



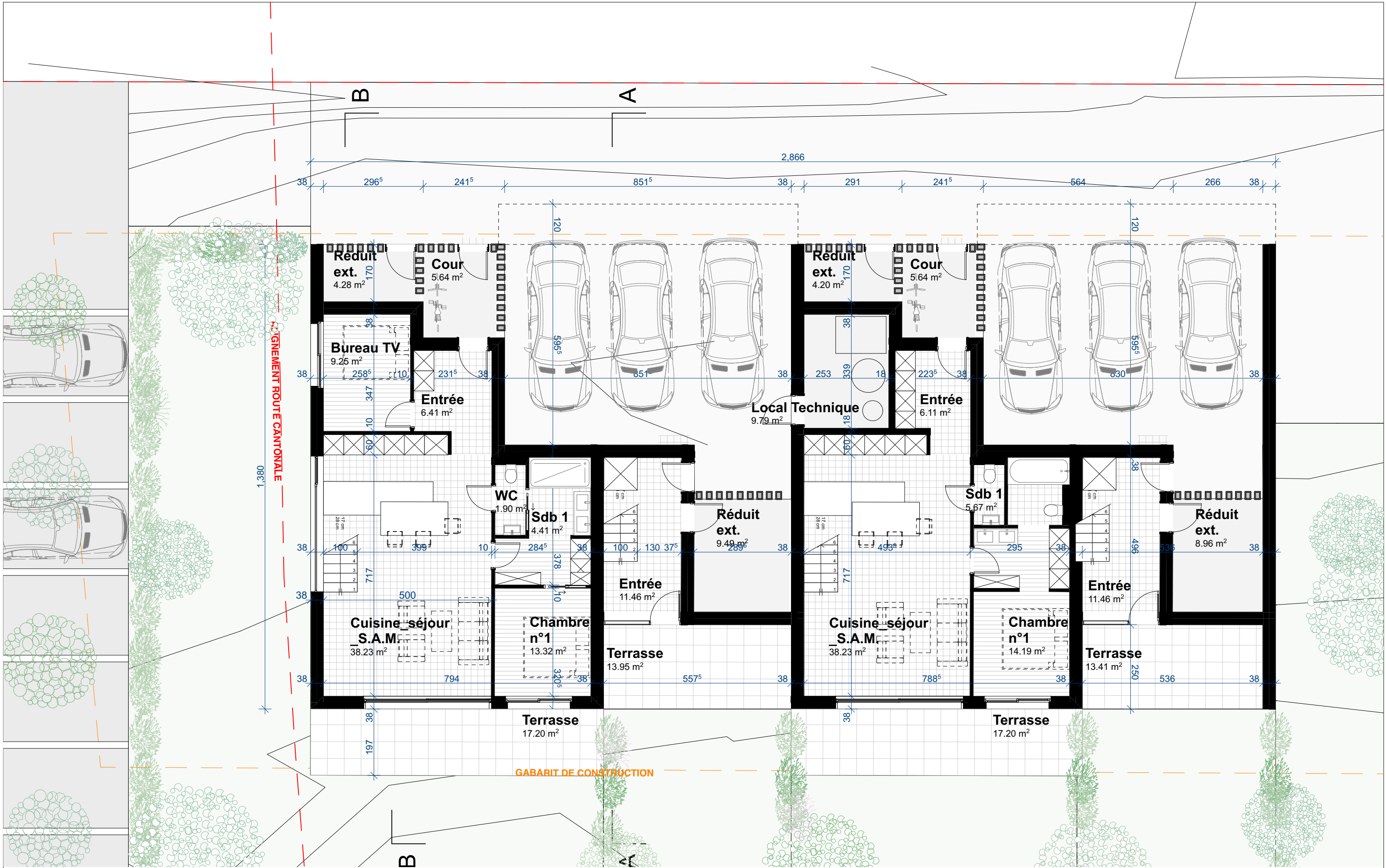


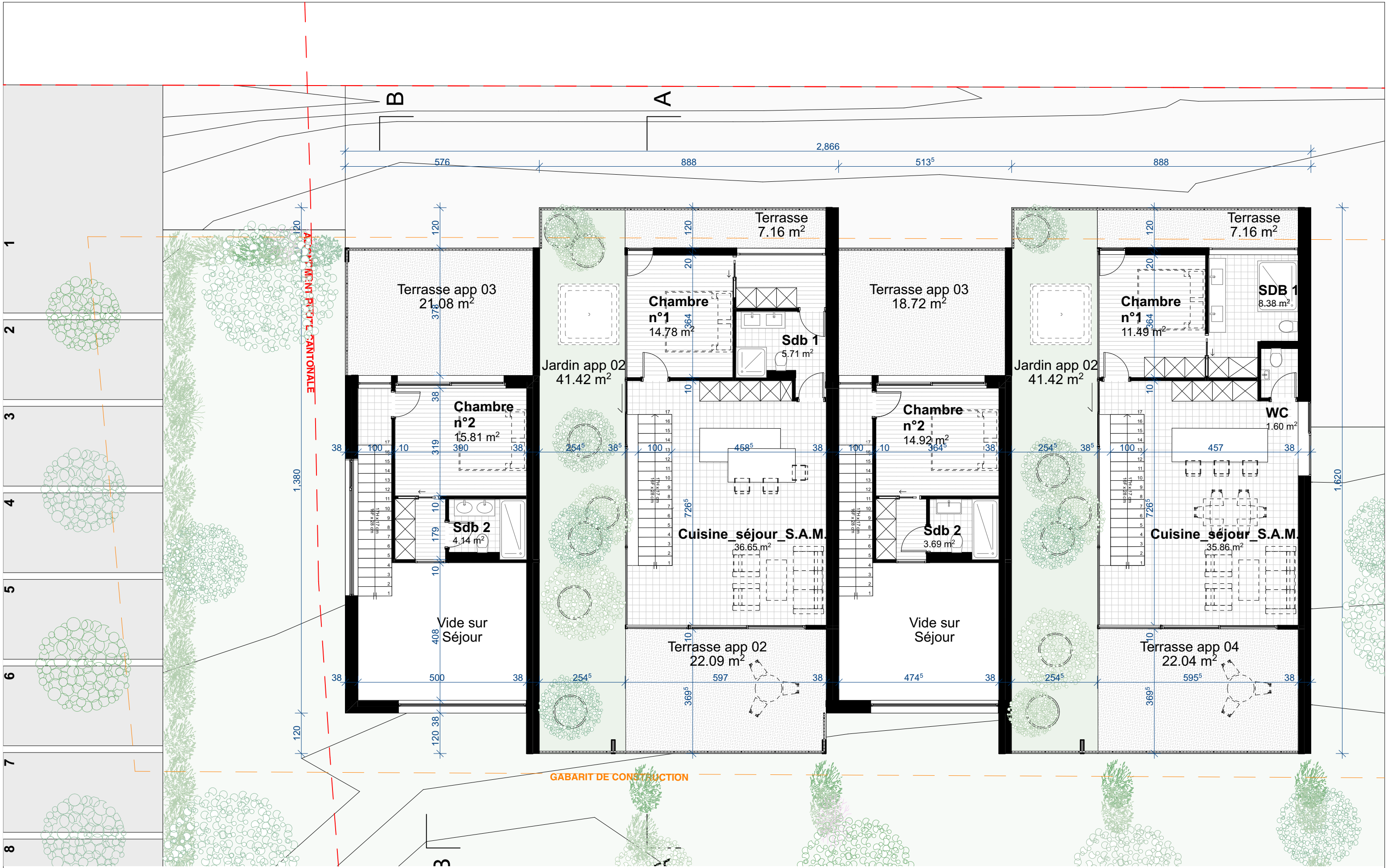










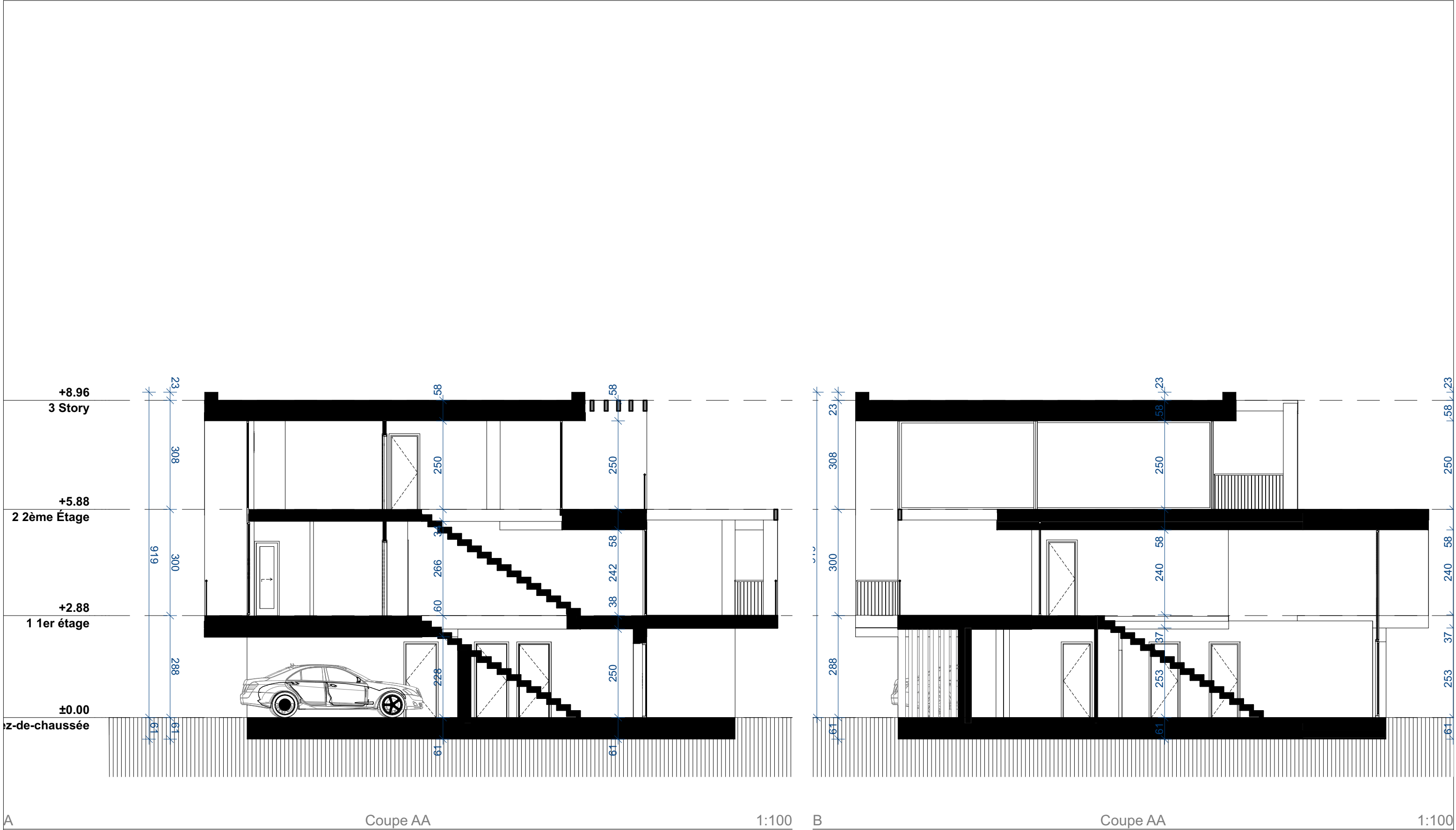


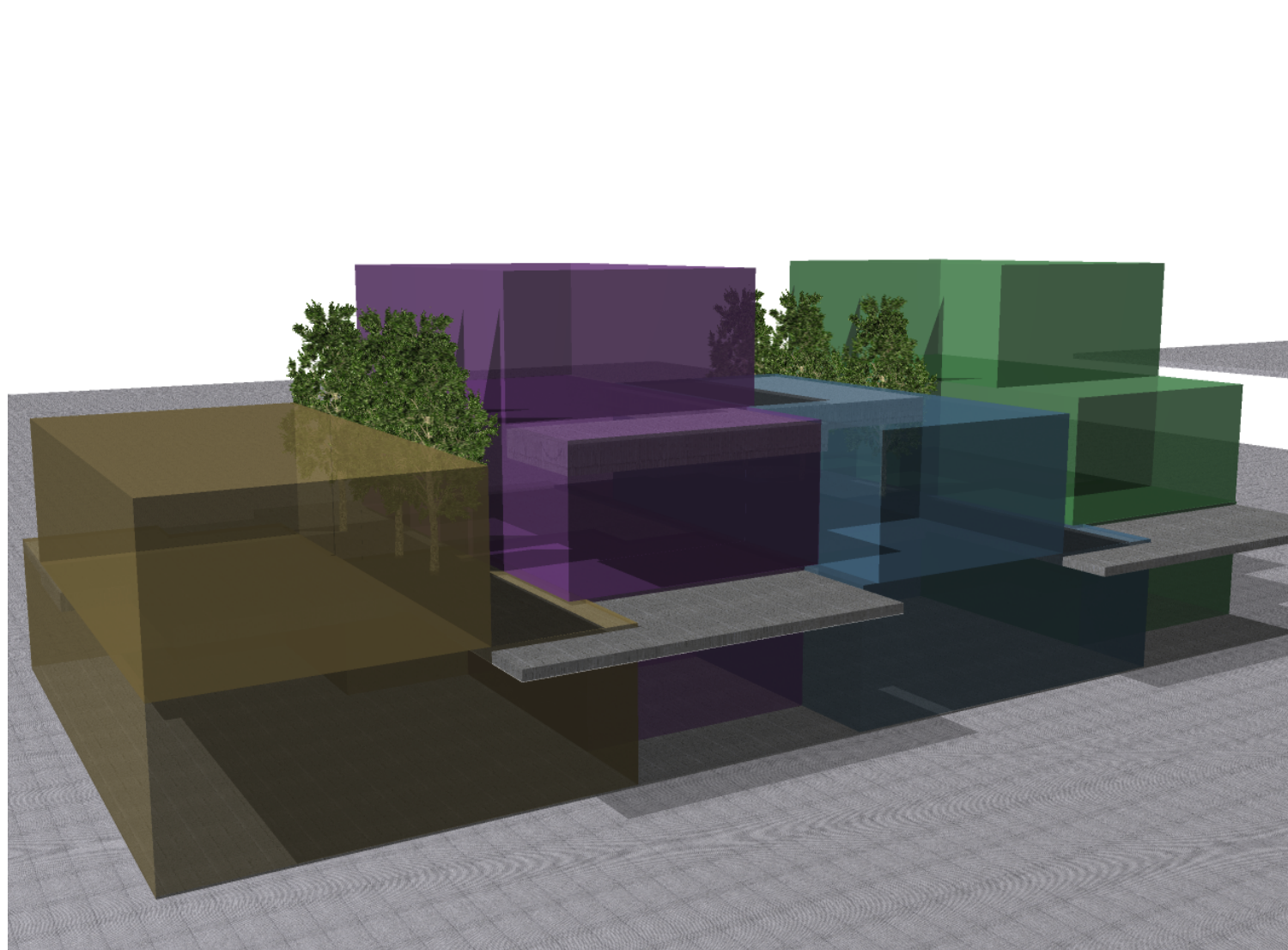




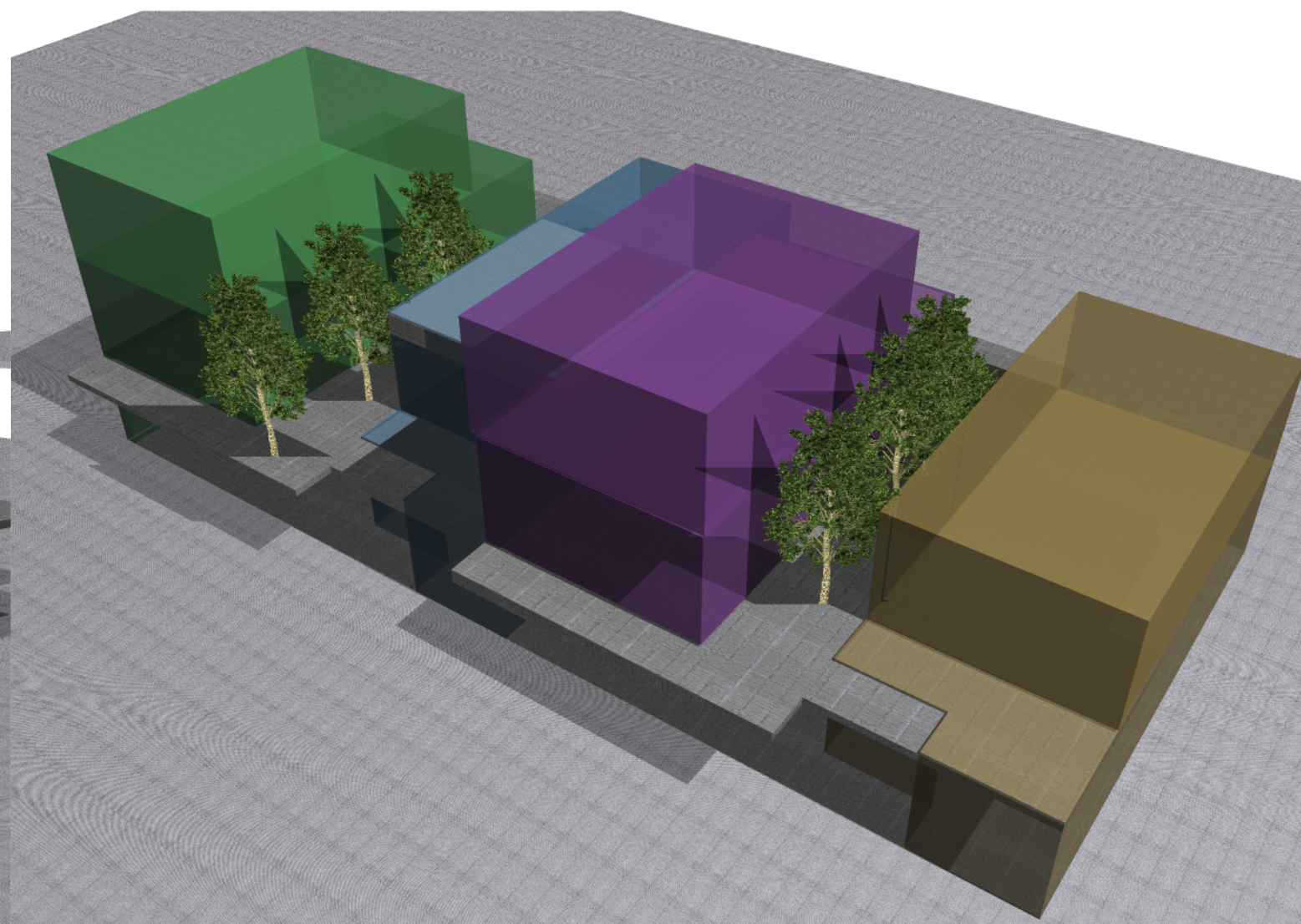




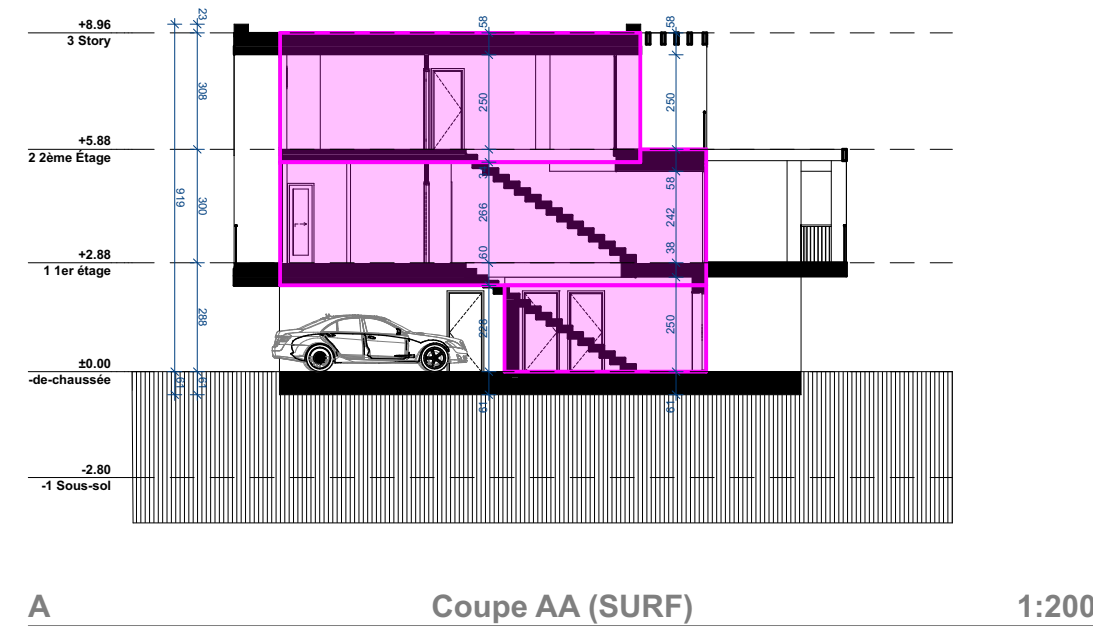
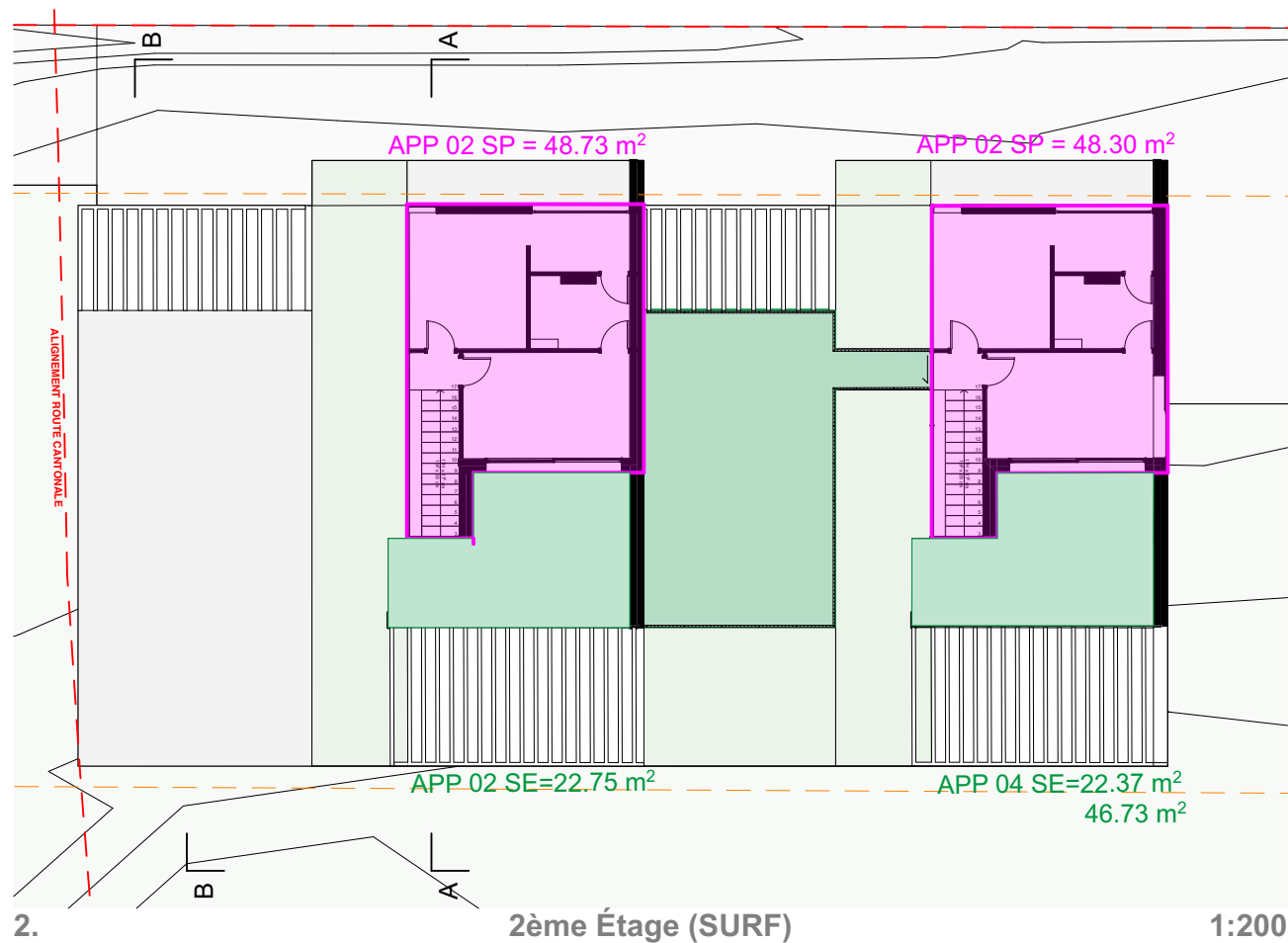
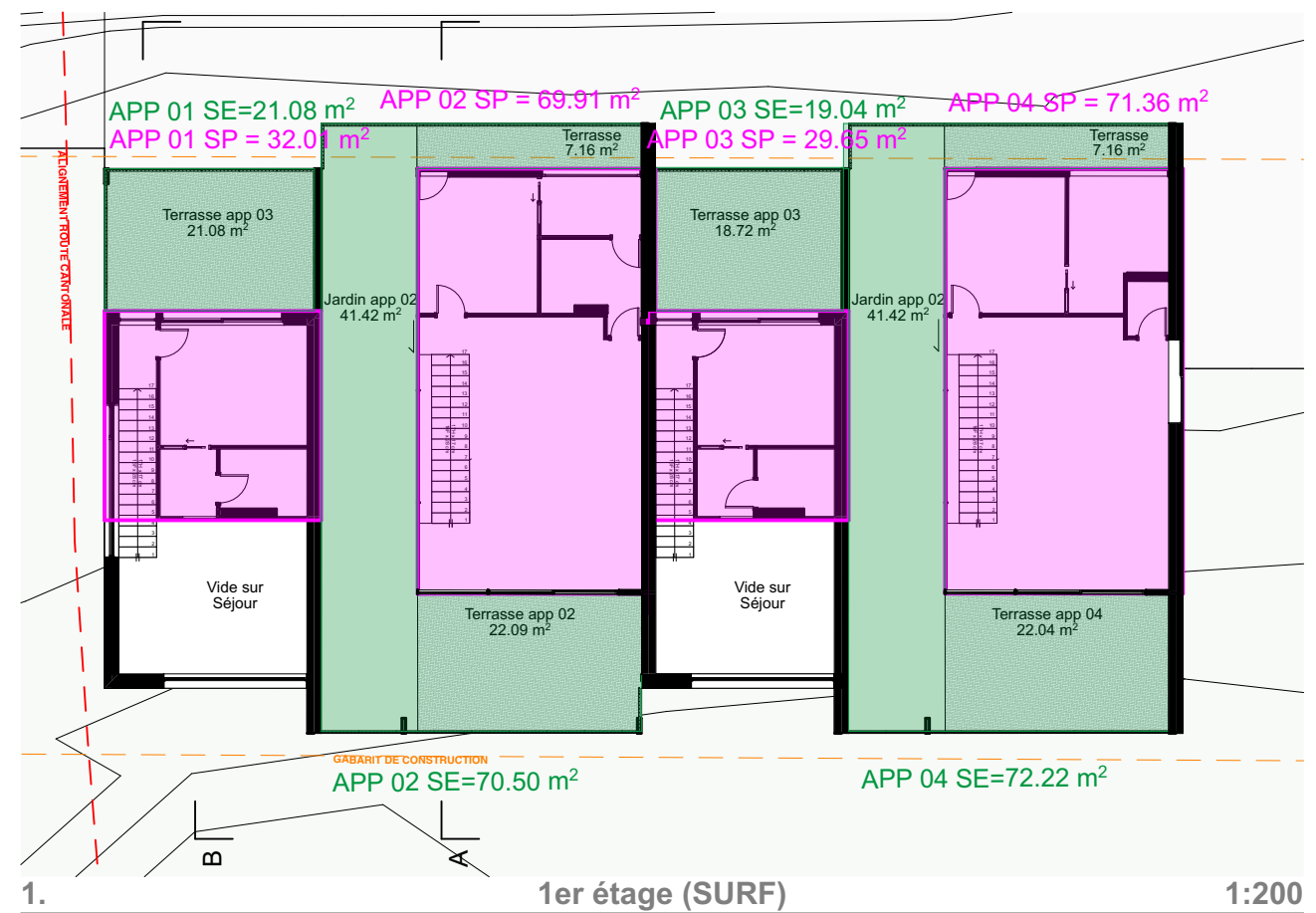
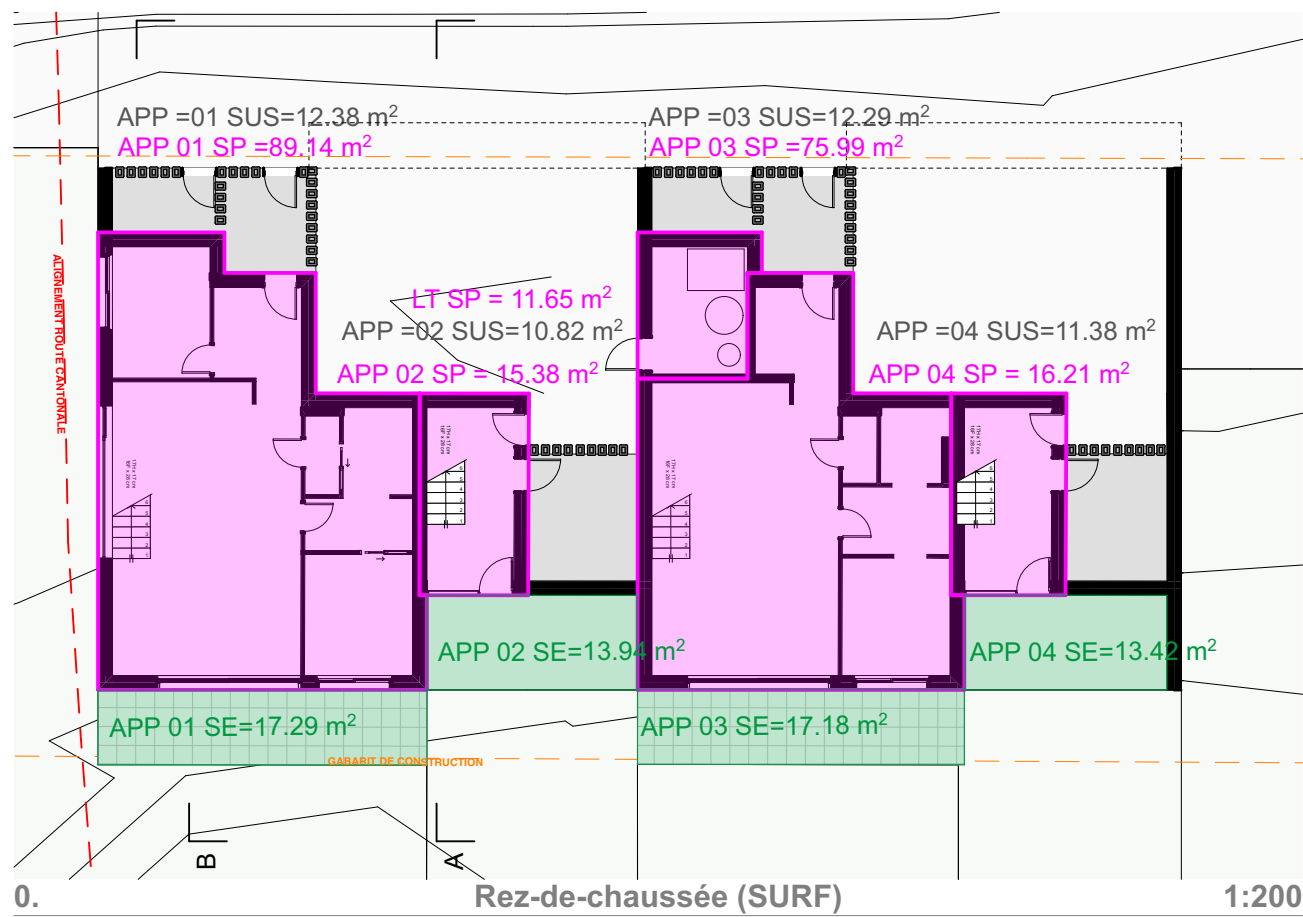




VUE AVANT



VUE ARRIERE



Descriptif du projet		
SAILLON	Création	17.01.2021
SURFACES - CUBE SIA 416	Révision	30.01.2025

Parcelle 863				
Zone Habitat groupé				
Surface de la parcelle:	2902,00	m2		
Coefficient IBUS:	0,53			
Surface à bâtir:	1538,06	m2		
Bonus MINERGIE 10%:	153,81	m2		
	1691,87	m2		
Par groupe	564,0	m2		
			TOTAL IBUS	1524,99
			solde Minergie	166,88
			solde 380/1	13,07

SURFACES							
SP (m2)	REZ		R+1		R+2		TOTAL UNITE
APP 01	89,14		32,01				121,15
APP02	15,38		69,91		48,73		134,02
APP 03	75,99		29,65				105,64
APP 04	16,21		71,36		48,3		135,87
LT	11,65					11,65	
Total	208,37		202,93		97,03		508,33
IBUS							0,53
H (m)	3,49		3		3,08		9,57
V	750,7		623,8		298,9		1673,4
	yc isol sous dalle pk		0				
SE							0
APP 01	1x	2x					
Jardin Rez 10%	148,7	37,4					148,7
Jardins Etages 20%							0,0
Terrasses couvertes 50%							0,0
Terrasses 33%	17,3		21,08				38,4
Pondérée	20,6	3,7	7,0		0,0		27,7
APP02							0,0
Jardin Rez 10%	35,2						35,2
Jardins Etages 20%			41,4				41,4
Terrasses couvertes 50%	13,9						13,9
Terrasses 33%			29,3		22,75		52,0
Pondérée	10,5		18,0		7,6		36,1
APP 03							0,0
Jardin Rez 10%	37,0						37,0
Jardins Etages 20%							0,0
Terrasses couvertes 50%							0,0
Terrasses 33%	17,2		18,7				35,9
Pondérée	9,4		6,2		0,0		15,7
APP 04							0,0
Jardin Rez 10%	37,7						37,7
Jardins Etages 20%			41,4				41,4
Terrasses couvertes 50%	13,4						13,4
Terrasses 33%			29,2		69,1		98,3
Pondérée	10,5		18,0		23,0		51,5
TOTAL pondérée	51,0	34,1	49,3		30,6		131,0
						114,1	114,1
							359,1
SVB	247,8	230,9	252,2		127,6		627,6
						610,8	610,8
							1849,1
SUS non aménagée (réduits)							
APP 01	12,38						12,38
APP02	10,82						10,82
APP 03	12,29						12,29
APP 04	11,38						11,38
Total	46,87						46,87
H (m)	3,49						
Cube non habitable	163,6						163,6
						m2	490,7
							m3

SV / APP	
APP 01 1x	148,8 m2
APP 01 2x	131,9 m2
APP 02	170,1 m2
APP 03	121,3 m2
APP 04	187,4 m2
TOTAL / UNITE	627,6 m2
TOTAL PROMOTION	1849,1 m2

AVANT PROJET

CALCUL DU COUT DE CONSTRUCTION ET PROPOSITION D HONORAIRES

31.01.2025

APPARTEMENTS A SALLIONS

parcelle 863 : surface m2 2902

Zone résidentielle

ESTIMATION DES COUTS TTC

	Surfaces	Prix par m2	Total ttc
cfc 0 terrains			
Parcelle n° 40447+40449	2902 m ²	655 CHF	1 900 000 CHF
Notaire			57 000 CHF
Terrain Prix / m2			
			Total 1 957 000 CHF
cfc 1 travaux préparatoires			
Graviers drainants			20 000 CHF
terrassements	1 580 m ²	80 CHF	126 360 CHF
			Total 146 360 CHF
cfc 2 construction			
cube construction habitable	5 020 m ²	1 130 CHF	5 672 713 CHF
			Total 5 672 713 CHF
cfc 3 équipements d exploitations			
ascenseur	0		
			Total 0 CHF
cfc4 aménagements extérieurs			
	1 064 m ²	255 CHF	Total 271 320,00
cfc5 frais secondaires			
montant global	4,0%		Total 226 908,52
cfc 8 divers et imprévus			
montant global	15,0%		Total 872 860,95
cfc 9 ameublement et décoration			0 CHF
TOTAL COUT DE CONSTRUCTION			
			7 190 162 CHF
TOTAL COUT DE CONSTRUCTION + TERRAIN			
			9 147 162 CHF

CALCUL DES HONORAIRES TTC

Coût CFC 1+2+4 **6 090 393 CHF**
 % honoraires + honoraires : 11,0% **669 943 CHF**

	% Catégories	total/catégories	Avancement	total/catégories	
31 - Avant projet	9,0%	60 294,9 CHF	100%	60 295 CHF	
32 - Projet ouvrage	21,0%	140 688,1 CHF	100%	140 688 CHF	
33 - Autorisation	2,5%	16 748,6 CHF	100%	16 749 CHF	
41 - Appels d'offre	18,0%	120 589,8 CHF	100%	120 590 CHF	
51 - Projet exécution	16,0%	107 190,9 CHF	100%	107 191 CHF	
52 - Exécution	29,0%	194 283,5 CHF	100%	194 284 CHF	
53 - Mise en service	4,5%	30 147,4 CHF	100%	30 147 CHF	
Total :		669 943 CHF		669 943 CHF	

TOTAL DES PRESTATIONS ARCHITECTE

Total = **669 943 CHF**
 Rabais % **0,00%**
 Rabais = **0 CHF**
 Honoraires = **669 943 CHF**

PRIX DE VENTE - SCENARIO TTC

SCENARIO DE VENTE

	Logements	Surface	Prix au m2/chalet	Total arrondi ttc	Total ttc
1. Logements					
1er Group					3 808 637 CHF
Appartement A	121,15 m ²	6 200 CHF	751 130 CHF		
Terrasses A	27,70 m ²	6 200 CHF	171 740 CHF	922 870 CHF	
Appartement B	134,02 m ²	5 900 CHF	790 718 CHF		
Terrasses B	36,10 m ²	5 900 CHF	212 990 CHF	1 003 708 CHF	
Appartement C	105,64 m ²	6 400 CHF	676 096 CHF		
Terrasses C	15,70 m ²	6 400 CHF	100 480 CHF	776 576 CHF	
Appartement D	135,87 m ²	5 900 CHF	801 633 CHF		
Terrasses D	51,50 m ²	5 900 CHF	303 850 CHF	1 105 483 CHF	
2ème Group					3 703 547 CHF
Appartement A	121,15 m ²	6 200 CHF	751 130 CHF		
Terrasses A	10,75 m ²	6 200 CHF	66 650 CHF	817 780 CHF	
Appartement B	134,02 m ²	5 900 CHF	790 718 CHF		
Terrasses B	36,10 m ²	5 900 CHF	212 990 CHF	1 003 708 CHF	
Appartement C	105,64 m ²	6 400 CHF	676 096 CHF		
Terrasses C	15,70 m ²	6 400 CHF	100 480 CHF	776 576 CHF	
Appartement D	135,87 m ²	5 900 CHF	801 633 CHF		
Terrasses D	51,50 m ²	5 900 CHF	303 850 CHF	1 105 483 CHF	
3ème Group					3 703 547 CHF
Appartement A	121,15 m ²	6 200 CHF	751 130 CHF		
Terrasses A	10,75 m ²	6 200 CHF	66 650 CHF	817 780 CHF	
Appartement B	134,02 m ²	5 900 CHF	790 718 CHF		
Terrasses B	36,10 m ²	5 900 CHF	212 990 CHF	1 003 708 CHF	
Appartement C	105,64 m ²	6 400 CHF	676 096 CHF		
Terrasses C	15,70 m ²	6 400 CHF	100 480 CHF	776 576 CHF	
Appartement D	135,87 m ²	5 900 CHF	801 633 CHF		
Terrasses D	51,50 m ²	5 900 CHF	303 850 CHF	1 105 483 CHF	

11 215 731 CHF

2.	Place de parc							
	Non-couvertes	20	x	15 000 CHF	=	300 000 CHF	300 000 CHF	
	Couvertes	18	x	30 000 CHF	=	540 000 CHF	540 000 CHF	
TOTAL PRIX DE VENTE TTC							12 055 731 CHF	
5.	A déduire :							
	Commission de vente app 3,0%			12,1M	= Fr.	361 672		
	TVA 8,1%				+ Fr.	29 295	390 967 CHF	
				arrondi à		390 967		
TOTAL PRIX DE VENTE NET TTC							11 664 764 CHF	
							arrondi à	11 660 000 CHF
DIVERS							169 000 CHF	
1.	Frais pilotage	env.1%						100 000 CHF
2.	Dossier de vente							50 000 CHF
3.	Commission de vente	1%						19 000 CHF
BENEFICE DE L'OPERATION								
Prix de vente ttc - Prix construction + terrains =				11,5M	-	9,1M		2 343 838 CHF
Ratio s/investissement :				2,34M	=	26%		
				9,1M				