

**ECONOMIE DE LA CONSTRUCTION
EN MAITRISE D'OEUVRE**

SUJET

SUJET

QUESTION 1

Vous êtes économiste assistant du maître d'ouvrage de cette opération

Le maître d'ouvrage est sur le point de demander le permis de construire, il s'agit donc de vérifier si l'opération telle qu'elle se présente respecte le COS (*coefficient d'occupation des sols*) prévu dans le POS (*plan d'occupation des sols*) de la commune ou s'il s'avère nécessaire de demander une dérogation.

On vous demande :

- 1.1 De compléter la grille (*Annexe 1, page 14*) de calcul de la SHOB (*surface hors œuvre brute*) puis de la SHON (*surface hors œuvre nette*) de l'opération en calculant les surfaces manquantes.
- 1.2 En admettant une SHON de 2000 m², vérifier si le COS est respecté. Dans la négative de dire si une dérogation peut être demandée afin de favoriser l'offre de logements dans le secteur.
Définir alors le montant de la participation financière.
- 1.3 Le propriétaire du fonds voisin affirme que le mur séparatif des propriétés n'est pas mitoyen et ne veut donc pas participer à sa réfection. A votre avis, que peut faire le maître d'ouvrage que vous assistez pour prouver la mitoyenneté du mur ?
- 1.4 Le mur dont il est question ci-dessus s'avère être mitoyen. Le propriétaire du fonds voisin ne souhaite pas conserver la propriété de ce mur mitoyen et veut en rendre la pleine propriété au maître d'ouvrage que vous assistez.
A quelle(s) condition(s) est-ce possible ?
Montant habituel de la transaction dans ce cas ?

Documents mis à votre disposition pour traiter cette question :

ANNEXE 1

- Surfaces déterminantes d'un ouvrage (*définitions de la SHOB et de la SHON*)
- Tableau récapitulatif de la SHOB et de la SHON de l'opération (*à compléter*)
- Extrait du POS communal concernant les zones Uc (*Uca, Ucb, Ucc*)

ANNEXE 4 (*dossier de l'opération*)

- Ventilation et surfaces des appartements (*à compléter*)
- Notice descriptive TCE (*extraits*)
- Plans

SUJET

QUESTION 2

Vous êtes économiste assistant du maître d'ouvrage de cette opération

Le maître d'ouvrage est sollicité par des acheteurs potentiels de logements désirant louer le bien acheté par le biais d'une convention avec une société gérant des logements sociaux.

Pour leur montrer l'opportunité d'investir en pratiquant un amortissement fiscal particulier, il a besoin d'une évaluation du loyer d'un appartement basé sur la SU (*surface utile*).

On vous demande :

2.1 De compléter le tableau des surfaces (*Annexe 4, page 33*)

2.2 D'établir le loyer conventionnel du logement T3D du 2^{ème} étage selon la règle de la surface utile, en admettant :

- Le logement de type II
- L'opération en zone 1 Bis
- L'opération en secteur B pour la marge départementale

Documents mis à votre disposition pour traiter cette question :

ANNEXE 2

- Définition de la SU (surface utile)
- Principe de calcul des loyers conventionnés sur la base de la SU

ANNEXE 4 (*dossier de l'opération*)

- Ventilation et surfaces des appartements (*à compléter*)
- Notice descriptive TCE (*extraits*)
- Plans

SUJET

QUESTION 3

Vous êtes économiste de l'équipe de maîtrise d'oeuvre de cette opération

Pour préparer la consultation des entreprises par corps d'états séparés sur la base d'un cadre de DPGF (*décomposition du prix global et forfaitaire*) avec quantités, on vous confie l'étude partielle des quantités du lot N° 17 Peintures / Papiers peints.

On vous demande à l'aide des plans, de la notice descriptive TCE et du mode de mesurage fournis:

- Sur la base du T3 D du 2^{ème} étage,

3.1 D'établir le canevas complet d'avant-métré (*analyse quantitative*) sur le document pages 27 et 28, Annexe 3, des ouvrages des chapitres 2.8.2 et 2.8.3 de la notice descriptive, selon l'exemple suivant :

POS.	REF.	U	OUVRAGE	LOCALISATION	QUANTITES
1	06 06 004 2.8.2.3 a)	M2	Brossage, enduit à l'eau repassé, 2 couches de glycéro mate	Plafonds des pièces sèches m2

- Les numéros de la colonne « POS. » représentent la suite chronologique de votre avant-métré.
- Les nombres dans la colonne « REF. » représentent d'une part les codes de la bibliothèque de travaux du cabinet de maîtrise d'œuvre, et d'autre part les articles de la notice descriptive .
- Les valeurs de la colonne « QUANTITES » proviennent du travail effectué en 3.3 ci-après.

Afin de faire une bonne analyse, vous étudierez attentivement la description de tous les lots présentant un subjectile pour la peinture intérieure.

3.2 D'établir l'avant-métré des ouvrages figurant dans le canevas demandé ci-dessus et dont les quantités ne figurent pas en Annexe 3.

Le mesurage sera limité à l'appartement T3 D du 2^{ème} étage.

Ce travail est à faire sur le papier-minute fourni, le plan du T3 D base de votre étude sera rendu muni de vos annotations (*repérage des types de subjectiles et de vos calculs d'avant-métré*).

- Pour l'ensemble de l'opération,

3.3 D'extrapoler à partir de ce qui précède, toutes les quantités pour l'ensemble de l'opération, en expliquant clairement votre démarche et en justifiant la méthode utilisée. Votre synthèse sera présentée sous forme de tableau.

Documents mis à votre disposition pour traiter cette question :

ANNEXE 3

- Extraits du mode du mesurage du lot peinture
- Canevas d'avant-métré (*tableau à compléter*)
- Plan de l'appartement T3 D du 2^{ème} étage (*à rendre annoté*)
- Quantités déjà calculées
- Papier -minute

ANNEXE 4 (*dossier de l'opération*)

- Ventilation et surfaces des appartements (*à compléter*)
- Notice descriptive TCE (*extraits*)
- Plans