Devis estimatif : Villa R+2, 5 chambres autonomes

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

Villa R+2 haut standing, 5 chambres autonomes, salon familial, suite parentale avec bureau et grande terrasse accessible au R+2, toit-terrasse, 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	**283,41 m²**
Surface bâtie (3 niveaux, murs compris)	344,96 m²
Terrasses et balcons	64,04 m²
1. Gros œuvre : matériaux	27 904 575 F
2. Gros œuvre : main d'œuvre	10 243 550 F
3. Toit-terrasse et étanchéité	3 857 100 F
4. Menuiseries	9 223 400 F
5. Revêtements et peinture	11 106 100 F
6. Plomberie et assainissement	9 450 000 F
7. Électricité	3 715 800 F
8. Extérieurs	2 344 000 F
Imprévus (10 %)	7 784 452 F
TOTAL ESTIMÉ	**85 628 978 F**
Soit par m² bâti	248 231 F
Soit par m² habitable	302 136 F

Fourchette réaliste : 73 000 000 F à 98 000 000 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)
- L'étude de sol et les plans de béton armé sont **obligatoires** pour un R+2 : ils peuvent modifier les fondations (semelles isolées, radier) et donc le prix du gros œuvre

Métré principal (quantités tirées du modèle)

Élément	Quantité
Murs en agglos de 20 (surface nette, ouvertures déduites)	350,94 m²
Cloisons en agglos de 15	271,89 m²
Longueur de murs par niveau	Rez-de-chaussée 86,30 ml / R+1 96,00 ml / R+2 80,25 ml
Enduits intérieurs (murs + plafonds) / extérieurs	1 171,14 m² / 406,14 m²
Béton total (toutes parties)	109,31 m³
Fer (estimation par ratios)	11 188 kg, soit environ 11,2 tonnes
Planchers en hourdis	328,04 m²
Surfaces à étancher (toits, terrasses, balcons)	140,08 m²
Acrotères du toit	46,00 ml
Carrelage sol (+10 % de chutes)	399,80 m²
Faïence murale	116,04 m²
Fenêtres / portes-fenêtres	49,08 m² / 11,00 m²
Portes intérieures / extérieures	18 / 3

Détail du béton

Ouvrage	Volume	Dosage ciment	Fer (ratio)
Béton de propreté (5 cm sous semelles)	3,45 m³	150 kg/m³	0 kg/m³
Semelles filantes 0,80 × 0,30	20,71 m³	350 kg/m³	60 kg/m³
Longrines / chaînage bas 0,20 × 0,20	3,45 m³	350 kg/m³	100 kg/m³
Poteaux 0,20 × 0,30 (≈ 30 u, 10,1 m)	18,18 m³	350 kg/m³	170 kg/m³
Poutres sous plancher haut du Rez-de-chaussée 0,20 × 0,40	6,90 m³	350 kg/m³	130 kg/m³
Poutres sous plancher haut du R+1 0,20 × 0,40	7,68 m³	350 kg/m³	130 kg/m³
Poutres sous plancher haut du R+2 0,20 × 0,40	6,42 m³	350 kg/m³	130 kg/m³
Dallage RDC (béton sur hérisson) 10 cm	13,00 m³	300 kg/m³	0 kg/m³
Terrasse d'entrée 10 cm	1,00 m³	300 kg/m³	0 kg/m³
Plancher R+1 (hourdis 16+4) (table + nervures)	8,00 m³	350 kg/m³	60 kg/m³
Dalle balcon R+1 (pleine) 15 cm	1,35 m³	350 kg/m³	100 kg/m³
Marquise d'entrée (pleine) 15 cm	0,60 m³	350 kg/m³	100 kg/m³
Plancher R+2 (hourdis 16+4) (table + nervures)	8,00 m³	350 kg/m³	60 kg/m³
Toit-terrasse (partie avant gauche) (table + nervures)	1,73 m³	350 kg/m³	60 kg/m³
Toit-terrasse (escalier et suite) (table + nervures)	2,58 m³	350 kg/m³	60 kg/m³
Toit-terrasse (dressing et salle de bain) (table + nervures)	1,02 m³	350 kg/m³	60 kg/m³
Escalier RDC vers R+1 (paillasse, marches, palier)	1,58 m³	350 kg/m³	90 kg/m³
Escalier R+1 vers R+2 (paillasse, marches, palier)	1,58 m³	350 kg/m³	90 kg/m³
Acrotères du toit (chaînage + poteaux raidisseurs)	2,07 m³	350 kg/m³	100 kg/m³

Matériaux de base en résumé (à commander)

- **Ciment** : 1237 sacs de 50 kg (environ 61,9 tonnes)
- **Sable** : 140 m³ (environ 9 camions de 16 m³)
- **Gravier** : 98 m³ (environ 7 camions de 16 m³)
- **Fer** : environ 11,2 tonnes, soit 758 barres de HA 6, 520 barres de HA 8, 378 barres de HA 10, 263 barres de HA 12, 78 barres de HA 14

- **Agglos** : 4607 de 20 creux, 3931 de 15 creux, 680 de 20 pleins
- **Hourdis** : 2723 hourdis de 16 et 548 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)	1 237	sac	5 500 F	6 803 500 F
Sable (béton, mortier, enduit, chape)	140	m³	9 000 F	1 260 000 F
Gravier 5/15 et 15/25	98	m³	22 000 F	2 156 000 F
Moellons / tout-venant pour hérisson	21	m³	12 000 F	252 000 F
Fer HA 6 (cadres, épingles), barre de 12 m	758	barre	1 860 F	1 409 880 F
Fer HA 8, barre de 12 m	520	barre	3 320 F	1 726 400 F
Fer HA 10, barre de 12 m	378	barre	5 180 F	1 958 040 F
Fer HA 12, barre de 12 m	263	barre	7 460 F	1 961 980 F
Fer HA 14, barre de 12 m	78	barre	10 150 F	791 700 F
Fil d'attache	112	kg	1 500 F	168 000 F
Agglos creux de 20 (murs extérieurs)	4 607	u	450 F	2 073 150 F
Agglos creux de 15 (cloisons, acrotères)	3 931	u	375 F	1 474 125 F
Agglos pleins de 20 (soubassement)	680	u	600 F	408 000 F
Hourdis de 16	2 723	u	600 F	1 633 800 F
Poutrelles préfabriquées	548	ml	2 500 F	1 370 000 F
Bois de coffrage, étais, pointes (forfait par m³ coffré)	71,1	m³	30 000 F	2 133 000 F
Produit d'étanchéité soubassement (bitume)	13	seau	25 000 F	325 000 F
Sous-total				**27 904 575 F**

2. Gros œuvre : main d'œuvre

Désignation	Qté	Unité	Prix unitaire	Montant
Main d'œuvre maçonnerie, béton armé, enduits (tâcheron) (+15 % pour R+2 : étaiement, levage)	345	m² bâti	28 750 F	9 918 750 F
Terrassement, fouilles, remblai	81,2	m³	4 000 F	324 800 F
Sous-total				**10 243 550 F**

3. Toit-terrasse et étanchéité

Désignation	Qté	Unité	Prix unitaire	Montant
Forme de pente 2 % (béton léger) sur toits et terrasses	140,1	m²	5 000 F	700 500 F
Étanchéité multicouche (bitume armé), relevés compris	156,9	m²	14 000 F	2 196 600 F
Chaperons et finitions des acrotères	46	ml	15 000 F	690 000 F
Gargouilles, descentes d'eau pluviale PVC Ø 100	6	u	45 000 F	270 000 F
Sous-total				**3 857 100 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	18	u	85 000 F	1 530 000 F
Fenêtres aluminium vitrées (coulissantes ou naco)	49,1	m²	70 000 F	3 435 600 F
Portes-fenêtres aluminium (balcon, terrasse)	11	m²	70 000 F	770 000 F
Grilles de protection (fer forgé) sur fenêtres	49,1	m²	35 000 F	1 717 800 F
Garde-corps (balcons, trémies)	12	ml	60 000 F	720 000 F
Mains courantes d'escalier	12	ml	25 000 F	300 000 F
Sous-total				**9 223 400 F**

5. Revêtements et peinture

Désignation	Qté	Unité	Prix unitaire	Montant
Carrelage sol 60 × 60 fourni (pièces, terrasses, balcons, marches)	399,8	m²	9 000 F	3 598 200 F
Faïence murale (douches, SDB, WC, cuisine, buanderie)	127,6	m²	8 500 F	1 084 600 F
Colle, joints, plinthes	515,8	m²	2 500 F	1 289 500 F
Pose carrelage et faïence	515,8	m²	3 500 F	1 805 300 F
Peinture intérieure (impression + 2 couches), fourni posé	1 055,1	m²	2 000 F	2 110 200 F
Peinture façade hydrofuge, fourni posé	406,1	m²	3 000 F	1 218 300 F
Sous-total				**11 106 100 F**

6. Plomberie et assainissement

Désignation	Qté	Unité	Prix unitaire	Montant
Douche complète (WC, lavabo, douche, robinetterie)	4	u	550 000 F	2 200 000 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 (3 niveaux)	1	forfait	1 050 000 F	1 050 000 F
Fosse septique et puisard (agglos pleins, dalle BA)	1	forfait	1 950 000 F	1 950 000 F
Bâche à eau enterrée 10 m³ + surpresseur	1	forfait	2 500 000 F	2 500 000 F
Sous-total				**9 450 000 F**

7. Électricité

Désignation	Qté	Unité	Prix unitaire	Montant
Installation complète (gaines, câbles, tableau, prises, interrupteurs)	283,4	m² hab.	12 000 F	3 400 800 F
Prises et alimentations climatiseurs (sans les appareils)	9	u	35 000 F	315 000 F
Sous-total				**3 715 800 F**

8. Extérieurs

Désignation	Qté	Unité	Prix unitaire	Montant
Abri voiture 2 places (structure métallique + tôles)	28,6	m²	40 000 F	1 144 000 F
Pergola bois ou alu sur terrasse R+2 (environ 20 m²)	20	m²	60 000 F	1 200 000 F
Sous-total				**2 344 000 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 × 30 (environ 30), poutres 20 × 40, semelles 80 × 30 : à confirmer par le plan de structure
- Toit-terrasse : dalle hourdis, forme de pente 2 %, étanchéité multicouche, acrotères de 0,60 m
- 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.