

CADOL DES PAYS DE LA LOIRE

**PRESENTATION DES COMPOSANTES D'UN BILAN DE PROMOTION IMMOBILIERE PRIVÉ
&
DES CONDITIONS DE SON NECESSAIRE ÉQUILIBRE ECONOMIQUE**

Bertrand MOURS
Président



9 décembre 2022

Patrick PAILLOUX
Délégué régional



Propos introductif

Un bilan de promotion en VEFA (Vente en l'Etat de Futur Achèvement) : Comment ça marche ?

Avant de regarder le fonctionnement du bilan, on regarde « les règles du jeu » d'une opération **de logement en secteur dit «protégé»** :

- La forme de la vente,
- Les garanties de la vente,
- Le financement,
- Les fondamentaux d'un projet immobilier,
- Le planning,



La suite du document détaille la constitution **d'un bilan de promotion** et l'illustre dans deux hypothèses : en zones tendues et en zones détendues.

Il présente également différentes variantes et leurs répercussions sur le bilan de promotion : modifications du stationnement (nombre de places et typologie), évolution des coûts de travaux (RE2020), modification du pourcentage de logements sociaux (35%, 40%, 45%).

La forme de la vente :

Les différentes garanties prévues pour la **vente de logement en secteur dit «protégé»** seront l'objet de vérification par le **Notaire en charge de l'opération.**

Les garanties de la vente :

La plus importante est la GFA (**Garantie Financière d'Achèvement**) qui sera délivrée par la banque, au regard d'un dossier complet permettant **d'analyser le programme, sa fiabilité administrative, technique, financière et commerciale.**

A ce titre, la banque va analyser :

- **Le permis de construire** pour s'assurer de son obtention et de sa purge,
- Le dossier **de construction** avec les informations concernant le cout travaux, **les entreprises retenues,**
- Le dossier **commercial**, avec les plans des logements, les descriptifs et la **grille de prix** pour s'assurer de sa cohérence au marché,
- Du **bilan financier** pour en vérifier la pertinence au regard des particularité de l'opération.

Conditions d'engagement : seuils de fonds propres et de pré-commercialisation.





Le financement de l'opération :

Celui-ci est en général assuré de la façon suivante :

- Les fonds propres dédiés à l'opération,
- les appels de fonds sur le prix de vente au fur et à mesure de l'avancement des travaux (contre le transfert de propriété de ceux-ci et GFA), dès les signatures des actes de vente,
- Un prêt sera accordé sous forme **d'ouverture de crédit** à taux variable.

Cette ouverture de crédit peut se décomposer en 2 parties : l'une portant sur le terrain, l'autre sur l'accompagnement des travaux. (montants selon besoins estimés selon plan de trésorerie).

D'autres obligations existent, notamment la **Garantie Dommage Ouvrage**, qui fait l'objet d'une assurance que va payer le vendeur, sous forme de prime unique, afin d'apporter une garantie, pendant les 10 ans suivant l'achèvement de l'immeuble.

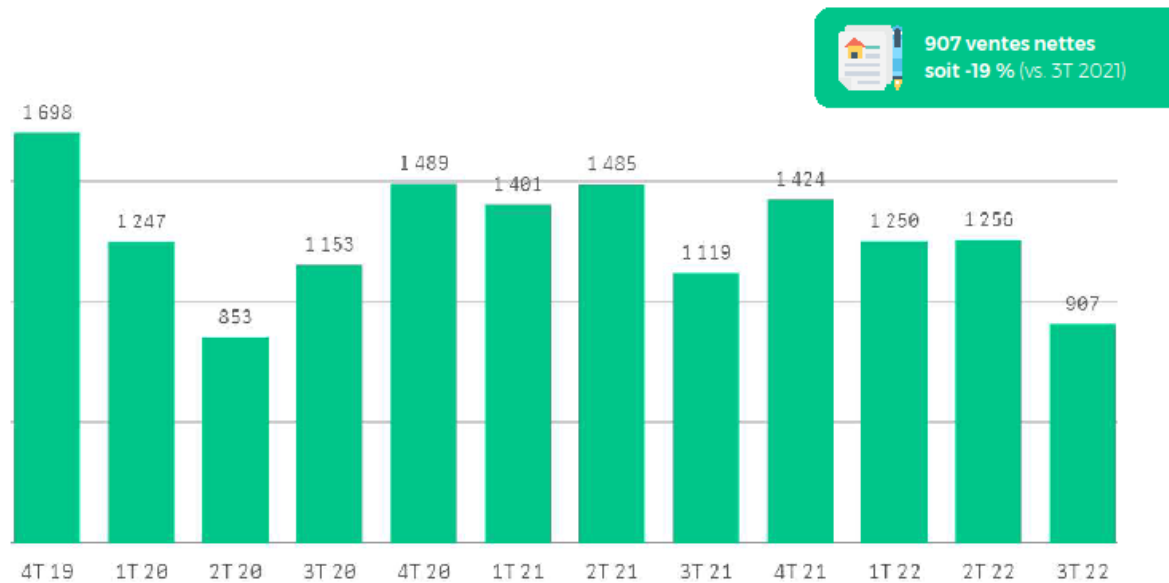
Mais cela ne représente qu'une partie des actions à mener afin de développer une opération immobilière de logements.

COMMENT VALIDER UN PROJET IMMOBILIER NEUF :

Une opération immobilière est la rencontre :

- D'un besoin,
- D'un marché,
- D'un projet,

Ventes / Des volumes de ventes au trimestre qui repassent sous la barre des 1.000 unités, soit un niveau proche de ceux du printemps 2020



COMMENT VALIDER UN PROJET IMMOBILIER NEUF :

Le marché : outil d'analyse et connaissance : OLOMA

| | 3T 21 | 4T 21 | 1T 22 | 2T 22 | 3T 22 | Cumul* |
|-------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Programmes en com.**** | 317 | 317 | 315 | 303 | 298 | - |
| <i>dont Collectif**</i> | 276 | 276 | 276 | 263 | 256 | - |
| <i>dont Individuel groupé</i> | 41 | 41 | 39 | 40 | 42 | - |
| Mises en vente | 655 | 932 | 756 | 841 | 465 | 2994 |
| <i>dont Collectif**</i> | 579 | 897 | 727 | 793 | 403 | 2820 |
| <i>dont Individuel groupé</i> | 76 | 35 | 29 | 48 | 62 | 174 |
| Ventes brutes | 903 | 993 | 885 | 888 | 723 | 3489 |
| <i>dont Collectif**</i> | 827 | 936 | 830 | 839 | 680 | 3285 |
| <i>dont Individuel groupé</i> | 76 | 57 | 55 | 49 | 43 | 204 |
| Désistements | 179 | 137 | 139 | 151 | 227 | 654 |
| <i>dont Collectif**</i> | 165 | 127 | 132 | 148 | 224 | 631 |
| <i>dont Individuel groupé</i> | 14 | 10 | 7 | 3 | 3 | 23 |
| Ventes nettes | 724 | 856 | 746 | 737 | 496 | 2835 |
| <i>dont Collectif**</i> | 662 | 809 | 698 | 691 | 456 | 2654 |
| <i>dont Individuel groupé</i> | 62 | 47 | 48 | 46 | 40 | 181 |
| Retraits*** | 43 | 43 | 68 | 51 | 66 | 228 |
| <i>dont Collectif**</i> | 43 | 23 | 68 | 51 | 66 | 208 |
| <i>dont Individuel groupé</i> | | 20 | | | | 20 |
| Offre commerciale | 2976 | 3009 | 2951 | 3004 | 2907 | 2907 |
| <i>dont Collectif**</i> | 2765 | 2830 | 2791 | 2842 | 2723 | 2723 |
| <i>dont Individuel groupé</i> | 211 | 179 | 160 | 162 | 184 | 184 |

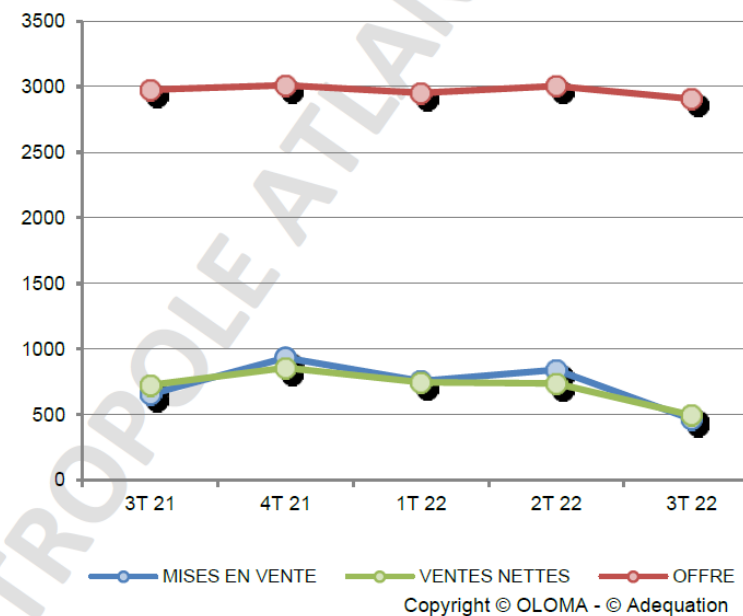
*Cumulé mobile des 4 derniers trimestres

**Collectif + habitat intermédiaire

***Nombre de logements des programmes dont la commercialisation a été suspendue ou arrêtée définitivement

**** pour des raisons techniques, le total du nombre de programmes en cours de commercialisation indiqué peut différer de la somme des deux natures de programmes

Evolution des volumes de mises en vente, ventes et offre commerciale



COMMENT VALIDER UN PROJET IMMOBILIER NEUF :

Connaissance du marché :

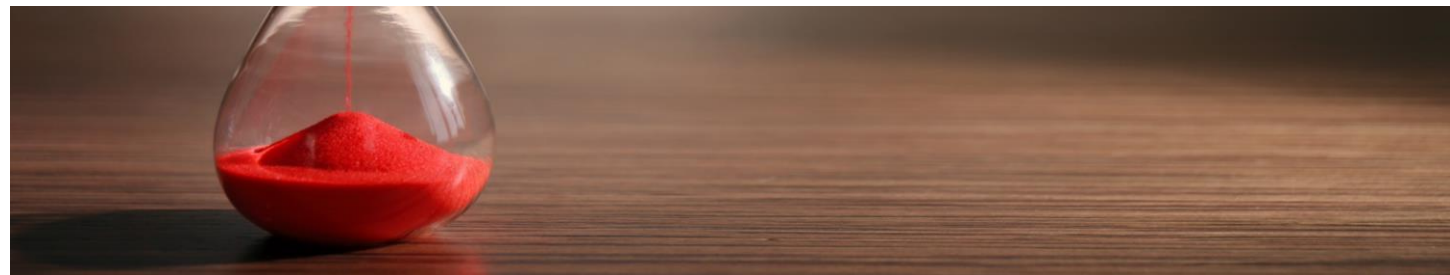
COLLECTIF

vente par mois du programme SI = stock initial GP : en secteur aménagé (ZAC, permis d'aménager, secteur ANRU...)

| | Commune / Quartier | Mev | Mec | Livr | SI | Offre | V/M | GP | Financement | QEB | Surface moyenne | Prix au m ² du programme (SI) | | | |
|--------|------------------------|----------|----------|----------|-----|-------|------|----|-------------|---------|-----------------|--|------------|-------------|------------|
| | | | | | | | | | | | | hors PKG | | avec PKG | |
| | | | | | | | | | | | | TVA réduite | TVA pleine | TVA réduite | TVA pleine |
| ises | NANTES - ILE DE NANTES | déc.-20 | déc.-21 | juin-23 | 46 | 23 | 1.05 | X | Libre | RT 2012 | 70.82 | - | 4 646 € | - | 4 703 € |
| e | NANTES - ILE DE NANTES | août-21 | avr.-23 | juin-24 | 24 | 0 | 1.71 | | BRS | RT 2012 | 60.88 | 2 607 € | - | 2 823 € | - |
| agne | NANTES - ILE DE NANTES | janv.-19 | sept.-19 | juin-22 | 17 | 0 | 0.38 | X | Libre | RT 2012 | 62.96 | - | 5 867 € | - | 6 199 € |
| au duc | NANTES - ILE DE NANTES | mars-20 | déc.-21 | juin-23 | 58 | 16 | 1.35 | | Libre | RT 2012 | 53.02 | - | 5 994 € | - | 6 307 € |
| dre | NANTES - ILE DE NANTES | mai-20 | déc.-21 | juin-23 | 122 | 48 | 2.55 | | Libre | RT 2012 | 56.12 | - | 4 956 € | - | 5 298 € |
| lancho | NANTES - ILE DE NANTES | nov.-19 | déc.-20 | sept.-23 | 78 | 18 | 1.71 | | Libre | RT 2012 | 55.35 | - | 4 940 € | - | 5 249 € |
| èe | NANTES - ILE DE NANTES | janv.-21 | juil.-21 | déc.-22 | 15 | 4 | 0.52 | X | Libre | RT 2012 | 49.47 | - | 5 154 € | - | 5 478 € |
| u | NANTES - ILE DE NANTES | avr.-19 | déc.-19 | juin-22 | 122 | 0 | 2.9 | X | Libre | RT 2012 | 51.53 | - | 5 511 € | - | 5 846 € |
| | | | | | 59 | 1 | 1.61 | X | Libre | RT 2012 | 66.76 | - | 4 377 € | - | 4 611 € |
| au duc | NANTES - ILE DE NANTES | oct.-19 | sept.-21 | juin-22 | 1 | 1 | 0 | X | PSLA | RT 2012 | 44.1 | 3 201 € | - | - | - |

FRISE CHRONOLOGIQUE :

Temporalités d'un programme de promotion immobilière, opération simple en diffus, logements sans spécificité, accord propriétaire rapide, pas de modification PLU, études PRO/DCE à suivre le dossier de permis, sans attendre la purge PC.



Pourquoi un document didactique a été réalisé en 2021 par la FPI ?

- Des promoteurs aux modèles économiques variés
 - Une méconnaissance de beaucoup d'acteurs (Elus, collectivités, bailleurs, SEM, Fédérations, ...) de notre modèle économique, des risques que nous portons, des différences avec le modèle économiques des bailleurs, ...
 - Des demandes de collectivités de travailler sur des bilans de référence pour déterminer des montants de prix et des proportions de logements intermédiaires, abordables, ... (à inscrire dans les PLH, les PLU, les Chartes, ...)
 - Des négociations de prix de vente en VEFA sociale notamment sur Nantes Métropole avec l'USH,
 - Des images caricaturales sur la marge du promoteur, sur le prix du foncier...
 - Un contexte économique en mouvement
- Décision de réaliser un document didactique

Extraits du document didactique réalisé par la FPI des Pays de la Loire

The cover features the FPI des Pays de la Loire logo at the top right, which includes a stylized house icon and the text 'PAYS DE LA LOIRE' and 'FÉDÉRATION PROMOTEURS IMMOBILIERS'. The main title is centered in large, bold, blue letters. At the bottom left, it says 'OCTOBRE 2021'. At the bottom center, there is a teal banner with the slogan 'AIDONS LA VILLE DE DEMAIN À SORTIR DE TERRE' and a small illustration of a person walking and a person on a bicycle. The FPI logo is also present on the banner.

FPI DES PAYS DE LA LOIRE

**LA NECESSAIRE
COUVERTURE DU RISQUE
POUR PROTEGER LES
CLIENTS :
IMPACTS SUR LES BILANS
DE PROMOTION**

OCTOBRE 2021

AIDONS LA VILLE DE DEMAIN À SORTIR DE TERRE

FRANCE
FÉDÉRATION PROMOTEURS IMMOBILIERS

La FPI des Pays de la Loire a réalisé ce document didactique visant à expliquer à tous les différents éléments constitutifs d'un bilan de promotion, les risques qu'il couvre et leurs répercussions sur le modèle économique de la promotion immobilière.

Ce document a été élaboré au sein d'un groupe de travail regroupant les membres partenaires bancaires adhérents à la FPI des Pays de la Loire.



GRANDS POSTES DU BILAN DE PROMOTION :

Dès la première analyse d'opération, à la détection d'un foncier, la viabilité de l'opération va être évaluée sur la base d'un bilan. Ce bilan, présenté sous forme simplifiée ci-dessous, va être le fil conducteur de l'opération et permet tout au long de la vie de l'opération d'en assurer le pilotage financier.

| |
|-----------------------------|
| POSTES DE DEPENSES |
| FONCIER |
| TAXES |
| FRAIS TECHNIQUES ET VRD |
| CONSTRUCTION |
| HONORAIRES TECHNIQUES |
| FRAIS DE GESTION ET AUTRES |
| ELEMENTS FINANCIERS |
| PRIX DE REVIENT H.T. |
| MARGE / CA HT |
| RECETTES |
| LOGEMENTS |
| AUTRES SURFACES |
| ANNEXES : STATIONNEMENTS |

GRANDS POSTES DU BILAN DE PROMOTION :

Les différents postes de dépenses et de recettes sont les suivants :

| |
|---|
| FONCIER |
| - Prix terrain |
| - Eventuel frais d'agence |
| - Frais d'actes |
| - Frais divers terrain (TF, assurance, gardiennage) |
| TAXES |
| - taxes : TA |
| - taxes : TAP |
| - PFAC |
| FRAIS TECHNIQUES ET VRD |
| - frais techniques : géomètre |
| - frais techniques : sondage et études de sols |
| - DEMOLITION |
| - DEPOLLUTION |
| - VRD, |
| - Espaces verts, |
| - Honoraires VRD et Espaces verts, |
| - Divers |

| |
|--|
| CONSTRUCTION |
| - Fondations spéciales |
| - Blindage, tenue des terres |
| - Reprise de voirie |
| - Parking sous-sol |
| - Superstructures logements |
| - Superstructures autre que logts |
| - Révision |
| - Imprévus |
| HONORAIRES TECHNIQUES |
| - HONORAIRES TECHNIQUE MO Architecte |
| - HONORAIRES TECHNIQUE paysage + BE ecologie |
| - HONORAIRES TECHNIQUE BET |
| - LABEL |
| - HONORAIRES TECHNIQUE Contrôle, |
| - HONORAIRES TECHNIQUE SPS |
| - ASSURANCES DO CNR |

| |
|---|
| FRAIS DE GESTION ET AUTRES |
| - HONORAIRES GESTION MAITRISE D'OUVRAGE |
| - HONORAIRES SAV |
| - COMMERCIALISATION Logts libres |
| - COMMERCIALISATION com. +activités |
| - PUBLICITE + COMMUNICATION + MARKETING |
| ELEMENTS FINANCIERS |
| - FRAIS FINANCIERS |
| - FRAIS DE GARANTIE BANCAIRE |
| - FRAIS DIVERS ANNEXES (vie société, avocats, notaires,...) |
| PRIX DE REVIENT H.T. en K€ |
| MARGE / CA HT |
| RECETTES |
| LOGEMENTS |
| AUTRES SURFACES |
| ANNEXES : PARKINGS |

BILAN SIMPLIFIE AVEC MIXITE ZONE TENDUE :

Exemple d'une opération en zone tendue avec 9 000 m² de SDP dont 1 000 m² de bureaux et 8 000 m² en logement, dont **30 %** en locatif social, **10 %** en abordable, **10 %** en intermédiaire. 1 place de stationnement/logt, RT 2012.

| | TOTAL | logements libres | logements intermédiaires | logements abordables PSLA | logements locatifs sociaux | Bureaux et activités |
|---|---------------------|---------------------|--------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------|
| SURFACE SDP | 9000 | 4000 | 800 | 800 | 2400 | 1000 |
| % logement | 100% | 50% | 10% | 10% | 30% | |
| Surface habitable (SHAB) logements | 7360 | 3680 | 736 | 736 | 2208 | |
| nombre de logements | 127 | 65 | 12 | 12 | 38 | |
| Surface utile (SU) Bureaux Commerces | 950 | | | | | 950 |
| Prix de vente au m ² SHAB ou SU HT | | 4 488 € | 3 083 € | 2 844 € | 2 258 € | 3 800 € |
| parking en sous sol (nombre) | 116 | 65 | 12 | 12 | 19 | 8 |
| prix de vente des PK HT | | 15 000 € | 12 500 € | 14 218 € | - € | 15 000 € |
| CA TOTAL opération HT | 30 889 344 € | 17 490 840 € | 2 419 333 € | 2 263 507 € | 4 985 664 € | 3 730 000 € |

BILAN SIMPLIFIE AVEC MIXITE ZONE TENDUE :

Exemple d'une opération en zone tendue avec 9 000 m² de SDP dont 1 000 m² de bureaux et 8 000 m² en logement, dont **30 %** en locatif social, **10 %** en abordable, **10 %** en intermédiaire. 1 place de stationnement/logt, RT 2012.

Version globale :

| POSTES DE DEPENSES | % | valeur | EN € H.T. |
|-----------------------------------|--------------|----------------|---------------------|
| FONCIER | | 562 € | 5 060 873 € |
| TAXES | 21% | | 319 522 € |
| FRAIS TECHNIQUES ET VRD | | | 613 200 € |
| CONSTRUCTION | 55% | 1 929 € | 16 028 976 € |
| HONORAIRES TECHNIQUES | 6,7% | | 1 938 305 € |
| FRAIS DE GESTION ET AUTRES | 15,2% | | 4 425 143 € |
| ELEMENTS FINANCIERS | 2,6% | | 749 679 € |
| PRIX DE REVIENT H.T. en K€ | | 3 506 € | 29 135 697 € |
| MARGE / CA HT | 5,68% | 211 € | 1 753 647 € |
| | | | 30 889 344 € |

BILAN SIMPLIFIE AVEC MIXITE ZONE TENDUE :

Exemple d'une opération en zone tendue avec 9 000 m² de SDP dont 1 000 m² de bureaux et 8 000 m² en logement, dont **30 %** en locatif social, **10 %** en abordable, **10 %** en intermédiaire. 1 place de stationnement/logt, RT 2012.

Bilan éclaté par typologie de produits :

| POSTES DE DEPENSES | valeur | EN € H.T. | LL | LI | LA | LLS | B + C |
|--|---------|--------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| FONCIER | 562 € | 5 060 873 € | 3 945 940 € | 2 244 € | 81 663 € | - 365 812 € | 1 396 838 € |
| Valeur foncière au m² de SDP | | | 986 € | 3 € | 102 € | - 152 € | 1 397 € |
| TAXES | | 319 522 € | 173 680 € | 34 736 € | 8 824 € | 26 472 € | 75 810 € |
| FRAIS TECHNIQUES ET VRD | | 613 200 € | 272 533 € | 54 507 € | 54 507 € | 163 520 € | 68 133 € |
| CONSTRUCTION | 1 929 € | 16 028 976 € | 7 702 656 € | 1 523 891 € | 1 447 347 € | 4 059 162 € | 1 295 920 € |
| HONORAIRES TECHNIQUES | | 1 938 305 € | 930 318 € | 184 054 € | 174 809 € | 490 261 € | 158 863 € |
| FRAIS DE GESTION ET AUTRES | | 4 425 143 € | 2 923 021 € | 406 516 € | 296 716 € | 393 440 € | 405 450 € |
| ELEMENTS FINANCIERS | | 749 679 € | 493 242 € | 68 225 € | 63 831 € | 19 195 € | 105 186 € |
| PRIX DE REVIENT H.T. en K€ | 3 506 € | 29 135 697 € | 16 441 390 € | 2 274 173 € | 2 127 697 € | 4 786 237 € | 3 506 200 € |
| MARGE / CA HT | 211 € | 1 753 647 € | 1 049 450 € | 145 160 € | 135 810 € | 199 427 € | 223 800 € |
| | 5,68% | 30 889 344 € | 17 490 840 € | 2 419 333 € | 2 263 507 € | 4 985 664 € | 3 730 000 € |

BILAN SIMPLIFIE AVEC MIXITE ZONE TENDUE :

Même exemple avec une modification du logement social à **35 %**, abordable à **15 %** et intermédiaire à **10 %**,
impact sur le foncier : -16 %

| POSTES DE DEPENSES | valeur | EN € H.T. | LL | LI | LA | LLS | B + C |
|-------------------------------------|---------|--------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| FONCIER | 472 € | 4 247 026 € | 3 164 280 € | 2 244 € | 107 323 € | - 423 659 € | 1 396 838 € |
| Valeur foncière au m² de SDP | | | 989 € | 3 € | 89 € | - 151 € | 1 397 € |
| TAXES | | 293 610 € | 138 944 € | 34 736 € | 13 236 € | 30 884 € | 75 810 € |
| FRAIS TECHNIQUES ET VRD | | 613 200 € | 218 027 € | 54 507 € | 81 760 € | 190 773 € | 68 133 € |
| CONSTRUCTION | 1 914 € | 15 902 512 € | 6 145 485 € | 1 523 891 € | 2 204 301 € | 4 732 915 € | 1 295 920 € |
| HONORAIRES TECHNIQUES | | 1 923 030 € | 742 245 € | 184 054 € | 266 233 € | 571 636 € | 158 863 € |
| FRAIS DE GESTION ET AUTRES | | 4 055 701 € | 2 335 861 € | 406 516 € | 448 874 € | 459 000 € | 405 450 € |
| ELEMENTS FINANCIERS | | 686 524 € | 394 170 € | 68 225 € | 96 548 € | 22 394 € | 105 186 € |
| PRIX DE REVIENT H.T. en K€ | 3 336 € | 27 721 603 € | 13 139 012 € | 2 274 173 € | 3 218 275 € | 5 583 944 € | 3 506 200 € |
| MARGE / CA HT | 198 € | 1 645 706 € | 838 660 € | 145 160 € | 205 422 € | 232 664 € | 223 800 € |
| | 5,60% | 29 367 310 € | 13 977 672 € | 2 419 333 € | 3 423 696 € | 5 816 608 € | 3 730 000 € |

BILAN SIMPLIFIE AVEC MIXITE ZONE TENDUE :

Même exemple avec une modification du logement social à **35 %**, abordable à **15 %** et intermédiaire à **10 %**,
impact sur le prix du libre : + 8,2 % (on passe de 5 385 € TTC à 5 830 € TTC)

| POSTES DE DEPENSES | valeur | EN € H.T. | LL | LI | LA | LLS | B + C |
|--|---------|--------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| FONCIER | 562 € | 5 060 500 € | 3 977 754 € | 2 244 € | 107 323 € | - 423 659 € | 1 396 838 € |
| Valeur foncière au m² de SDP | | | 1 243 € | 3 € | 89 € | - 151 € | 1 397 € |
| TAXES | | 293 610 € | 138 944 € | 34 736 € | 13 236 € | 30 884 € | 75 810 € |
| FRAIS TECHNIQUES ET VRD | | 613 200 € | 218 027 € | 54 507 € | 81 760 € | 190 773 € | 68 133 € |
| CONSTRUCTION | 1 914 € | 15 902 512 € | 6 145 485 € | 1 523 891 € | 2 204 301 € | 4 732 915 € | 1 295 920 € |
| HONORAIRES TECHNIQUES | | 1 923 030 € | 742 245 € | 184 054 € | 266 233 € | 571 636 € | 158 863 € |
| FRAIS DE GESTION ET AUTRES | | 4 235 433 € | 2 515 593 € | 406 516 € | 448 874 € | 459 000 € | 405 450 € |
| ELEMENTS FINANCIERS | | 717 241 € | 424 888 € | 68 225 € | 96 548 € | 22 394 € | 105 186 € |
| PRIX DE REVIENT H.T. en K€ | 3 459 € | 28 745 527 € | 14 162 935 € | 2 274 173 € | 3 218 275 € | 5 583 944 € | 3 506 200 € |
| MARGE / CA HT | 206 € | 1 711 063 € | 904 017 € | 145 160 € | 205 422 € | 232 664 € | 223 800 € |
| | 5,62% | 30 456 590 € | 15 066 952 € | 2 419 333 € | 3 423 696 € | 5 816 608 € | 3 730 000 € |
| PRIX DE VENTE HT | | | 4 858 € | 3 083 € | 2 844 € | 2 258 € | 3 800 € |

BILAN SIMPLIFIE AVEC MIXITE ZONE TENDUE :

Même exemple avec modifications de la règle des parking : **0,5 place par logement** au lieu de 1 place par logement :
impact sur le prix du foncier :

| POSTES DE DEPENSES | valeur | EN € H.T. | LL | LI | LA | LLS | B + C |
|--|---------|--------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| FONCIER | 600 € | 5 403 045 € | 4 186 562 € | 58 559 € | 127 125 € | - 365 972 € | 1 396 771 € |
| Valeur foncière au m² de SDP | | | 1 047 € | 73 € | 159 € | - 152 € | 1 397 € |
| TAXES | | 319 522 € | 173 680 € | 34 736 € | 8 824 € | 26 472 € | 75 810 € |
| FRAIS TECHNIQUES ET VRD | | 613 800 € | 272 800 € | 54 560 € | 54 560 € | 163 680 € | 68 200 € |
| CONSTRUCTION | 1 841 € | 15 296 816 € | 7 170 176 € | 1 424 051 € | 1 347 507 € | 4 059 162 € | 1 295 920 € |
| HONORAIRES TECHNIQUES | | 1 849 875 € | 866 006 € | 171 995 € | 162 750 € | 490 261 € | 158 863 € |
| FRAIS DE GESTION ET AUTRES | | 4 319 127 € | 2 841 261 € | 393 661 € | 285 315 € | 393 440 € | 405 450 € |
| ELEMENTS FINANCIERS | | 731 622 € | 479 706 € | 66 110 € | 61 425 € | 19 195 € | 105 186 € |
| PRIX DE REVIENT H.T. en K€ | 3 434 € | 28 533 807 € | 15 990 190 € | 2 203 673 € | 2 047 507 € | 4 786 237 € | 3 506 200 € |
| MARGE / CA HT | 206 € | 1 715 229 € | 1 020 650 € | 140 660 € | 130 692 € | 199 427 € | 223 800 € |
| | 5,67% | 30 249 036 € | 17 010 840 € | 2 344 333 € | 2 178 199 € | 4 985 664 € | 3 730 000 € |

Ou impact sur le prix de vente (PK compris) : - 300 € TTC/m² (5 700 € à 5 400 € TTC)

BILAN SIMPLIFIE AVEC MIXITE ZONE DETENDUE :

Exemple d'une opération avec 2 000 m² SDP en logement, 20 % de LLS,

| POSTES DE DEPENSES | % | valeur | EN € H.T. | LL | LLS |
|--|--------------|----------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| FONCIER | 15% | 221 € | 441 376 € | 501 207 € | - 59 832 € |
| Valeur foncière au m² de SDP | | | | 313 € | - 150 € |
| TAXES | | | 73 884 € | 69 472 € | 4 412 € |
| FRAIS TECHNIQUES ET VRD | | | 206 200 € | 164 960 € | 41 240 € |
| CONSTRUCTION | 59% | 1 539 € | 2 832 128 € | 2 296 320 € | 535 808 € |
| HONORAIRES TECHNIQUES | 6,6% | | 314 339 € | 254 869 € | 59 470 € |
| FRAIS DE GESTION ET AUTRES | 16,5% | | 791 936 € | 739 680 € | 52 256 € |
| ELEMENTS FINANCIERS | 2,7% | | 127 081 € | 124 531 € | 2 550 € |
| PRIX DE REVIENT H.T. en K€ | | 2 602 € | 4 786 944 € | 4 151 040 € | 635 904 € |
| MARGE / CA HT | 5,74% | 158 € | 291 456 € | 264 960 € | 26 496 € |
| | | | 5 078 400 € | 4 416 000 € | 662 400 € |

BILAN SIMPLIFIE VARIATION :

Exemple de l'opération ZONE TENDUE RE2020 + 15 % sur Cout Travaux soit + 2 000 K€, c'est :

- Soit 2 200 K€ en moins sur le foncier,
- **Soit +18 % de plus sur le prix du libre : qui passe de 5 385 € à 6 361 €**

| POSTES DE DEPENSES | % | valeur | EN € H.T. |
|-----------------------------------|-------|---------|---------------------|
| FONCIER | | 314 € | 2 825 102 € |
| TAXES | 13% | | 319 522 € |
| FRAIS TECHNIQUES ET VRD | | | 613 200 € |
| CONSTRUCTION | 62% | 2 168 € | 18 015 293 € |
| HONORAIRES TECHNIQUES | 7,5% | | 2 178 210 € |
| FRAIS DE GESTION ET AUTRES | 15,2% | | 4 434 692 € |
| ELEMENTS FINANCIERS | 2,6% | | 749 679 € |
| PRIX DE REVIENT H.T. en K€ | | 3 506 € | 29 135 697 € |
| MARGE / CA HT | 5,68% | 211 € | 1 753 647 € |
| | | | 30 889 344 € |

Synthèse

- Les banques sont des acteurs clés de la VEFA aussi bien pour le montage de l'opération que pour la vente aux particuliers (accédants et investisseurs)
- La marge du bilan de promotion permet de couvrir les risques sur une période relativement longue (5/6 ans)
- Le prix de vente du logement libre (propriétaires occupants et investisseurs) est impacté par la péréquation sociale et celle liée au stationnement
- Au-delà d'un certain niveau de prix de vente, l'opération ne peut pas se lancer.
- Face au blocage actuel des opérations dans certains secteurs, chacun des grands postes de dépense et de recette fait l'objet aujourd'hui de propositions de la FPI auprès des collectivités concernées, afin d'équilibrer les bilans économiques de promotion.

Merci pour votre attention