts de constructions plus élevés que pour des logements LLS/LLTS*
- *Charge foncière moyenne*

**MOUTTE : 1899 €/m<sup>2</sup> Shab**



	euros/m <sup>2</sup> SH	en %
Acquisition terrain	239 €	13%
VRD et taxes	198 €	10%
Construction	1 197 €	63%
frais techniques et honoraires	113 €	6%
frais financiers et assurances	54 €	3%
maîtrise d'ouvrage	59 €	3%
frais commercialisation et gestion	0 €	0%
marges et aléas	0 €	0%
TVA	39 €	2%
<b>Total</b>	<b>1 899 €</b>	<b>100%</b>

LE PLAN DE MASSE

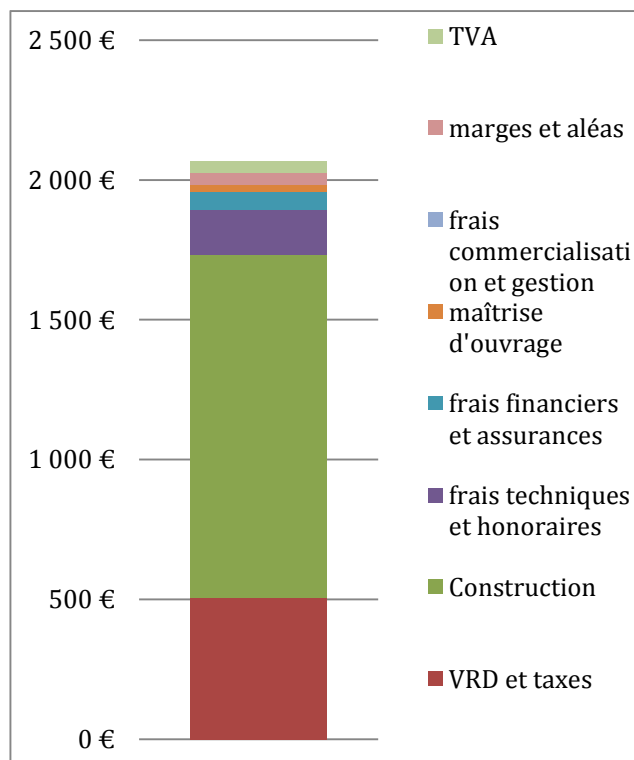
Contexte :

- Petite opération située en zone des 50 Pas Géométriques
- Foncier gratuit de l'Etat
- Problème d'adaptabilité des constructions au sol



Impact sur les coûts de construction:

- Coûts de constructions élevés du fait de la petite taille de l'opération
- Charge foncière assez élevée



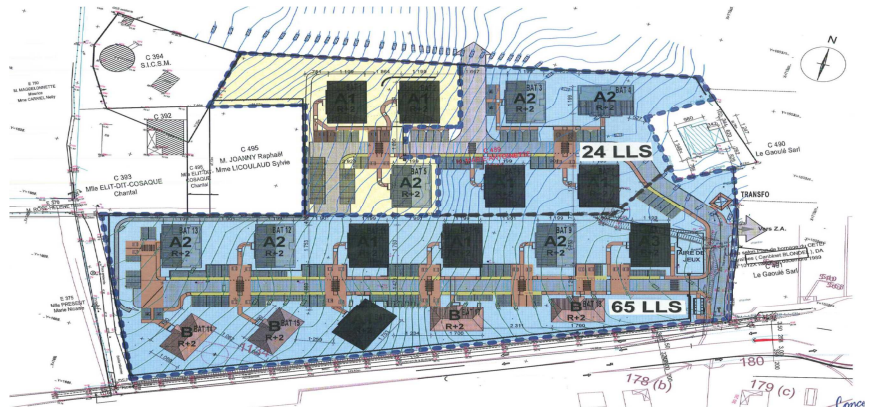
POINTE LYNCH : 2068 €/m² Shab

	euros/m2 SH	en %
-		
Acquisition terrain	0 €	0%
VRD et taxes	508 €	25%
Construction	1 224 €	59%
frais techniques et honoraires	160 €	8%
frais financiers et assurances	67 €	3%
maîtrise d'ouvrage	25 €	1%
frais commercialisation et gestion	0 €	0%
marges et aléas	42 €	2%
TVA	43 €	2%
Total	2 068 €	100%

**LE PLAN DE MASSE**

**Contexte :**

- Opération située en zone périurbaine près d'une zone artisanale
- Pas de difficulté foncière

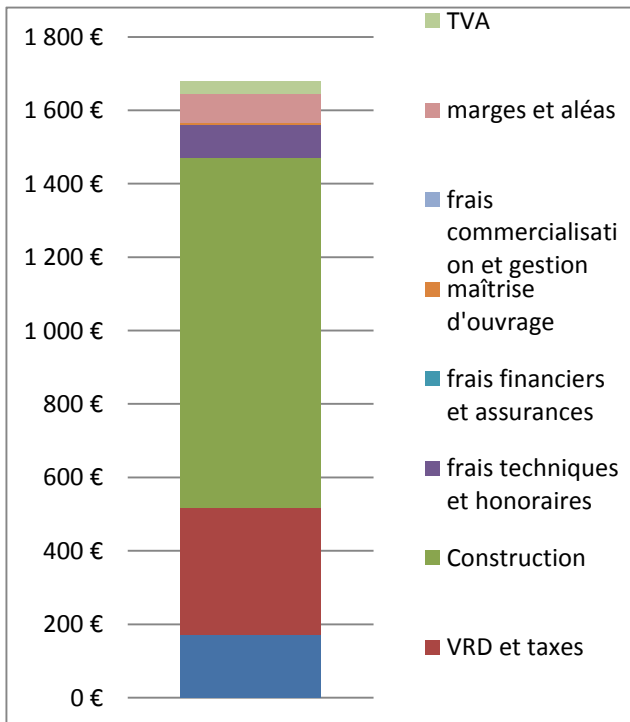


**Impact sur les coûts de construction**

- Coûts de construction faible (économie d'échelle)
- Charge foncière élevée



**VISUEL DU PROJET**



**TAUPINIÈRE : 1678 € /m² Shab**

	euros/m2 SH	en %
Acquisition terrain	171 €	10%
VRD et taxes	347 €	21%
Construction	954 €	57%
frais techniques et honoraires	87 €	5%
frais financiers et assurances	3 €	0%
maîtrise d'ouvrage	4 €	0%
frais commercialisation et gestion	0 €	0%
marges et aléas	78 €	5%
TVA	35 €	2%
<b>Total</b>	<b>1 678 €</b>	<b>100%</b>

## 2. LES FICHES OPERATIONS SELECTIONNEES POUR LES ETUDES DE CAS EN GUADELOUPE

---

**Fiche d'opération type : n°1 Guadeloupe**  
**49 LLS/LLTS/ FAROUIL- Les Abymes – SIKOA -**

*Contexte :*

- *Opération située en zone PRU*
- *Terrain acquis à moindre coût*

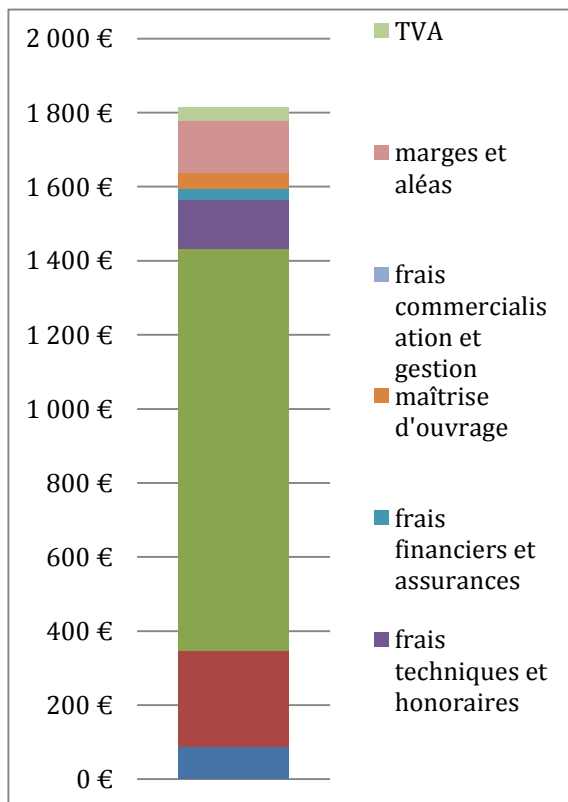
*Impact sur les coûts de construction:*

- *Coûts de constructions peu élevés*
- *Charge foncière moyenne*

LE PLAN DE MASSE



VISUEL DU PROJET



FAROUIL : 1815 €/m² Shab

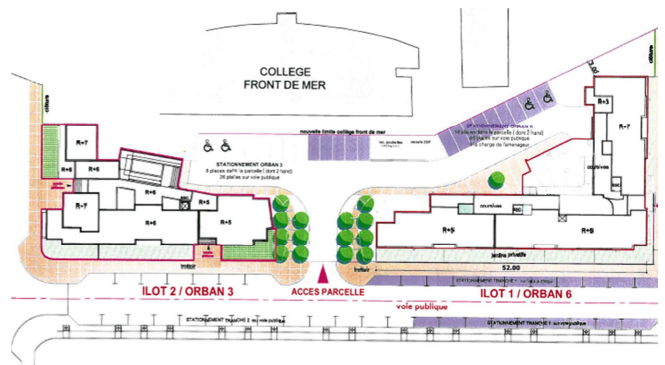
	euros/m2 SH	en %
Acquisition terrain	89 €	4,9%
VRD et taxes	257 €	14,2%
Construction	1 088 €	59,9%
frais techniques et honoraires	132 €	7,3%
frais financiers et assurances	29 €	1,6%
maîtrise d'ouvrage	43 €	2,4%
frais commercialisation et gestion	0 €	0,0%
marges et aléas	140 €	7,7%
TVA	37 €	2,0%
Total	1 815 €	100%



Contexte :

- Opération située en secteur PRU
- Difficultés foncières particulières : fondations spéciales

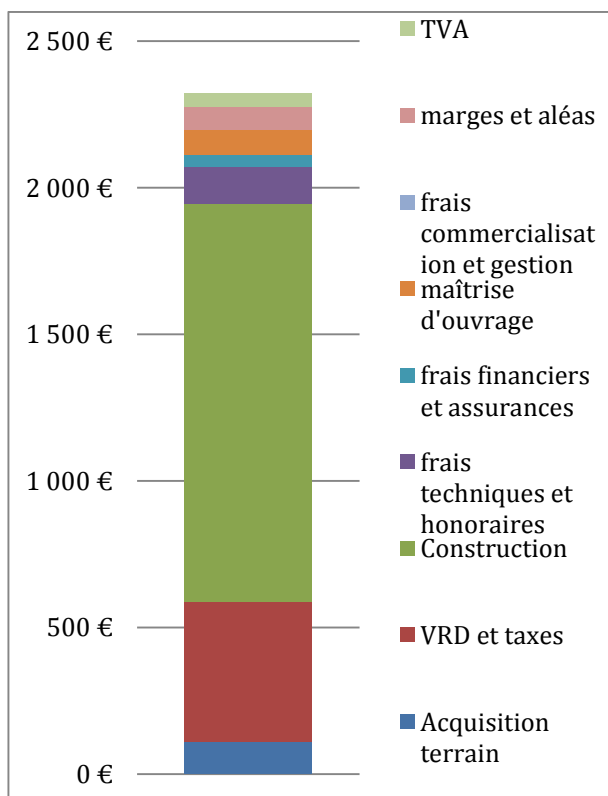
LE PLAN DE MASSE



Impact sur les coûts de construction:

- Coûts de construction élevés
- Charge foncière élevée

Visuel du projet

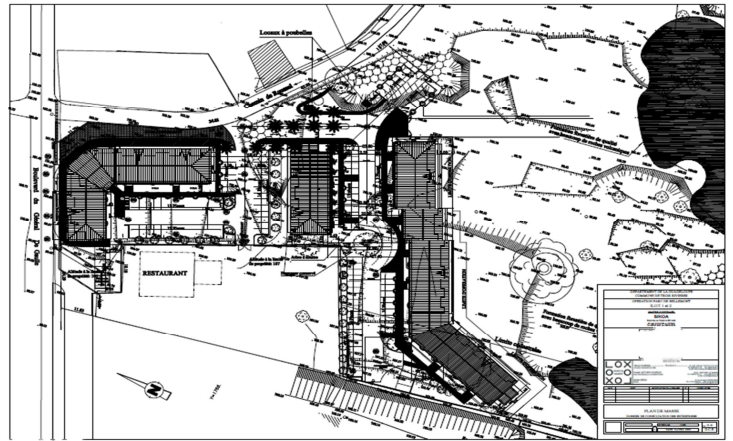


ORBAN : 2322 €/m² Shab

	euros/m2 SH	en %
Acquisition terrain	110 €	5%
VRD et taxes	479 €	21%
Construction	1 356 €	58%
frais techniques et honoraires	127 €	5%
frais financiers et assurances	39 €	2%
maîtrise d'ouvrage	86 €	4%
frais commercialisation et gestion	0 €	0%
marges et aléas	79 €	3%
TVA	46 €	2%
Total	2 322 €	100%



LE PLAN DE MASSE



*Contexte :*

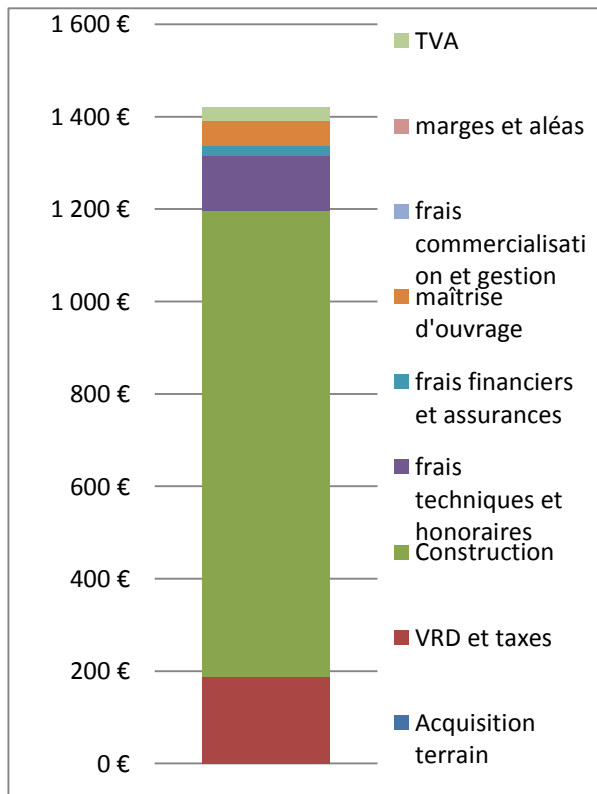
- *Opération située en zone rurale*
- *Foncier issu d'une réserve foncière de la commune puis du bailleur*
- *Pas de difficultés de viabilisation*

LE VISUEL DU PROJET



*Impact sur les coûts de construction:*

- *Coûts de constructions faibles (économie d'échelle)*
- *Charge foncière très peu élevée*



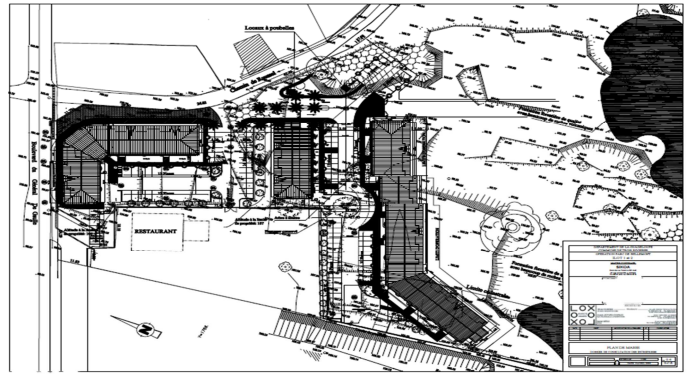
**BELMONT I : 1420 € /m2 Shab**

	euros/m2 SH	en %
-		
Acquisition terrain	0 €	0%
VRD et taxes	188 €	13%
Construction	1 009 €	71%
frais techniques et honoraires	118 €	8%
frais financiers et assurances	23 €	2%
maîtrise d'ouvrage	53 €	4%
frais commercialisation et gestion	0 €	0%
marges et aléas	0 €	0%
TVA	29 €	2%
Total	1 420 €	100%

*Contexte :*

- *Opération située en zone rurale*
- *Foncier réserve foncière de la commune puis réserve foncière du bailleur*
- *Pas de difficultés de viabilisation*

LE PLAN DE MASSE



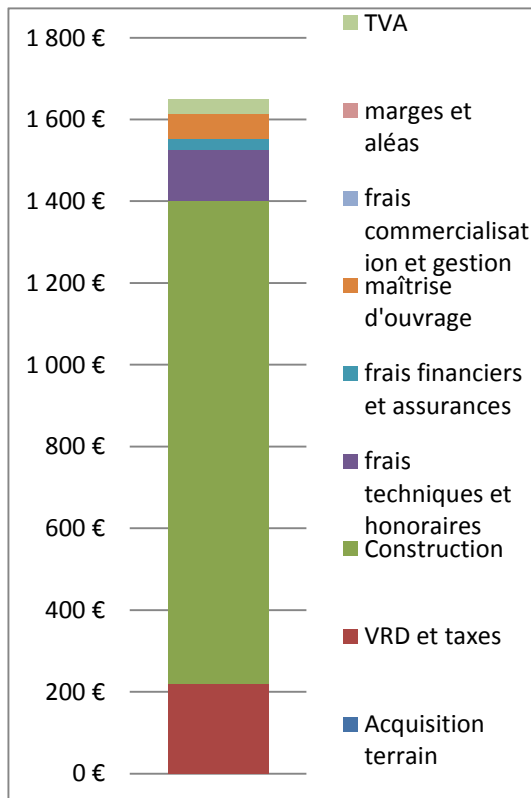
*Impact sur les coûts de construction:*

- *Coûts de constructions faibles malgré un coût de Gros œuvre supérieur à la tranche I*
- *Charge foncière peu élevée*

LE VISUEL DU PROJET



BELMONT II : 1648 € /m² Shab



	euros/m2 SH	en %
-		
Acquisition terrain	0 €	0%
VRD et taxes	220 €	13%
Construction	1 180 €	72%
frais techniques et honoraires	126 €	8%
frais financiers et assurances	26 €	2%
maîtrise d'ouvrage	62 €	4%
frais commercialisation et gestion	0 €	0%
marges et aléas	0 €	0%
TVA	34 €	2%
<b>Total</b>	<b>1 648 €</b>	<b>100%</b>

*Contexte :*

- *Opération située en Zone Urbaine de Pointe-A-Pitre sur l'emprise foncière de l'ancien stade*
- *Opération d'ensemble sur 4 ha*
- *Difficulté constructive (fondations spéciales sur tout le secteur)*

VUE SUR LE FONCIER DE L'ANCIEN STADE

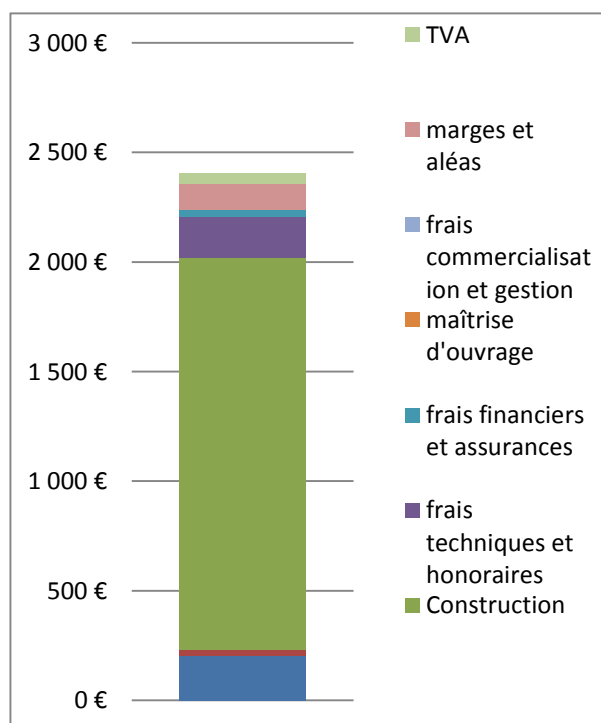


LE VISUEL DU PROJET



*Impact sur les coûts de construction:*

- *Coûts de constructions importants*
- *Charge foncière très peu élevée car foncier déjà mobilisé et aménagé dans le cadre du PRI*



**ILOT II POINTE-A-PITRE : 2406 €/m² Shab**

	euros/m2 SH	en %
Acquisition terrain	204 €	8%
VRD et taxes	25 €	1%
Construction	1 792 €	74%
frais techniques et honoraires	188 €	8%
frais financiers et assurances	32 €	1%
maîtrise d'ouvrage	0 €	0%
frais commercialisation et gestion	0 €	0%
marges et aléas	115 €	5%
TVA	49 €	2%
<b>Total</b>	<b>2 405 €</b>	<b>100%</b>

LE VISUEL DU PROJET

Contexte :

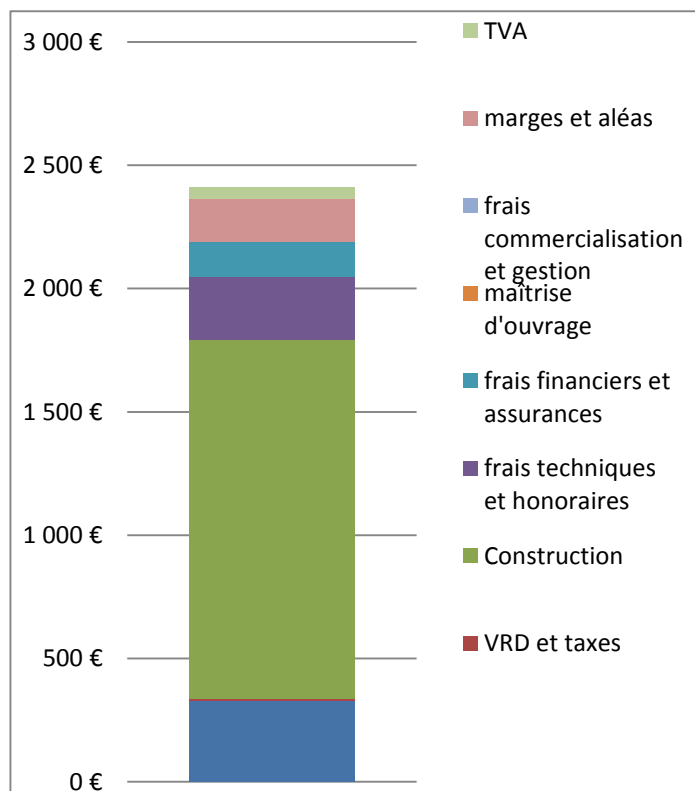
- Opération située en centre-bourg à Marie-Galante en zone de Convention d'Action Foncière (CAFO)
- Pas de difficulté foncière particulière
- Respect des nouvelles normes de construction durable



Impact sur les coûts de construction:

- Coûts de constructions élevés
- Charge foncière moyenne

EHPAD de Saint-Louis : 2409 €/m<sup>2</sup> Shab



	euros/m <sup>2</sup> SH	en %
-		
Acquisition terrain	330 €	14%
VRD et taxes	8 €	0%
Construction	1 457 €	60%
frais techniques et honoraires	255 €	11%
frais financiers et assurances	141 €	6%
maîtrise d'ouvrage	0 €	0%
frais commercialisation et gestion	0 €	0%
marges et aléas	171 €	7%
TVA	48 €	2%
Total	2 409 €	100%

*Contexte :*

- Opération située en zone périurbaine
- Pas de difficulté foncière particulière

LE PLAN DE MASSE

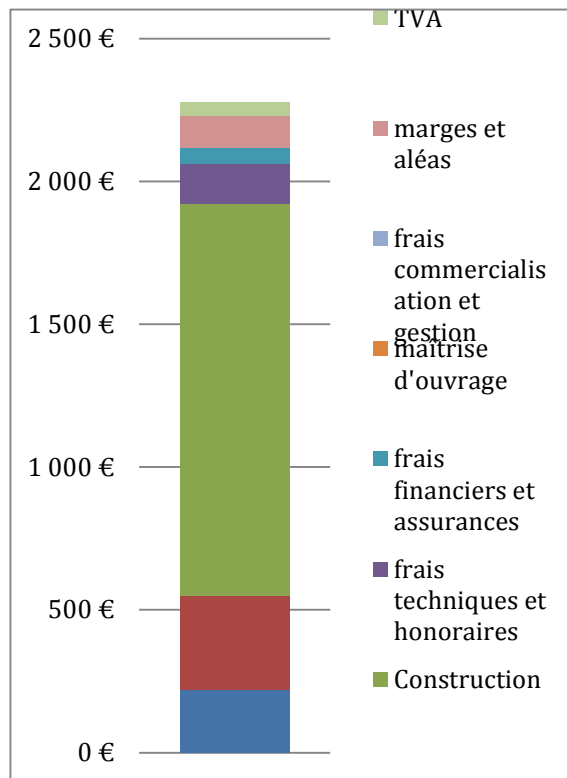
Non communiqué

*Impact sur les coûts de construction:*

- Coûts de constructions élevés
- Charge foncière élevée

Non communiqué

VISUEL DU PROJET



LES EMERAUDES : 2275 €/m² Shab

	euros/m2 SH	en %
-		
Acquisition terrain	221 €	10%
VRD et taxes	328 €	14%
Construction	1 374 €	60%
frais techniques et honoraires	139 €	6%
frais financiers et assurances	56 €	2%
maîtrise d'ouvrage	0 €	0%
frais commercialisation et gestion	0 €	0%
marges et aléas	110 €	5%
TVA	47 €	2%
Total	2 275 €	100%

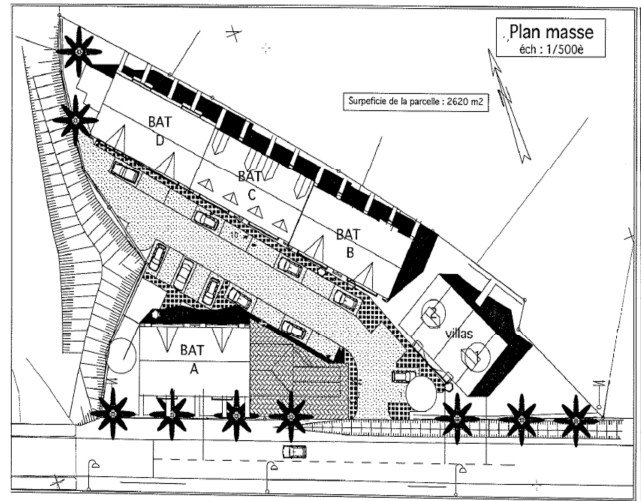


**Fiche d'opération type : n°8 Guadeloupe**  
**18 LLS/ GAYAC – Grand-Bourg (Marie-Galante) - SIG**

LE PLAN DE MASSE

*Contexte :*

- Opération située en centre-bourg à Marie-Galante
- Ce secteur bénéficie d'une Convention d'Action Foncière (CAFO)
- Il n'y a pas de difficultés foncières particulières

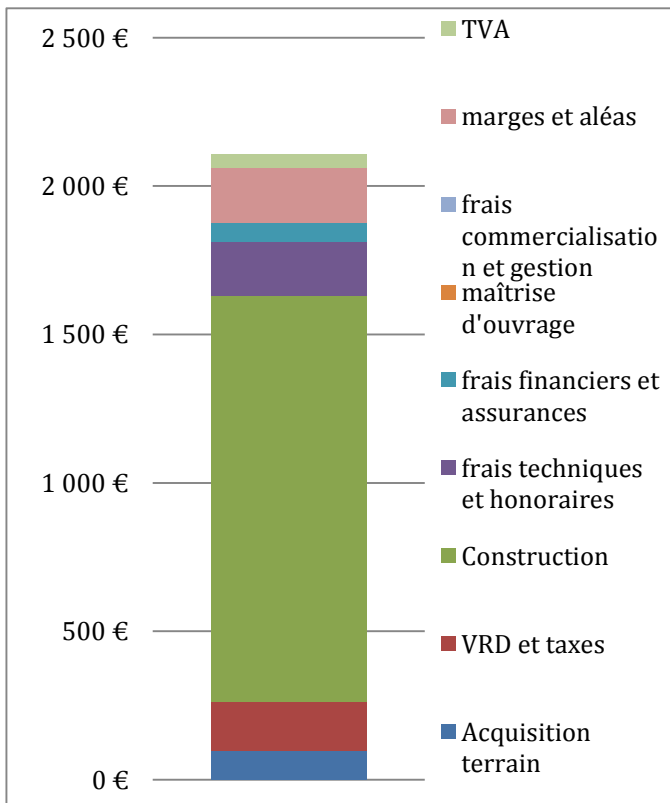


*Impact sur les coûts de construction:*

- Coûts de constructions élevés
- Charge foncière faible

Non communiqué

VISUEL DU PROJET



GAYAC : 2107 € /m² Shab

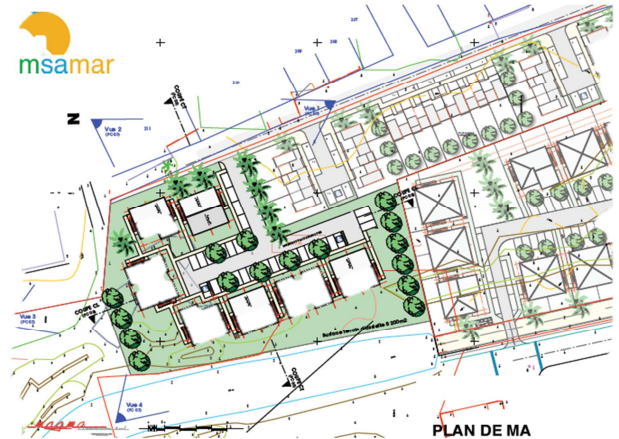
	euros/m2 SH	en %
-		
Acquisition terrain	97 €	5%
VRD et taxes	166 €	8%
Construction	1 368 €	65%
frais techniques et honoraires	183 €	9%
frais financiers et assurances	63 €	3%
maîtrise d'ouvrage	0 €	0%
frais commercialisation et gestion	0 €	0%
marges et aléas	187 €	9%
TVA	43 €	2%
Total	2 107 €	100%



LE PLAN DE MASSE

*Contexte :*

- *Opération de logements individuels situés dans une opération groupée*
- *Pas de difficulté de viabilisation particulière*

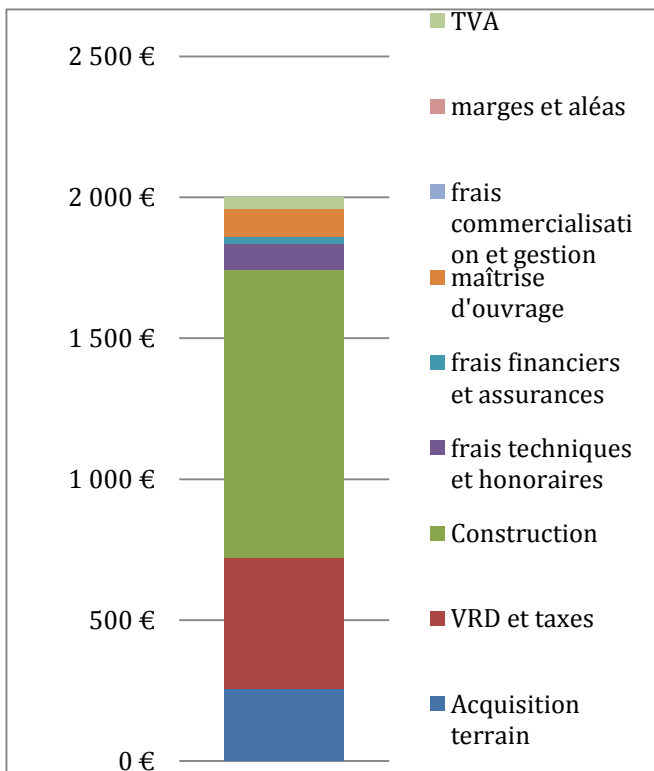


*Impact sur les coûts de construction:*

- *Coûts de constructions moyens*
- *Charge foncière moyenne pour des logements individuels*

Non communiqué

VISUEL DU PROJET



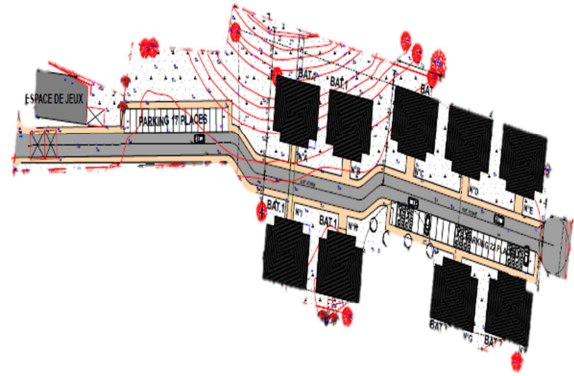
ZEPHIR : 2001 € /m² Shab

	euros/m2 SH	en %
Acquisition terrain	254 €	13%
VRD et taxes	468 €	23%
Construction	1 020 €	51%
frais techniques et honoraires	92 €	5%
frais financiers et assurances	24 €	1%
maîtrise d'ouvrage	103 €	5%
frais commercialisation et gestion	0 €	0
marges et aléas	0 €	0
TVA	41 €	2%
Total	2 001 €	100%

LE PLAN DE MASSE

Contexte :

- Opération située en zone rurale
- Les frais de viabilisation sont élevés



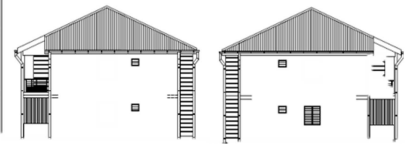
FACADE D'ENTREE SUR RUE - TYPE 1



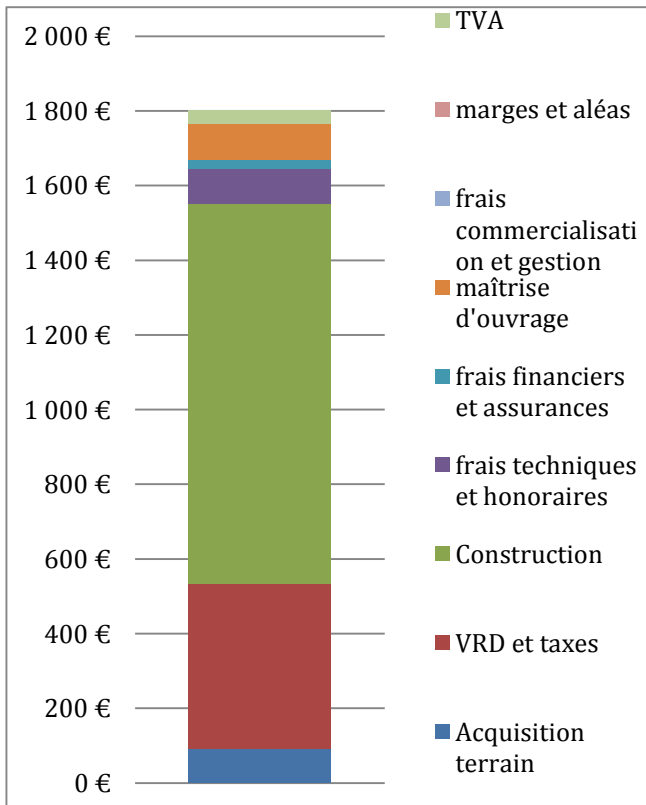
FACADE ARRIERE SUR JARDIN - TYPE 1

Impact sur les coûts de construction:

- Coûts de constructions faibles
- Charge foncière élevée



VISUEL DU PROJET



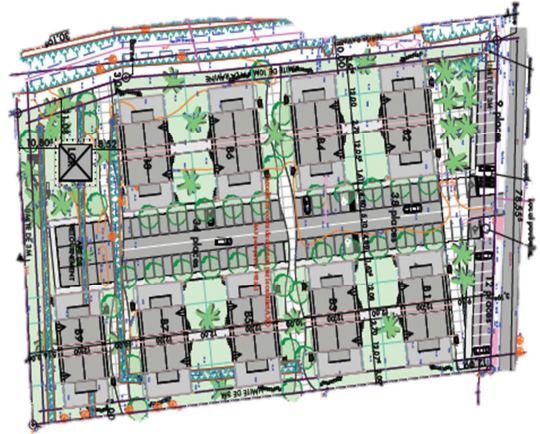
BEGUETTE : 1801 €/m<sup>2</sup> Shab

	euros/m <sup>2</sup> SH	en %
Acquisition terrain	90 €	5%
VRD et taxes	442 €	25%
Construction	1 021 €	57%
frais techniques et honoraires	92 €	5%
frais financiers et assurances	24 €	1%
maîtrise d'ouvrage	95 €	5%
frais commercialisation et gestion	0 €	0%
marges et aléas	0 €	0%
TVA	37 €	2%
<b>Total</b>	<b>1 801 €</b>	<b>100%</b>

LE PLAN DE MASSE

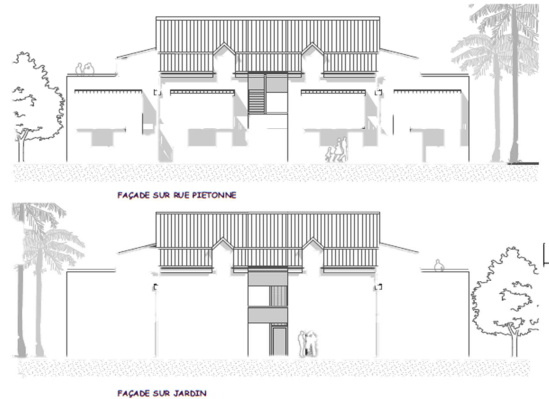
Contexte :

- Opération située en zone rurale
- Pas de difficulté foncière particulière

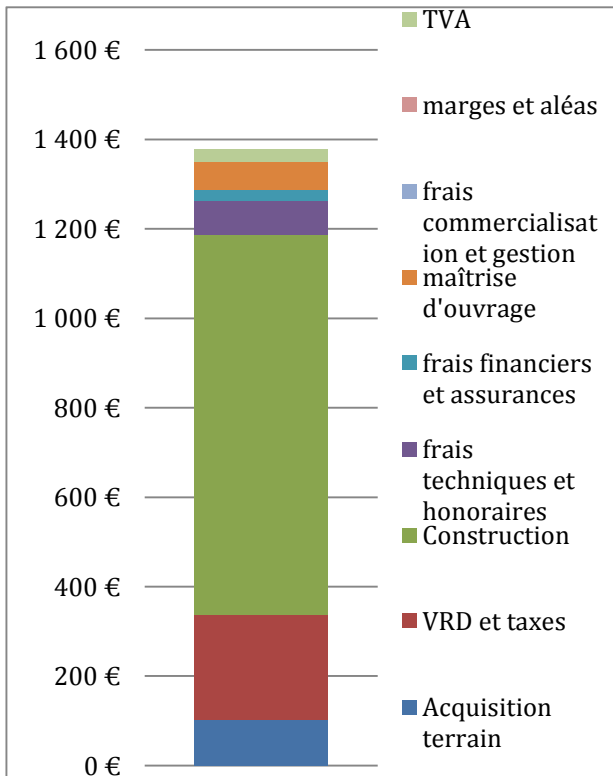


Impact sur les coûts de construction:

- Coûts de construction faibles (économies d'échelle)
- Charge foncière faible



VISUEL DU PROJET



BILDARY II : 1379 €/m² Shab

	euros/m2 SH	en%
Acquisition terrain	102 €	7%
VRD et taxes	236 €	17%
Construction	849 €	62%
frais techniques et honoraires	76 €	5%
frais financiers et assurances	25 €	2%
maîtrise d'ouvrage	63 €	5%
frais commercialisation et gestion	0 €	0%
marges et aléas	0 €	0%
TVA	28 €	2%
<b>Total</b>	<b>1379 €</b>	<b>100%</b>

LE PLAN DE MASSE

Contexte :

- Opération située en zone PRU de Pointe-à-Pitre
- Réalisée dans une dent creuse (6 logements)
- Le bâtiment existant doit être démoli

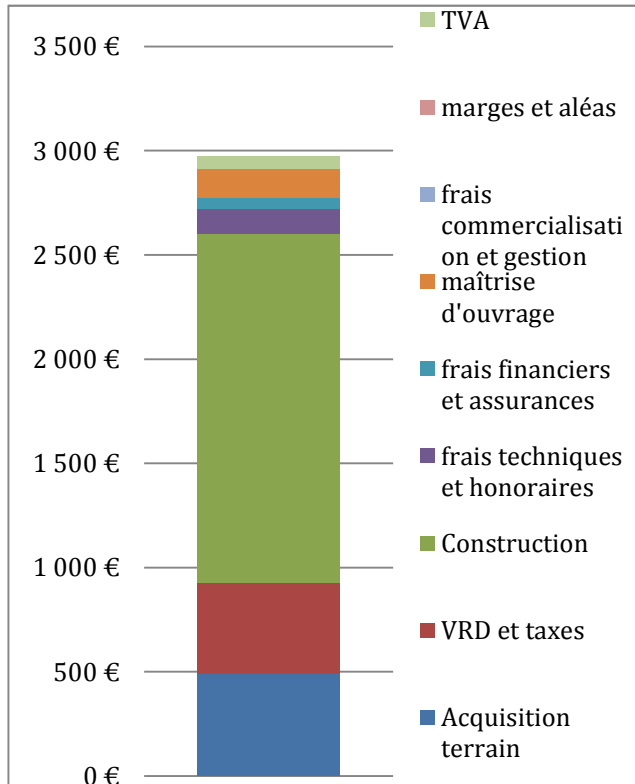


Impact sur les coûts de construction:

- Coûts de constructions très élevés
- Charge foncière très élevée



VISUEL DU PROJET



RUE VICTOR HUGO : 2975 € /m² Shab

	euros/m2 SH	en %
Acquisition terrain	490 €	16%
VRD et taxes	436 €	15%
Construction	1 674 €	56%
frais techniques et honoraires	118 €	4%
frais financiers et assurances	56 €	2%
maîtrise d'ouvrage	140 €	5%
frais commercialisation et gestion	0 €	0%
marges et aléas	0 €	0%
TVA	60 €	2%
Total	2 975 €	100%

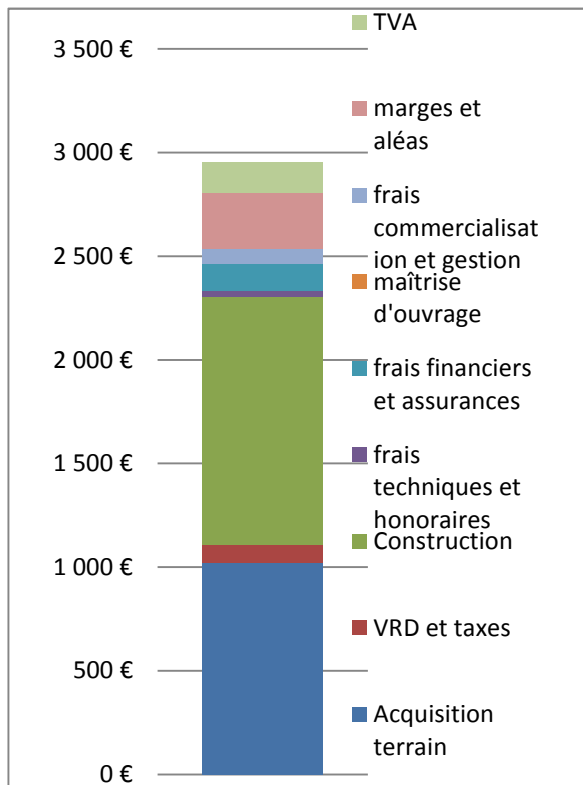
LE PLAN DE MASSE

Contexte :

- Opération située en zone rurale de construction de 3 maisons sur de grandes parcelles
- Opération de promotion immobilière privée

Impact sur les coûts de construction:

- Coûts de constructions dans la moyenne pour maisons individuelles
- Charge foncière moyenne avec un coût de viabilisation faible



VISUEL DU PROJET

BOISBERT : 2952 € /m² Shab

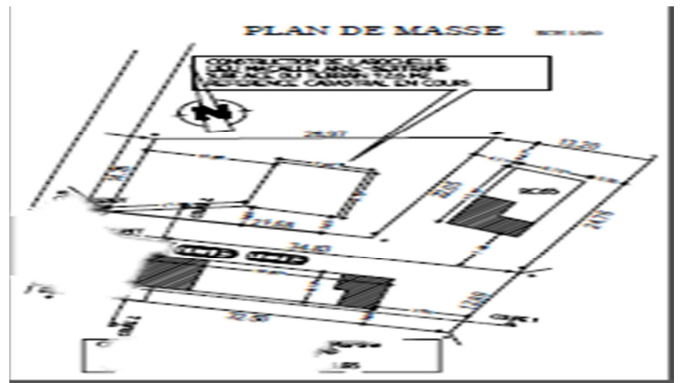
	euros/m2 SH	en %
Acquisition terrain	1 021 €	35%
VRD et taxes	87 €	3%
Construction	1 200 €	41%
frais techniques et honoraires	25 €	1%
frais financiers et assurances	131 €	4%
maîtrise d'ouvrage	0 €	0%
frais commercialisation et gestion	72 €	2%
marges et aléas	269 €	9%
TVA	147 €	5%
<b>Total</b>	<b>2 952 €</b>	<b>100%</b>



LE PLAN DE MASSE

Contexte :

- Opération située en zone urbaine de construction de 3 maisons sur de petites parcelles
- Opération de promotion immobilière privée

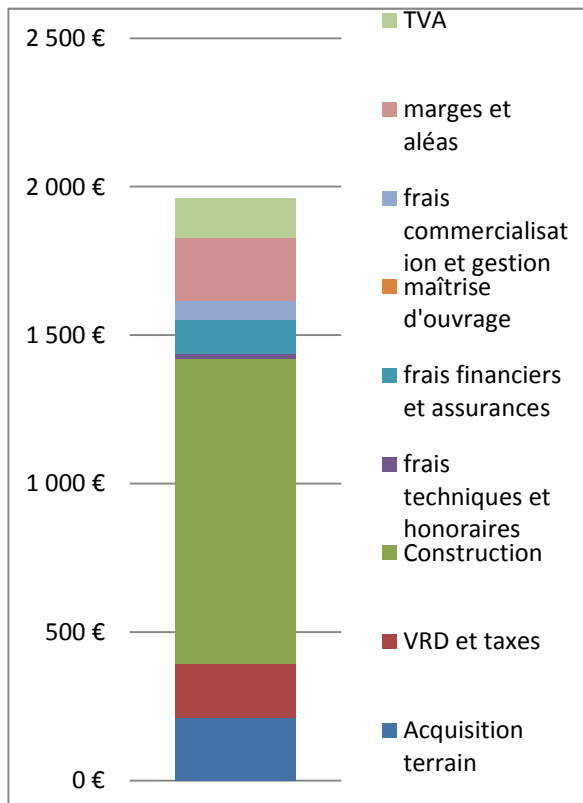


VISUEL DU PROJET



Impact sur les coûts de construction:

- Coûts de construction faible pour maison individuelle
- Charge foncière des petites parcelles faible



MACAILLE : 1963€/m <sup>2</sup> /SHAB		
	euros/m <sup>2</sup> SH	en %
Acquisition terrain	212 €	11%
VRD et taxes	179 €	9%
Construction	1 029 €	52%
frais techniques et honoraires	17 €	1%
frais financiers et assurances	113 €	6%
maîtrise d'ouvrage	0 €	0%
frais commercialisation et gestion	66 €	3%
marges et aléas	212 €	11%
TVA	134 €	7%
Total	1 963 €	100%

### **3. LES FICHES OPERATIONS SELECTIONNEES POUR LES ETUDES DE CAS A MAYOTTE**

---

**Contexte :**

- Opération en site PRU menée par la mairie de Mamoudzou
- Terrain situé en ZPG.
- Rétrocession à la mairie,
- PPR: aléa fort à moyen d'inondation par ruissellement,
- Terrain plat et globalement en friche.



LE PLAN DE MASSE

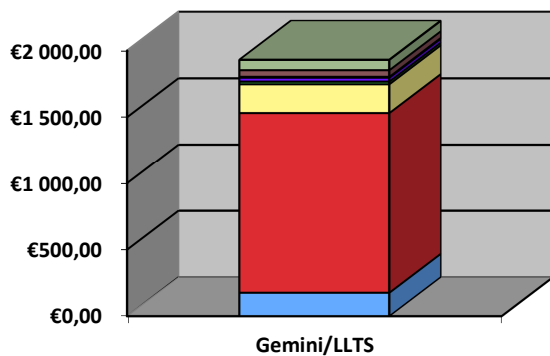
**Impact sur les coûts de construction:**

- Coûts de constructions importants : opération dense, surélévation du bâtiment
- Terrassement peu importants
- Charge foncière réduite



VISUEL DU PROJET

GEMINI : 1930€/m<sup>2</sup>



■	Charge Foncière	9%
■	Coût construction HORS VRD	70%
■	Honoraires	11%
■	Frais Financiers et garanties	1%
■	Taxes et Assurances	2%
■	Frais de Commercialisation	0%
■	Frais de Gestion	3%
■	Marges et Alés	4%

Les couts par poste (prix/m<sup>2</sup> SHAB)

Contexte :

- Opération en site PRU menée par la mairie de Mamoudzou
- Terrain situé en ZPG.
- Rétrocession à la mairie,
- PPR: aléa fort à moyen d'inondation par ruissellement,
- Terrain plat et globalement en friche.



PLAN MASSE

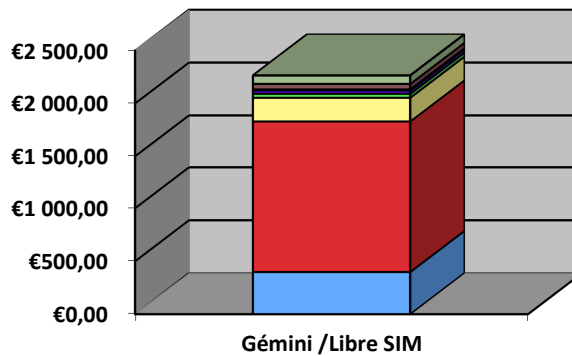


VISUEL DU PROJET

Impact sur les coûts de construction:

- Coûts de constructions importants : opération dense, surélévation du bâtiment
- Terrassement peu importants

GEMINI : 2265€/m<sup>2</sup>



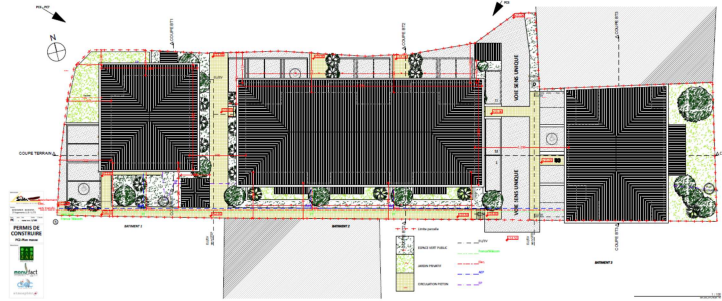
Les couts par poste (prix/m<sup>2</sup> SHAB)

Charge Foncière	18%
Coût construction HORS VRD	63%
Honoraires	10%
Frais Financiers et garanties	2%
Taxes et Assurances	1%
Frais de Commercialisation	0%
Frais de Gestion	2%
Marges et Aléas	4%

PLAN DE MASSE

*Contexte :*

- *Opération en zone urbaine*
- *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*
- *1 maison démolie avant la construction*



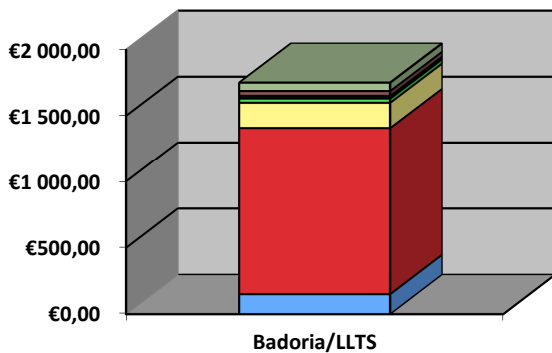
*Impact sur les coûts de construction:*

- *Coûts de constructions importants : démolition*
- *Charge foncière réduite*



VISUEL DU PROJET

**BADORIA : 1751€/m<sup>2</sup>**

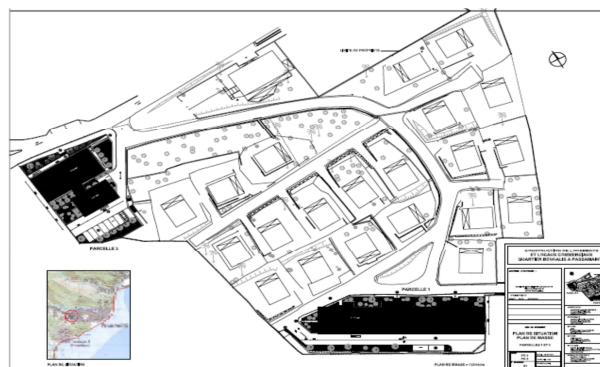


	Charge Foncière	9%
	Coût construction HORS VRD	72%
	Honoraires	11%
	Frais Financiers et garanties	2%
	Taxes et Assurances	1%
	Frais de Commercialisation	0%
	Frais de Gestion	2%
	Marges et Aléas	4%



*Contexte :*

- *Opération en zone d'habitat diffus pavillonnaire*
- *terrain à Passamainty dans le quartier Bengalis*
- *terrain appartenant à la SIM*
- *proximité: collège de Passamainty, boulangerie, pharmacie, cabinet médical, un petit super marché*
- *terrain présentant une assez forte déclivité*



LE PLAN DE MASSE

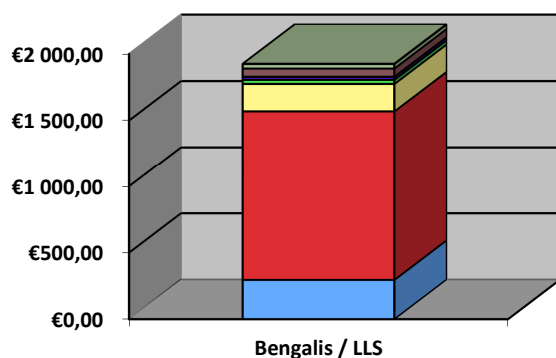


VISUEL DU PROJET

*Impact sur les coûts de construction:*

- *Coûts de constructions importants : démolition*
- *Charge foncière moyenne : proximité des réseaux*

**BANGALIS : 1925€ /m<sup>2</sup>**



Les couts par poste (prix/m<sup>2</sup> SHAB)

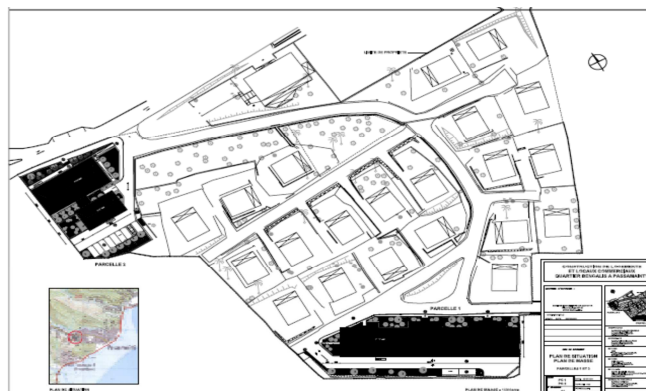
Charge Foncière	15%
Coût construction HORS VRD	66%
Honoraires	11%
Frais Financiers et garanties	2%
Taxes et Assurances	1%
Frais de Commercialisation	0%
Frais de Gestion	3%
Marges et Aléas	2%

Contexte :

- Opération en zone d'habitat diffus pavillonnaire
- terrain à Passamainty dans le quartier Bengalis
- terrain appartenant à la SIM
- proximité: collège de Passamainty, boulangerie, pharmacie, cabinet médical, un petit super marché
- terrain présentant une assez forte déclivité

Impact sur les coûts de construction:

- Coûts de constructions importants : démolition
- Charge foncière moyenne : proximité des réseaux

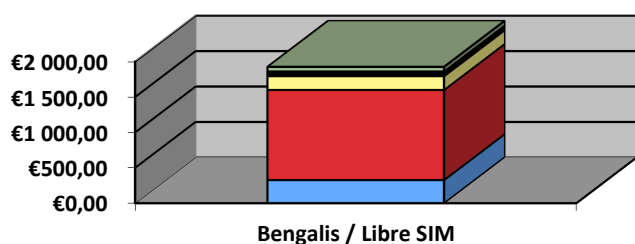


LE PLAN DE MASSE



VISUEL DU PROJET

**BANGALIS : 1924€/m<sup>2</sup>**

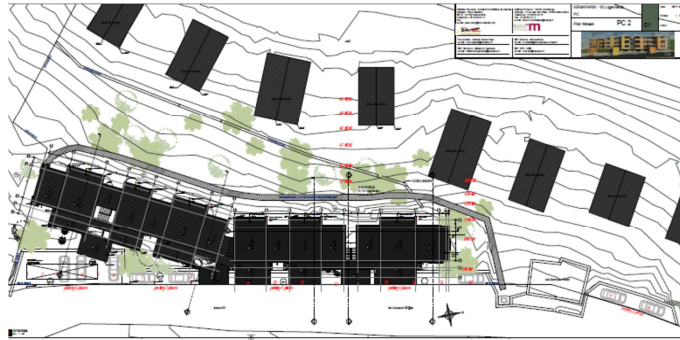


Charge Foncière	17%
Coût construction HORS VRD	66%
Honoraires	10%
Frais Financiers et garanties	1%
Taxes et Assurances	1%
Frais de Commercialisation	0%
Frais de Gestion	1%
Marges et Aléas	3%

LE PLAN DE MASSE

Contexte :

- Opération en zone urbaine
- 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



VISUEL DU PROJET



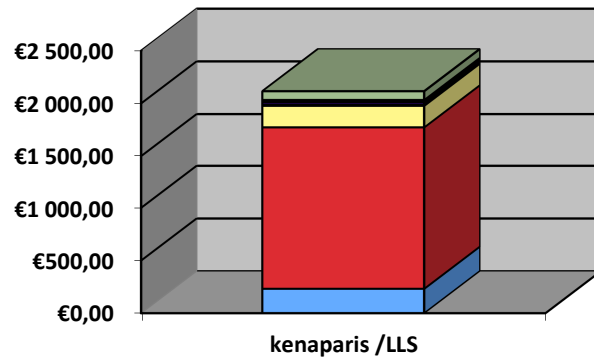
Impact sur les coûts de construction:

- Coûts de constructions importants
- Charge foncière maîtrisée

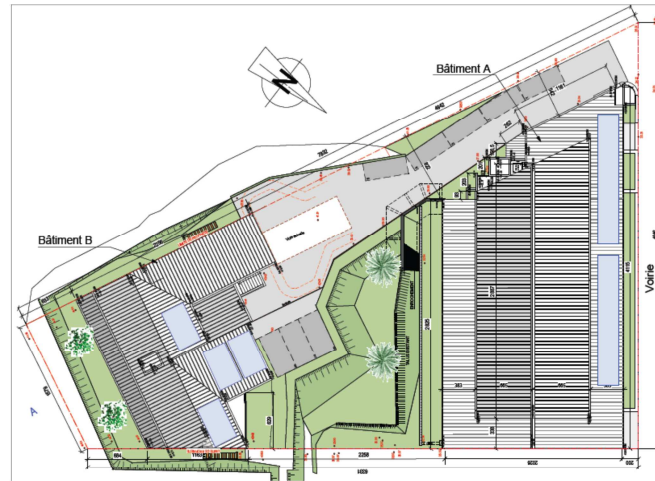
**KENAPARIS : 2115 /m²**

Les couts par poste (prix/m² SHAB)

Charge Foncière	11%
Coût construction HORS VRD	73%
Honoraires	10%
Frais Financiers et garanties	1%
Taxes et Assurances	1%
Frais de Commercialisation	0%
Frais de Gestion	1%
Marges et Aléas	4%



LE PLAN DE MASSE



LOTISSEMENT LES HAUTS VALLONS

LOT 42 - LES PORTES DU LAGON 3

Contexte :

- Opération sur lotissement privé
- 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,
- lotissement privé

Impact sur les coûts de construction:

- Coûts de constructions importants
- Charge foncière importante



VISUEL DU PROJET

**PORTES DU LAGON 3 : 2092€ /m<sup>2</sup>**

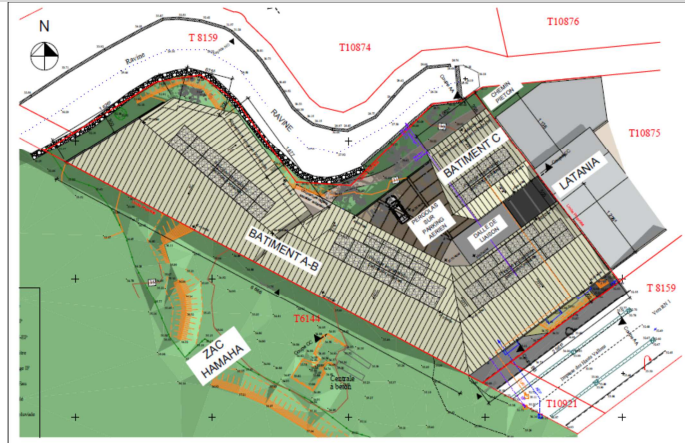
€2 500,00	Charge Foncière	15%
€2 000,00	Coût construction HORS VRD	65%
€1 500,00	Honoraires	7%
€1 000,00	Frais Financiers et garanties	8%
€500,00	Taxes et Assurances	1%
€0,00	Frais de Commercialisation	0%
€0,00	Frais de Gestion	2%
€0,00	Marges et Aléas	2%

Les couts par poste (prix/m<sup>2</sup> SHAB)



*Impact sur les coûts de construction:*

- Coûts de constructions importants
- Charge foncière importante

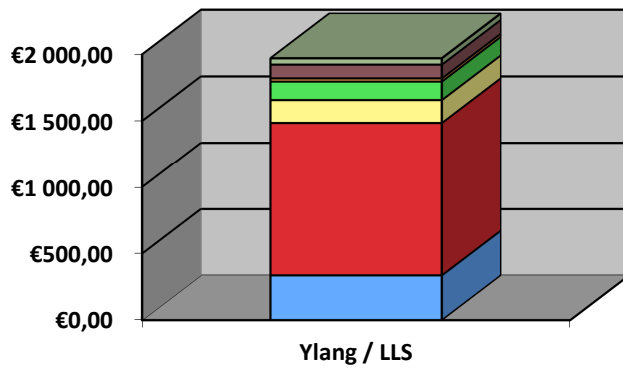


LE PLAN DE MASSE



VISUEL DU PROJET

**YLANG : 1970€ /m²**



Charge Foncière	17%
Coût construction HORS VRD	58%
Honoraires	9%
Frais Financiers et garanties	7%
Taxes et Assurances	0%
Frais de Commercialisation	1%
Frais de Gestion	5%
Marges et Aléas	2%

Les couts par poste (prix/m² SHAB)

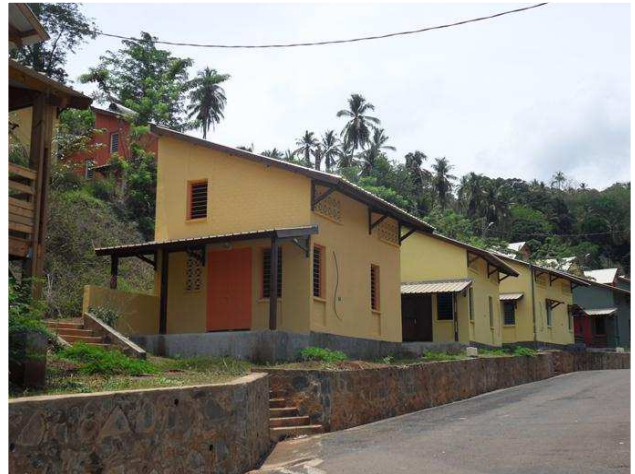


*Contexte :*

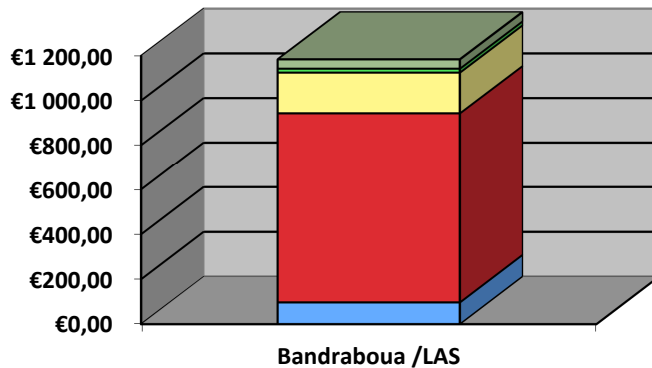
- *Opération sur lotissement communal*

*Impact sur les coûts de construction:*

- *Coûts de constructions peu importants*
- *Charge foncière peu importante*



VISUEL DU PROJET  
BANDRABOUA : 1280 € /m<sup>2</sup>



Charge Foncière	8%
Coût construction HORS VRD	66%
Honoraires	14%
Frais Financiers et garanties	1%
Taxes et Assurances	0%
Frais de Commercialisation	0%
Frais de Gestion	0%
Marges et Aléas	3%

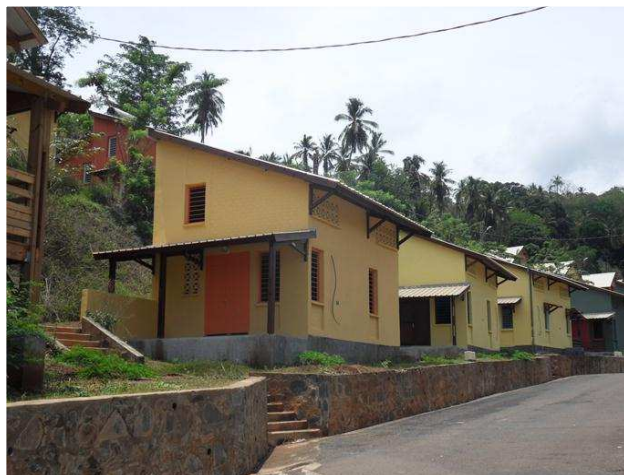
Les couts par poste (prix/m<sup>2</sup> SHAB)

*Contexte :*

- *Opération sur lotissement communal*

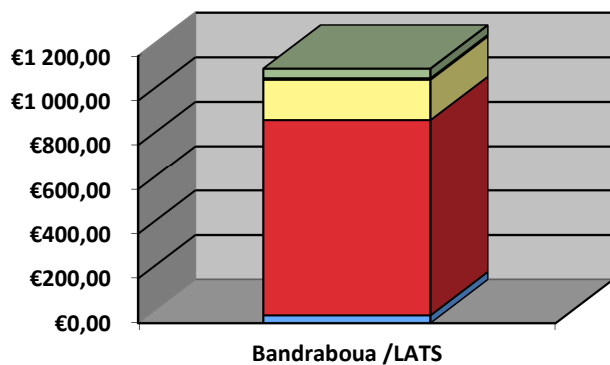
*Impact sur les coûts de construction:*

- *Coûts de constructions peu importants*
- *Charge foncière peu importante*



VISUEL DU PROJET

BANDRABOUA : 1143 € /m<sup>2</sup>



Charge Foncière	3%
Coût construction HORS VRD	77%
Honoraires	16%
Frais Financiers et garanties	1%
Taxes et Assurances	0%
Frais de Commercialisation	0%
Frais de Gestion	0%
Marges et Alés	4%

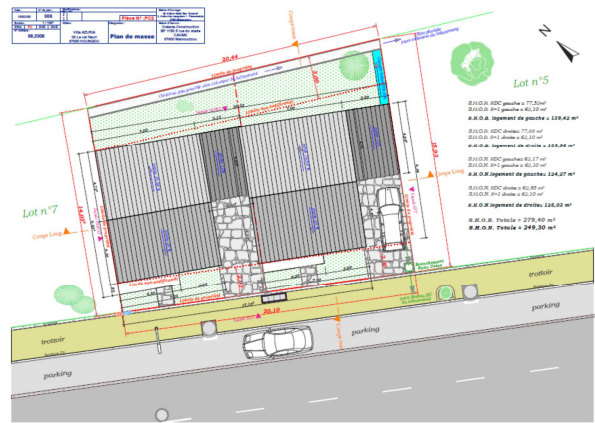
Les couts par poste (prix/m<sup>2</sup> SHAB)

**Contexte :**

- le terrain est situé sur le lotissement du val fleuri
- terrain plat

**Impact sur les coûts de construction:**

- Coûts de constructions peu importants
- Charge foncière importante,

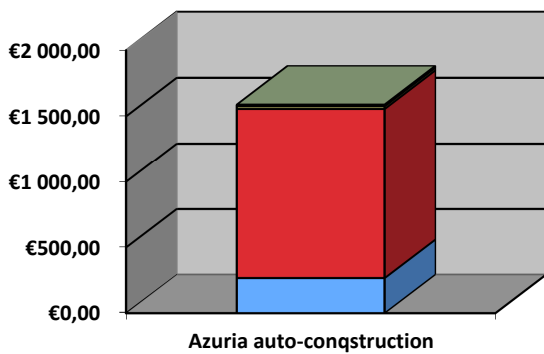


LE PLAN DE MASSE



VISUEL DU PROJET

AZURIA : 1855€ /m<sup>2</sup>



Charge Foncière	14%
Coût construction HORS VRD	69%
Honoraires	1%
Frais Financiers et garanties	1%
Taxes et Assurances	0%
Frais de Commercialisation	0%
Frais de Gestion	0%
Marges et Alés	0%

**Les couts par poste (prix/m<sup>2</sup> SHAB)**

#### 4. LES FICHES OPERATIONS SELECTIONNEES POUR LES ETUDES DE CAS A LA REUNION

---

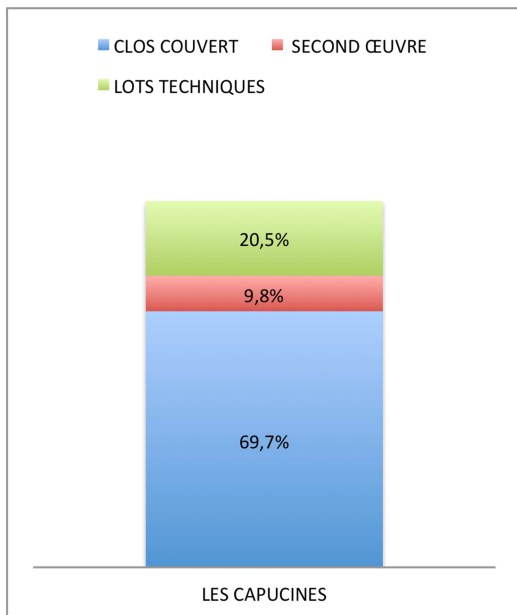
**Contexte**

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

**Impact sur les coûts de construction**

Travaux de VRD importants représentant + 59 %  
 de la charge foncière)  
 Installation d'un assainissement autonome  
 Installation de chauffage + 7000 € / logement

**Décomposition du coût de construction**



VISUEL DU PROJET

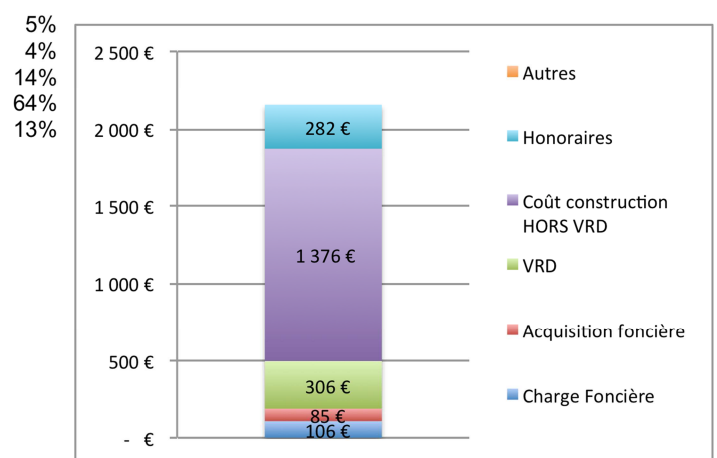


**Coût construction HT m2 SHAB**      **Prix de revient TTC m2 SHAB**  
 1 376 €                                      2 154 €

**Décomposition du prix de revient**

Charge Foncière	106 €
Acquisition foncière	85 €
VRD	306 €
Coût construction HORS VRD	1 376 €
Honoraires et divers	282 €
<i>Frais Financiers et garanties</i>	
Taxes et Assurances	NC *
Frais de Commercialisation	NC *
Frais de Gestion	NC *
Marges et Aléas	NC *
<b>Prix de revient TTC m2 SHAB</b>	<b>2 154 €</b>

Date de valeur 2011



\* NC : Information Non Communiquée



Contexte

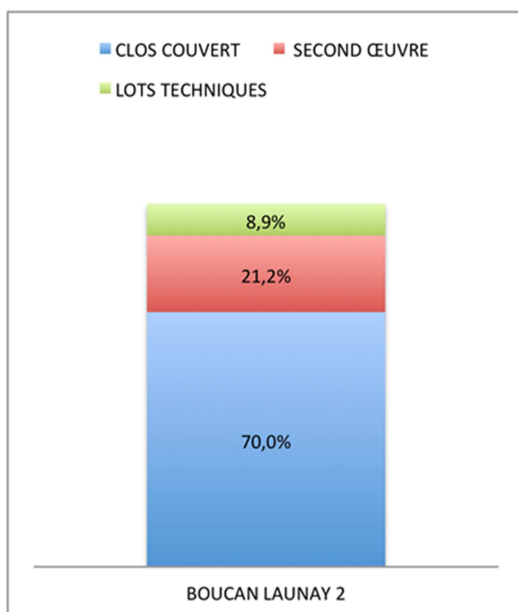
Opération en site urbain

Impact sur les coûts de construction

Travaux de VRD importants (représentant 54,44 % de la charge foncière)  
Parkings en infrastructure



Décomposition du coût de construction



VISUEL DU PROJET

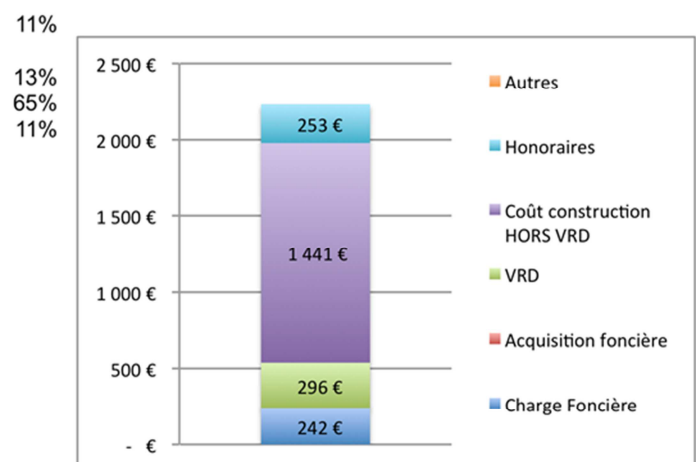


Coût construction HT m2 SHAB      Prix de revient TTC m2 SHAB  
 1 441 €                                      2 232 €

Décomposition du prix de revient

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

Date de valeur 2011



\* NC : Information Non Communiquée

**Contexte**

Opération en site urbain dans le cadre d'une ZAC  
 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'Architecture



**Impact sur les coûts de construction**

Logements étudiants de type T1 (petites surfaces)  
 46 Stationnements en infrastructure  
 Faible emprise et construction en R+7



VISUEL DU PROJET

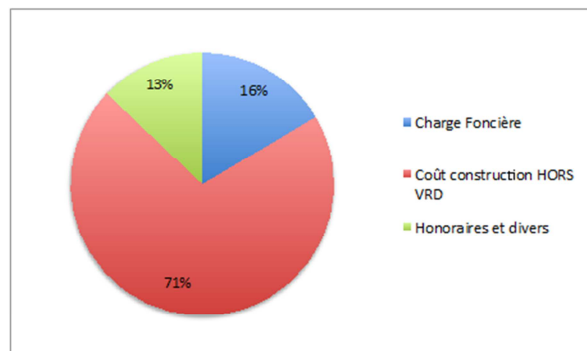
date de valeur 2011

FLORES

2 817 €

TTC  
m2/SHAB

PRIX DE REVIENT TTC	
Charge Foncière	1 274 435 €
VRD / Acquisition foncière	110 797 €
Coût construction HORS VRD	5 940 105 €
Honoraires et divers	1 087 492 €
<b>TOTAL TTC</b>	<b>8 412 829 €</b>
Frais Financiers et garanties	cis
Taxes et Assurances	cis
Frais de Commercialisation	cis
Frais de Gestion	cis
Marges et Aléas	cis



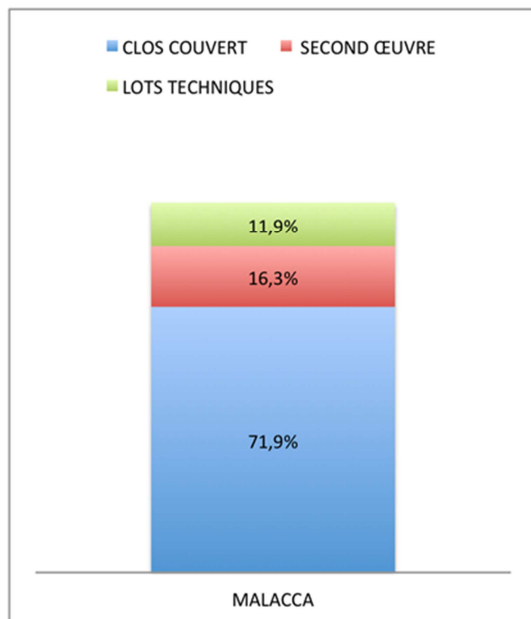
Contexte

Opération en site urbain dans le cadre d'une ZAC  
VRD faibles  
Terrain situé en centre ville à proximité de la gare  
routière et des écoles des Beaux Art et d'Architecture

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



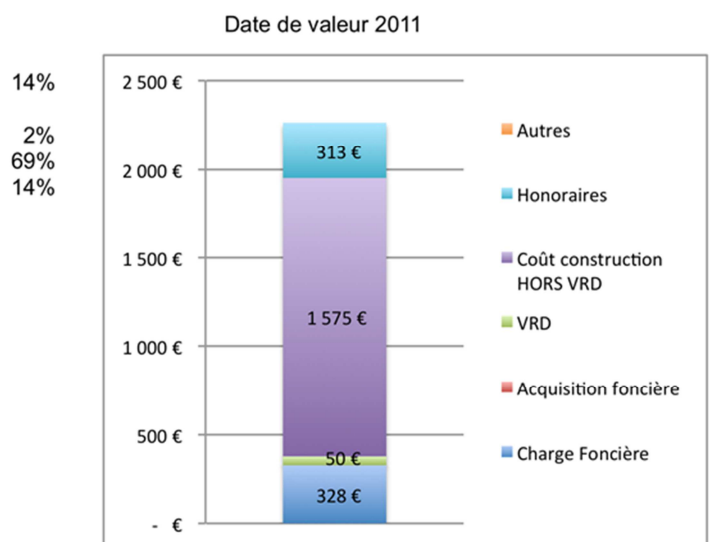
VISUEL DU PROJET



Coût construction HT m2 SHAB 1 575 €      Prix de revient TTC m2 SHAB 2 266 €

Décomposition du prix de revient

Charge Foncière	328 €
Acquisition foncière	comprise
VRD	50 €
Coût construction HORS VRD	1 575 €
Honoraires et divers	313 €
<i>Frais Financiers et garanties</i>	
Taxes et Assurances	NC *
Frais de Commercialisation	NC *
Frais de Gestion	NC *
Marges et Aléas	NC *
<b>Prix de revient TTC m2 SHAB</b>	<b>2 266 €</b>



\* NC : Information Non Communiquée

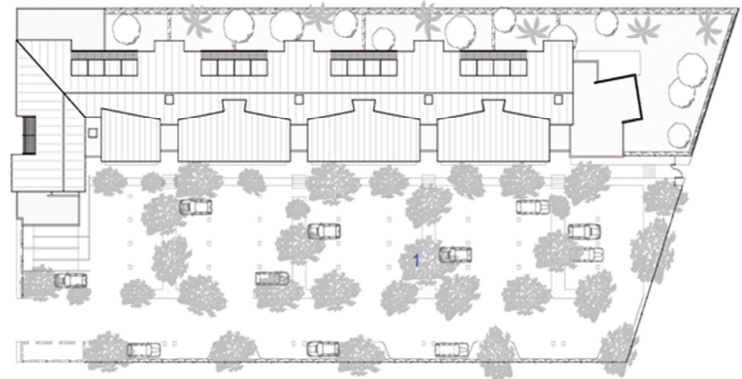


**Contexte**

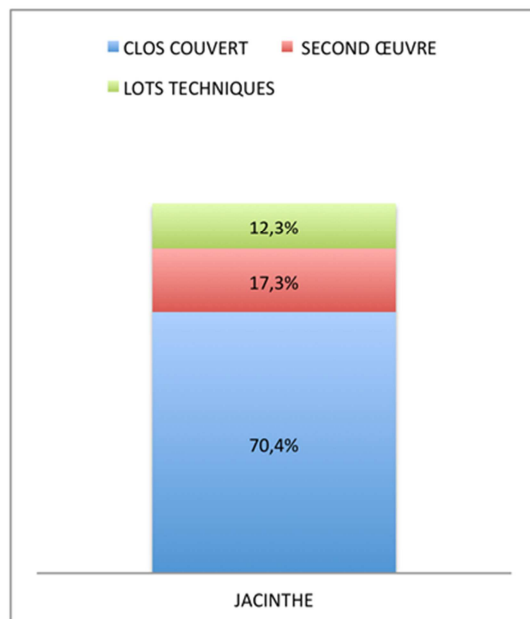
Opération en ZAC périurbaine  
 Zone PPRI à risque important  
 Terrain plat  
 Travaux de VRD faibles  
 Proximité d'un collège

**Impact sur les coûts de construction**

Charge foncière importante  
 Coûts de construction faibles  
 Nécessité de surélévation des bâtiments (PPRI)



**Décomposition du coût de construction**



**VISUEL DU PROJET**



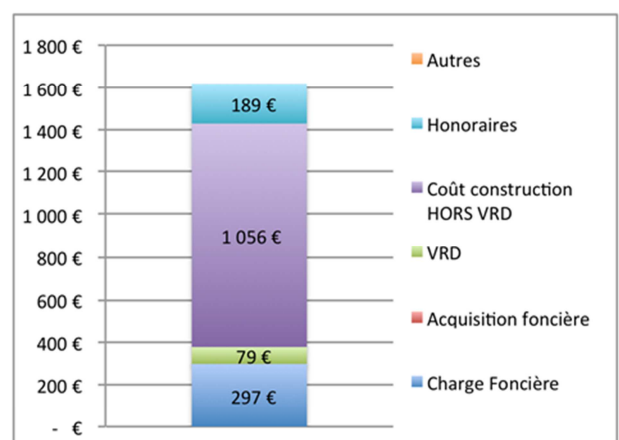
**Coût construction HT m2 SHAB**      **Prix de revient TTC m2 SHAB**  
 1 056 €      1 621 €

**Décomposition du prix de revient**

Charge Foncière	297 €
Acquisition foncière	comprise
VRD	79 €
Coût construction HORS VRD	1 056 €
Honoraires et divers	189 €
<b>Frais Financiers et garanties</b>	
Taxes et Assurances	NC *
Frais de Commercialisation	NC *
Frais de Gestion	NC *
Marges et Aléas	NC *
<b>Prix de revient TTC m2 SHAB</b>	<b>1 621 €</b>

18%  
5%  
65%  
12%

Date de valeur 2011



\* NC : Information Non Communiquée





Contexte

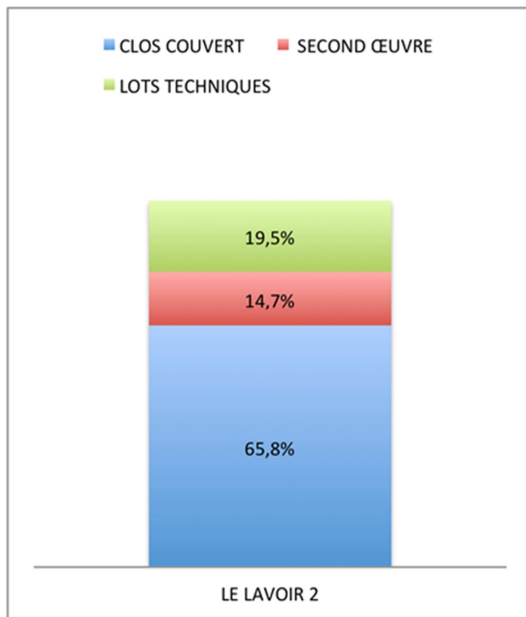
Zone de PRU  
Terrain à très forte déclivité

Impact sur les coûts de construction

Charge foncière très importante



Décomposition du coût de construction



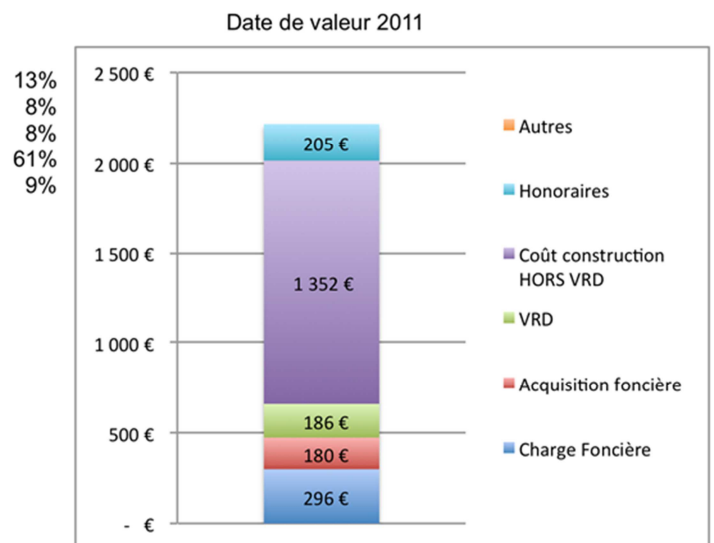
VISUEL DU PROJET



Coût construction HT m2 SHAB      Prix de revient TTC m2 SHAB  
1 352 €      2 219 €

Décomposition du prix de revient

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



\* NC : Information Non Communiquée

Contexte

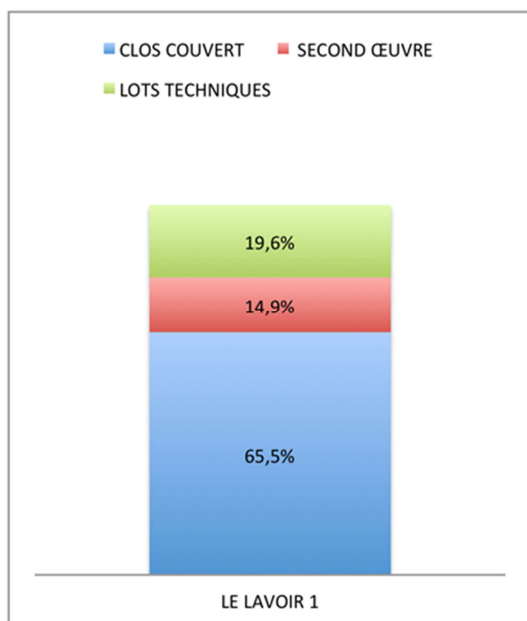
Zone de PRU  
Terrain à très forte déclivité

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



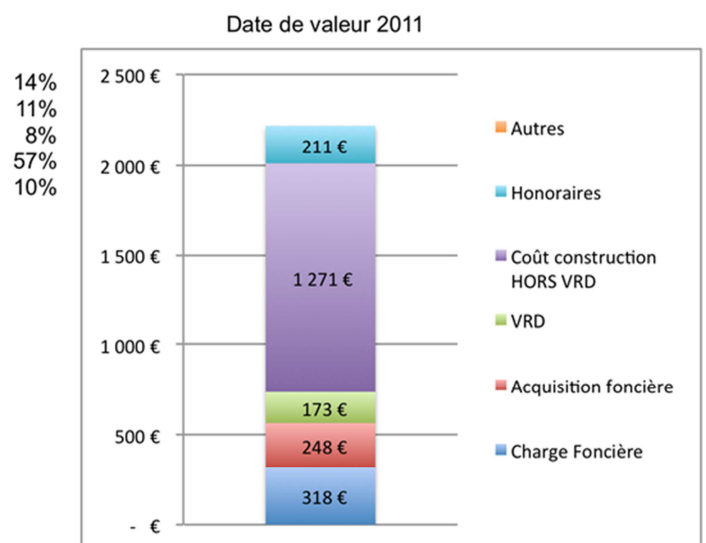
VISUEL DU PROJET



Coût construction HT m2 SHAB 1 271 €      Prix de revient TTC m2 SHAB 2 221 €

Décomposition du prix de revient

Charge Foncière	318 €
Acquisition foncière	248 €
VRD	173 €
Coût construction HORS VRD	1 271 €
Honoraires et divers	211 €
<b>Frais Financiers et garanties</b>	
Taxes et Assurances	NC *
Frais de Commercialisation	NC *
Frais de Gestion	NC *
Marges et Aléas	NC *
<b>Prix de revient TTC m2 SHAB</b>	<b>2 221 €</b>



\* NC : Information Non Communiquée

Contexte

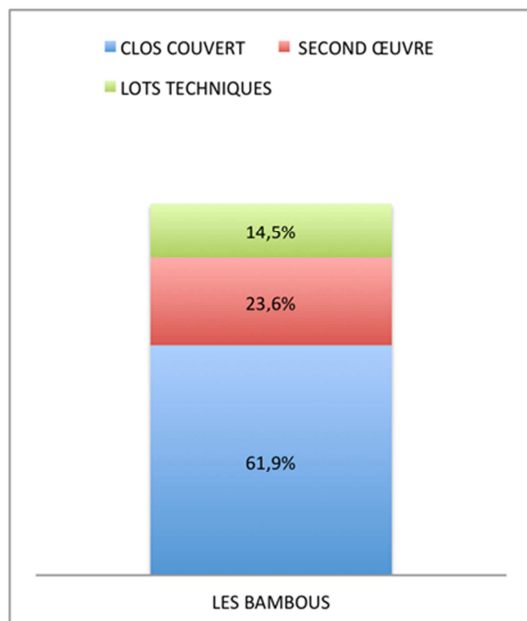
ZAC périurbaine  
Opération en VEFA

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 légère en ossature métallique  
Bardages métalliques, fibrociment et panneaux de particules de bois reconstitué avec calepin complexe



Décomposition du coût de construction



VISUEL DU PROJET

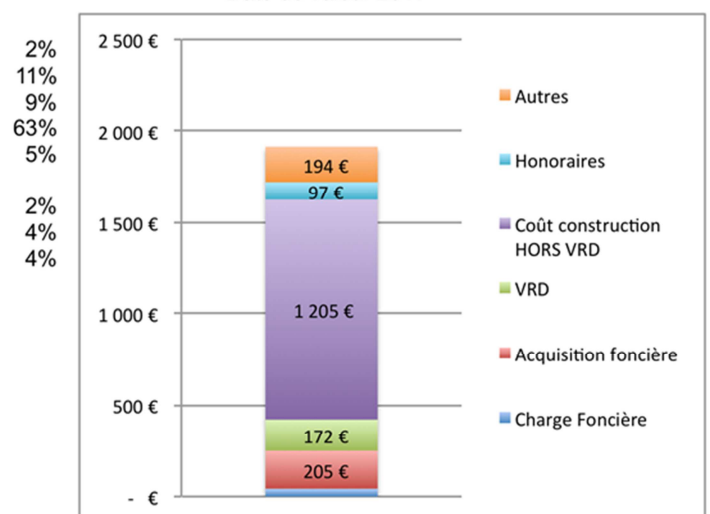


Coût construction HT m2 SHAB 1 205 €      Prix de revient TTC m2 SHAB 1 916 €

Décomposition du prix de revient

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

Date de valeur 2011



\* NC : Information Non Communiquée



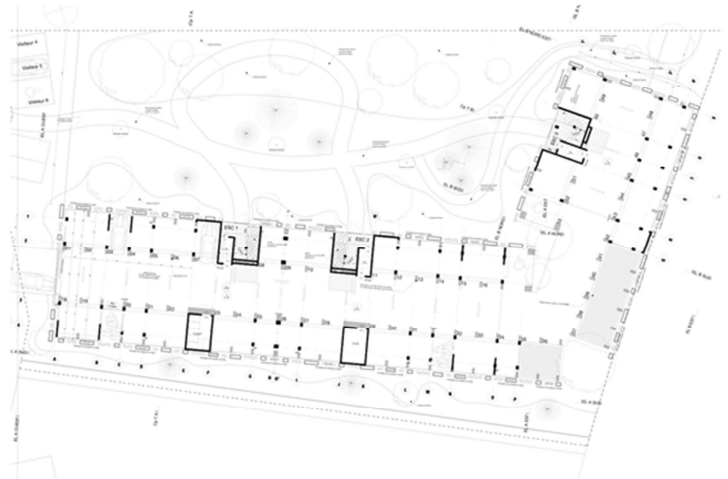
PLAN DE MASSE

Contexte

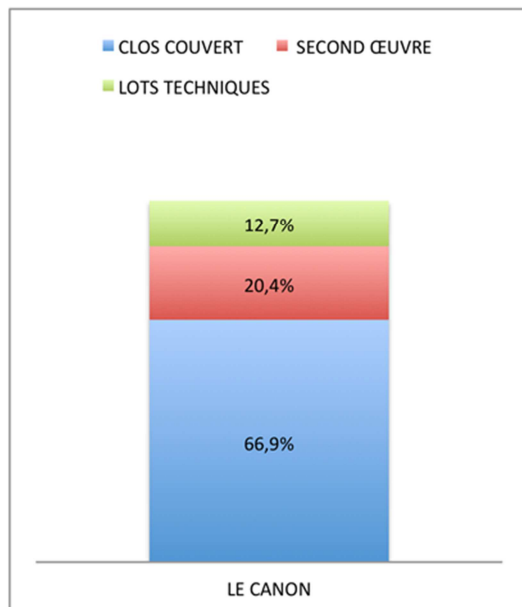
ZAC périurbaine

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



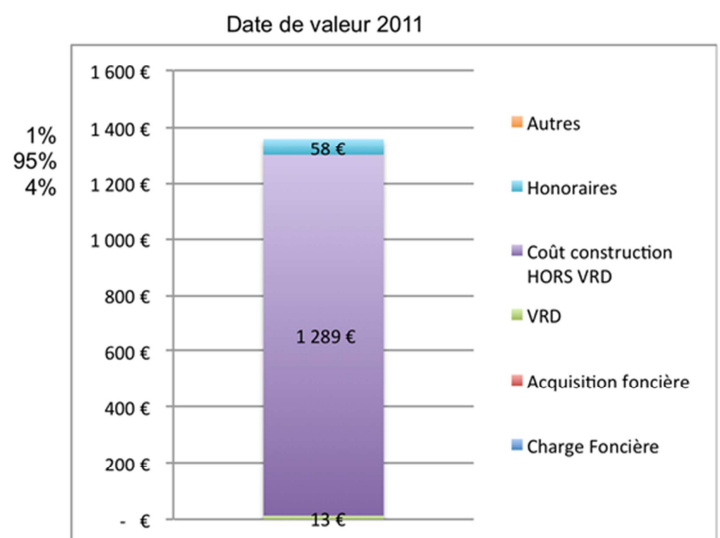
VISUEL DU PROJET



Coût construction HT m2 SHAB    Prix de revient\* TTC m2 SHAB  
**1 503 €**                                  **1 574 €**

Décomposition du prix de revient

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



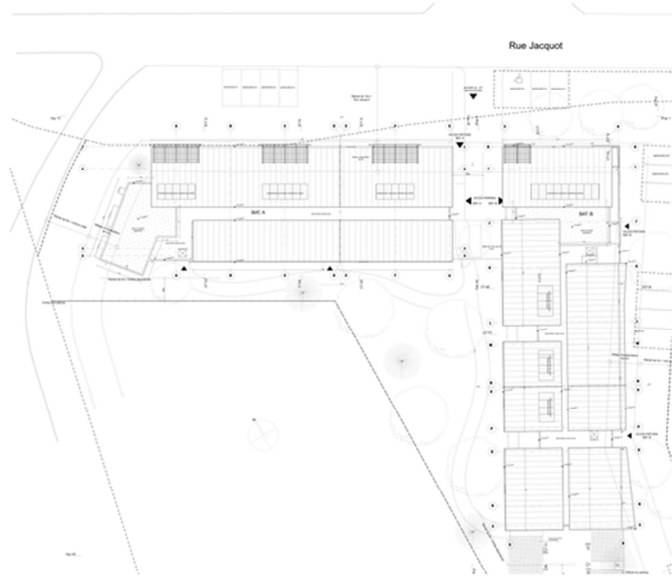
\* NC : Information Non Communiquée

Contexte

ZAC périurbaine

Impact sur les coûts de construction

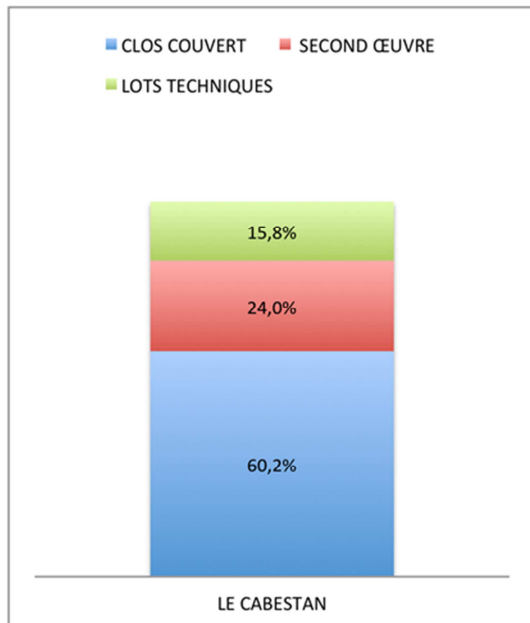
- Parking aérien sous bâtiment
- Climatisation des logements
- Mobilier de cuisine et de salle de bains
- Ascenseur



VISUEL DU PROJET



Décomposition du coût de construction



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

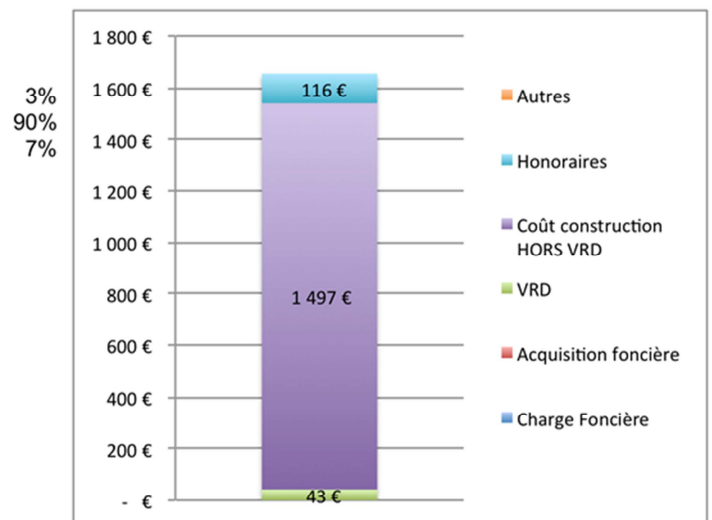
1 497 €

1 656 €

Décomposition du prix de revient

Charge Foncière	NC *
Acquisition foncière	NC *
VRD	43 €
Coût construction HORS VRD	1 497 €
Honoraires et divers	116 €
<i>Frais Financiers et garanties</i>	
Taxes et Assurances	NC *
Frais de Commercialisation	NC *
Frais de Gestion	NC *
Marges et Aléas	NC *
<b>Prix de revient TTC m2 SHAB</b>	<b>1 656 €</b>

Date de valeur 2011



\* NC : Information Non Communiquée



## 5. LES FICHES OPERATIONS SELECTIONNEES POUR LES ETUDES DE CAS EN GUYANE

---

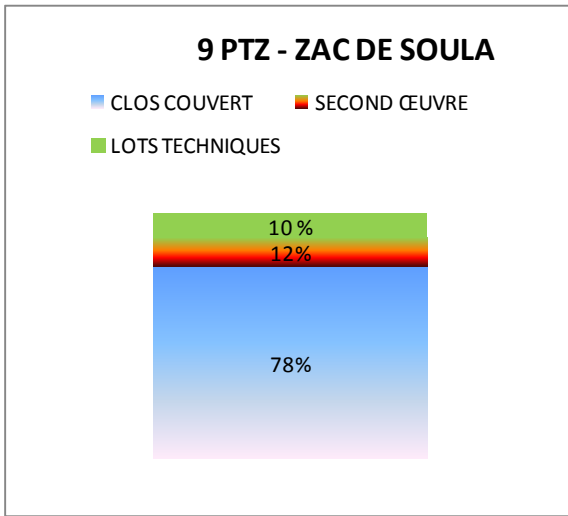
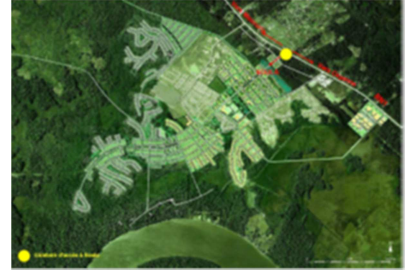
Contexte

**ZAC**  
Charge foncière plafonnée

Impact sur les coûts de construction

Frais financier  
Cahier de charges de prescriptions architecturales

PLAN DE MASSE



VISUEL DU PROJET

Coût construction HT m2 SHAB Prix de revient TTC m<sup>2</sup> SHAB

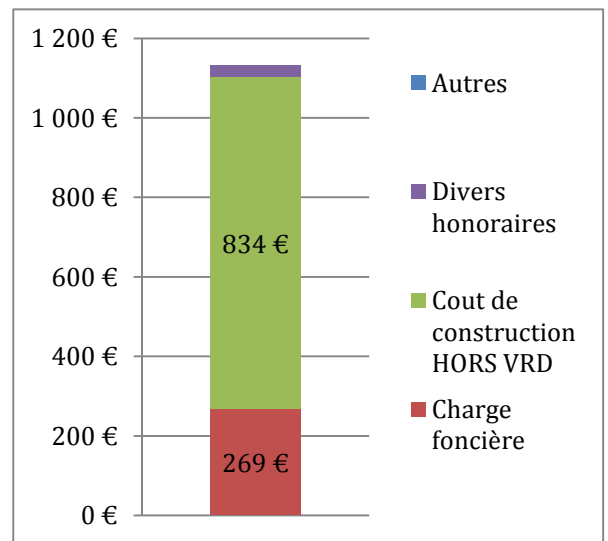
834 €

1205 €

Décomposition du prix de revient

9 PTZ - ZAC DE SOULA	
Charge foncière	269 €
Cout de construction HORS VRD	834 €
Divers honoraires	28 €
Frais financiers et garanties	48 €
Taxes et assurances	26 €
Frais de portage	NC
Marges et aléas	NC
Révision	NC
<b>Prix de revient TTC m<sup>2</sup> SHAB</b>	<b>1 205 €</b>

Date de valeur 2010



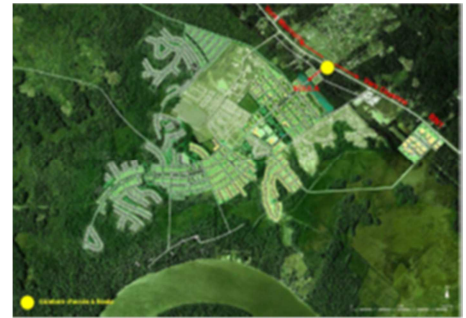
Contexte

Opération en zone urbaine  
Projet situé en ZAC

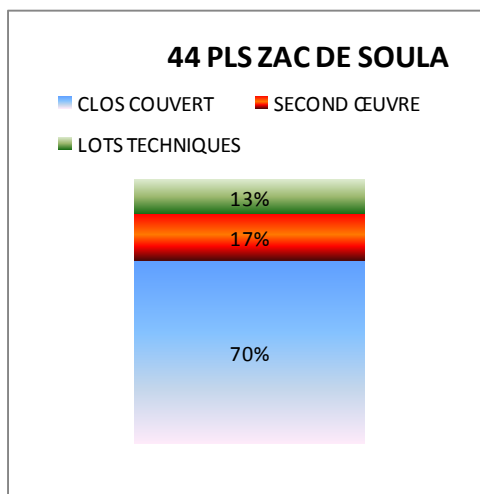
Impact sur les coûts de construction

Charge foncière plafonnée  
Frais financier

PLAN DE MASSE



VISUEL DU PROJET



Coût construction HT m2 SHAB

Prix de revient TTC m2 SHAB

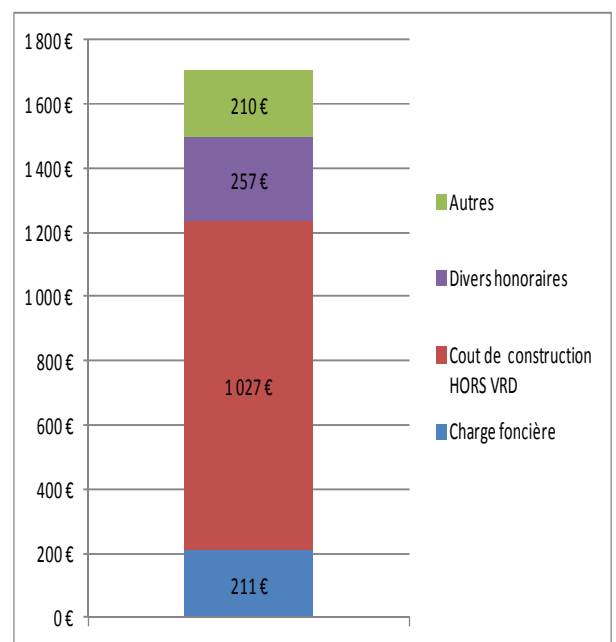
1 027 €

1 705 €

Décomposition du prix de revient

Date de valeur 2010

Charge foncière	211 €
Cout de construction HORS VRD	1 027 €
Divers honoraires	257 €
Frais financiers et garanties	54 €
Taxes et assurances	23 €
Frais de portage	54 €
Marges et aléas	50 €
Révision	29 €
<b>Prix de revient TTC m<sup>2</sup> SHAB</b>	<b>1 705 €</b>



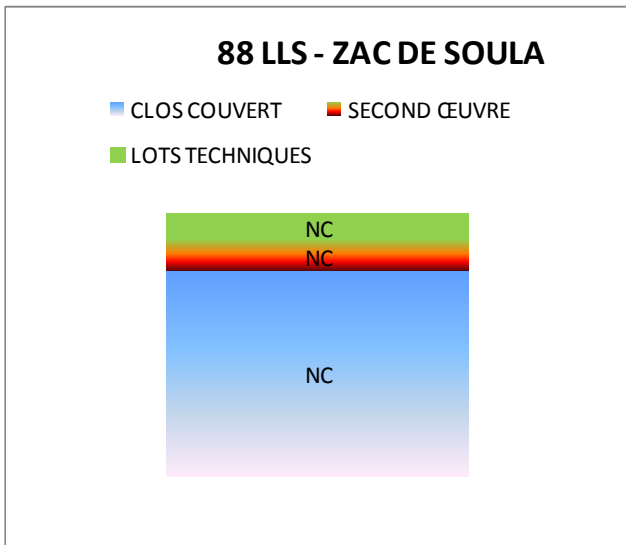
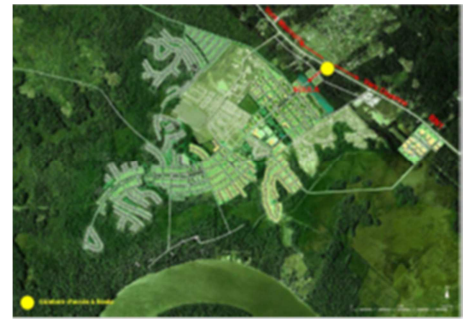
Contexte

Opération en zone urbaine  
 Projet situé en ZAC  
 Proximité des axes de communication

Impact sur les coûts de construction

Frais financier  
 Cahier de prescription architectural.

PLAN DE MASSE



VISUEL DU PROJET



Coût construction HT m2 SHAB

Prix de revient TTC m2 SHAB

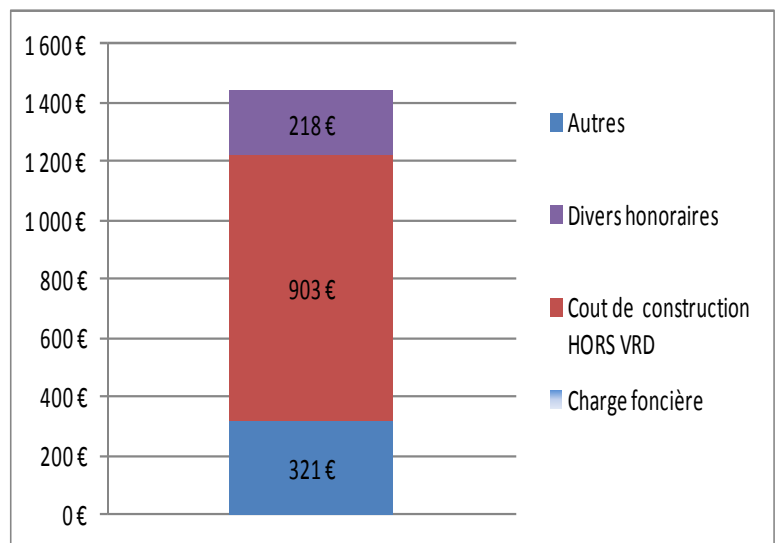
903 €

1 478 €

Décomposition du prix de revient

Date de valeur 2010

Charge foncière	321 €
Cout de construction HORS VRD	903 €
Divers honoraires	218 €
Frais financiers et garanties	25 €
Taxes et assurances	NC
Frais de gestion	11 €
Marges et aléas	NC
Révision	NC
<b>Prix de revient TTC m² SHAB</b>	<b>1 478 €</b>



Contexte

Zone résidentielle en périphérie de centres urbains

Impact sur les coûts de construction

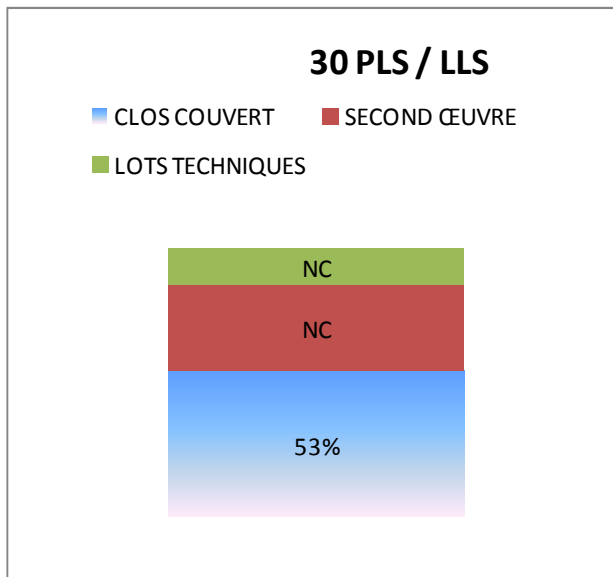
Frais de transport des matériaux.  
Frais indirect des entreprises dues à l'éloignement du site.

PLAN DE LOCALISATION



VISUEL DU PROJET

NC



Coût construction HT m2 SHAB

1622 €

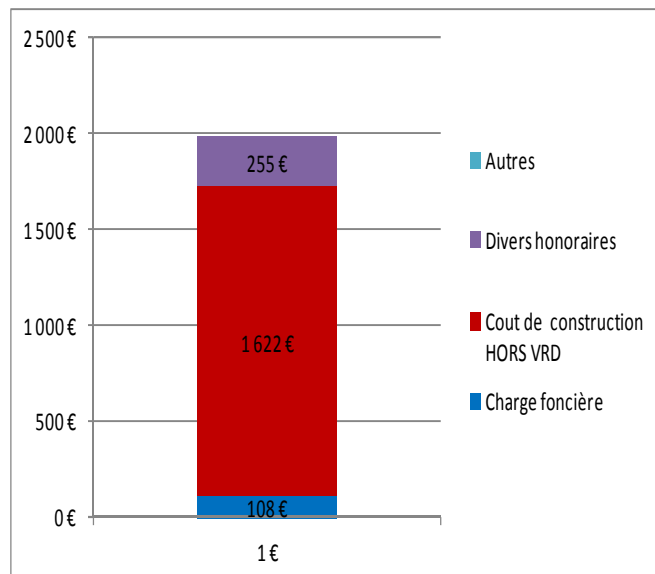
Prix de revient TTC m2 SHAB

2062 €

Décomposition du prix de revient

Date de valeur 2010

Charge foncière	108 €
Cout de construction HORS VRD	1622 €
Divers honoraires	255 €
Frais financiers et garanties	77 €
Taxes et assurances	NC
Frais de gestion	NC
Marges et aléas	NC
Révision	NC
<b>Prix de revient TTC m² SHAB</b>	<b>2 062 €</b>





Contexte

Hors périmètre d'aménagement  
Péri-urbain

Impact sur les coûts de construction

Coût de la charge foncière  
Frais de transport  
Concurrence très limitée en matière  
d'entreprise du BTP.

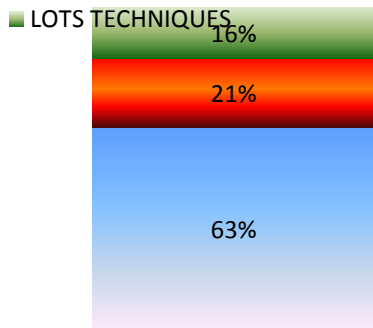
PLAN DE LOCALISATION



VISUEL DU PROJET

### 56 PLS - St-Georges de l'Oyapock

■ CLOS COUVERT ■ SECOND ŒUVRE



NC

Coût construction HT m2 SHAB

Prix de revient TTC m2 SHAB

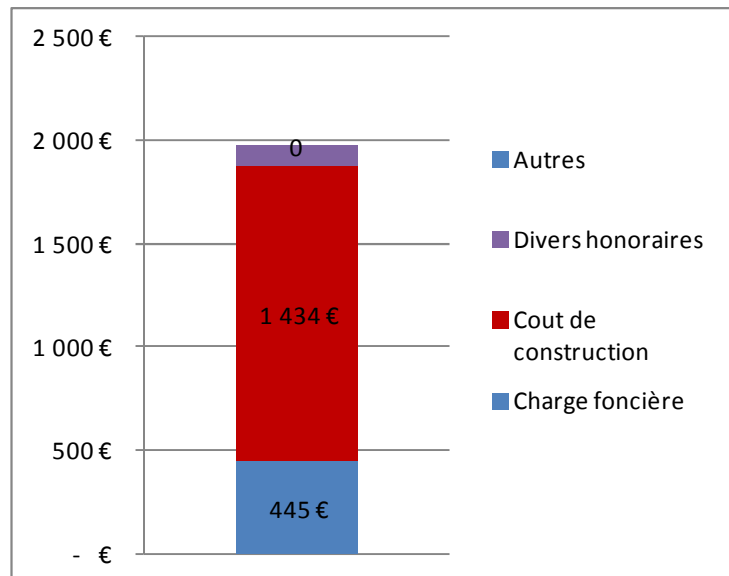
1433 €

1 977 €

Décomposition du prix de revient

Date de valeur 2010

Charge foncière	445 €
Cout de construction HORS VRD	1433 €
Divers honoraires	98 €
Frais financiers et garanties	nc
Taxes et assurances	NC
Frais de gestion	NC
Marges et aléas	NC
Révision	NC
<b>Prix de revient TTC m² SHAB</b>	<b>1 977 €</b>

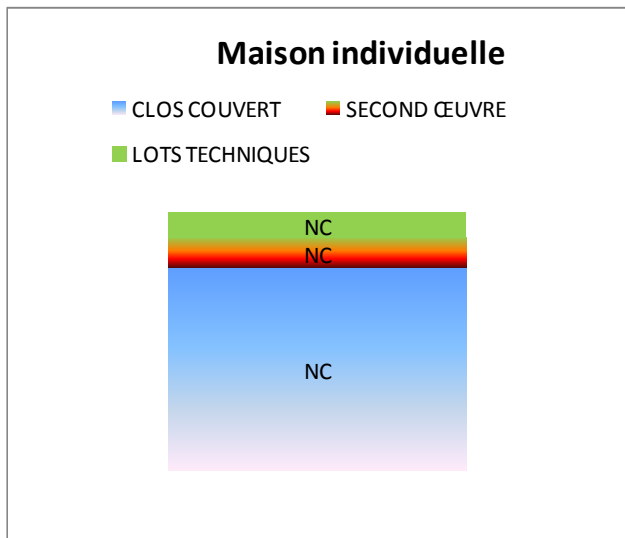


Contexte

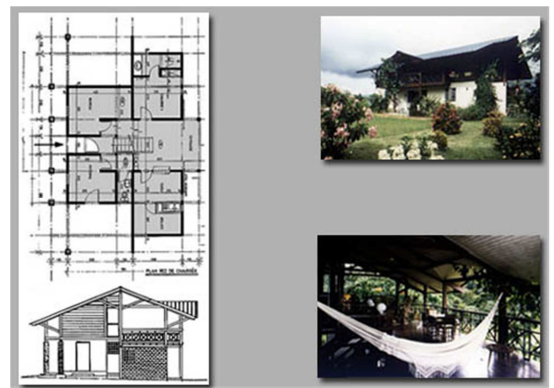
Hors périmètre d'aménagement  
Péri-urbain

Impact sur les coûts de construction

Approvisionnement des matériaux au Brésil.  
Main d'œuvre (intérimaire).



VISUEL DU PROJET



Coût construction HT m2 SHAB

Prix de revient TTC m2 SHAB

1325 €

1 917 €

Décomposition du prix de revient

Charge foncière	481 €
Cout de construction HORS VRD	1325 €
Divers honoraires	40 €
Frais financiers et garanties	26 €
Taxes et assurances	26 €
Frais de gestion	19 €
Marges et aléas	NC
Révision	NC
<b>Prix de revient TTC m² SHAB</b>	<b>1 917 €</b>

Date de valeur 2011

