

Notice d'utilisation du modèle de bilan prévisionnel

Le Candidat présente un bilan d'opération par produit. Ce bilan comporte l'ensemble des éléments de prix de revient et de chiffre d'affaires prévisionnel. Il est précisé que les éléments financiers proposés par le candidat dans le présent cadre font partie intégrante de l'offre sur laquelle il s'engage. Dès lors tout élément pertinent du cadre de réponse pourra, au choix du Propriétaire, intégrer le champ contractuel, sous forme d'un engagement juridique du candidat à réitérer dans la promesse vente et dans la vente. Ces éléments pourront notamment servir de base de calcul au complément de prix.

Le candidat pourra modifier/ajouter des lignes afin de préciser certains aspects du bilan proposé. En particulier, il est indiqué aux candidats les éléments suivants :

- Le candidat est libre de proposer, le cas échéant, le produit de son choix en « Produit 2 », « Produit 3 », et « Produit 4 », selon la programmation qu'il aura retenue ;
- Le candidat est libre d'ajouter un nouveau produit, en insérant une nouvelle série de colonnes, sur le modèle des autres produits déjà intégrés dans le bilan (*logements en accession*, « produit 2 », « produit 3 » et « produit 4 ») en s'assurant d'actualiser la série de colonnes du « Total » ;
- De manière générale, les candidats devront respecter les unités de base de calcul indiqués dans le bilan prévisionnel, notamment :
 - o l'unité de base de calcul des ratios indiqués dans les lignes relatives aux travaux et aux dépenses est la Surface De Plancher (SDP) ;
 - o l'unité de base de calcul des ratios indiqués dans les lignes relatives aux recettes est la Surface Habitable (SHAB) ou la Surface Utile Brute (SUB), selon les produits ;
- Le cas échéant, un montant forfaitaire est attendu pour les postes de dépense suivants : Branchements (*ligne 20*), Aménagements divers / VRD (*ligne 26*), Végétalisation (*ligne 30*) ;
- Certains champs pourront être laissés vides, s'ils ne s'avèrent pas pertinent par rapport au projet du candidat (*exemple : végétalisation, VRD, sondages*).
- Le candidat devra adapter les taux de TVA par produit, selon sa programmation ;
- Le candidat est libre d'adapter les lignes relatives aux différentes taxes (*lignes 16 à 19*) en les nommant selon ses besoins ;
- En cas de réalisation de stationnement, le candidat est libre d'ajouter les lignes relatives à la construction et à la commercialisation des places de stationnement.
- Il conviendra au candidat de détailler, par la création de nouvelles lignes, le poste de dépense « Aménagement divers / VRD » (*cellule B26*) en fonction des besoins de son projet (réalisation des voiries, traitement des espaces verts, préparation du sol, démolition, désamiantage, dépollution, etc.),
- Les colonnes « Loyer prévisionnel » (*J2*) et « Taux de capitalisation retenu » (*K2*) du tableau de synthèse programmatique doivent être remplies, à titre informatif, pour les actifs destinés à l'investissement (immobilier d'entreprise, commerces, etc.).

TABLEAU DE SYNTHESE PROGRAMMATIQUE

	Nombre niveaux	SDP	Coefficient de structure	SHAB / SUB	Nombre	Surface moyenne des cellules	Nombre de stationnement
Produit 1		0 m ²	0.00	0 m ²			
Produit 2		0 m ²	0.00	0 m ²			
Produit 3		0 m ²	0.00	0 m ²			
Produit 4		0 m ²	0.00	0 m ²			

PRODUIT 1							
-----------	--	--	--	--	--	--	--

DÉPENSES	Coût HT/unité	Base	HT	TVA	TTC
I. CHARGE FONCIERE					
Valeur de la charge foncière	0 €/m ²	SDP	0 m ²	0 €	0 €
Droits d'enregistrements	0.0%	Charge foncière HT	0 €	0 €	
Frais de notaire	0.0%	Charge foncière HT	0 €	0 €	0 €
Taxe 1	0.00 €/m ²	Surface taxable	0 m ²	0 €	
Taxe 2	0.00 €/m ²	Surface taxable	0 m ²	0 €	
Taxe 3	0.00 €/m ²	Surface taxable	0 m ²	0 €	
Taxe 4	0.00 €/m ²	Surface taxable	0 m ²	0 €	
Branchements	0 €	Forfaitaire	-	0 €	0 €
Géomètre / Huissier	0.00 €/m ²	SDP	0 m ²	0 €	0 €
Rapports de sondages et d'analyse du sol et du sous-sol - Situation environnementale et géotechnique	0.00 €/m ²	SDP	0 m ²	0 €	0 €
Référé préventif	0 €	Forfaitaire	-	0 €	0 €
TOTAL CHARGE FONCIERE (I)			0 €	0 €	0 €
II. DÉPENSES TECHNIQUES					
Aménagement divers / VRD	0 €	Forfaitaire	-	0 €	0 €
Sous total travaux VRD			0 €	0 €	0 €
Travaux bâti	0 €/m ²	SDP	0 m ²	0 €	0 €
Travaux parking	0 €/m ²	SDP	0 m ²	0 €	0 €
Végétalisation	0 €	Forfaitaire	-	0 €	0 €
Aléas / Révision des prix	0%	Coût travaux HT	0 €	0 €	0 €
Sous total travaux bâti			0 €	0 €	0 €
Sous total travaux (VRD + Bâti)			0 €	0 €	0 €
Maitrise d'œuvre	0.0%	Coût travaux HT	0 €	0 €	0 €
BET	0.0%	Coût travaux HT	0 €	0 €	0 €
Bureau de contrôle	0.0%	Coût travaux HT	0 €	0 €	0 €
CSPS	0.0%	Coût travaux HT	0 €	0 €	0 €
OPC	0.0%	Coût travaux HT	0 €	0 €	0 €
Divers (AMO HQE, etc.)	0.0%	Coût travaux HT	0 €	0 €	0 €
Sous total honoraires techniques			0 €	0 €	0 €
TOTAL DÉPENSES TECHNIQUES (II)			0 €	0 €	0 €
Foncier + DEPENSES TECHNIQUES (I+II)			0 €	0 €	0 €
III. AUTRES DÉPENSES					
Assurances	0.0%	Total dépenses techniques	0 €	0 €	0 €
Frais financiers	0.0%	CA TTC	0 €	0 €	0 €
GFA et caution	0.0%	CA TTC	0 €	0 €	0 €
Honoraires de gestion	0.0%	CA HT	0 €	0 €	0 €
Frais généraux	0.0%	CA HT	0 €	0 €	0 €
Honoraires de commercialisation	0.0%	CA TTC	0 €	0 €	0 €
Publicité - Maquette	0.0%	CA TTC	0 €	0 €	0 €
TOTAL AUTRES DÉPENSES (III)			0 €	0 €	0 €
PRIX DE REVIENT DE L'OPÉRATION (I+II+III)			0 €	0 €	0 €
RECETTES					
Prix de vente du bâti	0 m ²	0.00	0 m ²	0 €	0 €
Prix de vente du stationnement			0 u.	0 €	0 €
TOTAL RECETTES	0 m²		0 m²	0 €	0 €
RESULTAT				0 €	
Marge opérateur				#DIV/0!	
Marge opérateur				#DIV/0!	