

Annexe 5: Bilan financier prévisionnel global détaillé et échelonné mis à jour

ZAC DE LA CAVALERIE

CANDIDAT : GGL/HECTARE

Dépenses (HT)	Mode de calcul	Base	Taux	TOTAL	Tranche 1		Tranche 2		Tranche 3		Tranche 4					
					Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8				
Foncier																
Acquisitions Foncières	185344	35,00 €		6 487 040 €	28%	1 816 371	0	26%	1 686 630	0	28%	1 816 371	0	18%	1 167 667	0
Acquisitions Foncières zone type : pas de distinction	Inclus			0 €												
Acquisition chemin de la madeleine	1321	35,00 €		46 235 €		46 235										
Valorisation bâtiment existant	Estimation			500 000 €						500 000						
Frais de notaire et autres droit enreg	7033275	3,00%		210 998 €		55 878	0	50 599		69 491				35 030		
Indemnités réemploi	185344	3,50 €	10%	648 704 €		181 637		168 663		181 637				116 767		
Taxes foncières durée de l'opération	Forfait			50 000 €		14 000		13 000		14 000				9 000		
Redevance archéologie préventive	185344	0,54 €		100 086 €		28 024		26 022		28 024				18 015		
Mise en état des sols				0 €												
Compensation agricole/environnementale				500 000 €		500 000										
...				0 €												
Sous-total foncier				8 543 063 €		2 642 146	0	1 944 915	0	2 609 523	0	1 346 479	0			
Travaux aménagement																
Vainies et Réseaux Divers	Estimation			8 110 000 €		2 489 500		1 620 500		2 137 500				1 862 500		
Plantations / Equipements sportifs	Estimation			1 120 000 €		396 000		396 000		150 000				238 000		
Concessionnaires AEP / EU / ELEC / Telecom	Estimation			1 230 000 €		610 000		410 000		105 000				105 000		
Imprévu/parachèvement/révision des prix	6% Cout travaux		6%	627 600 €		209 730		141 990		143 530				132 330		
Sous-total travaux				11 087 600 €		3 705 230	0	2 508 490	0	2 536 050	0	0	2 337 830			
Honoraires tiers																
Maîtrise d'œuvre	pourcentage cout travaux	11 087 600 €	13%	1 441 388 €		432 416	144 139	144 139	144 139	144 139	144 139	144 139	144 139	144 139	144 139	144 139
Conception de projet et prescriptions : urbaniste, paysagistes, architecte				0 €												
Géomètre : levé topographique du terrain et abords				0 €												
Expert environnemental / développement durable (phase étude et travaux)				0 €												
Autres (à préciser) : BET Hydraulique, BET Compensation agricole, ENR				0 €												
Coord. de Séc. et de Protec. CSPS				0 €												
Provision pour actions contentieuses (frais de procédures)				0 €												
Honoraires (étude impact, étude de trafic, étude de pollution, EP, environnement)				0 €												
Honoraires communication sur le projet				0 €												
...				0 €												
Révisions des prix honoraires	Compris dans le budget			0 €												
Imprévu				0 €												
Sous-total honoraires				1 441 388 €		432 416	144 139	144 139	144 139	144 139	144 139	144 139	144 139	144 139	144 139	144 139
Participations																
Participation aux Equipement Publics	paiement en numéraire			6 783 819 €		1 500 000 (2022)	1 000 000		1 000 000			1 700 000			1 583 819	
Autre Participation en livraison d'une parcelle pour l'école	paiement en dation	500 000 €		0 €		livraison terrain 1600 m²										
...				0 €												
Sous-total participations				6 783 819 €		1 500 000	1 000 000	0	1 000 000	0	1 700 000	0	1 583 819			
Autres dépenses																
Autres dépenses rémunérables (frais divers)	Non prévu			0 €												
Assurance dommage ouvrage et autres assurance	Dépenses travaux participations	17 871 419 €	1,20%	214 457 €		56 463		42 102		50 833				47 060		
Frais financiers sur emprunt	Toutes charges	31 421 070 €	1,81%	567 150 €		153 322		5 855	112 003	5 659	139 910		8 242	115 084		
Frais financiers court terme (trésorerie)				0 €												
...				0 €												
Sous-total autres dépenses				781 607 €		209 785	5 855	154 105	5 659	190 742	8 242	162 144				
Rémunération aménageur																
Rémunération sur acquisition et réalisation	Non prévu			0 €												
Rémunération sur commercialisation	CA HT TAB	24 835 000 €	6,00%	1 490 100 €		140 280	90 120	197 610	84 690	364 560	156 240		456 600			
Frais de gestion	CA TOTAL HT	34 585 000 €	6,00%	2 075 100 €		430 080	90 120	410 010	84 690	396 960	156 240		507 000			
Honoraires de clôture de l'opération	Non prévu			0 €												
...				0 €												
Sous-total rémunération aménageur				3 565 200 €		570 360	180 240	607 620	169 380	761 520	312 480	963 600				
TOTAL DEPENSES				45 075	32 202 677	4 574 562	5 629 514	2 275 148	4 414 354	2 928 701	5 332 451	1 811 340	5 191 532			
Recettes (HT)																
Cessions de charges foncières																
(Sur la base du tableau annexe des recettes) VOIR TABLEAU				34 585 000												
Terrain à bâtir				24 835 000		2 338 000	1 502 000	3 293 500	1 411 500	6 076 000	2 604 000		7 610 000			
collectifs libres				8 250 000		4 110 000		3 300 000					840 000			
collectifs sociaux				1 500 000		720 000		240 000			540 000					
...				0												
Sous-total cessions				34 585 000		7 168 000	1 502 000	6 833 500	1 411 500	6 616 000	2 604 000	8 450 000				
TOTAL RECETTES				34 585 000		7 168 000	1 502 000	6 833 500	1 411 500	6 616 000	2 604 000	8 450 000				
RESULTAT ANNUEL				2 427 398		-4 574 562	1 538 486	-773 148	2 419 146	-1 517 201	1 283 549	792 660	3 258 468			
Impôt sur les sociétés																
RESULTAT ANNUEL Après IS				2 063 288		-3 888 378	1 307 714	-657 176	2 056 274	-1 289 621	1 091 017	673 761	2 769 698			
RESULTAT CUMULE						-3 888 378	-2 580 664	-3 237 840	-1 181 566	-2 471 187	-1 380 171	-706 410	2 063 288			
TRESORERIE DE L'OPERATION																
Recettes				34 585 000		7 168 000	1 502 000	6 833 500	1 411 500	6 616 000	2 604 000	8 450 000				
...				0		7 168 000	1 502 000	6 833 500	1 411 500	6 616 000	2 604 000	8 450 000				
Dépenses				32 157 602		4 574 562	5 629 514	2 275 148	4 414 354	2 928 701	5 332 451	1 811 340	5 191 532			
...				0		4 574 562	5 629 514	2 275 148	4 414 354	2 928 701	5 332 451	1 811 340	5 191 532			
SOLDE ANNUEL					2 427 398	-4 574 562	1 538 486	-773 148	2 419 146	-1 517 201	1 283 549	792 660	3 258 468			
SOLDE CUMULE						-4 574 562	-3 036 075	-3 809 224	-1 390 078	-2 907 279	-1 623 730	-831 070	2 427 398			

