

## L'AVIS DE L'EXPERT

Calculer le  
prix de la  
construction

**ANDREAS FABJAN**  
SECRÉTAIRE GÉNÉRAL  
DE L'USPI GENÈVE

## QUESTION

J'ai le projet de faire construire une villa. Quelles sont les méthodes de fixation du prix de construction, ainsi que la manière de calculer les plus-values si j'achète une villa sur plan?

Il existe plusieurs méthodes de fixation du prix des prestations. C'est en principe le contrat d'entreprise qui détermine les modalités qui seront appliquées.

Il existe deux catégories principales: les prix fermes et les prix effectifs. Dans le premier cas, les parties sont liées par un prix déterminé ou déterminable, alors que dans le second, elles n'ont pas fixé de prix à l'avance. On distingue, parmi les prix fermes, les prix forfaitaires, les prix globaux et les prix unitaires. Le prix forfaitaire est un prix ferme et définitif pour l'ensemble d'un ouvrage ou pour une prestation déterminée. Ce prix est indépendant des quantités ainsi que des variations des coûts. L'entrepreneur ne pourra demander aucune augmentation, même si l'ouvrage a exigé plus que ce qu'il avait prévu. Il supporte donc le risque d'une mauvaise appréciation des coûts ou des travaux.

Le prix global est une sous-catégorie du prix forfaitaire. Il se distingue de ce dernier en ce que l'entrepreneur est en droit d'adapter le prix convenu en fonction de la variation des coûts, notamment des salaires, des charges ou des matériaux.

Enfin, pour les prix unitaires, les parties fixent des montants pour les unités nécessaires à l'exécution de l'ouvrage. Il s'agit de définir les prix des mètres, des kilos, des mètres cubes, des pièces, etc. Les quantités nécessaires peuvent être déterminées soit de manière effective, c'est-à-dire en fonction des unités effectivement utilisées, soit de manière théorique, sur la base des plans de l'ouvrage. Comme le prix est déterminable, il s'agit également d'un prix ferme.

→ Envoyez vos questions à  
immo@tdg.ch



## NYON ET PRANGINS

C'est la fête  
des voisins

Mardi 25 mai 2010, invitez vos voisins et voisines à prendre un verre!

L'occasion de faire connaissance, de développer la convivialité, l'entraide et la solidarité.

Où inviter ses voisins? Privilégiez les lieux communs de votre immeuble ou de votre quartier (cour, allée, jardin, trottoir...).

Toutes les infos se trouvent sur [www.nyon.ch](http://www.nyon.ch)

(SC)

Transactions  
immobilières faibles  
pour le premier  
trimestre de 2010

L'Office cantonal de la statistique (OCSTAT) a produit une nouvelle statistique permettant de connaître, trimestre après trimestre, le nombre et la valeur des transactions immobilières effectuées dans le canton de Genève. Au premier trimestre 2010, le nombre de transactions est relativement faible (469), mais le montant total, supérieur au milliard de francs, est important. (sc)

L'immigration,  
un remède à la faible croissance

La croissance de la Suisse dépasse de 1% celle de la zone Euro depuis 2004. Pour les économistes d'UBS Wealth Management Research, l'une des raisons en est l'immigration en provenance de l'UE. Avec l'entrée en vigueur de la libre circulation en 2007, de plus en plus de travailleurs quali-

fiés originaires de l'UE se sont installés en Suisse. Une croissance démographique de 1% s'accompagnant d'une croissance supplémentaire de 1,3% de la consommation, l'immigration durable en provenance de l'UE a des effets positifs sur la dynamique de croissance de la Suisse. (sc)

Les meilleures études en ligne  
sur le marché immobilier suisse

Vous êtes à la recherche d'informations sur le marché immobilier? Trois études sont à votre disposition en ligne. Il s'agit de l'Immo-Monitoring de Wüst Partner ([www.wuestundpartner.com](http://www.wuestundpartner.com)), du Property Market Switzerland de Schofield Partners ([www.s-schofield.com](http://www.s-schofield.com)) et de l'Observatoire d'Acanthe consultable sur [www.acanthe.ch](http://www.acanthe.ch). (sc)

TRIBUNE  
DE GENÈVE

[www.tdg.ch](http://www.tdg.ch)

supplément

Chaque mardi  
ne manquez pas  
votre nouveau rendez-vous

Immobilier

TRIBUNE  
DE GENÈVE  
[WWW.TDGC.H](http://WWW.TDGC.H)

Plus d'informations, plus d'actualité,  
plus de rubriques!

TRIBUNE  
DE GENÈVE

## Immobilier

Supplément paraissant le mardi

**Rédacteur en chef responsable:**  
Pierre Ruetschi

**Responsable du supplément:**  
Denis Etienne

**Rédaction:** Fabrice Breithaupt  
Tél. 022 322 38 27

[fabrice.breithaupt@tdg.ch](mailto:fabrice.breithaupt@tdg.ch)

**Adresse courriels:** [immo@tdg.ch](mailto:immo@tdg.ch)

**Annonces immobilières:**

Gregory Pavoni

Edipub, tél. 022 322 34 23

[gregory.pavoni@edipresse.ch](mailto:gregory.pavoni@edipresse.ch)

**Marché immobilier:**

Sébastien Cretton, tél. 021 349 47 58

**Responsable du marketing:**

Fabrice Schoch, 022 322 40 00

**Direction:** 11, rue des Rois, 1204 Genève  
Une publication d'Edipresse Suisse.

Tous les droits sont réservés.  
L'exploitation intégrale ou partielle des  
annonces par tiers non autorisés,  
notamment sur des services en ligne, est  
expressément interdite.