

PARTIE 1

Construction de 12 Logements : 4 Individuels & 8 Collectifs

PARTIE 1 : ÉTUDE DU PRIX DE REVIENT DE L'OPÉRATION

Mise en situation :

Vous assistez le Maître d'ouvrage, bailleur social, projetant l'opération.

Vous préparez la gestion financière du projet.

Dossier Candidat :

Vous disposez des éléments suivants :

- Les extraits du C.C.H. (Art. R. 331-9) ci-après:

" Le prix de revient prévisionnel d'une opération de construction neuve, établi à la date de la demande de décision favorable, comprend trois éléments :

1° La charge foncière ;

2° Le prix de revient du bâtiment (prix de la construction seule);

3° Les honoraires des architectes et techniciens. "

- Le budget alloué pour cette opération : 800 000 € TTC;
- Les surfaces hors œuvre nettes moyennes suivantes :
 - Logement Individuels-----421,20 m²
 - Logement collectif-----451,10 m²
- Les coûts prévisionnels établis en accord avec le programme de la construction :
 - * Terrain : 63 000,00 € H.T. ;
 - * Prix de construction des bâtiments :
 - Logement Individuel 630,00 € H.T. /m² de SHON ;
 - Logement Collectif 630,00 € H.T. /m² de SHON ;
 - * Honoraires : 15 % du montant H.T. du prix de construction des bâtiments ;
- Entre la date de l'étude présente et la date de commencement des travaux, vous prévoyez une évolution des prix de 0,25% par mois sur les chapitres « bâtiment » et « honoraires ».
- L'estimation de la révision des prix pendant la durée des travaux se monte à 1,5% du montant des chapitres « bâtiment » et « honoraires » établi à la date de votre étude

Travail Demandé :

1.1 Déterminer le prix de revient prévisionnel de l'opération à la date de votre étude.

1.2 Quel délai maximum peut s'écouler entre la date de votre étude et le début des travaux pour que le prix de revient prévisionnel de l'opération ne dépasse pas le budget du maître d'ouvrage ?

Critères d'Évaluation :

- Le soin apporté aux documents produits.
- L'exactitude des résultats.
- La justification des résultats.
- La mise en évidence de la démarche adoptée.

PARTIE 2

PARTIE 2 : ASSURANCE

Mise en situation :

Vous assistez le Maître d'ouvrage, bailleur social, projetant l'opération.

Vous préparez la gestion financière du projet.

Vous êtes amené(e) à étudier les garanties d'assurance nécessaires à l'opération immobilière projetée :

Travail Demandé :

2.1 Le bailleur social qui vous emploie doit-il souscrire une assurance dommage-ouvrage ? Justifiez votre réponse.

2.2 Quels sont les dommages matériels couverts par cette assurance ?

2.3 A partir de quelle date la garantie dommage-ouvrage prend-elle effet ? A l'expiration de quelle période prend-elle fin ?

2.4 En cas de survenance d'un dommage couvert comment va fonctionner la garantie ?

2.5 Plus généralement, quelles sont les responsabilités légales encourues (ou garanties dues) par les différents réalisateurs d'un ouvrage après la réception des travaux ? Vous préciserez si les maîtres d'oeuvre intervenants sur le projet sont concernés par l'une d'entre elles.

Critères d'Évaluation :

- qualités rédactionnelles:syntaxe, orthographe..;
- exactitude des réponses
- justification des réponses, argumentation.

PARTIE 3

Construction de 12 Logements : 4 Individuels & 8 Collectifs

PARTIE 3 : PRÊT P.L.U.S.

Mise en situation :

Vous assistez le Maître d'ouvrage, bailleur social, projetant l'opération.

On vous demande de préparer les éléments nécessaires à la mise en place du compte d'exploitation prévisionnel.

Dossier Candidat :

Vous disposez des éléments suivants :

- Des extraits du C.C.H. (Annexes 3);
- Le maître d'ouvrage a ajusté les coûts prévisionnels (compris révisions) :
 - Terrain : 63 000,00 € H.T. ;
 - Prix de revient du bâtiment ; 670 000,00 € H.T.
 - Honoraires ; au total
- Vous considérerez les surfaces utiles globales suivantes :
 - Logement Individuels-----344 m²
 - Logement collectif-----358 m²

Travail Demandé :

- 3.1 Déterminer les différents coefficients nécessaires aux calculs des assiettes de subvention...
- 3.2 Calculer ces assiettes de subvention...
- 3.3 Calculer le montant maximum de la subvention d'Etat.
- 3.3 En déduire le montant total des emprunts nécessaires au financement.

Construction de 12 Logements : 4 Individuels & 8 Collectifs

Remarques :

Il est à noter que lorsqu'une opération comporte aussi bien des logements individuels que des logements collectifs il est nécessaire de déterminer 2 assiettes de subvention distinctes (calculées comme si les deux opérations étaient complètement distinctes) ainsi que leurs subventions respectives pour en déduire la subvention de l'opération.

Il faut se rappeler que les garages des logements individuels, bien que faisant partie du bâtiment (ils ne sont pas de la surface utile), bénéficient d'une subvention au même titre que des garages individuels.

Données Complémentaires :

Le financement sera assuré par :

- une subvention de l'état.
- un prêt PLUS CDC (Prêt Locatif à Usage Social de la Caisse des Dépôts et Consignations).

Labels sollicités :

Vous souhaitez obtenir les labellisations suivantes :

- Label QUALITEL de base
- Label QUALITEL HPE 3★.
- Label QUALITEL accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Coefficients divers :

Le coefficient ML relatif aux majorations locales du calcul de subvention est fixé pour l'opération présente à 0,10.

Critères d'Évaluations :

- La mise en évidence de la démarche adoptée.
- Le soin apporté aux documents produits.
- La justification des résultats.
- L'exactitude des résultats.

PARTIE 4

PARTIE 4 : MÉMOIRE DÉFINITIF

Mise en situation :

Vous êtes économiste au sein du cabinet de maîtrise d'œuvre retenu par le maître d'ouvrage.

Vous préparez le mémoire définitif des différentes entreprises et en particulier le décompte de l'entreprise titulaire du lot plâtrerie.

Dossier Candidat :

Vous disposez des documents suivants :

- Des extraits du C.C.A.P. (*Annexes 4*);
- Les différentes situations provisoires faisant état des sommes versées ;
- Des différents indices BT mensuels définitifs correspondant à la période concernée.

Travail Demandé :

- 4.1 Préparer le projet de décompte définitif du lot Plâtrerie pour les 12 logements.
- 4.2 Déterminer le solde à régler par le maître d'ouvrage.

Renseignements supplémentaires :

Indices Définitifs :

Le décompte définitif est effectué au mois de Mai 2002.

Les indices (BT 08) réels sont les suivants :

- Mars 2001	580,2
- Novembre 2001	589,1
- Décembre 2001	590,4
- Janvier 2002	593,1

Remarque :

Il est à noter que l'entreprise de plâtrerie a eu recours à une garantie à première demande.

Construction de 12 Logements : 4 Individuels & 8 Collectifs

- **Données à prendre en compte :**

Montant initial du marché : 26 000 € H.T.

Date de valeur du marché : Mars 2001.

- **Situations Provisoires :**

Situation du mois de Novembre 2001 :

Avancement : 15 %;

Montant de l'acompte (en valeur initiale) : 3 900 € H.T.;

Acompte versé : 4 706,40 € T.T.C. (révision provisoire incluse) ;

Situation du mois de Décembre 2001 :

Avancement : 75 %;

Montant de l'acompte (en valeur initiale) : 15 600 € H.T. ;

Acompte versé : 18 848,84 € T.T.C. (révision provisoire incluse) ;

Situation du mois de Janvier 2002 :

Avancement : 100 %;

Montant de l'acompte (en valeur initiale) : 6 500 € H.T. ;

Acompte versé : 7 439,37 € T.T.C. (révision provisoire incluse) ;

Critères d'Évaluation :

- La mise en évidence de la démarche adoptée.
- Le soin apporté aux documents produits.
- La justification des résultats.
- L'exactitude des résultats.

PARTIE 5

Construction de 12 Logements : 4 Individuels & 8 Collectifs

PARTIE 5 : ETABLISSEMENT DE RATIOS ECONOMIQUES

Mise en situation :

Vous êtes économiste chez le bailleur social ayant traité l'opération.

Vous allez établir, à partir des résultats de la consultation, des ratios de prix de vente sur deux lots.

Vous devez exploiter les résultats de l'opération dans le but de constituer une base de ratios. Cette base de ratios devra pouvoir être utilisée lors de l'estimation initiale dans des opérations futures similaires.

Les bases de ces ratios pourront être entre autres :

- ⇒ la surface hors œuvre brute (SHOB),
- ⇒ la surface hors œuvre nette (SHON),
- ⇒ la surface habitable (SH),
- ⇒ le nombre de logements,
- ⇒ le nombre de pièces principales des logements,
- ⇒ le nombre total de pièces de l'opération,
- ⇒ le forfait ou l'ensemble,
- ⇒ toute autre proposition en complément.

Dans cette étude vous ne vous intéressez qu'au bâtiment collectif de 8 appartements.

Dossier Candidat :

Vous disposez des éléments suivants :

- Du résultat de la consultation des entreprises ;
- D'une partie des différentes surfaces calculées pour le RdC, 1^{er} et le 2^{ème} étage ;
- D'extraits du C.C.H. concernant la définition des différentes surfaces légales (*Annexes 5*);

Travail Demandé :

- 5.1 Calculer la Surface Hors Œuvre Nette pour le Rez-de-chaussée du collectif. (hors garages)
- 5.2 Calculer la Surface Habitable de l'appartement du Rez-de-chaussée adapté pour une personne à mobilité réduite.
- 5.3 Pour le lot Gros Œuvre (lot 1), après analyse de tous les éléments, choisir en argumentant, **deux bases de ratios** (si cela est possible) qui vous semble les plus appropriés. Établir les valeurs des ratios en précisant leurs conditions d'application.
- 5.3 Pour le lot Installations sanitaires (lot 08), après analyse de tous les éléments, choisir en argumentant, **deux bases de ratios** (si cela est possible) qui vous semble les plus appropriés. Établir les valeurs des ratios en précisant leurs conditions d'application.

Construction de 12 Logements : 4 Individuels & 8 Collectifs

Résultats de la Consultation pour le Collectif :

- Lot Gros Œuvre (hors garage préfabriqués) : **184 000 € hors taxes.**
- Lot Installations sanitaires : **35 000 € hors taxes.**

Surfaces déjà calculées pour le Collectif :

- Surfaces Hors Œuvre Brutes :
 - étage 1 : 242,00 m².
 - étage 2 : 242,00 m².
- Surfaces Hors Œuvre Nettes :
 - étage 1 : 226,00 m².
 - étage 2 : 226,00 m².

- Surfaces Habitables :
 - RdC : appartement type 3 : 66,00 m²
 - étage 1 : 188,00 m².
 - étage 2 : 188,00 m².

Critères d'Évaluation :

- La qualité de description des ratios.
- L'argumentation pour chacun des choix.
- Le détail et la clarté des calculs.
- La justesse des résultats.
- Le soin apporté aux documents produits.