

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 2 (1929)

Heft: 11-12

Artikel: Comment s'établit une étude financière pour une maison de rapport

Autor: [s.n.]

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

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 18.05.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

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^e 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 ³ 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 ² 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.—
Coût total	370.000.—

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.—	
Total.	370.000.—	370.000.—

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.—
Revenu total présumé	30.000.—
Déduction de 25 % pour les charges	7.500.—
Revenu net.	22.000.—

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 ^{er} rang frs. 240.000.— à 5 1/4 %	12.600.—	
Hypothèque en 2 ^{me} 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.	
Total.	30.000.—	30.000.—

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.