



COMMUNE DE CUSY

Opération « des  
BRUCHET »

Compléments  
d'informations

**NORAZ**  
architectes dplg



**AGATE**  
AGENCE ALPINE  
DES TERRITOIRES

## LE PROGRAMME : LOGEMENTS / SURFACES DÉVELOPPÉES

CANDIDATS	DEMATHIEU BARD	EDOUARD DENIS	EDELIS	BOUYGUES IMMO	SINFIMMO
Nombre de logements	91	80	95	90	91
SP TOTALE	8 475 m <sup>2</sup>	<u>7 669 m<sup>2</sup></u>	8 482 m <sup>2</sup>	8 364 m <sup>2</sup>	<u>7 570 m<sup>2</sup></u>
Emprise privée	?	?	9 492	31 050	28 075
Emprise publique	?	?	17 797	9 570 + dp (?)	10 525
Emprise rétrocedé	?	?	3 105		
SHAB LOGEMENT	6 667	5 885	6 620	6 380	5 753
Moyenne / logement	73	73	70	71	63

# Le programme : les stationnements

	DEMATHIEU		EDOUARD		EDELIS		BOUYGUES		SINFIMMO	
Stationnement logement	212		187		270 -> 209		210		211 (->172)	
Couvert	174	82%	102	54%	157-> 144	58 % -> 68 %	150	72 %	142 147 (-> 108)	68 %
Aérien	8		58		53 -> 46		30		34	
Visiteurs	30		27		40 -> 19		30		30	
Stationnements / logement	Total	2,65	Total	2,3	Total	2,9	Total	2,4	Total	2,3
	Couvert	1,9	Couvert	1,3	Couvert	1,7	Couvert	1,7	Couvert	1,6

Stationnement tertiaire	33	29	34	29	27
Aérien	0	29	37 -> 34	34 (dont 16 couverts)	27
Visiteurs	Mutualisation -33	???	???	- 7 places publiques	???

## Le programme : développement durable

''''	DEMATHIEU BARD	EDOUARD DENIS	EDELIS	BOUYGUES IMMO	SINFIMMO
Type de chaufferie	Bois / propane	Bois	Bois ?	Bois / propane	Bois
Puissance chaufferie	720 KWH	1 100 KWh	700 KWh	450 KWh pour la partie logement	?
Localisation chaufferie	SUD	NORD	Nord	NORD	SUD
Budget chaufferie	605 000 € prise en charge opérateur = 284 350€ (47 %)	800 000 € (chaufferie qui alimente les bâtiments actuels + projet + résidence sénior)	680 000 €	2 solutions : solution propre au projet 450 Kwh 350 000 € (hors génie civil) ou Solution mutualisée ouverte avec prise en charge de la part	? Vient se raccorder sur la requalification de la future chaufferie
Performance énergétique,,	RT 2012	RT 2012	RT 2012 – 20%	RT 2012 – 30%	RT 2012 – 20%
Equipement DEV DUR			Toits photovoltaïques (électricité / ménager)	Construction bas carbone	ECS

## Le programme : positionnement commercial

	DEMATHIEU BARD	EDOUARD DENIS	EDELIS	BOUYGUES IMMO	SINFIMMO
Prix accession libre	3 309 (collectif) 3 291 (intermédiaire) 3 086 (maisons)	3 850 (intermédiaire) 3 750 (maisons ind)	3 589	Entre 3 300 et 3 700 €	3 400 (collectif) 3000 (maisons ind)
Prix accession sociale	2 808	2 100 (1 stationnement)	2 743		2 321 (1 stationnement)
Prix locatif social	2 226	2 050 (1 stationnement)	2 200		2 200 (1 stationnement)
Prix commerces	2 000	2 000	2 000	2 000	1 500 (livré brut)
Prix maisons médicales	2 000	2 000	2 000	2 000	2 100
Prix services	2 000	2 000	2 000	2 000	1 500 (livré brut)

## Le programme : bilan financier

DEPENSES	DEMATHIEU BARD	EDOUARD DENIS	EDELIS	BOUYGUES IMMO	SINFIMMO
CA HT	<b>20 007 410,00</b>	<b>19 223 717,00</b>	20 583 894,00	22 634 940	18 640 000
TOTALE SP	<b>8475 m<sup>2</sup></b>	<b>7 669 m<sup>2</sup></b>	<b>8 482 m<sup>2</sup></b>	<b>8364 m<sup>2</sup></b>	<b>7570 m<sup>2</sup></b>
Travaux	11 733 000,00	11 851 046,00	12 625 660,00	16 723 345,00	12 238 000,00
honoraires sur travaux	1 278 319,00	2 256 107,00	1 158 999,00	1 372 399,00	1 244 000,00
assurances travaux	117 330,00		126 256,60	compris ds honoraires trvx	383 000,00
garantie financière d'achèvement (GFA)	70 000,00			compris ds honoraires trvx	109 000,00
honoraire de commercialisation	609 500,00	1 528 544,00	1 109 844,00	441 008,00	609 000,00
frais marketing	352 814,00				289 000,00
frais divers	465 450,00	70 000,00		29 180,00	55 000,00
provision pour aléas					335 000,00
frais de MOA	900 000,00		1 268 672,00	462 000,00	1 094 000,00
Taxe aménagement	543 932,00	593 489,00	406 298,00	594 000,00	437 000,00
achat du foncier	<b>730 000,00</b>	<b>1 150 000,00</b>	<b>2 030 000,00</b>	<b>1 275 000,00</b>	<b>1 039 375,00</b>
frais financiers	400 150,00	337 406,00	525 061,00	88 712,00	219 000,00
<b>TOTAL cout dépenses</b>	<b>17 200 495,00</b>	<b>17 786 592,00</b>	<b>18 725 729,60</b>	<b>20 985 644,00</b>	<b>18 129 125,00</b>
Résultat d'exploitation	<b>2 806 915,00</b>	<b>1 437 125,00</b>	<b>1 858 164,40</b>	<b>1 649 296,00</b>	<b>510 875,00</b>
MARGE	10%	8%	10%	8%	<b>2,4%</b>

## Le programme : bilan financier

DEPENSES	DEMATHIEU BARD	EDOUARD DENIS	EDELIS	BOUYGUES IMMO	SINFIMMO
CA HT	<b>20 007 410,00</b>	<b>19 223 717,00</b>	20 583 894,00	22 634 940	18 640 000
TOTALE SP	<b>8475 m²</b>	<b>7 669 m²</b>	<b>8 482 m²</b>	<b>8364 m²</b>	<b>7570 m²</b>
Travaux	11 733 000,00	12 771 046 €	12 625 660,00	16 723 345,00	12 238 000,00
		Dont 1 1015 000 chaufferie Dont 1 350 000 VRD, espaces publics, zone humide Dont 9 900 000 batiments			
honoraires sur travaux	1 278 319,00	2 256 107,00	1 158 999,00	1 372 399,00	1 244 000,00
assurances travaux	117 330,00		126 256,60	compris ds honoraires trvx	383 000,00
garantie financière d'achèvement (GFA)	70 000,00			compris ds honoraires trvx	109 000,00
honoraire de commercialisation	609 500,00	1 528 544,00	1 109 844,00	441 008,00	609 000,00
frais marketing	352 814,00				289 000,00
frais divers	465 450,00	70 000,00		29 180,00	55 000,00
provision pour aléas					335 000,00
frais de MOA	900 000,00		1 268 672,00	462 000,00	1 094 000,00
Taxe aménagement	543 932,00	593 489,00	406 298,00	594 000,00	437 000,00
achat du foncier	730 000,00	230 000	2 030 000,00	1 275 000,00	1 039 375,00
frais financiers	400 150,00	337 406,00	525 061,00	88 712,00	219 000,00
<b>TOTAL cout dépenses</b>	<b>17 200 495,00</b>	<b>17 786 592,00</b>	<b>18 725 729,60</b>	<b>20 985 644,00</b>	<b>18 129 125,00</b>
Résultat d'exploitation	<b>2 806 915,00</b>	<b>1 437 125,00</b>	<b>1 858 164,40</b>	<b>1 649 296,00</b>	<b>510 875,00</b>
MARGE	10%	8%	10%	8%	2,4%

# OFFRE FONCIERE

	DEMATHIEU BARD	EDOUARD DENIS	EDELIS	BOUYGUES IMMO	SINFIMMO
<i>CA HT</i>	<b>20 007 410,00</b>	<b>19 223 717,00</b>	20 583 894,00	22 634 940	18 640 000
<i>Surfaces plancher totales développées</i>	<b>8475 m<sup>2</sup></b>	<b>7 669 m<sup>2</sup></b>	<b>8 482 m<sup>2</sup></b>	<b>8364 m<sup>2</sup></b>	<b>7570 m<sup>2</sup></b>
<i>SHAB Logements</i>	7 082 m <sup>2</sup>	6 300 m <sup>2</sup>	6 997 m <sup>2</sup>	6 934 m <sup>2</sup>	6 220 m <sup>2</sup>
<i>Nombre de logements</i>	91	80	95	90	91
<i>Cout travaux bâtiment ( = €/ m<sup>2</sup>sdp)</i>	11 733 500 (1 384 € / m <sup>2</sup> )	9 900 000 (1 290 €/m <sup>2</sup> )	11 075 660 (1 305 € / m <sup>2</sup> )	<b>14 517 345</b> (1 735 € / m <sup>2</sup> )	11 436 382 (1 510 €/m <sup>2</sup> )
<i>Cout travaux VRD ( = €/ m<sup>2</sup>sdp)</i>	1 462 000	1 950 000	1 550 000	<b>2 148 000</b>	1 638 725
<i>Cout travaux TCE ( = €/ m<sup>2</sup>sdp)</i>	13 195 500 (1 556 € / m <sup>2</sup> )	11 850 000 (1 545 € / m <sup>2</sup> )	12 625 660 (1 488 € / m <sup>2</sup> )	16 665 345 <b>(1 992 € / m<sup>2</sup>)</b>	13 075 107 (1 727 €/m <sup>2</sup> )
<i>Achat du foncier</i>	<b>730 000</b> Participation à hauteur de 47% de la chaufferie (soit estimation de remise au norme de 630 K€ HT)	<b>230 000</b> <b>Construction chaufferie réseaux privé/ publics incluse + espaces publics + vrd</b>	<b>2 030 000</b>	<b>1 275 000</b> Construction de la chaufferie pour la part logements privés comprise	<b>1 039 375</b>



# COUT D'AMENAGEMENT ESPACE PUBLICUE

	DEMATHIEU BARD	EDOUARD DENIS	EDELIS	BOUYGUES IMMO	SINFIMMO
<i>Espaces publiques</i>	325 000	1 350 000	950 000	1 258 365	488 720 €
<i>Prix aménagement zone humide</i>	121 000	?	?	639 365 €	488 720 €
<i>Prix aménagement place publique</i>	85 000			619 000	
<i>Prix aménagement parking</i>	80 000				
<i>Prix aménagement extérieur</i>	40 000				
<b>FINANCEMENT promoteur</b>		1 350 000	PUP	0	0
<i>Financement communes</i>	325 000	-		1 258 365	488 720 €
<i>Achat du foncier</i>	730 000 Participation à hauteur de 47% de la chaufferie (soit estimation de remise au norme de 630 K€ HT)	230 000 Construction chaufferie réseau collectif, espaces publics, places, zones humides, stationnements publics	2 030 000  PUP	1 275 000 Construction de la chaufferie pour la part logements privés comprise	1 039 375 € Pas de chaufferie comprise