



Liste des prix

1 Préambule

Il est fondamentalement difficile de prévoir les coûts de projets de constructions. De plus, cette estimation dépend de la phase du projet momentanément en cours.

Depuis quelques années, les locataires disposent, pour la planification et l'annonce de besoins, d'une liste de prix qui se trouve dans le Portail immobilier du DDPS. Cette liste leur permet de faire l'estimation des coûts, et elle contient des indicateurs concernant les surfaces afin qu'il soit possible d'évaluer les conséquences financières de la couverture des besoins.

Les locataires ont toutefois émis le voeu de disposer d'une liste structurée non plus par types d'objets mais par surfaces d'affectation principale, vu que ces surfaces sont leur principale base de planification.

Pour cette raison, une nouvelle version de la liste de prix a été élaborée. A cette occasion, les coûts de construction ainsi que les coûts nets de location et les coûts d'exploitation en découlant ont été actualisés. Comme jusqu'ici, cette liste ne convient pas pour les constructions spéciales, pour lesquelles il est recommandé de demander le soutien du représentant du propriétaire.

Cette liste de prix est un instrument auxiliaire simple pour faire têt dans le courant du projet l'appréciation des coûts de construction, du loyer net et des coûts d'exploitation. Elle peut également servir de liste d'indicateurs pour faire des comparaisons de projets ou de variantes.

2 Démarche pour la fixation du prix

Le mode précis de calcul des valeurs est indiqué dans une documentation distincte. Les indications ci-dessous ne sont qu'un aperçu succinct.

Coûts de construction (CFC 1-5)

Le calcul a été effectué comme suit :

- Pour les coûts de construction, une analyse par type d'objet a été effectuée sur la base des valeurs actuellement disponibles dans SAP RE / FX. Pour ce faire, seuls des types d'objets remplissant les critères suivants ont été utilisés : (1) valeur à neuf indexée de plus de CHF 200'000.- en moyenne ; (2) comptant au moins 20 objets avec plus de 80% d'un type de surface d'affectation principale, et (3) pour lesquels au moins 70% de ces objets restent dans le parc principal.
- Les coûts de construction calculés sur la base de SAP RE / FX (fourchette de prix : quantiles à 50% – 75%) ont été comparés aux indicateurs de projets actuels et à des indicateurs du marché, et adaptés en conséquence (adaptation aux standards actuels).
- Pour l'indication séparée concernant les environs, les valeurs de l'ancienne liste de prix ont été reprises, vu qu'elles ont fait leurs preuves dans la pratique.

Par conséquent, les coûts de construction déterminés de cette manière valent pour des objets et des standards moyens, tels qu'on les rencontre aujourd'hui.

Coûts nets de location (définition: voir le glossaire du manuel pour l'immobilier)

Les coûts nets de location ont été déduits sur la base de la matrice de calcul du loyer d'armasuisse Immobilier. Pour ce faire, des taux de coûts (% de la valeur à neuf indexée) sont déterminés en fonction du type d'objet, et les coûts correspondants (pour la gestion, la remise en état, l'assurance/les impôts/les taxes et redevances), de même que les coûts des capitaux et l'amortissement sur la base des coûts de construction sont calculés.

Coûts d'exploitation (définition: voir le glossaire du manuel pour l'immobilier)

Les coûts d'exploitation ont été calculés à partir des taux de coûts d'exploitation enregistrés dans SAP sur la base du type d'objet (démarche similaire au calcul du loyer).

Aménagement de base

Pour les parts de coûts de l'aménagement de base, les valeurs de l'ancienne liste de prix ont été reprises, vu qu'elles ont fait leurs preuves dans la pratique.

3 Définitions et explications

Pour la définition des surfaces, il est renvoyé au diagramme des surfaces d'armasuisse Immobilier. Ce dernier se base sur les normes SIA 416 et DIN 277.

Surface des étages (SIA 416):

La surface d'étage est la surface du plan fermée de toutes parts par des parois et couverte des étages accessibles, y compris les surfaces de construction. Ne sont pas comptées comme surfaces d'étage les surfaces d'espaces creux en dessous de l'étage le plus bas accessible.

Surface d'affectation principale (SIA 416):

La surface d'affectation principale est la partie de la surface utilisable (NF) qui sert directement à l'usage prévu du bâtiment.

Indice d'occupation du sol

L'indice d'occupation du sol indique le rapport entre la surface d'affectation principale et la surface des étages. Il est toujours inférieur à 100%, car la surface d'affectation principale est toujours plus petite que la surface des étages. Les facteurs de conversion indiqués dans la liste de prix permettent de faire une transformation grossière « surface d'affectation principale / surface d'étage ».

Etats des objets

Objet à entretenir:

Les objets à entretenir présentent un très bon état de la construction. La maintenance de la substance du bâtiment et des installations techniques ne requiert que des travaux d'entretien (ex.: entretien des installations techniques telles que l'ascenseur, le chauffage, certains éléments de construction tels que les toits plats).

Objet à remettre en état:

Les objets à remettre en état présentent un état de la construction suffisant. Des travaux de maintenance sont nécessaires pour l'entretien. De plus, certains travaux de remise en état et d'amélioration, voire éventuellement certaines modifications sont nécessaires. Certains éléments de l'ouvrage doivent être remplacés (fenêtres, brûleur à mazout, etc.).

Objet nécessitant un assainissement partiel:

L'état de certaines parties de construction de ces objets est insuffisant. En plus des travaux d'entretien, il est nécessaire de procéder de manière planifiée à des travaux de remise en état, d'élimination des points faibles, d'amélioration d'éléments de construction (ex.:

remplacement de toutes les fenêtres, de la chaufferie). Il est également nécessaire d'effectuer des travaux d'assainissement partiel du bâtiment.

Objet nécessitant un assainissement total :

Dans les objets nécessitant un assainissement total, plusieurs parties de construction sont dans un état insuffisant. En plus des travaux d'entretien, il est nécessaire de procéder de manière planifiée à des travaux de remise en état, d'élimination des points faibles, d'amélioration d'éléments de construction (ex. : remplacement de l'installation de chauffage et de ventilation, isolation et rénovation des façades et du toit). Il est nécessaire d'effectuer des travaux d'assainissement complet du bâtiment.

Comment les listes de prix doivent-elles être lues ?

Tôt dans la réalisation d'un projet, les coûts sont imprécis en raison de différentes influences, c'est pourquoi une fourchette de prix est publiée dans la liste de prix. Deux listes de prix sont publiées, structurées l'une par types d'objets, et l'autre par surfaces d'affectation principale. Ces deux listes de prix se fondent sur les mêmes objets.

Pour déterminer les coûts d'assainissement, il est possible de faire une estimation sur la base de l'état de l'objet. La comparaison avec des projets d'assainissement en cours a démontré que les coûts présentent de fortes variations.

4 Listes de prix

Liste de prix par types d'objets (état des données : automne 2011)

	Indice d'occupation du sol / surface d'affectation principale totale / surface d'étage	Facteur de conversion surface d'affectation principale > surface de base	Coûts de construction CFC 1-5 (CHF / m2 de surface d'étage)	Loyer annuel (CHF / m2 de surface d'étage)	Coûts annuels d'exploitation (CHF / m2 de surface d'étage)	Equipement de base (% des coûts de construction)
Objets de surface						
01.01.10 Baraque / conteneur	89 %	1.12	1700 - 2200	80 - 100	25 - 35	3 %
02.07.30 Bâtiment d'instruction	72 %	1.39	2900 - 4000	160 - 220	55 - 80	10 %
02.07.40 Halle destinée à l'enseignement	94 %	1.07	2700 - 3200	150 - 180	55 - 60	10 %
03.01.10 Entrepôt en général	86 %	1.16	1700 - 2500	110 - 165	15 - 20	3 %
03.01.20 Entrepôt munitions et explosifs	84 %	1.19	1800 - 1900	115 - 125	15 - 20	3 %
03.07.20 Ateliers et artisanat	82 %	1.23	3200 - 4000	220 - 275	60 - 75	3 %
06.05 Bâtiments administratifs	69 %	1.45	3300 - 3800	170 - 200	65 - 75	10 %
11.04 Bâtiment destiné à la restauration	83 %	1.20	4200 - 4800	240 - 275	75 - 85	
11.05.10 Caserne et cantonnement de la troupe	59 %	1.69	2800 - 3100	160 - 180	50 - 55	10 %
12.01 Salle de gymnastique et de sport ; salle polyvalente	80 %	1.26	2600 - 3400	175 - 230	50 - 70	10 %
14.09.30 Place d'entraînement au combat en localité	74 %	1.35	1300 - 2300	85 - 150	5 - 10	
Objets souterrains						
15.01.50 Magasin de munitions souterrain	77 %	1.30	4100 - 4500	280 - 310	20-25	3 %
15.03.10 Installation de télécommunications des Forces terrestres	66 %	1.52	9200 - 10900	640 - 765	90-110	
Surface des environs						
Forêt			0	0 - 1	0.25 - 0.45	
Ensemencement (prés)			5 - 25	0 - 1	1 - 12	
Plantations (plates-bandes, haies)			20 - 150	0 - 2	5 - 20	
Revêtements (routes, places)			100 - 250	6 - 10	1 - 2	

Ces valeurs s'appliquent exclusivement pour de nouvelles constructions. La détermination de l'état de l'objet permet également d'estimer les coûts de l'assainissement.

Coûts d'assainissement en % des coûts d'une nouvelle construction

Objet à entretenir	5 %
Objet à remettre en état	25 %
Objet nécessitant un assainissement partiel	75 %
Objet nécessitant un assainissement total	100 %

Liste de prix par surfaces d'affectation principale (état des données : automne 2011)

	Indice d'occupation du sol (surface d'affectation principale totale / surface d'étage)	Facteur de conversion surface d'affectation principale > surface de base	Coûts de construction CFC 1-5 (CHF / m2 de surface d'étage)	Loyer annuel (CHF / m2 de surface d'étage)		Coûts annuels d'exploitation (CHF / m2 de surface d'étage)		Equipement de base (% des coûts de construction)
				Tief	Hoch	Tief	Hoch	
Objets de surface								
HNF1 Habitat et séjour	71 %	1.40	2300 - 2900	70 - 135	120 - 210	10 - 35	35 - 65	10 %
HNF2 Travaux administratifs	69 %	1.45	3300 - 4300	95 - 145	120 - 475	15 - 40	40 - 90	10 %
HNF3 Production, manufacture et fabrication industrielle, recherche	80 %	1.24	3100 - 4000	70 - 140	140 - 350	10 - 30	35 - 85	3 %
HNF 4 Entreposage, distribution et vente	84 %	1.19	1700 - 2100	70 - 140	120 - 350	10 - 35	35 - 70	3 %
HNF 5 Formation, enseignement et culture (sans les installations d'entraînement au combat en localité ni les installations de tir)	74 %	1.35	3000 - 3800	85 - 165	165 - 310	25 - 40	55 - 105	5-10 %
HNF 6 Soigner, guérir	55 %	1.83	2700 - 4300	185 - 215	240 - 275	60 - 65	80 - 85	
Objets souterrains								
HNF1 Habitat et séjour	74 %	1.35	4600 - 5600	210 - 340	340 - 785	15 - 50	50 - 105	10 %
HNF2 Travaux administratifs	70 %	1.43	6300 - 6900	340 - 340	340 - 340	50 - 50	50 - 50	10 %
HNF3 Production, manufacture et fabrication industrielle, recherche	69 %	1.46	9200 - 16100	210 - 340	340 - 785	15 - 40	50 - 105	3 %
HNF 4 Entreposage, distribution et vente	76 %	1.32	4400 - 4600	210 - 340	340 - 785	15 - 25	50 - 60	3 %
HNF 5 Formation, enseignement et culture	-							
HNF 6 Soigner, guérir	-							

Ces valeurs s'appliquent exclusivement pour de nouvelles constructions. La détermination de l'état de l'objet permet également d'estimer les coûts de l'assainissement.

Coûts d'assainissement en % des coûts d'une nouvelle construction

Objet à entretenir	5 %
Objet à remettre en état	25 %
Objet nécessitant un assainissement partiel	75 %
Objet nécessitant un assainissement total	100 %