

COMMUNE DE JONQUIERES SAINT VINCENT

BILAN FINANCIER PREVISIONNEL DE LA ZAC PEIRE FIOC

Annexe n°2 à la délibération n°072-2023 du Conseil Municipal du 28 septembre 2023

Superficie totale de la ZAC	68 666
Surface de plancher totale	16 000

1 - DEPENSES

1-1 - FONCIER	TOTAL HT	Prix au m ²	% Px total m ² cessible
Acquisitions terrains foncier non bâti	2 060 000,00	30,00	13,50%
Frais de notaires et sur acquis.	103 000,00	1,50	0,68%
Impôts et Taxes	25 000,00	0,36	0,16%
Sous total - 1-1 - FONCIER	2 188 000,00	31,86	14,34%
1-2 - TRAVAUX	HT	Px au m ² cessible	% Px total m ² cessible
Travaux généraux, viabilité	1 900 000,00	44,19	19,89%
Travaux hydrauliques	280 000,00	6,51	2,93%
Espaces verts, mobilier urbain	140 000,00	3,26	1,47%
Travaux concessionnaires	160 000,00	3,72	1,67%
Travaux extérieurs	550 000,00	12,79	5,76%
Travaux entretien avant rétrocession	75 000,00	1,74	0,79%
Archéologie préventive	130 000,00	3,02	1,36%
Divers imprévus (10%)	190 000,00	4,42	1,99%
Sous total - 1-2 - TRAVAUX	3 425 000,00	79,65	35,85%
1-3 - COMPENSATIONS (le cas échéant)	HT	Px au m ² cessible	% Px total m ² cessible
Compensations écologiques (éventuelles)	300 000,00	6,98	3,14%
Compensations agricoles (éventuelles)	250 000,00	5,81	2,62%
Sous total - 1-3 - COMPENSATIONS	550 000,00	12,79	5,76%
1-4 - HONORAIRES EXTERNES	HT	Px au m ² cessible	% Px total m ² cessible
Maîtrise d'œuvre VRD et ingénierie	110 000,00	2,56	1,15%
Urbaniste chef - architecte - paysagiste	60 000,00	1,40	0,63%
Géomètres	95 000,00	2,21	0,99%
Ingénieur développement durable	65 000,00	1,51	0,68%
Ingénieur hydraulique	14 000,00	0,33	0,15%
BE divers, Labels,...	75 000,00	1,74	0,79%
Sous total - 1-4 - FRAIS D'ETUDES	419 000,00	9,74	4,39%
1-5 - FRAIS DIVERS	HT	Px au m ² cessible	% Px total m ² cessible
Assurances	75 000,00	1,74	0,79%
Frais de gestion	480 000,00	11,16	5,02%
Frais de commercialisation	310 000,00	7,21	3,25%
Huissiers	75 000,00	1,74	0,79%
Frais de notoriété	85 000,00	1,98	0,89%
Frais de communication	90 000,00	2,09	0,94%
Tva sur marge (valeur forfaitaire 17% à ajuster)	1 383 800,00	32,18	14,49%
Sous total - 1-5 - FRAIS DIVERS	2 498 800,00	58,11	26,16%
1-6 - FRAIS FINANCIERS	HT	Px au m ² cessible	% Px total m ² cessible
Frais financiers sur court terme	170 000,00	3,95	1,78%
Frais financiers sur emprunts ou sur apports	120 000,00	2,79	1,26%
Sous total - 1-6 - FRAIS FINANCIERS	290 000,00	6,74	3,04%
1-7 - PARTICIPATIONS	HT	Px au m ² cessible	% Px total m ² cessible
Participations financières	1 000 000,00	23,26	10,47%
Sous total - 1-7 - PARTICIPATIONS	1 000 000,00	23,26	10,47%
TOTAL DEPENSES	10 370 800,00	222,16	100,00%



2 - RECETTES

2-1 - PRIX DE CESSION	HT	Surface cessible	Nombre de lots	SDP Affectée	Prix/m ²
Cessible Terrain à bâtir (lots libres)	10 200 000,00	32 000	75	11 500	TTC / cessible 318,75 €
Habitat groupé primo accedant	400 000,00	6 000	25	2 200	HT / SDP 181,82 €
Promotion sociale	415 000,00	5 000	32	2 300	HT / SDP 180,43 €
TOTAL RECETTES	11 015 000,00	43 000	132	16 000	

3 - RESULTAT	Marge nette	Marge / m ² de terrain acquis	Marge / m ² de terrain cessible	% recettes / dépenses
Marge	644 200,00	9,38	14,98	6,21%
TOTAL RESULTAT	644 200,00			