



Vallée Sud
HABITAT

Grand Paris

Grand Paris

Affaire : Opération de réhabilitation de 10 logements et création de 2 logements sociaux

Adresse : 17 Avenue du Général Leclerc

Stade du projet APS

de DROC /d'OS: 00/01/1900

Etude faite par : G ROMEO

Étude réalisée le : 28/10/2025

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

HABITAT
Grand Paris

OPERATION GLOBALE			LOGEMENTS PLA			LOGEMENTS PLUS			LOGEMENTS PLS			COMMERCES							
Nbre de logts: 12 SU total: 482,78 Surface commerces: 49,48 surface plancher crééée: 452,70 Nbre de places de PK en ext locatif : 0 Nbre de total places de PK en S-S locatif : 0	Nbre de logts PLA: 6 TVA: 5,50% SU Total de PLA: 244,82 % de PLA à la LOGT: 50,00% % de PLA à la SU: 50,71% Surface plancher: 233,64 Nbre de places de PK en ext : 0 Nbre de PK en S-S : 0 Nbre total de places de PK : 0	Nbre de logts PLUS: 6 TVA: 10,00% SU Total de PLUS: 237,96 % de PLUS au LOGT: 50,00% % de PLUS à la SU: 49,29% Surface plancher: 219,06 Nbre de places de PK en ext : 0 Nbre de PK en S-S : 0 Nbre total de places de PK : 0	Nbre de logts PLS: 0 TVA: 10,000% SU Total de PLS: 0,00 % de PLS au LOGT: 0,00% % de PLS à la SU: 0,00% Surface plancher: 0,00 Nbre de places de PK en ext : 0 Nbre de PK en S-S : 0 Nbre total de places de PK : 0	Cout au logt en € HT: 294 206,00€ Cout au logt en € HT: 276 525,77€ Cout en € HT au m² SU: 6 777,04€	SHAB PLA: 233,64 SHAB PLUS: 219,06 SHAB PLS: 0,00 Cout au logt en € HT: #DIV/0! Cout au logt en € HT: #DIV/0!	Valeur HT 1 767 511,74 €	Valeur TTC 1 925 112,99 €	Valeur HT 798 477,37 €	Valeur TTC 842 297,25 €	Valeur HT 786 101,55 €	Valeur TTC 863 853,61 €	Valeur HT - €	Taux TVA 5,5%	Valeur HT 730 482,03 €	Valeur TTC 770 658,54 €	Valeur HT 710 026,81 €	Taux TVA 10,0%	Valeur HT 781 029,50 €	Valeur TTC 830,00 €
Provision Amiante 157 350,00€ Estimation APS 1 079 000,000€	Surface plancher PK S-S : 0,00 Cout au logt en € HT : 294 206,00€ Coût en € HT au m² SU : 71 351,49€	Surface plancher PLA : 0,00 Cout au logt en € HT : 276 525,77€ Coût en € HT au m² SU : 6 777,04€	Surface plancher PLUS : 0,00 Cout au logt en € HT : 270 496,22€ Coût au m² SU : 6 820,38€	Surface plancher PLS : 0,00 Cout au logt en € HT : #DIV/0! Coût au m² SU : #DIV/0!															
Charge foncière																			
Achat du terrain																			
Prix d'acquisition du bâtiment																			
Prix d'acquisition du terrain + 5ans																			
Frais d'agence																			
Frais de notaire 2,4%																			
Etudes préalables																			
Etudes préalables (diag. divers et faisabilité)																			
Sondages de sols																			
Sondage pollution de sols																			
Sondages destructifs, inspection TV, ...																			
Diagnostic (termites, amiante, plomb ...)																			
Indemnités d'éviction commerces																			
Relocations																			
Travaux																			
Déconstruction / démolition																			
Dépollution / désamiantage																			
Terrassement																			
Conformement des carrières																			
Fondations spéciales (reprises en ss/oeuvre)																			
VRD																			
Actualisation 3,00%																			
Révision et imprévus 5,00%																			
Honoraires																			
Démolition / déconstruction																			
Dépollution																			
Fondations spéciales (reprises en ss/oeuvre)																			
VRD																			
Concessionnaires																			
Branchement ERDF																			
Création d'un poste de transformation ERDF																			
Branchement GRDF - €																			
Branchement Orange 500,00€																			
Branchement EAU 1 500,00€																			
Création d'une borne incendie																			
Branchement Assainissement																			
Taxes d'aménagement																			
Communale 5,00%																			
Communale majorée 0,00%																			
IDF 1,00%																			
CG92 2,30%																			
Assainissement 7,50 €																			
Redevance archéologique 0,40%																			
Création commerces 134,07 €																			
Taxe pour PK en surface 5 000,00€																			
Taxe pour PK en souterrain 8,30%																			
Valeur forfaitaire de taxation sans 1 054,00 €																			
Travaux																			
Travaux (ent., group d'ent., corps état séparés)																			
Construction																			
Frais de voirie																			
Aléas 15,00%																			
Révision et imprévus 15,00%																			
Honoraires et frais divers																			
Honoraires																			
Maîtrise d'œuvre DIAG																			
Maîtrise d'œuvre 7,50%																			
Maîtrise d'œuvre OPC																			
AMO																			
AMO NF HABITAT																			
Bureau de contrôle 2,000%																			
Coordonnateur SPS 2,000%																			
Géomètre																			
Assurance DO 2,00%																			
PROMOTELEC HPE RENOV 135,00 €																			
Conduite d'opération 5,00%																			
Frais de Direction 0,13%																			
0,13% de 0 à 30 logts / 0,07% à partir de 51 logts																			
Frais divers																			
Frais mise en copropriété																			
Référé préventif																			
TOTAL PRIX DE REVIENT REVISE																			
	3 427 642,67 €	3 720 418,57 €	1 610 829,73 €	1 699 328,99 €	1 575 706,13 €	1 732 418,66 €	- €	- €	- €	- €	- €	241 106,83 €	288 670,92 €						
INTERETS DE PREFINANCEME 3%												7 233,20 €	8 660,13 €						
TOTAL PRIX DE REVIENT AVEC PREFI	3 530 471,95 €	3 832 031,13 €	1 659 154,62 €	1 750 308,86 €	1 622 977,31 €	1 784 391,22 €	- €	- €	- €	- €	- €	248 340,03 €	297 331,05 €						