

PLAN FINANCIER

Commendaire
Architectes

Commune de Arzier-Le Muids
CORETRA SA architecture et construction

Date : 24.août.15
hypothèse achat : fr. 900'000

Objet
Base

Parcelle 977 à Arzier - Le Muids, réfection et transformation bâtiment locatif
Etude de faisabilité du 24.08.15 / avant-projet schémas programmatiques

I PRIX DE REVIENT

11 Terrain

111	Valeur immobilière				Fr.	900'000	= hypothèse	
112	Frais d'acquisition	3.5%	sur	-	Fr.	-	non compris	
113	Notaire honoraires				Fr.	-	non compris	
114	Travaux préparatoires							
	. Relevé et dossier plans état existant, architecte et géomètre				Fr.	7'000		
	. Diagnostic amiante				Fr.	3'000		
	. Désamiantage éventuel				Fr.	15'000		
115	Equipements parcelle	m2		Fr/m2	25	Fr.	- existant	
116	Travaux spéciaux	m2		Fr/m2	250	Fr.	- non compris	
Total terrain							Fr.	925'000

12 Construction

		<i>estimation cube SIA</i>		<i>coût moyen pour réfection totale</i>				
121	Bâtiments							
	. Sous-sol / en sous-œuvre	m3	310	Fr/m3	650	Fr.	201'500	
	. Hors sol	m3	2'380	Fr/m3	650	Fr.	1'547'000	
122	Arrondi					Fr.	1'500	
Total construction							Fr.	1'750'000

13 Aménagements extérieurs

131	Aménagements ext.							
	. Accès existant	m2	150	Fr/m2	100	Fr.	15'000	
	. Jardin, espace jeux	m2	175	Fr/m2	50	Fr.	8'750	
	. Réfection murs jardin					Fr.	10'000	
	. Plantations, jeux, divers					Fr.	5'000	
132	Arrondi					Fr.	1'250	
Total aménagements extérieurs							Fr.	40'000

14 Taxes diverses

141	Frais second. et taxes (commune et état)							
	. Taxes et frais environ 2% sur pos. 12			différentiel selon état existant		Fr.	35'000	
142	Arrondi					Fr.	-	
Total taxes							Fr.	35'000

15 Frais financiers

150	Terrain	0.00 %	sur	Fr.	-	mois	Fr.	- non compris
151	Fonds propres	0.00 %	sur	Fr.	-	mois	Fr.	- non compris
152	Intérêts intercalaires	2.00 %	sur	Fr.	2'200'000	15 mois	Fr.	27'500
153	Notaire (servitudes, etc...)						Fr.	- non compris
154	Assurances	0.3%			compris sous pos 141		Fr.	-
155	Remboursement hypothèque existante						Fr.	-
156	Arrondi						Fr.	2'500
Total frais financiers							Fr.	30'000

16 Divers et imprévus

161	Divers et imprévus		15%		1'850'000		Fr.	277'500
162	Arrondi						Fr.	2'500
Total divers et imprévus							Fr.	280'000

17 Subvention

Total subvention Fr. -

18 COUT TOTAL

prix de revient

Fr. 3'060'000

2 EXPLOITATION

21 Etat locatif

211		Surf. net env.	prix moyen		nbre	Fr/an	Fr/mois	
Atelier - commerce								
niv. 0	rez-de-chaussée	m2	180	à Fr/m2	250	l	Fr. 45'000	3'750
			180					
Habitation								
niv. 1	APP. 1	m2	90	à Fr/m2	250	l	Fr. 22'500	1'875
niv. 1	APP. 2	m2	60	à Fr/m2	280	l	Fr. 16'800	1'400
niv. 1	APP. 3	m2	40	à Fr/m2	300	l	Fr. 12'000	1'000
niv. +2+3	APP. 4	m2	65	à Fr/m2	300	l	Fr. 19'500	1'625
niv. +2+3	APP. 5	m2	80	à Fr/m2	280	l	Fr. 22'400	1'867
			335		278		93'200	
212 Parking								
	Extérieurs	pl.	5	à Fr/an	-		Fr. -	
	Visiteurs	pl.	2	à Fr/an	-		Fr. -	
Total de l'état locatif							Fr.	138'200

22 RENDEMENT BRUT

4.52 %

23 Intérêts et charges

Scénario taux actuel bloqué 10 ans

231	Fonds propre 20%	Fr.	612'000	à -	%	Fr.	-	
232	1er rang	Fr.	2'448'000	à 2	%	Fr.	48'960	
233	2ème rang	Fr.	-	à -	%	Fr.	-	
234	Charges	Fr.	2'448'000	à -	%	Fr.	-	
Total des intérêts et charges							Fr.	48'960

24 RENDEMENT NET

2.92 %

Fr. 89'240

25 Amortissements

361	1er rang	Fr.	2'448'000	à 1	%	Fr.	24'480	
362	2em rang	Fr.	-	à -	%	Fr.	-	
363	3em rang	Fr.	-	à -	%	Fr.	-	
365	Vétusté	Fr.	-	à -	%	Fr.	-	
Total des amortissements							Fr.	24'480

26 DISPONIBLE

Fr. 64'760