



LES HABILES

le coût d'un projet immobilier
les capacités individuelles et collectives
les solidarités à travers les montages juridiques

Atelier mensuel mardi 5 avril 2016

Coût d'un projet

- L'achat du terrain et les dépenses associées
- La construction,
- Les études et le pilotage du chantier
- Les autres postes de dépense
- Quelques repères
 - Notre exemple : 5 logements + communs (500m²) en agglomération Grenobloise; projet en phase « avant projet définitif » (APD)



TTC/m ²	Total 500m ²
xx€	xxxx€

Coût d'un projet

- **L'achat du terrain et les dépenses associées**
 - Le coût du terrain payé au propriétaire
Exprimé soit à la surface, soit à la capacité constructive de la parcelle
 - Les frais de mutation de la propriété (notaire, enregistrement..)
 - Démolition, dépollution, désamiantage
 - Aménagement (terrassment,...)
 - Les dépenses de raccordement payées aux concessionnaires :
assainissement, eau, électricité, téléphone, gaz, chauffage urbain,
...
 - **Coût entre 10 % et 20 % du budget total du projet**
 - Les travaux de VRD: réseaux et aménagement espaces verts

TTC/m ² c	Total 500m ²
570€	285 000€

Coût d'un projet

- **Les coûts de construction**

Décomposition en lots de travaux

1	GROS-ŒUVRE (démolition éventuelle)	9	PLOMBERIE SANITAIRE, CHAUFFAGE, VENTILATION
2	CHARPENTE, COUVERTURE, ZINGUERIE, PLANCHER BOIS	10	CHAPES
3	ETANCHEITE	11	SERRURERIE, PORTES METALLIQUES
4	MENUISERIE EXTERIEURE, VITRAGE, VOLETS ROULANTS	12	CARRELAGE ET FAIENCE
5	MENUISERIE INTERIEURE ET EXTERIEURES BOIS	13	ECHAFAUDAGES
6	ISOLATION THERMIQUE ET COUPE FEU	14	FACADE
7	CLOISONS, DOUBLAGES, FAUX PLAFONDS, ISOLATION	15	PEINTURE ET PAPIERS PEINTS
8	ELECTRICITE, COURANTS FORTS ET FAIBLES	16	ASCENSEUR

Coût entre 1 250 € HT et 1 800 € HT du m² habitable

Environ 35/55 % du coût du projet

TTC/m ²	Total 500m ²
1600€	960 000€

Coût d'un projet

- **La maîtrise d'œuvre (MOE)**

- L'architecte : « Mission complète »

Missions de base : Diag (réhabilitation), ESQ, APS, APD, PRO, DCE, ACT, AOR

Missions complémentaires : EXE, OPC

- Les Bureaux d'Etudes Techniques (BET)

- BE structure (béton, bois)
- BE fluide (Electricité, eau, chauffage, gaz, VMC...)
- BE économie de la construction

Coût entre 10 et 14% du coût des travaux de construction

TTC/m ²	Total 500m ²
211€	105 600€

Coût d'un projet

Les Missions de l'architecte

OAD	Ouverture administratif du dossier	
PRE	Etudes Préliminaires	Esquisses
APS	Avant Projet Sommaire	
		Documents graphiques
		Descriptif sommaire
		Estimation des travaux
APD	Avant Projet Définitif	
		Documents graphiques
		Descriptif Détaillé
		Estimation détaillée par lots
DPC	Dossier de demande de permis de construire	
		Documents graphiques
		Documents administratifs et notices
		Volet paysager
PRO	Projet	
PCG	Projet de Conception Générale	
		Documents graphiques
		Documents écrits (pièces écrites)
DCE	Dossier de consultation des entrepreneurs	
MDT	Mise au point des marchés de travaux	
VISA	Visa des documents des entrepreneurs (co ou sous traitants)	
EXE	Etudes d'Exécution	
DET	Direction de l'Exécution des contrats de travaux	
		Suivi de chantier
		Vérification de situations de travaux
AOR	Assistance aux Opérations de Réception des travaux	
		Levée des réserves
DOE	Dossiers des Ouvrages Exécutés	

Coût d'un projet

- **Les autres BE**

- Géotechnique (étude de sols)
- Coordination SPS (Sécurité , Protection de la santé)
- Contrôle technique
- OPC (ordonnancement, coordination et pilotage du chantier)

Coût entre 2 000 € HT et 5 000 € HT par poste de dépense

TTC/m ²	Total 500m ²
30€	15 020€

Coût d'un projet

- **Les autres postes de dépense**

- Les taxes (aménagement, redevance archéologique préventive, ...)
- AMO - Accompagnateur de projet
- L'assurance dommage ouvrage

Entre 2 et 4 % du coût des travaux plus MOE

- Les aléas

En phase avant projet sommaire (APS) prévoir au minimum 5 % à 7% du coût du projet

- Autres :

- Les frais de structuration juridique (notaire, conseil...), état descriptif de division ou de jouissance, règlement de copropriété,
- Les frais bancaires (dossier, intérêts intercalaires, garantie, assurances décès invalidité)
- Garantie financière d'achèvement (GFA)...

TTC/m ²	Total 500m ²
36€	18 000€

TTC/m ²	Total 500m ²
40€	20 000€

TTC/m ²	Total 500m ²
200€	99 954€

TTC/m ²	Total 500m ²
6€	3 000€

TTC/m ²	Total 500m ²
6€	3 000€

Coût d'un projet

- **La TVA**

- TVA taux plein (ou normal) : 20%
- TVA taux intermédiaire : 10 % pour les travaux de rénovation (voir nota)
- TVA taux réduit : 5,5 %
 - travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements (voir nota)
 - zone ANRU ou dans le périmètre des 300 m (revenu < PLS accession)
 - Programme PSLA (Prêt Social Location Accession)

Nota : Le taux intermédiaire ou réduit est exclu pour les travaux importants qui constituent plus qu'une simple rénovation

- surélévation du bâtiment ou addition de construction,
- remise à l'état neuf de plus de la moitié du gros œuvre (fondations, charpentes, murs porteurs, façades hors ravalement),
- remise à l'état neuf à plus des 2/3 des éléments de second œuvre : planchers non porteurs, huisseries extérieures, cloisons, installations sanitaires, plomberie, installations électriques et chauffage,
- augmentation de la surface de plancher des locaux existants de plus de 10 %.

Coût d'un projet

Quelques repères

- Prix du terrain

Bailleur sociaux : entre 160 et 200 €/m² de « surface de plancher »

Terrains privés : entre 300 et 550 €/m² de « surface de plancher »

- Plafond PSLA : Prêt Social Location Accession (TVA réduite)

Zone B1 : La Metro, CC Pays du Grésivaudan, CC Pays Voironnais (sauf exception)

2 741 € HT + TVA 5,5 % = 2 892 € TTC / m² habitable

pour info : 2 741 € HT + TVA 20 % = 3 289 € TTC / m² habitable

Zone C (Brié et Angonnes, Herbeys, Quaix en Chartreuse, Vaulnaveys le bas, Miribel-Lanchâtre, Lumbin, La Murette ...) :

2 093 € HT + TVA 5,5 % = 2 208 € TTC / m² habitable

pour info : 2 093 € HT + TVA 20 % = 2 511 € TTC / m² habitable

St Marcellin, Vinay, Pontcharra est en zone B2

Coûts prévisionnels du projet

5 logements + communs (500m²) en agglomération Grenobloise

Coûts		
HT/m ²	TTC/m ²	Total TTC 500m ²

Terrain	Terrain		500	250 000
	Frais notaire		30	15 000
	VRD espace vert		40	20 000
Bâti	coût construction	1 600	1 920	960 000
Etude	M.Oeuvre (11%)		211	105 600
	Géotechnicien		10	5 000
	OPC		0	0
	Bureau SPS		7	3 500
Taxe	Taxe aménagement , archéol.		36	18 000
Assurance	Dommmage ouvrage		40	20 000
Juridique	SCI-règlement copro		6	3 000
Aléas=> 7% estimation phase APS			196	98 007

TOTAL			2 996	1 498 107
--------------	--	--	--------------	------------------



LES **HABILES**

les capacités individuelles et collectives

Atelier mensuel mardi 5 avril 2016

Les capacités individuelles et collectives

Les capacités individuelles

- Les apports en fonds propres
- La vente de l'immobilier
- Les emprunts
 - Prêts immobiliers
 - Prêts bonifiés (locatif social)
 - Prêts à taux zéro (PTZ+)

Les capacités individuelles et collectives

Bleu : les entrées		Surface Habitable privative			Surface de Plancher SDP	Budget					
Nom	Situation personnelle vis-à-vis du logement social	S.H. m ²	S.H + partagées	Apport personnel disponible		Revente de l'appartement occupé actuellement (remboursement emprunts et frais déduits)	Emprunt réalisable (PTZ inclus)	Budget total	Capacité personnelle / m ² Surf. Hab.	Capacité personnelle / m ² SDP	
1	foyer 1	Hors plafond	82	95	110	50 000 €	195 000 €		245 000 €	2 572 €	2 236 €
2	foyer 2	PLAI	92	107	123		95 000 €	145 000 €	240 000 €	2 245 €	1 952 €
3	foyer 3	PLUS	85	99	114	53 000 €		185 000 €	238 000 €	2 410 €	2 096 €
4	foyer 4	PLS	65	76	87	10 000 €	180 000 €		190 000 €	2 516 €	2 188 €
5	foyer 5	PSLA	55	64	73			150 000 €	150 000 €	2 347 €	2 041 €
6											
7											
8											
9											
Surfaces partagées		SHAB	61								
TOTAL			440	506		113 000 €	470 000 €	480 000 €	1 063 000 €	2 414 €	2 099 €

Les capacités individuelles et collectives

Les capacités individuelles

- Les apports en fonds propres : épargne, famille, etc.
- La vente de l'immobilier
- Les emprunts : bancaire
 - Prêts immobiliers
 - Prêts à taux zéro (PTZ+), Eco PTZ

Les capacités collectives

- La mise à la disposition du groupe des sommes disponibles
- Les prêts solidaires (membre du groupe, famille, amis, réseaux)
- Les emprunts collectifs : bancaire ou CAF ou caisses de retraite
- Les solidarités à travers les montages juridiques

Les aides financières

- Les aides à la rénovation
 - Eco PTZ
 - Les aides de l'ANAH (Agence nationale pour l'habitat) à la rénovation pour les propriétaires occupants ou bailleurs
 - Le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE)
- Aide financière de la Metro à l'accession sociale



LES **HABILES**

Les solidarités financières à travers les montages juridiques

Atelier mensuel mardi 5 avril 2016

Les solidarités financières à travers les montages juridiques

Quelques idées :

Copropriété : parties communes

- répartition des coûts de construction (et des charges) en fonction des capacités de chacun (salaire, patrimoine, reste à vivre,)

- création d'une SCI qui détient les parties communes

Les associés détiennent la société (les parties communes) à hauteur de leur capacité

Les solidarités financières à travers les montages juridiques

Quelques idées :

SCI : l'ensemble du projet

- le capital social de la société calé sur l'apport le plus faible, le reste des apports disponibles est apporté en compte courant d'associés et mis au service du collectif
- apport en capital social calé sur la capacité individuelle (détention de la société de manière différente) rémunération par la location des surfaces occupées (bail de location)

Conséquences :

- Revente des parts : difficulté pour le rentant d'accès aux prêts bancaires
- Partage des résultats et des plus values à hauteur des parts (au moins vis-à-vis du fisc)
- Portage du risque : à hauteur des parts du capital social (associés indéfiniment responsables à proportion des parts détenues)

Les solidarités financières à travers les montages juridiques

Quelques idées :

Coopératives d'habitants : l'ensemble du projet

- Les porteurs de projets ne détiennent pas le patrimoine; ils sont locataires de la société créée
- les apports en parts sociales peuvent être différents mais ne génèrent aucun pouvoir spécifique (1 associé = 1 voix)
- le statut n'est pas encore reconnu (Loi Alur pas encore en vigueur) => montage HABICOOP

Conséquences : Revente des parts (si demandé par l'associé) : dépend de la capacité de la société (risque au moins à court terme)
Portage du risque : limité aux apports

Conclusion

- **Il est important d'avoir un repère sur les coûts et les différents postes**
 - Avoir un œil réaliste sur les coûts du projet attendu avant de se lancer
 - Juger la capacité financière du groupe vis-à-vis de ses ambitions
- **Etre vigilant lors de la sélection de la MOE sur sa capacité à respecter l'enveloppe budgétaire définie**
 - Bien établir le budget disponible et le faire valider par la MOE => par exemple, mettre une close dans le contrat sur le respect de l'enveloppe budgétaire, attention au budget HT/TTC !
 - Rencontrer des maîtres d'ouvrages ayant déjà réalisé des projets avec cette équipe
 - Prendre un économiste indépendant si nécessaire pour vérifier les cotations fournies par la MOE
- **Ne pas négliger les « aléas »: ça coûte presque toujours (un peu) plus cher que prévu !**
- **Bien regarder les financements « alternatifs » possibles et bien repérer que nous n'avons pas le même rapport à l'argent les uns les autres**
- **Plus la phase étude et réalisation dure longtemps, plus le projet coûte cher**
 - Le groupe doit bien fonctionner, avoir acquis une certaine maturité avant de se lancer dans le concret
 - Le projet doit être bien défini et le groupe actif et réactif, les changements de dernière minute coutent cher