

Opération	AXE SUD
Adresse	SCCV
Support Juridique	06/09/2016
Date	CB PPE
Rédacteur	

COMPTÉ D'EXPLOITATION PREVISIONNEL
AXE SUD - W LIFE - POLE EMPLOI
AREMO - Groupe L'ART DE CONSTRUIRE

SURFACES			m2 SHOB / SHON	m2 SdP	m2 S UTILE	CHIFFRES CLES DU PROJET			
PROJET	Commerces					Surface de terrain totale (m²)	-	Emprise au sol du bâtiment (m²)	
	Bureaux			2 382,00	2 300,73	Surface concernée (m²)	-	Nombre parkings sous-sol	
	Logements					Charge foncière (m² SdP)	-	Nombre parkings extérieur	
	Hotel					SDP Possible	-	COS	
	Activité / Entrepot					SDP Projet	-	CES	
	Parkings extérieurs					Surface Espace Vert (m²)			
	Parkings sous sol								
Autre :									
RECETTES			Unité	Quantité	PU € HT	PT € HT	PT € TTC	CONTRÔLE	NOTE
LOYERS	Commerces	7,5%	m2 SDP			-	-		
	Bureaux	7,5%	m2 SDP			-	-		
	Logements	7,5%	m2 SDP			-	-		
	Hotel	7,5%	m2 SDP			-	-		
	Activité / Entrepot	7,5%	m2 SDP			-	-		
	Parkings extérieurs	7,5%	U			-	-		
	Parkings sous sol	7,5%	U			-	-		
	Surloyer / TMA	7,5%	FORF			-	-		
	Autre :	7,5%	FORF			-	-		
TOTAL LOYERS € /an						-	-		
PRIX DE VENTE	Bureaux		m2 SDP	2 300,73	1 783,78	4 104 000,00	4 924 800,00		
	Logements		m2 SDP			-	-		
	Hotel		m2 SDP			-	-		
	Activité / Entrepot		m2 SDP			-	-		
	Parkings extérieurs		U			-	-		
	Parkings sous sol		U			-	-		
	Aménagement RDC		FORF	601,57	485,40	292 000,00	350 400,00		
Aménagement Etages						1 699,16	241,88	411 000,00	493 200,00
TOTAL PRIX DE VENTE						4 807 000,00	5 768 400,00		
POSTES - PRIX DE REVIENT			Unité	Quantité	PU € HT	PT € HT	PT € TTC	CONTRÔLE	NOTE
BRANCHEMENTS	Eau		FORF			10 000,00	12 000,00		
	Electricité		FORF			50 000,00	60 000,00		
	Egout		FORF				0,00		
	Fibre		FORF				0,00		
	Téléphone		FORF			5 000,00	6 000,00		
	Gaz		FORF				0,00		
	Autre :						0,00		
TOTAL BRANCHEMENTS						65 000,00	78 000,00		1%
TRAVAUX	Commerces		m2 SdP			-	-		
	Bureaux		m2 SdP	2 382,00	1 453,82	3 463 000,00	4 155 600,00		
	Logements		m2 SdP			-	-		
	Hotel		m2 SdP			-	-		
	Activité / Entrepot		m2 SdP			-	-		
	Parkings extérieurs		m2 SdP			-	-		
	Parkings sous sol		m2 SHOB			-	-		
	VRD		m2 Voirie			-	-		
	Espaces Verts		m2 espaces verts			-	-		
	Autre :					-	-		
	Sous-Total Travaux					3 463 000,00	4 155 600,00		
	ALEAs		%	3,0%	3 463 000,00	103 890,00	124 668,00		
	Indexation travaux		%				-		
	Surloyer / TMA		FORF				-		
Travaux hors marché (Totem, ...)							-		
TOTAL TRAVAUX						3 566 890,00	4 280 268,00		74%
HONORAIRES TECHNIQUES	MO Conception - Architecte		%	3 463 000,00	2,10%	72 720,00	87 264,00		
	MO EXE		%	3 463 000,00	1,00%	34 630,00	41 556,00		
	BE Fluides		%	3 463 000,00	0,99%	34 370,00	41 244,00		
	BE Structure		%	3 463 000,00	0,76%	26 250,00	31 500,00		
	BE Environnement QEB		%			-	-		
	Certification		FORF			-	-		
	Economiste		%	3 463 000,00	0,87%	30 200,00	36 240,00		
	BE Acoustique		%			-	-		
	BE SSI		%			-	-		
	BE VRD		%	3 463 000,00	0,22%	7 480,00	8 976,00		
	Paysagiste		%			-	-		
	BE Cuisiniste		%			-	-		
	BE Geotechnique (G2, G4)		%			-	-		
	Contrôle Technique		%	3 463 000,00	0,30%	10 500,00	12 600,00		
	Coordonateur SPS		%	3 463 000,00	0,20%	6 926,00	8 311,20		
	Autre :					-	-		
TOTAL HONORAIRES TECHNIQUES						223 076,00	267 691,20		5%
DEPENSES ANNEXES	DO+CNR+TRC		%	3 751 076,00	1,73%	64 893,61	77 872,34		6%
	GFA		%	3 751 076,00	1,52%	57 016,36	68 419,63		
	Crédit Promoteur		%			-	-		
	Frais Financier (Holding)		%	4 807 000,00	3,00%	144 210,00	173 052,00		
	Hono. MOD (AREMO)		%	4 807 000,00	4,00%	192 280,00	230 736,00		
	Hono. GESTION (ARGIMM)		%	4 807 000,00	0,50%	24 035,00	28 842,00		
	Hono. CPI notaire		%			35 000,00	42 000,00		
	Hono. VENTE INVESTISSEUR		%			6 000,00	7 200,00		
	Hono. VENTE UTILISATEUR		%			-	-		
	Frais Constitution SCCV		FORF	1	5 000,00	5 000,00	6 000,00		
	Hono. Conseil		FORF	1	5 000,00	5 000,00	6 000,00		
	Garantie Locative / Franchise		FORF			-	-		
	Acte en Main		%			-	-		
	Rémunération fond propre investisseur		FORF			-	-		
	Taxe Foncière sur Stock		FORF	1	5 000,00	5 000,00	6 000,00		
	Frais de Copro (RC, EDO et Charges)		FORF	1	5 000,00	5 000,00	6 000,00		
	Geomètre		FORF	1	5 000,00	5 000,00	6 000,00		
	Huissier (affichage PC + référé préventif)		FORF	1	2 000,00	2 000,00	2 400,00		
	DPE et Loi Carrez		FORF	1	2 000,00	2 000,00	2 400,00		
	Frais de communication projet		FORF ou 0,3% PV HT			-	-		
	Dessinateur / Projeteur / Reprographie		FORF	1	5 000,00	5 000,00	6 000,00		
	Divers		FORF						
TOTAL DEPENSES ANNEXES						557 434,97	668 921,96		12%
RESULTAT	TVA RESIDUELLE					HT	TTC		
	DEPENSES GLOBALES						473 518,84		
	DEPENSES GLOBALES					4 412 400,97	5 294 881,16		
	PRIX DE VENTE					4 807 000,00	5 768 400,00		
	MARGE					394 599,03			
MARGE %							8,21%		