

SOMMAIRE

Préambule	L'Economiste de la Construction	11
	Les Intervenants dans l'Acte de Construire	13
Ch. 01	LA GESTION FINANCIERE DE TRAVAUX	
	1.10 DEFINITION	15
	1.20 LE BUDGET DE CHANTIER	16
	1.21 UN OUTIL REEL DE TRAVAIL	
	1.22 LA RESPONSABILITE DES INTERVENANTS	
	1.30 LE CONTROLE DE CHANTIER	16
	1.31 CONTROLE DE LA MAIN-D'ŒUVRE	
	1.32 CONTROLE DES MATERIAUX	
	1.33 CONTROLE DU MATERIEL	
	1.40 TABLEAU SYNOPTIQUE	17
Ch. 02	LES DIFFERENTS TYPES DE TRAVAUX	
	2.10 LES DIFFERENTS TYPES DE TRAVAUX	19
	2.11 LES TRAVAUX DU MARCHÉ	
	2.12 LES TRAVAUX SUPPLEMENTAIRES	
	2.13 LES TRAVAUX D'AMENAGEMENT	
	2.20 CODE CIVIL – ART. 1793	21
Ch. 03	MODE D'EVALUATION DES TRAVAUX DECOMPTE MENSUEL OU SITUATION DE TRAVAUX	
	3.10 MODE D'EVALUATION	23
	3.20 DEFINITIONS	23
	3.21 LA FACTURATION	
	3.22 LES ATTACHEMENTS	
	3.23 LES MEMOIRES	
	3.30 DECOMPTE MENSUEL OU SITUATION DE TRAVAUX	24
	3.31 DELAIS DE PRODUCTION	
	3.32 VERIFICATION PAR LE MAITRE D'ŒUVRE	
	3.33 DELAI DE MANDATEMENT – DELAI DE PAIEMENT	
	3.40 APPLICATION	26
	3.41 AVANCEMENT DE TRAVAUX SUR DQE	
	3.42 BON DE PAIEMENT	
	3.50 TRAVAUX PRATIQUES	34
Ch. 04	RETENUE DE GARANTIE - CAUTIONNEMENT	
	4.10 PRINCIPE	45
	4.20 LOI N° 78-12 DU 4 JANVIER 1978	45

Ch. 04	RETENUE DE GARANTIE - CAUTIONNEMENT [suite]	
	4.30 MARCHES PUBLICS	45
	4.31 CONSTITUTION DU CAUTIONNEMENT	
	4.32 RESTITUTION DU CAUTIONNEMENT	
	4.33 RETENUE DE GARANTIE	
	4.40 MARCHES PRIVES	46
	4.41 LOI N° 72-1166 DU 23 DECEMBRE 1972	
	4.50 APPLICATION	47
	4.60 TRAVAUX PRATIQUES	49
Ch. 05	AVANCE FORFAITAIRE	
	5.10 PRINCIPE DE L'AVANCE FORFAITAIRE	53
	5.20 MARCHES PRIVES	54
	5.30 MARCHES PUBLICS	54
	5.31 MONTANT DE L'AVANCE FORFAITAIRE	
	5.32 MANDATEMENT DE L'AVANCE FORFAITAIRE	
	5.33 REMBOURSEMENT DE L'AVANCE FORFAITAIRE	
	5.34 REMBOURSEMENT DE L'AVANCE FACULTATIVE	
	5.40 APPLICATION	54
	5.50 TRAVAUX PRATIQUES	57
Ch. 06	APPROVISIONNEMENT	
	6.10 DEFINITION	63
	6.20 REGLEMENTATION	63
	6.21 MARCHES PUBLICS	
	6.22 MARCHES PRIVES	
	6.30 GARDE ET PROPRIETE DES MATERIAUX OU COMPOSANTS	64
	6.31 MARCHES PUBLICS	
	6.32 MARCHES PRIVES	
	6.40 FORMULE DE CALCUL	64
	6.50 APPLICATION	64
	6.60 TRAVAUX PRATIQUES	67
Ch. 07	LES REGIMES DE REVALORISATION DES MARCHES – ACTUALISATION - REVISIONS	
	7.10 LES NEGOCIATIONS DE MARCHES ET CONTRATS	71
	7.11 REGIME DES MARCHES PUBLICS	
	7.11.1 Marché F.N.R.	
	7.11.2 Marché Révisable	

Ch. 07	LES REGIMES DE REVALORISATION DES MARCHES – ACTUALISATION – REVISIONS [suite]	
	7.12 REGIME DES MARCHES PRIVES	72
	7.13 DEFINITIONS	72
	7.13.1 Date de validation des marchés	
	7.13.2 Actualisation	
	7.13.3 Index	
	7.13.4 Indice	
	7.13.5 Révisions	
	7.20 PROCEDURE D’ACTUALISATION	72
	7.21 PROCEDURE APPLICABLE AUX MARCHES PUBLICS	
	7.21.1 Application	
	7.22 PROCEDURE APPLICABLE AUX MARCHES PRIVES	
	7.22.1 Application	
	7.30 PROCEDURE DES REVISIONS	75
	7.31 PROCEDURE APPLICABLE AUX MARCHES PUBLICS	
	7.32 PROCEDURE APPLICABLE AUX MARCHES PRIVES	
	7.33 PROCEDURE APPLICABLE A TOUS LES MARCHES	
	7.33.1 Formule paramétrique	
	7.33.2 Légende	
	7.33.3 Parution et modalité de calculs	
	7.40 PROCEDURE DES CONTRATS DE CONSTRUCTION DE MAISON INDIVIDUELLE ET DE VENTE D’IMMEUBLE A CONSTRUIRE	76
	7.50 APPLICATIONS	
	7.51 REVISIONS SUR LES CONTRATS M.I. ET V.I.C.	77
	7.52 REVISIONS SUR LES MARCHES CAUTIONNES AVANT LES TRAVAUX	78
	7.53 REVISIONS SUR LES MARCHES CAUTIONNES AU COURS DES TROIS PREMIERS MOIS DE TRAVAUX	82
	7.54 REVISIONS SUR LES MARCHES NON CAUTIONNES	82
	7.60 PROCEDURE DE RACCORDEMENT EN CAS DE CHANGEMENT DE BASE OU DE REGROUPEMENT D’INDEX	87
	7.70 FEUILLES VIERGES POUR TRAVAUX PRATIQUES	88
Ch. 08	LES INTERETS MORATOIRES	
	8.10 DEFINITION	91
	8.11 LES INTERETS MORATOIRES	
	8.12 MANDATEMENT [MARCHES PUBLICS]	
	8.13 PAIEMENT	
	8.20 MARCHES PUBLICS	91
	8.21 PRINCIPE : CCAG Travaux – Art. 11.7	
	8.22 TAUX DES INTERETS MORATOIRES	
	8.23 MODALITE DE CALCUL DES INTERETS MORATOIRES	
	8.24 SANCTIONS POUR DEFAUT DE PAIEMENT	

Ch. 08	LES INTERETS MORATOIRES [SUITE]	
	8.30 MARCHES PRIVES	92
	8.31 TAUX DES INTERETS MORATOIRES	
	8.32 DATE D'APPLICATION	
	8.33 FORMULE DE CALCUL	
	8.40 APPLICATIONS	94
	8.41 MARCHES PUBLICS	
	8.42 MARCHES PRIVES	
Ch. 09	DELAIS ET PENALITES	
	9.10 DELAIS	95
	9.11 MARCHES PUBLICS	
	9.12 MARCHES PRIVES	
	9.20 PENALITES	95
	9.21 MARCHES PUBLICS	
	9.22 MARCHES PRIVES	
	9.30 FORMULE	96
	9.40 APPLICATION	96
Ch. 10	COMPTE PRORATA	
	10.10 MARCHES PUBLICS	97
	10.20 MARCHES PRIVES	97
	10.30 NATURE DES DEPENSES D'INTERET COMMUN	97
	10.31 DEPENSES D'EQUIPEMENT	
	10.32 DEPENSES DE FONCTIONNEMENT	
	10.40 GESTION ET REGLEMENT DU COMPTE PRORATA	98
	10.50 APPLICATION	99
	10.60 TRAVAUX PRATIQUES	102
Ch. 11	APPLICATION SUR LES DECOMPTES MENSUELS OU SITUATION DE TRAVAUX	
	11.10 APPLICATION	105
	11.10 CALCUL DE L'APPROVISIONNEMENT	107
	11.12 TABLEAU DE REVISIONS	107
	11.13 BONS DE PAIEMENT	108
	11.14 SOLDE DE TOUS COMPTES	115

Ch. 12	DIAGRAMME DE TRESORERIE	
	12.10 PRINCIPE	119
	12.20 REPRESENTATION GRAPHIQUE	119
	12.30 APPLICATION	120
Ch. 13	COMPTE D'EXPLOITATION PREVISIONNEL	
	13.10 PRINCIPE	123
	13.11 DEPENSES LIEES AU FONCIER	
	13.12 DEPENSES LIEES AUX TRAVAUX	
	13.13 DEPENSES LIEES AUX HONORAIRES	
	13.14 DEPENSES LIEES AUX FRAIS SPECIFIQUES	
	13.20 MARGE	124
	13.30 APPLICATION	126
Ch. 14	PLANNING FINANCIER – ECHEANCIER	
	14.10 PRINCIPE	129
	14.20 MODE DE CALCUL	129
	14.30 APPLICATION	131
	14.31 MODE DE REMUNERATION	
	14.32 CALENDRIER DES TRAVAUX	
	14.33 CONVENTION D'HONORAIRES DE MAITRISE D'ŒUVRE	
	14.40 RESULTATS	135
	14.50 ANALYSE DU COUT DE LA CONSTRUCTION	137
Ch. 15	LES CONTRIBUTIONS FINANCIERES LIEES AU P.C. T.L.E. – C.A.U.E. – T.D.E.N.S. – C.O.S. – P.L.D.	
	15.10 TAXE LOCALE D'EQUIPEMENT	139
	15.11 PRINCIPE	
	15.12 FAIT GENERATEUR	
	15.13 CALCUL DE L'ASSIETTE	
	15.14 CALCUL DE LA TAXE	
	15.15 RECOUVREMENT DE LA TAXE	
	15.16 VALEUR PAR M ² DE SHON	
	15.20 TAXE POUR LE FINANCEMENT DU C.A.U.E.	141
	15.21 PRINCIPE	
	15.22 FAIT GENERATEUR	
	15.23 CALCUL DE L'ASSIETTE	
	15.24 CALCUL DE LA TAXE	
	15.25 RECOUVREMENT DE LA TAXE	

15.30	TAXE DEPARTEMENTALE DES ESPACES NATURELS SENSIBLES	141
15.31	PRINCIPE	
15.32	FAIT GENERATEUR	
15.33	CALCUL DE L'ASSIETTE	
15.34	CALCUL DE LA TAXE	
15.35	RECouvreMENT DE LA TAXE	
15.40	COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	141
15.41	PRINCIPE	
15.42	FAIT GENERATEUR	
15.43	CALCUL DE L'ASSIETTE	
15.44	CALCUL DE LA TAXE	
15.45	RECouvreMENT DE LA TAXE	
15.50	PLAFOND LEGAL DE DENSITE	142
15.51	PRINCIPE	
15.52	FAIT GENERATEUR	
15.53	CALCUL DE L'ASSIETTE	
15.54	CALCUL DE LA TAXE	
15.55	RECouvreMENT DE LA TAXE	
15.60	DEPASSEMENT DU C.O.S. ET DU P.L.D.	143
15.61	HYPOTHESES	
15.62	CALCULS	

1. LA GESTION FINANCIERE DE TRAVAUX

1.10 DEFINITION

C'est l'ensemble des procédures qui, pour une opération, ont pour but de définir en volume et en valeur les différentes étapes de la réalisation :

- de contrôler les prévisions d'activités et,
- de mesurer les écarts entre les objectifs définis au préalable, et les résultats obtenus.

La Gestion Financière de Travaux se situe dans la phase d'exécution des travaux et comprend deux types d'activités :

- La facturation, qui émane des valeurs de production dans un temps donné,
- L'analyse, qui émane de la comparaison entre le prévisionnel et la réalisation.

La Gestion Financière de Travaux se calcule par période correspondante, généralement à la présentation au maître de l'ouvrage des éléments quantitatifs et estimatifs qui constituent les situations de travaux.

Que vous soyez économiste chez un maître d'ouvrage ou chez un maître d'œuvre, ou bien en secteur opérationnel dans une entreprise, ne chan-

ge en rien la finalité de la gestion, mais le mode opératoire en est effectivement différent, car les sources qui vous permettent de l'établir sont d'origines différentes pour satisfaire un document commun.

En entreprise vous recevez chaque semaine de la part du Conducteur de travaux ou du Chef de chantier les feuilles de pointage horaire des ouvriers avec la ventilation de leurs affectations aux différentes tâches de la réalisation, ainsi que les feuilles d'approvisionnement avec les quantités commandées et mises en œuvre, les feuilles de matériels utilisés... pour connaître la somme correspondant au coût de «réalisation», élément important à votre future gestion.

A partir de tous ces éléments, vous connaissez les quantités d'ouvrage réalisées pour bâtir votre situation de travaux.

Chez un maître d'ouvrage, c'est à la réception des situations qu'il compare le montant global des travaux réalisés par rapport à l'avancement prévisionnel pour gérer sa trésorerie en fonction de la facturation.

4.60 TRAVAUX PRATIQUES - TRAVAUX PRATIQUES - TRAVAUX PRATIQUES - TRAVAUX PRA

4.61

Vous êtes titulaire d'un marché privé de 65 550 € HT valeur Janvier 2004 [M0] en menuiseries intérieures, et votre ordre de service est prévu selon le planning enveloppe pour le 1^{er} Juin 2004. Votre intervention dure 4 mois.

Vous fournissez une caution au maître d'ouvrage courant **mai 2004** pour le montant des travaux.

Les montants des situations s'élèvent pour chaque mois à :

M5	Juin	2004	17 323,08 € HT
M6	Juillet	2004	16 534,00 € HT
M7	Août	2004	14 446,88 € HT
M8	Sept.	2004	17 246,04 € HT

Etablissez les bons de paiements correspondants.

Récapitulatif des Bons de Paiements	CUMUL		VALEUR DU MOIS [A - B]
	ACTUEL [A]	PRECEDENT [B]	
1° Situation - JUIN 2004 M5 - Travaux - Retenue de Garantie 5 % -Total Net HT	=====	=====	=====
2° Situation – JUIL. 2004 M6 - Travaux - Retenue de Garantie 5 % -Total Net HT	=====	=====	=====
3° Situation - AOUT 2004 M7 - Travaux - Retenue de Garantie 5 % -Total Net HT	=====	=====	=====
4° Situation - SEPT. 2004 M8 - Travaux - Retenue de Garantie 5 % -Total Net HT	=====	=====	=====

4.61 TRAVAUX PRATIQUES - TRAVAUX PRATIQUES - TRAVAUX PRATIQUES - TRAVAUX PRA

Corrigé

Récapitulatif des Bons de Paiements	CUMUL		VALEUR DU MOIS [A - B]
	ACTUEL [A]	PRECEDENT [B]	
1° Situation - JUIN 2004 M5			
- Travaux	17 323,08	0,00	17 323,08
- Retenue de Garantie 5 %	0,00	0,00	0,00
	=====	=====	=====
-Total Net HT	17 323,08	0,00	17 323,08
2° Situation – JUIL. 2004 M6			
- Travaux	33 857,08	17 323,08	16 534,00
- Retenue de Garantie 5 %	0,00	0,00	0,00
	=====	=====	=====
-Total Net HT	33 857,08	17 323,08	16 534,00
3° Situation - AOUT 2004 M7			
- Travaux	48 303,96	33 857,08	14 446,88
- Retenue de Garantie 5 %	0,00	0,00	0,00
	=====	=====	=====
-Total Net HT	48 303,96	33 857,08	14 446,08
4° Situation - SEPT. 2004 M8			
- Travaux	65 550,00	48 303,96	17 246,04
- Retenue de Garantie 5 %	0,00	0,00	0,00
	=====	=====	=====
-Total Net HT	65 550,00	48 303,96	17 246,04