Devis estimatif : Duplex 4 chambres autonomes

MOYE IMMOBILIER SERVICES DYNAMIQUES (MISD) · +225 05 00 51 53 30 · moyeimmobilier@gmail.com · Bureau : Carrefour Kobakro, N'Dotré, Abidjan

Duplex moyen standing, 4 chambres autonomes, salon d'étage, balcon, sur terrain type de 500 m². Version 1.0 du 2026-11-07.

Prix indicatifs, à vérifier sur place. Ce sont des prix moyens constatés à Abidjan (prix moyens estimés, fin 2026), fournitures et pose. Ils varient selon la commune, le fournisseur, la saison et la qualité choisie. Un devis ferme vous est remis après la visite de votre terrain et le choix des finitions. Les quantités de béton et de fer sont des ratios d'avant-projet : seul l'ingénieur structure peut les fixer.

Résumé

Surface habitable	**215,23 m²**
Surface bâtie (2 niveaux, murs compris)	253,50 m²
Terrasses et balcons	20,00 m²
1. Gros œuvre : matériaux	14 366 000 F
2. Gros œuvre : main d'œuvre	6 605 900 F
3. Toiture et plafonds	5 039 350 F
4. Menuiseries	6 382 800 F
5. Revêtements et peinture	7 824 800 F
6. Plomberie et assainissement	5 600 000 F
7. Électricité	2 792 400 F
8. Extérieurs	1 320 000 F
Imprévus (10 %)	4 993 125 F
TOTAL ESTIMÉ	**54 924 375 F**
Soit par m² bâti	216 664 F
Soit par m² habitable	255 192 F

Fourchette réaliste : 47 000 000 F à 63 000 000 F, selon les finitions et les prix obtenus.

Ce qui n'est pas compris

- Le terrain, l'ACD et les frais de notaire
- Le permis de construire et les honoraires de l'architecte agréé
- L'étude de sol et les calculs de l'ingénieur structure (béton armé)
- Les branchements CIE (électricité) et SODECI (eau), ou un forage
- La clôture, le portail et les pavés de la cour
- Les climatiseurs, chauffe-eau, luminaires et la cuisine équipée
- Le suivi de chantier (conducteur de travaux)

Métré principal (quantités tirées du modèle)

Élément	Quantité
Murs en agglos de 20 (surface nette, ouvertures déduites)	235,34 m²
Cloisons en agglos de 15	210,73 m²
Longueur de murs par niveau	Rez-de-chaussée 87,05 ml / Étage 84,55 ml
Enduits intérieurs (murs + plafonds) / extérieurs	760,52 m² / 235,34 m²
Béton total (toutes parties)	59,28 m³
Fer (estimation par ratios)	4 514 kg, soit environ 4,5 tonnes
Planchers en hourdis	119,01 m²
Carrelage sol (+10 % de chutes)	267,55 m²
Faïence murale	103,11 m²
Fenêtres / portes-fenêtres	30,52 m² / 3,96 m²
Portes intérieures / extérieures	15 / 3

Détail du béton

Ouvrage	Volume	Dosage ciment	Fer (ratio)
Béton de propreté (5 cm sous semelles)	2,61 m³	150 kg/m³	0 kg/m³
Semelles filantes 0,60 × 0,25	13,06 m³	350 kg/m³	50 kg/m³
Longrines / chaînage bas 0,20 × 0,20	3,48 m³	350 kg/m³	100 kg/m³
Poteaux 0,20 × 0,20 (≈ 24 u, 7,2 m)	6,91 m³	350 kg/m³	150 kg/m³
Poutres sous plancher haut du Rez-de-chaussée 0,20 × 0,30	5,22 m³	350 kg/m³	130 kg/m³
Chaînage haut Étage 0,20 × 0,20	3,38 m³	350 kg/m³	100 kg/m³
Dallage RDC (béton sur hérisson) 10 cm	12,68 m³	300 kg/m³	0 kg/m³
Dalle d'étage (hourdis 16+4) (table + nervures)	7,74 m³	350 kg/m³	60 kg/m³
Dalle balcon (pleine) 15 cm	1,50 m³	350 kg/m³	100 kg/m³
Terrasse d'entrée 10 cm	1,00 m³	300 kg/m³	0 kg/m³
Escalier béton deux volées (paillasse, marches, palier)	1,70 m³	350 kg/m³	90 kg/m³

Matériaux de base en résumé (à commander)

- **Ciment** : 691 sacs de 50 kg (environ 34,5 tonnes)
- **Sable** : 81 m³ (environ 6 camions de 16 m³)
- **Gravier** : 53 m³ (environ 4 camions de 16 m³)
- **Fer** : environ 4,5 tonnes, soit 340 barres de HA 6, 239 barres de HA 8, 153 barres de HA 10, 128 barres de HA 12
- **Agglos** : 3089 de 20 creux, 2766 de 15 creux, 686 de 20 pleins
- **Hourdis** : 988 hourdis de 16 et 199 ml de poutrelles

Détail chiffré par lot

1. Gros œuvre : matériaux

Désignation	Qté	Unité	Prix unitaire	Montant
Ciment CPJ 42,5 (sac de 50 kg)	691	sac	5 500 F	3 800 500 F
Sable (béton, mortier, enduit, chape)	81	m³	9 000 F	729 000 F
Gravier 5/15 et 15/25	53	m³	22 000 F	1 166 000 F
Moellons / tout-venant pour hérisson	21	m³	12 000 F	252 000 F
Fer HA 6 (cadres, épingles), barre de 12 m	340	barre	1 860 F	632 400 F
Fer HA 8, barre de 12 m	239	barre	3 320 F	793 480 F
Fer HA 10, barre de 12 m	153	barre	5 180 F	792 540 F
Fer HA 12, barre de 12 m	128	barre	7 460 F	954 880 F
Fil d'attache	46	kg	1 500 F	69 000 F
Agglos creux de 20 (murs extérieurs)	3 089	u	450 F	1 390 050 F
Agglos creux de 15 (cloisons, acrotères)	2 766	u	375 F	1 037 250 F
Agglos pleins de 20 (soubassement)	686	u	600 F	411 600 F
Hourdis de 16	988	u	600 F	592 800 F
Poutrelles préfabriquées	199	ml	2 500 F	497 500 F
Bois de coffrage, étais, pointes (forfait par m³ coffré)	29,9	m³	30 000 F	897 000 F
Produit d'étanchéité soubassement (bitume)	14	seau	25 000 F	350 000 F
Sous-total				**14 366 000 F**

2. Gros œuvre : main d'œuvre

Désignation	Qté	Unité	Prix unitaire	Montant
Main d'œuvre maçonnerie, béton armé, enduits (tâcheron)	253,5	m² bâti	25 000 F	6 337 500 F
Terrassement, fouilles, remblai	67,1	m³	4 000 F	268 400 F
Sous-total				**6 605 900 F**

3. Toiture et plafonds

Désignation	Qté	Unité	Prix unitaire	Montant
Charpente bois traité (fermes, pannes, chevrons)	176,3	m²	9 000 F	1 586 700 F
Tôles bac alu 6/10e (avec recouvrement)	194	m²	6 500 F	1 261 000 F
Faîtières et arêtiers alu	37	ml	5 000 F	185 000 F
Gouttières et descentes d'eau PVC	52	ml	7 500 F	390 000 F
Faux plafond dernier niveau (contreplaqué ou PVC)	103,8	m²	7 000 F	726 600 F
Sous-face des débords de toit	39	m²	7 000 F	273 000 F
Main d'œuvre charpente et couverture	176,3	m²	3 500 F	617 050 F
Sous-total				**5 039 350 F**

4. Menuiseries

Désignation	Qté	Unité	Prix unitaire	Montant
Porte d'entrée double 1,40 m (bois massif ou métal décoratif)	1	u	450 000 F	450 000 F
Portes de service métalliques 0,90 m	2	u	150 000 F	300 000 F
Portes intérieures bois isoplane avec cadre et serrure	15	u	85 000 F	1 275 000 F
Fenêtres aluminium vitrées (coulissantes ou naco)	30,5	m²	70 000 F	2 136 400 F
Portes-fenêtres aluminium (balcon, terrasse)	4,0	m²	70 000 F	277 200 F
Grilles de protection (fer forgé) sur fenêtres	30,5	m²	35 000 F	1 068 200 F
Garde-corps (balcons, trémies)	12,1	ml	60 000 F	726 000 F
Mains courantes d'escalier	6	ml	25 000 F	150 000 F
Sous-total				**6 382 800 F**

5. Revêtements et peinture

Désignation	Qté	Unité	Prix unitaire	Montant
Carrelage sol 60 × 60 fourni (pièces, terrasses, balcons, marches)	267,6	m²	9 000 F	2 408 400 F
Faïence murale (douches, SDB, WC, cuisine, buanderie)	113,4	m²	8 500 F	963 900 F
Colle, joints, plinthes	370,7	m²	2 500 F	926 750 F
Pose carrelage et faïence	370,7	m²	3 500 F	1 297 450 F
Peinture intérieure (impression + 2 couches), fourni posé	761,2	m²	2 000 F	1 522 400 F
Peinture façade hydrofuge, fourni posé	235,3	m²	3 000 F	705 900 F
Sous-total				**7 824 800 F**

6. Plomberie et assainissement

Désignation	Qté	Unité	Prix unitaire	Montant
Douche complète (WC, lavabo, douche, robinetterie)	3	u	550 000 F	1 650 000 F
Salle de bain parentale (WC, double vasque, douche et baignoire)	1	u	1 100 000 F	1 100 000 F
WC visiteurs (WC + lave-mains)	1	u	250 000 F	250 000 F
Buanderie (bac + arrivée machine)	1	u	150 000 F	150 000 F
Cuisine (évier 2 bacs, alimentation, évacuation)	1	u	250 000 F	250 000 F
Réseaux eau froide / évacuations, colonnes, regards (2 niveaux)	1	forfait	700 000 F	700 000 F
Fosse septique et puisard (agglos pleins, dalle BA)	1	forfait	1 500 000 F	1 500 000 F
Sous-total				**5 600 000 F**

7. Électricité

Désignation	Qté	Unité	Prix unitaire	Montant
Installation complète (gaines, câbles, tableau, prises, interrupteurs)	215,2	m² hab.	12 000 F	2 582 400 F
Prises et alimentations climatiseurs (sans les appareils)	6	u	35 000 F	210 000 F
Sous-total				**2 792 400 F**

8. Extérieurs

Désignation	Qté	Unité	Prix unitaire	Montant
Abri voiture 2 places (structure métallique + tôles)	33	m²	40 000 F	1 320 000 F
Sous-total				**1 320 000 F**

Hypothèses de calcul

- Agglos : 12,5 par m² de mur, plus 5 % de casse
- Béton armé dosé à 350 kg/m³ (7 sacs), propreté à 150 kg/m³, dallage à 300 kg/m³
- Pour 1 m³ de béton : environ 0,45 m³ de sable et 0,85 m³ de gravier
- Mortier de pose à 300 kg/m³, enduits de 2 cm (intérieur) et 2,5 cm (extérieur) à 350 kg/m³
- Fer estimé par ratios (50 à 150 kg par m³ selon l'ouvrage) : à remplacer par le métré de l'ingénieur
- Dalle d'étage en hourdis 16+4 sur poutrelles préfabriquées, 8,3 hourdis par m²
- Poteaux 20 × 20 tous les 3,5 m environ, à confirmer par le plan de structure
- Toiture 4 pans à 20°, débords de 0,80 m, tôles bac alu 6/10e
- Main d'œuvre gros œuvre au forfait tâcheron par m² bâti

Estimation indicative établie par MOYE IMMOBILIER SERVICES DYNAMIQUES. Elle ne remplace ni le devis ferme remis après visite, ni l'étude d'un ingénieur structure, ni le dossier d'un architecte agréé.