

ETUDE DE PRIX

GENERALITES

Elle vise à estimer le prix de vente d'un ouvrage avant réalisation. Une approche méthodique est souvent nécessaire = établissement des sous-détails de prix. Il y a lieu de déterminer (et quantifier) chaque ouvrage élémentaire = en GO, cela conduira en particulier à émettre des hypothèses quant aux sections de poutres, ratio d'armatures... l'apport des compétences d'un BET pourra s'avérer utile.

Il faudra en particulier évaluer précisément les Déboursés Secs (DS), (matériaux, matériel, main-d'œuvre) ainsi que les frais de chantier (FC) dans la plupart des cas afin de ne pas commettre des erreurs importantes d'estimation de coût, du moins en ce qui concerne les Travaux Propres.

Il y a donc lieu d'évaluer plutôt précisément les quantités (cadre des avant-métrés), mais aussi les heures de production (notion de Temps Unitaires).

Il faut également "attribuer" à l'opération un Déboursé Moyen Horaire (DMH) réaliste. L'étude de prix permet donc à l'entreprise de prévoir combien lui coûtera la réalisation d'un ouvrage, mais aussi le prix auquel elle peut envisager de le vendre au Maître d'Ouvrage potentiel = il est pour cela établi un Devis Quantitatif Estimatif (DQE).

Pour prévoir les coûts, il faut que l'entreprise prenne en compte l'ensemble des dépenses à envisager, ainsi qu'une marge (= bénéfiques) prévisionnelle pouvant être estimée à partir du Prix de Vente.

Il y aura, sans établir de liste exhaustive :

- Des dépenses annexes (exemple : études d'exécution, géomètre, ...)
- Des frais divers (exemple : assurance, service après-vente (SAV), ...)
- Des frais généraux (Agence et siège).

Par sécurité, il sera prudent de prévoir des aléas en % du prix de vente par exemple. Dans un DQE, on établit finalement des prix unitaires de vente par unité d'ouvrage élémentaire. Il est possible, à partir de la seule estimation de DS par ouvrage élémentaire, d'établir un prix unitaire de vente par l'intermédiaire d'un coefficient K tenant compte de tous les paramètres ci-dessus énoncés = attention néanmoins à bien "valoriser" les FC.

METHODOLOGIE

- 1) Définir les modes constructifs
- 2) Quantification des ouvrages élémentaires
- 3) Evaluation des Déboursés Secs
- 4) Evaluation des Frais de chantier
- 5) Evaluation des dépenses annexes et frais divers
- 6) Calcul des Frais Généraux (exemple : en % du Prix de Vente).
- 7) Evaluation des Aléas
- 8) Définition du % applicable pour les bénéfiques prévisionnels
- 9) Etablissement du Devis Quantitatif Estimatif (DQE) pour le client

MOTS-CLES

Aléas = dans ce cadre, budget prévisionnel permettant de couvrir les coûts liés à des incidents (nombre d'heures productives plus important que prévu,...).

Avant-métré = quantitatif établi sur la base des documents faisant partie du Dossier de Consultation des Entreprises (DCE).

BET = Bureau d'Etudes Techniques chargé de la réalisation des plans d'exécution (pour un corps d'état donné).

Coefficient K = permet de "passer" des DS au Prix de Vente.

Déboursé Moyen Horaire = coût moyen horaire d'un ouvrier issu d'une moyenne pondérée tenant compte de la composition des équipes.

Déboursé Sec = ensemble des coûts (dépenses) nécessaires à la réalisation d'un ouvrage en terme de matériaux matériels et main-d'œuvre, voire divers (exemple = consommables).

Devis Quantitatif Estimatif = document précisant un prix de vente.

Estimer = déterminer la valeur d'une construction en intégrant l'ensemble des coûts + marges (bénéfiques).

Frais de chantier = coûts liés à l'organisation de la production sur le chantier (exemple = encadrement, mais aussi moyens de levage, cantonnements, ...).

Frais généraux = coûts nécessaires au bon fonctionnement de l'entreprise et qu'il n'est pas possible d'affecter à une production précise

GO (Gros-Ceuvre) = concerne les travaux d'ossatures et certains travaux annexes (exemple = cloisonnement).

Main-d'œuvre = personnel chargé de la production. Il peut également s'agir de main-d'œuvre indirecte (exemple : (exemple : grutier) prise en compte dans les Frais de Chantier.

Matériaux = matières d'origine naturelle ou artificielle utilisées pour la réalisation des ouvrages (exemple : le béton).

Matériel = moyen technique utilisé pour la réalisation des ouvrages (exemple : étau).

Ouvrage élémentaire : élément spécifique d'un ouvrage (exemple : poutre en béton armé) qui nécessite des matériaux (et consommables), de la main-d'œuvre et du matériel qui lui est propre.

Prix de vente = montant global proposé au Maître d'Ouvrage pour la réalisation des travaux précisés dans le dossier DCE;

Sous-détail de prix = ensemble des ressources (matériaux, matériel spécifique et main-d'œuvre) regroupés d'une manière cohérente en quantité et coûts permettant l'exécution d'une tâche donnée (exemple : ouvrage élémentaire).

Temps Unitaire = temps nécessaire à un ouvrier pour réaliser une tâche donnée par rapport à l'unité de référence (exemple : 0,20 h/m²).

Travaux Propres = ensemble des tâches réalisées par le personnel de production (main-d'œuvre) de l'entreprise.

