

Modèle de budget de rénovation

La trame par CFC pour chiffrer votre projet sans rien oublier, et suivre vos coûts jusqu'à la réception.

CFC

Structure
CRB, norme
suisse

6

chapitres
de coûts

26

postes
à chiffrer

8

oublis
classiques

Pourquoi un budget par CFC

Le CFC est la nomenclature suisse des frais de construction, éditée par le CRB. Elle range chaque dépense dans un chapitre numéroté, du gros œuvre aux honoraires. Ce n'est pas une formalité administrative : c'est ce qui permet de comparer des offres entre elles, de suivre un budget dans le temps et de savoir, à tout moment, où part l'argent.

01 Vous comparez ce qui est comparable

Deux entreprises qui répondent sur les mêmes positions CFC peuvent être comparées ligne à ligne. Sans cette structure, un écart de prix ne veut rien dire : il peut venir d'une prestation absente plutôt que d'un meilleur tarif.

02 Vous voyez venir les dépassements

Le budget estimé, les montants adjugés et les dépenses engagées se suivent dans les mêmes cases. Un écart apparaît sur la ligne concernée, des mois avant le décompte final.

03 Vous n'oubliez pas un poste entier

Les oublis coûteux ne sont presque jamais des erreurs de prix : ce sont des chapitres manquants. Honoraires, taxes, installations provisoires, réserve pour imprévus. La trame les rappelle d'elle-même.

04 Vous parlez le même langage que vos interlocuteurs

Architectes, ingénieurs, entreprises, banques et régies utilisent tous cette nomenclature. Un budget par CFC se lit sans explication et se défend devant un conseil de PPE ou un comité d'investissement.

Comment utiliser ce modèle

Imprimez les deux pages suivantes, ou recopiez la trame dans votre tableur. Remplissez d'abord la colonne **Estimé** à l'avant-projet, même grossièrement : un poste à zéro est un poste oublié. Reportez ensuite les montants **Adjugés** à la signature de chaque contrat, puis suivez l'**Écart**. Les postes sans objet se barrent, ils ne se suppriment pas : leur présence prouve qu'ils ont été examinés.

Trame de budget par CFC

CFC	POSTE	ESTIMÉ	ADJUGÉ	ÉCART
1 Travaux préparatoires				
11	Démolitions, déposes, évacuation			
11	Diagnostic et désamiantage, PCB, plomb			
13	Installations de chantier, échafaudages, protections			
13	Installations provisoires pour les locataires			
2 Bâtiment				
21	Gros œuvre 1 : maçonnerie, béton, charpente			
22	Gros œuvre 2 : fenêtres, stores, ferblanterie, étanchéité			
22	Isolation périphérique et crépi			
23	Installations électriques, mise en conformité			
24	Chauffage, ventilation			
25	Installations sanitaires, colonnes de chute			
26	Ascenseur			
27	Aménagements 1 : plâtrerie, portes, serrurerie			
28	Aménagements 2 : sols, carrelages, peinture, nettoyage			
28	Cuisines			
29	Honoraires : architecte, ingénieurs, spécialistes			
29	Honoraires : direction des travaux			

Barrez les postes sans objet plutôt que de les effacer. Les montants s'inscrivent hors TVA, celle-ci étant reportée au total.

Trame de budget par CFC (suite)

CFC	POSTE	ESTIMÉ	ADJUGÉ	ÉCART
3	Équipements d'exploitation			
30	Buanderie, locaux communs, équipements techniques			
4	Aménagements extérieurs			
40	Terrassements, murs, revêtements			
42	Jardins, plantations, mobilier extérieur			
45	Conduites de raccordement			
5	Frais secondaires et provisions			
51	Autorisations, taxes, émoluments, mise à l'enquête			
52	Reproductions, échantillons, géomètre			
53	Assurances de construction			
56	Frais financiers, intérêts pendant les travaux			
58	Réserve pour imprévus			
9	Ameublement et décoration			
90	Mobilier des parties communes, signalétique			
	Total hors TVA			
	TVA 8.1 %			
	Total TTC			

Le taux de TVA en vigueur en Suisse est de 8.1 % depuis le 1^{er} janvier 2024. Vérifiez le taux applicable à la date de facturation.

Les huit postes qu'on oublie

Dans notre expérience, les dépassements viennent rarement d'un prix mal négocié. Ils viennent d'une ligne absente du budget initial.

01 La réserve pour imprévus

En rénovation, on ouvre des murs et des gaines dont personne ne connaît l'état exact. **Une réserve doit figurer au budget dès le départ**, d'autant plus large qu'aucun diagnostic préalable n'a été fait.

02 Le diagnostic des polluants

Amiante, PCB et plomb doivent être recherchés avant travaux dans les bâtiments antérieurs à 1991. **Le diagnostic coûte peu, l'assainissement découvert en cours de chantier coûte cher** et arrête le chantier.

03 La mise en conformité électrique

Un contrôle OIBT met souvent en évidence des installations à reprendre au-delà du périmètre prévu. **Faites établir le rapport avant de chiffrer**, pas après.

04 Les honoraires

Architecte, ingénieur civil, CVSE, géomètre, direction des travaux. **Ils constituent un chapitre à part entière, le CFC 29**, et s'oublie d'autant plus facilement qu'ils ne sont pas des travaux.

05 Les installations provisoires en site occupé

Cuisines et sanitaires de remplacement, protections des circulations, nettoyages renforcés. **Un chantier habité coûte plus qu'un chantier vide**, et cela se budgète dès le départ.

06 Les taxes et autorisations

Mise à l'enquête, émoluments communaux, taxes de raccordement, contributions diverses. **Montants modestes isolément, significatifs cumulés**, et toujours exigibles avant les travaux.

07 Les frais financiers

Intérêts intercalaires pendant la durée du chantier, frais de dossier, éventuelle perte de loyers pendant les travaux. **Ils dépendent du planning** : un chantier qui dure coûte deux fois.

08 La fin de chantier

Nettoyages finaux, levée des réserves, dossier de l'ouvrage, mise en service et réglages. **C'est la dernière ligne droite et la plus souvent sous-estimée**, alors qu'elle conditionne la réception.

UN BUDGET À CADRER ?

Parlons de votre projet, sans engagement.

Nous établissons des devis structurés par CFC et un suivi budgétaire tenu à jour du premier chiffrage à la réception. Conception, études, direction des travaux et réalisation sous un même toit, avec un interlocuteur unique. Premier entretien gratuit, en visio ou sur place.

François Grand

Directeur, GPI Concept & Bâti

079 447 45 35

francois.grand@gpi-bati.ch

Réponse rapide

Dans les prochains jours ouvrés

Riviera, Lavaux, Chablais vaudois, Veveyse,
Gruyère, Grand Fribourg et Valais

Siège · Montreux

Avenue du Midi 19
1820 Montreux

Succursale · Vevey

Boulevard de Charmontey 48
1800 Vevey

Succursale · Semsales

Grand Rue 76
1623 Semsales

