

DONNEES

Surface du terrain	48000	M <sup>2</sup> (10000 m <sup>2</sup> = 1 hectare)	Prix m <sup>2</sup>	21 €/m <sup>2</sup>
Nombre de logements à petites rénovations	3	Le coût de rénovation dépend de la qualité environnementale et du degré d'auto-construction	Coût rénovation HT / m <sup>2</sup>	100 €/m <sup>2</sup>
Nombre de logements à grosses rénovations	7		Coût rénovation HT / m <sup>2</sup>	1 125 €/m <sup>2</sup>
Nombre de logements à construire de zéro	0		Coût construction HT / m <sup>2</sup>	0 €/m <sup>2</sup>
Nombre total de logements	10			
Nombre de parcelles	12			
Surface moyenne des logements à petites rénovations	40	m <sup>2</sup>		
Surface moyenne des logements à grosses rénovations	80	m <sup>2</sup>		
Surface moyenne des logements à construire	0,0	m <sup>2</sup>		
Surface totale des logements	680			
Surface des bâtiments collectifs à rénover	0	m <sup>2</sup>	Coût rénovation HT / m <sup>2</sup>	100 €/m <sup>2</sup>
Surface des bâtiments collectifs à construire	0	m <sup>2</sup>	Coût construction HT / m <sup>2</sup>	1 000 €/m <sup>2</sup>

PRÊT BANCAIRE SOCIETE

Apports totaux des habitants	550 000 €			
% Apports / budget total (autofinancement)	27%	10 % mini, 20 % mieux		
Montant capital emprunté	1 484 385 €			
Nombre d'années	30			
TEG assurances comprises	2,50 %			
Coût emprunt	627 057 €			
Montant mensualités	5 865 €			
Montant moyen / foyer	587 €			
Garants du prêt	Indispensables	Pont-Evêque + bailleur social		

BILAN

N° Bilan	Poste	budget prévisionnel HT		%budget final HT	prix HT m <sup>2</sup> SHON
	<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>2 034 385,40 €</b>		<b>100,00 %</b>	
101	APPORTS DES HABITANTS ET EMPRUNT BANCAIRE	2 034 385,40 €	Nombre de logements * X euros par logements (ici 205 000 pour l'exemple)	100,00 %	
102	MECENAT, SUBVENTION, AIDES...	0,00 €	Subventions ANAH à chiffrer	0,00 %	
103	EPARGNE SOLIDAIRE, FINANCEMENT PARTICIPATIF	0,00 €	Possible ou pas ?	0,00 %	
104	...			0,00 %	
105	...			0,00 %	
	<b>CHARGES D'EXPLOITATION, TVA incluse</b>	<b>2 034 385,40 €</b>		<b>100,00 %</b>	
2	<b>TERRAIN ET VOIRIES</b>	<b>1 087 800,00 €</b>		<b>53,47 %</b>	
201	Prix terrain	985 000,00 €	Prix au m <sup>2</sup> (ici 7 euros par m <sup>2</sup> ) * surface	48,42 %	
202	Frais de Notaire	78 800,00 €	de l'ordre de 8% du prix du terrain	3,87 %	
203	géomètre et bornage	12 000,00 €	compter 1000 euros par parcelle	0,59 %	
204	voiries routières	0,00 €	cela peut être très variable en fonction de nombreux paramètres, mais vous pouvez compter 100 euros / m <sup>2</sup> de route	0,00 %	
205	Stationnement	12 000,00 €	Voir avec mairie	0,59 %	
3	<b>TAXES URBANISMES</b>	<b>10 000,00 €</b>		<b>0,49 %</b>	
301	TLE+ autres taxes urbanisme	10 000,00 €	A voir avec mairie. Très variable.	0,49 %	
302	Archéologie	0,00 €	A voir avec mairie. Impossible à estimer car dépend des fouilles	0,00 %	
4	<b>CONCESSIONNAIRES</b>	<b>0,00 €</b>		<b>0,00 %</b>	
401	Eau	0,00 €	500 euro en moyenne par lot	0,00 %	
402	Assainissement	0,00 €	500 euro en moyenne par lot	0,00 %	
403	Téléphone	0,00 €	500 euro en moyenne par lot	0,00 %	
404	Electricité	0,00 €	500 euro en moyenne par lot	0,00 %	
405	Gaz	0,00 €	500 euro en moyenne par lot	0,00 %	
5	<b>ETUDES</b>	<b>10 000,00 €</b>		<b>0,49 %</b>	
501	GEOTECHNIQUE	3 000,00 €	Dépend de la surface et des spécificités du terrain. Demander un devis par sécurité	0,15 %	
502	POLLUTION	0,00 €	Demandez un devis. Peut monter à plusieurs centaines d'€/m <sup>2</sup> dans certains cas	0,00 %	
503	ETANCHEITE A L'AIR	2 000,00 €	200€ par logement	0,10 %	
504	RC - EDD (GEOMETRE/NOTAIRE)	5 000,00 €	Règlement de copropriété et Etat descriptif de division	0,25 %	
6	<b>HONORAIRES ARCHI-BUREAU ETUDES</b>	<b>94 880,00 €</b>		<b>4,66 %</b>	<b>14,78 %</b>
601	Architecte conception et réalisation	64 200,00 €	10% montant travaux	3,16 %	
603	AMO technique	16 050,00 €	2 à 3 % du montant des travaux	0,79 %	
604	Contrôle technique	0,00 €	pas si logements individuels	0,00 %	
605	BE Fluide	5 000,00 €	500 euros par logement	0,25 %	
606	BE BA	0,00 €	pas si logements individuels	0,00 %	
607	SPS	0,00 €	pas si logements individuels	0,00 %	
608	Economiste	9 630,00 €	1,5% du montant des travaux	0,47 %	
609	OPC	0,00 €	1% du montant des travaux si besoin, mais pas nécessaire dans le cadre d'un lotissement	0,00 %	
7	<b>BANQUE/ASSURANCE</b>	<b>1 000,00 €</b>		<b>0,05 %</b>	
701	GFA	0,00 €	A priori pas de GFA pour des logements individuels !	0,00 %	
702	Services bancaires	1 000,00 €		0,05 %	
703	Domage-ouvrage	0,00 €	4000 euros par logement mais pas obligatoire (ici on la compte pour tous)	0,00 %	
704	TRC CNR	0,00 €	Assurance complémentaires à la domage-ouvrage, compter 0 si bâtiments privatifs	0,00 %	
8	<b>CONSTRUCTION</b>	<b>642 000,00 €</b>		<b>31,56 %</b>	
801	Construction des logements privés	642 000,00 €	Ratios classiques (hors écoconstruction et autoconstruction) : - 1500 euros par m <sup>2</sup> si construction neuve et collective - 1000 euros par m <sup>2</sup> si construction neuve et privée - 300 à 1500 euros par m <sup>2</sup> si rénovation (varie beaucoup suivant l'état du bâtiment)	31,56 %	
802	Construction des bâtiments collectifs	0,00 €	Ratios classiques (hors écoconstruction et autoconstruction) : - 1500 euros par m <sup>2</sup> si construction neuve et collective - 1000 euros par m <sup>2</sup> si construction neuve et privée - 300 à 1500 euros par m <sup>2</sup> si rénovation (varie beaucoup suivant l'état du bâtiment) Ajouter un ratio lié au caractère ERP (établissement recevant du public), par exemple 20%	0,00 %	
9	<b>HONORAIRES</b>	<b>9 000,00 €</b>		<b>0,44 %</b>	
901	Assistant à maîtrise d'ouvrage hors technique	5 000,00 €		0,25 %	
902	Autres honoraires de gestion	1 000,00 €		0,05 %	
903	Formations en gouvernance et communication	1 000,00 €		0,05 %	
904	Accompagnement en gouvernance	2 000,00 €		0,10 %	
10	<b>FRAIS JURIDIQUE</b>	<b>2 000,00 €</b>		<b>0,10 %</b>	
1001	montage de la structure	1 000,00 €		0,05 %	
1002	Autres frais juridique	1 000,00 €		0,05 %	
11	<b>ECOLOGIE</b>	<b>0,00 €</b>		<b>0,00 %</b>	
1101	Design en permaculture du projet	0,00 €		0,00 %	
1102	Citerne eau	0,00 €		0,00 %	
1103	Phytoépuration	0,00 €		0,00 %	
1104	Energies renouvelables	0,00 €		0,00 %	
12	<b>DIVERS ET IMPREVUS</b>	<b>92 834,00 €</b>	compter 5% du total	4,56 %	
13	TVA	84 871,40 €	Ajouter 10% à l'ensemble sauf prix du terrain, notaire et les assurances	4,17 %	
	<b>RESULTAT D'EXPLOITATION (marge)</b>	<b>0,00 €</b>		<b>0,00 %</b>	

	Nom	Type de foyer	Nb Adultes	Surface du logement	Loyer max en HLM	Montant des charges	Apports	Accès location sociale possible* (oui/non)
<b>MAISON PRINCIPALE (colocation sdb individuelles + kitchenette)</b>								
FOYER N°1		Célibataire actif	1	40 m <sup>2</sup>	306 €	100 €	10 000 €	oui
FOYER N°2		Célibataire actif	1	40 m <sup>2</sup>	306 €	100 €	10 000 €	oui
FOYER N°3		Célibataire retraité	1	40 m <sup>2</sup>	306 €	100 €	50 000 €	oui
<b>GRANGE (plain-pied 1<sup>er</sup> et RDC + 1 gd duplex)</b>								
FOYER N°4		Couple actif	2	90 m <sup>2</sup>	688 €	200 €	40 000 €	oui
FOYER N°5		Couple actif	2	120 m <sup>2</sup>	917 €	200 €	40 000 €	oui
FOYER N°6		Couple actif	2	80 m <sup>2</sup>	611 €	200 €	40 000 €	oui
FOYER N°7		Couple actif	2	80 m <sup>2</sup>	611 €	200 €	40 000 €	oui
FOYER N°8		Célibataire retraité	1	60 m <sup>2</sup>	458 €	100 €	100 000 €	oui
FOYER N°9		Couple retraité	2	70 m <sup>2</sup>	535 €	200 €	200 000 €	oui
FOYER N°10		Célibataire actif	1	60 m <sup>2</sup>	458 €	100 €	20 000 €	oui
<b>TOTAL</b>				<b>680 m<sup>2</sup></b>	<b>5 195 €</b>	<b>1 500 €</b>	<b>550 000 €</b>	
<b>MOYENNE</b>				<b>66 m<sup>2</sup></b>		<b>144 m<sup>2</sup></b>	<b>56 667 m<sup>2</sup></b>	

Grange

560

Modèle « Chamarel »

MONTANT  
MENSUALITES  
EMPRUNT

5 865 €

Caractéristiques

	Nom	Budget correspondant au logement souhaité	Redevance mensuelle	Fraction locative	Fraction Acquisitive (épargne récupérable)
<b>MAISON PRINCIPALE (colocation sdb individuelles + kitchenette)</b>					
FOYER N°1		119 670 €	365 €	263 €	102 €
FOYER N°2		119 670 €	365 €	263 €	102 €
FOYER N°3		119 670 €	365 €	263 €	102 €
<b>GRANGE (plain-pied 1<sup>er</sup> et RDC + 1 gd duplex)</b>					
FOYER N°4		269 257 €	796 €	573 €	223 €
FOYER N°5		359 009 €	1 055 €	760 €	295 €
FOYER N°6		239 339 €	710 €	511 €	199 €
FOYER N°7		239 339 €	710 €	511 €	199 €
FOYER N°8		179 505 €	538 €	387 €	151 €
FOYER N°9		209 422 €	624 €	449 €	175 €
FOYER N°10		179 505 €	538 €	387 €	151 €
<b>TOTAL</b>		<b>2 034 385 €</b>	<b>6 085 €</b>	<b>4 381 €</b>	<b>1 704 €</b>
<b>MOYENNE</b>		<b>184 944 €</b>	<b>607 €</b>	<b>437 €</b>	<b>170 €</b>

**Propriété collective**  
**Cohabitation de plusieurs statuts**  
**Transmission de patrimoine à nos enfants**  
**Limite à la spéculation automatique**  
**Accessible au plus grand nombre**  
**Une personne = une voix**  
**Autopromotion possible**  
**Indépendance vis à vis des bailleurs sociaux : incertaine**  
**Prêt solidaire possible**  
**Prêt bancaire possible**  
**Prêt locatif social pour tout le projet**  
**Mutualisation des apports**  
**Un gros apporteur ne voit pas ses mensualités modifiées**  
**Plus de la moitié de la redevance en loyer à fond perdu**  
**Transferts volontaires de parts d'épargne impossibles entre les membres**  
**Entreprises locataires**