

## Module Contractant général

- Étapes initiales
- Estimation des coûts d'achat
- Calculer le prix de vente
- Éditer les contrats
- Suivre l'avancement
- Annexe : Personnaliser les textes CG



# Calculer le prix de vente

## ETUDE VENTE

Le module ETUDE VENTE permet d'appliquer une marge sur les premières estimations d'achat. Les allers-retours sont toujours possibles entre ces deux étapes. Certains documents peuvent être destinés au client, mais le contenu reste provisoire (édition de notice et chiffrage). Ce sont les dernières étapes avant la conclusion d'un contrat.

### Prévisionnel Vente

Ce tableau offre plusieurs moyens de calculer la marge sur les montants prévisionnels d'achats. Il est couplé avec le 'Prévisionnel Travaux' pour faciliter la saisie.



Le chiffrage prévisionnel et l'estimation détaillée (DQE) sont deux systèmes montés en parallèle. Le seul point commun est la liste des lots. Si besoin, utilisez le bouton [récupérer les montants du DQE], pour remplacer votre prévisionnel par le total estimé en DQE.

- Appliquez un coef de marge pour calculer le prix de vente lot par lot
- Saisissez un montant de marge sur chaque lot ou le prix de vente
- Utilisez les ratios pour vérifier vos estimations
- Vérifiez les taux de TVA de vente/achat de chaque lot

**CORPS D'ETATS**

Base > lots

N°	Titre lot	Achat Prévisionnel	Coef V.	Marge	Vente Prévisionnelle	%Trvx	Qté	Base	Ratio / Achat	Ratio / Vente
1	DEMOLITION	20 000,00	1,10	2 000,00	22 000,00	1,40	650 M2	/ Surface Planchers	30,77 € / M2	33,85 € / M2
2	GROS ŒUVRE	190 000,00	1,17	32 300,00	222 300,00	14,00	650 M2	/ Surface Planchers	292,31 € / M2	342,00 € / M2
3	COUVERTURE - ETANCHEITE	13 800,00	1,17	4 760,00	18 560,00	5,90	650 M2	/ Surface Planchers	123,08 € / M2	144,00 € / M2
4	MENUISERIE EXTERIEURES OCCULTATIONS	110 000,00	1,17	18 700,00	128 700,00	8,10	650 M2	/ Surface Planchers	169,23 € / M2	198,00 € / M2
5	FACADES - ECHAFAUDAGES	100 000,00	1,17	17 000,00	117 000,00	7,30	650 M2	/ Surface Planchers	153,85 € / M2	180,00 € / M2
6	CLOISONS - ISOLATIONS - FAUX PLAFONDS	35 000,00	1,17	5 950,00	40 950,00	2,60	650 M2	/ Surface Planchers	53,85 € / M2	63,00 € / M2
7	MENUISERIE INTERIEURE	39 000,00	1,17	6 630,00	45 630,00	2,90	650 M2	/ Surface Planchers	60,00 € / M2	70,20 € / M2
8	REVETEMENTS DE SOLS - CHAPES	28 000,00	1,17	4 760,00	32 760,00	2,10	650 M2	/ Surface Planchers	43,08 € / M2	50,40 € / M2
9	PEINTURE - FAIENCE	20 000,00	1,17	3 400,00	23 400,00	1,50	650 M2	/ Surface Planchers	30,77 € / M2	36,00 € / M2
10	SERRURERIE - METALLERIE	25 000,00	1,17	4 250,00	29 250,00	1,80	650 M2	/ Surface Planchers	38,46 € / M2	45,00 € / M2
11	CHAUFFAGE - VMC	110 000,00	1,17	18 700,00	128 700,00	8,10	650 M2	/ Surface Planchers	169,23 € / M2	198,00 € / M2
12	SANITAIRE	20 000,00	1,17	3 400,00	23 400,00	1,50	650 M2	/ Surface Planchers	30,77 € / M2	36,00 € / M2
13	ELECTRICITE	100 000,00	1,17	17 000,00	117 000,00	7,30	650 M2	/ Surface Planchers	153,85 € / M2	180,00 € / M2
14	EQUIPEMENT CUISINE	125 000,00	1,17	21 250,00	146 250,00	9,20	650 M2	/ Surface Planchers	192,31 € / M2	225,00 € / M2
15	VRD AMENAGEMENTS EXTERIEURS	80 000,00	1,17	13 800,00	93 800,00	5,90	650 M2	/ Surface Planchers	123,08 € / M2	144,00 € / M2
16	TRANCHE COND / Parcelles Logement	150 000,00	1,17	25 500,00	175 500,00	11,00	650 M2	/ Surface Planchers	230,77 € / M2	270,00 € / M2
17	TRANCHE COND / hors programme	130 000,00	1,17	22 100,00	152 100,00	9,60	650 M2	/ Surface Planchers	200,00 € / M2	234,00 € / M2
<b>Total brut</b>		<b>1 362 000,00</b>	<b>1,17</b>	<b>230 140,00</b>	<b>1 592 140,00</b>		<b>650 M2</b>	<b>/ Surface Planchers</b>	<b>2 095,38 € / M2</b>	<b>2 449,45 € / M2</b>

**FRAIS ANNEXES - COUTS DIVERS**

Base > lots

N°	Titre annexe	Achat Prévisionnel	Coef V.	Marge	Vente Prévisionnelle	%Trvx	Qté	Base	Ratio / Achat	Ratio / Vente
	TERRAIN	600 000,00	1,05	30 000,00	630 000,00	39,60				

Libellé	Description	Méthode de saisie
N°	Code du lot	Saisie ou clic droit
Titre lot	Titre du lot ou du corps d'état	Saisie directe
Achat	Montant de l'achat	Saisie directe d'un montant
Coef v.	Coefficient de vente appliqué sur le prix d'achat	Saisie directe d'un coef, le prix de vente change.
Marge	Montant en € de la marge	Saisie d'une marge. Le prix de vente et le coef de marge changent.
Vente prévisionnelle	Montant de la vente	Saisie directe d'un montant de vente. La marge change mais pas le prix d'achat
% travaux	% d'importance du lot par rapport au total	Saisie d'un %, le montant de vente change
Qté	Base du ratio choisi	
Base	Libellé de la base de ratio choisie	Clic-droit pour choisir une base de calcul
Ratio / achat	Montant du ratio par rapport au montant d'achat	Saisie directe
Ratio / vente	Montant du ratio par rapport au montant de vente.	

Ce prévisionnel s'exporte vers Excel pour plus de souplesse et de facilité de partage. Affichez le style puis cliquez directement sur l'icône Excel dans le menu 'Import/Export' **Frais annexes**

FRAIS ANNEXES - COUTS DIVERS										
N°	Titre annexe	Achat Prévisionnel	Coef V.	Marge	Vente Prévisionnelle	%Trvx	Qté	Base	Ratio / Achat	Ratio / Vente
	TERRAIN	600 000,00	1,05	30 000,00	630 000,00	39,80				
	ARCHITECTE	110 000,00	1,15	18 500,00	128 500,00	7,90				
	FRAIS PUBLICITE	25 000,00	1,27	6 842,80	31 842,80	2,00				
	NOTAIRE	10 000,00	1,59	5 921,40	15 921,40	1,00				
	GEOMETRE	12 000,00	1,20	2 400,00	14 400,00	0,90				
	..	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00				
	<b>Total brut</b>	<b>757 000,00</b>	<b>1,08</b>	<b>61 664,20</b>	<b>818 664,20</b>					

1. Vérifiez le montant des achats prévisionnels pour les annexes. La saisie est autorisée.
2. Saisissez un coefficient de vente appliqué sur le prévisionnel d'achat
3. Saisissez/vérifiez le montant de la marge
4. Saisissez/vérifiez le montant de la vente prévisionnelle
5. Saisissez/vérifiez le pourcentage du lot par rapport au total global des travaux
6. Appliquez un montant de marge global

### Bloquer certains lots

Des verrous de couleur sont visibles sur chacun des lots ou sur la totalité de l'onglet (TRAVAUX). Il suffit de cliquer dessus pour changer l'état de verrouillage des lots.

- Vert = ouvert
- Rouge = verrouillé
- Gris ou jaune = verrouillage hérité d'un chapitre parent

N°	Titre lot	Achat Prévisionnel	Coef V
1	DEMOLITION	20 000,00	1,10
2	GROS OEUVRE	190 000,00	1,17
3	COUVERTURE - ETANCHEITE	80 000,00	1,17
4	MENUISERIE EXTERIEURES OCCULTATIONS	110 000,00	1,17
5	FACADES - ECHAFAUDAGES	100 000,00	1,17
6	CLOISONS - ISOLATIONS - FAUX PLAFONDS	35 000,00	1,17

### Saisir un coefficient de marge sur tous les travaux

Placez-vous sur le total des travaux et saisissez un autre coefficient de marge Ce nouveau coefficient sera appliqué à tous les lots non verrouillés (voir ci-dessus).

### Répartir un montant global de vente sur les lots

Une fois les montants par lot renseignés, saisissez une nouvelle valeur dans le total de la vente des travaux. DeviSOC va répartir automatiquement la différence entre le montant précédent et le nouveau montant sur les lots composant les travaux.

### Associer un taux de TVA de vente

Sélectionnez une ligne de titre dans le tableau Cliquez droit, sélectionnez 'TVA de vente' puis

choisissez votre taux.

## Notice descriptive

### Fiche Notice

Cette fiche de synthèse doit être saisie si vous souhaitez imprimer le texte en préambule de la notice descriptive de constructeur, appelé 'ANTE' . Vérifiez l'option dans les paramètres de l'affaire : catégorie NOTICE/Paramètres/ANTE > Visible (2)

Ce tableau regroupe les principales caractéristiques du projet : les surfaces et une description rapide des travaux à prévoir.

1. Saisissez la valeur des surfaces et autres dimensions
2. Un menu contextuel est proposé pour les autres lignes (implantation, zone sismique, etc...)

### Données Notice

Généralités	
Type de la maison (modèle)	ECOBATI
Implantation sur (s/sol, ...)	S/sol
Surface de plancher	122 m <sup>2</sup>
Emprise au sol	75 m <sup>2</sup>
S.H.O.N.	m <sup>2</sup>
S.H.O.B.	m <sup>2</sup>
Zone sismique	Zone 1

devisoc:contractant:cg\_12.png

- S/sol
- Sur vide Sanitaire
- Plain-pied

### Édition de la notice descriptive

La notice descriptive CG (OCM) reprend les titres contenus dans l'onglet 'Ouvrages Consultation & Marchés' (lots, chapitres et ouvrages) ainsi que les descriptifs saisis en DQE.

2.2	<b>PLANCHERS</b>		T.V.A. : 20%
2.2.1	<b>POUTRELLES + HOURDIS ISOLANT</b> Fourniture et pose comprenant : Hourdis polystyrène avec languette. Béton, dosage et classification selon prescription et normes NF. Mise en œuvre sans interruption. Coffrage de rives, chevêtres, parement uniforme et homogène. Armatures suivant spécifications des normes. Ferrailage d'ouvrages comprenant : mise en œuvre, coupes, ligatures, déchets et calage pour enrobage minimal. ( suivant étude du fabricant )		T.V.A. : 20%
2.2.1.1	<b>Plancher hourdis préfabriqué (ép. 16+5) - portée &lt;5.40m</b>	M2 <input type="checkbox"/> 150,00	T.V.A. : 20% <input checked="" type="checkbox"/> Imprimé
	<b>PLANCHERS</b>		
	<b>Total H.T. :</b>		<b>15 990,00 €</b>

Allez aux Paramètres de l'affaire pour modifier les options d'affichage

1. Conservez les paramètres par défaut ou les personnaliser...
2. Affichage des généralités en préambule (ANTE)
3. Choix des colonnes à afficher dans la notice
4. Choix de l'affichage des coûts et récapitulatifs
5. Affichage des cases d'émargement en pied de page.

**NOTICE**

**PARAMETRES**

Par défaut (défini par le style)  Personnalisé

	Visible	Style	Fichier	Ligne
ANTE	<input checked="" type="checkbox"/>	Textes de Notice CG	~TXTT_CG.dvs	NOTICE DESCRIPTIVE
POST	<input type="checkbox"/>	(Sélectionnez un style)	Affaire courante	Ligne courante

Afficher la colonne "hors d'eau, hors d'air"

Afficher les colonnes "Compris / Non Compris"

Afficher les montants TTC

Afficher les coûts totaux et masquer la colonne "coûts non compris"

Afficher les récapitulatifs (onglet, lot et chapitres) de type étude et masquer les récapitulatifs compris/non compris

Afficher des cases d'émargement dans chaque page

Allez dans les paramètres de 'Lignes et détails' pour masquer certains niveaux de titre ou certaines catégories de lignes de détails afin de simplifier la notice. Par exemple : afficher les descriptifs client, mais masquer les descriptifs (issus du DQE) ! Pour imprimer : cliquez sur l'onglet (OCM) puis sur le bouton [aperçu avant impression]

## DQE Vente

Le DQE Vente est le prolongement du DQE présenté dans ETUDE. Il permet de saisir le coefficient ou

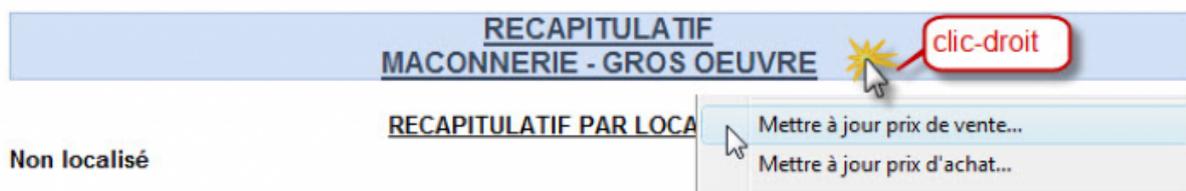
le montant de la marge ligne par ligne. Les prix d'achat apparaissent en rouge, ils ne seront pas imprimés.

- Saisissez un % de marge sur un total d'ouvrage élémentaire (en rouge)
- Ou saisissez directement un prix unitaire de vente
- Ou appliquez un coef à tout un lot ou tout un chapitre

23.12	Maçonnerie d'agglomérés de ciment plein épaisseur 20 cm					T.V.A. : 19.6%
	Sujétions de fourniture et mise en oeuvre :					
	- hauteur de mise en oeuvre inférieure à 4.00 m					
	$(1+0.4)ht*30*1u=0.1*$		42,00 M2			
	$12*3+6.3 =$		21,30 M2			
	Forfait: 0,00	Marge : 15%	M2	63,30	81,88	5 183,00 PU achat : 71,20 €

Pour appliquer le même coefficient sur tous les ouvrages d'un lot:

- Placez-vous sur la ligne de total du lot (récap.)
- Faites un clic-droit sur le titre, choisissez 'mettre à jour le prix de vente'
- Puis saisissez le pourcentage de marge.



## Les récapitulatifs TCE Vente

### Le récap TCE margé

Ne présente que les lots de l'onglet 'Ouvrages Consultations et Marchés' Les colonnes et lignes affichées sont paramétrables comme dans la version Estimation achat [imprimer](#)

Il permet aussi

- La modification des marges directement : clic-droit sur le % ou le montant margé pour le modifier
- L'ajout d'une négociation (appelé aussi remise client) : clic droit sur le prix de vente total

### Récap TCE Etiquettes

Utile si vous avez utilisé les étiquettes de localisation et / ou de finition comme décrit dans [utiliser\\_les\\_etiquettes\\_dans\\_les\\_metres](#)

### Récap options margées

Si vous créez des groupes d'options dans le chiffrage DQE, vous les retrouverez classés dans le tableau Récap option margée. C'est une synthèse de toutes les lignes en option, regroupées ou non sous un même numéro d'option (proposée lors de la saisie).

Ce tableau est destiné au client, les prix affichés sont margés.

Rappel : pour mettre une ligne en option en mode PLAN ou DOCUMENT, faites un clic droit > ouvrage en option, puis saisissez un numéro d'option.

1  Afficher le prévisionnel
Appliquer le coefficient de marge prévisionnel
Impression...

**CORPS D'ETATS**

N°	Titre lot	Achat	Coef V.	Marge	Vente	%/Trx	Qté	Base	Ratio / Achat	Ratio / Vente
1	TERRASSEMENT	19 736,00	1,30	5 920,80	25 656,80	23,98				
2	GROS-OEUVRE	43 206,00	1,30	12 961,80	56 167,80	52,48				
3	COUVERTURE / ZINGUERIE	19 510,00	1,31	5 989,29	25 499,29	23,83				
<b>Total brut</b>		82 452,00	1,30	24 871,89	107 323,89					
Remise forfaitaire de -323,89€		0,00			-323,89					
<b>Total</b>		82 452,00	1,30	24 548,00	107 000,00					

**Liste des options**

Libellé	Achat	Coef V.	Marge	Vente	%/Trx
Option 1	4 875,00	1,30	1 462,50	6 337,50	5,92

**FRAIS ANNEXES - COUTS DIVERS**

N°	Titre annexe	Achat	Coef V.	Marge	Vente	%/Trx	Qté	Base	Ratio / Achat	Ratio / Vente
BET		1 000,00	1,00	0,00	1 000,00	0,93				
	Domage Ouvrages	3 000,00	1,00	0,00	3 000,00	2,80				
<b>Total</b>		4 000,00	1,00	0,00	4 000,00					

**TOTAL OPERATION**

<b>Total net</b>	86 452,00	1,28	24 548,00	<b>111 000,00</b>						
------------------	-----------	------	-----------	-------------------	--	--	--	--	--	--

comprenant un total de remise de :

Remise forfaitaire de -323,89€

Ajouter une remise 0,3 % -323,89 -323,89 X

Montant Vente H.T. : 111 000,00

Montant Vente T.V.A. : 21 600,00

- dont T.V.A. à 20% sur 108 000,00 € : 21 600,00

- dont T.V.A. à 0% sur 3 000,00 € : 0,00

Montant Vente T.T.C. : 132 600,00

Montant du contrat initial Verrouiller le contrat 111 000,00

4 Appliquer le montant total vente au contrat initial

5 Fortifier le montant contrat de la construction sur le montant total vente

Observations :

vérifier scrupuleusement les montants avant de bloquer le montant du contrat!

### Récap Vente

Le 'Récap Vente' présente les mêmes colonnes que le 'Prévisionnel Vente' mais le contenu est différent :

- Les prix affichés sont ceux du DQE

Aide en ligne SOC INFORMATIQUE - <http://doc.socinformatique.fr/>

- Les montants prévisionnels restent à part.

L'objectif est de calculer le montant global de vente au CLIENT, basé sur l'ensemble des lots margés. Pour obtenir des calculs précis, les lots du DQE doivent être complets. La saisie des prix détaillés n'est pas possible dans ce tableau récapitulatif : Affichez le 'DQE Vente' pour changer des quantités, des prix ou des marges par ouvrage.

**Information** ✕

 L'application de votre saisie forfaitaire du montant du contrat peut être appliquée aux montants du marché de différentes manières.

- Forfaitiser et répartir les montants directement sur les lots en gardant les mêmes proportions de % de montant
- Combler l'écart entre votre marché et votre saisie forfaitaire par une remise
- Combler l'écart entre votre marché et votre saisie forfaitaire par un lot ouvrages dans les frais annexes

A  
Abandonner

B  
Forfaitiser et répartir sur les montants des lots

C  
Créer une remise

C  
Créer un lot dans Frais annexes

<b>1</b>	Afficher le prévisionnel	Affiche en parallèle le chiffrage prévisionnel en-dessous du total des travaux
<b>2</b>	Appliquer le coefficient de marge prévisionnel	Evite de ressaisir le coefficient s'il est le même
<b>3</b>	Ajouter une remise	Applique un pourcentage / une remise forfaitaire / un arrondi (UNIQUEMENT SUR LE PRIX DE VENTE)
<b>4</b>	Appliquer le montant total vente au contrat initial	Injecte le total vente dans le contrat Client
<b>5</b>	Forfaitiser le montant du contrat de la construction sur le montant total vente	saisie directe du montant du contrat
<b>6</b>	Verrouiller le contrat	Le cadenas rouge empêche de modifier le montant

L'écart entre ce montant et le prix de vente total sera répercuté sur la marge suivant 3 options possibles :

- A- en recalculant le prix de vente de chaque lots
- B- en ajoutant une ligne de négociation client (3)
- C- en ajoutant des frais annexes

<b>BASE</b>		<b>2 642 866,74 €</b>
Travaux		
<b>Option non-numéroté(s)</b>		
AUVENT DE PROTECTION		11 520,00 € 
		<hr/> 11 520,00 €
<b>Option 1</b>		
bande soline		1 108,75 € 
		<hr/> 1 108,75 €
<hr/>		
<b>Total Options Travaux</b>		
	H.T.	1 780 607,27 €
	T.V.A.	315 835,89 €
	T.T.C.	2 096 443,16 €
<hr/>		
<b>Total Base + Options 1</b>		
	H.T.	2 643 975,49 €
	T.V.A.	507 376,30 €
	T.T.C.	3 151 351,79 €



Le style Recap. vente - client dans l'onglet "Contrat client" permet d'imprimer pour le client une version sans les marges !

### Récapitulatif de vente Client

From: <http://doc.socinformatique.fr/> - Aide en ligne SOC INFORMATIQUE

Permanent link: [http://doc.socinformatique.fr/doku.php?id=devisoc:contractant:calculer\\_le\\_prix\\_de\\_vente](http://doc.socinformatique.fr/doku.php?id=devisoc:contractant:calculer_le_prix_de_vente)

Last update: 2019/09/27 09:09

