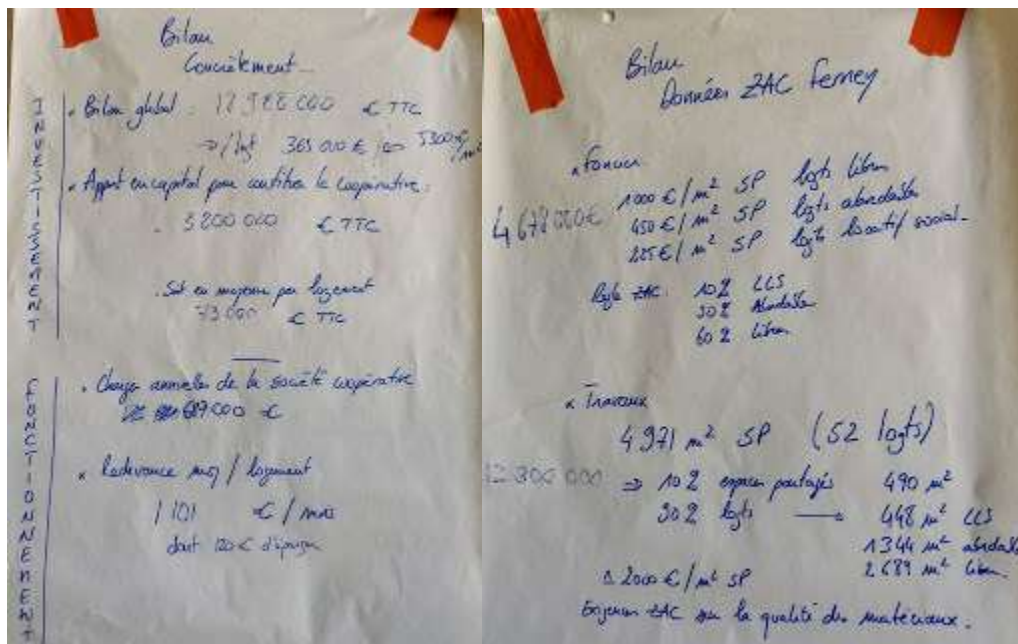


Aspect Financier

Bilan de construction (à faire avant la construction)

- Foncier = terrain (sa valeur est fonction de ce qu'on y construit) et frais (notaire, taxes TA) Ici 4,5 M€
- Etudes initiales (composition du sol, eaux fluviales, historique du terrain) Ici 30K€
- Travaux (bâtiment, ...) Ici 12M€
- Honoraires (architecte, assurances, suivi et chantier...) Ici 13,5% soit 1.7M€
- Frais (frais financiers, promotion, taxes 2.5% sur la ZAC) ici 500K€



SP Surface plancher 4971m²
Surface de la parcelle 3300m²

La TA taxe d'aménagement répond à une formule à appliquer sur le site du Ministère de l'aménagement. Cette formule est sujette à interprétation. Il est courant que les services de l'Etat arrivent à un montant supérieur à celui calculé par la maîtrise d'ouvrage. Il faut donc immédiatement négocier pour arriver à une valeur acceptable.

Le bilan financier est donc proche de 19M€ pour le projet total. Le coût est donc de 5200€/m².

Les prêts bancaires sont généralement sur 20 ans dans le logement libre, ou 30 ans dans le logement social voire 40 pour le terrain lié.

Voir la réalisation de Toulouse [Abricoop](#) accompagné par [HabFab](#), où 25 logements forment une coopérative dans un développement de 150 logements.

[Eco quartier de Strasbourg](#), et de [nombreux projets](#) dans la région de Strasbourg.

Dernier tour de table pour connaitre le sentiment de chacun.

Retour mitigé et surtout nous rentrons dans la réalité des chiffres et nous réalisons de nouvelles contraintes ... et de nouvelles opportunités.

Intéressant d'avoir les chiffres même si ça peut donner le vertige.