

BILAN PROMOTEUR

Passer d'une « simple » approche en coûts à une approche économétrique de la construction bois

Outil réalisé avec INGENECO technologies

sommaire

- 1 • Introduction et objet
- 2 • Définitions des ambitions bois
- 3 • Les paramètres influents d'un bilan promoteur type
- 4 • Les principaux arguments développés par la filière bois
- 5 • Tentative de monétarisation de ces arguments via des grandeurs valorisables dans un bilan promoteur type
- 6 • Conclusions, limites & perspectives

7 • Références :

ANNEXE A - Type d'outil informatique simple et interactif à destination des aménageurs et des promoteurs.

ANNEXE B - Simulations différents scénarii d'ambition au moyen du bilan promoteur type.

ANNEXES C - Investissement/fonctionnement : raisonner mensualité et valeur patrimoniale.

ANNEXES D - Profils socio-professionnels acquéreurs.

1 • Introduction et objet

Si le coût de construction, souvent exprimé via un ratio €/m², est incontestablement une grandeur qui est très largement connue et utilisée par l'ensemble des acteurs de la construction, cette grandeur ne représente pourtant qu'une partie relativement modeste d'une chaîne de valeur bien plus étendue qui commence à la charge foncière et peut aller jusqu'à la valeur d'usage pour l'utilisateur.

Dans une approche « classique » de projets en construction lourde, les maillons de cette chaîne de valeur peuvent souvent implicitement s'inscrire dans des épures relativement habituelles et du fait de son antériorité et de son caractère courant, le sujet est plus aisé à approcher pour les acteurs qui ont une bonne connaissance des paramètres influents relativement standardisés de ce modèle économique.

Ils peuvent par ailleurs contrôler leurs approches grâce au respect de certains ordres de grandeurs relativement classiques pour eux.

En revanche, dès qu'un de ces paramètres s'écarte significativement de ces grandeurs habituelles, que ce soit en termes de contenu technique, de limite d'interfaces, de nature d'acteurs ou de valeurs, les risques d'erreur sont importants et il faut alors retravailler le modèle de façon plus ou moins étendue, pour lui donner une allure cohérente en évitant les aberrations.

Depuis l'adoption du protocole de Kyoto en 1997, qui vise la réduction des émissions de gaz à effet de serre et de toutes les actions successives qui vont dans le même sens, cet objectif de réduction se traduit de façon réglementaire, imposant régulièrement aux acteurs des évolutions notables dans leurs pratiques. (RT2000, 2005, 2012, RE2020, etc.).

Ces évolutions impactent dans un premier temps, souvent défavorablement le coût de la construction, et il est espéré que l'effet de massification de ces évolutions conduise progressivement à une baisse de ces coûts. Des mécanismes d'aides et un accompagnement à la transition sur le modèle « 1/expérimenter, 2/inciter, 3/contraindre » sont mis en place par le pouvoir réglementaire dans ce but.



© 10i2la Architecture © francois baudry

La ville décarbonée contemporaine, par les procédés constructifs alternatifs qu'elle promeut nécessairement, réinterroge ainsi les équilibres classiques connus dans les modèles économiques existants. En ce sens, pour espérer approcher un tel sujet, de façon suffisamment exhaustive et rigoureuse, au-delà de la première notion du coût, il convient probablement, d'adopter une approche plus de nature économétrique en s'intéressant à l'ensemble du modèle, éléments de compétitivité inclus, et sur un périmètre suffisamment significatif.

C'est ce que se propose d'approcher la présente étude et ses premières pistes de réflexions, au travers d'une tentative de monétarisation d'arguments développés par la filière bois et de l'intégration de ces valeurs monétarisées dans un modèle économique représentatif tel que peut l'être un bilan promoteur-type. Par effet induit, cette étude permet aussi de comprendre quel marché peut permettre l'émergence de différents niveaux d'ambition bois (Ambition A0 à Ambition A3).

2 • Définitions des ambitions bois

En vue de tenter de dégager les plus grandes tendances, il est apparu intéressant de segmenter la présente approche de cadrage, en décomposant l'ambition construction bois visée, en quatre grandes familles d'ambition :

- **A0** : opération « classique » sans recours à aucune approche de construction bois et visant « simplement » l'atteinte de la conformité réglementaire sur le plan thermique.
- **A1** : opération identique à celle de l'A0, mais avec façades non porteuses rapportées en bois et visant une performance améliorée de 50% en énergie finale par rapport au niveau réglementaire.
- **A2** : opération identique à celle de l'A1, mais avec une construction entièrement en construction bois, exceptées les circulations communes verticales et horizontales qui sont du type A0.
- **A3** : opération identique à celle de l'A2, mais avec les circulations communes verticales et horizontales en construction bois.

Un autre élément discriminant qu'il a semblé utile d'intégrer dans la réflexion, est le corpus technico-normativo-règlementaire disponible à date. Ainsi, on se propose de décliner les familles précédentes dans les sous-familles ci-après :

- **0** : hauteur maximale à l'acrotère ($H_{\text{maxacrotère}}$) $\leq 18\text{m}$ et classé en 2^e famille habitat.
- **1** : hauteur du plancher bas du dernier niveau (HPBDN) $\leq 28\text{m}$ et classé en 3^e famille habitat.

On traitera donc par la suite 8 cas :

A0.0, A0.1, A1.0, A1.1, A2.0, A2.1, A3.0, et enfin A3.1

3 • Les paramètres influents d'un bilan promoteur type

Les chiffres qui suivent, sont premièrement à considérer dans les ordres de grandeurs qu'ils représentent et non comme des valeurs absolues intangibles. Ils ont été construits sur la base d'un projet immobilier réel de 6 300m² de surface de plancher en périphérie d'une métropole française avec une charge foncière de 400 €/m² SP et un prix de sortie acquéreur cible de 3 350 € TTC/m², correspondant au marché local.

Ces paramètres ont été adoptés pour comparer différents scénarii de niveaux d'ambition bois, en considérant que le projet étalon était un projet traditionnel, « classique » en base RT2012 sans ambition bois (= A0).



© Plan Rapproché

3.1 Le foncier

Dans cette approche, le poste représente environ 19% du bilan promoteur type global. Bien sûr ces prix présentent une variabilité forte en fonction des localisations géographiques et des contextes exacts de chaque projet.

3.2 Le coût de construction

A 1271 €/HT/m² SP, ce poste représente environ 52% du bilan promoteur type global pour le projet étudié.

3.3 Les honoraires techniques

Avec 4% (appliqué sur l'assiette du prix de sortie et non sur les travaux), ces honoraires incluent les honoraires d'architecte, de maîtres d'œuvre d'exécution, de bureau d'étude, de contrôleur technique, de coordonnateurs santé-sécurité, etc.

3.4 Les frais de portage et de commercialisation

Ces frais sont provisionnés à 25%. Ils incluent la direction du projet, la vente au détail et à investisseurs, les frais de publicité, les assurances (dont la DO), le garant et les frais financiers. La marge brute est, elle-aussi, incluse.

3.5 Le prix de sortie

Dans la mesure où le prix de sortie représente la somme des postes précédents, c'est bien lui qui « incarne » le 100%.

3.6 Les paramètres influents non inclus

Contrairement aux bailleurs qui exploitent la plupart du temps, le bien immobilier construit, le périmètre du bilan promoteur s'arrête au prix de sortie. Si donc le prix de sortie conduit nécessairement, pour l'acquéreur, à l'adoption d'une charge financière correspondant au remboursement du financement sollicité pour cette acquisition, ce remboursement ne correspond, selon les ratios d'endettement classiques, qu'à environ 30% du budget d'un foyer.

Tentons donc dans une perspective d'argumentation commerciale du promoteur vis-à-vis de son acquéreur, de faire valoir néanmoins quelques arguments liés à l'exploitation future en approchant les autres externalités liées au bien immobilier choisi et pour lesquelles des grandeurs monétarisables imputables à la construction bois, ou favorisés par la construction bois, seraient possibles.

La performance thermique, qui se traduit en dépenses énergétiques évitées, pourrait par exemple entrer dans cette approche.

50 kWh_{eff}/m² économisé par exemple, représentent pour un appartement de 80 m², 4 000 kWh_{eff} valorisés à 15 ct€/kWh_{eff} (abonnement inclus), soit 600 €/an ou encore 50 €/mois.

L'acquéreur, qui aurait évité cette dépense énergétique, pourrait donc transférer cette dépense de fonctionnement évitée, vers une dépense d'investissement à mensualité égale. Aux taux actuellement pratiqués par les établissements bancaires et dans le cadre d'un bilan promoteur type, cette hypothèse peut correspondre à un prix de sortie majoré de 10 000 € pour un appartement de 80 m².



© Renaud HASSELMANN Architecte

Dans la simulation ci-dessous, on est en face d'un profil de type primo-accédant ou en tous cas d'un acquéreur sans apport.



AQUISITION			FINANCEMENT			
Prix de sortie	SHAB	Prix de sortie	BASE RT		BASE RT AMELIOREE	
(€TTC/m²SHAB)	(m²)	(€TTC)	Hypothèses prêt		Hypothèses prêt	
3 350,00 €	80	268 000,00 €	Montant prêt	268 000,00 €	Montant prêt	278 032,14 €
			Année	20,00	Année	20,00
			Nbr de Mens	240,00	Nbr de Mens	240,00
			Taux annuel (TEG)*	1,858%	Taux annuel (TEG)*	1,858%
			Taux mensuel(TEG)*	0,155%	Taux mensuel(TEG)*	0,155%
			Résultats		Résultats	
			Mensualités	1 335,69 €	Mensualités	1 385,69 €
			Total remboursé	320 565,75 €	Total remboursé	332 565,60 €
			Coût du crédit	52 565,75 €	Coût du crédit	54 533,46 €
			Rendement	84%	Rendement	84%
			* Un taux de 1,858% TAEG correspond à un taux débiteur de 1,35% (le TAEG inclut les frais attenants comme les frais de dossier, les assurances obligatoires et facultatives à la personne, les frais de garantie)			



© Atlanbois

4 • Les principaux arguments développés par la filière bois

- 4.1 • Un projet environnementalement performant
- 4.2 • Un chantier rapide et générant peu de nuisance
- 4.3 • Un rendement surfacique plus élevé
- 4.4 • Un produit final plus attractif

5 • Tentative de monétarisation de ces arguments via des grandeurs valorisables dans un bilan promoteur type

5.1 • Un projet environnementalement performant

Selon les politiques pratiquées par les pouvoirs publics nationaux et locaux, déclinées par les aménageurs publics dans leurs cahiers de prescriptions et, dans la mesure où l'on est capable de mettre objectivement en corrélation la contribution positive du bois (au moins) vis-à-vis des indicateurs de ces cahiers de prescriptions, une amélioration de la compétitivité semble possible sur les ambitions A2 et A3, sur le poste charge foncière (SEQE et bonus de constructibilité).

En phase d'amorçage, certaines aides de type subventions et/ou avances remboursables (PIA), assujetties à une écoconditionnalité, sont par ailleurs parfois possibles venant alléger soit l'investissement (= coût de construction), soit l'ingénierie (= honoraires techniques), soit les deux. Pour les scénarii A2 et A3, qui à priori seraient les seuls éligibles à ce type de financement, on propose de valoriser ces avantages en multipliant la charge foncière par 0.8 d'une part pour le SEQE venant diminuer les charges du promoteur et en provisionnant un montant de subvention de 600 000 € TTC pour le PIA venant s'ajouter aux recettes.

Cette minoration du prix d'acquisition du foncier pour le promoteur, à prix de vente constant pour l'aménageur, repose sur le Système d'Echange de Quota d'Emission (SEQE).

Ce dispositif nous a été sommairement décrit par les élus d'une grande métropole ; à date de production du présent document, nous travaillons encore le sujet avec les services, pour en décrire plus précisément le mécanisme et en permettre l'appropriation par d'autres.

5.2 • Des chantiers rapides et générant peu de nuisance

Si un tel chantier classique de niveau A0 peut se construire en 18 mois par exemple, on peut par la préfabrication en temps masqué et avec une équipe de conception et de réalisation rodée, imaginer gagner 2 mois pour l'ambition A1, 4 mois pour l'ambition A2 et 6 mois pour l'ambition A3.

Il est donc proposé dans une première approche d'affecter, les postes 1.331 et 1.332, correspondant aux frais financiers d'immobilisation, des coefficients 16/18^e, 14/18^e et 12/18^e respectivement pour les scénarii A1, A2, A3.

5.3 • Un rendement surfacique plus élevé

Le rendement surfacique plus élevé est principalement valable pour un projet A1 versus un projet A0. En effet à coefficient de déperdition surfacique U_p égal à 0.20 W/m².K, une façade non porteuse bois présente une épaisseur inférieure d'environ 140mm que l'on se propose de valoriser sur le rapport SHAP/SP via une amélioration de celui-ci de 3 %, valorisable au prix de sortie.

Pour les autres ambitions A2 et A3, les surépaisseurs de séparatifs non béton, verticaux (cloisons séparatives) et horizontaux (planchers), ne présentent pas le même avantage ; on ne propose donc pas d'amélioration du rapport SHAB/SP pour ces scénarii-là.



© Studio 1984

5.4 • Un produit final plus attractif

En supposant que cet argument soit partiellement ou de façon prépondérante imputable au matériau bois, qui permettrait par exemple, une image et/ou une architecture plus valorisante, on propose l'application d'un coefficient 0.9 aux postes 1.312, 1.313 et 1.314 aux scénarii A2 et A3 et 0.95 au scénario A1.



Les tableaux qui suivent en **annexe A**, tentent de valoriser ces monétarisations.

6 • Conclusions, limites & perspectives

La notion de prix de marché est particulièrement sensible il est donc capital de bien analyser le marché auquel on s'adresse.

Par exemple, une faisabilité menée avec un promoteur immobilier, dans un arrondissement parisien, à partir de ces outils, a montré que la charge foncière pouvait représenter environ 45 % du prix de sortie jugé par le marché comme acceptable, pendant que le coût travaux à 2 500 €/m² SP n'en représentait « que » 26 %.

Au travers d'un raisonnement en coût intégrant aussi des variables de compétitivité, au périmètre de coût global relativement restreint que peut-être le bilan promoteur, la présente étude a proposé quelques premières réflexions plus étendues par rapport à celles habituellement menées par les concepteurs et les constructeurs, en montrant les corrélations qui peuvent exister entre différents paramètres influents.

Cette approche a par ailleurs, tenté de donner une valeur économique valorisable à des revendications de la filière construction bois, à l'aune d'un modèle économique bien identifié et abondamment pratiqué que constitue précisément le bilan promoteur.

Par ailleurs, une projection est proposée pour évaluer la relation qu'il peut y avoir entre une économie de fonctionnement et un surinvestissement de départ.

L'exercice ne serait pas complet si à toutes ces simulations, on n'avait pas dressé un profil de clientèle potentiellement susceptible d'acquiescer un tel bien.

Sur le plan des perspectives, on a compris en lisant cette étude, qu'il convenait d'analyser finement au cas par cas les situations, d'approfondir encore la compréhension de certains mécanismes de l'économie verte (SEQUE, etc.), et qu'en tous cas, au travers de la réflexion menée, on se place un peu plus en situation d'objectiver certaines tendances et certains paramètres influents dans un acte économique, qui doit s'appréhender au-delà du « simple » coût de construction.

Dans le but de favoriser l'appropriation de cette approche par les aménageurs et les par les promoteurs immobiliers, un outil informatique simple et interactif, permet à partir d'une charge foncière, d'appréhender l'ambition bois envisageable pour une opération en fonction d'un prix de sortie acceptable par les pratiques du marché local.

Bien sûr, cet outil n'est qu'un premier élément guide qui doit par ailleurs faire l'objet d'une plus étude précise par les acteurs compétents habituels.

7 • Références

7.1 • Bibliographie et Documentation

<https://www.journaldunet.fr/patrimoine/guide-des-finances-personnelles/1166094-salaire-moyen/>

https://ec.europa.eu/clima/policies/ets_fr

https://ec.europa.eu/clima/policies/strategies/2020_fr

<https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/marches-du-carbone>

https://fr.wikipedia.org/wiki/Systeme_communauteire_d%27e_change_de_quotas_d%27émission



© Fibois



© Roxanne Asselin / Atlanbois

ANNEXE A

Type d'outil informatique simple et interactif à destination des aménageurs et des promoteurs

Calculatrice faisabilité programme bois



APPROCHE DE FAISABILITÉ

POUR OPÉRATION TYPE DE 6 300 M² DE SURFACE DE PLANCHER

Charge foncière demandée par l'aménageur au promoteur : **400,00 €** (HT/m²SP)

Estimatif prix de sortie Ambition A0 *:	0<h<=18m:	3 352,90 € (TTC/m ² SHAB)
	18<h<=28m:	3 453,12 € (TTC/m ² SHAB)

Estimatif prix de sortie Ambition A1 *:	0<h<=18m:	3 403,39 € (TTC/m ² SHAB)
	18<h<=28m:	3 503,00 € (TTC/m ² SHAB)

Estimatif prix de sortie Ambition A2 *:	0<h<=18m:	3 876,25 € (TTC/m ² SHAB)
	18<h<=28m:	4 286,98 € (TTC/m ² SHAB)

Estimatif prix de sortie Ambition A3 *:	0<h<=18m:	4 312,28 € (TTC/m ² SHAB)
	18<h<=28m:	4 829,18 € (TTC/m ² SHAB)

*Avec approche optimisée mobilisant des dispositifs spécifiques de financement dont les exemples sont détaillés dans bilans types fournis



© Atlanbois



LES FINANCEURS



**OBJECTIF
CONSTRUCTION**

ANNEXES B

Simulations différents scénarii d'ambition au moyen du bilan promoteur type

TABLEAU 1

POSTES		PROJET « CLASSIQUE » : NON BOIS ET SIMPLE RESPECT RT Hmaxacrotère <= 18 m et classé en 2° famille habitat							
Pos	POSTE	Quantité	Unités	PU	OBS	€ H.T	TVA	€ TTC	Ventilation (%)
1 DEPENSES									
1,1 FONCIER									
1,11 Terrain									
1,111	Acquisition terrain/Constructibilité SP+CF associée	6300	m² SP	400,00 €		2 520 000 €	504 000 €	3 024 000 €	15,12%
1,112	Notaire	1,5%	%	3 024 000 €		45 360 €	- €	45 360 €	0,23%
1,113	Constat huissier	1	Ens	15 000,00 €		15 000 €	- €	15 000 €	0,08%
1,114	Géomètre	1	Ens	15 000,00 €		15 000 €	3 000 €	18 000 €	0,09%
1,115	Sondages, études géotechniques et pollution	1	Ens	15 000,00 €		15 000 €	3 000 €	18 000 €	0,09%
Sous-total Terrain:						2 610 360 €	510 000 €	3 120 360 €	15,60%
1,12 Taxes									
1,121	Taxe d'aménagement	2,0%	%	2 520 000 €		50 400 €	10 080 €	60 480 €	0,30%
1,122	Taxes de raccordement	1,0%	%	2 520 000 €		25 200 €	5 040 €	30 240 €	0,15%
Sous-total Taxes:						75 600 €	15 120 €	90 720 €	0,45%
1,13 Travaux extérieurs									
1,131	Branchements	1	Ens	150 000,00 €		150 000 €	30 000 €	180 000 €	0,90%
1,132	VRD et dépollution	1	Ens	200 000,00 €	Sol dépollué par l'aménageur	200 000 €	40 000 €	240 000 €	1,20%
1,133	Espaces Verts	1	Ens	150 000,00 €		150 000 €	30 000 €	180 000 €	0,90%
Sous-Total Travaux extérieurs:						500 000 €	100 000 €	600 000 €	3,00%
S/TOTAL FONCIER:						3 185 960 €	625 120 €	3 811 080 €	19,06%
1,2 CONSTRUCTION									
1,21 Travaux TCE									
1,211	Coût de construction TCE hors s/sol	6300	m² SP	1 271 €		8 007 300 €	1 601 460 €	9 608 760 €	48,05%
1,212	Parking privatifs =60%*80% des logements	37	Ens	13 000 €		481 000 €	96 200 €	577 200 €	2,89%
1,213	Parking publics =40%*80% des logements	25	Ens	2 000 €		50 000 €	10 000 €	60 000 €	0,30%
1,214	Imprévus, aléas	2,0%	%	10 245 960 €		204 919 €	40 984 €	245 903 €	1,23%
Sous-Total Travaux:						8 743 219 €	1 748 644 €	10 491 863 €	52,46%
1,22 Honoraires Techniques									
Taux de complexité admis				Assiette					
1,221	Architectes	3,00%	%	8 743 219 €		262 297 €	52 459 €	314 756 €	1,57%
1,222	Maitre d'œuvre d'exécution	1,50%	%	8 743 219 €		131 148 €	26 230 €	157 378 €	0,79%
1,223	Etude accessibilité		%	8 743 219 €	compris	- €	- €	- €	0,00%
1,224	Géomètre		%	8 743 219 €	compris	- €	- €	- €	0,00%
1,225	Pilote coordinateur		%	8 743 219 €	compris	- €	- €	- €	0,00%
1,226	BET spécialisé	1,50%	%	8 743 219 €		131 148 €	26 230 €	157 378 €	0,79%
1,227	Coordinateur sécurité	0,50%	%	8 743 219 €		43 716 €	8 743 €	52 459 €	0,26%
1,228	Bureau de contrôle	0,50%	%	8 743 219 €		43 716 €	8 743 €	52 459 €	0,26%
1,229	Suivi évaluation QE	0,50%	%	8 743 219 €		43 716 €	8 743 €	52 459 €	0,26%
Sous-Total Honoraires techniques:						655 741 €	131 148 €	786 890 €	3,93%
S/TOTAL CONSTRUCTION:						9 398 961 €	1 879 792 €	11 278 753 €	56,40%
1,3 FRAIS DE PORTAGE ET DE COMMERCIALISATION									
				Assiette					
1,31 Honoraires									
1,311	Gestion	5,84%	%	19 998 897 €		1 167 936 €	233 587 €	1 401 523 €	7,01%
1,312	Vente au détail	5,00%	%	9 999 448 €		499 972 €	99 994 €	599 967 €	3,00%
1,313	Vente à investisseurs	3,00%	%	9 999 448 €		299 983 €	59 997 €	359 980 €	1,80%
1,314	Publicité	1,70%	%	19 998 897 €		339 981 €	67 996 €	407 977 €	2,04%
Sous-Total Honoraires commerciaux:						2 307 873 €	461 575 €	2 769 447 €	13,85%
1,32 Assurances									
1,321	Assurances	1,52%	%	19 998 897 €		303 983 €	- €	303 983 €	1,52%
Sous-Total Honoraires assurance:						303 983 €	- €	303 983 €	1,52%
1,33 Frais financiers									
1,331	Crédit promoteur	1,72%	%	19 998 897 €		232 282 €	- €	232 282 €	1,16%
1,332	Garantie d'achèvement	0,30%	%	19 998 897 €		40 349 €	- €	40 349 €	0,20%
Sous-Total Frais financiers:						272 631 €	- €	272 631 €	1,36%
S/TOTAL FRAIS DE PORTAGE ET DE COMMERCIALISATION:						2 884 487 €	461 575 €	3 346 062 €	16,73%
TOTAL DEPENSES:						15 469 408 €	2 966 487 €	18 435 894 €	92,18%
TVA résiduelle:						- €	36 872 €	- €	0,00%
PRIX DE REVIENT:								18 399 023 €	92,00%
2 RECETTES									
2,1 VENTES (Prix de sortie)									
2,11	Conversion SHAB->SP	6 300,00	m² SP	0,91	Ratio SHAB/SP				
2,12	Logements accession	5 733,00	m² SHAB	3 349,45 €	TTC/m² SHAB	19 202 397 €	- €	19 202 397 €	96,02%
2,13	Parking privatifs =60%*80% des logements	37	Ens	19 500 €		721 500 €	- €	721 500 €	3,61%
2,14	Parking publics =40%*80% des logements	25	Ens	3 000 €		75 000 €	- €	75 000 €	0,38%
2,15	Subventions	0	Ens	- €		- €	- €	- €	0,00%
TOTAL RECETTES:						19 998 897 €	- €	19 998 897 €	100%
3 RESULTAT BRUT									
ABSOLU								1 599 874 €	8,00%
* COEUR DE PAROI BOIS ET NON FORCEMENT PAREMENT									



LES FINANCEURS



TABLEAU
2

POSTES		PROJET « CLASSIQUE » : NON BOIS ET SIMPLE RESPECT RT H _{PBDN} <= 28 m et classé en 3 ^e famille habitat							
Pos	POSTE	Quantité	Unités	PU	OBS	€ H.T	TVA	€ TTC	Ventilation (%)
1 DEPENSES									
1,1 FONCIER									
1,11 Terrain									
1,111	Acquisition terrain/Constructibilité SP+CF associée	6300	m² SP	400,00 €		2 520 000 €	504 000 €	3 024 000 €	14,70%
1,112	Notaire	1,5%	%	3 024 000 €		45 360 €	- €	45 360 €	0,22%
1,113	Constat huissier	1	Ens	15 000,00 €		15 000 €	- €	15 000 €	0,07%
1,114	Géomètre	1	Ens	15 000,00 €		15 000 €	3 000 €	18 000 €	0,09%
1,115	Sondages, études géotechniques et pollution	1	Ens	15 000,00 €		15 000 €	3 000 €	18 000 €	0,09%
Sous-total Terrain:						2 610 360 €	510 000 €	3 120 360 €	15,17%
1,12 Taxes									
1,121	Taxe d'aménagement	2,0%	%	2 520 000 €		50 400 €	10 080 €	60 480 €	0,29%
1,122	Taxes de raccordement	1,0%	%	2 520 000 €		25 200 €	5 040 €	30 240 €	0,15%
Sous-total Taxes:						75 600 €	15 120 €	90 720 €	0,44%
1,13 Travaux extérieurs									
1,131	Branchements	1	Ens	150 000,00 €		150 000 €	30 000 €	180 000 €	0,87%
1,132	VRD et dépollution	1	Ens	200 000,00 €	Sol dépollué par l'aménageur	200 000 €	40 000 €	240 000 €	1,17%
1,133	Espaces Verts	1	Ens	150 000,00 €		150 000 €	30 000 €	180 000 €	0,87%
Sous-Total Travaux extérieurs:						500 000 €	100 000 €	600 000 €	2,92%
S/TOTAL FONCIER:						3 185 960 €	625 120 €	3 811 080 €	18,52%
1,2 CONSTRUCTION									
1,21 Travaux TCE									
1,211	Coût de construction TCE hors s/sol	6300	m² SP	1 324 €		8 341 200 €	1 668 240 €	10 009 440 €	48,65%
1,212	Parking privatifs =60%*80% des logements	37	Ens	13 000 €		481 000 €	96 200 €	577 200 €	2,81%
1,213	Parking publics =40%*80% des logements	25	Ens	2 000 €		50 000 €	10 000 €	60 000 €	0,29%
1,214	Imprévus, aléas	2,0%	%	10 646 640 €		212 933 €	42 587 €	255 519 €	1,24%
Sous-Total Travaux:						9 085 133 €	1 817 027 €	10 902 159 €	52,99%
1,22 Honoraires Techniques									
Taux de complexité admis				1	Assiette				
1,221	Architectes	3,00%	%	9 085 133 €		272 554 €	54 511 €	327 065 €	1,59%
1,222	Maître d'œuvre d'exécution	1,50%	%	9 085 133 €		136 277 €	27 255 €	163 532 €	0,79%
1,223	Etude accessibilité		%	9 085 133 €	compris	- €	- €	- €	0,00%
1,224	Géomètre		%	9 085 133 €	compris	- €	- €	- €	0,00%
1,225	Pilote coordinateur		%	9 085 133 €	compris	- €	- €	- €	0,00%
1,226	BET spécialisé	1,50%	%	9 085 133 €		136 277 €	27 255 €	163 532 €	0,79%
1,227	Coordonnateur sécurité	0,50%	%	9 085 133 €		45 426 €	9 085 €	54 511 €	0,26%
1,228	Bureau de contrôle	0,50%	%	9 085 133 €		45 426 €	9 085 €	54 511 €	0,26%
1,229	Suivi évaluation QE	0,50%	%	9 085 133 €		45 426 €	9 085 €	54 511 €	0,26%
Sous-Total Honoraires techniques:						681 385 €	136 277 €	817 662 €	3,97%
S/TOTAL CONSTRUCTION:						9 766 518 €	1 953 304 €	11 719 821 €	56,97%
1,3 FRAIS DE PORTAGE ET DE COMMERCIALISATION									
Assiette									
1,31 Honoraires									
1,311	Gestion	5,84%	%	20 573 114 €		1 201 470 €	240 294 €	1 441 764 €	7,01%
1,312	Vente au détail	5,00%	%	10 286 557 €		514 328 €	102 866 €	617 193 €	3,00%
1,313	Vente à investisseurs	3,00%	%	10 286 557 €		308 597 €	61 719 €	370 316 €	1,80%
1,314	Publicité	1,70%	%	20 573 114 €		349 743 €	69 949 €	419 692 €	2,04%
Sous-Total Honoraires commerciaux:						2 374 137 €	474 827 €	2 848 965 €	13,85%
1,32 Assurances									
1,321	Assurances	1,52%	%	20 573 114 €		312 711 €	- €	312 711 €	1,52%
Sous-Total Honoraires assurance:						312 711 €	- €	312 711 €	1,52%
1,33 Frais financiers									
1,331	Crédit promoteur	1,72%	%	20 573 114 €		232 282 €	- €	232 282 €	1,13%
1,332	Garantie d'achèvement	0,30%	%	20 573 114 €		40 349 €	- €	40 349 €	0,20%
Sous-Total Frais financiers:						272 631 €	- €	272 631 €	1,33%
S/TOTAL FRAIS DE PORTAGE ET DE COMMERCIALISATION:						2 959 480 €	474 827 €	3 434 307 €	16,69%
TOTAL DEPENSES:						15 911 958 €	3 053 251 €	18 965 209 €	92,18%
TVA résiduelle :						-	37 930 €	-	0,00%
PRIX DE REVIENT:								18 927 278 €	92,00%
2 RECETTES									
2,1 VENTES (Prix de sortie)									
2,11	Conversion SHAB->SP	6 300,00	m² SP	0,91	Ratio SHAB/SP				
2,12	Logements accession	5 733,00	m² SHAB	3 449,61 €	TTC/m² SHAB	19 776 614 €	- €	19 776 614 €	96,13%
2,13	Parking privatifs =60%*80% des logements	37	Ens	19 500 €		721 500 €	- €	721 500 €	3,51%
2,14	Parking publics =40%*80% des logements	25	Ens	3 000 €		75 000 €	- €	75 000 €	0,36%
2,15	Subventions	0	Ens	- €		- €	- €	- €	0,00%
TOTAL RECETTES:						20 573 114 €	- €	20 573 114 €	100%
3 RESULTAT BRUT									
ABSOLU								1 645 836 €	8,00%
* COEUR DE PAROI BOIS ET NON FORCEMENT PAREMENT									

TABLEAU
3

POSTES		PROJET BOIS AMBITION 1 : PLANCHER ET SEPARATIFS BA + FAÇADES BOIS NON PORTEUSES RT-50 % Hmaxacrotère <= 18 m et classé en 2 ^e famille habitat							
Pos	POSTE	Quantité	Unités	PU	OBS	€ H.T	TVA	€ TTC	Ventilation (%)
1									
DEPENSES									
1,1 FONCIER									
1,11 Terrain									
1,111	Acquisition terrain/Constructibilité SP+CF associée	6300	m² SP	400,00 €		2 520 000 €	504 000 €	3 024 000 €	14,49%
1,112	Notaire	1,5%	%	3 024 000 €		45 360 €	- €	45 360 €	0,22%
1,113	Constat huissier	1	Ens	15 000,00 €		15 000 €	- €	15 000 €	0,07%
1,114	Géomètre	1	Ens	15 000,00 €		15 000 €	3 000 €	18 000 €	0,09%
1,115	Sondages, études géotechniques et pollution	1	Ens	15 000,00 €		15 000 €	3 000 €	18 000 €	0,09%
Sous-total Terrain:						2 610 360 €	510 000 €	3 120 360 €	14,95%
1,12 Taxes									
1,121	Taxe d'aménagement	2,0%	%	2 520 000 €		50 400 €	10 080 €	60 480 €	0,29%
1,122	Taxes de raccordement	1,0%	%	2 520 000 €		25 200 €	5 040 €	30 240 €	0,14%
Sous-total Taxes:						75 600 €	15 120 €	90 720 €	0,43%
1,13 Travaux extérieurs									
1,131	Branchements	1	Ens	150 000,00 €		150 000 €	30 000 €	180 000 €	0,86%
1,132	VRD et dépollution	1	Ens	200 000,00 €	Sol dépollué par l'aménageur	200 000 €	40 000 €	240 000 €	1,15%
1,133	Espaces Verts	1	Ens	150 000,00 €		150 000 €	30 000 €	180 000 €	0,86%
Sous-Total Travaux extérieurs:						500 000 €	100 000 €	600 000 €	2,87%
S/TOTAL FONCIER:						3 185 960 €	625 120 €	3 811 080 €	18,26%
1,2 CONSTRUCTION									
1,21 Travaux TCE									
		SP	€HT/m² SHAB		SHAB				
1,211	Coût de construction TCE hors s/sol	6300	m² SP	1 340 €		8 444 651 €	1 688 930 €	10 133 581 €	48,55%
1,212	Parking privatifs =60%*80% des logements	37	Ens	13 000 €		481 000 €	96 200 €	577 200 €	2,77%
1,213	Parking publics =40%*80% des logements	25	Ens	2 000 €		50 000 €	10 000 €	60 000 €	0,29%
1,214	Imprévus, aléas	2,0%	%	10 770 781 €		215 416 €	43 083 €	258 499 €	1,24%
Sous-Total Travaux:						9 191 066 €	1 838 213 €	11 029 280 €	52,84%
1,22 Honoraires Techniques									
		Taux	Assiette						
Taux de complexité admis		1,2	Assiette						
1,221	Architectes	3,60%	%	9 191 066 €		330 878 €	66 176 €	397 054 €	1,90%
1,222	Maitre d'œuvre d'exécution	1,80%	%	9 191 066 €		165 439 €	33 088 €	198 527 €	0,95%
1,223	Etude accessibilité	0,00%	%	9 191 066 €	compris	- €	- €	- €	0,00%
1,224	Géomètre	0,00%	%	9 191 066 €	compris	- €	- €	- €	0,00%
1,225	Pilote coordinateur	0,00%	%	9 191 066 €	compris	- €	- €	- €	0,00%
1,226	BET spécialisé	1,80%	%	9 191 066 €		165 439 €	33 088 €	198 527 €	0,95%
1,227	Coordonnateur sécurité	0,60%	%	9 191 066 €		55 146 €	11 029 €	66 176 €	0,32%
1,228	Bureau de contrôle	0,60%	%	9 191 066 €		55 146 €	11 029 €	66 176 €	0,32%
1,229	Suivi évaluation QE	0,60%	%	9 191 066 €		55 146 €	11 029 €	66 176 €	0,32%
Sous-Total Honoraires techniques:						827 196 €	165 439 €	992 635 €	4,76%
S/TOTAL CONSTRUCTION:						10 018 262 €	2 003 652 €	12 021 915 €	57,59%
1,3 FRAIS DE PORTAGE ET DE COMMERCIALISATION Taux									
		Assiette							
1,31 Honoraires		Assiette							
1,311	Gestion	5,84%	%	20 873 466 €		1 219 010 €	243 802 €	1 462 812 €	7,01%
1,312	Vente au détail	4,75%	%	10 436 733 €		495 745 €	99 149 €	594 894 €	2,85%
1,313	Vente à investisseurs	2,85%	%	10 436 733 €		297 447 €	59 489 €	356 936 €	1,71%
1,314	Publicité	1,62%	%	20 873 466 €		337 106 €	67 421 €	404 528 €	1,94%
Sous-Total Honoraires commerciaux:						2 349 309 €	469 862 €	2 819 170 €	13,51%
1,32 Assurances									
1,321	Assurances	1,52%	%	20 873 466 €		317 277 €	- €	317 277 €	1,52%
Sous-Total Honoraires assurance:						317 277 €	- €	317 277 €	1,52%
1,33 Frais financiers									
1,331	Crédit promoteur	1,53%	%	20 873 466 €		232 282 €	- €	232 282 €	1,11%
1,332	Garantie d'achèvement	0,27%	%	20 873 466 €		40 349 €	- €	40 349 €	0,19%
Sous-Total Frais financiers:						272 631 €	- €	272 631 €	1,31%
S/TOTAL FRAIS DE PORTAGE ET DE COMMERCIALISATION:						2 939 216 €	469 862 €	3 409 078 €	16,33%
TOTAL DEPENSES:						16 143 439 €	3 098 634 €	19 242 073 €	92,18%
TVA résiduelle :						-	38 484 €	-	0,00%
PRIX DE REVIENT:						19 203 589 € 92,00%			
2									
RECETTES									
2,1 VENTES (Prix de sortie)									
2,11	Conversion SHAB->SP	6 300,00	m² SP	0,94	Ratio SHAB/SP amélioré de 3% vs A0				
2,12	Logements accession	5 904,99	m² SHAB	3 400,00 €	TTC/m² SHAB	20 076 966 €	- €	20 076 966 €	96,18%
2,13	Parking privatifs =60%*80% des logements	37	Ens	19 500 €		721 500 €	- €	721 500 €	3,46%
2,14	Parking publics =40%*80% des logements	25	Ens	3 000 €		75 000 €	- €	75 000 €	0,36%
2,15	Subventions	0	Ens	- €		- €	- €	- €	0,00%
TOTAL RECETTES:						20 873 466 €	- €	20 873 466 €	100%
3									
RESULTAT BRUT									
						ABSOLU	1 669 877 €	8,00%	
* COEUR DE PAROI BOIS ET NON FORCEMENT PAREMENT									

TABLEAU
4

POSTES		PROJET BOIS AMBITION 1 : PLANCHER ET SEPARATIFS BA + FAÇADES BOIS NON PORTEUSES RT-50 % H _{PBDN} <= 28m et classé en 3 ^e famille habitat							
Pos	POSTE	Quantité	Unités	PU	OBS	€ H.T	TVA	€ TTC	Ventilation (%)
1 DEPENSES									
1,1 FONCIER									
1,11 Terrain									
1,111	Acquisition terrain/Constructibilité SP+CF associée	6300	m² SP	400,00 €		2 520 000 €	504 000 €	3 024 000 €	14,09%
1,112	Notaire	1,5%	%	3 024 000 €		45 360 €	- €	45 360 €	0,21%
1,113	Constat huissier	1	Ens	15 000,00 €		15 000 €	- €	15 000 €	0,07%
1,114	Géomètre	1	Ens	15 000,00 €		15 000 €	3 000 €	18 000 €	0,08%
1,115	Sondages, études géotechniques et pollution	1	Ens	15 000,00 €		15 000 €	3 000 €	18 000 €	0,08%
Sous-total Terrain:						2 610 360 €	510 000 €	3 120 360 €	14,54%
1,12 Taxes									
1,121	Taxe d'aménagement	2,0%	%	2 520 000 €		50 400 €	10 080 €	60 480 €	0,28%
1,122	Taxes de raccordement	1,0%	%	2 520 000 €		25 200 €	5 040 €	30 240 €	0,14%
Sous-total Taxes:						75 600 €	15 120 €	90 720 €	0,42%
1,13 Travaux extérieurs									
1,131	Branchements	1	Ens	150 000,00 €		150 000 €	30 000 €	180 000 €	0,84%
1,132	VRD et dépollution	1	Ens	200 000,00 €	Sol dépollué par l'aménageur	200 000 €	40 000 €	240 000 €	1,12%
1,133	Espaces Verts	1	Ens	150 000,00 €		150 000 €	30 000 €	180 000 €	0,84%
Sous-Total Travaux extérieurs:						500 000 €	100 000 €	600 000 €	2,80%
S/TOTAL FONCIER:						3 185 960 €	625 120 €	3 811 080 €	17,76%
1,2 CONSTRUCTION									
1,21 Travaux TCE									
1,211	Coût de construction TCE hors s/sol	6300	m² SP	1 384 €		8 719 200 €	1 743 840 €	10 463 040 €	48,75%
1,212	Parking privatifs =60%*80% des logements	37	Ens	13 000 €		481 000 €	96 200 €	577 200 €	2,69%
1,213	Parking publics =40%*80% des logements	25	Ens	2 000 €		50 000 €	10 000 €	60 000 €	0,28%
1,214	Imprévus, aléas	2,0%	%	11 100 240 €		222 005 €	44 401 €	266 406 €	1,24%
Sous-Total Travaux:						9 472 205 €	1 894 441 €	11 366 646 €	52,97%
1,22 Honoraires Techniques									
Taux de complexité admis									
1,221	Architectes	3,90%	%	9 472 205 €		369 416 €	73 883 €	443 299 €	2,07%
1,222	Maitre d'œuvre d'exécution	1,95%	%	9 472 205 €		184 708 €	36 942 €	221 650 €	1,03%
1,223	Etude accessibilité	0,00%	%	9 472 205 €	compris	- €	- €	- €	0,00%
1,224	Géomètre	0,00%	%	9 472 205 €	compris	- €	- €	- €	0,00%
1,225	Pilote coordinateur	0,00%	%	9 472 205 €	compris	- €	- €	- €	0,00%
1,226	BET spécialisé	1,95%	%	9 472 205 €		184 708 €	36 942 €	221 650 €	1,03%
1,227	Coordonateur sécurité	0,65%	%	9 472 205 €		61 569 €	12 314 €	73 883 €	0,34%
1,228	Bureau de contrôle	0,65%	%	9 472 205 €		61 569 €	12 314 €	73 883 €	0,34%
1,229	Suivi évaluation QE	0,65%	%	9 472 205 €		61 569 €	12 314 €	73 883 €	0,34%
Sous-Total Honoraires techniques:						923 540 €	184 708 €	1 108 248 €	5,16%
S/TOTAL CONSTRUCTION:						10 395 745 €	2 079 149 €	12 474 894 €	58,13%
1,3 FRAIS DE PORTAGE ET DE COMMERCIALISATION									
Assiette									
1,31 Honoraires									
1,311	Gestion	5,84%	%	21 460 540 €		1 253 296 €	250 659 €	1 503 955 €	7,01%
1,312	Vente au détail	4,75%	%	10 730 270 €		509 688 €	101 938 €	611 625 €	2,85%
1,313	Vente à investisseurs	2,85%	%	10 730 270 €		305 813 €	61 163 €	366 975 €	1,71%
1,314	Publicité	1,62%	%	21 460 540 €		346 588 €	69 318 €	415 905 €	1,94%
Sous-Total Honoraires commerciaux:						2 415 384 €	483 077 €	2 898 461 €	13,51%
1,32 Assurances									
1,321	Assurances	1,52%	%	21 460 540 €		326 200 €	- €	326 200 €	1,52%
Sous-Total Honoraires assurance:						326 200 €	- €	326 200 €	1,52%
1,33 Frais financiers									
1,331	Crédit promoteur	1,53%	%	21 460 540 €		232 282 €	- €	232 282 €	1,08%
1,332	Garantie d'achèvement	0,27%	%	21 460 540 €		40 349 €	- €	40 349 €	0,19%
Sous-Total Frais financiers:						272 631 €	- €	272 631 €	1,27%
S/TOTAL FRAIS DE PORTAGE ET DE COMMERCIALISATION:						3 014 215 €	483 077 €	3 497 292 €	16,30%
TOTAL DEPENSES:						16 595 920 €	3 187 346 €	19 783 266 €	92,18%
TVA résiduelle :						-	39 567 €	-	0,00%
PRIX DE REVIENT:								19 743 699 €	92,00%
2 RECETTES									
2,1 VENTES (Prix de sortie)									
2,11	Conversion SHAB->SP	6 300,00	m² SP	0,94	Ratio SHAB/SP amélioré de 3% vs AO				
2,12	Logements accession	5 904,99	m² SHAB	3 499,42 €	TTC/m² SHAB	20 664 040 €	- €	20 664 040 €	96,29%
2,13	Parking privatifs =60%*80% des logements	37	Ens	19 500 €		721 500 €	- €	721 500 €	3,36%
2,14	Parking publics =40%*80% des logements	25	Ens	3 000 €		75 000 €	- €	75 000 €	0,35%
2,15	Subventions	0	Ens	- €		- €	- €	- €	0,00%
TOTAL RECETTES:						21 460 540 €	- €	21 460 540 €	100%
3 RESULTAT BRUT									
						ABSOLU		1 716 841 €	8,00%
* COEUR DE PAROI BOIS ET NON FORCEMENT PAREMENT									

TABLEAU
5

PROJET BOIS AMBITION 2 : ENVELOPPE BOIS* + SUPER STRUCTURE MIXTE BOIS PARTOUT SAUF COMMUNS BA RT-50 % Hmax _{acrotère} < = 18 m et classé en 2 ^e famille habitat									
Pos	POSTE	Quantité	Unités	PU	OBS	€ H.T	TVA	€ TTC	Ventilation (%)
1	DEPENSES								
1,1 FONCIER									
1,11 Terrain									
1,111	Acquisition terrain/Constructibilité SP+CF associée	6300	m² SP	320,00 €		2 016 000 €	403 200 €	2 419 200 €	10,25%
1,112	Notaire	1,5%	%	2 419 200 €		36 288 €	- €	36 288 €	0,15%
1,113	Constat huissier	1	Ens	15 000,00 €		15 000 €	- €	15 000 €	0,06%
1,114	Géomètre	1	Ens	15 000,00 €		15 000 €	3 000 €	18 000 €	0,08%
1,115	Sondages, études géotechniques et pollution	1	Ens	15 000,00 €		15 000 €	3 000 €	18 000 €	0,08%
	Sous-total Terrain:					2 097 288 €	409 200 €	2 506 488 €	10,62%
1,12 Taxes									
1,121	Taxe d'aménagement	2,0%	%	2 016 000 €		40 320 €	8 064 €	48 384 €	0,21%
1,122	Taxes de raccordement	1,0%	%	2 016 000 €		20 160 €	4 032 €	24 192 €	0,10%
	Sous-total Taxes:					60 480 €	12 096 €	72 576 €	0,31%
1,13 Travaux extérieurs									
1,131	Branchements	1	Ens	150 000,00 €		150 000 €	30 000 €	180 000 €	0,76%
1,132	VRD et dépollution	1	Ens	200 000,00 €	Sol dépollué par l'aménageur	200 000 €	40 000 €	240 000 €	1,02%
1,133	Espaces Verts	1	Ens	150 000,00 €		150 000 €	30 000 €	180 000 €	0,76%
	Sous-Total Travaux extérieurs:					500 000 €	100 000 €	600 000 €	2,54%
	S/TOTAL FONCIER:					2 657 768 €	521 296 €	3 179 064 €	13,47%
1,2 CONSTRUCTION									
1,21 Travaux TCE									
1,211	Coût de construction TCE hors s/sol	6300	m² SP	1 650 €		10 395 000 €	2 079 000 €	12 474 000 €	52,86%
1,212	Parking privatifs =60%*80% des logements	37	Ens	13 000 €		481 000 €	96 200 €	577 200 €	2,45%
1,213	Parking publics =40%*80% des logements	25	Ens	2 000 €		50 000 €	10 000 €	60 000 €	0,25%
1,214	Imprévus, aléas	2,0%	%	13 111 200 €		262 224 €	52 445 €	314 669 €	1,33%
	Sous-Total Travaux:					11 188 224 €	2 237 645 €	13 425 869 €	56,90%
1,22 Honoraires Techniques									
	Taux de complexité admis	1,4	%	Assiette					
1,221	Architectes	4,20%	%	11 188 224 €		469 905 €	93 981 €	563 886 €	2,39%
1,222	Maitre d'œuvre d'exécution	2,10%	%	11 188 224 €		234 953 €	46 991 €	281 943 €	1,19%
1,223	Etude accessibilité	0,00%	%	11 188 224 €	compris	- €	- €	- €	0,00%
1,224	Géomètre	0,00%	%	11 188 224 €	compris	- €	- €	- €	0,00%
1,225	Pilote coordinateur	0,00%	%	11 188 224 €	compris	- €	- €	- €	0,00%
1,226	BET spécialisé	2,10%	%	11 188 224 €		234 953 €	46 991 €	281 943 €	1,19%
1,227	Coordonateur sécurité	0,70%	%	11 188 224 €		78 318 €	15 664 €	93 981 €	0,40%
1,228	Bureau de contrôle	0,70%	%	11 188 224 €		78 318 €	15 664 €	93 981 €	0,40%
1,229	Suivi évaluation QE	0,70%	%	11 188 224 €		78 318 €	15 664 €	93 981 €	0,40%
	Sous-Total Honoraires techniques:					1 174 764 €	234 953 €	1 409 716 €	5,97%
	S/TOTAL CONSTRUCTION:					12 362 988 €	2 472 598 €	14 835 585 €	62,87%
1,3 FRAIS DE PORTAGE ET DE COMMERCIALISATION									
1,31 Honoraires									
1,311	Gestion	5,84%	%	23 596 339 €		1 378 026 €	275 605 €	1 653 631 €	7,01%
1,312	Vente au détail	4,50%	%	11 798 169 €		530 918 €	106 184 €	637 101 €	2,70%
1,313	Vente à investisseurs	2,70%	%	11 798 169 €		318 551 €	63 710 €	382 261 €	1,62%
1,314	Publicité	1,53%	%	23 596 339 €		361 024 €	72 205 €	433 229 €	1,84%
	Sous-Total Honoraires commerciaux:					2 588 518 €	517 704 €	3 106 222 €	13,16%
1,32 Assurances									
1,321	Assurances	1,52%	%	23 596 339 €		358 664 €	- €	358 664 €	1,52%
	Sous-Total Honoraires assurance:					358 664 €	- €	358 664 €	1,52%
1,33 Frais financiers									
1,331	Crédit promoteur	1,34%	%	23 596 339 €		232 282 €	- €	232 282 €	0,98%
1,332	Garantie d'achèvement	0,23%	%	23 596 339 €		40 349 €	- €	40 349 €	0,17%
	Sous-Total Frais financiers:					272 631 €	- €	272 631 €	1,16%
	S/TOTAL FRAIS DE PORTAGE ET DE COMMERCIALISATION:					3 219 814 €	517 704 €	3 737 518 €	15,84%
	TOTAL DEPENSES:					18 240 569 €	3 511 597 €	21 752 167 €	92,18%
	TVA résiduelle:					-	43 504 €		0,00%
	PRIX DE REVIENT:							21 708 662 €	92,00%
2	RECETTES								
2,1 VENTES (Prix de sortie)									
2,11	Conversion SHAB->SP	6 300,00	m² SP	0,91					
2,12	Logements accession	5 733,00	m² SHAB	3 872,29 €	TTC/m² SHAB	22 199 839 €	- €	22 199 839 €	94,08%
2,13	Parking privatifs =60%*80% des logements	37	Ens	19 500 €		721 500 €	- €	721 500 €	3,06%
2,14	Parking publics =40%*80% des logements	25	Ens	3 000 €		75 000 €	- €	75 000 €	0,32%
2,15	Subventions	1	Ens	600 000 €		600 000 €	- €	600 000 €	2,54%
	TOTAL RECETTES:					23 596 339 €	- €	23 596 339 €	100%
3	RESULTAT BRUT								
	ABSOLU							1 887 676 €	8,00%
* COEUR DE PAROI BOIS ET NON FORCEMENT PAREMENT									

TABLEAU
6

POSTES		PROJET BOIS AMBITION 2 : ENVELOPPE BOIS* + SUPER STRUCTURE MIXTE BOIS PARTOUT SAUF COMMUNS BA RT-50 % H _{PBDN} <= 28 m et classé en 3 ^e famille habitat							
Pos	POSTE	Quantité	Unités	PU	OBS	€ H.T	TVA	€ TTC	Ventilation (%)
1 DEPENSES									
1,1	FONCIER								
1,11	Terrain								
1,111	Acquisition terrain/Constructibilité SP+CF associée	6300	m² SP	320,00 €		2 016 000 €	403 200 €	2 419 200 €	9,32%
1,112	Notaire	1,5%	%	2 419 200 €		36 288 €	- €	36 288 €	0,14%
1,113	Constat huissier	1	Ens	15 000,00 €		15 000 €	- €	15 000 €	0,06%
1,114	Géomètre	1	Ens	15 000,00 €		15 000 €	3 000 €	18 000 €	0,07%
1,115	Sondages, études géotechniques et pollution	1	Ens	15 000,00 €		15 000 €	3 000 €	18 000 €	0,07%
	Sous-total Terrain:					2 097 288 €	409 200 €	2 506 488 €	9,66%
1,12	Taxes								
1,121	Taxe d'aménagement	2,0%	%	2 016 000 €		40 320 €	8 064 €	48 384 €	0,19%
1,122	Taxes de raccordement	1,0%	%	2 016 000 €		20 160 €	4 032 €	24 192 €	0,09%
	Sous-total Taxes:					60 480 €	12 096 €	72 576 €	0,28%
1,13	Travaux extérieurs								
1,131	Branchements	1	Ens	150 000,00 €		150 000 €	30 000 €	180 000 €	0,69%
1,132	VRD et dépollution	1	Ens	200 000,00 €	Sol dépollué par l'aménageur	200 000 €	40 000 €	240 000 €	0,92%
1,133	Espaces Verts	1	Ens	150 000,00 €		150 000 €	30 000 €	180 000 €	0,69%
	Sous-Total Travaux extérieurs:					500 000 €	100 000 €	600 000 €	2,31%
	S/TOTAL FONCIER:					2 657 768 €	521 296 €	3 179 064 €	12,25%
1,2	CONSTRUCTION								
1,21	Travaux TCE								
1,211	Coût de construction TCE hors s/sol	6300	m² SP	1 850 €		11 655 000 €	2 331 000 €	13 986 000 €	53,90%
1,212	Parking privatifs =60%*80% des logements	37	Ens	13 000 €		481 000 €	96 200 €	577 200 €	2,22%
1,213	Parking publics =40%*80% des logements	25	Ens	2 000 €		50 000 €	10 000 €	60 000 €	0,23%
1,214	Imprévus, aléas	2,0%	%	14 623 200 €		292 464 €	58 493 €	350 957 €	1,35%
	Sous-Total Travaux:					12 478 464 €	2 495 693 €	14 974 157 €	57,71%
1,22	Honoraires Techniques								
	Taux de complexité admis	1,5		Assiette					
1,221	Architectes	4,50%	%	12 478 464 €		561 531 €	112 306 €	673 837 €	2,60%
1,222	Maitre d'œuvre d'exécution	2,25%	%	12 478 464 €		280 765 €	56 153 €	336 919 €	1,30%
1,223	Etude accessibilité	0,00%	%	12 478 464 €	compris	- €	- €	- €	0,00%
1,224	Géomètre	0,00%	%	12 478 464 €	compris	- €	- €	- €	0,00%
1,225	Pilote coordinateur	0,00%	%	12 478 464 €	compris	- €	- €	- €	0,00%
1,226	BET spécialisé	2,25%	%	12 478 464 €		280 765 €	56 153 €	336 919 €	1,30%
1,227	Coordonnateur sécurité	0,75%	%	12 478 464 €		93 588 €	18 718 €	112 306 €	0,43%
1,228	Bureau de contrôle	0,75%	%	12 478 464 €		93 588 €	18 718 €	112 306 €	0,43%
1,229	Suivi évaluation QE	0,75%	%	12 478 464 €		93 588 €	18 718 €	112 306 €	0,43%
	Sous-Total Honoraires techniques:					1 403 827 €	280 765 €	1 684 593 €	6,49%
	S/TOTAL CONSTRUCTION:					13 882 291 €	2 776 458 €	16 658 749 €	64,20%
1,3	FRAIS DE PORTAGE ET DE COMMERCIALISATION								
1,31	Honoraires				Assiette				
1,311	Gestion	5,84%	%	25 948 818 €		1 515 411 €	303 082 €	1 818 493 €	7,01%
1,312	Vente au détail	4,50%	%	12 974 409 €		583 848 €	116 770 €	700 618 €	2,70%
1,313	Vente à investisseurs	2,70%	%	12 974 409 €		350 309 €	70 062 €	420 371 €	1,62%
1,314	Publicité	1,53%	%	25 948 818 €		397 017 €	79 403 €	476 420 €	1,84%
	Sous-Total Honoraires commerciaux:					2 846 585 €	569 317 €	3 415 902 €	13,16%
1,32	Assurances								
1,321	Assurances	1,52%	%	25 948 818 €		394 422 €	- €	394 422 €	1,52%
	Sous-Total Honoraires assurance:					394 422 €	- €	394 422 €	1,52%
1,33	Frais financiers								
1,331	Crédit promoteur	1,34%	%	25 948 818 €		232 282 €	- €	232 282 €	0,90%
1,332	Garantie d'achèvement	0,23%	%	25 948 818 €		40 349 €	- €	40 349 €	0,16%
	Sous-Total Frais financiers:					272 631 €	- €	272 631 €	1,05%
	S/TOTAL FRAIS DE PORTAGE ET DE COMMERCIALISATION:					3 513 638 €	569 317 €	4 082 956 €	15,73%
	TOTAL DEPENSES:					20 053 698 €	3 867 071 €	23 920 769 €	92,18%
	TVA résiduelle:						47 842 €		0,00%
	PRIX DE REVIENT:							23 872 927 €	92,00%
2 RECETTES									
2,1	VENTES (Prix de sortie)								
2,11	Conversion SHAB->SP	6 300,00	m² SP	0,91					
2,12	Logements accession	5 733,00	m² SHAB	4 282,63 €	TTC/m² SHAB	24 552 318 €	- €	24 552 318 €	94,62%
2,13	Parking privatifs =60%*80% des logements	37	Ens	19 500 €		721 500 €	- €	721 500 €	2,78%
2,14	Parking publics =40%*80% des logements	25	Ens	3 000 €		75 000 €	- €	75 000 €	0,29%
2,15	Subventions	1	Ens	600 000 €		600 000 €	- €	600 000 €	2,31%
	TOTAL RECETTES:					25 948 818 €	- €	25 948 818 €	100%
3 RESULTAT BRUT									
	ABSOLU							2 075 890 €	8,00%
* COEUR DE PAROI BOIS ET NON FORCEMENT PAREMENT									

TABLEAU
7

POSTES		PROJET BOIS AMBITION 3 : ENVELOPPE BOIS* + SUPER STRUCTURE MIXTE BOIS PARTOUT YC COMMUNS BA RT-50 % Hmax _{acrotère} < = 18 m et classé en 2 ^e famille habitat							
Pos	POSTE	Quantité	Unités	PU	OBS	€ H.T	TVA	€ TTC	Ventilation (%)
1	DEPENSES								
1,1 FONCIER									
1,11 Terrain									
1,111	Acquisition terrain/Constructibilité SP+CF associée	6300	m² SP	320,00 €		2 016 000 €	403 200 €	2 419 200 €	9,27%
1,112	Notaire	1,5%	%	2 419 200 €		36 288 €	- €	36 288 €	0,14%
1,113	Constat huissier	1	Ens	15 000,00 €		15 000 €	- €	15 000 €	0,06%
1,114	Géomètre	1	Ens	15 000,00 €		15 000 €	3 000 €	18 000 €	0,07%
1,115	Sondages, études géotechniques et pollution	1	Ens	15 000,00 €		15 000 €	3 000 €	18 000 €	0,07%
	Sous-total Terrain:					2 097 288 €	409 200 €	2 506 488 €	9,61%
1,12 Taxes									
1,121	Taxe d'aménagement	2,0%	%	2 016 000 €		40 320 €	8 064 €	48 384 €	0,19%
1,122	Taxes de raccordement	1,0%	%	2 016 000 €		20 160 €	4 032 €	24 192 €	0,09%
	Sous-total Taxes:					60 480 €	12 096 €	72 576 €	0,28%
1,13 Travaux extérieurs									
1,131	Branchements	1	Ens	150 000,00 €		150 000 €	30 000 €	180 000 €	0,69%
1,132	VRD et dépollution	1	Ens	200 000,00 €	Sol dépollué par l'aménageur	200 000 €	40 000 €	240 000 €	0,92%
1,133	Espaces Verts	1	Ens	150 000,00 €		150 000 €	30 000 €	180 000 €	0,69%
	Sous-Total Travaux extérieurs:					500 000 €	100 000 €	600 000 €	2,30%
	S/TOTAL FONCIER:					2 657 768 €	521 296 €	3 179 064 €	12,18%
1,2 CONSTRUCTION									
1,21 Travaux TCE									
1,211	Coût de construction TCE hors s/sol	6300	m² SP	1 850 €		11 655 000 €	2 331 000 €	13 986 000 €	53,60%
1,212	Parking privatifs =60%*80% des logements	37	Ens	13 000 €		481 000 €	96 200 €	577 200 €	2,21%
1,213	Parking publics =40%*80% des logements	25	Ens	2 000 €		50 000 €	10 000 €	60 000 €	0,23%
1,214	Imprévus, aléas	2,0%	%	14 623 200 €		292 464 €	58 493 €	350 957 €	1,34%
	Sous-Total Travaux:					12 478 464 €	2 495 693 €	14 974 157 €	57,39%
1,22 Honoraires Techniques									
	Taux de complexité admis	1,6		Assiette					
1,221	Architectes	4,80%	%	12 478 464 €		598 966 €	119 793 €	718 760 €	2,75%
1,222	Maitre d'œuvre d'exécution	2,40%	%	12 478 464 €		299 483 €	59 897 €	359 380 €	1,38%
1,223	Etude accessibilité	0,00%	%	12 478 464 €	compris	- €	- €	- €	0,00%
1,224	Géomètre	0,00%	%	12 478 464 €	compris	- €	- €	- €	0,00%
1,225	Pilote coordinateur	0,00%	%	12 478 464 €	compris	- €	- €	- €	0,00%
1,226	BET spécialisé	2,40%	%	12 478 464 €		299 483 €	59 897 €	359 380 €	1,38%
1,227	Coordonnateur sécurité	0,80%	%	12 478 464 €		99 828 €	19 966 €	119 793 €	0,46%
1,228	Bureau de contrôle	0,80%	%	12 478 464 €		99 828 €	19 966 €	119 793 €	0,46%
1,229	Suivi évaluation QE	0,80%	%	12 478 464 €		99 828 €	19 966 €	119 793 €	0,46%
	Sous-Total Honoraires techniques:					1 497 416 €	299 483 €	1 796 899 €	6,89%
	S/TOTAL CONSTRUCTION:					13 975 880 €	2 795 176 €	16 771 056 €	64,27%
1,3 FRAIS DE PORTAGE ET DE COMMERCIALISATION									
1,31 Honoraires									
1,311	Gestion	5,84%	%	26 093 691 €		1 523 872 €	304 774 €	1 828 646 €	7,01%
1,312	Vente au détail	4,50%	%	13 046 845 €		587 108 €	117 422 €	704 530 €	2,70%
1,313	Vente à investisseurs	2,70%	%	13 046 845 €		352 265 €	70 453 €	422 718 €	1,62%
1,314	Publicité	1,53%	%	26 093 691 €		399 233 €	79 847 €	479 080 €	1,84%
	Sous-Total Honoraires commerciaux:					2 862 478 €	572 496 €	3 434 973 €	13,16%
1,32 Assurances									
1,321	Assurances	1,52%	%	26 093 691 €		396 624 €	- €	396 624 €	1,52%
	Sous-Total Honoraires assurance:					396 624 €	- €	396 624 €	1,52%
1,33 Frais financiers									
1,331	Crédit promoteur	1,15%	%	26 093 691 €		232 282 €	- €	232 282 €	0,89%
1,332	Garantie d'achèvement	0,20%	%	26 093 691 €		40 349 €	- €	40 349 €	0,15%
	Sous-Total Frais financiers:					272 631 €	- €	272 631 €	1,04%
	S/TOTAL FRAIS DE PORTAGE ET DE COMMERCIALISATION:					3 531 733 €	572 496 €	4 104 229 €	15,73%
	TOTAL DEPENSES:					20 165 381 €	3 888 968 €	24 054 348 €	92,18%
	TVA résiduelle:						48 109 €		0,00%
	PRIX DE REVIENT:							24 006 240 €	92,00%
2	RECETTES								
2,1 VENTES (Prix de sortie)									
2,11	Conversion SHAB->SP	6 300,00	m² SP	0,91					
2,12	Logements accession	5 733,00	m² SHAB	4 307,90 €	TTC/m² SHAB	24 697 191 €	- €	24 697 191 €	94,65%
2,13	Parking privatifs =60%*80% des logements	37	Ens	19 500 €		721 500 €	- €	721 500 €	2,77%
2,14	Parking publics =40%*80% des logements	25	Ens	3 000 €		75 000 €	- €	75 000 €	0,29%
2,15	Subventions	1	Ens	600 000 €		600 000 €	- €	600 000 €	2,30%
	TOTAL RECETTES:					26 093 691 €	- €	26 093 691 €	100%
3	RESULTAT BRUT								
	ABSOLU							2 087 451 €	8,00%
* COEUR DE PAROI BOIS ET NON FORCEMENT PAREMENT									

TABLEAU
8

POSTES		PROJET BOIS AMBITION 3 : ENVELOPPE BOIS* + SUPER STRUCTURE MIXTE BOIS PARTOUT YC COMMUNS RT-50 % H _{PBDN} <= 28 m et classé en 3 ^e famille habitat							
Pos	POSTE	Quantité	Unités	PU	OBS	€ H.T	TVA	€ TTC	Ventilation (%)
1	DEPENSES								
1,1 FONCIER									
1,11 Terrain									
1,111	Acquisition terrain/Constructibilité SP+CF associée	6300	m² SP	320,00 €		2 016 000 €	403 200 €	2 419 200 €	8,33%
1,112	Notaire	1,5%	%	2 419 200 €		36 288 €	- €	36 288 €	0,12%
1,113	Constat huissier	1	Ens	15 000,00 €		15 000 €	- €	15 000 €	0,05%
1,114	Géomètre	1	Ens	15 000,00 €		15 000 €	3 000 €	18 000 €	0,06%
1,115	Sondages, études géotechniques et pollution	1	Ens	15 000,00 €		15 000 €	3 000 €	18 000 €	0,06%
	Sous-total Terrain:					2 097 288 €	409 200 €	2 506 488 €	8,63%
1,12 Taxes									
1,121	Taxe d'aménagement	2,0%	%	2 016 000 €		40 320 €	8 064 €	48 384 €	0,17%
1,122	Taxes de raccordement	1,0%	%	2 016 000 €		20 160 €	4 032 €	24 192 €	0,08%
	Sous-total Taxes:					60 480 €	12 096 €	72 576 €	0,25%
1,13 Travaux extérieurs									
1,131	Branchements	1	Ens	150 000,00 €		150 000 €	30 000 €	180 000 €	0,62%
1,132	VRD et dépollution	1	Ens	200 000,00 €	Sol dépollué par l'aménageur	200 000 €	40 000 €	240 000 €	0,83%
1,133	Espaces Verts	1	Ens	150 000,00 €		150 000 €	30 000 €	180 000 €	0,62%
	Sous-Total Travaux extérieurs:					500 000 €	100 000 €	600 000 €	2,07%
	S/TOTAL FONCIER:					2 657 768 €	521 296 €	3 179 064 €	10,94%
1,2 CONSTRUCTION									
1,21 Travaux TCE									
1,211	Coût de construction TCE hors s/sol	6300	m² SP	2 100 €		13 230 000 €	2 646 000 €	15 876 000 €	54,64%
1,212	Parking privatifs =60%*80% des logements	37	Ens	13 000 €		481 000 €	96 200 €	577 200 €	1,99%
1,213	Parking publics =40%*80% des logements	25	Ens	2 000 €		50 000 €	10 000 €	60 000 €	0,21%
1,214	Imprévus, aléas	2,0%	%	16 513 200 €		330 264 €	66 053 €	396 317 €	1,36%
	Sous-Total Travaux:					14 091 264 €	2 818 253 €	16 909 517 €	58,20%
1,22 Honoraires Techniques									
	Taux de complexité admis	1,7		Assiette					
1,221	Architectes	5,10%	%	14 091 264 €		718 654 €	143 731 €	862 385 €	2,97%
1,222	Maitre d'œuvre d'exécution	2,55%	%	14 091 264 €		359 327 €	71 865 €	431 193 €	1,48%
1,223	Etude accessibilité	0,00%	%	14 091 264 €	compris	- €	- €	- €	0,00%
1,224	Géomètre	0,00%	%	14 091 264 €	compris	- €	- €	- €	0,00%
1,225	Pilote coordinateur	0,00%	%	14 091 264 €	compris	- €	- €	- €	0,00%
1,226	BET spécialisé	2,55%	%	14 091 264 €		359 327 €	71 865 €	431 193 €	1,48%
1,227	Coordonnateur sécurité	0,85%	%	14 091 264 €		119 776 €	23 955 €	143 731 €	0,49%
1,228	Bureau de contrôle	0,85%	%	14 091 264 €		119 776 €	23 955 €	143 731 €	0,49%
1,229	Suivi évaluation QE	0,85%	%	14 091 264 €		119 776 €	23 955 €	143 731 €	0,49%
	Sous-Total Honoraires techniques:					1 796 636 €	359 327 €	2 155 963 €	7,42%
	S/TOTAL CONSTRUCTION:					15 887 900 €	3 177 580 €	19 065 480 €	65,62%
1,3 FRAIS DE PORTAGE ET DE COMMERCIALISATION									
1,31 Honoraires									
	Assiette								
1,311	Gestion	5,84%	%	29 054 269 €		1 696 769 €	339 354 €	2 036 123 €	7,01%
1,312	Vente au détail	4,50%	%	14 527 135 €		653 721 €	130 744 €	784 465 €	2,70%
1,313	Vente à investisseurs	2,70%	%	14 527 135 €		392 233 €	78 447 €	470 679 €	1,62%
1,314	Publicité	1,53%	%	29 054 269 €		444 530 €	88 906 €	533 436 €	1,84%
	Sous-Total Honoraires commerciaux:					3 187 253 €	637 451 €	3 824 704 €	13,16%
1,32 Assurances									
1,321	Assurances	1,52%	%	29 054 269 €		441 625 €	- €	441 625 €	1,52%
	Sous-Total Honoraires assurance:					441 625 €	- €	441 625 €	1,52%
1,33 Frais financiers									
1,331	Crédit promoteur	1,15%	%	29 054 269 €		232 282 €	- €	232 282 €	0,80%
1,332	Garantie d'achèvement	0,20%	%	29 054 269 €		40 349 €	- €	40 349 €	0,14%
	Sous-Total Frais financiers:					272 631 €	- €	272 631 €	0,94%
	S/TOTAL FRAIS DE PORTAGE ET DE COMMERCIALISATION:					3 901 509 €	637 451 €	4 538 960 €	15,62%
	TOTAL DEPENSES:					22 447 178 €	4 336 327 €	26 783 504 €	92,18%
	TVA résiduelle:					-	53 567 €	-	0,00%
	PRIX DE REVIENT:							26 729 937 €	92,00%
2	RECETTES								
2,1 VENTES (Prix de sortie)									
2,11	Conversion SHAB->SP	6 300,00	m² SP	0,91					
2,12	Logements accession	5 733,00	m² SHAB	4 824,31 €	TTC/m² SHAB	27 657 769 €	- €	27 657 769 €	95,19%
2,13	Parking privatifs =60%*80% des logements	37	Ens	19 500 €		721 500 €	- €	721 500 €	2,48%
2,14	Parking publics =40%*80% des logements	25	Ens	3 000 €		75 000 €	- €	75 000 €	0,26%
2,15	Subventions	1	Ens	600 000 €		600 000 €	- €	600 000 €	2,07%
	TOTAL RECETTES:					29 054 269 €	- €	29 054 269 €	100%
3	RESULTAT BRUT								
	ABSOLU							2 324 332 €	8,00%
* COEUR DE PAROI BOIS ET NON FORCEMENT PAREMENT									

ANNEXE C

Investissement/fonctionnement : raisonner mensualité et valeur patrimoniale

TABEAU
1

remarque :
sous ANNEXES
même titre que dans le
bandeau du tableau.-

INVESTISSEMENT / FONCTIONNEMENT : RAISONNER MENSUALITÉ ET VALEUR PATRIMONIALE						
Aquisition AMBITION A0.0 BASE RT			Financement			
Prix de sortie	SHAB	Prix de sortie	AMBITION A0.0 BASE RT		AMBITION A1.0 BASE RT AMELIOREE	
(€TTC/m²SHAB)	(m²)	(€TTC)	Hypothèses prêt		Hypothèses prêt	
3 352,90 €	80	268 232,00 €	Montant prêt	268 232,00 €	Montant prêt	272 271,20 €
Mensualité augmentée de 20€ du fait d'un surcoût à l'investissement, pour en parallèle une économie de fonctionnement de 50€/mois Bilan excédentaire en fonctionnement via à vis d'un surcoût à l'investissement			Année	20,00	Année	20,00
			Nbr de Mens	240,00	Nbr de Mens	240,00
			Taux annuel (TEG)*	1,858%	Taux annuel (TEG)*	1,858%
			Taux mensuel (TEG)*	0,155%	Taux mensuel (TEG)*	0,155%
			Résultats		Résultats	
			Mensualités	1 336,85 €	Mensualités	1 356,98 €
			Total remboursé	320 843,25 €	Total remboursé	325 674,71 €
			Coût du crédit	52 611,25 €	Coût du crédit	53 403,51 €
			Rendement	84%	Rendement	84%
			* Un taux de 1,858% TAEG correspond à un taux débiteur de 1,35% (le TAEG inclut les frais attenants comme les frais de dossier, les assurances obligatoires et facultatives à la personne, les frais de garantie)			



© Atlanbois

ANNEXES D

Profils socio-professionnels acquéreurs

Aquisition			Financement		Profil acquéreur			
Prix de sortie	SHAB	Prix de sortie	Ambition A1		Capacité endètements immobilier	Revenu minimaux du foyer	Profil (selon statistiques ci-dessous)	
(€TTC/m²SHAB)	(m²)	(€TTC)	Hypothèses prêt		30%	4 523,26 €	=2*ETP en PI	
3 403,39 €	80	272 271,20 €	Montant prêt	272 271,20 €	Salaires moyens brut et net en France en 2016, par CSP			
			Année	20,00	CSP			
			Nbr de Mens	240,00	Rémunération brute (€)			
			Taux annuel (TEG)*	1,858%	Evolution (%)			
			Taux mensuel(TEG)*	0,155%	Salaire net (€)			
			Résultats			Evolution (%)		
			Mensualités	1 356,98 €				
			Total remboursé	325 674,71 €	On constate toujours un écart de rémunération selon le sexe. Le salaire net moyen des femmes est inférieur de 19% à celui des hommes, à 2 431 euros brut par mois. Chez les cadres, cet écart atteint même 20,6%. En revanche, il tombe à 7,9% chez les employés.			
			Coût du crédit	53 403,51 €	Ecart de salaires net femmes-hommes en 2016			
			Rendement	84%	CSP			
			* Un taux de 1,858% TAEG correspond à un taux débiteur de 1,35% (le TAEG inclut les frais attenants comme les frais de dossier, les assurances obligatoires et facultatives à la personne, les frais de garantie)					
			Source: https://www.journaldunet.fr/patrimoine/guide-des-finances-personnelles/1166094-salaire-moyen/					

TABLEAU 1

Aquisition			Financement		Profil acquéreur		
Prix de sortie	SHAB	Prix de sortie	Ambition A2		Capacité endètements immobilier	Revenu minimaux du foyer	Profil (selon statistiques ci-dessous)
(€TTC/m²SHAB)	(m²)	(€TTC)	Hypothèses prêt		30%	5 151,71 €	=1*CADRE +1 PI
3 876,25 €	80	310 099,77 €	Montant prêt	310 099,77 €	Salaires moyens brut et net en France en 2016, par CSP		
			Année	20,00	CSP		
			Nbr de Mens	240,00	Rémunération brute (€)		
			Taux annuel (TEG)*	1,858%	Evolution (%)		
			Taux mensuel(TEG)*	0,155%	Salaire net (€)		
			Résultats		Evolution (%)		
			Mensualités	1 545,51 €	Cadres		
			Total remboursé	370 923,00 €	Professions intermédiaires		
			Coût du crédit	60 823,23 €	Employés		
			Rendement	84%	Ouvriers		
			* Un taux de 1,858% TAEG correspond à un taux débiteur de 1,35% (le TAEG inclut les frais attenants comme les frais de dossier, les assurances obligatoires et facultatives à la personne, les frais de garantie)		Ensemble		
					Salaire moyen selon le sexe par CSP		
					On constate toujours un écart de rémunération selon le sexe. Le salaire net moyen des femmes est inférieur de 19% à celui des hommes, à 2 431 euros brut par mois. Chez les cadres, cet écart atteint même 20,6%. En revanche, il tombe à 7,9% chez les employés.		
					Ecart de salaires net femmes-hommes en 2016		
					CSP		
					Hommes (€)		
					Femmes (€)		
					En %		
					Cadres		
					Professions intermédiaires		
					Employés		
					Ouvriers		
					Ensemble		
					Source: https://www.journaldunet.fr/patrimoine/guide-des-finances-personnelles/1166094-salaire-moyen/		

TABLEAU 2

Profils socio-professionnels acquéreurs

Source: <https://www.journaldunet.fr/patrimoine/guide-des-finances-personnelles/1166094-salaire-moyen/>

