



Tableau des coûts

1 Préambule

Il est fondamentalement difficile de prévoir les coûts de projets de construction. De plus, cette estimation dépend de la phase, de l'ampleur, de la complexité, etc. du projet en cours. Afin d'établir des prévisions aussi précises que possible, il est important de prendre en compte tous les facteurs de coûts.

Pour l'annonce de besoins, le locataire dispose d'un tableau des coûts qui se trouve dans le portail Immobilier. Sur la base du tableau des coûts et de la grille quantitative requise (SUP 1-6 et SAA 10), il peut évaluer les conséquences financières des besoins.

Ce tableau ne convient pas pour les constructions spéciales, pour lesquelles il est recommandé de demander le soutien du représentant du propriétaire. Il constitue un instrument auxiliaire simple pour évaluer les coûts d'élaboration tôt dans le cours du projet.

2 Marche à suivre pour la fixation des coûts

Les valeurs indicatives des coûts se basent sur des objets appartenant à la Confédération. Sont évalués les objets dont la valeur de remplacement/reconstitution (valeur à neuf [VN] resp. valeur à neuf indexée [VNI]) a été vérifiée lors du décompte d'un crédit, c'est-à-dire à la fin du projet. La valeur de remplacement est convertie en SUP au moyen d'une clé de répartition.

Pour simplifier, la valeur de remplacement/reconstitution peut être décrite comme suit: elle représente la valeur pour laquelle un objet «jumeau» identique peut être construit. Exemple: la construction d'une nouvelle caserne coûte 20 millions de francs. Dans ce cas, on peut partir du principe qu'une autre caserne identique coûterait également 20 millions de francs.

Les valeurs indicatives des coûts se basent sur la valeur de remplacement/reconstitution. Cela signifie que les coûts de construction selon CFC 1-9 sont inclus.

Les valeurs indicatives des coûts ainsi calculées se réfèrent donc aux objets et standards moyens que l'on trouve aujourd'hui.

3 Tableau des coûts

Afin d'obtenir une prévision des coûts finaux (PCF) aussi précise et compréhensible que possible, le volume de la commande (volume des surfaces à construire) doit être aussi détaillé que possible. Pour estimer la PCF d'un entrepôt qui dispose également de bureaux, d'ateliers et de surfaces de séjour, il ne suffit pas d'inclure le nombre correspondant de SUP 1, 2, 3 et 4 dans la réflexion. Pour pouvoir établir une prévision précise des coûts, il faut répondre non seulement à la question de savoir combien de SUP sont nécessaires, mais aussi à d'autres questions, comme par exemple: faut-il des routes d'accès et/ou des places pour accéder au bâtiment, faut-il clôturer le terrain, etc.? La commande entraîne-t-elle d'éventuels coûts consécutifs (protection contre les risques naturels ou pour la protection de la nature)?

Une fois que les surfaces à commander, les mètres linéaires et le nombre de pièces ont été déterminés, on peut commencer à estimer la PCF.

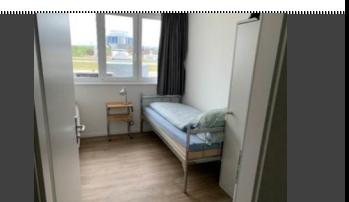
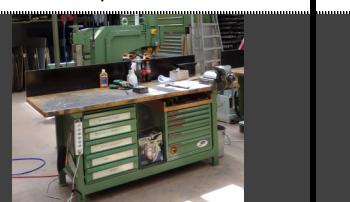
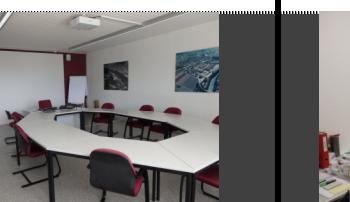
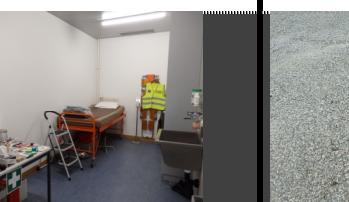
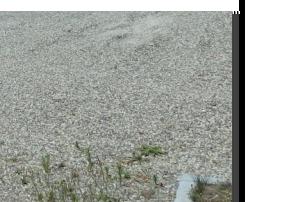
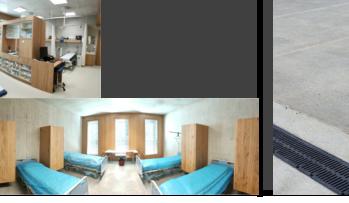
Le calcul consiste à multiplier le nombre de mètres carrés, de mètres linéaires ou de pièces à commander par les taux de coûts correspondants. Le total représente la PCF.

Tableau des coûts / portail Immobilier

Valeurs indicatives basées sur des projets facturés

Série d'index 1998
Date d'index 01.10.2024
Niveau d'index 146.3471

Données comprenant CFC 1-9

		SUP 1 Habitat	SUP 2 Travaux administratifs	SUP 3 Industrie	SUP 4 Entreposage	SUP 5 Formation	SUP 6 Soigner & guérir	SAA 10 Surface des abords aménagés
Bas	Taux	CHF/m ² SUP 4'700	CHF/m ² SUP 6'000	CHF/m ² SUP 5'400	CHF/m ² SUP 2'600	CHF/m ² SUP 4'500	CHF/m ² SUP 6'300	CHF/m ² SUP 180
	Descriptif	Dortoirs, salles de séjour, locaux de détention. Locaux de piquet avec ameublement minimal.	Bureaux, bureaux paysagers, salles de réunion, locaux de surveillance (loge, garde) Impersonnel avec ameublement minimal, BURAUT	Halles de fabrication, ateliers, cuisines Petit atelier simple B&B	Locaux de stockage, archives, chambres froides, poste militaire, kiosque, salles d'exposition Uniquement surface de stockage avec lumière. Sans climatisation.	Salles de cours, bibliothèques, salles de sport, salles de culte Pièce simple avec lumière	Locaux médicaux Infirmerie simple	Places / routes Coffre en gravier, revêtement naturel
	Exemple							
Moyen	Taux	CHF/m ² SUP 6'100	CHF/m ² SUP 9'000	CHF/m ² SUP 7'200	CHF/m ² SUP 3'600	CHF/m ² SUP 6'300	CHF/m ² SUP 8'900	CHF/m ² SUP 300
	Descriptif	Dortoirs, salles de séjour, locaux de détention. Casernes et administration	Bureaux, bureaux paysagers, salles de réunion, locaux de surveillance (loge, garde) Bureau standard, loge simple	Halles de fabrication, ateliers, cuisines Atelier standard de maintenance	Locaux de stockage, archives, chambres froides, poste militaire, kiosque, salles d'exposition Surface de stockage avec BURAUT/Wi-Fi, zone de commissionnement, poste de contrôle des travailleurs, ventilation	Salles de cours, bibliothèques, salles de sport, salles de culte Salles de cours avec grande installation multi-média, salles de sport avec sol spécial et appareils de gymnastique	Locaux médicaux Service ambulatoire	Places / routes Coffre en gravier, revêtement bitumineux 7/7/3
	Exemple							
Haut	Taux	CHF/m ² SUP 8'300	CHF/m ² SUP 11'800	CHF/m ² SUP 9'500	CHF/m ² SUP 4'700	CHF/m ² SUP 9'600	CHF/m ² SUP 16'700	CHF/m ² SUP 470
	Descriptif	Dortoirs, salles de séjour, locaux de détention. Casernes et administration avec zones de sécurité avec sas.	Bureaux, bureaux paysagers, salles de réunion, locaux de surveillance (loge, garde) Bureau, salles de réunion et loge avec zone de sécurité, beaucoup de technique et/ou systèmes redondants.	Halles de fabrication, ateliers, cuisines Atelier de maintenance avec zones de sécurité.	Locaux de stockage, archives, chambres froides, poste militaire, kiosque, salles d'exposition Terminal à conteneurs, entrepôt à allées étroites. Climatisé et hautement technologique.	Salles de cours, bibliothèques, salles de sport, salles de culte Salles de cours avec simulateurs et salles de serveurs.	Locaux médicaux CRM	Places / routes Coffre en gravier, couche intermédiaire bitumineuse et dalle en béton armé de 20 cm
	Exemple							

Exemple de calcul:

Nombre de SUP x CHF/m² = PCF

Clôture	Clôture avec protection contre le m1 250 cm de haut	720
Portes	pcs 250 cm de haut	11'600 - 41'100