

PARTIE B

ESTIMATION PRÉVISIONNELLE

PARTIE B

ESTIMATION PRÉVISIONNELLE

CONTEXTE : PHASE APS

Économiste libéral, vous travaillez avec l'équipe de maîtrise d'œuvre titulaire du marché des 39 logements individuels type L.A.D.

L'architecte vous contacte en phase APS, en décembre 2001, afin que vous lui établissiez une estimation prévisionnelle provisoire des **bâtiments de l'opération 39 logements L.A.D.** (garages non compris,).

DOCUMENTS RESSOURCES :

- Le tableau des surfaces de l'opération projetée (page 8).
- Les index BT 01 pour l'année 2001 parus à la date énoncée dans le contexte (page 8).
- Les tableaux des ratios de deux opérations similaires (page 9 et 10).
- Dossier de plans (fourni en annexe)

TRAVAIL DEMANDÉ :

- 1) **En utilisant le tableau de surfaces de l'opération des 39 logements projetée, vous devez établir l'estimation prévisionnelle provisoire de cette opération.** (valeur août 2001)

Cela nécessitera de :

- **Procéder au calcul des principaux ratios d'opérations devant permettre l'estimation prévisionnelle des 39 logements** (tableau A1 page 11).
- **Faire le choix d'un des quatre ratios économiques adaptés à votre estimation. Justifier votre choix.** A reporter sur tableau A2 page 11.
- **Établir l'estimation proprement dite à partir du ratio choisi ci-avant.** A reporter sur tableau A2 page 11.

- 2) **En utilisant les données des tableaux pages 09 et 10, il vous est demandé de ventiler l'estimation précédente pour les fonctions correspondants aux :**

- **Gros œuvre,**
- **Corps d'état secondaires,**
- **Corps d'état techniques,**
- **V.R.D.**

Vous regrouperez vos résultats dans le tableau B (page 12).

ECECOMO	BTS EEC	Sous-épreuve U.41	Session 2003	Page 7 sur 42
---------	---------	-------------------	--------------	---------------

OPÉRATION :	39 LOGEMENTS L.A.D.(*) - ZAC DE
SEM	TABLEAU RÉCAPITULATIF DES SURFACES STADE APS

TYPE DE LOGEMENT	3P + V	4P + V	4P +V (hand)
Séjour	19	19	19
Cuisine	6	6	6
Rangement /cellier	2	2	0
Entrée	0	0	0
Véranda	14	14	14
WC	1	1	2
Bains	4	4	5
Chambre 1	12	12	12
Chambre 2	10	10	10
Chambre 3	0	10	10
Dégagement	4	5	5
TOTAL SHAB (**)	58 m²	69 m²	69 m²
TOTAL SHOB (**)	82 m²	95 m²	94 m²
TOTAL SHON (**)	67 m²	80 m²	79 m²
NOMBRE	18	19	2

(*) L.A.D. : Logements en Accession Différée

(**) SHAB: Surface habitable

SHOB : Surface Hors Œuvre Brute

SHON : Surface Hors Œuvre Nette

Index BT 01 année 2001 parus :

Janv	Fév	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil	Août
587,2	588,3	589,4	593,4	594,4	596,1	597,9	597,7

OPÉRATION TRAITÉE : 48 LOGEMENTS L.L.S.

Date : avril 1998

Fiche de synthèse

OPÉRATION : 48 logements L.L.S.(*)			
Individuels en bande de type T3 et T4			
	Date : Avril 1998		Index avril 98 BT 01 : 553,3
Nombre de logements 3P + V	20		
Nombre de logements 4P + V	28		
SHOB 3P + V	98 m ²		
SHAB 3P + V	59 m ²		
SHON 3P + V	70 m ²		
SHOB 4P + V	109 m ²		
SHAB 4P + V	68 m ²		
SHON 4P + V	80 m ²		
SHOB totale opération	5 012 m ²		
SHAB totale opération	3 084 m ²		
SHON totale opération	3 640 m ²		
MARCHÉ DE TRAVAUX :			
Terrassements + Gros œuvre	8 478 000 F.	(1292 500 €)	47,52 %
Corps d'état techniques	4 411 500 F.	(672 500 €)	24,72 %
Corps d'état secondaires	3 026 500 F.	(461 400 €)	16,95 %
V.R.D.	1 930 000 F.	(294 200 €)	10,81 %
Total Hors Taxes	17 846 000 F.	(2 720 600 €)	100,00 %

Nota :

(*)L.L.S. = Logements locatifs sociaux

A noter que la S.E.M. (Société d'économie mixte) applique les mêmes critères et les mêmes cahiers de charges pour ses opérations L.A.D. et L.L.S.

OPÉRATION TRAITÉE : 36 LOGEMENTS L.L.S.

Date : juillet 1999

Fiche de synthèse

OPERATION : 36 logements L.L.S.(*) Individuels en bande de type T3 et T4			
	Date : Juillet 99		Index juillet 99 BT 01 : 561,5
Nombre de logements 3P + V	16		
Nombre de logements 4P + V	20		
SHOB 3P + V	81,50 m ²		
SHAB 3P + V	58,00 m ²		
SHON 3P + V	65,50 m ²		
SHOB 4P + V	101 m ²		
SHAB 4P + V	74,00 m ²		
SHON 4P + V	82,50 m ²		
SHOB totale opération	3324 m ²		
SHAB totale opération	2408 m ²		
SHON totale opération	2698 m ²		
MARCHE DE TRAVAUX :			
Terrassements + Gros œuvre	6 580 000 F.	(983 300 €)	50,08 %
Corps d'état techniques	3 205 000 F.	(477 900 €)	24,39 %
Corps d'état secondaires	2 427 000 F.	(362 700 €)	18,47 %
V.R.D.	928 000 F.	(139 600 €)	7,06 %
TOTAL Hors Taxes	13 14 0000 F.	(2003180 €)	100,00 %

Nota :

(*)L.L.S. = Logements Locatifs Sociaux

A noter que la S.E.M. (Société d'économie mixte) applique les mêmes critères et les mêmes cahiers de charges pour ses opérations L.A.D. et L.L.S.

PARTIE B : DOCUMENT RÉPONSE À COMPLÉTER ET À REMETTRE

QUESTION 1 :

TABLEAU A1 : Calcul des ratios économiques T.C.E.

RATIOS (H.T.)	48 logements L.L.S.		36 logements L.L.S.		Moyenne des ratios actualisés
	Ratio d'origine	Ratio actualisé	Ratio d'origine	Ratio actualisé	
€/m ² SHOB					
€/m ² SHON					
€/m ² SHAB					
€/logement					

TABLEAU A2 : Établissement de l'estimation prévisionnelle

<p><u>Choix des ratios :</u></p>
<p><u>Estimations avec ratios choisis :</u></p>
<p><u>Estimation prévisionnelle finale :</u></p>

PARTIE B : DOCUMENT RÉPONSE À COMPLÉTER ET À REMETTRE

QUESTION 2 :

TABLEAU B : Estimation répartition par corps d'état

OPÉRATION : 39 logements L.A.D. - ZAC de Individuels en bande de type T3 et T4		
ESTIMATION PRÉVISIONNELLE PROVISOIRE DES TRAVAUX :		
Terrassements + Gros œuvre		
Corps d'état techniques		
Corps d'état secondaires		
V.R.D.		
TOTAL Hors Taxes		