



**Cbt. FAVRE-DUBOULOZ-COFFY
à l'attention de Mte. Jean-Luc. FAVRE
8, Rue Charles Dupraz
74100 ANNEMASSE**

Réf PP/0

Objet : ÉTUDE FAISABILITÉ PROMOTION NERNIER

MESSERY, le 25 février 2023

Cher Maître,

Vous nous avez interrogé sur les possibilités de réalisation d'une promotion immobilière sis sur le territoire de la commune de Nernier 74140, en prenant pour base le foncier sur lesquels un programme d'aménagement est actuellement en cours de réalisation sur la dite commune.

Cette approche est établie en fonctions des éléments portés à notre connaissance et pour ceux inconnus sur les ratios de base ainsi que les calculs et principes généraux appliquées généralement pour de telles opérations immobilières.

Vous nous demandez d'établir un prévisionnel basé sur la construction 39 appartements dont 9 logements sociaux.

Nous prendrons donc pour base un prix de 2 100,00 € HT (TVA 10%) pour les 9 logement sociaux et 5 200,00 € TTC pour les logement en secteur libre, sur une base commune de 65,00 m² par unité d'habitation.

Vous nous avez également indiqué que l'achat du foncier nécessaire à la réalisation de cette promotion, y compris un ancien bâtiment à démolir propriété privée de la commune était d'environ de 750 000 €, valeur de convenance fixée entre les parties.

Compte-tenu de ces éléments nous pouvons envisager l'étude de faisabilité suivante:



Logement sociaux	9 logements de 65,00 m ² habitable
Prix de vente :	2 100 € HT
	= 1 228 500 €
Logement secteur libre	30 logements de 65,00 m ² habitable
Prix de vente:	5 200 € TTC
	= 8 450 000 € HT

Total des recettes: **9 678 500 € HT**

Coût de construction: 1 900 € HT/m² surface habitable
4 816 500 € HT

Honoraires techniques:
10,6% du coût des travaux **515 000 € HT**

Concessionnaires: **85 000 € HT**

Démolition: **150 000 € HT**

Taxe d'aménagement: **110 000 € HT**

PFAC: **70 200 € HT**

Publicité/Communication: **185 000 € HT**

Commercialisation: **380 000 € HT**

Total coût construction: **6 311 700 € HT**

Prix acquisition foncier: **750 000 €**

Total des charges: **7 061 700 € HT**

Résultat brut: **2 616 800 € HT**

Il apparaît donc que le résultat de la promotion en cours est extrêmement intéressant et produit une marge bénéficiaire très confortable à la société promotrice, par rapport aux moyennes d'usage



Vous nous demandez également qu'elle aurait été la possibilité d'optimiser les prix de vente du foncier au bénéfice de la commune de Nernier, dont le prix que vous nous avez indiqué est de 750 00 €.

Dans le cadre des promotions immobilières courantes la marge habituelle est d'environ 8% + honoraires divers.

Sur cette base habituellement pratiquée, il ressortirait sur le résultat brut de l'opération réalisée à Nernier une marge de 774 280 € (8%) + des honoraires annexes d'étude et de réalisation de 677 495 € (7%) soit un résultat brut de 1 451 775 €, alors que le l'analyse théorique exprimé ci-dessus un résultat brut de 2 616 800 €.

Par déduction sur cette base de calcul, la commune aurait pu vendre sont foncier à a hauteur de 1 865 025 € au lieu des 750 000 € précédemment indiqué, soit dans l'absolu un manque à gagner de 1 115 025 € pour la commune de Nernier.

Telles sont les constatations, réflexions et conclusions que nous présentons en réponse à la mission qui nous a été confiée.

Cette estimation, non contractuelle, est un avis de valeur qui ne peut se substituer à une expertise immobilière.

Vous souhaitant bonne réception de ces éléments, nous vous prions d'agréer, Cher Maître, nos salutations distinguées.

Patrick POLI