

Valeur de commercialisation

Désignation	Code	Formule éventuelle	Montant	Unité
Surface de plancher	SP			m2
Surface de location	SL		2251	m2
Ratio net / brut	R	SUP / SP		%
Etat locatif (26 appartements)	ELR		CHF 600 000	CHF/an
Loyer annuel moyen			267	CHF/(m2*an)
Nombre de places de parc intérieures	PI		52	places
Nombre de places de parc extérieures	PE		0	places
Etat locatif des places de parc	ELP	120	74880	CHF/an
Etat locatif total	ELT	ELR + ELP	CHF 674 880	CHF/an
Structuration du taux de capitalisation				
Rémunération des fonds propres	RFP		2.75	%
Rémunération des fonds étrangers	RFE			%
Charges d'exploitation	CE		0.5	%
Frais d'entretien	FE		0.5	%
Risques de vacants	RV		0.1	%
Provision pour travaux futurs	PTF		0.75	%
<i>Selon Fracheboud</i>				
Taux de capitalisation	TC	RFP + RFE + CE + FE + RV + PTF	4.6	%
Valeur de rendement	VR	ELT / TC	CHF 14 671 304	CHF
Incidence foncière	IF		17.72%	%
Valeur d'achat du foncier	VT		CHF 2 600 000	CHF

Coût de revient

Désignation	Code	Formule éventuelle	Montant	Unité
Travaux préparatoires	CFC 1		139 000	CHF
Coûts de construction				
VB			16 399	m3
Coût moyen par m3			617	CHF/m3
SPB	SPB		2 569	m2
Coût moyen par m2	CM		3 939	CHF/m2
CFC 20				
CFC 21				
CFC 22				
CFC 23				CHF
CFC 24				
CFC 25				m3
CFC 26				CHF/m3
CFC 27				CHF
CFC 28				
CFC 29				
Coût de construction total	CFC 2		10 120 000	CHF
Equipement d'exploitation	CFC 3			
Aménagements extérieurs	CFC 4		410 000	CHF
Frais secondaires	CFC 5		875 000	CHF
Autres frais liés au terrain				
Droits de mutation / frais notariés	1.00%		26 000	CHF
Frais d'étude (faisabilité)	1.50%		39 000	CHF
Frais d'équipements				CHF
Fond de commerce/indemnités			75 000	CHF
Total autres frais liés au terrain	AFT		140 000	CHF
Coût de revient total hors terrain	CRT	CFC 1 + CFC 2 + CFC 4 + CFC 5 + AFT	11 684 000	CHF
Taux de marge de profit / risque	TXM		2.31%	%
Marge de profit / risque	M	CRT * TXM	270 000	CHF
Coût total hors terrain	CT	CRT + M	11 954 000	CHF

CHF	14 671 304	CHF	14 554 000
Valeur de rendement		Coût de revient y compris le foncier	

08.02.2018

CHF	117 304
-----	---------

Projet de logement - Sous et autour de l'église
DEVIS général

8.2.2018/gc

CFC	Devis général	Marché	Offres rentrées	Calculé	Provision	Coût prob.	
0	Frais liés au terrain	fr. 36 000				fr. -	0.0%
011	Acquisition du terrain						
021	Droit de mutation						
022	Frais de notaire						
1	Travaux préparatoires	fr. 298 500	fr. 119 000	fr. -	fr. 10 000	fr. 129 000	1.2%
102	Sondage	fr. 5 000			fr. 5 000	fr. 5 000	
109	Pollution & Imprévu	fr. 50 000			fr. -	fr. -	
110	Désamiantage /démolition /défrichage	fr. 127 000	Ma 01	fr. 97 000	fr. 3 000	fr. 100 000	
152	Canalisation (adaptation)	fr. 20 000		fr. -	fr. -	fr. -	
153	Electricité	fr. 12 500		compris	fr. -	fr. -	
172	Travaux spéciaux	compris CFC 201		compris	fr. -	fr. -	
196.1	Géotechnicien	fr. 24 000		fr. 22 000	fr. 2 000	fr. 24 000	
2		fr. 10 016 592	fr. 7 813 000	fr. 1 320 000	fr. 263 000	fr. 9 396 000	85.7%
201	Terrassement	fr. 1 150 000	Ma 01	fr. 950 000		fr. 20 000	fr. 970 000
211.1	Echafaudages	fr. 65 000	Ma 03	fr. 40 000		fr. 2 000	fr. 42 000
211.5	Béton et béton armé	fr. 2 482 000	Ma 02	fr. 2 391 000		fr. 50 000	fr. 2 441 000
214.1	Charpente	fr. 465 000	Ma 04	fr. 318 000		fr. 20 000	fr. 338 000
214.4	Escaller en bois	fr. 92 000	Ma 19	fr. 70 000		fr. -	fr. 70 000
221.1	Fenêtre bois/métal	fr. 185 000	Ma 06	fr. 160 000		fr. 10 000	fr. 170 000
221.6	Porte de garage	fr. 27 000	Ma 07	fr. 14 000		fr. -	fr. 14 000
224.1	Couverture	fr. 278 000	Ma 08	fr. 215 000		fr. 25 000	fr. 240 000
225.3	Etanchéités	fr. 174 000	Ma 09	fr. 84 000		fr. 15 000	fr. 99 000
225.4	Revêtement coupe-feu	fr. 28 000	Ma 11		fr. 28 000		fr. 28 000
226	Isolation périphérique et revêtement façades	fr. 197 000	Ma 05	fr. 214 000		fr. 15 000	fr. 229 000
226.1	Revêtement de façades en bois (loggias)	fr. -			fr. 60 000		fr. 60 000
228.2	Stores à lamelles / volet / toile	fr. 73 000	Ma 10	fr. -	fr. 73 000		fr. 73 000
232	Installation à courant fort	fr. 486 000	Ma 12	fr. 500 000		fr. 30 000	fr. 530 000
242	Production d'énergie	fr. 709 100	Ma 13	fr. 710 000		fr. 20 000	fr. 730 000
251	Appareils sanitaires et accessoire	fr. 565 500	Ma 14	fr. 510 000		fr. 10 000	fr. 520 000
258	Agencements de cuisine	fr. 340 000	Ma 15		fr. 260 000		fr. 260 000
261	Ascenseurs	fr. 84 000	Ma 16	fr. 55 000		fr. 5 000	fr. 60 000
271.1	Cloisons, revêtements et habillages plâtres	fr. 505 000	Ma 17	fr. 340 000		fr. 30 000	fr. 370 000
272.2	Ouvrages métalliques courants (serrurerie)	fr. 195 000	Ma 18		fr. 195 000		fr. 195 000
273.0	Portes intérieures en bois	fr. 98 000	Ma 20		fr. 98 000		fr. 98 000
273.1	Armoires murales, rayonnages	fr. 47 000	Ma 21		fr. 47 000		fr. 47 000
273.3	Menuiserie courante (caves, divers)	fr. 17 000			fr. 17 000		fr. 17 000
281	Couches de support (chapes anhydrites)	fr. 85 000	Ma 22		fr. 85 000		fr. 85 000
281.6	Carrelages	fr. 145 000	Ma 24		fr. 145 000		fr. 145 000
281.7	Revêtements de sol en bois (parquets)	fr. 210 000	Ma 23		fr. 210 000		fr. 210 000
281.71	Revêtements des balcons en bois	fr. 42 000	Ma 04		fr. 42 000		fr. 42 000
287	Nettoyage du bâtiment	fr. 20 000	Ma 25		fr. 20 000		fr. 20 000
	Mandataires et spécialistes						
291	Architecte	fr. 810 000		fr. 810 000		fr. -	fr. 810 000
292	Ingénieur civil	fr. 230 000		fr. 230 000		fr. -	fr. 230 000
293	Ingénieur électricien	fr. 46 000		fr. 50 000		fr. -	fr. 50 000
294	Ingénieur CV faisabilité	fr. 5 000		fr. 5 000		fr. -	fr. 5 000
294	Ingénieur CV					fr. 120 000	
295	Ingénieur S	109 192		120 000			
296	Géomètre	fr. 15 000			fr. 15 000		fr. 15 000
296.1	Expert AEA	fr. 6 000			fr. 6 000		fr. 6 000
296.4	Acousticien	fr. 10 000			fr. 10 000		fr. 10 000
296.5	Architecte-paysagiste	fr. 5 000			fr. 15 000		fr. 15 000
296.6	Etude géotechnique			fr. 21 000			fr. 21 000
296.7	Amiante	fr. 15 800		fr. 6 000		fr. 5 000	fr. 11 000
3	Equipements d'exploitation	fr. -	fr. -	fr. -	fr. -	fr. -	0.0%
4	Aménagements extérieurs	fr. 470 000	fr. -	fr. 380 000	fr. -	fr. 380 000	3.5%
421	Jardinage						
422	Clôture végétale						
423	Equipements (abris à vélos et totem)	fr. 470 000	Ma 26		fr. 380 000		fr. 380 000
424	Place de jeux et de sport						
5	Frais secondaire et comptes d'attentes	fr. 840 000	fr. 495 000	fr. 288 000	fr. 23 000	fr. 806 000	7.4%
501	Frais d'étude préliminaires	fr. 280 000		fr. 280 000		fr. 280 000	
511	Autorisation, gabarits, taxes	fr. 15 000			fr. 8 000		fr. 8 000
512.0	Taxe de raccordement canalisations	fr. 65 000			fr. 65 000		fr. 65 000
512.1	Taxe de raccordement électricité	fr. 35 000			fr. 35 000		fr. 35 000
512.4	Taxe de raccordement eau	fr. 35 000			fr. 35 000		fr. 35 000
512.6	Taxe de raccordement média	fr. 4 000			fr. 2 000		fr. 2 000
519.1	Taxe d'occupation du domaine public	fr. 25 000			fr. -		fr. -
519.2	Taxe et frais de dépollution	fr. -			fr. -		fr. -
524	Reproduction de document (env. 3% des hon.)	fr. 40 000		fr. 40 000			fr. 40 000
531	Assurances pour travaux en cours MO	fr. 50 000			fr. 15 000		fr. 15 000
551	Prestations du MO (Membres du COPL)	fr. 45 000			fr. 45 000		fr. 45 000
552	Prestations du MO (BAMO)	fr. 154 000		fr. 154 000			fr. 154 000
563	Locations des terrains appartenant à tiers	fr. -			fr. -		fr. -
564.2	Expertise preuve à future	fr. 12 000		fr. 12 000		fr. 3 000	fr. 15 000
566	Pose de la première pierre	fr. 3 000			fr. 3 000		fr. 3 000
568	Panneau de chantier	fr. 5 000			fr. 5 000		fr. 5 000
	Compte prorata	fr. -			fr. 75 000		fr. 75 000
583	Réserve pour divers et imprévus + phase initiale	fr. 63 000			fr. 20 000		fr. 20 000
	Frais de procédures (avocats)	fr. 9 000		fr. 9 000			fr. 9 000
6	Divers et imprévus	fr. 200 000			fr. 250 000	fr. 250 000	2.3%
1,2,3,4,5	Total hors terrain et frais financier	fr. 11 801 092	fr. 8 427 000	fr. 1 988 000	fr. 546 000	fr. 10 961 000	100.0%
	TVA fr. 908 684 7.7%					fr. 843 997	
	24				arrondi	3	
	TOTAL y compris TVA	12 709 800				11 805 000	