

BILAN GLOBAL - EIFFAGE AMENAGEMENT - 12/06/2025

Consolidé				
		TOTAL HT	TVA	TOTAL TTC
DEPENSES				
Etudes	3,8%	750 000 €	150 000 €	900 000 €
Diagnostos sols & batis		350 000 €	70 000 €	420 000 €
Urbaniste coordonnateur	20%	150 000 €	30 000 €	180 000 €
Dossiers administratifs (EIE, ESSP, DLE)	20%	130 000 €	26 000 €	156 000 €
AMO DD		120 000 €	24 000 €	144 000 €
Aléas études	0%	- €	- €	- €
Foncier	30,1%	6 007 810 €	1 169 002 €	7 176 812 €
Acquisitions foncières		4 865 010 €	973 002 €	5 980 812 €
Secteur Nord :				
Foncier EPPF secteur Nord (hors parc)	24 435 m²	0 €	- €	- €
Foncier voie de desserte et local sud halle ouest	1 986 m²	260 000 €	52 000 €	312 000 €
Secteur Sud :				
Foncier privé (Maison)	714 m²	357 000 €	71 400 €	428 400 €
Foncier Orange	3 543 m²	248 010 €	49 602 €	297 612 €
Foncier EPPF / secteur Sud	7 500 m²	- €	- €	- €
Foncier SCI Entité	26 000 m²	4 000 000 €	800 000 €	4 800 000 €
Frais d'acquisition (notaire, mutations)	1,8%	142 800 €	- €	142 800 €
Indemnités		350 000 €	70 000 €	420 000 €
Provision de rempli		- €	- €	- €
Evictions	350 600 €	0%	70 000 €	420 000 €
Portage foncier / gestion intercalaire	80 000 €	20%	16 000 €	96 000 €
Foncier nu ou bâti hors logement	80 000 €	20%	16 000 €	96 000 €
Gardiennage avant démolition		- €	- €	- €
Aléas acquisitions / indemnités / portage / impot foncier (dont 450 000 euros d'aléas foncier Cheutin)	0%	520 000 €	100 000 €	620 000 €
Géomètre		50 000 €	10 000 €	60 000 €
Mise en état	16,5%	3 287 006 €	657 401 €	3 944 407 €
Travaux de démolition/désamiantage		1 150 385 €	230 077 €	1 380 462 €
Cheutin	3 441 m²	780 235 €	156 047 €	936 282 €
Murs et dalotage secteur nord		390 150 €	78 030 €	468 180 €
Honoraires techniques démolition / désamiantage	8%	72 474 €	14 495 €	86 969 €
Aléas et imprévus travaux	5%	57 519 €	11 504 €	69 023 €
Travaux de dépollution		1 802 900 €	360 580 €	2 163 480 €
Surcoût évacuation terres des lots / Secteur Nord et Sud	0 m²	- €	- €	- €
Optimisation déblais remblais sur les espaces de voiries	0 m²	1 552 900 €	310 580 €	1 863 480 €
MOE dépollution	6%	113 583 €	22 717 €	136 299 €
Aléas et imprévus travaux	5%	90 145 €	18 029 €	108 174 €
Amenagement espaces publics / espaces communs aux lotissements	36,2%	7 235 977 €	1 320 195 €	8 556 173 €
Espaces vaires		3 752 026 €	750 405 €	4 502 431 €
Secteur Nord :	0 m²	1 702 123 €	340 425 €	2 042 548 €
Secteur Sud :	0 m²	2 049 903 €	409 981 €	2 459 884 €
Parcs et jardins		740 732 €	148 146 €	888 878 €
Parc de Bellevues	0 m²	513 408 €	102 682 €	616 090 €
Cheminement boisé reliant le parc de l'Orge	0 m²	227 324 €	45 465 €	272 789 €
Communs non végétalisés		1 091 654 €	218 331 €	1 309 985 €
Mail Nord Sud reliant la place centrale à la ville haute	0 m²	797 488 €	159 498 €	956 986 €
Place centrale	0 m²	294 166 €	58 833 €	352 999 €
Concessionnaires (y compris assainissement)	3%	635 000 €	- €	635 000 €
Honoraires techniques		705 595 €	141 119 €	846 714 €
MOE espaces publics (AVP à AOR)	6,0%	521 818 €	104 364 €	626 182 €
OPCIC	1,0%	93 813 €	18 763 €	112 576 €
CSRS	1,0%	89 963 €	17 993 €	107 956 €
Aléas et imprévus travaux	8%	310 971 €	62 194 €	373 165 €
Equipements de superstructure	0,0%	- €	- €	- €
Travaux	- €	- €	- €	- €
Honoraires techniques	0%	- €	- €	- €
Aléas et imprévus	0%	- €	- €	- €
Participation pour équipements	0,0%	- €	- €	- €
Participation pour équipements de superstructure		- €	- €	- €
Participation pour équipements d'infrastructure		- €	- €	- €
Frais Divers	6,2%	1 240 261 €	124 000 €	1 364 261 €
Communication / concertation / art et innovation		300 000 €	60 000 €	360 000 €
Frais juridiques et contentieux		150 000 €	30 000 €	180 000 €
Assurances (RCP, GFA et frais sur caution, impots société	0,0%	185 197 €	- €	185 197 €
Taxe d'archéologie préventive	0 m²	43 655 €	- €	43 655 €
Divers (honoraires et frais divers, frais de consultation) et Aléas opérations	0,0%	561 409 €	44 000 €	605 409 €
Conduite d'opération		1 001 883 €	200 377 €	1 202 260 €
Rémunération maître d'ouvrage	20%	751 412 €	150 282 €	901 694 €
Rémunération commercialisation des charges foncières	20%	250 471 €	50 094 €	300 565 €
Frais financiers	2,3%	450 000 €	- €	450 000 €
Emprunt aménageur		450 000 €	- €	450 000 €
TVA Résiduelle		- €	- €	- €
DEPENSES HT		19 972 937 €	3 620 975 €	23 593 912 €

		TOTAL HT	TVA	TOTAL TTC
RECETTES				
Cessions foncières	53,5%	10 886 038 €	2 137 208 €	12 823 246 €
Logements		10 281 996 €	2 056 399 €	12 338 395 €
Secteur Nord				
Accession libre et LLI	9 143 m² SDP	2 697 638 €	539 528 €	3 237 166 €
Accession libre	6 940 m² SDP	1 662 228 €	332 446 €	1 994 674 €
LLI	2 203 m² SDP	1 035 410 €	207 082 €	1 242 492 €
LLS	0 m² SDP	- €	- €	- €
LLS Pension de Famille	948 m² SDP	284 400 €	56 880 €	341 280 €
LLS résidence accueil	880 m² SDP	264 000 €	52 800 €	316 800 €
LLS Intergénérationnel	2 988 m² SDP	1 194 200 €	238 840 €	1 433 040 €
LLI Intergénérationnel	1 280 m² SDP	575 775 €	115 155 €	690 930 €
Accession sociale	675 m² SDP	202 535 €	40 507 €	243 042 €
Secteur Sud				
Accession libre et LLI	11 128 m² SDP	3 869 480 €	773 896 €	4 643 376 €
Accession libre	6 127 m² SDP	1 519 010 €	303 802 €	1 822 812 €
LLI	5 091 m² SDP	2 360 470 €	470 094 €	2 830 564 €
LLS	2 498 m² SDP	1 039 168 €	207 834 €	1 247 002 €
Accession sociale	596 m² SDP	154 800 €	30 960 €	185 760 €
SDP supplémentaire				
Accession libre (lot Ab)	1 264 m² SDP	568 800 €	113 760 €	682 560 €
LLS (lot E)	882 m² SDP	358 592 €	71 718 €	430 310 €
Prise en compte contrainte technique géotechnique y compris 5% aléas		1 837 500 €	367 500 €	2 205 000 €
Commerces		80 844 €	16 169 €	97 013 €
Activité		1 083 306 €	216 661 €	1 299 967 €
Secteur Sud incluant Bat. Orange	6 700 m² SDP	1 083 306 €	216 661 €	1 299 967 €
Halle ouest	0 m² SDP	- €	- €	- €
Autres (coque brute Oxy/jeunes et creche)	1 000 m² SDP	150 000 €	30 000 €	180 000 €
Subventions et participations	46,5%	9 286 899 €	- €	10 745 279 €
Subventions envisagées		2 100 000 €	- €	20 000 €
Fonds Vert AAP (recyclage foncier)		1 000 000 €	- €	1 000 000 €
Fonds vert (friches industrielles)		200 000 €	- €	200 000 €
AAP lot de fraîcheur		280 000 €	- €	280 000 €
AAP Réhabiliter plutôt que construire		- €	- €	- €
Initiatives d'urbanisme transitoire		50 000 €	- €	50 000 €
AMI Retour de la Nature en Ville		20 000 €	- €	20 000 €
Subvention pour favoriser la GIEP		500 000 €	- €	500 000 €
Subvention pour favoriser la GIEP		50 000 €	- €	50 000 €
Aléas subvention		105 000 €	- €	105 000 €
Participations Ville		7 291 899 €	1 458 380 €	8 750 279 €
Participation aux Equipements publics (parc de bellevue, mail nord sud, place centrale, cheminement boisé)	2 535 409 €	20%	507 082 €	3 042 491 €
Participation volontaire en vue de la remise d'équipements propres	4 756 490 €	20%	951 298 €	5 707 788 €
Apport en nature terrains		- €	- €	- €
Participations constructeurs (le cas échéant)		- €	- €	- €
Autres produits		- €	- €	- €
Produits financiers		- €	- €	- €
Produits de gestion		- €	- €	- €
RECETTES HT		19 972 937 €	3 595 587 €	23 568 524 €

Phasage en € HT															
2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	
325 000 €	267 500 €	35 000 €	46 500 €	15 000 €	20 000 €	20 000 €	- €	10 000 €	5 000 €	6 000 €	- €	- €	- €	- €	
125 000 €	125 000 €	25 000 €	25 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	- €	5 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
80 000 €	56 500 €	- €	13 500 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
70 000 €	60 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
50 000 €	26 000 €	10 000 €	8 000 €	- €	5 000 €	5 000 €	- €	5 000 €	5 000 €	6 000 €	- €	- €	- €	- €	
- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
40 000 €	5 000 €	466 920 €	25 000 €	15 000 €	5 346 890 €	45 000 €	25 000 €	15 000 €	9 000 €	15 000 €	- €	- €	- €	- €	
- €	- €	260 000 €	- €	- €	4 605 010 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
- €	- €	260 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
- €	- €	- €	- €	- €	357 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
- €	- €	- €	- €	- €	248 010 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
- €	- €	- €	- €	- €	4 000 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
5 000 €	- €	16 920 €	- €	10 000 €	76 880 €	10 000 €	- €	10 000 €	4 000 €	10 000 €	- €	- €	- €	- €	
- €	- €	150 000 €	- €	- €	200 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
- €	- €	150 000 €	- €	- €	200 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
- €	- €	20 000 €	20 000 €	- €	- €	20 000 €	20 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
- €	- €	20 000 €	20 000 €	- €	- €	20 000 €	20 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
5 000 €	5 000 €	15 000 €	5 000 €	5 000 €	455 000 €	15 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	
30 000 €	- €	5 000 €	- €	- €	10 000 €	- €	- €	- €	- €	5 000 €	- €	- €	- €	- €	
- €	- €	573 362 €	864 189 €	139 125 €	1 710 330 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
- €	- €	390 150 €	- €	- €	760 235 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
- €	- €	- €	- €	- €	760 235 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
- €	- €	390 150 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
- €	- €	24 579 €	- €	- €	47 895 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
- €	- €	19 508 €	- €	- €	38 012 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
- €	- €	125 000 €	776 450 €	125 000 €	776 450 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
- €	- €	- €	776 450 €	- €	776 450 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
- €	- €	125 000 €	- €	125 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
- €	- €	7 875 €	48 916 €	7 875 €	48 916 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
- €	- €	6 250 €	38 823 €	6 250 €	38 823 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
83 000 €	63 000 €	1 632 588 €	114 331 €	2 486 262 €	481 717 €	1 251 969 €	95 256 €	700 015 €	299 147 €	17 621 €	11 069 €	- €	- €	- €	
- €	- €	1 200 123 €	- €	502 000 €	400 000 €	1 099 902 €	- €	300 000 €	250 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	
- €	- €	1 200 123 €	- €	502 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
- €	- €	- €	- €	- €	400 000 €	1 099 902 €	- €	300 000 €	250 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	
- €	- €	- €	- €	513 408 €	- €	- €	- €	227 324 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
- €	- €	- €	- €	513 408 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	227 324 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
- €	- €	- €	- €	1 091 654 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
- €	- €	- €	- €	797 488 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
- €	- €	- €	- €	294 166 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
- €	- €	255 000 €	90 000 €	110 000 €	- €	- €	90 000 €	90 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
83 000 €	63 000 €	104 709 €	19 831 €	158 347 €	61 717 €	97 072 €	756 €	51 825 €	36 647 €	17 621 €	11 069 €	- €	- €	- €	
83 000 €	51 000 €	71 006 €	11 000 €	116 353 €	31 000 €	72 045 €	- €	41 366 €	27 047 €	9 000 €	9 000 €	- €	- €	- €	
- €	- €	16 550 €	1 067 €	19 673 €	13 952 €	11 425 €	756 €	5 186 €	7 100 €	4 035 €	2 069 €	- €	- €	- €	
- €	- €	17 153 €	7 765 €	22 321 €	16 765 €	13 601 €	- €	5 273 €	2 500 €	4 586 €	- €	- €	- €	- €	
- €	- €	72 756 €	4 500 €	110 853 €	20 000 €	54 995 €	4 500 €	30 866 €	12 500 €	- €	- €	- €	- €	- €	
- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
163 212 €	101 913 €	203 876 €	66 212 €	36 212 €	172 576 €	76 212 €	26 212 €	26 212 €	26 212 €	- €	341 410 €	- €	- €	- €	
50 000 €	30 000 €	46 000 €	13 000 €	13 000 €	46 000 €	63 000 €	13 000 €	13 000 €	13 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	
20 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €	10 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
13 212 €	21 913 €	61 048 €	3 212 €	3 212 €	69 749 €	3 212 €	3 212 €	3 212 €	3 212 €	- €	- €	- €	- €	- €	
- €	- €	21 828 €	- €	- €	21 828 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
80 000 €	10 000 €	35 000 €	10 000 €	10 000 €	35 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	- €	341 410 €	- €	- €	- €	
50 094 €	100 188 €	199 245 €	- €	199 245 €	- €	283 967 €	- €	169 245 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
37 571 €	75 141 €	141 933 €	- €	141 933 €	- €	212 900 €	- €	141 933 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
12 524 €	25 047 €	47 311 €	- €	47 311 €	- €	70 967 €	- €	47 311 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
27 181 €	61 887 €	29 579 €	48 507 €	16 500 €	56 689 €	136 458 €	69 855 €	3 343 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
27 181 €	61 887 €	29 579 €	48 507 €	16 500 €	56 689 €	136 458 €	69 855 €	3 343 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
688 488 €	599 488 €	3 130 569 €	1 164 739 €	2 897 344 €	7 788 203 €	1 813 506 €	216 323 €	943 815 €	339 359 €	38 821 €	352 479 €	- €	- €	- €	