

Rêver La Haye
Refonte du cœur de bourg

ÉLABORATION DU PLAN GUIDE DU CENTRE-BOURG

LA HAYE-FOUASSIÈRE

Phase 02 : Programme de mise en oeuvre

FAIS LA VILLE · polis · ALIZÉS Programmation urbaine · quand même · Loire Atlantique

LA HAYE FOUASSIÈRE

Décembre 2022

SOMMAIRE

0/ CALENDRIER DE L'ÉTUDE

1/ LA DÉMARCHE PARTICIPATIVE

2/ RAPPEL SUR LES GRANDES INTENTIONS À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE ET DU BOURG

3/ LES PROPOSITIONS DANS LE CENTRE-BOURG

4/ ZOOM DES SECTEURS DE PROJETS

5/ ESTIMATIONS DES COÛTS



CALENDRIER DE L'ÉTUDE

Rêver La Haye
Refonte du cœur de bourg

Janvier 2022

Avril

Août

Janvier 2023

Décembre

PHASE 1 : DIAGNOSTIC ET ANALYSE

PHASE 2 : STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT ET D'USAGE

PHASE 3 : PROGRAMME DE MISE EN OEUVRE DU PROJET

PRÉFIGURATION DES USAGES : PLACE DES 8 VIGNERONS

- Soirée publique de lancement
- Entretiens individuels avec des acteurs du territoire
- Atelier habitants Balade commentée
- Atelier habitants Table ronde de co-conception des actions
- Atelier élus Table-ronde Vers un scénario partagé
- Atelier partenaires Table ronde Vers un scénario partagé
- Présentation de l'étude aux commerçants
- Inspiration : "Réparer la ville" conférence de Sylvain Grisot
- Atelier élus Table ronde de programmation et priorisation de projets
- Atelier commerçants Réunion de travail sur une nouvelle offre commerciale
- Exposition de l'étude
- Chantier ouvert aménagements temporaires Place des 8 vignerons













01
La démarche participative

LA DÉMARCHE PARTICIPATIVE

Une réfléxion collective

Les différents temps d'échanges avec les acteurs de la communes ont permis de préciser les grandes intentions et de définir ensemble l 'armature d'un programme d'action à court, moyen et long terme.

Phase 3

Définition d'un programme commmun de revitalisation du centre-bourg

ATELIER ÉLUS
table-ronde priorisation
21 octobre

ATELIER COMMERCANTS
table-ronde
07 novembre

Programmation et priorisation des projets

Programmation commerciale

PROGRAMME COMMUN DES PROJETS













02
Rappel sur les grandes intentions à l'échelle de la commune et du bourg

Un bourg relié au territoire communal

Rêver La Haye
Refonte du cœur de bourg

Scénario élargi

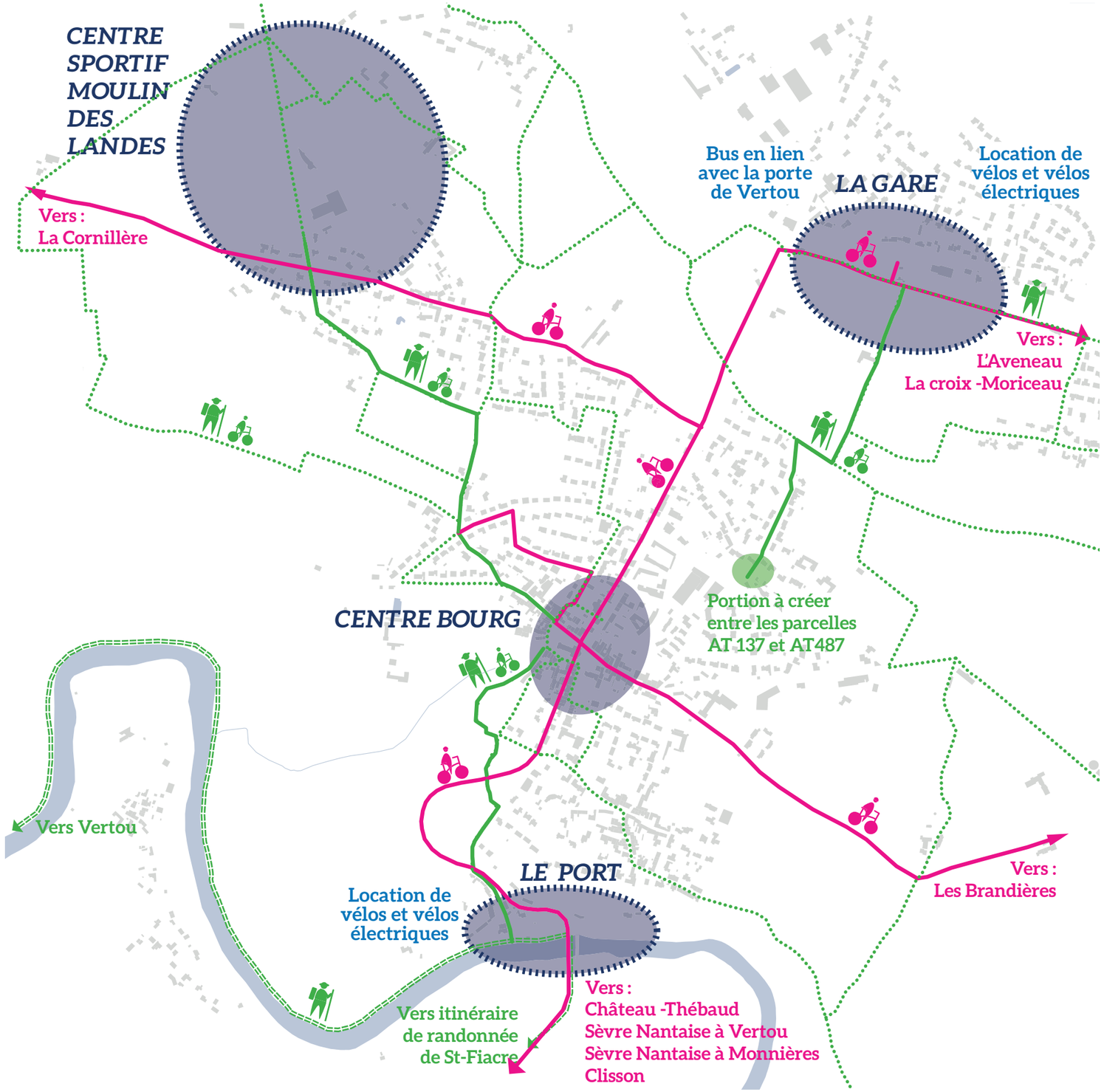
Connexion aux équipements périphériques

Itinéraire vélo à réaliser et à aménager pour les trajets quotidiens et le loisir

Sentier pédestre à créer

Sentier et chemin pédestre/vélo existant à renforcer (aménagement, signalétique...)

Sentier piéton et chemin pédestre/vélo existant (chemin de randonnée sur la commune)



Favoriser l'attractivité et développer les atouts des sites du Port et du Moulin des Landes en diversifiant les activités et les mettant en résonnance avec ds lieux complémentaires du territoire.

Complexe Sportif du Moulin des Landes

- Jeux simples pour les enfants
- City Stade pour les jeunes
- Skate-parc et pumtrack
- Local de stockage pour les associations

Le Port

- Guingette et kiosque à musique
- Activités nautiques : location de kayak...
- Renseignement et information du public
- Plantations de fruitiers
- Franchissement piéton/vélo de la Sèvre

Rêver La Haye
Refonte du cœur de bourg

Une extension circonscrite du bourg

Scénario élargi

Produire des logements qui participent à la vitalité du bourg

réserve foncière à urbaniser (zone AU)

parcelle mutable à densifier

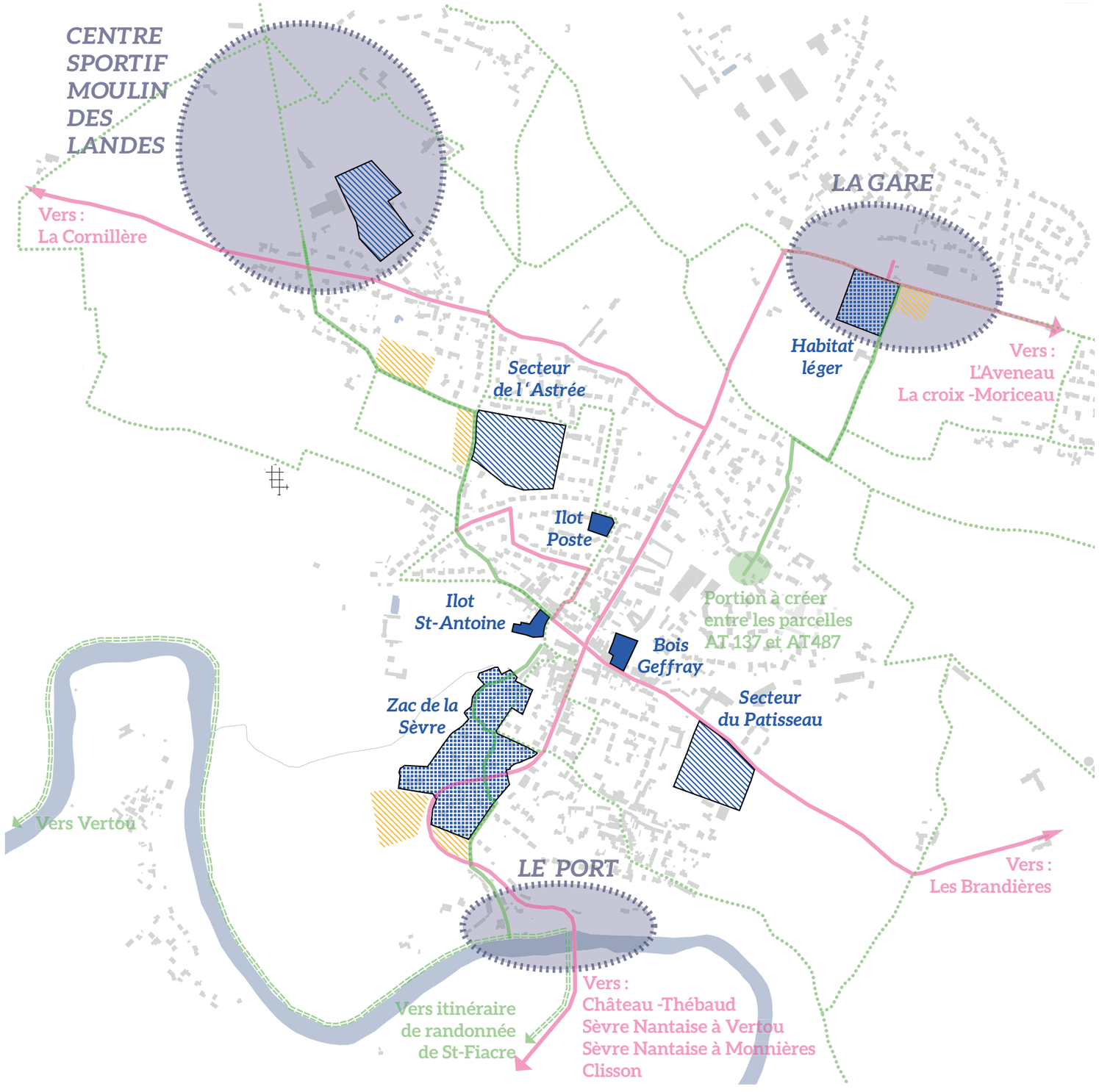
projet en cours de construction d'habitat

zone à aménager en espace public (parc, aire de jeux, refuges, stationnements...)

Permettre aux habitants de se loger dans de bonnes conditions avec des parcours résidentiels complets sur la commune en particulier dans le bourg.

ZAC de la Sèvre

- 118 logements sur des typologies variables



Rêver La Haye
Refonte du cœur de bourg

Un bourg apaisé, vivant et rayonnant

Redonner de l'espace aux piétons

Sécuriser les déplacements doux



zone apaisée partagée à dominante piétonne

voie à reconfigurer pour partage d'usages

Carrefour, intersection et franchissement à traiter pour sécuriser la circulation et les déplacements

maillage piéton à renforcer

équipement existant

RAPPEL SUR LES GRANDES INTENTIONS À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE ET DU BOURG

Un bourg apaisé, vivant et rayonnant

Redonner de l'espace aux piétons

Sécuriser les déplacements doux

Requalifier les places et les jardins pour améliorer la convivialité

Densifier et dynamiser le centre bourg



équipement existant

zone apaisée partagée à dominante piétonne

voie à reconfigurer pour partage d'usages

maillage piéton à renforcer

parcelle mutable à densifier

place et jardin à requalifier

périmètre de restructuration d'équipement













02
Les propositions dans le centre-bourg

Logique commerciale du centre-bourg

Créer une boucle commerçante

Rendre visible la supérette

• La création d'une nouvelle voie entre le square de la mairie et la place centrale permet de rendre plus visible et accessible la supérette.

• Au nord de la supérette plusieurs places de stationnement et une boucle de circulation simple pour l'accès en voiture.

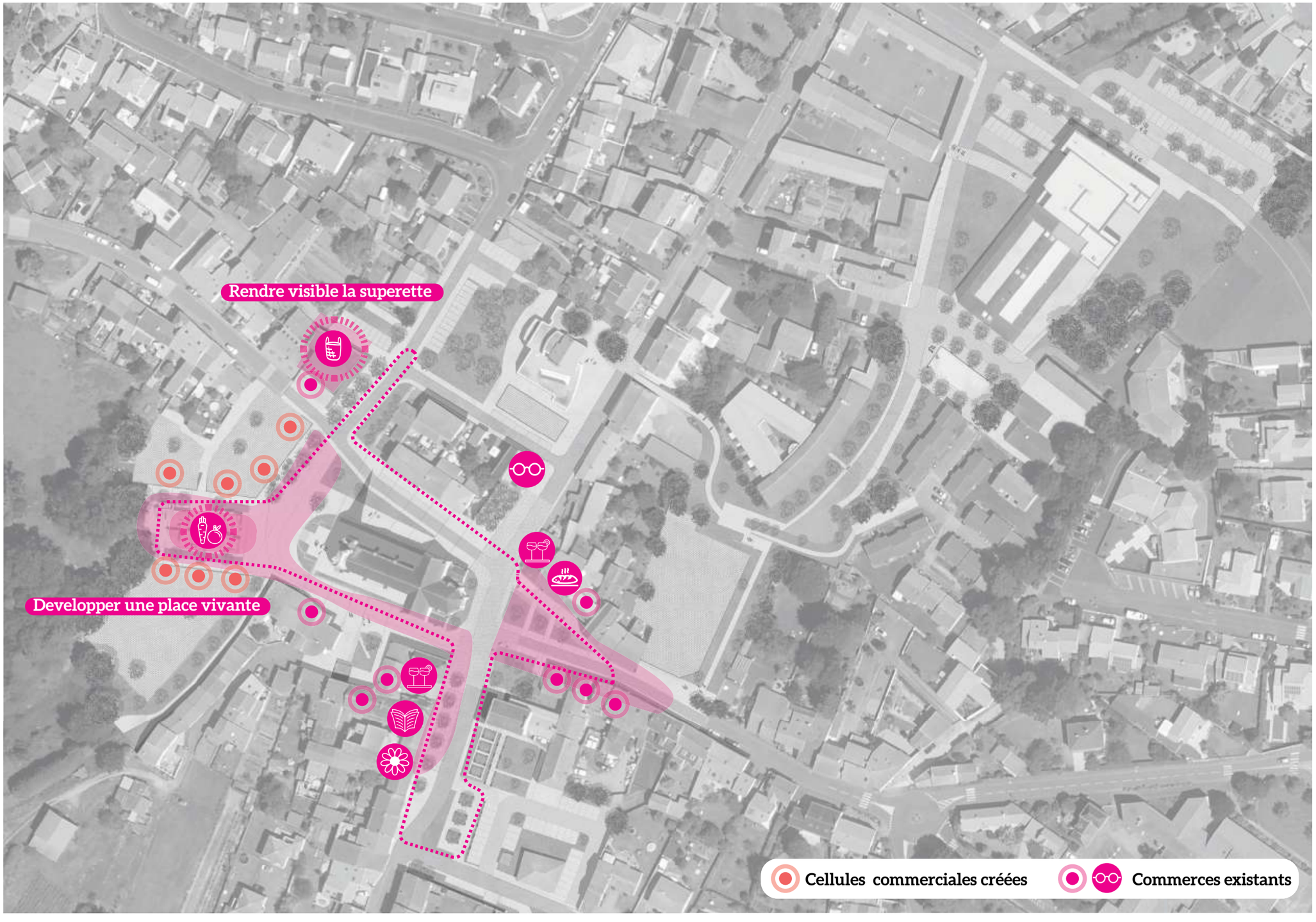
• Au sud de la supérette un espace public généreux qui invite les flux piétons.

Développer une place vivante

• La place Pirmil et le marché sont repositionnés sur un espace plus visible, entre l'église et l'entrée du château. Cette nouvelle implantation renforce la lisibilité de la forme historique du bourg.

• La place est cœur d'un espace public apaisé, visible depuis la route départementale.

• Les nouvelles constructions sur les îlots à construire autour de la place accueillent des commerces en rez-de-chaussée pour la conforter.



LES PROPOSITIONS DANS LE CENTRE-BOURG

Une densification du centre

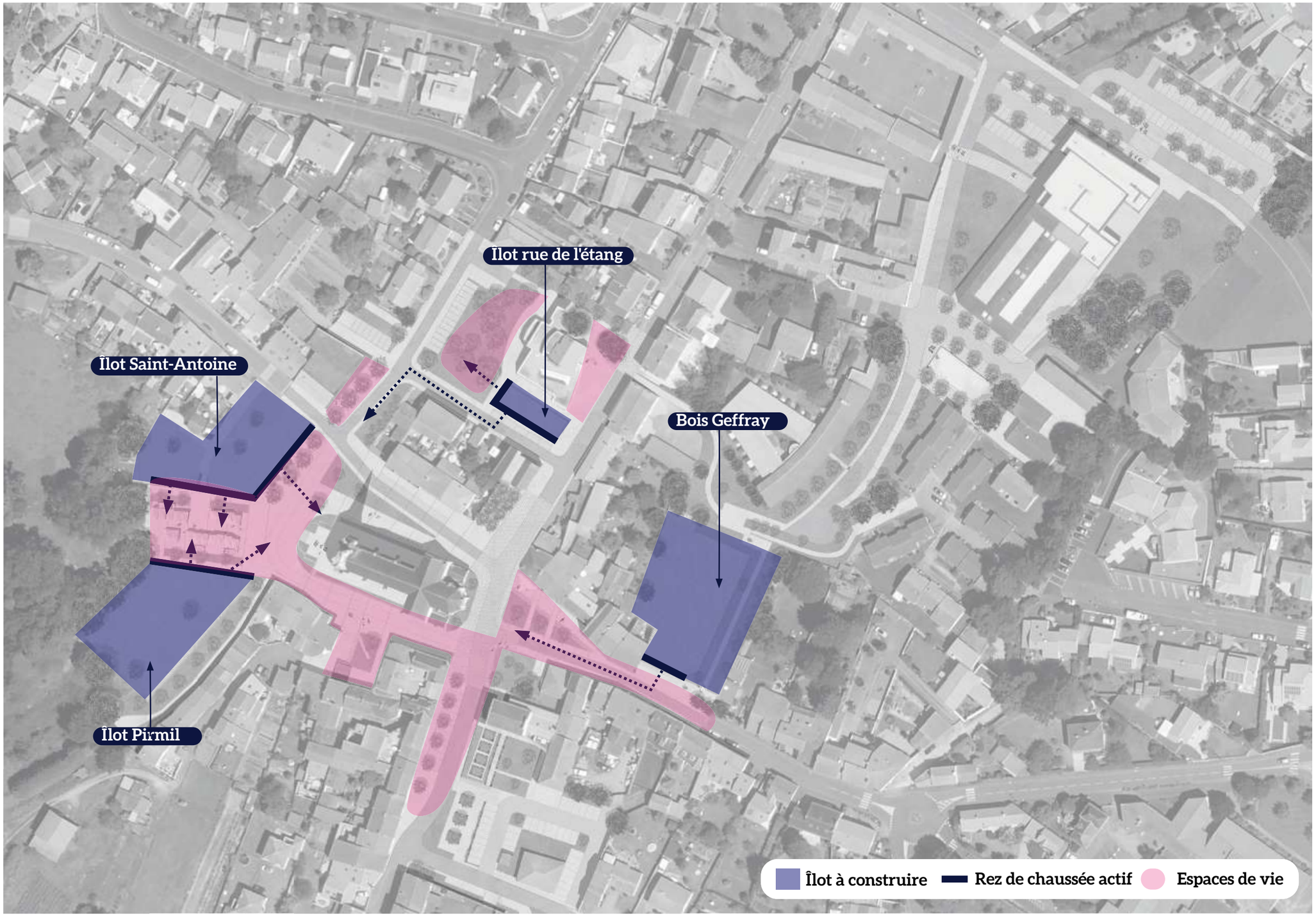
Créer des logements pour conforter les commerces et les espaces publics

Une offre en cœur de bourg

La revitalisation urbaine du centre-bourg s'attache à répondre au besoin d'habitat, par la production de logements en cœur de bourg sur des parcelles en dent creuse et à reconvertir.

La construction de logements permet de limiter l'étalement urbain et renforce la fréquentation à pied des équipements et commerces du centre.

Cette densification en dent creuse répond aux enjeux du ZAN mais est également une opportunité pour harmoniser les échelles de bâti dans le centre-bourg.



Rêver La Haye
Refonte du cœur de bourg

Un centre apaisé

Une présence maîtrisée de la voiture

Une mobilité sécurisée

Le plan-guide intègre la création de plateaux piétonniers pour sécuriser les entrées de bourg et faire ralentir les automobilistes.
Ces ouvrages permettent une traversée aisée et naturelle des piéton dans le bourg.

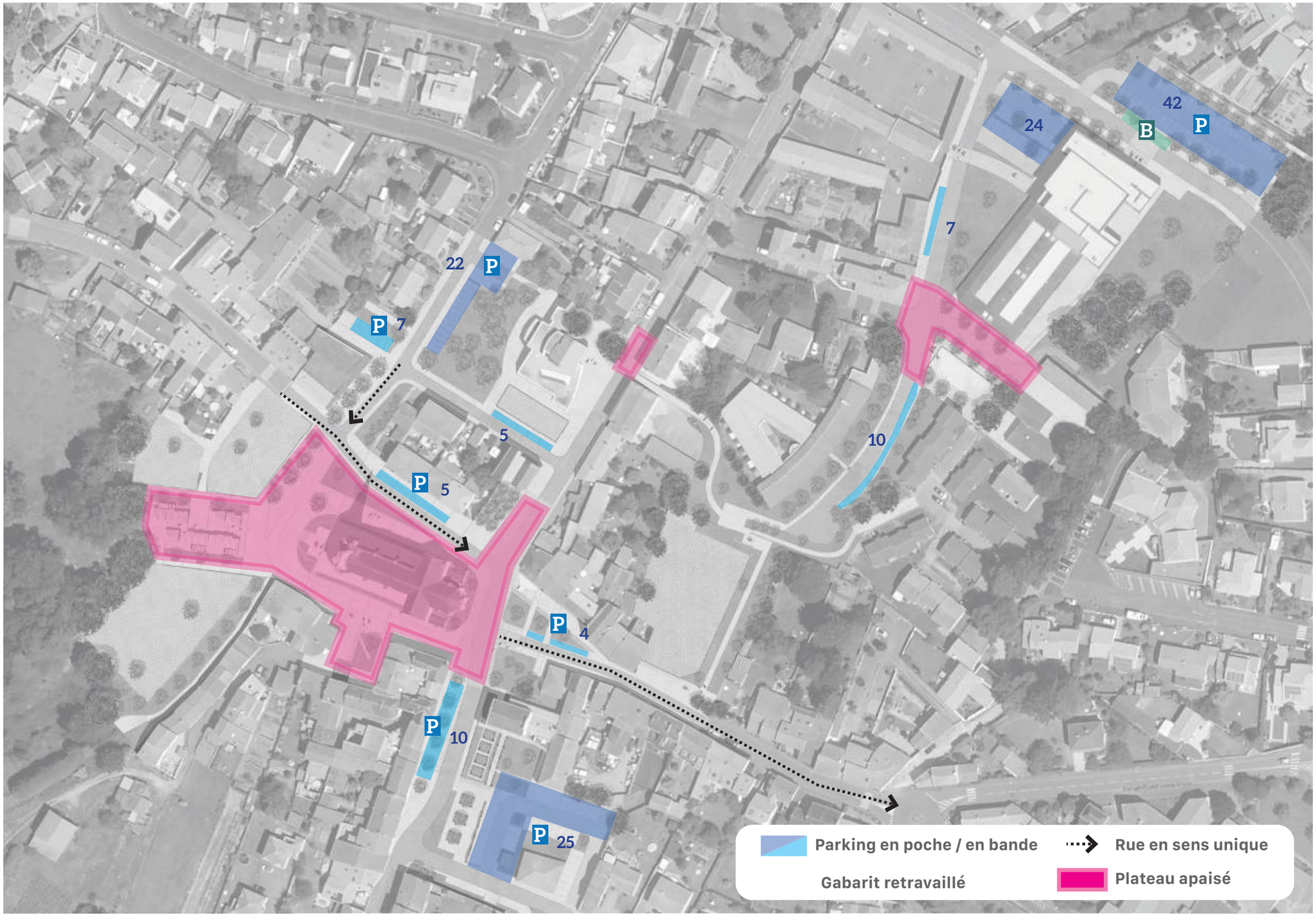
Un partage de l'espace

Le projet s'applique à donner plus de place aux piétons et aux vélos à travers la requalification des matériaux et gabarits de la rue des Pièces Blanches, de la Gare, Boulevard Verlynde.

Le passage en sens unique montant des rues de la Garenne et du Bois Geffray permet aussi de sécuriser les piétons.

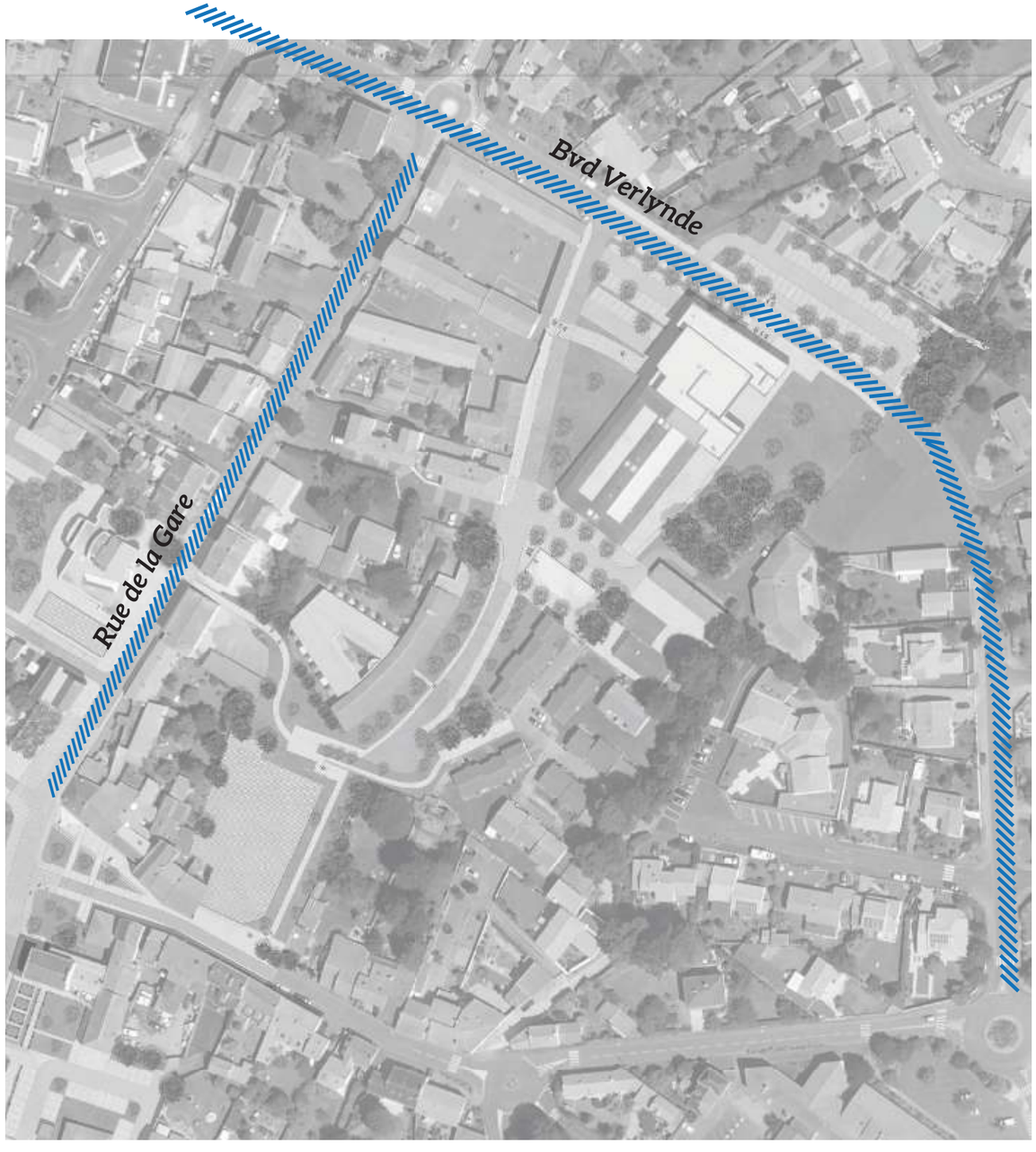
Des stationnements formalisés

Le projet répond également aux besoin de stationnement en formalisant des parkings paysagers en cœur de bourg à proximité des équipements et commerces.

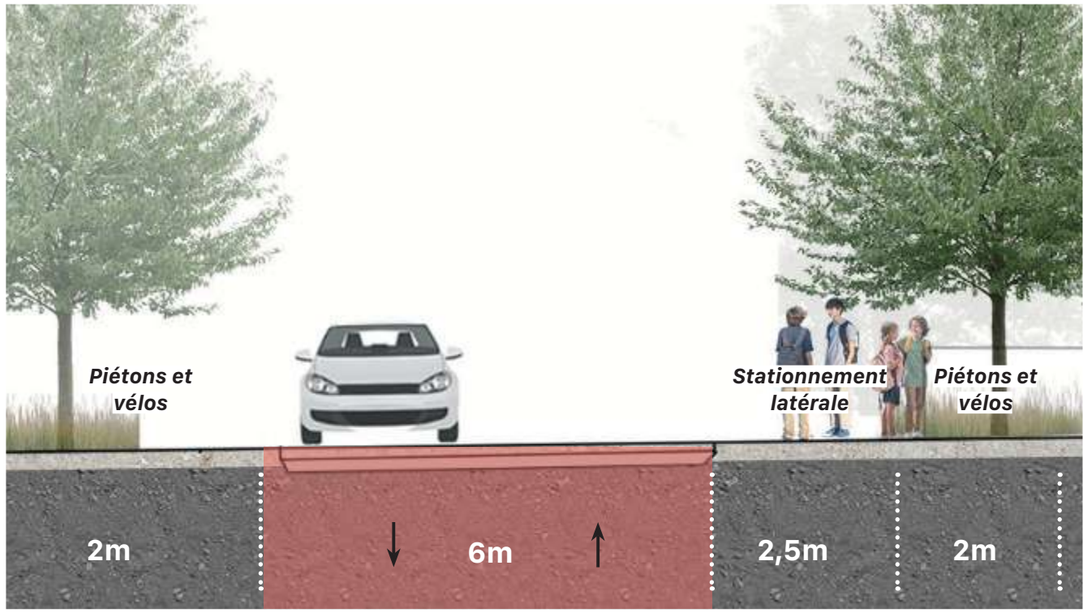


Un centre partagé

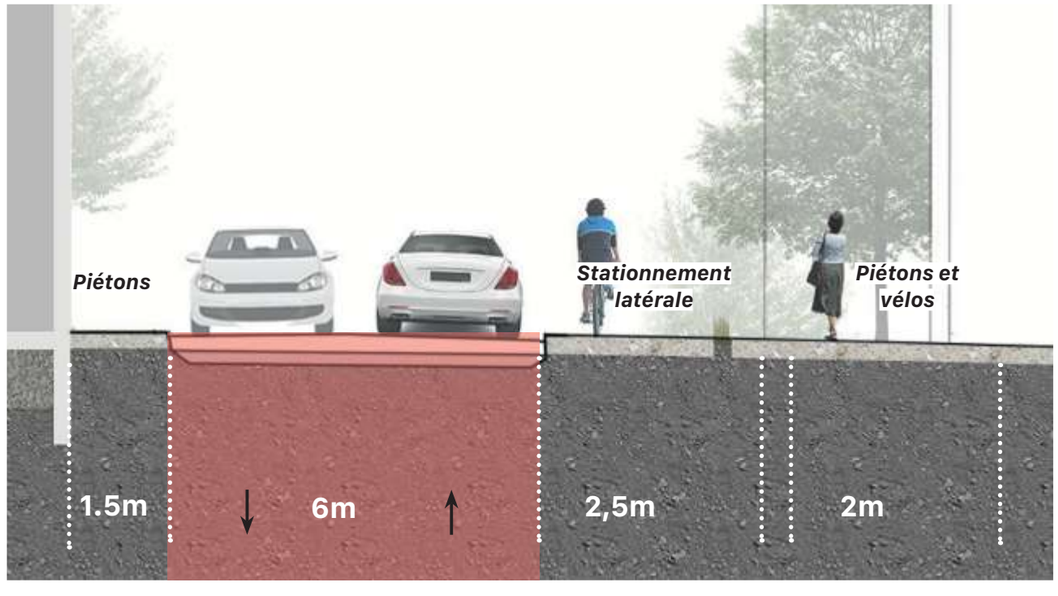
Une présence maîtrisée de la voiture



Boulevard Verlynde et rue des Pièces Blanches

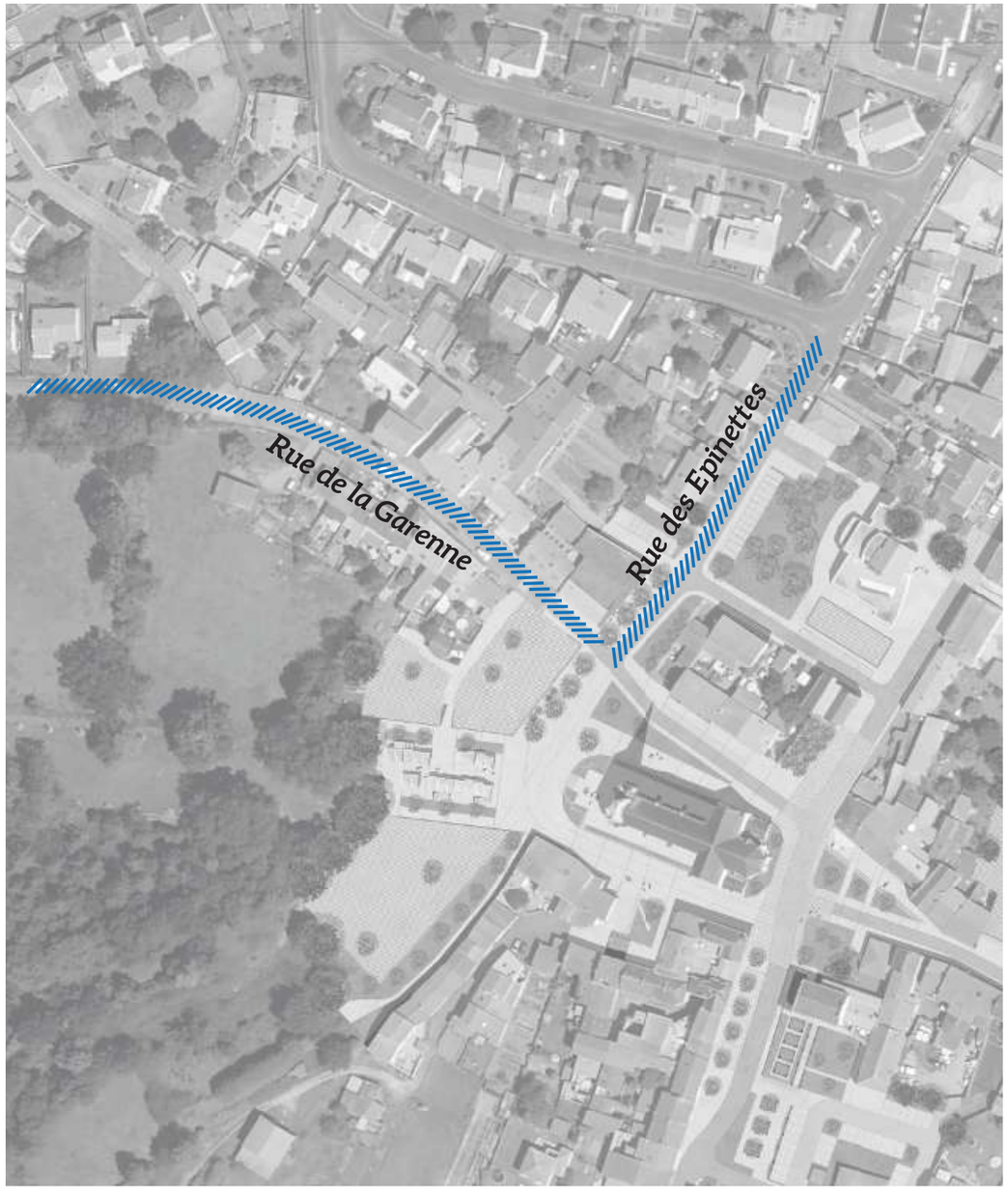


Rue de la Gare

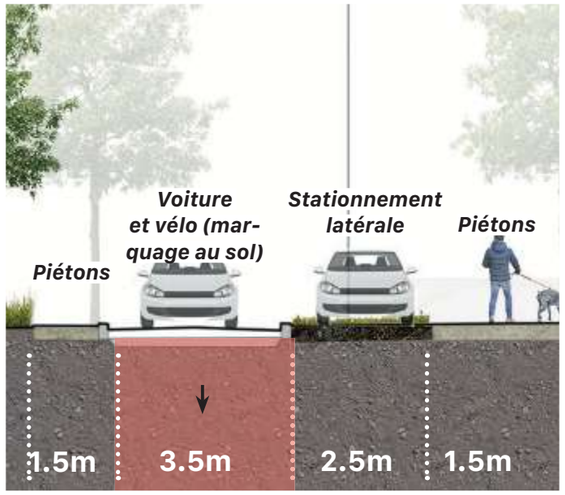


Un centre partagé

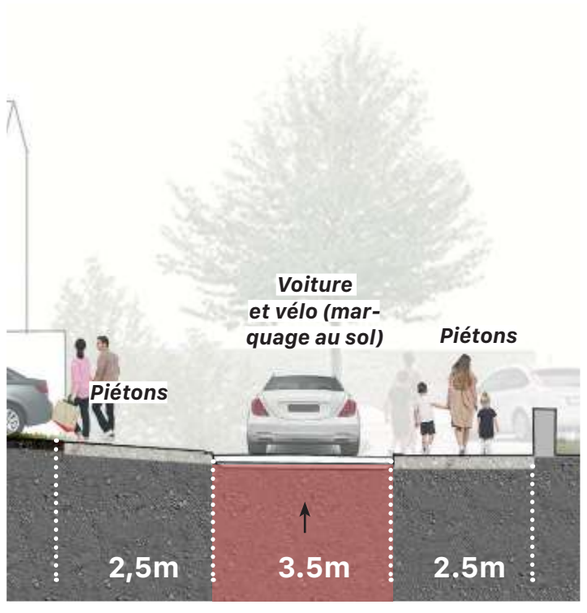
Une présence maîtrisée de la voiture



Rue de la Garenne - circulation en sens unique -



Rue des Epinettes (2nd tronçon) - circulation en sens unique -



LES PROPOSITIONS DANS LE CENTRE-BOURG

Une forte présence du végétal

Des ambiances urbaines variées

Des espaces publics différenciant

En mettant en place un maillage varié d'espaces verts, le plan guide vise l'amélioration du cadre de vie et l'affirmation d'une identité propre à la Haye Fouassière.

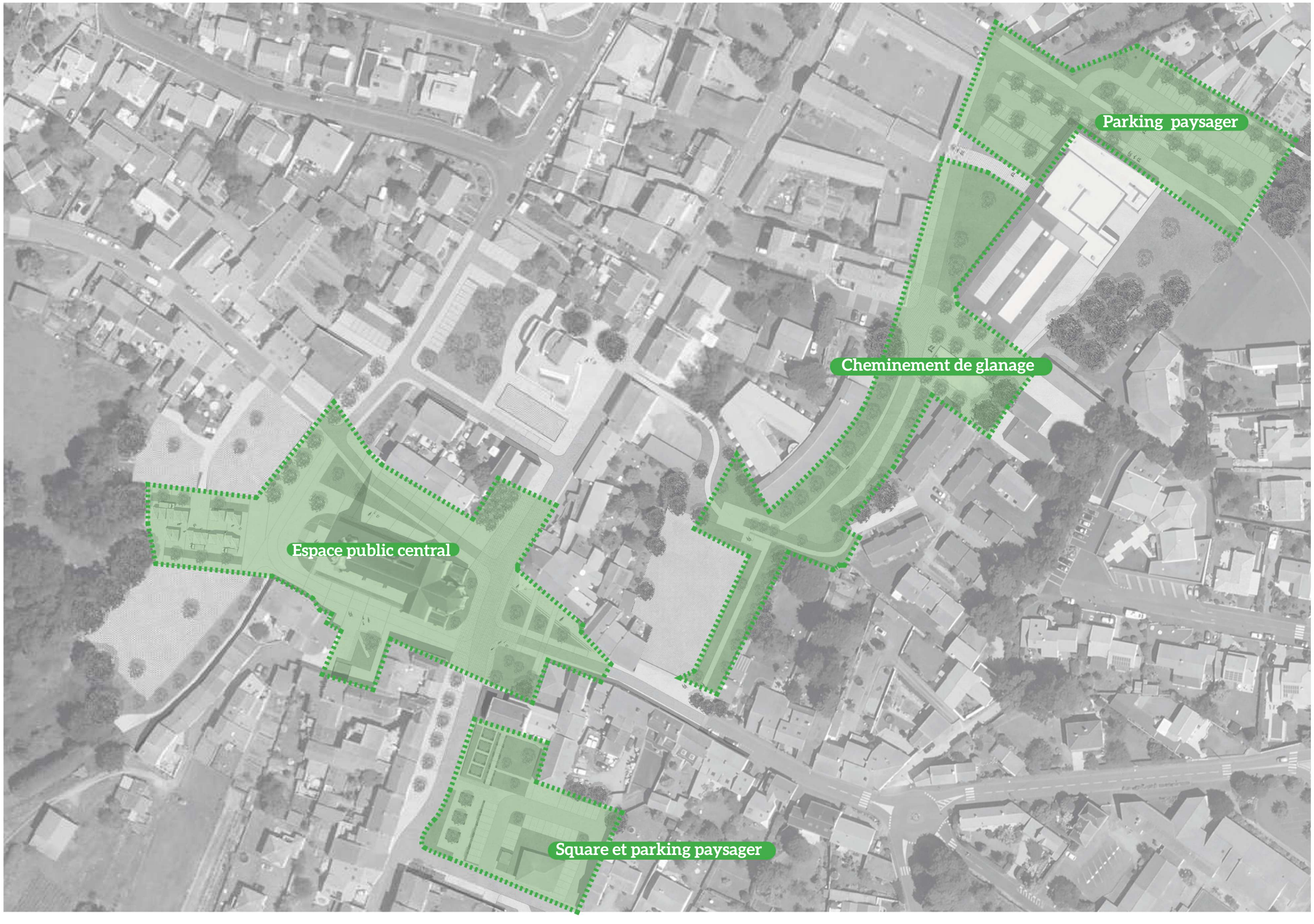
Par la cohérence des revêtements de sol et la complémentarité des palettes végétales le centre-bourg propose des ambiances diverses :

- Une atmosphère urbaine, vivante et patrimoniale autour de la place de l'église.

- Un espace vert convivial avec l'extension du jardin de la Cure.

- Une promenade plantée entrée l'espace Sevria et la rue du Bois Geffray, permettant le glanage.

- Un espace de stationnement perméable et planté autour de l'espace Sèvria.



LES PROPOSITIONS DANS LE CENTRE-BOURG

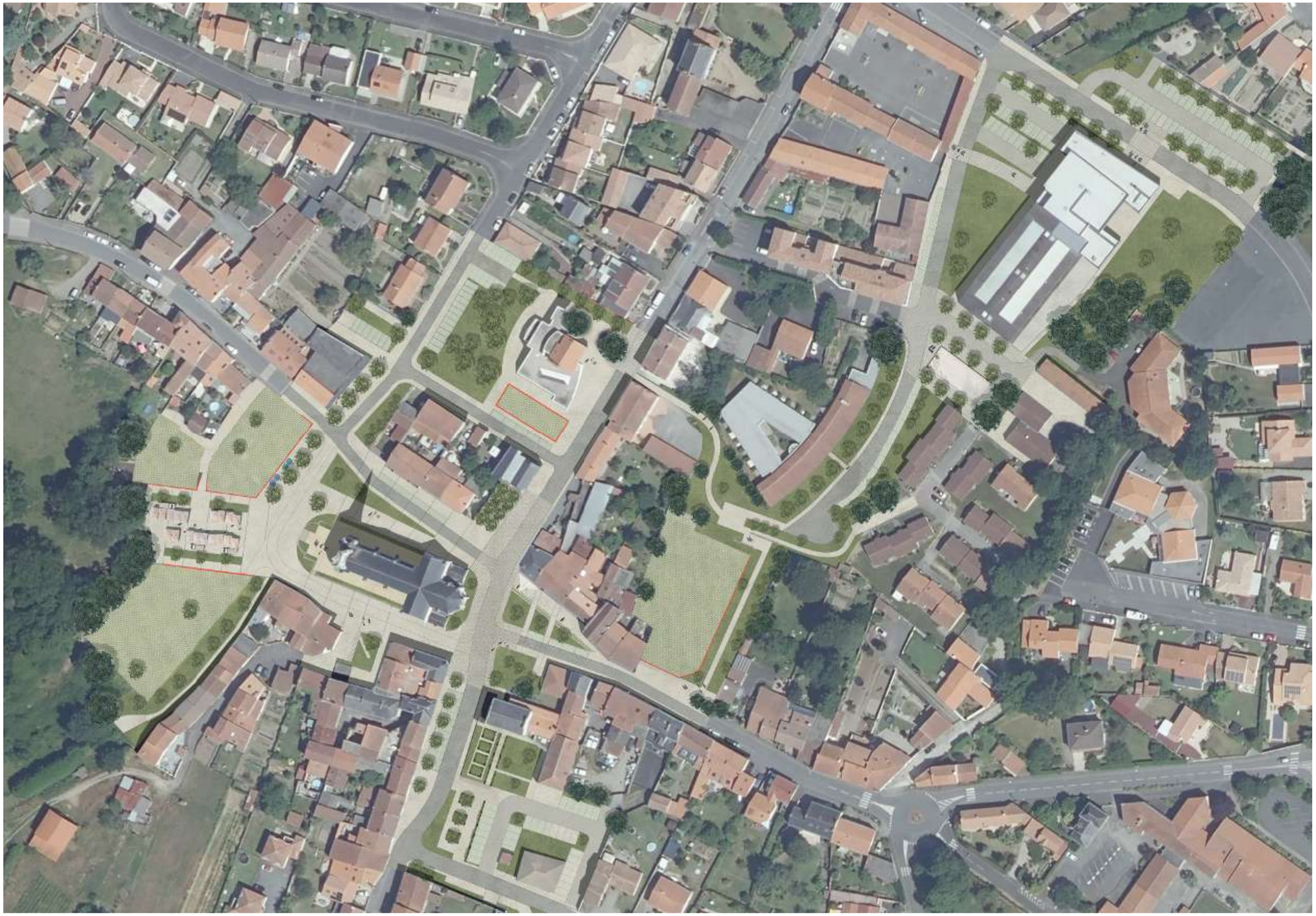
Un plan-guide

Une projection à long terme

En s'appuyant sur les éléments de la démarche participative, le plan-guide propose une vision équilibrée et ambitieuse du futur de la Haye-Fouassière.

Par la valorisation et l'articulation des polarités de vie, le projet fait émerger les potentiels du centre-bourg dans l'accueil de nouveaux habitants, la création de liens et l'amélioration du cadre de vie.

Cette vision de long terme effectue un découpage réaliste et progressif permettant l'évolution concrète du centre-bourg.













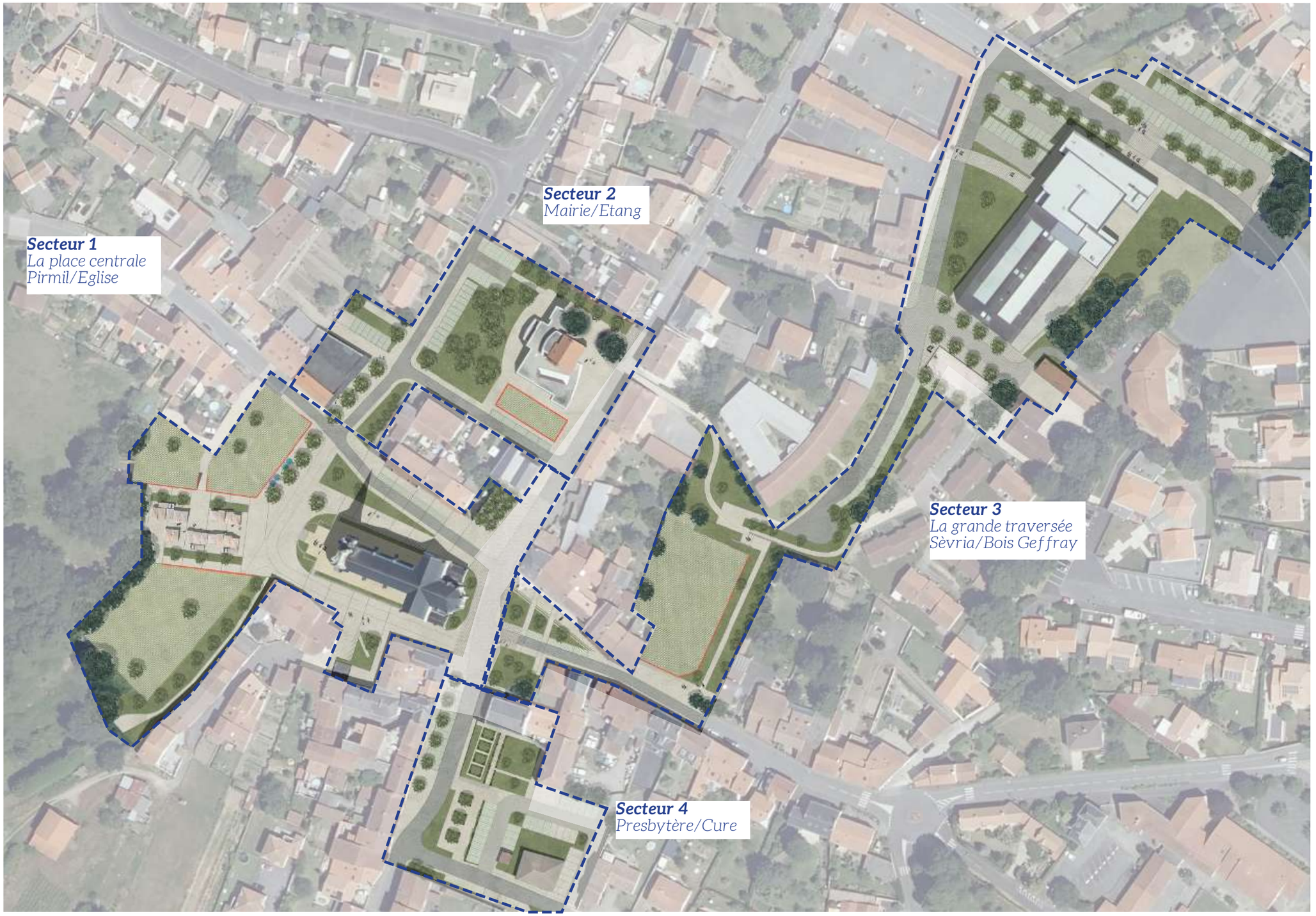


03
Zoom
des secteurs de projet

ZOOM DES SECTEURS DE PROJETS

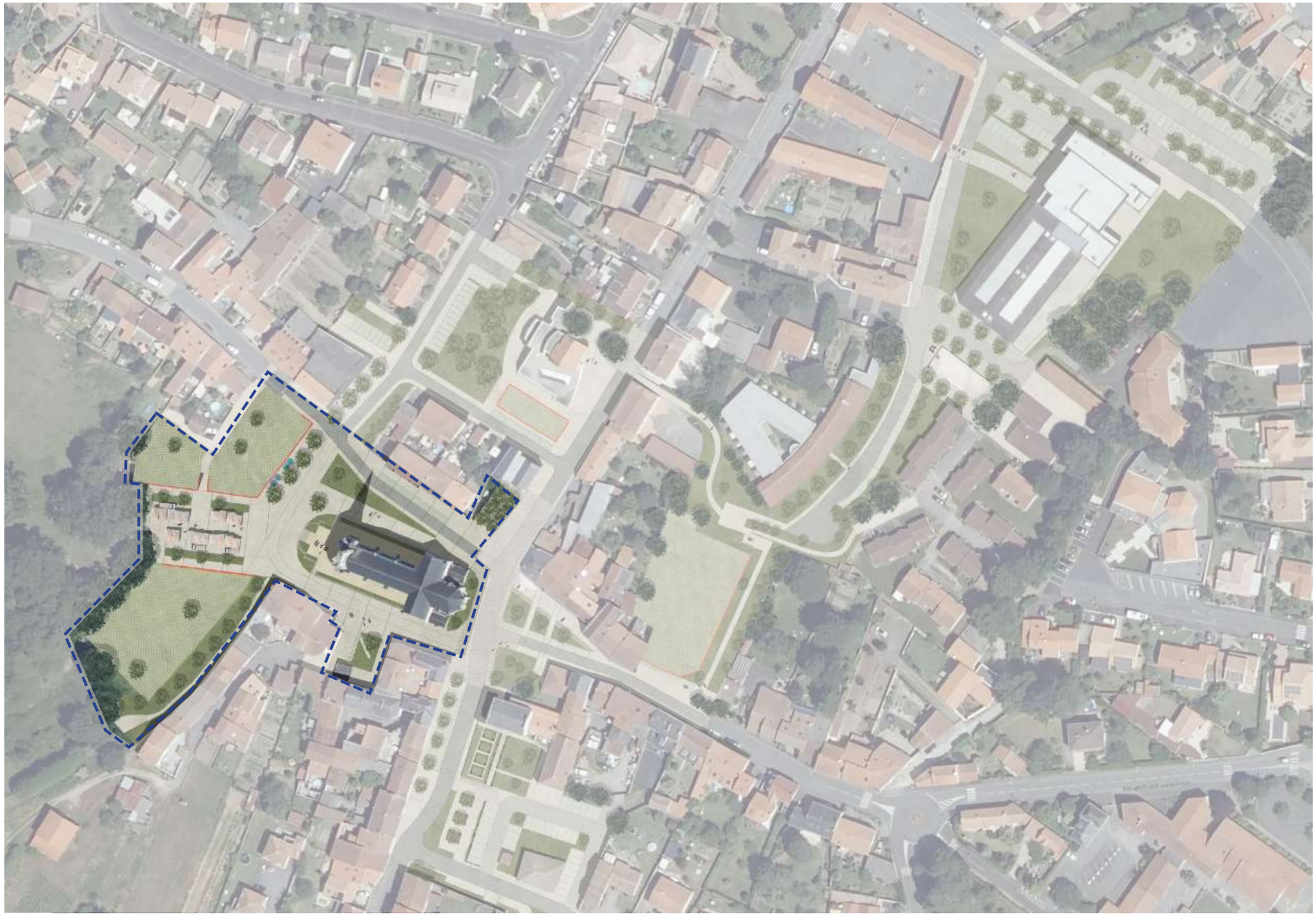
Un plan-guide

Quatre secteurs de projets



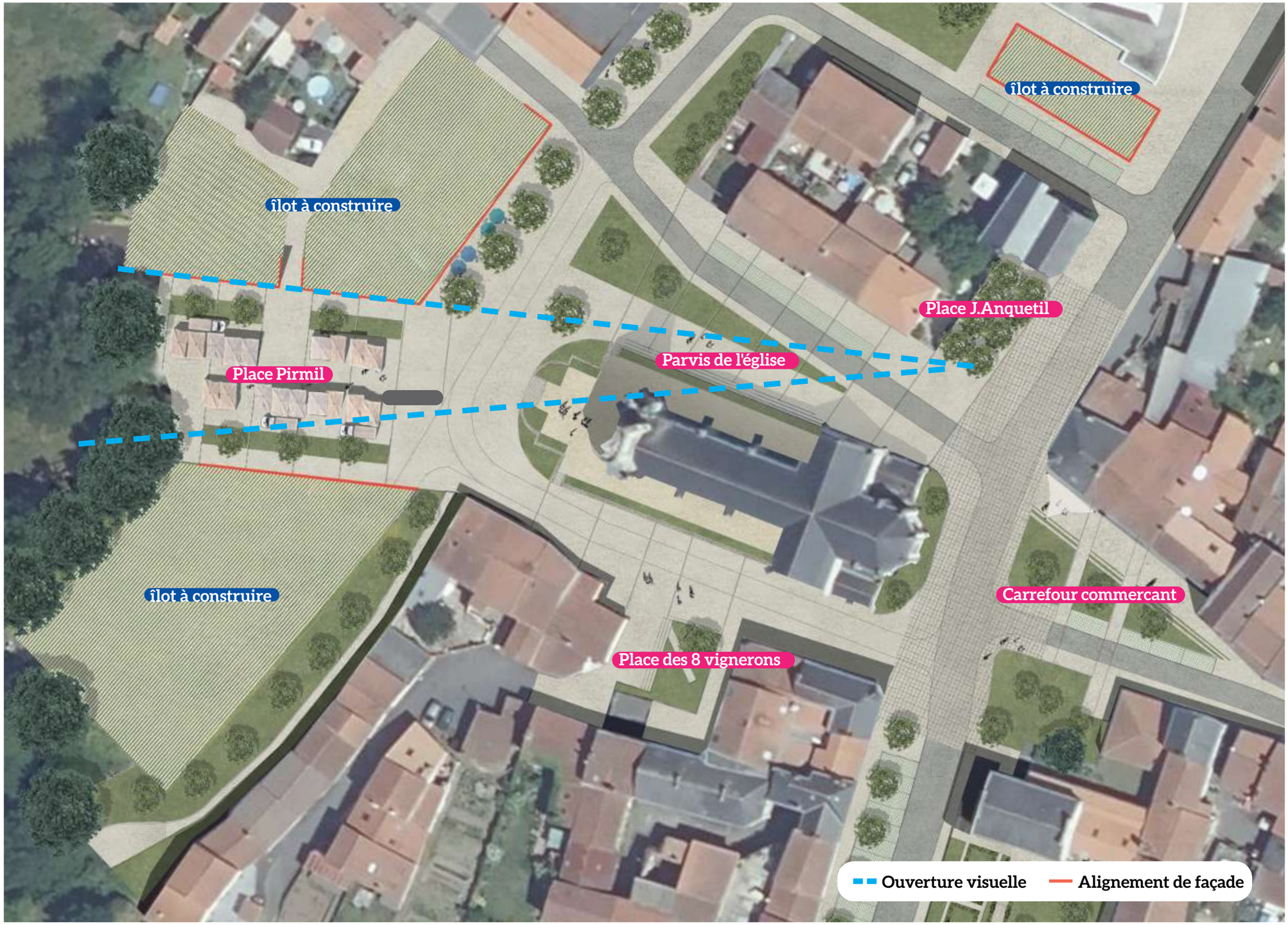
Secteur Place centrale / Pirmil /église

Affirmer une place centrale conviviale



Secteur Place centrale / Pirmil /église

Reconnecter le château à la ville



Requalification de l'espace public

- Ouvrir la vue vers le château depuis la rue de la Gare
- Articuler les différentes placettes existantes (place Jacques Anquetil, 8 Vignerons) avec la requalification de l'espace public autour de l'église
- Intégrer les murs d'enceinte de l'église aux aménagements de l'espace public
- Associer le parvis de l'église à la place Pirmil
- Restructurer le stationnement en arrêts minute, places de livraison et places publiques

Des emprises à construire

- Créer un îlot constructible sur la place Pirmil, traversé par une liaison piétonne en articulation avec la ZAC de la Sèvre
- Agrandir l'ilôt constructible du petit St-Antoine
- Activer les RDC des îlots constructibles avec l'implantation de commerces, de services et d'autres activités.

ZOOM DES SECTEURS DE PROJETS

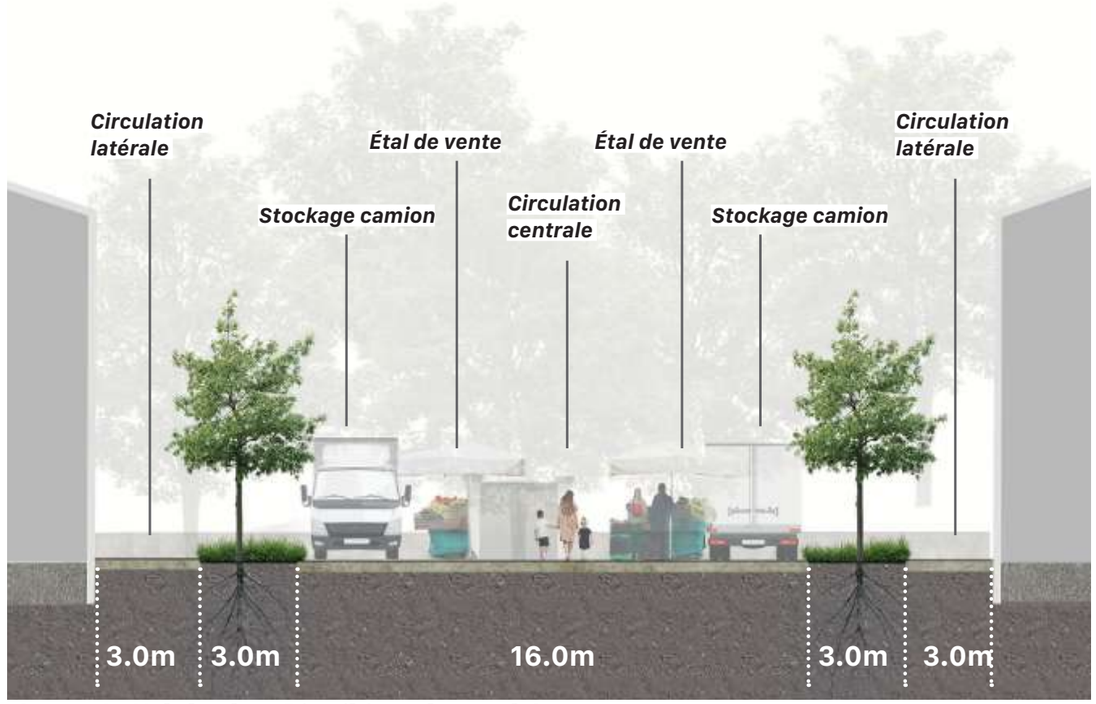
Secteur Place centrale / Pirmil /église

Créer une place marché pratique et agréable

La place du marché est recentrée entre l'entrée du château et de l'église. Elle est aménagée de larges bandes plantées permettant une gestion intégrée des eaux pluviale.

Elle est également plantée de manière à prolonger visuellement l'entrée du château sur l'espace public. Elle est conçue de manière à optimiser le déploiement du marché et est suffisamment dimensioner pour accueillir 10 commerçants.





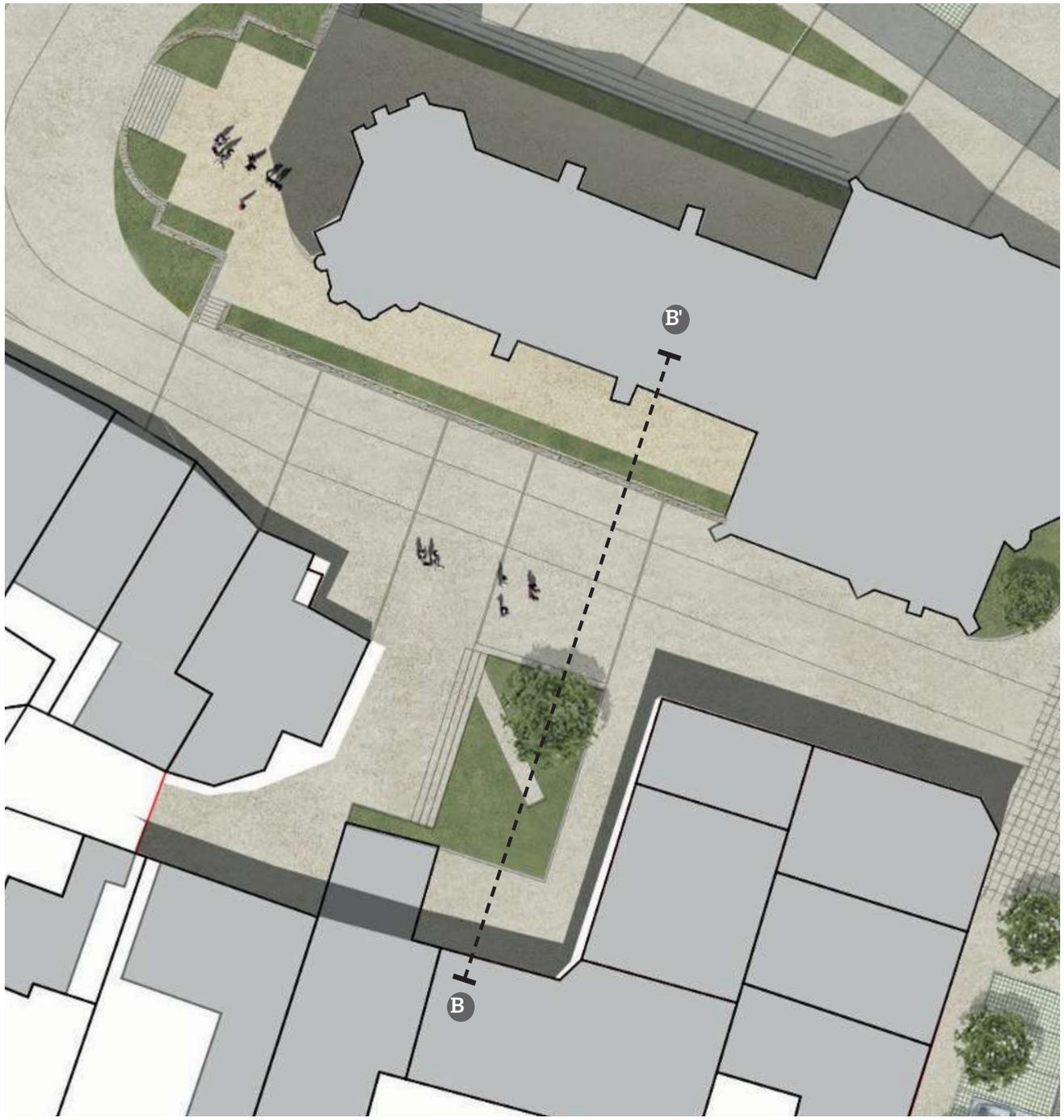
Coupe A-A' de la place Pirmil jour de marché



Ambiance de la place Pirmil jour de marché

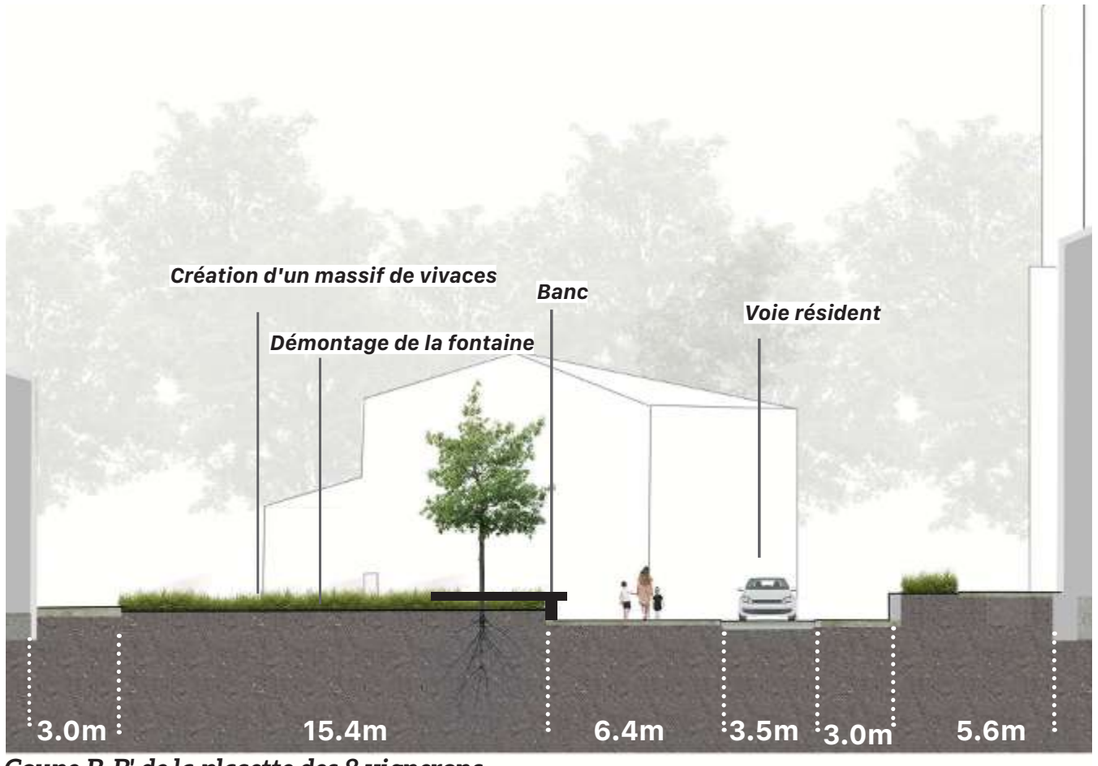
Secteur Place centrale / Pirmil /église

Placette des 8 vignerons



La place des 8 vignerons est intégrée dans le réaménagement globale de la place centrale.

Cet espace plus intime est à travailler dans l'optique d'offrir plus d'usages de proximité, de perméabiliser les sols et retrouver une place plus importante pour le végétal.



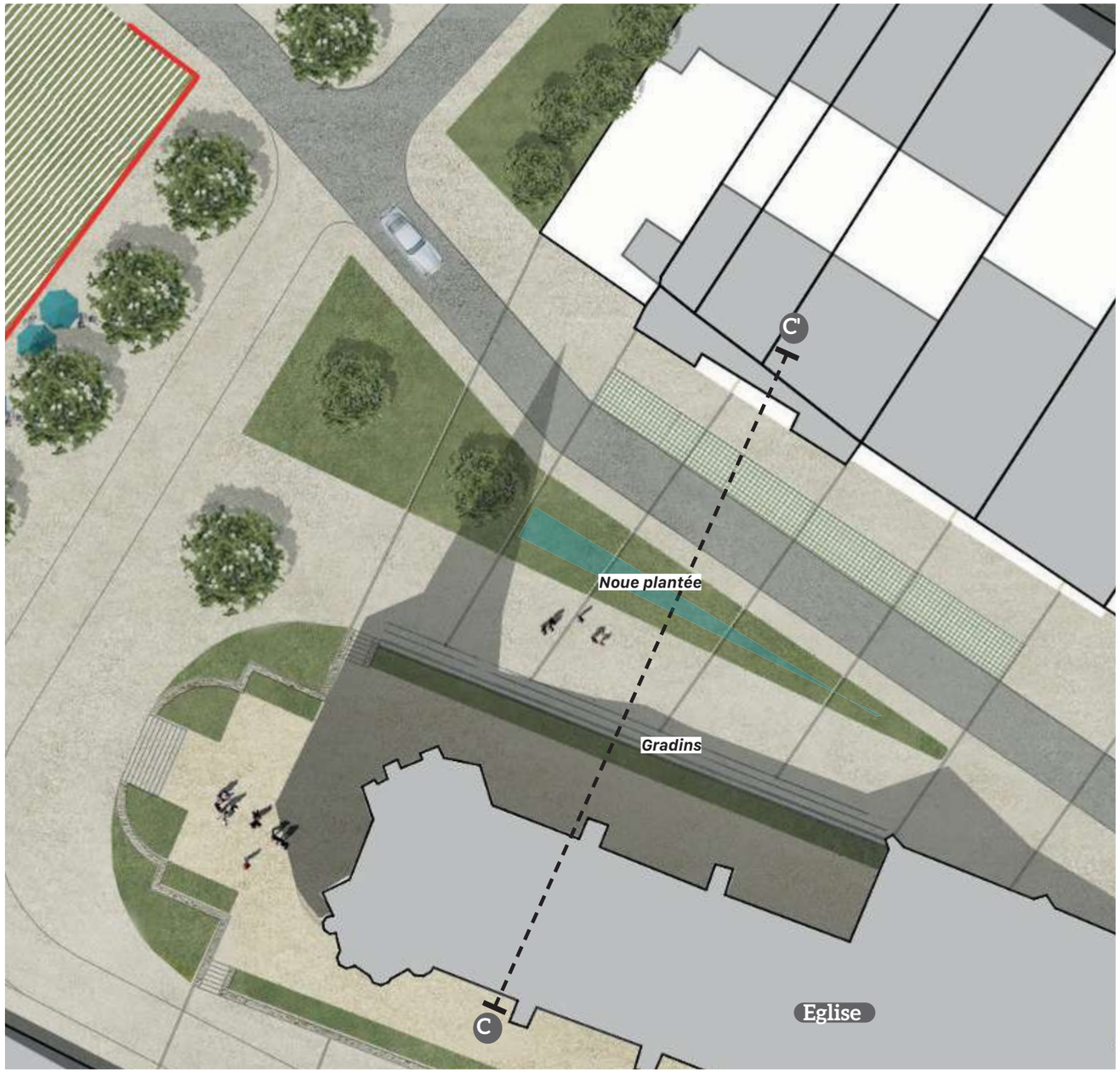
Coupe B-B' de la placette des 8 vignerons

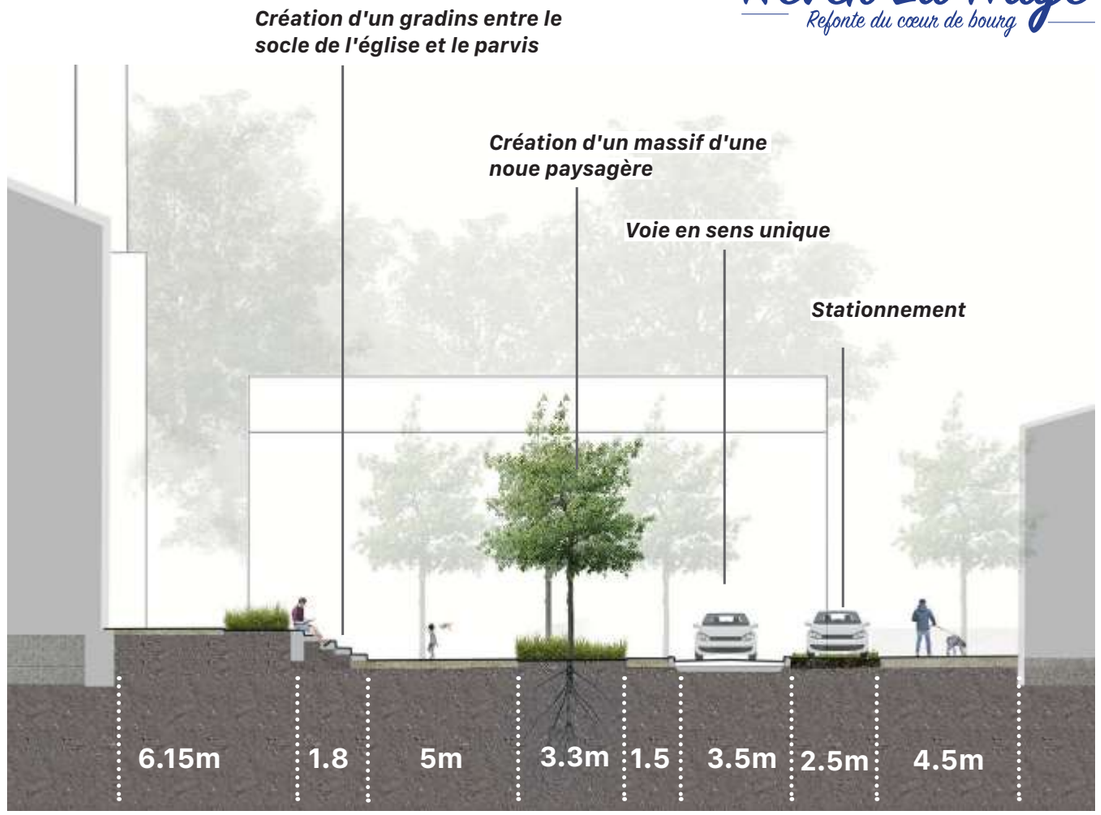
ZOOM DES SECTEURS DE PROJETS

Secteur Place centrale / Pirmil /église

Parvis de l'église

Le parvis de l'église est élargi et ouvre le regard vers la place Pirmil et le château. Le socle de l'église est rendu accessible par la création d'un gradin, qui invite à la pause.
Cet espace de vie est mis a distance de la route par une noue plantée qui offre de la fraicheur et le spectacle changeant du végétal.





Coupe C-C' du parvis de l'église



Ambiance du parvis de l'église

ZOOM DES SECTEURS DE PROJETS

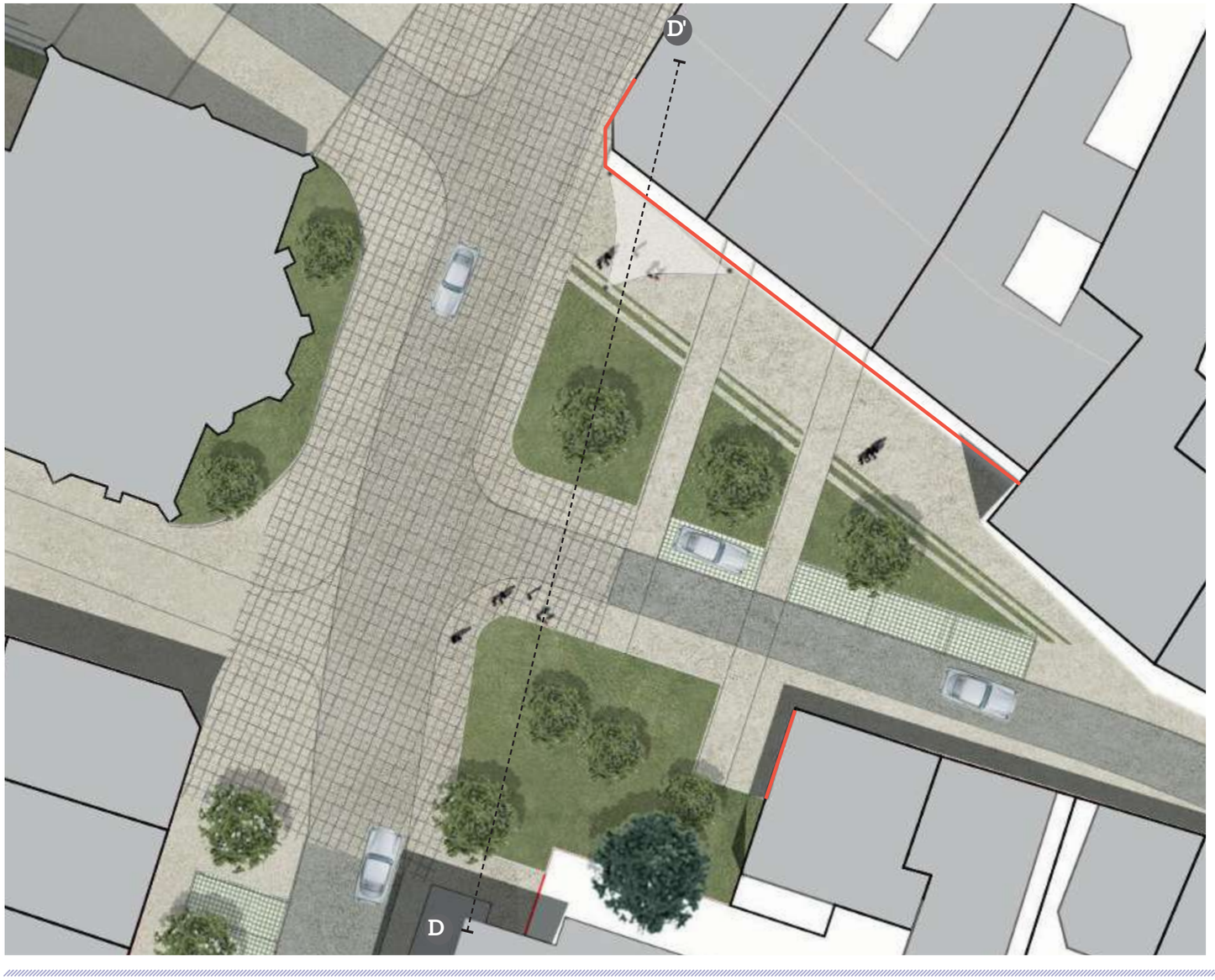
Secteur Place centrale / Pirmil /église

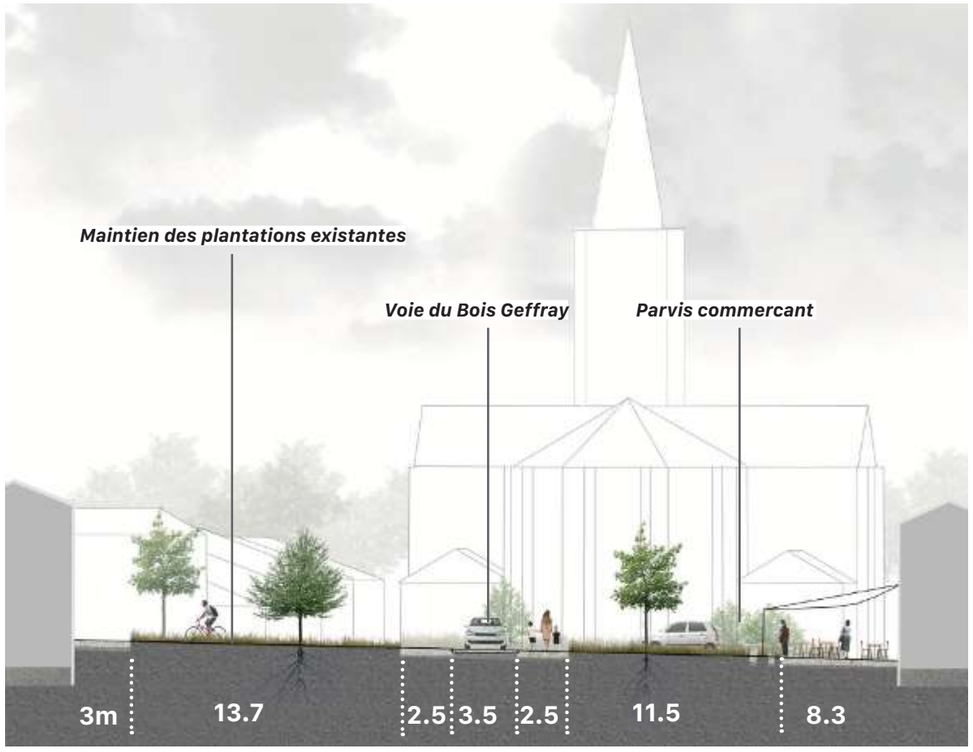
Le carrefour du centre

Le carrefour entre la rue du Bois Geffray, la rue de la gare et la rue de la Sèvre est assimilé aujourd"hui à un rond-point. Le projet propose un vrai carrefour simple, permis par le passage en sens unique de la rue du Bois Geffray.

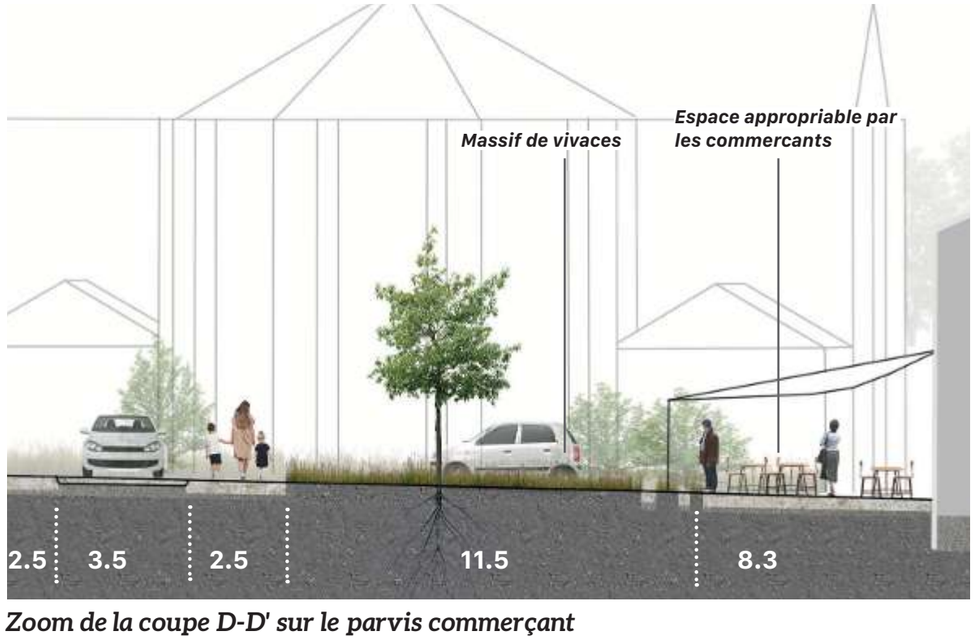
Les espaces piétons devant les commerces s'élargissent et permettent d'accueillir plus de végétal. Ce qui éloigne les terrasses et pied de commerces des espaces circulés.

Un plateau piétonnier est créer sur la départementale de manière à faciliter les déplacements piétons et limiter la vitesse des automobilistes dans le centre-boug.





Coupe D-D' du carrefour



Zoom de la coupe D-D' sur le parvis commerçant

ZOOM DES SECTEURS DE PROJETS

Secteur Place centrale / Pirmil /église

Ambiance et matière





Dalle béton enherbée



Pavé joint enherbée



Parvis d'église- agence Bas Smet





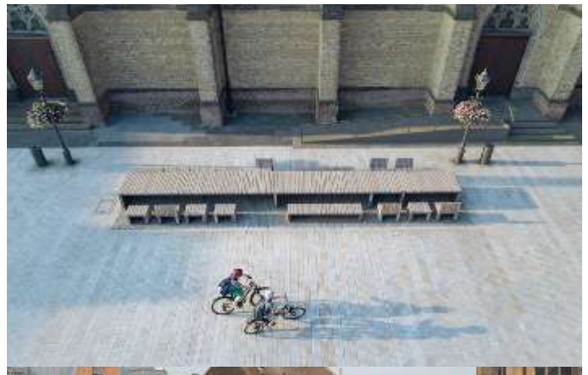
Emmarchement- agence Chorème



Noue plantée - agence J.Osty



Noue plantée - agence J.Osty





Place de marché - agence Kraft Raum

ZOOM DES SECTEURS DE PROJETS

Principe d'aménagement de l'ilôt St-Antoine

Rêver La Haye
Refonte du cœur de bourg

OBJECTIFS :

Restructurer l'ilot pour proposer une offre de logements variés et renforcer l'offre commerciale du centre-bourg.

- Déconstruction partielle des bâtiments existants
- Réhabilitation des bâtiments existants
- Construction neuve

PROGRAMMATION :

Surface ilot : 1 350m²

Surface espace extétieur : 540m²

Commerces / Activités : 600m² SDP

Logements : 1 400m² SDP

ACQUISITION FONCIÈRE NÉCESSAIRE :

Parcelles :

AV 401, AV284, AV285, AV 286, AV 287, AV311, AV 463, AV466, AV 467, AV 470,AV 469





ZOOM DES SECTEURS DE PROJETS

Principe d'aménagement de l'ilôt St-Antoine

ORIENTATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES :

Ouverture physique et visuelle

Front bâti à créer sur les emprises publiques

Lien visuel sur le parc du château à créer

Emprise des constructions existantes à conserver et à réhabiliter

MODE OPÉRATOIRES :

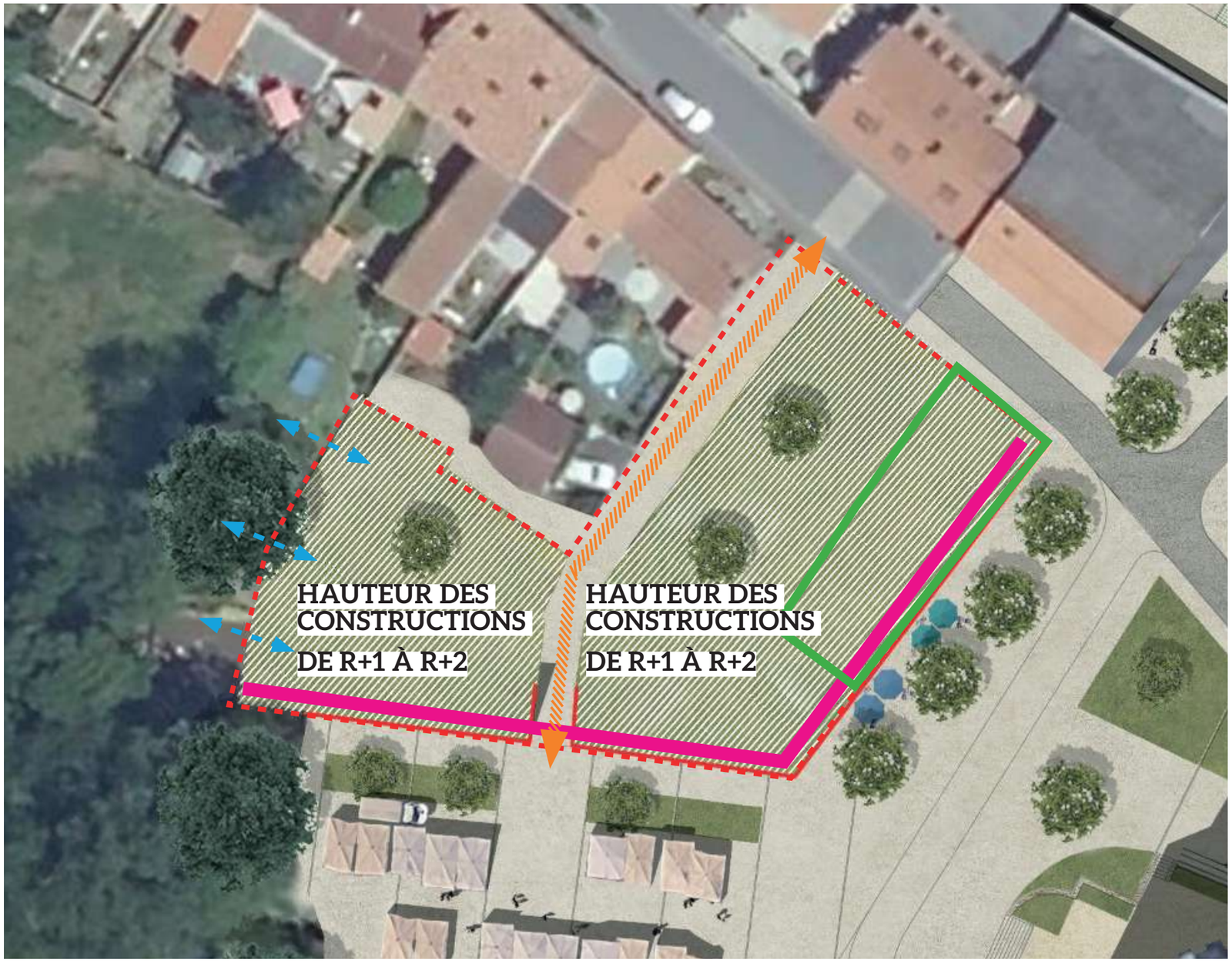
1- Définition d'une OAP pour pérériser les orientations

2- Élaboration d'un cahier des charges pour acter les orientations programmatiques, architecturales et paysagères de l'ilot

3- Restructuration des bâtiments existants conservés et développement des premières surfaces commerciales à travers le lancement d'un marché de maîtrise d'oeuvre

4- Acquisition foncière pour compléter l'ilot

5- Définition d'un marché de maîtrise d'oeuvre et lancement d'une consultation de maîtrise d'oeuvre



Principe d'aménagement de l'ilôt St-Antoine

Ambiance et gabarit











ZOOM DES SECTEURS DE PROJETS

Principe d'aménagement de l'ilôt Pirmil

OBJECTIFS :

Densifier la place et renforcer l'offre commerciale du centre-bourg.

- Construction neuve

PROGRAMMATION :

Surface ilot : 1 650m²

Surface espace extétieur : 660m²

Commerces / Activités / Halle : 650m² SDP

Logements : 2 200m² SDP

ORIENTATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES :

Front bâti à créer sur les emprises publiques

Lien visuel sur le parc du château à créer

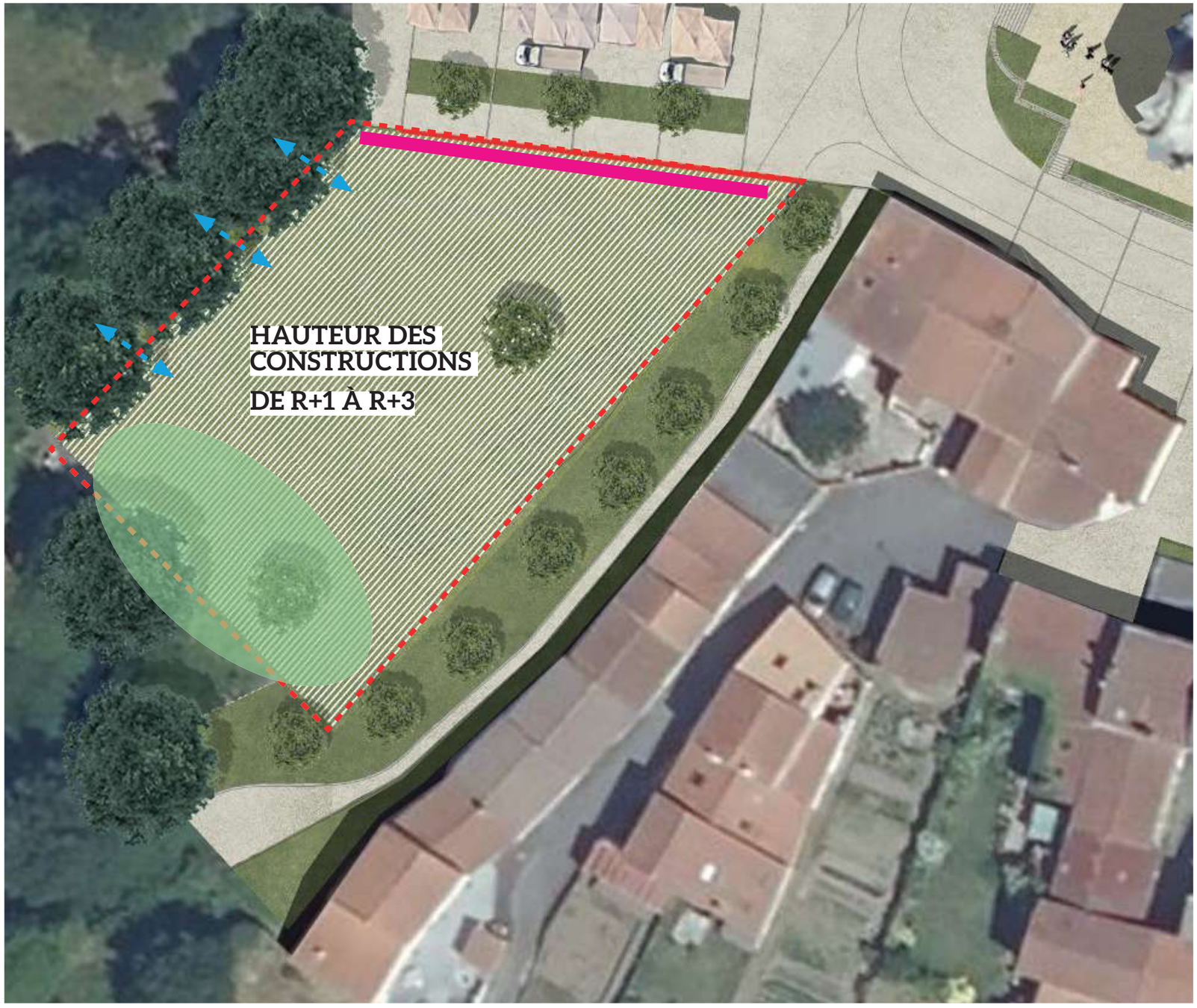
Espace commun végétalisé à traiter pour réaliser la transition avec la Zac de la Sèvre

MODE OPÉRATOIRES :

1- Définition d'une OAP pour péréniser les orientations

2- Élaboration d'un cahier des charges pour acter les orientations programmatiques, architecturales et paysagères de l'ilot

3- Définition d'un marché de maîtrise d'oeuvre et lancement d'une consultation de maîtrise d'oeuvre



Rêver La Haye
Refonte du cœur de bourg

Principe d'aménagement de l'ilôt Pirmil

Ambiance et gabarit















Rêver La Haye
Refonte du cœur de bourg

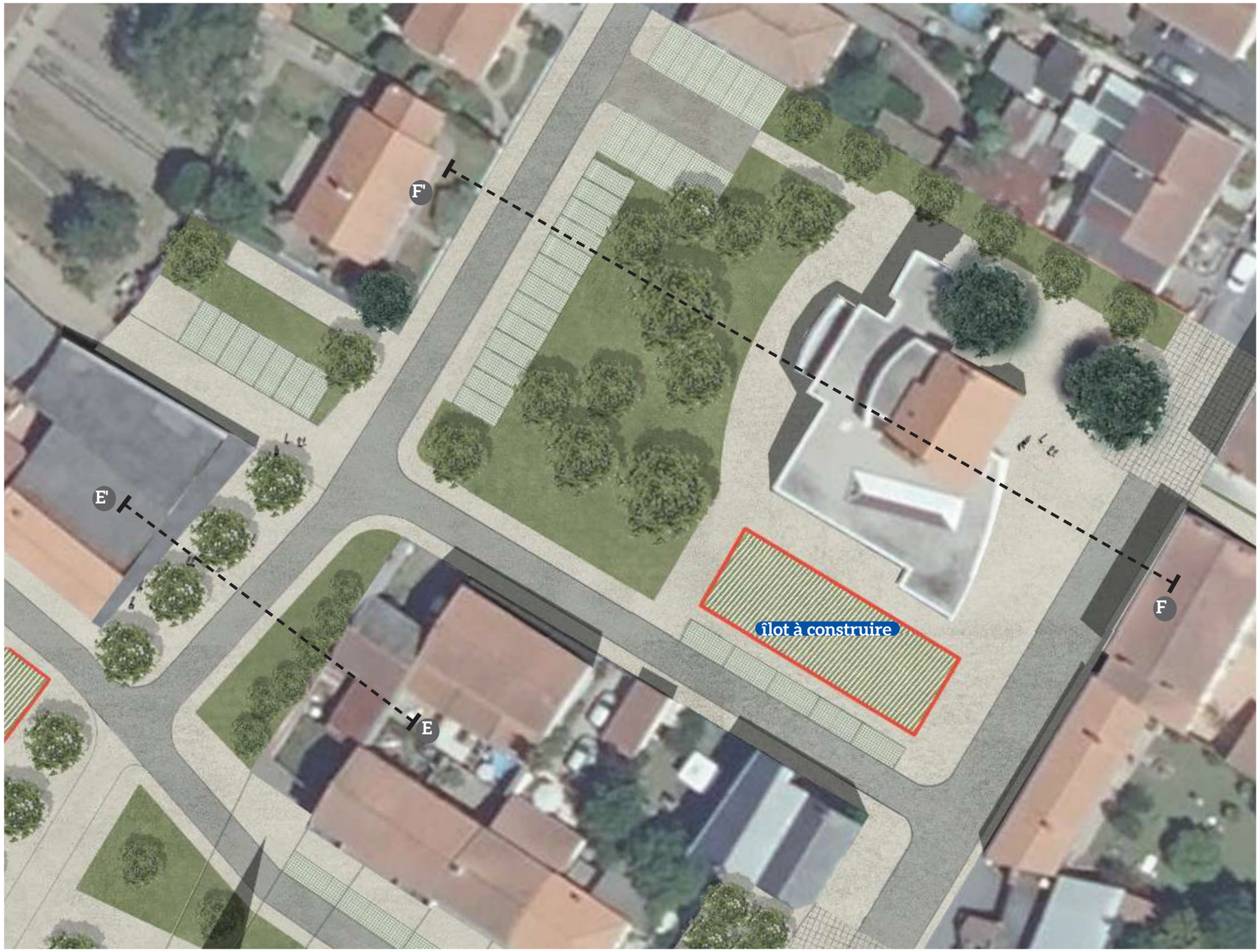
Secteur Mairie /Etang

Connecter le secteur de la mairie à la place centrale



Secteur Mairie /Etang

Connecter le secteur de la mairie à la place centrale



Requalification de l'espace public

- Articuler le parc de la mairie et la place centrale
- Améliorer la lisibilité de la supérette
- Rationaliser et perméabiliser le parking de la supérette

Des emprises à construire

- Créer un îlot constructible le long de la rue de l'Etang après la déconstruction de la maison des associations
- Activer le RDC de l'îlot constructible avec l'implantation de services ou locaux associatifs.

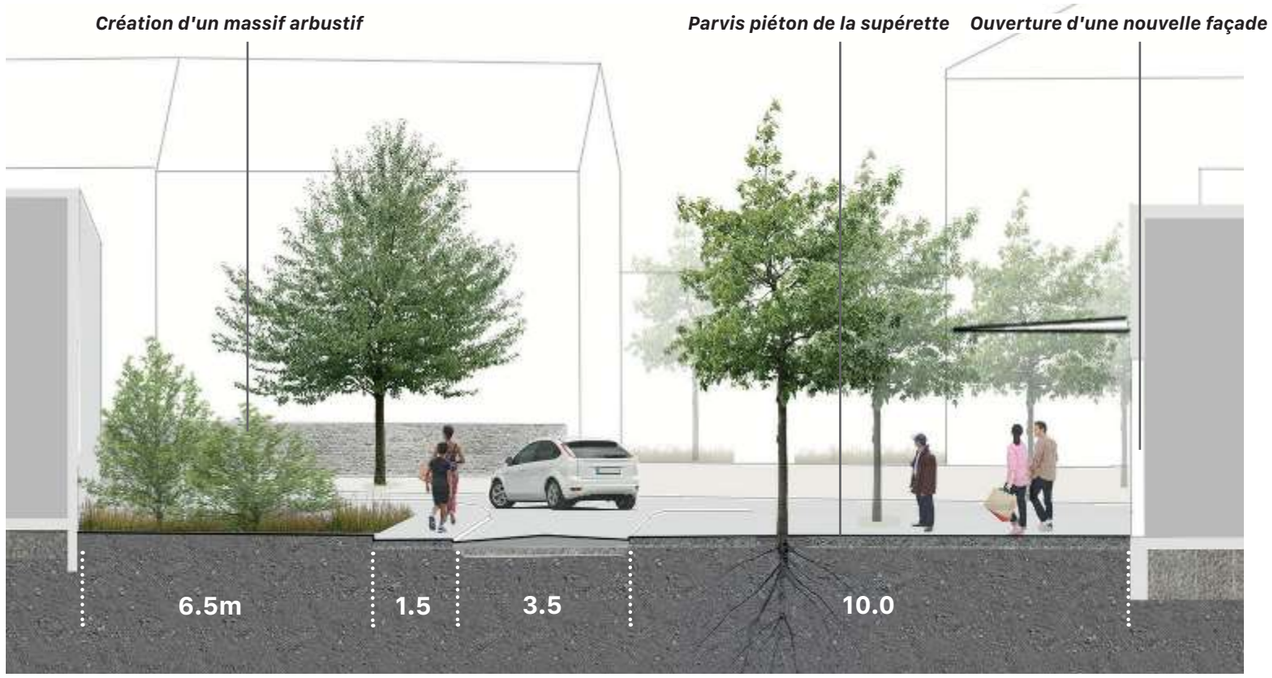


Secteur Mairie /Etang

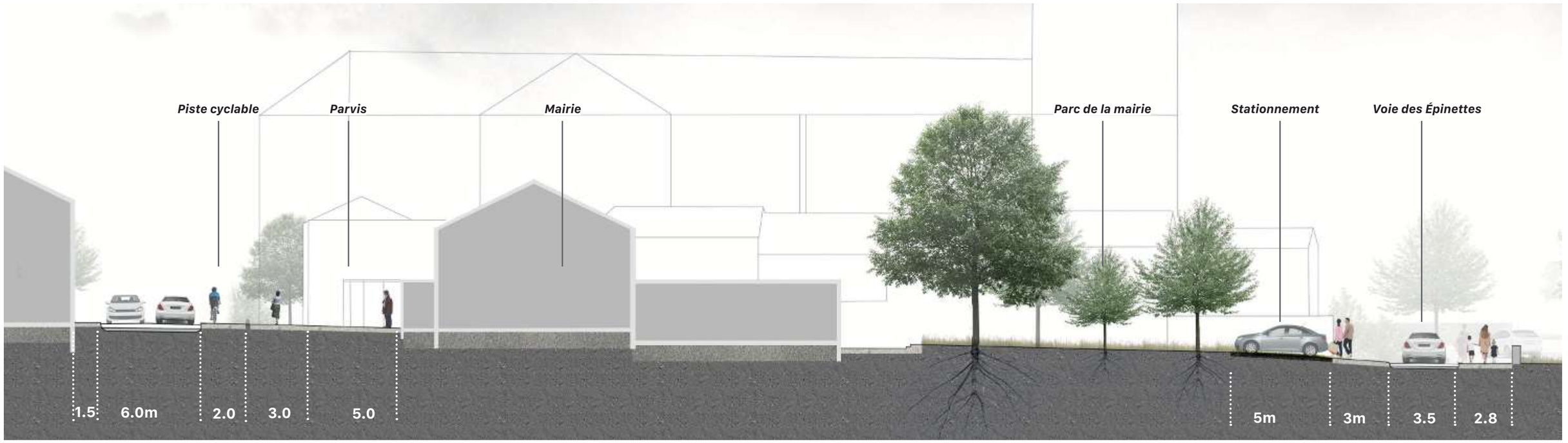
Connecter le secteur de la mairie à la place centrale



Vue de l'ouverture entre le secteur de la place centrale vers la mairie



Coupe E-E' de la nouvelle voie et du parvis de la supérette



Principe d'aménagement de l'ilôt rue de l'Etang

OBJECTIFS :

Rendre plus visible les associations de la commune et compléter les services administratifs de la mairie. Proposer une offre de petits logements.

- Construction neuve après déconstruction ou
- Réhabilitation et extension de la maison des artistes

PROGRAMMATION :

Surface ilot : 240m^2

Surface espace extétieur : 0m^2

Service mairie, locaux associatifs, maison des artistes : 300m^2

Logements : 300m^2

ORIENTATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES :

Traitement de l'angle du bâtiment pour marquer un signal depuis la rue de la Gare

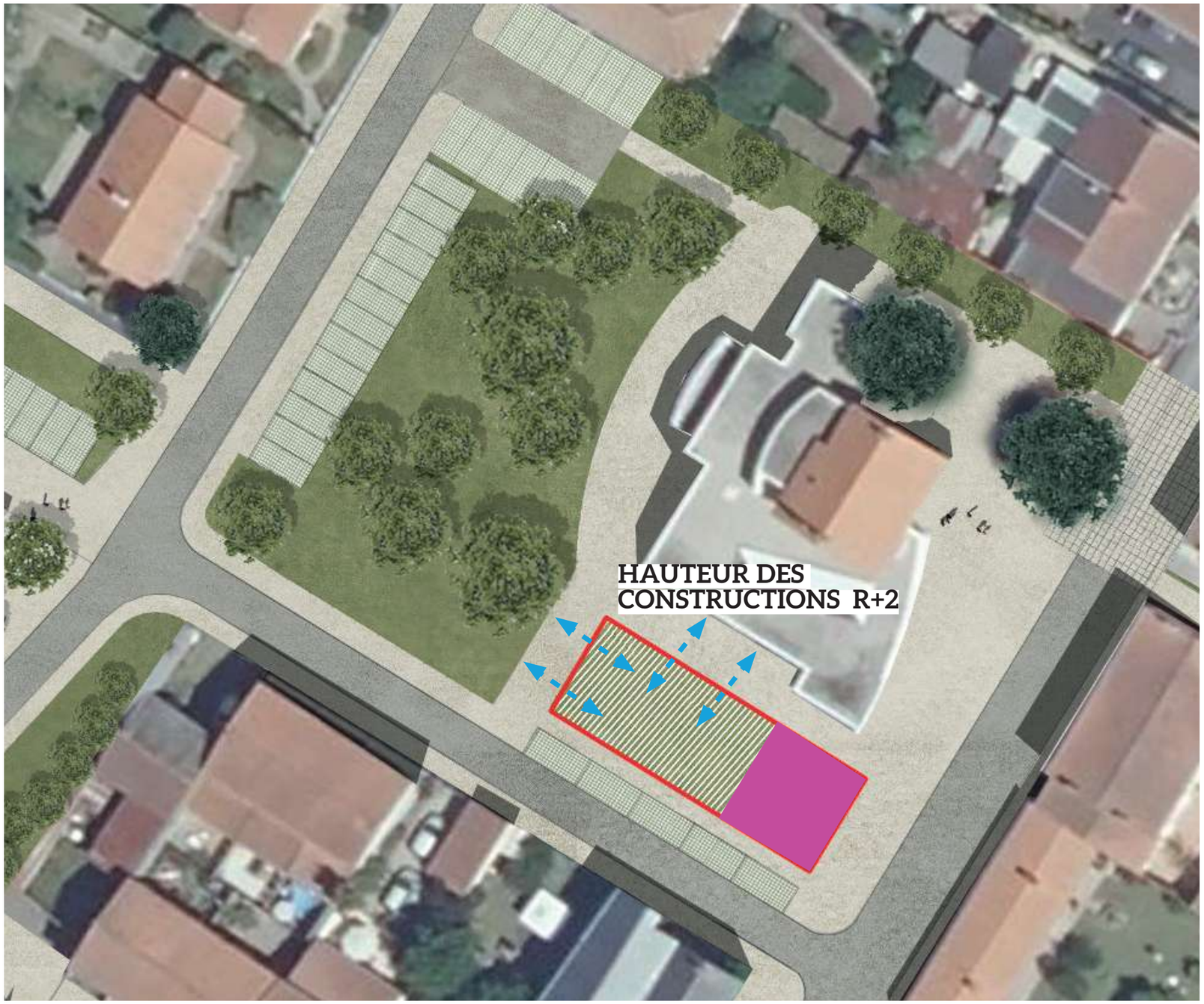
Ouverture et lien visuel

MODE OPÉRATOIRES :

1- Acquisition foncière pour compléter l'ilot

2- Élaboration d'un cahier des charges pour acter les orientations programmatiques, architecturales et paysagères de l'ilot

3- Définition d'un marché de maîtrise d'oeuvre et lancement d'une consultation de maîtrise d'oeuvre



Principe d'aménagement de l'ilôt rue de l'Etang

Ambiance et gabarit









La grande traversée - Sèvria /Bois Geffray

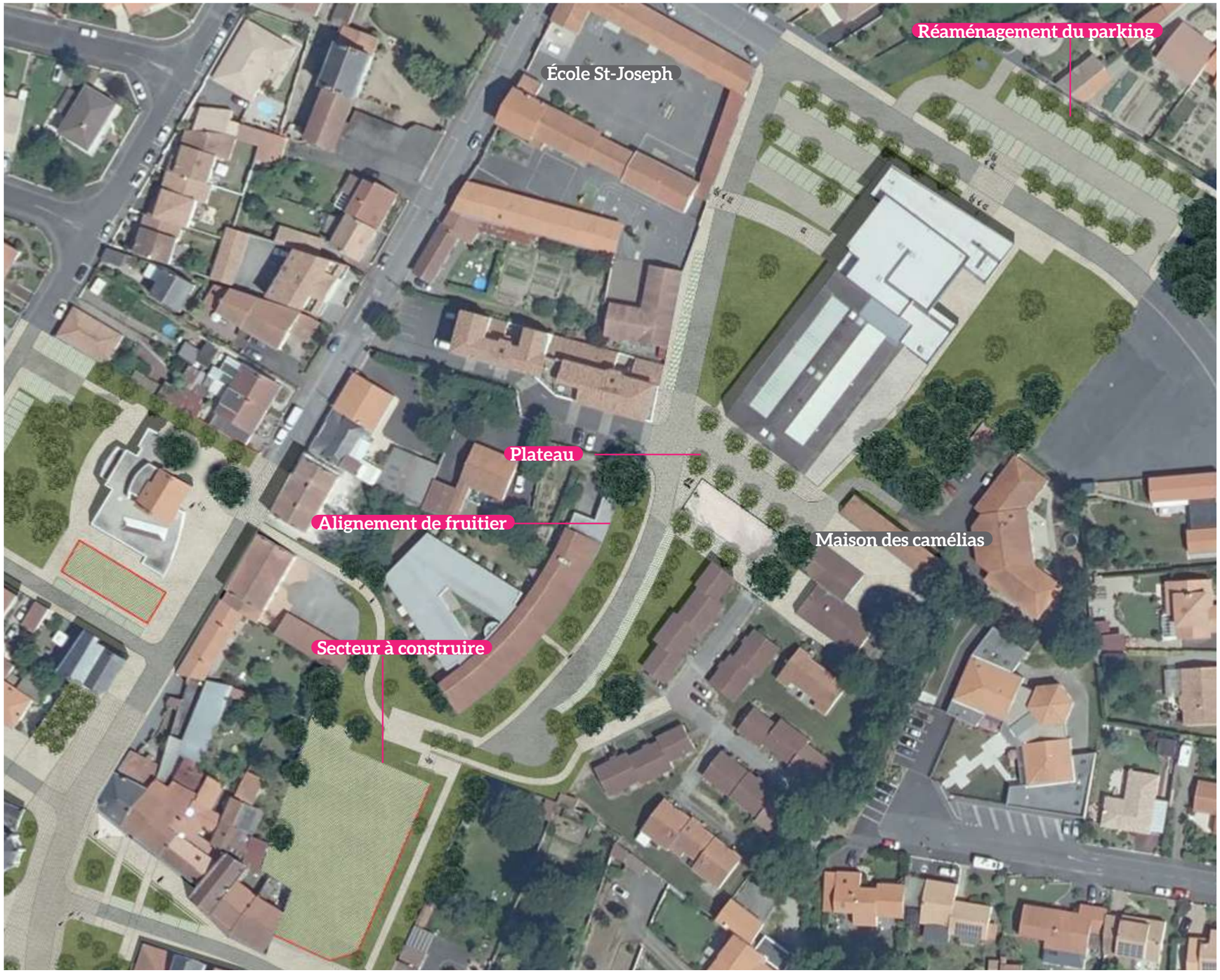
Connecter l'espace Sèvria à la place centrale



ZOOM DES SECTEURS DE PROJETS

La grande traversée - Sèvria /Bois Geffray

Connecter l'espace Sèvria à la place centrale



Requalification de l'espace public

- Affirmer une liaison douce la rue du Bois Geffray et le Bvd Verlynde

- Créer des agrafes piétonnes pour rythmer le parcours et améliorer la lisibilité des connexions et des équipements

- Créer une place à la rotule des équipements

- Travailler la plantation pour créer un chemin de glanage
- Perméabiliser et rationaliser les espaces de stationnement

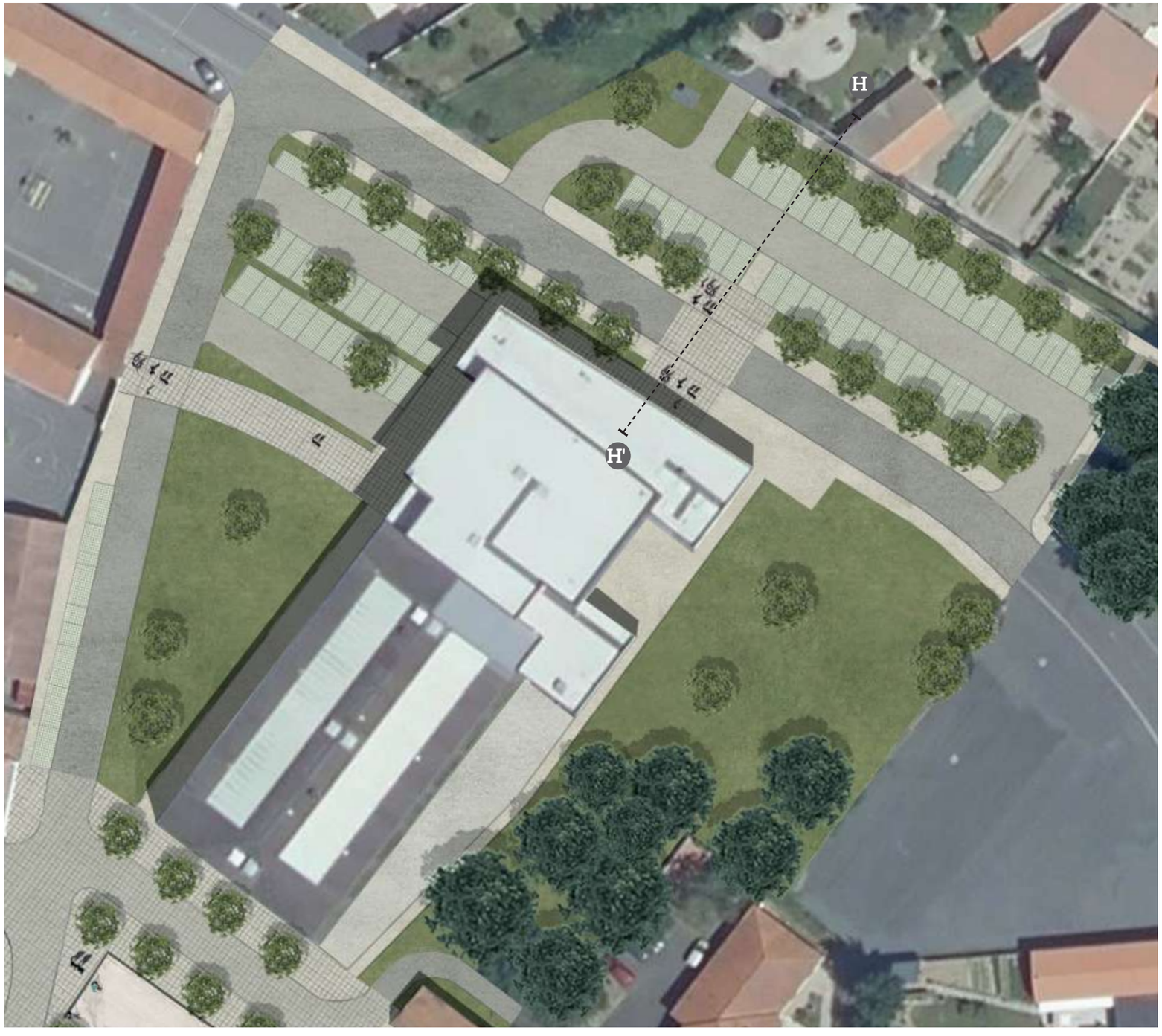
Des emprises à construire

- Créer un îlot constructible sur le Bois Geffray et veiller à la lisibilité de la venelle piétonne

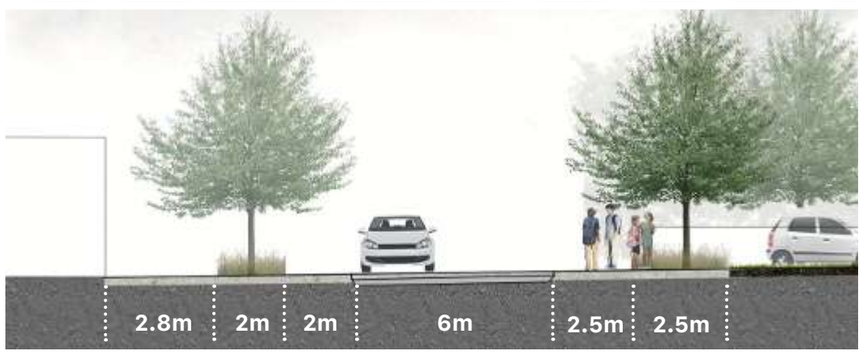
- Activer les RDC de l'îlots constructible avec l'implantation de services et d'autres activités.

La grande traversée - Sèvria /Bois Geffray

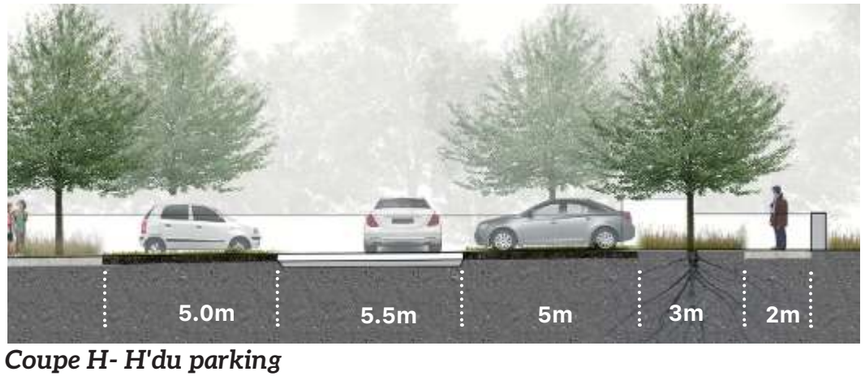
Le stationnement paysager de l'espace Sèvria et l'école St-Joseph







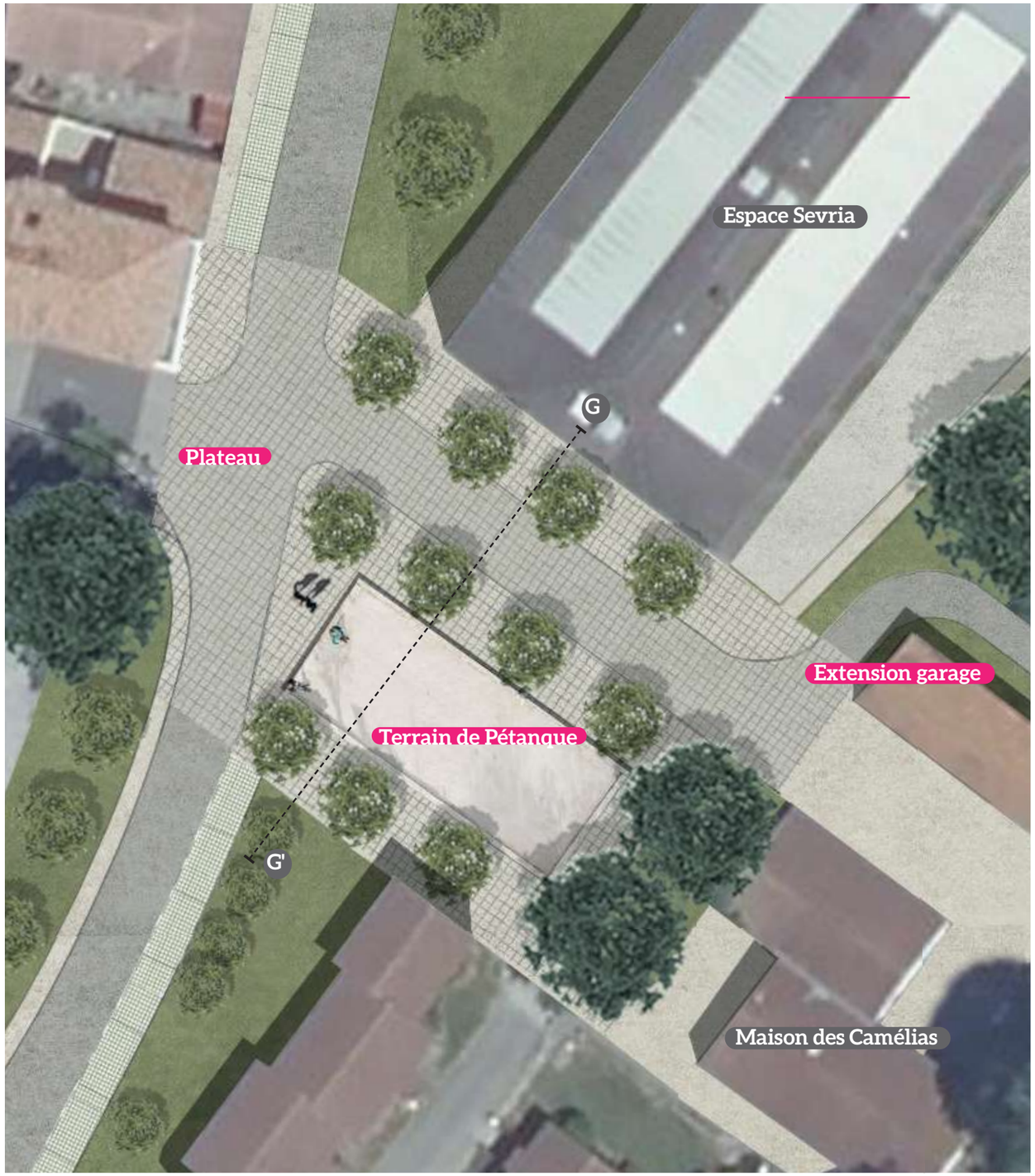
Coupe H- H'de la voie du boulevard Verlynde

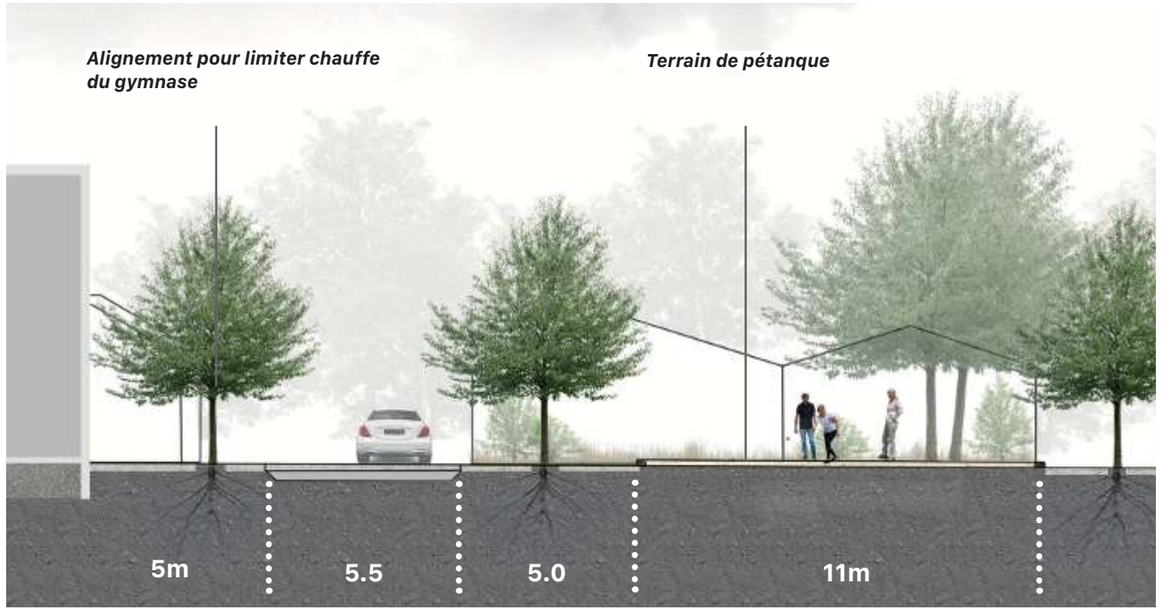


Coupe H- H'du parking

La grande traversée - Sèvria /Bois Geffray

La placette des Camélias





Coupe G-G' de la placette des Camélias



Vue projetée de la placette des Camélias

La grande traversée - Sèvria /Bois Geffray

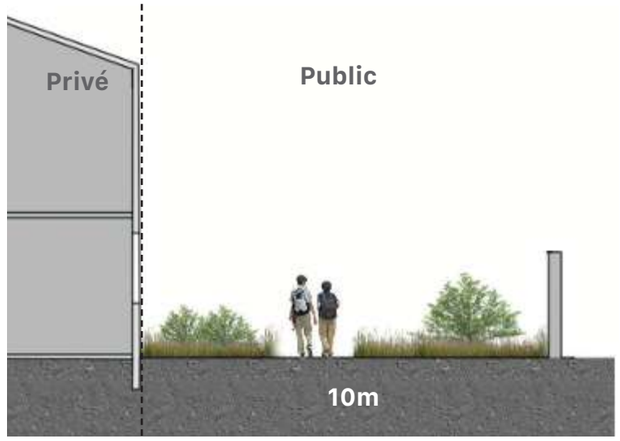
Traitement de la venelle - ambiances et principes

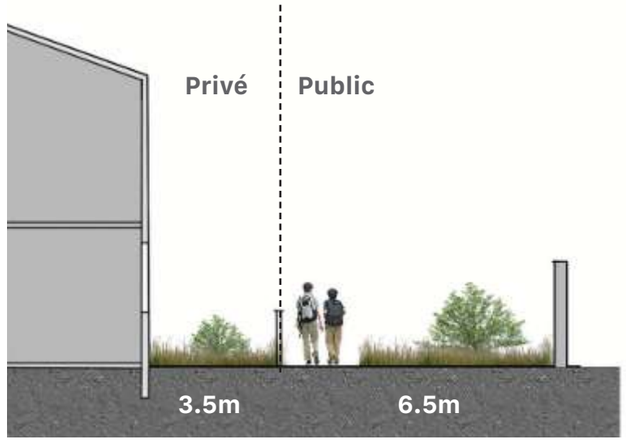


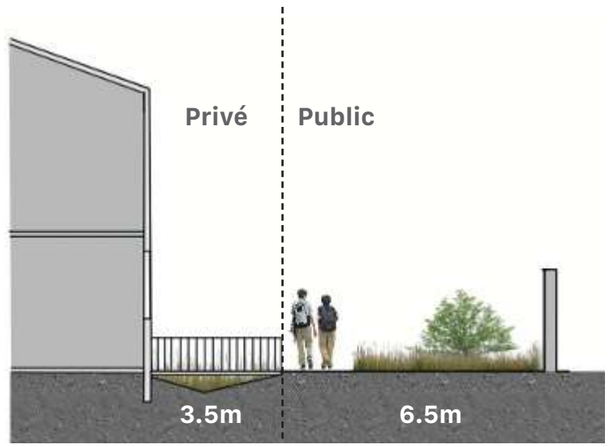












Coupe de principe de traitement de la venelles

Principe d'aménagement de l'ilôt du Bois Geffray

OBJECTIFS :

Proposer une offre de logements variés à proximité des équipements principaux.

- Construction neuve après déconstruction totale des bâtiments existants

PROGRAMMATION :

Surface ilot : 1 500m²

Surface espace extétieur : 600m²

Activités et locaux associatifs : 300²

Logements : 2 500m²

ORIENTATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES :

Front bâti à créer sur les emprises publiques

Ouverture physique et lien visuel

Espace commun végétalisé accessible au public

MODE OPÉRATOIRES :

1 -Lancement d'un appel à manifestation pour une occupation transitoire du lieux durant 3 ans

2- Occupation temporaire et activation du lieux

3- Élaboration d'un cahier des charges pour acter les orientations programmatiques, architecturales et paysagères de l'ilot

3- Définition d'un marché de maîtrise d'oeuvre et lancement d'une consultation de maîtrise d'oeuvre



Principe d'aménagement de l'ilôt du Bois Geffray

Ambiance et gabarit







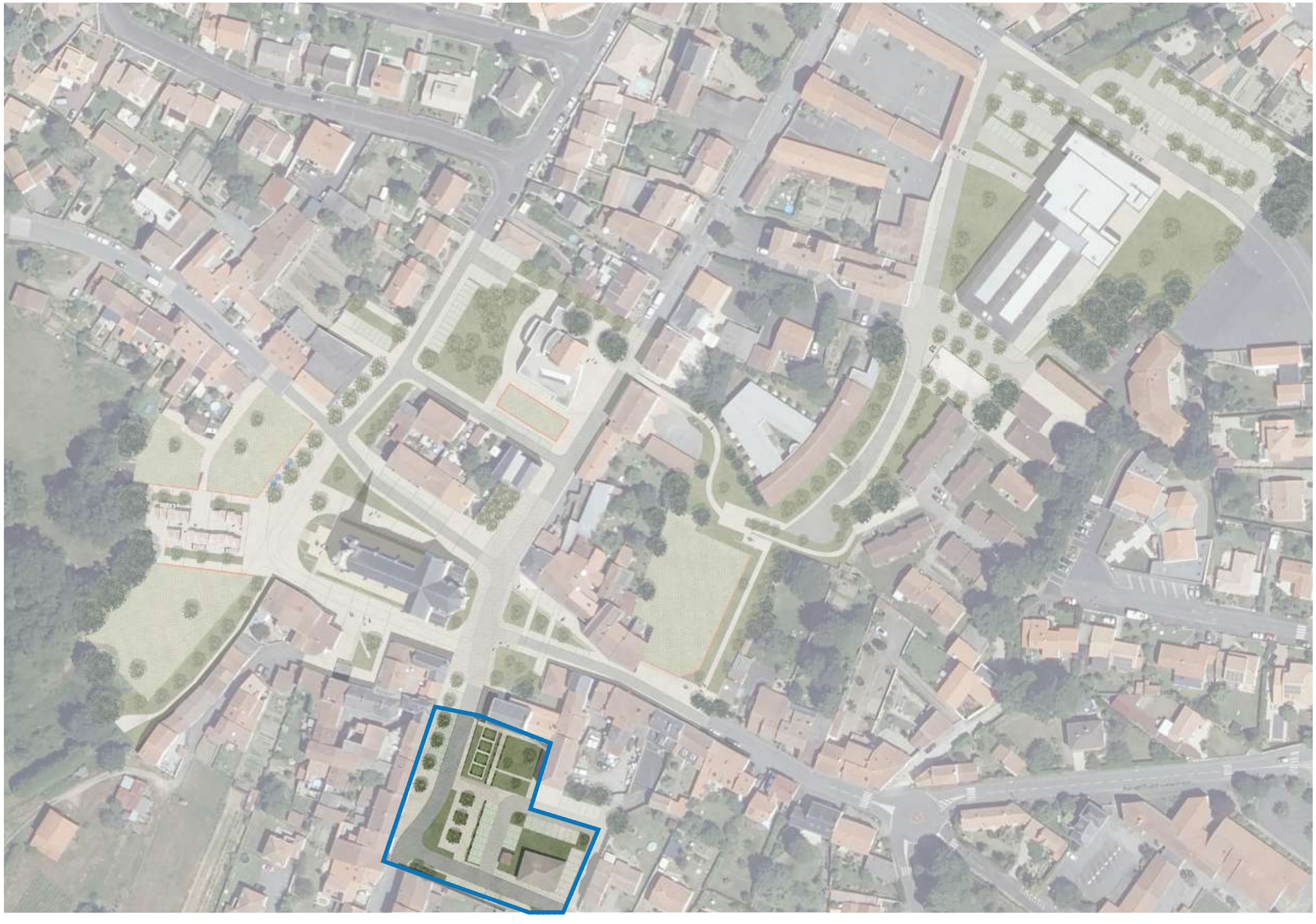






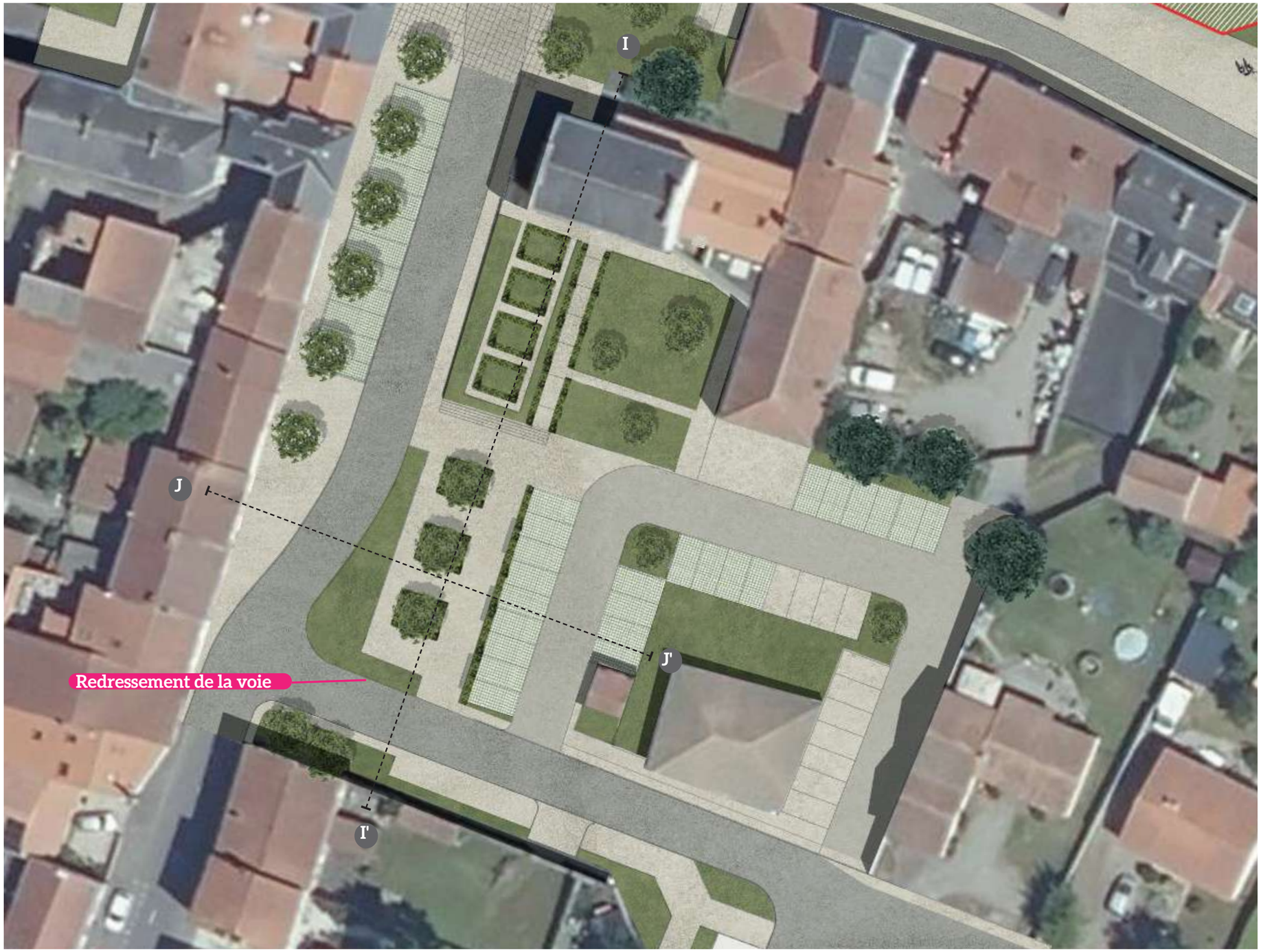
Le Presbytère / la Cure

Ouvrir le jardin de la Cure



Le Presbytère / la Cure

Ouvrir le jardin de la Cure



Requalification de l'espace public

• Ouvrir le jardin de la Cure sur une placette ouverte sur les commerces

• Rationaliser le stationnement et créer un circuit fluide

• Créer une voirie de connexion des deux parkings existants

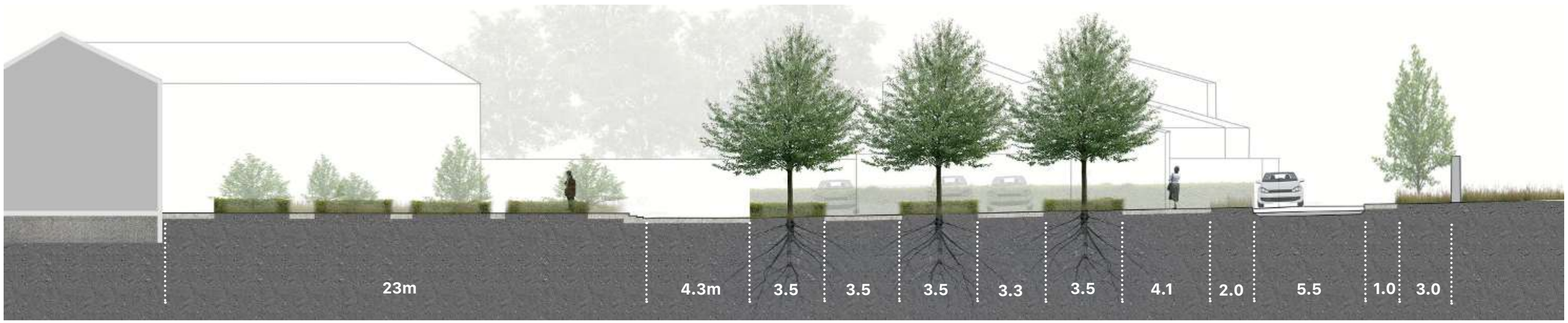
• Prolonger le jardin de la Cure sur un parvis piéton

Le Presbytère / la Cure

Ouvrir le jardin de la Cure



Vue de la placette du jardin de la cure



Coupe I-I' de la placette du jardin de la cure

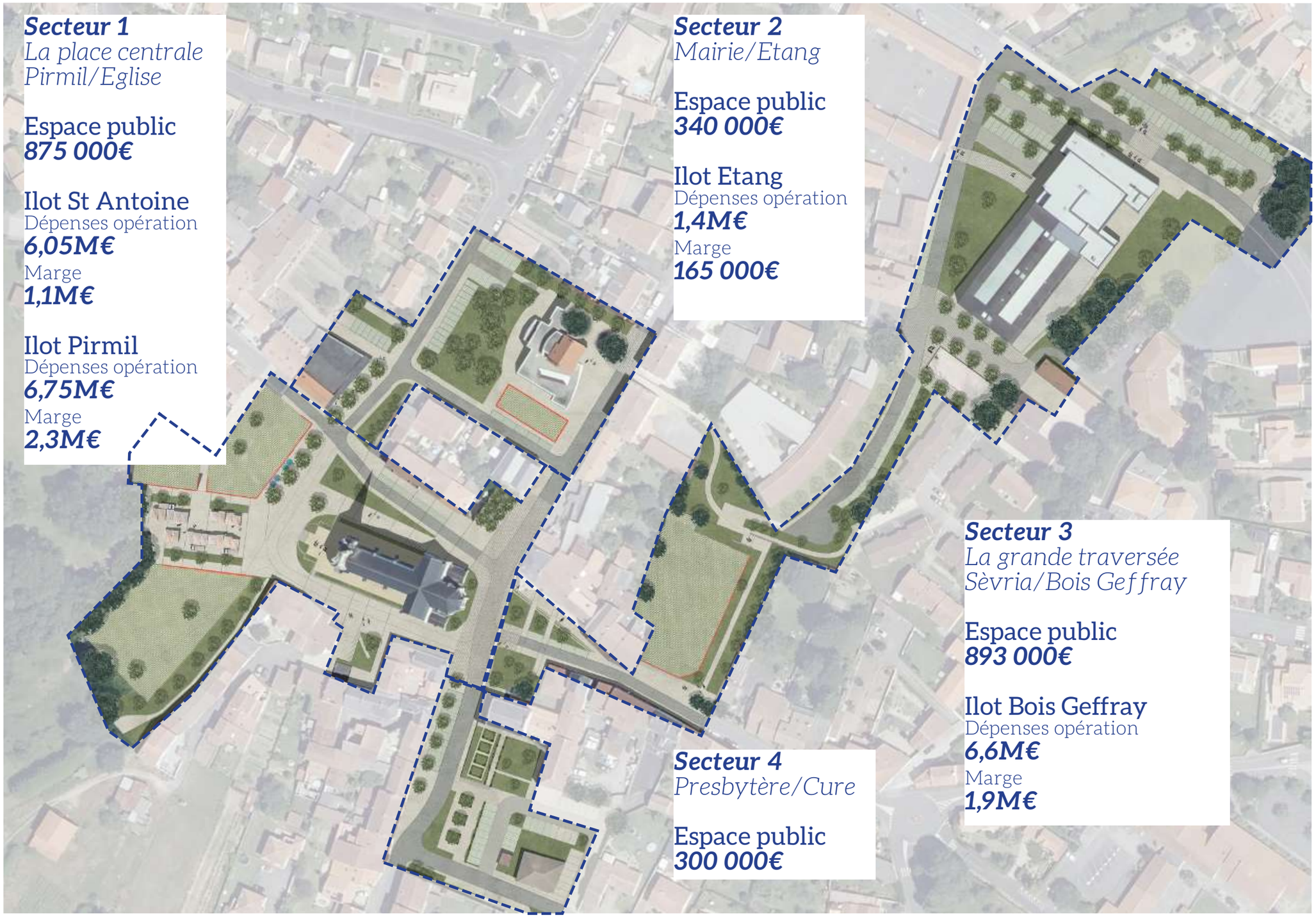






05
Estimation des coûts

ESTIMATION PAR SECTEUR DE PROJET



Secteur 1
La place centrale
Pirmil/Eglise

Espace public
875 000€

Ilot St Antoine
Dépenses opération
6,05M€
Marge
1,1M€

Ilot Pirmil
Dépenses opération
6,75M€
Marge
2,3M€

Secteur 2
Mairie/Etang

Espace public
340 000€

Ilot Etang
Dépenses opération
1,4M€
Marge
165 000€

Secteur 3
La grande traversée
Sèvria/Bois Geffray

Espace public
893 000€

Ilot Bois Geffray
Dépenses opération
6,6M€
Marge
1,9M€

Secteur 4
Presbytère/Cure

Espace public
300 000€

ESTIMATION PAR SECTEUR DE PROJET

Détail de l'estimation

A affiner avec une étude de maîtrise d'oeuvre

La Haye Fouassière Estimatif des travaux		**Secteur 1** Place centrale				**Secteur 2** Rue de l'étang				**Secteur 3** Traversée de l'ouest				**Secteur 4** Jardin de la Cure			
		Surface du secteur (m2)		6844		Surface du secteur (m2)		4869		Surface du secteur (m2)		15317		Surface du secteur (m2)		3337	
N°	DÉSIGNATION	U	Q	P.U	MONTANT	U	Q	P.U	MONTANT	U	Q	P.U	MONTANT	U	Q	P.U	MONTANT
				euros	euros			euros	euros			euros	euros			euros	euros
1	TRAVAUX PREPARATOIRES																
1.1	Installation et suivi du chantier																
1.1.1	Installation de chantier et repliement	ft	1	€ 1000,00	1 000,00 €	ft	1	€ 1000,00	1 000,00 €	ft	1	€ 1000,00	1 000,00 €	ft	1	€ 1000,00	1 000,00 €
1.1.2	Nettoyage (surface totale de la zone)	m2	6844	€ 1.00	6 844,00 €	m2	4869	€ 1.00	4 869,00 €	m2	15317	€ 1.00	15 317,00 €	m2	3337	€ 1.00	3 337,00 €
1.1.3	Piquetage	ft	1	€ 300,00	300,00 €	ft	1	€ 300,00	300,00 €	ft	1	€ 300,00	300,00 €	ft	1	€ 300,00	300,00 €
1.1.4	Dossier des ouvrages exécutés	ft	1	€ 250,00	250,00 €	ft	1	€ 250,00	250,00 €	ft	1	€ 250,00	250,00 €	ft	1	€ 250,00	250,00 €
1.2	Abattage																
1.2.1	Abattage arbres	ft	11	€ 200,00	2 200,00 €	ft	0	€ 200,00	0,00 €	ft	2	€ 200,00	400,00 €	ft	4	€ 200,00	800,00 €
1.3	Démolition																
1.3.1	Démolition de chaussées ou stationnements existantes, y compris constitution et évacuation des déchets aux centres de traitement agréés	FT	1	€ 20000,00	20 000,00 €	FT	1	€ 20000,00	20 000,00 €	FT	1	€ 20000,00	20 000,00 €	FT	1	€ 20000,00	20 000,00 €
		S/TOTAL H.T			30 594,00 €	S/TOTAL H.T			26 419,00 €	S/TOTAL H.T			37 267,00 €	S/TOTAL H.T			25 687,00 €
2	TERRASSEMENT, FOSSES DE PLANTATION, TERRE VEGETALE ET AMENDEMENTS																
2.1	Terrassements																
2.1.1	Exécution de terrassements en déblais et remblais	ft			€ 0,00	u			€ 0,00	u			€ 0,00	u			€ 0,00
2.1.2	Fouille pour fosse d'arbre gros sujet tige et cépée 2x2x0,65=2,6m3 (2x2x2=6m3 fini) .	u	10	€ 35,00	€ 350,00	u	4	€ 35,00	€ 140,00	u	51	€ 35,00	€ 1785,00	u	5	€ 35,00	€ 175,00
2.1.3	Fouille pour fosse d'arbre moyens et cépée 1,5x1,5x0,65=1,5m3 (1,5x1,5x1=2,25m3 fini) .	u	13	€ 20,00	€ 260,00	u	8	€ 20,00	€ 160,00	u	5	€ 20,00	€ 100,00	u	2	€ 20,00	€ 40,00
2.2	Mise en œuvre d'amendement adapté à l'étude de sol																
2.2.1	Amendement / Terreau en apport sur potager 100l/m3 y compris preparation du sol.	m2		€ 7,00	€ 0,00	m2		€ 7,00	€ 0,00	m2		€ 7,00	€ 0,00	m2		€ 7,00	€ 0,00
2.3	Création des mise en place des fosses de plantation (compris terre végétale repris sur stock amendée et lit de cailloux)																
2.3.1	Ouvertures et mise en place des fosses de 6m3	u	10	€ 350,00	€ 3500,00	u	4	€ 350,00	€ 1400,00	u	51	€ 350,00	€ 17850,00	u	5	€ 350,00	€ 1750,00
2.3.2	Ouvertures et mise en place des fosses de 3m3	u	13	€ 250,00	€ 3250,00	u	8	€ 250,00	€ 2000,00	u	5	€ 250,00	€ 1250,00	u	2	€ 250,00	€ 500,00
2.4	Préparation des sols de plantation																
2.4.1	Préparation du sol pour la plantation des arbustes y compris amendement	m2	244	€ 5,00	€ 1220,00	m2	276	€ 5,00	€ 1380,00	m2	697	€ 5,00	€ 3485,00	m2	52	€ 5,00	€ 260,00
2.4.2	Préparation du sol pour les vivaces et les prairies y compris amendement	m2	1091	€ 2,00	€ 2182,00	m2	471	€ 2,00	€ 942,00	m2	5541	€ 2,00	€ 11082,00	m2	387	€ 2,00	€ 774,00
2.4.3	Préparation du sol pour les noues y compris amendement	m2	168	€ 7,00	€ 1176,00	m2	0	€ 7,00	€ 0,00	m2	0	€ 7,00	€ 0,00	m2	0	€ 7,00	€ 0,00
		S/TOTAL H.T			10 762,00 €	S/TOTAL H.T			6 022,00 €	S/TOTAL H.T			35 552,00 €	S/TOTAL H.T			3 499,00 €
3	REVÊTEMENT DE SOLS																
3.1	Construction de voirie en enrobé (gris clair) a/fourniture et mise en œuvre de BB 0/10 noir, épaisseur 6cm b/ fourniture et mise en œuvre de GB 0/14, épaisseur 12cm	m2	340	€ 45,00	15 300,00 €	m2	854	€ 45,00	38 430,00 €	m2	1522	€ 45,00	68 490,00 €	m2	880	€ 45,00	39 600,00 €
3.2	Construction de voirie en enrobé beige (plateau) a/fourniture et mise en œuvre de BB 0/10 noir, épaisseur 6cm b/ fourniture et mise en œuvre de GB 0/14, épaisseur 12cm	m2	508	€ 60,00	30 480,00 €	m2	148	€ 60,00	8 880,00 €	m2	573	€ 60,00	34 380,00 €	m2	0	€ 60,00	0,00 €
3.3	Construction de voirie en béton sablé / desactivé circulable PL renforcé y compris structure (place centrale - route + marché) a/géotextile b/Constitution grave concassé 0/31,5. c/ Revêtement en béton sablé/désactivé	m2	1488	€ 90,00	133 920,00 €	m2	202	€ 90,00	18 180,00 €	m2	850	€ 90,00	76 500,00 €	m2	553	€ 90,00	49 770,00 €
3.4	Construction de circulation piétonne en béton sablé y compris structure a/Constitution revêtement en stabilisé b/ Revêtement en stabilisé	m2	3294	€ 55,00	181 170,00 €	m2	1906	€ 55,00	104 830,00 €	m2	3900	€ 55,00	214 500,00 €	m2	977	€ 55,00	53 735,00 €
3.5	Construction de voirie/stationnements en module pavé béton joint (Liosa lila) enterbé y compris structure a/Constitution : rechargement en grave de béton concassé 0/31,5. compactage et reprofilage b/Revêtement	m2	73	€ 50,00	3 650,00 €	m2	476	€ 50,00	23 800,00 €	m2	1097	€ 50,00	54 850,00 €	m2	501	€ 50,00	25 050,00 €
3.6	Fourniture et mise en œuvre d'une lisse bois ou métal de délimitation des massifs plantés et des cheminements en stabilisé h110mm épaisseur 21mm (lame deuxième choix) y compris piquet de fixation tous les mètres minimum en acacia.	ml	586	€ 20,00	11 720,00 €	ml	307	€ 20,00	6 140,00 €	ml	1368	€ 20,00	27 360,00 €	ml	310	€ 20,00	6 200,00 €
3.7	Fourniture et mise en place d'une bordure béton T2 y compris préparation de la forme, solin béton et pose	ml	622	€ 20,00	12 440,00 €	ml	429	€ 20,00	8 580,00 €	ml	1212	€ 20,00	24 240,00 €	ml	411	€ 20,00	8 220,00 €
		S/TOTAL H.T			388 680,00 €	S/TOTAL H.T			208 840,00 €	S/TOTAL H.T			500 320,00 €	S/TOTAL H.T			182 575,00 €
4	FOURNITURES DES VEGETAUX																
4.1	Fourniture d'arbre tige (18/20) selon palette végétale	u	10	€ 500,00	5 000,00 €	u	4	€ 500,00	2 000,00 €	u	51	€ 500,00	25 500,00 €	u	5	€ 500,00	2 500,00 €
4.2	Fourniture de cépée (250/300) selon palette végétale	u	13	€ 250,00	3 250,00 €	u	8	€ 250,00	2 000,00 €	u	5	€ 250,00	1 250,00 €	u	2	€ 250,00	500,00 €
4.3	Fourniture de massif arbustif (40/60 2u/m2)selon palette végétale	m2	244	€ 20,00	4 880,00 €	m2	276	€ 20,00	5 520,00 €	m2	697	€ 20,00	13 940,00 €	m2	52	€ 20,00	1 040,00 €
4.4	Fourniture de plantes pour noues (8u/m2)selon palette végétale	m2	168	€ 15,00	2 520,00 €	m2	0	€ 15,00	0,00 €	m2	0	€ 15,00		m2	0	€ 15,00	0,00 €
4.5	Fourniture et mise en œuvre de massif de vivaces	m2	473	€ 20,00	9 460,00 €	m2	38	€ 20,00	760,00 €	m2	1279	€ 20,00	25 580,00 €	m2	337	€ 20,00	6 740,00 €
4.6	Fourniture et mise en œuvre d'un mélange pour prairie fleurie y compris préparation du sol et fourniture des graines	m2	618	€ 7,00	4 326,00 €	m2	433	€ 7,00	3 031,00 €	m2	4287	€ 7,00	30 009,00 €	m2	50	€ 7,00	350,00 €
4.7	Fourniture et mise en œuvre d'une pelouse y compris préparation du sol et fourniture des graines	m2	0	€ 3,00	0,00 €	m2	0	€ 3,00	0,00 €	m2	0	€ 3,00	0,00 €	m2	0	€ 3,00	0,00 €
		S/TOTAL H.T			29 436,00 €	S/TOTAL H.T			13 311,00 €	S/TOTAL H.T			96 279,00 €	S/TOTAL H.T			11 130,00 €
5	TRAVAUX ET ACCESSOIRES DE PLANTATIONS																
5.1	Plantation																
5.1.1	Plantation arbres y compris préparation du sol	u	23	€ 50,00	1 150,00 €	u	12	€ 50,00	600,00 €	u	56	€ 50,00	2 800,00 €	u	7	€ 50,00	350,00 €
5.2.2	Plantation des arbustes et des vivaces compris préparation du sol	u	1503	€ 2,00	3 006,00 €	u	747	€ 2,00	1 494,00 €	u	6263	€ 2,00	12 526,00 €	u	439	€ 2,00	878,00 €
5.2	Accessoire de plantation																
5.2.1	Tuteurage quadripode acacia écorcé diam 8/12 (arbre tige gros et charmes groupés par 2) y compris planchettes et sangles.	u	10	€ 90,00	900,00 €	u	4	€ 90,00	360,00 €	u	51	€ 90,00	4 590,00 €	u	5	€ 90,00	450,00 €
5.2.2	Tuteurage bipode acacia écorcé diam 8/10 longueur 2,5m mini (cépée) y compris sangles.	u	13	€ 40,00	520,00 €	u	8	€ 40,00	320,00 €	u	5	€ 40,00	200,00 €	u	2	€ 40,00	80,00 €
5.2.3	Fourniture et mise en œuvre d'un much issu de broyat végétal non traité et sans coloration sur un épaisseur ou de refut de compostage, criblé, épaisseur 10cm, sur toute surface de plantation arborée, arbustive et vivaces sauf oserale, hydrophiles et couvres sol (prendre en compte un tassement facteur 1,2).	m2	885	€ 5,00	4 425,00 €	m2	314	€ 5,00	1 570,00 €	m2	1976	€ 5,00	9 880,00 €	m2	389	€ 5,00	1 945,00 €
5.2.4	Ganivelle 60cm hauteur	ml		€ 24,00	0,00 €	ml	0	€ 24,00	0,00 €	ml		€ 24,00	0,00 €	ml		€ 24,00	0,00 €
		S/TOTAL H.T			10 001,00 €	S/TOTAL H.T			4 344,00 €	S/TOTAL H.T			29 996,00 €	S/TOTAL H.T			3 703,00 €
6	GARANTIES DE REPRISES ET D'ENTRETIEN SUR 1 ANS																
6.1	Garantie de reprise des végétaux 2 ans																
6.1.1	Garantie de reprise des arbres, arbustes, grimpantes et gazon sur 2 ans en % des postes fourniture et travaux de plantation	%	12,00%	39 437,00 €	4 732,44 €	%	12,00%	17 655,00 €	2 118,60 €	%	12,00%	126 275,00 €	15 153,00 €	%	12,00%	14 833,00 €	1 779,96 €
6.2	Entretien 1 ans																
	(De la réception du chantier jusqu'à la fin des délais de garantie de reprise)																
6.2.1	Entretien des arbres	u	23	25	575,00 €	u	12	25	300,00 €	u	56	25	1 400,00 €	u	7	25	175,00 €
6.2.2	Entretien des arbustes et vivaces	m2	885	3	2 655,00 €	m2	314	3	942,00 €	m2	1976	3	5 928,00 €	m2	389	3	1 167,00 €
6.2.3	Entretien des gazons et prairies	m2	618	€ 0,70	432,60 €	m2	433	€ 0,70	303,10 €	m2	4287	€ 0,70	3 000,90 €	m2	50	€ 0,70	35,00 €
		S/TOTAL H.T			8 395,04 €	S/TOTAL H.T			3 663,70 €	S/TOTAL H.T			25 481,90 €	S/TOTAL H.T			3 156,96 €
7.1	MOBILIER ET SERRURERIE																
7.1.1	Eclairage	FT	1	€ 20000,00	60 000,00 €	FT	1	€ 20000,00	20 000,00 €	FT	1	€ 20000,00	20 000,00 €	FT	1	€ 20000,00	20 000,00 €
7.1.2	Banc béton y compris sellement 2m	u		€ 600,00	40 000,00 €	u		€ 600,00	0,00 €	u		€ 600,00	0,00 €	u	3	€ 600,00	1 800,00 €
7.1.3	Gradins	u	1	€ 0,00	150 000,00 €	u	0	€ 0,00	0,00 €	u	0	€ 0,00	0,00 €	u	1	€ 0,00	0,00 €
7.1.4	Support vélo	u		€ 0,00	0,00 €	u		€ 0,00	0,00 €	u		€ 0,00	0,00 €	u		€ 0,00	0,00 €
7.1.5	poubelles	u	1	€ 100,00	100,00 €	u	1	€ 100,00	100,00 €	u	1	€ 100,00	100,00 €	u	1	€ 100,00	100,00 €
		S/TOTAL H.T			250 100,00 €	S/TOTAL H.T			20 100,00 €	S/TOTAL H.T			20 100,00 €	S/TOTAL H.T			21 900,00 €
		RÉCAPITULATIF DES TRAVAUX				RÉCAPITULATIF DES TRAVAUX				RÉCAPITULATIF DES TRAVAUX				RÉCAPITULATIF DES TRAVAUX			
		TRAVAUX PREPARATOIRES			30 594 €	TRAVAUX PREPARATOIRES			26 419 €	TRAVAUX PREPARATOIRES			37 267 €	TRAVAUX PREPARATOIRES			25 687 €
		TERRASEMENT, FOSSES DE PLANTATION, TERRE VEGETALE ET AMENDEMENTS			10 762 €	TERRASEMENT, FOSSES DE PLANTATION, TERRE VEGETALE ET AMENDEMENTS			6 022 €	TERRASEMENT, FOSSES DE PLANTATION, TERRE VEGETALE ET AMENDEMENTS			35 552 €	TERRASEMENT, FOSSES DE PLANTATION, TERRE VEGETALE ET AMENDEMENTS			3 499 €
		REVÊTEMENT DE SOLS			388 680 €	REVÊTEMENT DE SOLS			208 840 €	REVÊTEMENT DE SOLS			500 320 €	REVÊTEMENT DE SOLS			182 575 €
		FOURNITURES DES VEGETAUX			29 436 €	FOURNITURES DES VEGETAUX			13 311 €	FOURNITURES DES VEGETAUX			96 279 €	FOURNITURES DES VEGETAUX			11 130 €
		TRAVAUX ET ACCESSOIRES DE PLANTATIONS			10 001 €	TRAVAUX ET ACCESSOIRES DE PLANTATIONS			4 344 €	TRAVAUX ET ACCESSOIRES DE PLANTATIONS			29 996 €	TRAVAUX ET ACCESSOIRES DE PLANTATIONS			3 703 €
		GARANTIES DE REPRISES ET D'ENTRETIEN SUR 1 ANS			8 395 €	GARANTIES DE REPRISES ET D'ENTRETIEN SUR 1 ANS			3 664 €	GARANTIES DE REPRISES ET D'ENTRETIEN SUR 1 ANS			25 482 €	GARANTIES DE REPRISES ET D'ENTRETIEN SUR 1 ANS			3 157 €
		MOBILIER ET SERRURERIE			250 100 €	MOBILIER ET SERRURERIE			20 100 €	MOBILIER ET SERRURERIE			20 100 €	MOBILIER ET SERRURERIE			21 900 €
		TOTAL HT			727 968 €	TOTAL HT			282 700 €	TOTAL HT			744 996 €	TOTAL HT			251 651 €
		TVA (20 %)			145 594 €	TVA (20 %)			56 540 €	TVA (20 %)			148 999 €	TVA (20 %)			50 330 €
		TOTAL TTC			873 562 €	TOTAL TTC			339 240 €	TOTAL TTC			893 995 €	TOTAL TTC			301 981 €
		Prix/m2			127,64 €	Prix/m2			70 €	Prix/m2			58 €	Prix/m2			90 €

ESTIMATION DES COUTS

Bilan promoteur de l'ilot Bois Geffray

A affiner avec une étude de maîtrise d'oeuvre

SYNTHESE								
Foncier	**1500** m2							
Nbre de logts	**35**							
Densité	**233** lgts / ha							
CA PREVISIONEL						HT	TTC	
	Programme					8 544 000 €	10 144 800 €	
	Revente d'espaces publics					-	-	
	Participations					-	-	
					Sous Total :	**8 544 000 €**	**10 144 800 €**	
PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL						HT	TTC	
	1. Foncier					514 000 €	616 800 €	
	2. Aménagement					10 000 €	12 000 €	
	3. Construction					5 214 240 €	6 231 017 €	
	4. Taxe d'aménagement					-	-	
	5. Frais de l'opérateur					862 308 €	1 004 335 €	
					Sous Total :	**6 600 548 €**	**7 864 152 €**	
	TVA Résiduelle						**337 196 €**	
	Marge				**19,16 %**	**1 943 452 €**	**1 943 452 €**	

CA PREVISIONEL	Total HT	Total SP	HT/m² SP	lgts	HT	m2 / lgts	Total TTC
Programme							
Logement accession libre	6 864 000 €	1716 m² SP totale à	4 000 €	26	6 864 000 €		8 236 800 €
Logement social	1 080 000 €	540 m² SP totale à	2 000 €	9	1 080 000 €		1 188 000 €
Commerces / services	600 000 €	300 m² SP totale à	2 000 €		600 000 €		720 000 €
Sous total	**8 544 000 €**				**8 544 000 €**		**10 144 800 €**
Participation							
Participations							
Total	**8 544 000 €**						**10 144 800 €**

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL		Unité	Q	€ HT / Q	HT	TTC
1. Foncier						
	Acquisition foncier	FT	0	-	-	-
	Acquisition 3 biens				300 000 €	360 000 €
	Frais d'acquisition	% terr TTC	5 %		-	-
	Etudes (Géomètre, étude de sol…)	FT	1	5 000 €	5 000 €	6 000 €
	Dépollutiion- Démolition	FT		209 000 €	209 000 €	250 800 €
Sous total					**514 000 €**	**616 800 €**
2. Aménagement						
	Lot VRD	Unité	1	10 000 €	10 000 €	12 000 €
Sous total					**10 000 €**	**12 000 €**
3. Construction						
	Construction	m2	2556	1 700 €	4 345 200 €	5 214 240 €
	Aléas et révisions	% trav HT	7 %		304 164 €	364 997 €
	Honoraires d'études et Moe	% trav HT	10,0 %		434 520 €	521 424 €
	Assurances	% trav TTC	2,5 %		130 356 €	130 356 €
Sous total					**5 214 240 €**	**6 231 017 €**
4. Taxe d'aménagement						
	Taxe d'aménagement	/lgt	0	-	-	-
Sous total					**-**	**-**
5. Frais de l'opérateur						
	Frais de gestion	% CA TTC	3,5 %		355 068 €	426 082 €
	Frais de commercialisation	% CA TTC	3,5 %		355 068 €	426 082 €
	Agios de portage	% CA TTC	0,5 %		50 724 €	50 724 €
	Garantie de bonne fin	% CA TTC	1,0 %		101 448 €	101 448 €
Sous total					**862 308 €**	**1 004 335 €**
Total					**6 600 548 €**	**7 864 152 €**

BILAN		
Total dépenses de l'opération	6 600 548 €	7 864 152 €
Chiffre d'affaires	8 544 000 €	10 144 800 €
TVA résiduelle		337 196 €
Marge (%/CA TTC)	**1 943 452 €**	**1 943 452 €**

ESTIMATION DES COUTS

Bilan promoteur de l'ilot rue de l'Etang

A affiner avec une étude de maîtrise d'oeuvre

SYNTHESE								
Foncier	**240** m2							
Nbre de logts	**4**							
Densité	**167** lgts / ha							
CA PREVISIONEL						HT	TTC	
	Programme					1 256 000 €	1 465 600 €	
	Revente d'espaces publics					-	-	
	Participations					-	-	
					Sous Total :	**1 256 000 €**	**1 465 600 €**	
PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL						HT	TTC	
	1. Foncier					5 000 €	6 000 €	
	2. Aménagement					10 000 €	12 000 €	
	3. Construction					1 281 120 €	1 530 938 €	
	4. Taxe d'aménagement					-	-	
	5. Frais de l'opérateur					124 576 €	145 094 €	
					Sous Total :	**1 420 696 €**	**1 694 033 €**	
	TVA Résiduelle					**-**	**63 737 €**	
	Marge				**-11,24 %**	**- 164 696 €**	**- 164 696 €**	

CA PREVISIONEL	Total HT	Total SP	HT/m² SP	lgts	HT	m2 / lgts	Total TTC
Programme							
Logement accession libre	-	0 m² SP totale à		0	-		-
Logement social	416 000 €	208 m² SP totale à	2 000 €	4	416 000 €		457 600 €
Commerces / services	840 000 €	420 m² SP totale à	2 000 €		840 000 €		1 008 000 €
Sous total	**1 256 000 €**				**1 256 000 €**		**1 465 600 €**
Participation							
Participations							
Total	**1 256 000 €**						**1 465 600 €**

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL		Unité	Q	€ HT / Q	HT	TTC
1. Foncier						
	Acquisition foncier	FT	0	-	-	-
	Acquisition 1 bien					-
	Frais d'acquisition	% terr TTC	5 %		-	-
	Etudes (Géomètre, étude de sol…)	FT	1	5 000 €	5 000 €	6 000 €
	Dépollutiion- Démolition	FT			-	-
Sous total					**5 000 €**	**6 000 €**
2. Aménagement						
	Lot VRD	Unité	1	10 000 €	10 000 €	12 000 €
Sous total					**10 000 €**	**12 000 €**
3. Construction						
	Construction	m2	628	1 700 €	1 067 600 €	1 281 120 €
	Aléas et révisions	% trav HT	7 %		74 732 €	89 678 €
	Honoraires d'études et Moe	% trav HT	10,0 %		106 760 €	128 112 €
	Assurances	% trav TTC	2,5 %		32 028 €	32 028 €
Sous total					**1 281 120 €**	**1 530 938 €**
4. Taxe d'aménagement						
	Taxe d'aménagement	/lgt	0	-	-	-
Sous total					**-**	**-**
5. Frais de l'opérateur						
	Frais de gestion	% CA TTC	3,5 %		51 296 €	61 555 €
	Frais de commercialisation	% CA TTC	3,5 %		51 296 €	61 555 €
	Agios de portage	% CA TTC	0,5 %		7 328 €	7 328 €
	Garantie de bonne fin	% CA TTC	1,0 %		14 656 €	14 656 €
Sous total					**124 576 €**	**145 094 €**
Total					**1 420 696 €**	**1 694 033 €**

BILAN			
Total dépenses de l'opération		1 420 696 €	1 694 033 €
Chiffre d'affaires		1 256 000 €	1 465 600 €
TVA résiduelle		-	63 737 €
Marge (%/CA TTC)	**-11,24 %**	**- 164 696 €**	**- 164 696 €**

ESTIMATION DES COUTS

Bilan promoteur de l'ilot St-Antoine

A affiner avec une étude de maîtrise d'oeuvre

Rêver La Haye
Refonte du cœur de bourg

SYNTHESE								
Foncier	**1350** m2							
Nbre de logts	**21**							
Densité	**156** lgts / ha							
CA PREVISIONEL						HT	TTC	
	Programme					6 204 000 €	7 378 800 €	
	Revente d'espaces publics					-	-	
	Participations					-	-	
					Sous Total :	**6 204 000 €**	**7 378 800 €**	
PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL						HT	TTC	
	1. Foncier					387 500 €	465 000 €	
	2. Aménagement					10 000 €	12 000 €	
	3. Construction					4 051 440 €	4 841 471 €	
	4. Taxe d'aménagement					-	-	
	5. Frais de l'opérateur					627 198 €	730 501 €	
					Sous Total :	**5 076 138 €**	**6 048 972 €**	
	TVA Résiduelle						**201 966 €**	
	Marge				**15,29 %**	**1 127 862 €**	**1 127 862 €**	

CA PREVISIONEL	Total HT	Total SP	HT/m² SP	lgts	HT	m2 / lgts	Total TTC
Programme							
Logement accession libre	4 224 000 €	1056 m² SP totale à	4 000 €	16	4 224 000 €		5 068 800 €
Logement social	660 000 €	330 m² SP totale à	2 000 €	5	660 000 €		726 000 €
Commerces / services	1 320 000 €	600 m² SP totale à	2 200 €		1 320 000 €		1 584 000 €
Sous total	**6 204 000 €**				**6 204 000 €**		**7 378 800 €**
Participation							
Participations							
Total	**6 204 000 €**						**7 378 800 €**

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL		Unité	Q	€ HT / Q	HT	TTC
1. Foncier						
	Acquisition foncier	FT	0	-	-	-
	Acquisition 3 biens				334 900 €	401 880 €
	Frais d'acquisition	% terr TTC	5 %		-	-
	Etudes (Géomètre, étude de sol…)	FT	1	5 000 €	5 000 €	6 000 €
	Dépollutiion- Démolition	FT	238	200 €	47 600 €	57 120 €
Sous total					**387 500 €**	**465 000 €**
2. Aménagement						
	Lot VRD	Unité	1	10 000 €	10 000 €	12 000 €
Sous total					**10 000 €**	**12 000 €**
3. Construction						
	Construction	m2	1986	1 700 €	3 376 200 €	4 051 440 €
	Aléas et révisions	% trav HT	7 %		236 334 €	283 601 €
	Honoraires d'études et Moe	% trav HT	10,0 %		337 620 €	405 144 €
	Assurances	% trav TTC	2,5 %		101 286 €	101 286 €
Sous total					**4 051 440 €**	**4 841 471 €**
4. Taxe d'aménagement						
	Taxe d'aménagement	/lgt	0	-	-	-
Sous total					**-**	**-**
5. Frais de l'opérateur						
	Frais de gestion	% CA TTC	3,5 %		258 258 €	309 910 €
	Frais de commercialisation	% CA TTC	3,5 %		258 258 €	309 910 €
	Agios de portage	% CA TTC	0,5 %		36 894 €	36 894 €
	Garantie de bonne fin	% CA TTC	1,0 %		73 788 €	73 788 €
Sous total					**627 198 €**	**730 501 €**
Total					**5 076 138 €**	**6 048 972 €**

BILAN		
Total dépenses de l'opération	5 076 138 €	6 048 972 €
Chiffre d'affaires	6 204 000 €	7 378 800 €
TVA résiduelle		201 966 €
Marge (%/CA TTC)	**1 127 862 €**	**1 127 862 €**

ESTIMATION DES COUTS

Bilan promoteur de l'ilot Pirmil

A affiner avec une étude de maîtrise d'oeuvre

Rêver La Haye
Refonte du cœur de bourg

SYNTHESE								
Foncier	**1650** m2							
Nbre de logts	**34**							
Densité	**206** lgts / ha							
CA PREVISIONEL							HT	TTC
	Programme						9 128 000 €	10 843 800 €
	Revente d'espaces publics						-	-
	Participations						-	-
						Sous Total :	**9 128 000 €**	**10 843 800 €**
PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL							HT	TTC
	1. Foncier						5 000 €	6 000 €
	2. Aménagement						10 000 €	12 000 €
	3. Construction						5 811 960 €	6 945 292 €
	4. Taxe d'aménagement						-	-
	5. Frais de l'opérateur						921 723 €	1 073 536 €
						Sous Total :	**6 748 683 €**	**8 036 828 €**
	TVA Résiduelle							**427 655 €**
	Marge					**21,94 %**	**2 379 317 €**	**2 379 317 €**

CA PREVISIONEL	Total HT	Total SP	HT/m² SP	lgts	HT	m2 / lgts	Total TTC
Programme							
Logement accession libre	6 600 000 €	1650 m² SP totale à	4 000 €	25	6 600 000 €		7 920 000 €
Logement social	1 098 000 €	549 m² SP totale à	2 000 €	9	1 098 000 €		1 207 800 €
Commerces / services	1 430 000 €	650 m² SP totale à	2 200 €		1 430 000 €		1 716 000 €
Sous total	**9 128 000 €**				**9 128 000 €**		**10 843 800 €**
Participation							
Participations							
Total	**9 128 000 €**						**10 843 800 €**

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL		Unité	Q	€ HT / Q	HT	TTC
1. Foncier						
	Acquisition foncier	FT	0	-	-	-
	Frais d'acquisition	% terr TTC	5 %		-	-
	Etudes (Géomètre, étude de sol…)	FT	1	5 000 €	5 000 €	6 000 €
	Dépollutiion- Démolition	FT			-	-
Sous total					**5 000 €**	**6 000 €**
2. Aménagement						
	Lot VRD	Unité	1	10 000 €	10 000 €	12 000 €
Sous total					**10 000 €**	**12 000 €**
3. Construction						
	Construction	m2	2849	1 700 €	4 843 300 €	5 811 960 €
	Aléas et révisions	% trav HT	7 %		339 031 €	406 837 €
	Honoraires d'études et Moe	% trav HT	10,0 %		484 330 €	581 196 €
	Assurances	% trav TTC	2,5 %		145 299 €	145 299 €
Sous total					**5 811 960 €**	**6 945 292 €**
4. Taxe d'aménagement						
	Taxe d'aménagement	/lgt	0	-	-	-
Sous total					**-**	**-**
5. Frais de l'opérateur						
	Frais de gestion	% CA TTC	3,5 %		379 533 €	455 440 €
	Frais de commercialisation	% CA TTC	3,5 %		379 533 €	455 440 €
	Agios de portage	% CA TTC	0,5 %		54 219 €	54 219 €
	Garantie de bonne fin	% CA TTC	1,0 %		108 438 €	108 438 €
Sous total					**921 723 €**	**1 073 536 €**
Total					**6 748 683 €**	**8 036 828 €**

BILAN				
Total dépenses de l'opération			6 748 683 €	8 036 828 €
Chiffre d'affaires			9 128 000 €	10 843 800 €
TVA résiduelle				427 655 €
Marge (%/CA TTC)		**21,94 %**	**2 379 317 €**	**2 379 317 €**