

FORMATION CPDT 2019

Charges d'urbanisme et communication

Prix, coûts, marge d'un projet immobilier – comment les appréhender?

IGEAT - ULB / CREAT - UCL / Lepur - ULiège



Le raisonnement du promoteur





Exemple de critères
qui influencent le prix :

- localisation de la commune
- localisation au sein de la commune
- contraintes techniques
- CONTRAINTES JURIDIQUES

...

Attention évolution dans
le temps

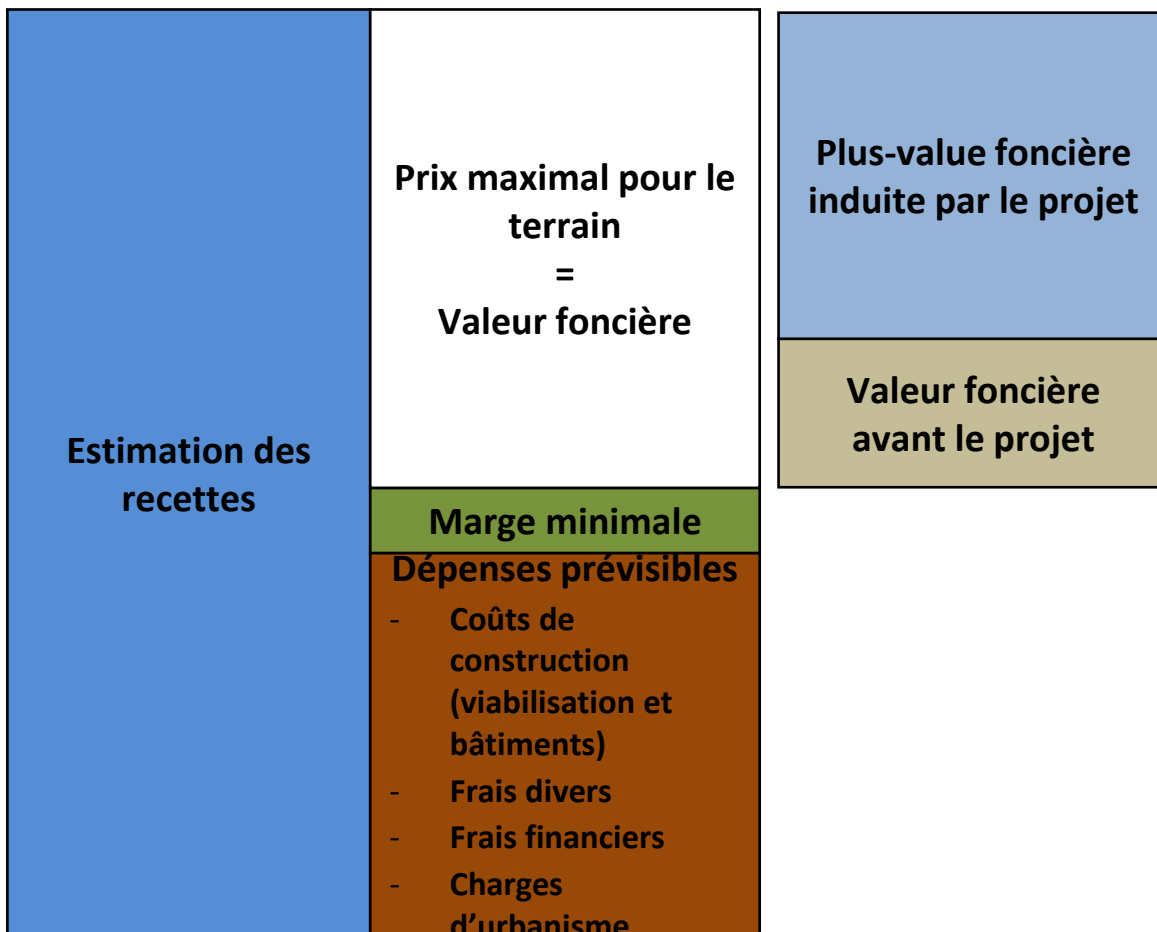
Méthode par déduction

Economie du sol et de l'immobilier II

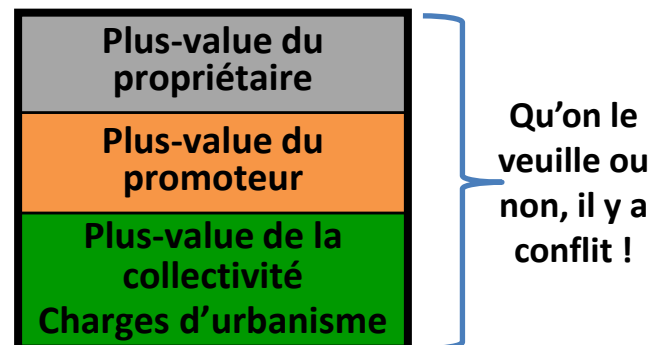
Prof. Philippe Thalmann



Composante des coûts et bénéfices d'un projet immobilier / captation de la plus-value



Et les autorités publiques ?



Méthode par déduction

Economie du sol et de l'immobilier II

Prof. Philippe Thalmann



- 1) Calcul avec deux inconnues dans une équation : prix du terrain et marge du promoteur**
 - ⇒ Nécessité de neutraliser une des deux variables**
 - ⇒ Fixer le taux de marge brute par défaut**
- 2) Le prix de vente est fixé par le marché**
 - ⇒ Trouver des prix de ventes de biens comparables**
- 4) Obtention d'une estimation du consentement à payer de la part du promoteur pour le terrain**
- 5) En fonction du moment auquel la charge est appliquée possibilité d'évaluer :**
 - l'impact de celle-ci sur le consentement à payer du promoteur**
 - l'impact de celle-ci sur le projet du promoteur**

Enregistrement automatique CPDT_2021_J2_atelier_3_exemple calcul_rev.xlsx Rechercher (Alt+Q) Simon VERELST

Fichier Accueil Insertion Dessin Mise en page Formules Données Révision Affichage Aide

Calibri 11 A A Renvoyer à la ligne automatiquement Personnalisée Mise en forme conditionnelle Mettre sous forme de tableau Styles de cellules Insérer Supprimer Format Somme automatique Recopier Effacer Trier et filtrer Rechercher et sélectionner Analyse de données Niveau de confidentialité

Presse-papiers Police Alignement Nombre Édition

C22 =C19/C21

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	
1	Si vous n'avez pas le prix du terrain																	
2	Données		unité															
3	Estimation du coût de la construction	1200	euro/m²															
4	Charges d'urbanisme	55	euro/m²															
5	Nombre de logement dans le projet	10	logements															
6	Surface plancher	200	m²															
7	Prix de l'immobilier (PI)	560000	euros															
8	Prix de construction (PC)	240000	euros															
9	taux de marge brute %(m*)	20%	%															
10	Surface du terrain	5000	m²															
11																		
12	Calcul du prix du terrain																	
13	Sans charges d'urbanisme																	
14			par logement			ensemble du projet												
15	nombre de logements					10												
16	Prix de l'immobilier (PI)		560.000			5.600.000												
17	Prix de construction (PC)		240.000			2.400.000												
18	taux de marge brute %(m*)		20%															
19	Estimation du prix du terrain (PT)		226.667			2.266.667	PT=PI/(1+m*)-PC											
20	Marge (M*)		93.333			933.333	M*=(PT+PC) x m*											
21	superficie du terrain		500			5.000												
22	Prix du terrain par m²		453															
23																		
24	Avec charges d'urbanisme																	
25	Prix de construction +charges		251000															
26	Estimation du prix du terrain (PT)		215.667			2.266.667												
27	Marge (M*)		93.333			933.333												

0_README 1_Charge avant achat terrain 2_Charge après achat du terrain

Prêt

Homepage
IMMOWEB
Le 1er site immobilier belge

155.571 annonces en Belgique
21.650 annonces à l'étranger
1.370.703 photos

Bonjour | S'inscrire gratuitement

E-mail
Mot de passe
Go !
Mot de passe oublié ? | Retenir mon e-mail

A vendre A louer Agences Construire Vacances Placer une annonce Mon Immoweb Pro

Accès direct
Immoweb code

Recherche : maison neuve à vendre - 1180 Uccle
(7 annonces trouvées)
Mémorisez vos critères de recherches afin d'être averti par e-mail de nouveaux biens.

Affichage Tri Pertinence

Affiner ma recherche
Type de bien
Promotions Maisons
Critères géographiques
1180-Uccle
Ville, code postal, rég
Marge de prix
Min Max
Nombre de chambres
Min Max
Surface habitable
Min Max
Afficher uniquement
que vente publique

LE CLOS VAN EXTER - projet de 10 unités
1180 Uccle
560.000 €
191 - 196 m² 3 - 5 ch.
Maison neuve 3 à 5 chambres

LECOCHEL VANEAU
Real Estate Brussels
Lecobel Vaneau Vente
Acteur majeur de l'immobilier de qualité depuis 1989
Place Georges Brugmann, 11
1050 Ixelles
Voir la fiche agence
Contacter Voir les biens

Maison Type 2 facades, 5 chambres et plus
1 bien(s) de ce type correspondant à vos critères.
560.000 €

22:37 24-05-21

Des questions ?



Sources d'informations pour avoir des balises !

BAROMÈTRE DES NOTAIRES

IMMOBILIER

WWW.NOTAIRE.BE

RÉSUMÉ

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

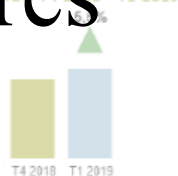
T1 2019

Baromètre 40

INDICE ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE T1 2019



ÉVOLUTION T4 2018 - T1 2019

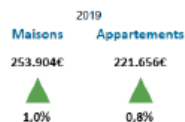


ÉVOLUTION T1 2018 - T1 2019



PRIX MOYENS

ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE (2018 – YTD 2019)

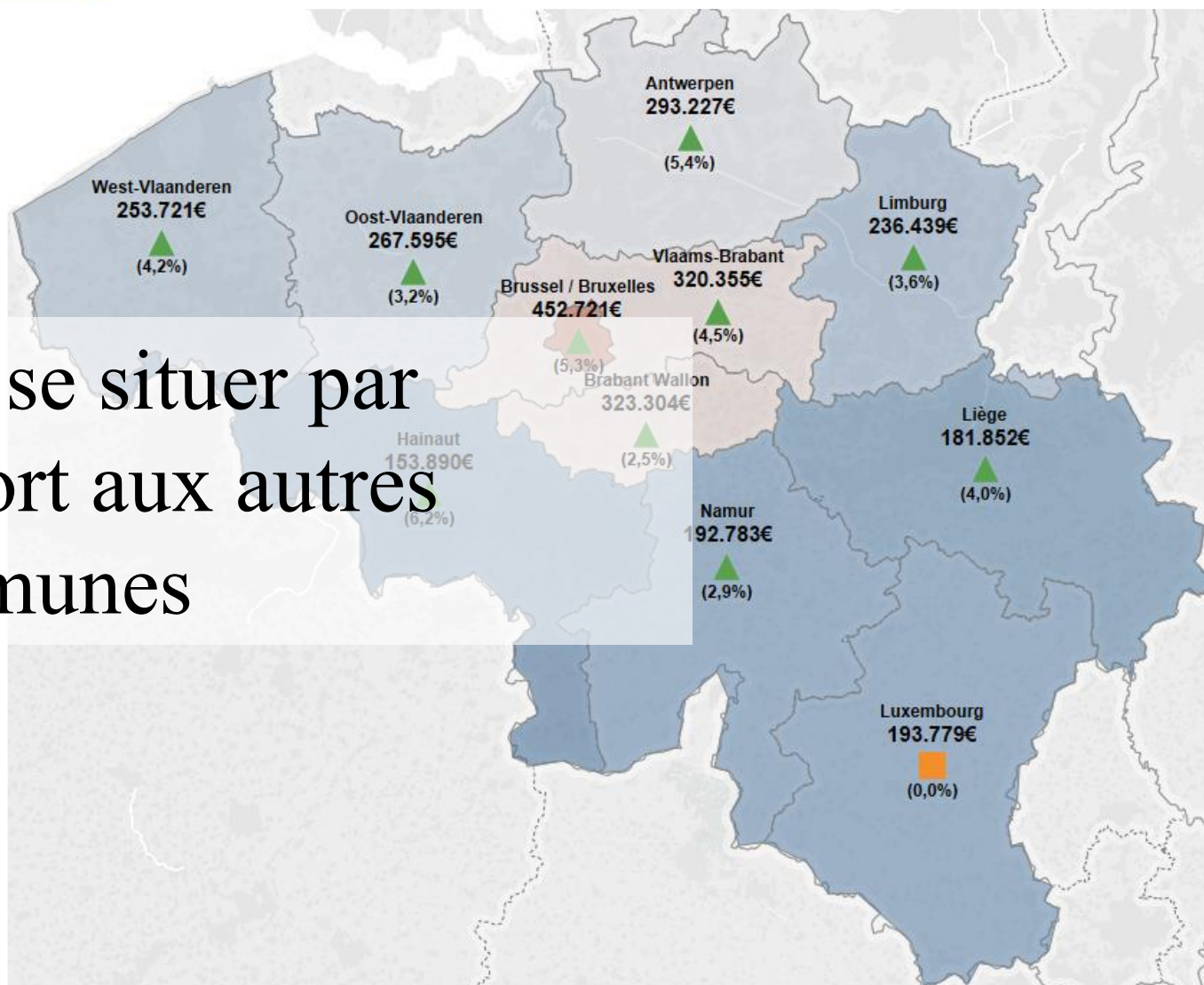


ÉVOLUTION SUR 5 ANS (2014 – YTD 2019)

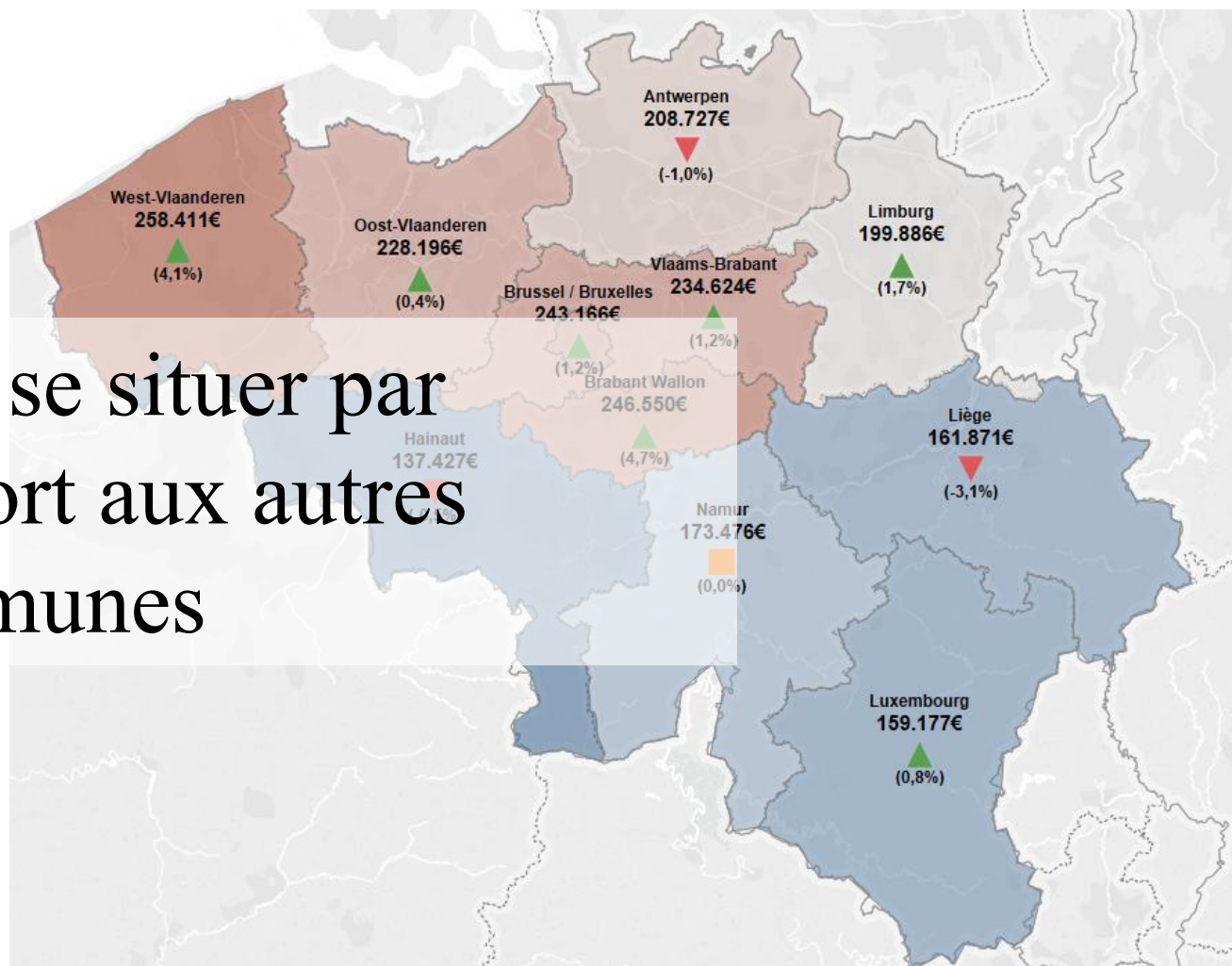


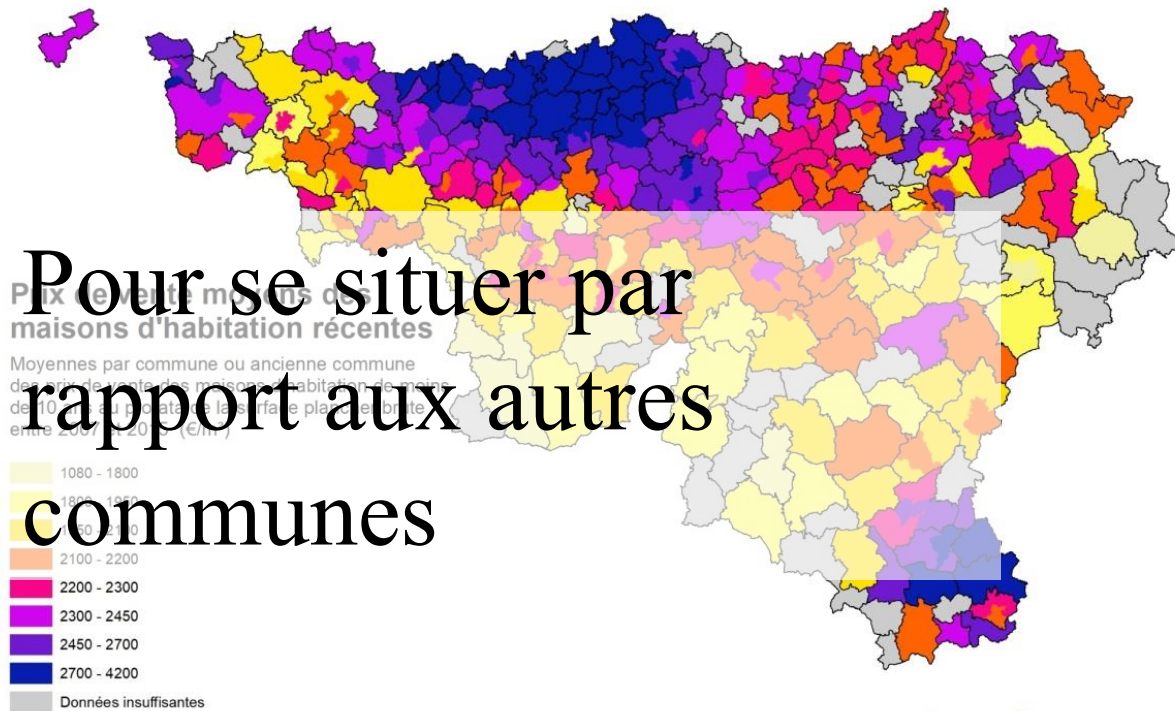
Pour se situer par rapport aux autres communes

Pour se situer par
rapport aux autres
communes



Pour se situer par
rapport aux autres
communes





Auteurs : CPDT, 2018

Sources : SPF Finances - AGDP 2017 (historique des transactions entre 2007 et 2015)



Sources potentielles:

- Sites internet
- CPDT
- Statistiques
- Bordereaux de prix
- Services techniques
- ...

Coût de construction minimal : ± 1100 €/m²

Quel est le prix de la construction maison ?

Écrit par **Renaud Chaudoir** le 14 avril 2016

Combien coûte une nouvelle construction ?

La recherche d'un premier ou d'un nouveau logis est toujours passionnante. Et envisager pour la première fois de construire votre propre maison, elle le devient. La première question qui traversera probablement votre esprit sera : **combien coûte d'une maison ?** Il n'existe pas de réponse toute faite à cette question. Analyse des évaluations qui pèsent le plus lourd dans le calcul.

Le prix de construction d'une maison

Toutes les maisons sont différentes. Vous préférerez peut-être finir le gros-œuvre avec un revêtement de sol abordable et les équipements minimums dans la cuisine et la salle de bains, tandis que votre voisin choisira d'utiliser uniquement des matériaux durables de la meilleure qualité. À moins que vous n'indiquiez vos limites de budget, il est donc très **difficile d'associer un prix à la construction**.

Un élément peut néanmoins servir de repère : **le prix au mètre carré**. Le prix n'est pas toujours déterminé de la même manière. Parfois, il inclut les frais d'architecte. Non. Le prix moyen pratiqué par les professionnels du secteur est d'environ 1 000 euros. Si vous y ajoutez les honoraires de votre architecte (7 % du budget de la construction) et la TVA (21 %), le montant s'élève à 1 300 euros par mètre carré.



prix construction maison

Combien coûte une nouvelle construction ?

f in e [Sauvegarder l'article](#)

Combien coûte une nouvelle construction ? Une question à laquelle il est difficile de répondre : de très nombreux facteurs entrent en effet en ligne de compte.

Prenez la température

Il est intéressant de prendre la température et de consulter internet, des revues et se rendre à des salons de la construction pour se faire une idée du coût de la maison que vous voulez construire. Seulement, vous devez savoir que tous les montants ne peuvent pas être comparés.

Parle-t-on de la même chose ?

Qu'est-ce que ça signifie ? Que d'autres maîtres d'ouvrage, sites web et magazines ne parlent pas toujours de la même chose lorsqu'ils associent un prix déterminé à une nouvelle construction.

Parfois, il s'agit uniquement du coût de construction, c-à-d. la somme des matériaux et heures de main-d'œuvre. Les uns ne prennent pas en compte les frais d'architecte, contrairement aux autres. Vérifiez donc bien ce qu'inclut précisément le montant avancé. De cette manière seulement vous pourrez vous faire une bonne idée du coût.

Calculez le prix au mètre carré

Pour vous faire une idée du prix de votre future habitation, vous pouvez calculer le prix au mètre carré. Le prix indicatif le plus souvent avancé est celui à partir de 1.400 à 1.500 euros par mètre carré (s'agit-il d'une construction ouverte, semi-ouverte ou fermée ?), en ce compris la TVA et les frais d'architecte.

Faisable ?

Avec ce prix indicatif, vous pouvez savoir ce que vous êtes en droit d'attendre pour votre argent. Pour un budget de construction de 250.000 euros, vous pouvez espérer disposer d'une surface habitable brute de 185 m² (murs extérieurs inclus). Si vous aviez en tête une maison de 250 m², ce sera plus difficile.

Un prix indicatif n'est pas la panacée

'Plus difficile' oui, mais pas exclu d'emblée. Vous pouvez en effet comprimer les coûts en optant par exemple pour des finitions plus rudimentaires, quelques pièces laissées inachevées ou en retroussant vos manches.

Consultez un architecte

Les chiffres présentés plus haut constituent un bon fil conducteur, mais la seule personne capable de dire avec certitude si votre projet est réalisable financièrement c'est l'architecte ou une entreprise de clef sur porte. Dès que vous savez quel but vous souhaitez atteindre avec votre habitation future, frappez directement chez l'un ou l'autre avec vos plans pour les soumettre à leur appréciation.

Faites le calcul vous-même

Comment faites-vous pour estimer les coûts des travaux ? Comment faites-vous pour savoir quelle charge peut-être imposée pour quel montant?



PCDR

Anciens projets communaux

Limité à l'expérience de la commune, aux projets récents, à vos talents d'archéologues et au temps dont vous disposez.





En posant la question ?

- en interne
 - aux services techniques concernés (Plantation, Voirie, Espace vert, ...)
 - régies foncières
 - Constituer des listing de prix de référence (expériences propres + communes voisines)
 - Collègues CATUs
- en externe : aux intercommunales ?
 - Gestion des eaux (ex : IPALE, AIDE)
 - Développement économique (ex : BEP, IDELUX)
 - Demande de devis contradictoires
- en externe : à la région?