



LISTE DES COÛTS TYPE D'UN PROJET D'IMMEUBLE PPE

Voici les différents coûts qu'il convient de prendre en compte pour la construction d'un bâtiment. Il s'agit d'un immeuble ECO de 1524m² habitable, 4572m³sia sur un terrain de 1700m². Les chiffres sont approximatifs, le but étant de se représenter des ordres de grandeur.

Description :	Détails :	Prix CHF:	Total CHF:
Achat du terrain	Parcelle de 1700m ² , en possession de la famille. Prix fixé par l'état pour la cstr: 1000.-/m ² Prix indicatif du marché (2008): 1368.-/m ² valeur effective: 2 325 232.-/m ² valeur de vente à un promoteur: ~1 906 000.-/m ²	1000.-/m ²	0.-
Frais de notaire (4%)	Acte d'achat, droits de mutation 3%, RF 0.3%...	0.-	0.-
Acte hypothécaire	Constitution d'hypothèques (~2-2.5% sur montant de la cédule par ex. avec cédule de ~ 2 moi du terrain)	41 200.-	41 200.-
Prêt hypothécaire	Taux hypothétique moyen pour l'emprunt de 3 mio (1+2e rang sur 20 ans à ~3%)	90 000.-	90 000.-
Frais secondaires, taxes: (CFC 5)	Assurances construction (~1%)	33 200.-	436 200.-
	Intérêts intercalaires et crédit de cstr (~3.5%/2)	58 000.-	
	Cadastration finale par géomètre	1 600.-	
	TVA de 7.6% (8% dès 2011) de CFC 1 à 4	343 400.-	
		TOTAL:	567 400.-
Travaux préparatoires: (CFC 1+ 5)	Abattage d'arbres (500-1000.-/arbre)	2 000.-	69 500.-
	Expertise amiante	1 500.-	
	Démolition ancien bâtiment (sans amiante ni pollution aux hydrocarbures)	40 000.-	
	EC, EU, adductions (eau, gaz, électricité), réseaux... (600.-/m)	12 000.-	
	Taxes SIG	12 000.-	
	Honoraires géomètre	2 000.-	
Bâtiment: (CFC 2) R+3+C 20 appartements dont 7 en HLM	Ic. honoraires Architecte ~10% (selon cube sia)	273 000.-	2 726 000.-
	Ic honoraires ingénieurs (selon cube sia)	50 000.-	
	Coût de cstr pour 5niveaux habitables (4572m ³ sia)	2 286 000.-	
	Prix légal du m ³ sia pour logement HLM: 500.-/m ³ sia		
	Coût de cstr sous-sol: (900m ³ x400.-/m ³ sia)	360 000.-	
	Cout de cstr Parking enterré (900m ³ x400.-/m ³)	360 000.-	
	Solution négocié de parking ECO collectif en bloc:	80 000.-	
Standards Minergie P-ECO	Pluvalue pour standart Minergie P-ECO: 10% 2 726 000x0.1=	272 600.-	272 600.-
Aménagements extérieurs: (CFC 4)	Ch. d'accès, parking, jardin, barrière, haie...	50 000.-	50 000.-
Divers et imprévus:	Construction neuve: ~5% du bâtiment.	136 300.-	136 300.-
CFC 1,3,4 et 5	Honoraires complémentaires Architecte ~10%autres	52 800.-	52 800.-
		TOTAL:	3 307 200.-