

PLATEFORME FINANCIERE

2005	Consultation 2008	Base estimation Domaines Mars 2010	Permis de Construire Décembre 2011
------	-------------------	------------------------------------	------------------------------------

CONSTRUCTIBILITE PROJET

Surfaces terrains		Surfaces terrains		Surfaces terrains		Surfaces terrains		
A	Surface terrain globale en m ²	19 666	A	Surface terrain globale en m ²	19 666	A	Surface terrain globale en m ²	20 423
B	Surface assiette PC en m ²	13 693	B	Surface assiette PC en m ²	16 300	B	Surface assiette PC en m ²	17 681
Constructibilité (m ² SHON)		Constructibilité (m ² SHON)		Constructibilité (m ² SHON)		Constructibilité (m ² SHON)		
C	Constructibilité (m ² SHON)	16 700	C	Constructibilité (m ² SHON)	28 000	C	Constructibilité (m ² SHON)	29 434
D	Valeur foncière	12 225 000 €	D	Valeur foncière	20 216 000 €	D	Valeur foncière	21 794 061 €
	Prix/m ² SHON	732 €		Prix/m ² SHON	722 €		Prix/m ² SHON	740 €

CONSTRUCTIBILITE APPARTENANT A LA COLLECTIVITE (COS>1) - CALCUL DU PLD

Plafond Légal de Densité		Plafond Légal de Densité		Plafond Légal de Densité		Plafond Légal de Densité		
E	Surface terrain en m ² (COS 1)	13 693	E	Surface terrain en m ² (COS 1)	16 469	E	Surface terrain en m ² (COS 1)	17 681
	Dépassement COS	3 007		Dépassement COS	12 264		Dépassement COS	11 750
	PLD = dépassement x 600 €	1 804 200 €		PLD	7 000 000 €		PLD = dépassement x 600 €	7 050 000 €

CONSTRUCTIBILITE APPARTENANT AUX PROPRIETAIRES FONCIERS - CALCUL DU PRIX DES TERRAINS "NET VENDEUR"

Valeur foncière des terrains		Valeur foncière des terrains		Valeur foncière des terrains		Valeur foncière des terrains		
F	Prix des terrains brut (D-E)	10 420 800 €	F	Prix des terrains brut (D-E)	13 216 000 €	F1	Prix des terrains brut	14 099 750 €
	Prix au m ² de terrain global	530 €		Prix au m ² de terrain global	672 €		Prix arrondi par les Domaines	14 000 000 €
							Prix au m ² de terrain global	712 €
Provisions pour études et frais de montage		Provisions pour études et frais de montage		Provisions pour études et aléas		Provisions pour études et aléas		
G	Etudes, frais de montage	- €	G	Etudes, frais de montage	1 750 000 €	G	Etudes (géomètre, géotechniques)	340 000 €
	Provisions /m ²	- €		Provisions /m ²	89 €	*	Aléas (fondations, consolidation...)	900 000 €
							Total	1 240 000 €
Valeur terrains encombrés		Valeur terrains encombrés		Valeur terrains encombrés (650€)		Valeur terrains encombrés (650€)		
H	Total (D-G)	12 225 000 €	H	Total (D-G)	11 466 000 €	H	RATP 17 145 m ² *650€	11 144 250 €
	Prix/m ²	622 €		Prix/m ²	583 €		STIF 2521 m ² *650€	1 638 650 €
							Total (F-G arrondi)	12 800 000 €
							Prix/m ²	650 €
Coût de libération des sols		Coût de libération des sols		Coût de libération des sols (estimation Domaines)		Coût de libération des sols (estimation Domaines)		
I	Dépollution, aménagements, fondations spéciales	- €	I	Dépollution, aménagements, fondations spéciales	2 500 000 €	I	RATP 17 145 m ²	2 515 000 €
	Couverture et paysagement gare routière	- €		Couverture et paysagement gare routière	1 500 000 €		STIF 2521 m ²	1 585 000 €
	Total	- €		Total	4 000 000 €		Total	4 100 000 €
	Coût/m ² terrain global	- €		Coût/m ² terrain global	203 €		Coût/m ² terrain global	208 €
Prix des terrains "net vendeur"		Prix des terrains "net vendeur"		Prix des terrains "net vendeur"		Prix des terrains "net vendeur"		
J	Prix terrains "net vendeur" (H-I)	12 225 000 €	J	Prix terrains "net vendeur" (H-I)	7 466 000 €	J	RATP	8 629 250 €
							STIF	53 650 €
							Prix terrains "net vendeur" (H-I)	8 700 000 €
							Prix/m ² RATP	503 €
							Prix/m ² STIF	21 €
							Prix terrains "net vendeur" (H-I)	9 200 000 €
							Prix/m ² RATP	532 €
							Prix/m ² STIF	21 €

* Provision ajoutée par Eiffage, le rapport de la DNID ne faisant mention d'aucune charge au titre d'aléas autre que la diminution de 50 €/m²