

# Comment s'établit une étude financière pour une maison de rapport

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat**

Band (Jahr): **2 (1929)**

Heft 11-12

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-118967>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

# Comment s'établit une étude financière pour une maison de rapport.

A plusieurs reprises, quelques-uns de nos lecteurs, techniciens et architectes, nous ont demandé de publier des indications sur le « mécanisme » financier des affaires immobilières, qui se traitent sur la place de Genève. Nous avons pensé qu'il y avait une manière très simple de répondre à ce désir. Nous montrons ici une étude financière présentée par un constructeur à son banquier. Il suffira d'ajouter que les hypothèques en 2<sup>e</sup> rang sont celles dont l'obtention offre le plus de difficultés. Celui qui les fournit est pratiquement le maître de l'ouvrage. Ce fait explique pourquoi nos sociétés coopératives d'habitation rencontrent parfois des difficultés presque insurmontables pour mettre sur pied une série de constructions. Pour obtenir facilement la seconde hypothèque, il faudrait qu'elles possèdent la garantie de l'Etat ou qu'elles aient suffisamment de crédit pour émettre des obligations.

## Etude financière.

*Etablie sur la base des données de M. X..., architecte, pour la construction d'une maison locative, sur le terrain possédé par M. Y..., à Genève.*

Ce bâtiment comporterait 5 étages sur rez-de-chaussée, avec les locaux suivants:

*Rez-de-chaussée:* 4 arcades avec 2 logements de 2 pièces pouvant être joints à celles-ci ou indépendants.

*Etages:* 11 pièces se répartissant entre 3 appartements de 3 pièces et un de 2 pièces. Au total 59 pièces et 4 arcades.

Confort moderne, chauffage central général, service d'eau chaude, ascenseur, etc.

## Coût total présumé.

Construction 6000 m <sup>3</sup> à frs. 50.—	300.000.—
Ce chiffre comprend les honoraires d'architecte qui seront réglés dans les mêmes conditions que les mémoires d'entrepreneurs.	
Travaux extérieurs, cour, trottoir, canalisations, etc. . . . .	6.000.—
Terrain 600 m <sup>2</sup> à frs. 60.— . . . .	36.000.—
Frais divers, constitution de société, timbre fédéral, frais de mutation de terrain, d'inscription du crédit de construction, de consolidation des hypothèques, intérêts intercalaires.	
Administration et mise en valeur du bâtiment par le régisseur . . .	20.000.—
Imprévu . . . . .	3 000.—
<b>Coût total . . . . .</b>	<b>370.000.—</b>

## Consolidation.

Coût total. . . . .		370.000.—
Crédit de construction à obtenir subrogé par une hypothèque en premier rang à la mise en exploitation de l'immeuble	240.000.—	
Obs.: Ce chiffre représente le 60 % de la valeur de l'immeuble capitalisé à 5 1/2 soit de fr. 400.000.		
Hypothèque en second rang, éventuellement sous forme d'emprunt obligataire . . . . .	70.000.	
Capital social, libéré par les entrepreneurs en travaux, à concurrence de 20 % de leurs mémoires	60.000.—	
<b>Total. . . . .</b>	<b>370.000.—</b>	<b>370.000.—</b>

## Etat locatif.

55 pièces d'étages à frs. 400.— . .		22.000.—
4 p. au rez-de-chaussée à frs. 500.—		2.000.—
4 arcades à frs. 1500.— . . . . .		6.000.—
<b>Revenu total présumé . . . . .</b>	<b>30.000 —</b>	
Déduction de 25 % pour les charges		7.500.—
<b>Revenu net. . . . .</b>	<b>22.000.—</b>	

Ce revenu capitalisé à 6 % représente la somme de frs. 370.000.— correspondant au coût de l'opération.

## Rendement.

Revenu brut . . . . .		30.000.—
Charges globales 25 % . . . . .	7.500.—	
Hypothèque en 1 <sup>er</sup> rang frs. 240.000.— à 5 1/4 %	12.600.—	
Hypothèque en 2 <sup>me</sup> rang frs. 70.000.— à 6 1/2 %	4.500.—	
Capital-actions frs. 60.000.— à 6 % . . . . .	3.600.—	
Marge pour vacances, réserves, év. amortissement	1 750.	
<b>Total. . . . .</b>	<b>30.000.—</b>	<b>30.000.—</b>

Il va sans dire qu'il y a lieu, dans chaque cas particulier, de tenir compte des conditions spéciales de l'opération et de modifier l'étude financière selon les nécessités financières et techniques.