

FORMATION CPDT 2019

Charges d'urbanisme et communication

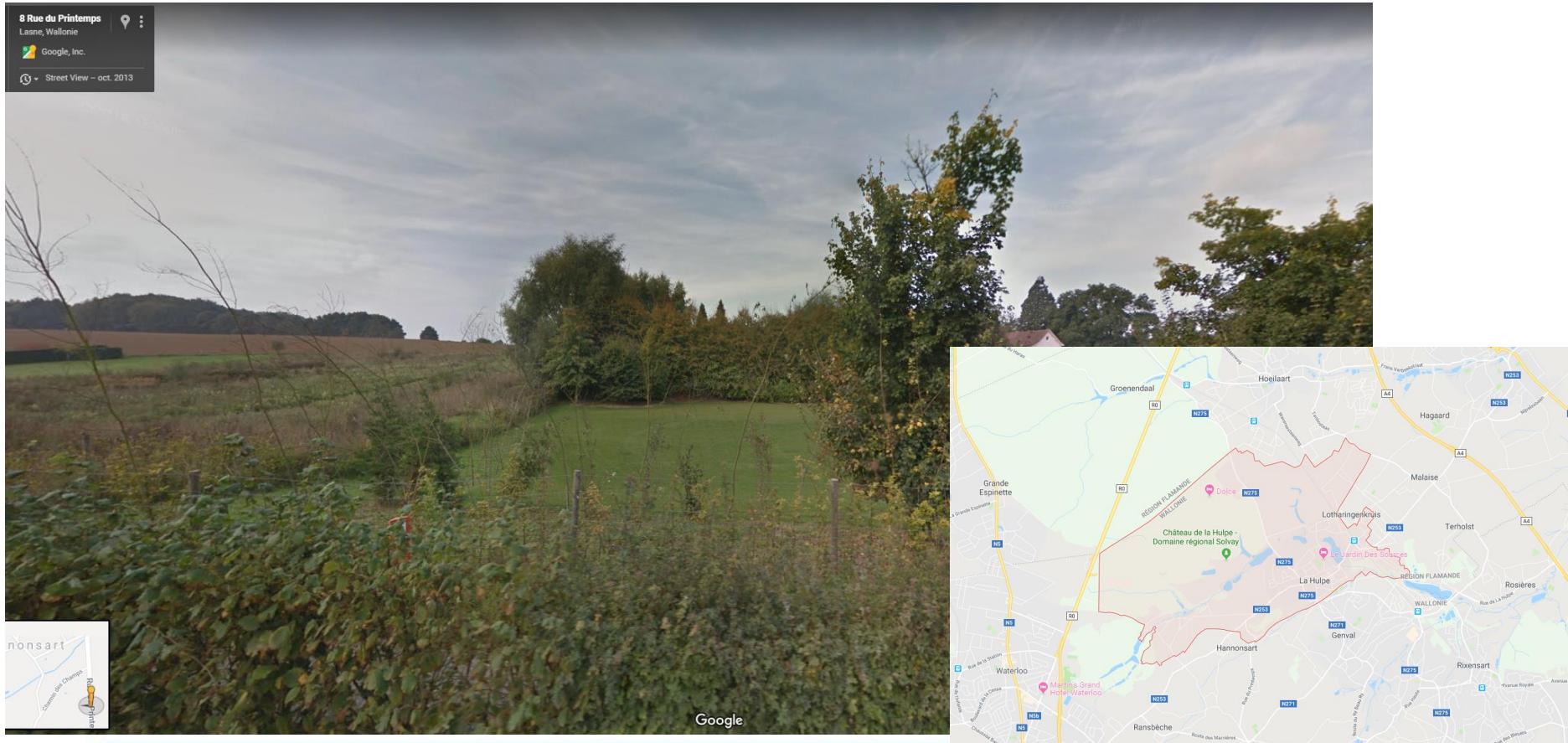
Prix, coûts, marge d'un projet immobilier – comment les apprêhender?

IGEAT - ULB / CREAT - UCL / Lepur - ULiège





Le raisonnement du promoteur



Le raisonnement du promoteur

LE CLOS VAN EXTER - projet de 10 unités

560 000 euros

C'est donné par le prix du marché

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



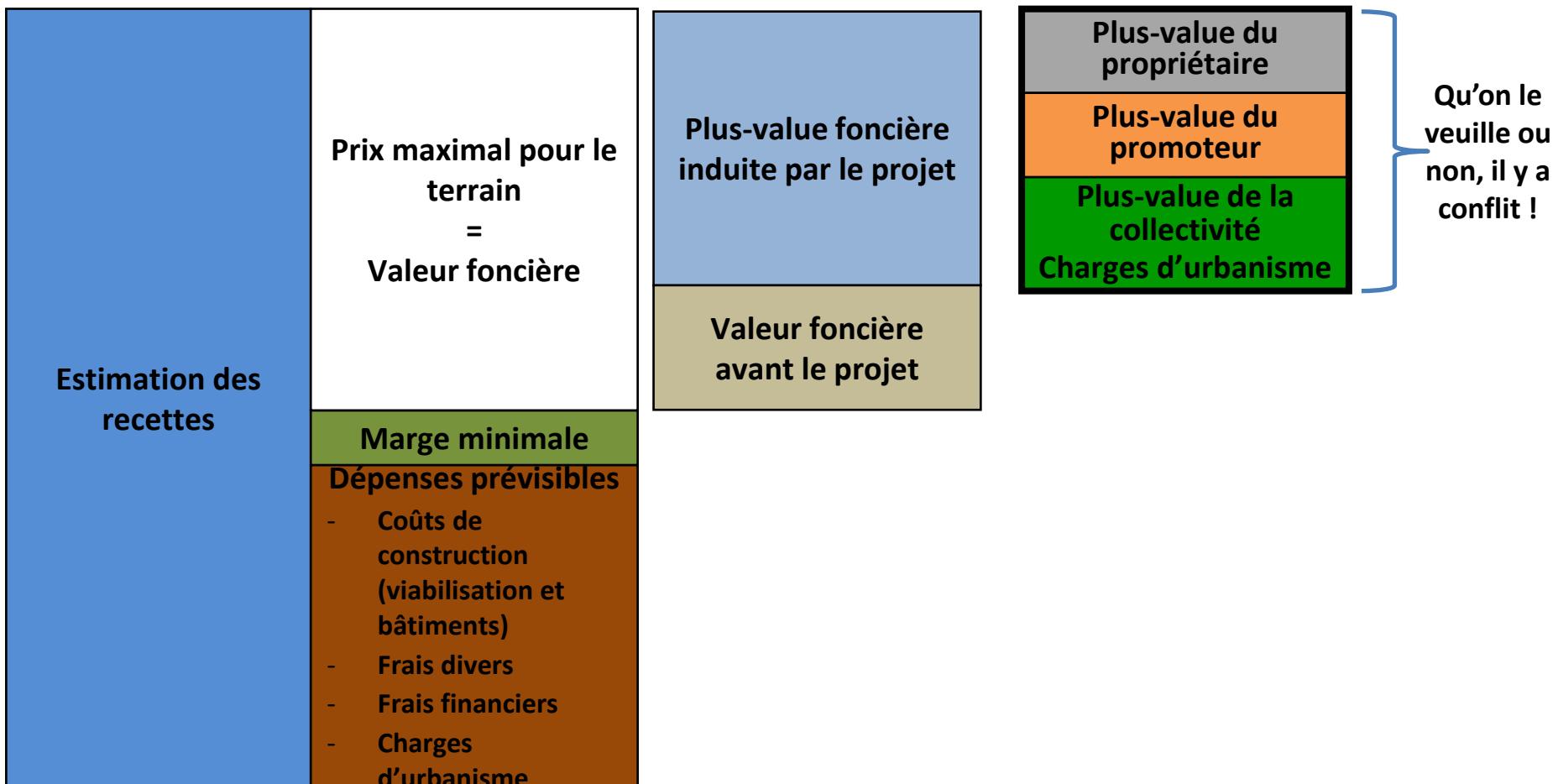
Méthode par déduction

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





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

Rechercher (Alt+Q)

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

Coller Presse-papiers Police Alignement Nombre Styles Cellules Édition Partager Commentaires

C22 =C19/C21

Si vous n'avez pas le prix du terrain										
1	Données									
2	unité									
3	Estimation du coût de la construction									
4	Charges d'urbanisme									
5	Nombre de logement dans le projet									
6	Surface plancher									
7	Prix de l'immobilier (Pi)									
8	Prix de construction (PC)									
9	taux de marge brute (%)(m*)									
10	Surface du terrain									
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 m ²			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

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

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.

Afficher Tri Pertinence

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

LECOBEL 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

22:37 24-05-21

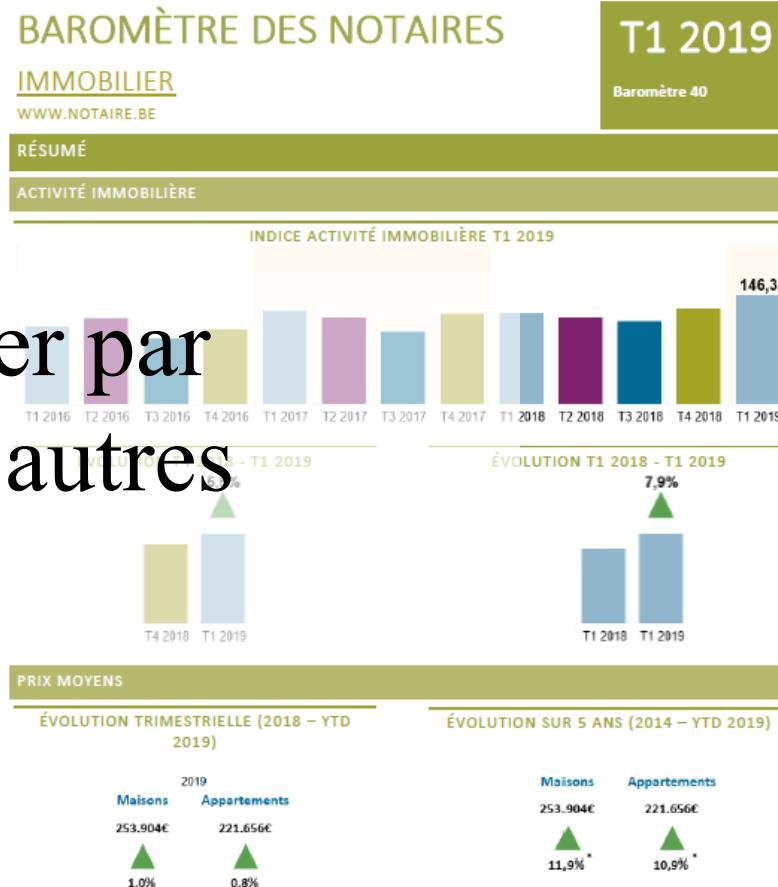


Des questions ?

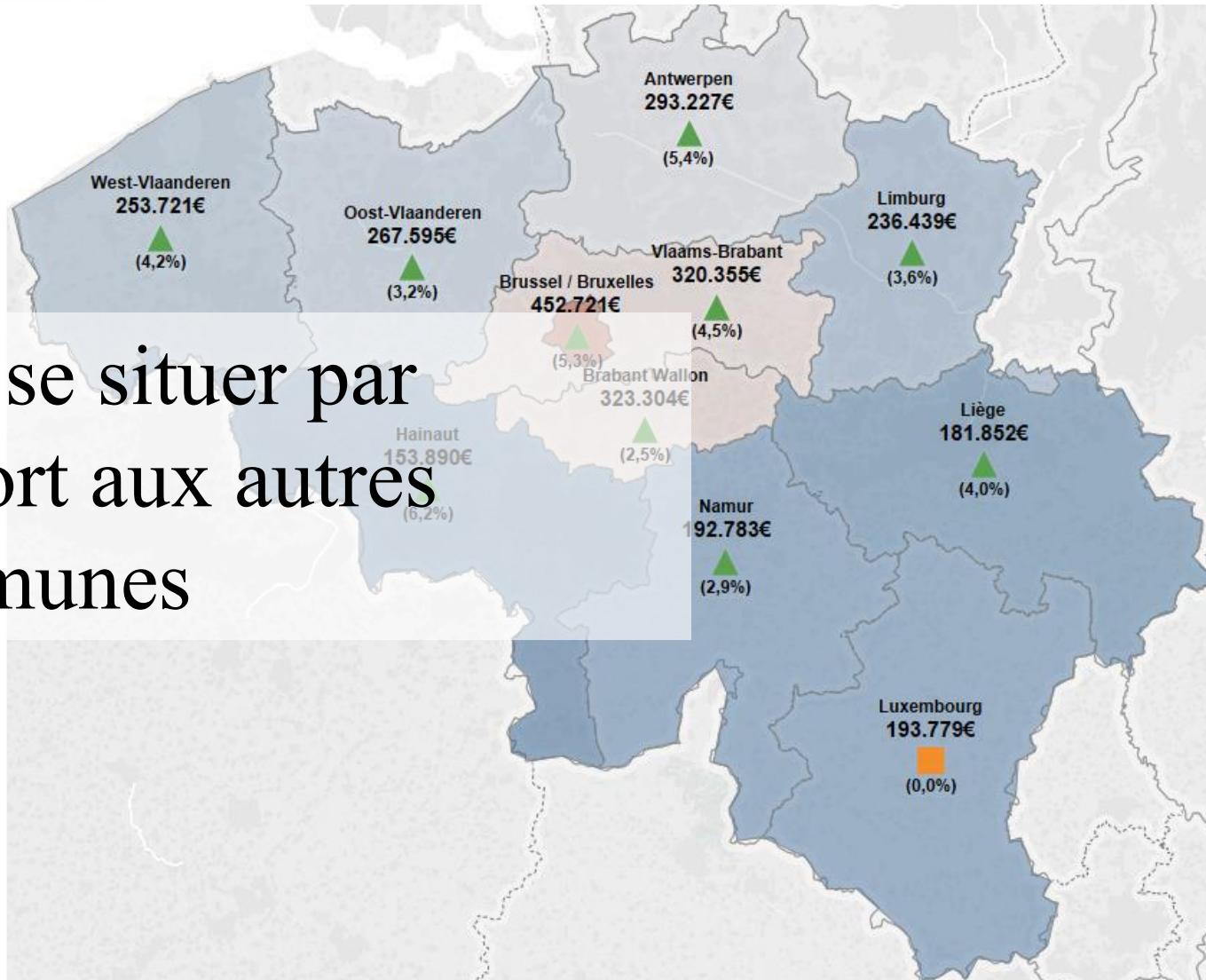


Sources d'informations pour avoir des balises !

Pour se situer par rapport aux autres communes

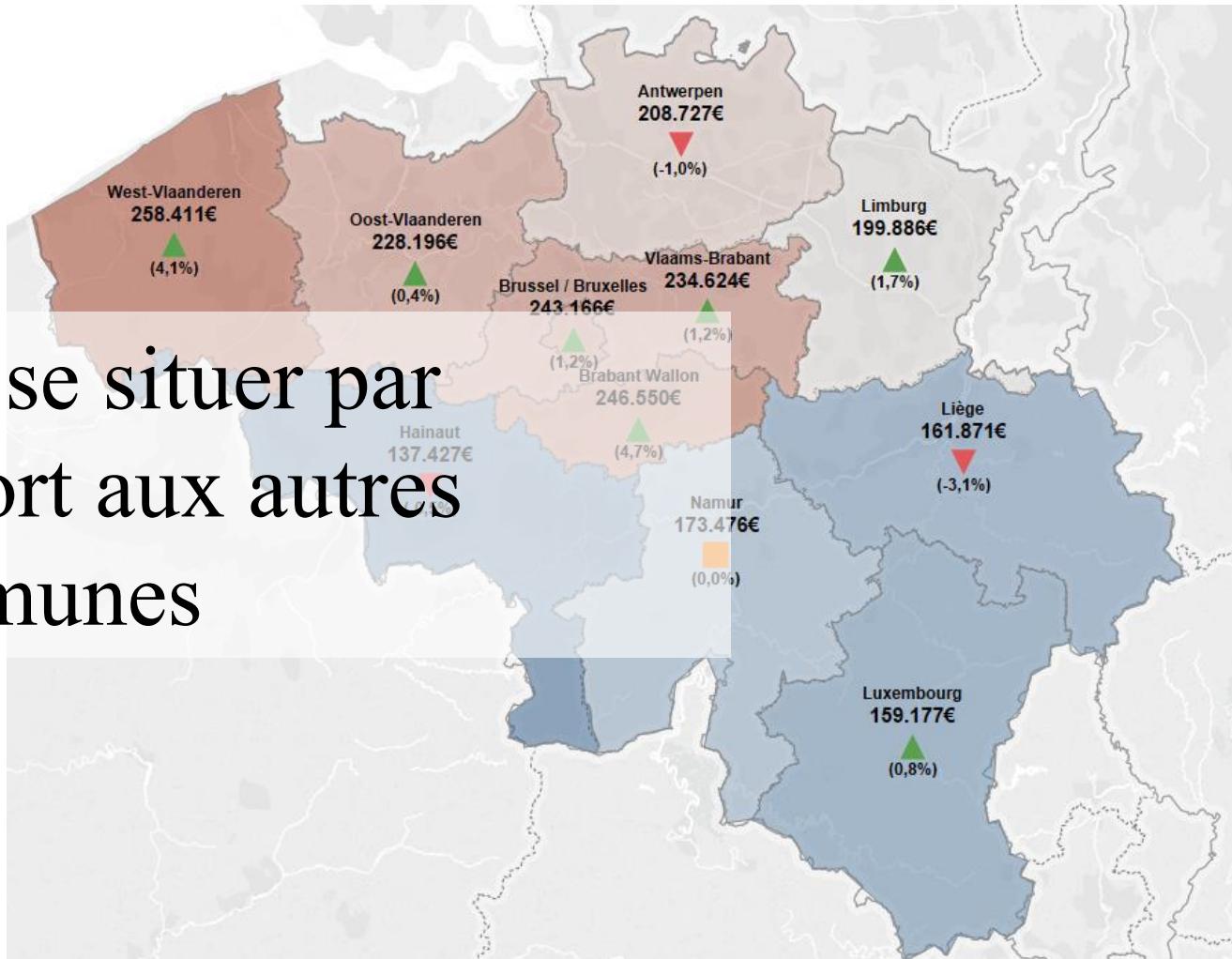


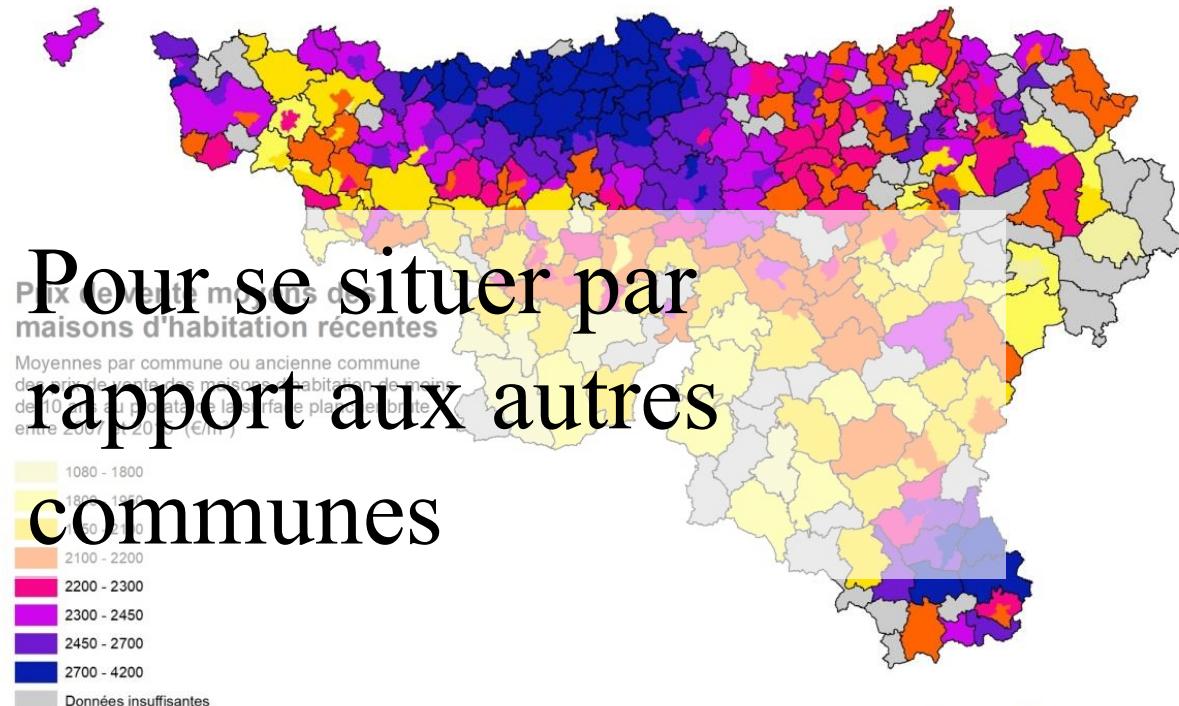
Prix de vente maisons / baromètre des notaires



Pour se situer par rapport aux autres communes

Pour se situer par rapport aux autres communes





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 envisagez pour la première fois de construire votre propre maison, elle le devient première question qui traversera probablement votre esprit sera : **combien coûte une maison ?** Il n'existe pas de réponse toute faite à cette question. Analyses 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'indiquez 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 ?

[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 compresser 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 clé 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

Si vous avez accès à un ordinateur et à Internet, vous pouvez faire le calcul vous-même. Il existe de nombreux sites Web qui proposent des calculatrices en ligne pour estimateur de coûts de construction.

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

Sources d'information prix travaux



https://www.immoweb.be/fr/a-vendre/dossier/prix-de-la-construction.htm?mycurrent_section=buy&folderid=475&

IMMOWEB
Le site immobilier belge

155.976 annonces en Belgique
22.616 annonces à l'étranger
1.359.948 photos

E-mail : Bonjour ! Trouverez gratuitement
Mot de passe : Go !
Mot de passe oublié ? Rester dans e-mail

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

Snel zoeken
Immoweb code :

A vendre > Guide Construction/Rénovation > Dossier
Dossier
G+ Vervolg Recommander

HUURGARANTIE verzekering
Dek je in tegen onbetaalbare huur.
Ontdekken >
En project? Hier, uw inspiratie
HUUROBJECT
100% conform

Prix de la construction
Prix de la construction

Prix du gros œuvre Prix pour la toiture Prix de la menuiserie extérieure Prix des finitions

Prix des sanitaires, du chauffage et de l'électricité Prix des finitions intérieures et extérieures

<https://upa-bua-arch.be/fr/ressources/le-bordereau-des-prix-unitaires/bordereaux-des-prix-unitaires-2017>



<https://www.abex.be/fr/index-revues/bordereaux-des-prix-unitaires/>



https://www.immoweb.be/fr/a-vendre/dossier/prix-de-la-construction.htm?mycurrent_section=buy&folderid=475&





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?