

27 SEPTEMBRE 2023

Bâtiment actualité

Le journal des artisans et des entrepreneurs

numéro 16



PROJET DE LOI DE FINANCES POUR 2024

LE BÂTIMENT ENTRE EN CRISE



CCAG-TRAVAUX

LE PAIEMENT DES SITUATIONS
MENSUELLES

+ RÉCEPTION AVEC RÉSERVES
OU RÉCEPTION SOUS RÉSERVES

SANTÉ FINANCIÈRE DE L'ENTREPRISE

LE PLAN DE TRÉSORERIE,
À QUOI ÇA SERT ?



> ÉDITORIAL

PROJET DE LOI DE FINANCES POUR 2024

LE BÂTIMENT ENTRE EN CRISE

L'immobilier est entré dans la crise. Ce constat a dépassé le cercle des experts et des professionnels. Plus un jour sans manchettes, éditos, articles, émissions qui ne traitent des difficultés de logement. Les chiffres du logement neuf parlent d'ailleurs d'eux-mêmes : en ordre de grandeur, -15 % pour les mises en chantier, -30 % pour les permis et -35 % pour les ventes.

Et pourtant, dès les premiers signaux, la FFB a alerté tous azimuts, parce qu'elle sait que les crises mettent du temps à se matérialiser.

Maintenant que la crise est là, n'attendons pas un nouvel hiver 1954 et « l'insurrection de la bonté » d'un nouvel abbé Pierre pour réagir.

Certes, la hausse des taux d'intérêt et l'inflation galopante jouent un rôle majeur dans le déclenchement de la crise, mais les pouvoirs publics doivent éviter d'ajouter à la difficulté.

Cela implique de ne pas multiplier les règles et normes coûteuses, y compris au niveau local, qui viennent désolvabiliser les acteurs.

Cela implique aussi de ne pas sabrer les aides au logement, comme c'est le cas actuellement pour le PTZ ou pour le Pinel.

A *contrario*, la profession attend du projet de loi de finances pour 2024 des mesures fortes permettant le rebond du logement, afin de répondre aux attentes des Français. Sans ces mesures, ce sera le grand plongeon pour plusieurs années.

Le prochain Sommet de la construction organisé par la FFB sera une nouvelle occasion d'insister sur ce point : nous n'avons plus le temps de perdre du temps !

Olivier SALLERON
Président de la Fédération
Française du Bâtiment

AU SOMMAIRE

| | |
|---|----------|
| ■ LOBBYING | p. 03 |
| ■ ÉCHOS | p. 04-05 |
| ■ SOCIAL | |
| > Retraite progressive et cumul emploi-retraite Quels changements au 1 ^{er} septembre ? | p. 06 |
| ■ MANAGEMENT • GESTION | |
| > Stratégie Et si vous prépariez un plan de bataille ? | p. 07 |
| ■ GESTION | |
| > Santé financière de l'entreprise Le plan de trésorerie, à quoi ça sert ? | p. 08-09 |
| > Pratique numérique Visionner une maquette numérique | p. 10 |
| ■ LOGEMENT • HABITAT | |
| > Lutte contre le squat Une répression élargie et plus sévère | p. 11 |
| ■ MARCHÉS PUBLICS | |
| > CCAg-Travaux Le paiement des situations mensuelles | p. 12-13 |
| > CCAg-Travaux Réception avec réserves ou réception sous réserves | p. 14-15 |



Directeur de la publication : Olivier Salleron

Directeur de la rédaction : Séverin Abbatucci

Comité de rédaction : Fédération Française
du Bâtiment, fédérations départementales et régionales,
unions et syndicats de métiers.

33 avenue Kléber, 75784 Paris Cedex 16
Tél. : 01 40 69 51 82 / Fax : 01 40 69 57 88
ISSN 0395-0913

www.ffbatiment.fr / @FFBatiment



Achevé de rédiger le 15 septembre 2023, 47^e année.
Reproduction autorisée sous réserve de la mention
d'origine « © Bâtiment actualité, 27 septembre 2023 ».

Crédits photo : © Timothée Chambonet,
Adobe Stock : wei, Lazy_Bear, Cecille S/peopleimages.com,
InsideCreativeHouse, Allistair/peopleimages.com, deagreez.

Imprimé sur papier certifié PEFC 14-33-00002
avec des encres végétales.



> POLITIQUE

CRISE DU LOGEMENT : OLIVIER SALLERON ALERTE NICOLAS SARKOZY

En 2009, face à une crise financière et économique d'une très grande ampleur, le chef de l'État, Nicolas Sarkozy, avait décidé de relancer la croissance en s'appuyant sur la construction de logements.

Outre le crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt immobilier mis en place dès 2007, l'Élysée avait arbitré en 2009 en faveur d'un doublement du prêt à taux zéro et d'un allongement de sa durée de remboursement. C'est également à cette date qu'avait été imaginé le dispositif d'investissement locatif Scellier, extrêmement incitatif sur le plan fiscal. Ces mesures avaient permis un redressement rapide de la construction neuve et une sauvegarde de l'appareil de production. Ce sont des mesures de ce type qu'attend aujourd'hui la Fédération Française du Bâtiment face



SOUS SON MANDANT, DES MESURES AVAIENT PERMIS UN REDRESSEMENT RAPIDE DE LA CONSTRUCTION NEUVE ET UNE SAUVEGARDE DE L'APPAREIL DE PRODUCTION. IL EST GRAND TEMPS AUJOURD'HUI QU'UN CONSENSUS NATIONAL S'IMPOSE SUR CETTE QUESTION !

à une nouvelle crise qui laisse envisager un effacement du nombre de logements construits à moins de 275 000 unités dès 2025. Soit un des pires chiffres depuis les années 1990. Au moment où les étudiants peinent à trouver une location pour leur rentrée scolaire, où les saisonniers renoncent à un emploi faute de logement abordable à proximité et où des milliers de Français sont bloqués dans leur parcours résidentiel,

un plan massif en faveur du logement apparaît comme un impératif social.

Comme il l'a fait auprès de nombreux interlocuteurs politiques ces derniers mois, Olivier Salleron est allé demander l'appui de l'ex-président de la République dans cette bataille en faveur du logement. Pour la FFB, il est grand temps qu'un consensus national s'impose sur cette question! ■

| INDICES | |
|---|---------|
| ICC (indice du coût de la construction) | |
| FFB 2 ^e trimestre 2023 | 1163,6 |
| Insee 1 ^{er} trimestre 2023 | 2077 |
| IRL (indice de référence des loyers) | |
| 2 ^e trimestre 2023 | 140,59 |
| Variation annuelle | + 3,5 % |
| Index BT 01 (base 100 - 2010) | |
| Juillet 2023 | 129,7 |
| Variation annuelle | + 1,6 % |
| Indice des prix à la consommation | |
| Août 2023 | |
| Ensemble des ménages y compris tabac (+1,0 %; + 4,9 %) | 118,89 |
| Ensemble des ménages hors tabac (+1,0 %; + 4,8 %) | 118,00 |
| Indice général des salaires BTP | |
| Avril 2023 | |
| | 584,7 |
| Variation annuelle | + 2,5 % |
| SMIC horaire | |
| 1 ^{er} mai 2023 | |
| | 11,52 € |
| Plafond mensuel sécurité sociale | |
| 1 ^{er} janvier 2023 | |
| | 3 666 € |
| Taux d'intérêt légal (2^e semestre 2023) | |
| Créances des professionnels | 4,22 % |
| Créances des particuliers | 6,82 % |
| €ster mensuel (remplace l'Eonia) | |
| Août 2023 | |
| | 3,64 % |
| Euribor mensuel (ex-Pibor) | |
| Août 2023 | |
| | 3,63 % |
| Taux des opérations de refinancement (BCE) | |
| 20 septembre 2023 | |
| | 4,50 % |

BESOIN D'ACTUALISER OU DE RÉVISER VOS PRIX ? TOUS LES INDICES ET INDEX SONT EN LIGNE

SUR LE SITE INTERNET DE VOTRE FÉDÉRATION DANS VOTRE ESPACE PERSONNEL

JEUDI 19 OCTOBRE DE 14 H 30 À 17 H 00

Sommet de la construction

Plan logement : agir ensemble pour la France.



> IMMOBILIER

JUSQU'OU VA-T-IL S'ENFONCER DANS LA CRISE ?

C'est la question que tous se posent en cette rentrée à haut risque : acheteurs, vendeurs, banquiers, courtiers, agents, constructeurs et promoteurs, artisans et entrepreneurs. Avec la multiplication par quatre des taux d'intérêt (1 % en moyenne en janvier 2022, plus de 4 % aujourd'hui), qui freine, voire paralyse, l'accession à la propriété, le nombre de crédits accordés qui a fondu de plus de 41 % en un an, selon la Banque de France... les ventes dégringolent.

Il est loin, le temps (août 2021) où elles atteignaient leur niveau record de 1,2 million.

Les acteurs doivent désormais composer avec de nouvelles données, dont l'impact social pourrait être très lourd.

Selon le président de la FFB, 150 000 emplois directs sont menacés par l'effondrement de la production de logement neuf depuis deux ans. Les voyants sont au rouge, il faut réagir et vite ! ■

> LOGEMENT

QUEL AVENIR ?

Dans un contexte de profonds bouleversements économiques, comme sociologiques et écologiques, la question de la place du logement dans notre pays se trouve posée. La FFB a souhaité en faire l'angle principale de son Sommet de la construction. ■



> TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

40 000 ÉCOLES RÉNOVÉES DANS LES 10 ANS

Le chef de l'État a annoncé le débloqué, l'année prochaine, de 500 millions d'euros du fonds vert pour la rénovation énergétique des écoles. Il a précisé que cet effort devrait toucher entre 40 000 et 44 000 établissements à travers la France. L'objectif est de collaborer avec les communes, les départements et les régions pour mener à bien ce projet de rénovation, qui inclura également une dimension pédagogique importante.

Ce plan de rénovation des écoles françaises (49 000 structures totalisant 50 millions de mètres carrés) a été lancé par le gouvernement en mai dernier. Jusqu'à présent, seuls 10 % à 15 % ont bénéficié de travaux. Pour réaliser cette ambitieuse entreprise, visant à réduire de 40 % la consommation d'énergie des écoles d'ici à 2030, 40 milliards d'euros seront nécessaires. ■

> RÉNODAYS

LA FFB AU CŒUR DU SALON CONSACRÉ À LA RÉNOVATION GLOBALE ET PERFORMANTE DES LOGEMENTS

Les 12 et 13 septembre, les professionnels du bâtiment, de l'immobilier, les institutionnels et les territoires se sont mobilisés, lors du forum Renodays qui s'est tenu à Paris Porte de Versailles, autour d'un même but : répondre efficacement aux objectifs nationaux de rénovation énergétique des logements et accélérer la mise en œuvre des bonnes pratiques.



La FFB était présente et a ainsi pu interagir avec les acteurs publics et privés de la rénovation des logements. Ce fut également l'occasion pour son président, Olivier Salleron, d'accueillir sur le stand Agnès Pannier-Runacher, ministre de la Transition énergétique, et d'échanger avec elle sur la nécessaire stabilité

des mesures et l'importance de l'implication de l'ensemble des acteurs de la construction. Celle-ci a assuré, lors de son intervention en séance plénière, que les pouvoirs publics seraient « intraitables » par rapport aux agissements des écodélinquants. ■

À l'horizon 2025, sans changer de braquet, l'activité bâtiment reculera d'environ 8 % (hors effet de prix), soit 14 milliards d'euros en moins. S'ensuivront une montée des défaillances et une chute de l'emploi. Rien n'est toutefois totalement perdu et quelques mesures peuvent limiter l'ampleur et la durée de la crise. C'est pourquoi le projet de loi de finances (PLF) pour 2024 constitue un tournant.

Olivier Salleron, président de la FFB, conférence de presse du 13 septembre.

► EMPLOI

LES MÉTIERS MANUELS ATTIRENT DE PLUS EN PLUS LES JEUNES

Les métiers manuels et de l'artisanat ont de l'avenir devant eux.

Dans le cadre des trajectoires de reconversion professionnelle, ils séduisent de plus en plus d'actifs.

Selon un récent sondage¹, 37 % des salariés, tous âges confondus, envisagent une reconversion vers un métier manuel, tandis que 51 % des aspirants à la reconversion ont moins de 35 ans.

Des désirs de reconversion principalement motivés par la perspective de produire avec ses mains (30 %), l'ennui dans le métier actuel (25 %), l'envie d'indépendance et de devenir son propre patron (24 %). La question de la rémunération s'impose aussi : 68 % des moins de 35 ans pensent qu'on peut aujourd'hui bien gagner sa vie avec un métier manuel ou d'artisanat (61 % tous âges confondus). Par ailleurs, l'émergence progressive de l'intelligence artificielle dans les différents milieux professionnels semble booster l'attractivité des métiers de l'artisanat, peu « menacés » par les nouvelles technologies : pour 61 % des sondés, cela constituera une source de motivation pour se tourner vers l'apprentissage d'une activité plus concrète et manuelle. ■

1. Sondage OpinionWay et L'Atelier des Chefs (organisme de formation aux « métiers de la main et de l'humain »), mené en juillet et août, auprès d'un échantillon de 1 059 salariés représentatif de la population française âgée de 18 ans et plus.



► EUROSKILLS 2023

LE BTP REVIENT AVEC 11 MÉDAILLES EN POCHE

EuroSkills est le plus grand événement d'enseignement professionnel et d'excellence des compétences en Europe. Il est organisé tous les deux ans par WorldSkills Europe. Cette année, la compétition s'est déroulée à Gdansk (Pologne) du 5 au 9 septembre. 600 jeunes qualifiés, représentant 32 pays et 43 métiers, ont fait le déplacement.

Au programme, des épreuves techniques alliant précision, efficacité et rapidité d'exécution, en situation réelle de production... et sous l'œil intransigent d'un jury de professionnels.

La France s'est particulièrement illustrée. Les 42 champions de l'équipe de France des métiers ont décroché 32 médailles, dont 11 pour le pôle BTP.

Les médaillés du pôle BTP

- 1 médaille d'or**
 - Dorian Groitier, ébénisterie.
- 2 médailles d'argent**
 - Aymeric Jaegy, plomberie-chauffage;
 - Adrien Nicolas Buon, taille de pierre.
- 3 médailles de bronze**
 - Tim Tarbagayre, menuiserie;
 - Romain Simon, charpente;
 - Karim Doledec, carrelage.
- 5 médailles d'excellence**
 - Alexis Bourget, plâtrerie et construction sèche;
 - Pierre Taisne, couverture métallique;
 - Étienne Blanchard, peinture et décoration;
 - Valentin Coutant, maçonnerie;
 - Florian Curutchet, solier. ■

► LOGEMENTS VACANTS

LA TAXE ANNUELLE EST ÉTENDUE

Près de 3 690 communes sont concernées par un décret¹, publié cet été et applicable au 1^{er} janvier 2024. Il étend l'instauration de la taxe sur les logements vacants (TLV) et prévoit une majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires.

Si vous êtes propriétaire ou usufruitier d'un logement non meublé et inoccupé depuis au moins un an au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, vous êtes redevable de la TLV.

Si vous en détenez plusieurs, elle est due pour chacun des biens. ■

Pour savoir si votre commune est concernée par l'application de la TLV, scannez ce code QR.



1. Décret n° 2023-822 du 25 août 2023.

LES COULISSES DU BÂTIMENT

PARTICIPEZ À UN CHANTIER GRANDEUR NATURE !

12 ET 13 OCT. 2023

LES COULISSES DU BÂTIMENT

20 ans

FFB

#CoulissesDuBatiment

RETRAITE PROGRESSIVE ET CUMUL EMPLOI-RETRAITE

QUELS CHANGEMENTS AU 1^{er} SEPTEMBRE ?

Tout au long de l'été, une vingtaine de décrets nécessaires à l'entrée en vigueur de la réforme des retraites au 1^{er} septembre ont été publiés. Parmi ceux-ci, deux font évoluer la retraite progressive et le cumul emploi-retraite.

La loi portant réforme des retraites¹ intègre des mesures pour rendre les dispositifs « retraite progressive » et « cumul emploi-retraite » plus attractifs et encourager l'emploi des seniors. Deux décrets² publiés précisent les modalités d'application.

Un accès à la retraite progressive facilité

La retraite progressive permet, sous conditions d'âge et de durée d'assurance, d'exercer une activité professionnelle à temps partiel tout en bénéficiant provisoirement d'une partie de sa retraite.

L'assuré continue de cotiser à l'assurance retraite afin d'améliorer le montant de sa pension définitive. Celle-ci sera recalculée lors de son départ à la retraite.

L'âge et la durée d'assurance nécessaires

L'âge d'accès au dispositif est progressivement relevé à 62 ans (60 ans auparavant)³, mais les 150 trimestres d'assurance exigés restent en vigueur.

Un refus limité de l'employeur

À compter du 1^{er} septembre, le salarié qui effectue une demande de travail à temps partiel pour bénéficier du dispositif de retraite progressive doit adresser sa demande par lettre recommandée avec avis de réception (LRAR), au moins deux mois avant la date envisagée pour sa mise en œuvre. Sa demande écrite doit préciser la durée du travail souhaitée et la date de mise en œuvre. L'employeur dispose ensuite de deux mois, à compter de la réception de la demande écrite, pour répondre par LRAR. À défaut de réponse dans ce délai, la demande sera réputée accordée.

Seule l'incompatibilité de la durée du travail demandée par le salarié avec l'activité économique de l'entreprise pourra justifier un refus de l'employeur. En pratique, en cas de refus, l'employeur devra motiver sa décision par écrit.

La durée du travail

La quotité de travail des salariés en retraite progressive ne peut ni être inférieure à 40 %, ni supérieure à 80 % de la durée de travail à temps complet.

Pour une durée du travail de 35 heures hebdomadaires dans une entreprise, le salarié en retraite progressive devra travailler entre 14 et 28 heures hebdomadaires. Le seuil de 24 heures minimales par semaine, auquel il était possible mais difficile de déroger, pourra désormais être écarté, sous réserve de l'accord de l'employeur et d'une information du comité social et économique (CSE), s'il existe.

Par ailleurs, depuis le 1^{er} septembre, les assurés exerçant à titre exclusif une activité salariée non assujettie à une durée d'activité définie par un employeur peuvent bénéficier d'une retraite progressive sous conditions.

Entrée en vigueur

Les nouvelles modalités sont entrées en vigueur le 1^{er} septembre. Les dispositions antérieures continueront de s'appliquer aux personnes déjà bénéficiaires d'une retraite progressive à cette date.

Toutefois, la liquidation de leur pension complète ne sera obtenue que lorsque ces assurés rempliront les nouvelles conditions d'âge et de durée d'assurance requises (progressivement portées à 64 ans et 172 trimestres).

Cumul emploi-retraite : droit à une seconde pension

L'assuré qui reprend un emploi après avoir liquidé sa retraite peut, sous conditions, cumuler la perception de son revenu avec sa pension de retraite.

Si l'assuré remplit les conditions du cumul emploi-retraite « total », il peut cumuler sa pension de retraite et ses revenus d'activité sans restriction⁴.

Cela suppose qu'il ait :

- liquidé toutes ses pensions obligatoires de retraite (de base et complémentaire) ;
- et atteint :
 - soit l'âge légal (progressivement porté à 64 ans) avec la durée d'assurance requise (progressivement portée à 172 trimestres) pour liquider sa pension au taux plein ;
 - soit l'âge du taux plein automatique (67 ans).

Depuis le 1^{er} septembre, le cumul emploi-retraite total est créateur de droits supplémentaires à la retraite. Jusqu'alors, la reprise d'une activité en cumul emploi-retraite n'ouvrait pas droit à une nouvelle pension malgré le paiement des cotisations.

À noter : l'assuré souhaitant reprendre une activité chez son dernier employeur doit attendre un délai de six mois pour bénéficier de l'acquisition de droits à une nouvelle pension⁵. Si la reprise a lieu avant, l'activité professionnelle exercée ne devrait pas ouvrir de nouveaux droits avant ce délai.

1. Loi n° 2023-270 du 14 avril 2023 (LFRSS 2023).

2. Décrets n° 2023-751 et 2023-753 du 10 août, JO du 11 août 2023.

3. Selon le même calendrier que le report de l'âge légal de départ (trois mois par génération pour les assurés nés après le 31 août 1961) ; www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F12842.

4. S'il ne remplit pas les conditions, il peut bénéficier du cumul emploi-retraite, mais à des conditions plus restrictives (plafond de revenus, délai d'attente).

5. Ce délai d'attente de six mois ne s'applique pas aux assurés ayant liquidé leur pension avant le 15 octobre 2023.



Dossier spécial réforme des retraites publié dans *Bâtiment actualité* n° 9 du 10 mai 2023. Dans les prochains numéros, nous ferons le point sur les autres mesures phares de la réforme.

Pour un salarié ayant l'âge de la retraite et souhaitant continuer de travailler chez son employeur, il est préférable qu'il poursuive son activité sans liquider sa retraite pour bénéficier d'une majoration de sa pension appelée surcote.

Modalités de calcul de la seconde pension

Les nouveaux droits acquis ne modifieront pas le montant de la pension au titre de la première liquidation, qui est définitive. Ils permettront cependant d'obtenir une seconde pension, qui complètera la première.

Cette seconde pension résulte exclusivement de l'activité exercée dans le cadre du cumul emploi-retraite total après la liquidation de la première pension. Le montant annuel de la seconde pension dans chaque régime sera plafonné à 5 % du PASS (soit, en 2023, 2 199,60 € par an).

Entrée en vigueur

Ces nouvelles dispositions sont applicables aux pensions liquidées à compter du 1^{er} septembre. Les droits constitués dans le cadre du cumul emploi-retraite à partir du 1^{er} janvier 2023 seront pris en compte pour les secondes pensions liquidées à compter du 1^{er} septembre 2023. ■

> STRATÉGIE

ET SI VOUS PRÉPARIEZ UN PLAN DE BATAILLE ?

Inflation, volatilité des marchés financiers, catastrophes climatiques, troubles géopolitiques, crise énergétique, cybercriminalité... autant de risques qui peuvent engendrer des interruptions dans votre activité. Chef d'entreprise, c'est le moment de préparer avec vos équipes une riposte aux menaces potentielles.

Toutes les entreprises, quelle que soit leur taille, sont exposées à des crises liées à la concurrence, à une atteinte de leur système informatique ou encore à des événements extérieurs (pandémie de Covid, guerre en Ukraine, crise énergétique...). Seules celles correctement préparées sont capables d'absorber le choc et de réduire considérablement les impacts négatifs, parfois même sur le très court terme.

L'évaluation des risques permet aux entreprises de comprendre quels types de crises sont susceptibles de se produire et de quelle manière elles peuvent être gérées. Elle permet également de déterminer les mesures à prendre pour prévenir les risques et de développer des stratégies.

Prenez le temps d'une session de réflexion collective

Se préparer à affronter une crise est une période d'opportunités, qui demande à chacun, à son niveau, d'agir et de se surpasser. En réfléchissant de manière collective aux solutions possibles, le sentiment d'appartenance et la cohésion d'équipe seront également renforcés.

Identifiez les risques en posant un défi

Présentez cette question : « Qu'est-ce qui pourrait nous conduire à la faillite en 2024 ? » Demandez aux équipes d'imaginer toutes les façons de mener l'entreprise à sa perte.

IL Y A UNE RÈGLE INTANGIBLE DANS LE TRAITEMENT DES DIFFICULTÉS : PLUS TÔT ON LES DÉTECTE ET ON S'Y PRÉPARE, MEILLEURES SONT LES CHANCES D'EN SORTIR.

Il s'agit ici d'établir une cartographie des risques.

Demandez à chacun d'écrire toutes les menaces qui lui viennent en tête sur papier. Lorsque vous donnez à vos équipes la permission d'être honnêtes sur les faiblesses de votre entreprise, elles se montrent bien souvent à la hauteur. Invitez chaque participant à dévoiler ses notes.

Petites ou grandes menaces ?

Demandez-leur de classer chacune d'entre elles comme une grande ou une petite menace et d'indiquer s'ils pensent que la menace sera facile ou difficile à éliminer.

Facile ou non à éliminer ?

À partir de l'ensemble des notes, ouvrez une discussion sur les événements qui sont perçus comme les plus dangereux et ceux plus faciles à éliminer. L'idée est de choisir les trois menaces à traiter au plus vite,



celles sur les trois marches du podium. Le choix est collectif. Lorsque vous êtes parvenus à un consensus, demandez à vos équipes comment elles empêcheraient ces scénarios de se produire.

Ne soyez pas tenté par le choix de solutions qui sauvent le court terme au détriment des mesures qui garantissent le long terme.

Vos forces et faiblesses

Cette phase de la planification de scénarios doit vous conduire à ce que vos plus grandes menaces se transforment en solutions concrètes et réellement innovantes. Cet exercice peut permettre de découvrir des forces cachées au sein de votre entreprise. Si c'est le cas, identifiez immédiatement les moyens de tirer parti de ces forces. Il est cathartique pour vos équipes. Mise sur l'intelligence collective et responsabilisez vos collaborateurs.

Résilience et agilité

En faisant de cet exercice une activité de routine, vous développerez les compétences de résilience et d'agilité dont votre entreprise aura besoin pour survivre et prospérer.

L'agilité se forge au milieu des expériences multiples, positives et négatives, de tous les jours et de chacun à travers l'écoute des signaux, parfois faibles, de son environnement, annonçant des menaces à éviter ou des opportunités à saisir.

Charles Darwin a dit en son temps : ce n'est pas la plus forte des espèces qui survit ni la plus intelligente. C'est celle qui est la plus adaptable au changement, qui vit avec les moyens disponibles et qui coopère contre les menaces communes. Il en est des entreprises que les hommes mènent comme des espèces. ■

► SANTÉ FINANCIÈRE DE L'ENTREPRISE

LE PLAN DE TRÉSORERIE, À QUOI ÇA SERT ?

Prévoir et anticiper sa trésorerie est un des prérequis pour gérer son entreprise sereinement. En cela, le plan de trésorerie vous offre une vision claire de vos ressources et de vos besoins en liquidités. L'objectif étant d'avoir un solde net de trésorerie positif. Voyons comment établir un plan prévisionnel efficace.

La gestion de trésorerie est un enjeu crucial pour le dirigeant. Elle lui permet de financer son activité : salaires, achats de matières premières, loyer de ses locaux, factures diverses... Il doit donc être certain d'avoir toujours la trésorerie nécessaire pour les payer. Autrement, l'entreprise s'asphyxie et s'immobilise, et risque à terme de déposer le bilan.

Pourquoi faire un plan de trésorerie ?

Le plan de trésorerie prévisionnel permet d'anticiper et de visualiser le montant des liquidités disponibles plusieurs mois à l'avance. Il reprend l'ensemble des mouvements financiers afin de mesurer et de prévoir le solde de trésorerie à chaque fin de mois à venir.

Ce n'est pas un document obligatoire, mais il est fortement conseillé d'en établir un. D'autant que c'est un excellent outil pour discuter et négocier avec son banquier.

Soyez attentif à ne pas le surestimer. Il faut voir la relation bancaire sur le long terme et les banquiers apprécient particulièrement les dirigeants qui réalisent ce qu'ils ont annoncé.

C'est quoi, un plan de trésorerie ?

Le plan de trésorerie prévisionnel est un document comptable qui se présente sous la forme d'un tableau (de type Excel ou logiciel de trésorerie) sur lequel apparaissent les encaissements et décaissements, mois par mois.

Grâce à ces informations, vous pouvez calculer le solde de trésorerie disponible à la fin de chaque mois, suivre son évolution et anticiper les problèmes éventuels pour agir en conséquence.

Quel est l'objectif du plan de trésorerie ?

Le plan de trésorerie présente de multiples avantages :

- planifier le volume de travaux que vous comptez réaliser sur les prochains mois et mettre en place les actions associées ;
- anticiper les périodes creuses de la trésorerie de votre entreprise pour éviter les agios, voire les défauts de paiement ;
- avoir une meilleure vision de vos dépenses et de votre solde de trésorerie, pour, au besoin, réduire les coûts de l'entreprise.

Il est conseillé de cantonner votre plan à du court et moyen terme : en général, on l'utilise sur une période allant jusqu'à 12 mois.

Comment faire un plan de trésorerie ?

Un plan de trésorerie prévisionnel peut être plus ou moins détaillé. Évidemment, les éléments du plan de trésorerie dépendront du domaine d'activité propre à l'entreprise, néanmoins certaines rubriques indispensables seront communes.

LE PLAN DE TRÉSORERIE PERMET D'AVOIR UNE VISIBILITÉ SUR SA SITUATION FINANCIÈRE ET D'ÊTRE PRÊT À FAIRE FACE À D'ÉVENTUELS PROBLÈMES FUTURS.

Conseils

- Soyez attentif à la conjoncture ;
- essayez d'effectuer vos prévisions le plus justement possible en évitant de surestimer vos flux de trésorerie entrants ou de sous-évaluer vos flux sortants ;
- imputez les recettes au moment de leur encaissement et les dépenses au moment de leur décaissement. À titre d'exemple, une opération effectuée en janvier et encaissée en mars doit apparaître dans les encaissements de mars. Un achat effectué en avril et déboursé en mai doit apparaître dans les décaissements de mai ;
- tenez compte des délais de paiement de vos clients et fournisseurs ;
- pensez à anticiper, éventuellement, les frais liés à un accroissement d'activité, comme de nouveaux investissements ou une nouvelle embauche ;
- indiquez les sommes inscrites au plan de trésorerie en TTC.

Il est primordial de ne rien oublier. Cela fausserait les soldes de fin de mois, induisant de mauvaises projections et une vision erronée des finances de votre société.



Exemple de plan de trésorerie prévisionnel sur 12 mois



Tableau téléchargeable et adaptable. Scannez le code.

| | | PRÉV |
|--------------------------------|----------------|---------|
| | | Janvier |
| Trésorerie en début de mois | | 30 000 |
| Encaissements | | 85 600 |
| Clients entreprises | Exploitation | 69 900 |
| Ventes | | 69 900 |
| Clients particuliers | Exploitation | 15 700 |
| Ventes | | 15 700 |
| Prêts et financements | Financement | |
| Banque 1 | | |
| Banque 2 | | |
| Apports personnels | | |
| Décaissements | | -89 600 |
| Fournisseurs | | -45 500 |
| Matières premières | Exploitation | -22 000 |
| Produits finis | | -21 500 |
| Immobilisations | Investissement | -2 000 |
| Rémunérations | Exploitation | -16 200 |
| Abonnements | Exploitation | -1 400 |
| Marketing | Exploitation | -2 300 |
| Prestataires | Exploitation | -5 800 |
| Frais de déplacement | Exploitation | -4 700 |
| Loyer | Exploitation | -2 200 |
| Assurances | Exploitation | -2 400 |
| Banques | | -3 300 |
| Impôts | | -1 200 |
| TVA | Exploitation | |
| Divers | Exploitation | -4 300 |
| Trésorerie en fin de mois | | 25 000 |
| Variation de trésorerie | | -4 000 |
| Flux d'exploitation | Exploitation | 10 000 |
| Flux de financement | Financement | -8 100 |
| Flux d'investissement | Investissement | -2 000 |
| IS | IS | |

Identifiez les recettes à venir

Première partie du plan prévisionnel de trésorerie: les encaissements. Vous devez être en mesure de prévoir le plus précisément possible votre chiffre d'affaires pour ne pas fausser vos calculs.

Dans un premier temps, créez une colonne pour chaque mois de l'année que vous voulez couvrir. Puis ajoutez une ligne par poste d'encaissements que vous avez identifié. Pour cela, listez vos entrées d'argent prévues en essayant d'être exhaustif.

Voici une liste des encaissements les plus courants (elle n'est pas exhaustive).

Chiffres d'affaires TTC, facturation clients

Vous pouvez ventiler ces hypothèses d'encaissements par :

- type de client (si vous travaillez à la fois avec des particuliers et des professionnels);
- type de facturation (à réception ou avec un délai de règlement);

- fréquence : encaissements provenant de clients récurrents (contrats de maintenance, par exemple) et ceux provenant de clients ponctuels.

Aides et subventions

- Remboursements Urssaf;
- prime d'emploi;
- autres subventions, etc.

Prêts et autres financements

- Prêts bancaires;
- apport personnel, etc.

Déterminez les postes de décaissements

Une fois que vous avez réalisé le travail d'inventaire pour vos recettes, vous n'avez qu'à faire la même chose pour vos dépenses.

Fournisseurs

Selon votre activité, vous pouvez suivre vos décaissements fournisseurs par :

- fournisseur (une ligne chacun);
- type de produits (matières premières, consommables...);
- taux de TVA;
- délais de paiement.

Rémunérations

- Salaires nets; intérim; apprentis, etc.
- Sous-traitants.

Charges sociales et patronales

- Urssaf (cotisations salariales et patronales, cotisations de l'indépendant);
- mutuelle (couverture des salariés);
- remboursement des frais de transport;
- paniers-repas, tickets-restaurant.

Frais généraux

- Loyer; électricité/gaz; eau, etc.;
- abonnements (téléphone, Internet, logiciels divers...);
- honoraires expert-comptable ou comptable, etc.;
- assurances (locaux, ateliers et chantiers, véhicules, exercice d'activité...);
- entretien du matériel et des véhicules, par exemple.

Impôts et taxes

TVA à payer, impôts sur les sociétés, CFE, etc.

Investissements (corporels, incorporels), remboursement d'emprunts, etc.

Anticiper et réagir face à un solde de trésorerie négatif

Une trésorerie négative peut être expliquée par plusieurs facteurs. Par exemple : une baisse du chiffre d'affaires, une baisse de la rentabilité ou de la marge bénéficiaire, une mauvaise gestion du besoin en fonds de roulement (décalage entre l'encaissement du paiement client et le décaissement fournisseurs, mauvaise rotation des stocks...).

Dans ce cas, vous pouvez explorer plusieurs pistes de travail :

- réfléchir au niveau des tarifs;
- négocier les prix d'achat des marchandises;
- revoir votre mode de facturation pour être payé plus rapidement en jouant sur les délais de paiement;
- relancer vos clients pour qu'ils règlent leurs factures;
- revoir les délais de paiement des clients et fournisseurs;
- réévaluer la priorité de certaines dépenses de fonctionnement : est-il possible de décaler certaines dépenses pour éviter un trou de trésorerie?;
- recourir à des crédits d'exploitation. De nombreux modes ou produits de financement sont disponibles pour les besoins plus ou moins ponctuels de trésorerie. Parmi eux figurent le découvert, la facilité de caisse, l'escompte, la cession de créances professionnelles dans le cadre de la loi Dailly, l'affacturage, etc.

À savoir

Le plan de trésorerie vous permet aussi d'identifier les opportunités de développement de votre entreprise. Par exemple, un excédent de trésorerie peut vous permettre d'acheter une machine plus performante ou même de recruter de nouveaux collaborateurs. Vous pouvez aussi faire fructifier cet argent en le plaçant à court terme avec une rentabilité de 3 % minimum. ■

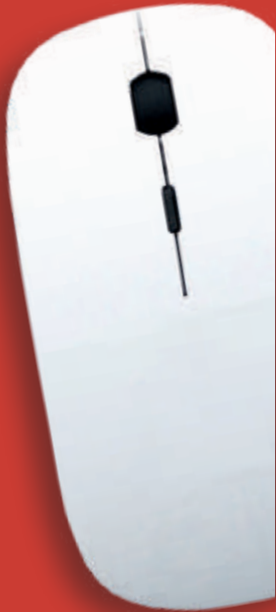
| PRÉVISIONNEL DE TRÉSORERIE DU 1 ^{ER} JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2023 (en euros) | | | | | | | | | | | |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|---------|----------|----------|
| | Février | Mars | Avril | Mai | Juin | Juillet | Août | Septembre | Octobre | Novembre | Décembre |
| 00 | 25 917 | 27 568 | 50 069 | 67 670 | 63 187 | 71 704 | 72 321 | 58 838 | 49 855 | 26 672 | 25 692 |
| 00 | 91 600 | 112 600 | 107 700 | 85 700 | 98 700 | 88 200 | 76 700 | 81 200 | 62 300 | 78 000 | 90 000 |
| 00 | 75 900 | 85 900 | 68 000 | 70 000 | 63 000 | 72 500 | 61 000 | 65 500 | 54 300 | 78 000 | 90 000 |
| 00 | 75 900 | 85 900 | 68 000 | 70 000 | 63 000 | 72 500 | 61 000 | 65 500 | 54 300 | 78 000 | 90 000 |
| 00 | 15 700 | 15 700 | 15 700 | 15 700 | 15 700 | 15 700 | 15 700 | 15 700 | 8 000 | 0 | 0 |
| 00 | 15 700 | 15 700 | 15 700 | 15 700 | 15 700 | 15 700 | 15 700 | 15 700 | 8 000 | 0 | 0 |
| 0 | 0 | 11 000 | 24 000 | 0 | 20 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 20 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 0 | 0 | 0 | 24 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 0 | 0 | 11 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 83 | -89 949 | -90 099 | -90 099 | -90 183 | -90 183 | -87 583 | -90 183 | -90 183 | -85 483 | -78 980 | -78 977 |
| 00 | -46 000 | -46 000 | -46 000 | -46 000 | -46 000 | -46 000 | -46 000 | -46 000 | -46 000 | -46 000 | -46 000 |
| 00 | -22 500 | -22 500 | -22 500 | -22 500 | -22 500 | -22 500 | -22 500 | -22 500 | -22 500 | -22 500 | -22 500 |
| 00 | -21 500 | -21 500 | -21 500 | -21 500 | -21 500 | -21 500 | -21 500 | -21 500 | -21 500 | -21 500 | -21 500 |
| 00 | -2 000 | -2 000 | -2 000 | -2 000 | -2 000 | -2 000 | -2 000 | -2 000 | -2 000 | -2 000 | -2 000 |
| 00 | -16 200 | -16 200 | -16 200 | -16 200 | -16 200 | -16 200 | -16 200 | -16 200 | -16 200 | -9 699 | -9 698 |
| 96 | -1 496 | -1 496 | -1 496 | -1 496 | -1 496 | -1 496 | -1 496 | -1 496 | -1 496 | -1 496 | -1 494 |
| 10 | -2 310 | -2 310 | -2 310 | -2 310 | -2 310 | -2 310 | -2 310 | -2 310 | -2 310 | -2 310 | -2 310 |
| 50 | -5 850 | -5 850 | -5 850 | -5 850 | -5 850 | -5 850 | -5 850 | -5 850 | -5 850 | -5 850 | -5 850 |
| 00 | -4 700 | -4 700 | -4 700 | -4 700 | -4 700 | -2 100 | -4 700 | -4 700 | 0 | 0 | 0 |
| 00 | -2 200 | -2 200 | -2 200 | -2 200 | -2 200 | -2 200 | -2 200 | -2 200 | -2 200 | -2 199 | -2 198 |
| 39 | -2 439 | -2 439 | -2 439 | -2 439 | -2 439 | -2 439 | -2 439 | -2 439 | -2 439 | -2 439 | -2 439 |
| 68 | -3 368 | -3 368 | -3 368 | -3 368 | -3 368 | -3 368 | -3 368 | -3 368 | -3 368 | -3 368 | -3 368 |
| 90 | -1 290 | -1 290 | -1 290 | -1 290 | -1 290 | -1 290 | -1 290 | -1 290 | -1 290 | -1 290 | -1 290 |
| 0 | 234 | 84 | 84 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 30 | -4 330 | -4 330 | -4 330 | -4 330 | -4 330 | -4 330 | -4 330 | -4 330 | -4 330 | -4 330 | -4 330 |
| 97 | 27 568 | 50 069 | 67 670 | 63 187 | 71 704 | 72 321 | 58 838 | 49 855 | 26 672 | 25 692 | 36 715 |
| 83 | 1 651 | 22 501 | 17 601 | -4 483 | 8 517 | 617 | -13 483 | -8 983 | -23 183 | -980 | 11 028 |
| 97 | 6 751 | 16 601 | -1 299 | 617 | -6 383 | 5 717 | -8 383 | -3 883 | -18 083 | 4 120 | 16 128 |
| 00 | -3 100 | 7 900 | 20 900 | -3 100 | 16 900 | -3 100 | -3 100 | -3 100 | -3 100 | -3 100 | -3 100 |
| 00 | -2 000 | -2 000 | -2 000 | -2 000 | -2 000 | -2 000 | -2 000 | -2 000 | -2 000 | -2 000 | -2 000 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |



› Besoin d'actualiser ou de réviser vos prix ?

Tous les indices et index sont en ligne

Rendez-vous sur le site Internet de votre fédération, dans votre espace personnel.



› PRATIQUE NUMÉRIQUE

FICHE

2

VISIONNER UNE MAQUETTE NUMÉRIQUE

L'appel d'offres auquel vous répondez contient une maquette numérique ? Vous vous demandez comment l'utiliser pour vous approprier plus rapidement le projet ou pour extraire des informations et des quantités utiles pour votre chiffrage ? Visionner la maquette numérique vous permettra de visualiser le bâtiment en 3D, d'isoler l'étage ou l'ouvrage qui vous intéresse, de lire les informations contenues dans les objets de la maquette, de mettre en couleur ces objets en fonction des informations qui vous intéressent et d'exporter ces données sous forme de tableaux. Pour faire tout cela, il vous faut une « visionneuse IFC » ou « visionneuse BIM ».



Pour découvrir les exemples de solutions existantes, scannez ce code QR.

Les solutions numériques

La visionneuse

Les visionneuses sont proposées en téléchargement sur l'ordinateur ou en vous connectant sur une plateforme en ligne. Certaines d'entre elles peuvent aussi être téléchargées sous forme d'application sur votre smartphone ou votre tablette. La plateforme du projet peut également inclure une visionneuse de maquettes numériques.

Beaucoup de visionneuses sont en accès gratuit, du moins pour les fonctionnalités de base (visualiser, isoler, faire une coupe...).

Les visionneuses IFC permettent de visionner les maquettes dans le format interopérable généré par les logiciels de modélisation 3D du marché (équivalent du PDF pour la bureautique).

Les étapes à suivre

1. Identifiez la visionneuse qui correspond à vos besoins.
2. Une fois celle-ci choisie, téléchargez-la sur votre PC ou créez un compte sur Internet pour y accéder.
3. Ouvrez le fichier à visualiser, soit en le sélectionnant dans votre arborescence, soit en le chargeant dans un « nouveau projet ».
4. À l'aide des outils proposés dans le bandeau supérieur et de la souris, vous pouvez vous déplacer autour et à l'intérieur du bâtiment, masquer des étages, faire une coupe, etc.
5. Sélectionnez un élément de la maquette (objet) et avec l'outil « propriétés » sur le bandeau supérieur ou le clic droit de la souris, accédez aux informations liées à cet objet.

Les points de vigilance lors de votre choix

Toutes les visionneuses ne proposent pas les mêmes fonctionnalités :

- certaines ne permettent de visionner qu'un fichier à la fois, alors que d'autres permettent de compiler des maquettes ;
- sur certaines, on peut facilement relever des surfaces ;
- d'autres permettent de coloriser la maquette ou d'extraire des données au format Excel...

Il est donc conseillé de tester plusieurs visionneuses pour trouver celle qui correspond le mieux à vos besoins.

Il est important également de vérifier la configuration requise par la visionneuse avant son installation, car certaines visionneuses sont très exigeantes en ressources (carte graphique et stockage).

À noter : si la maquette numérique visionnée est mal structurée (données et/ou géométrie), les requêtes réalisées ne donneront pas des résultats corrects.

Trois questions à vous poser avant de vous lancer

- Quel est votre besoin ?
- Qui va utiliser cette solution dans votre entreprise ?
- Quel est votre budget ?

Notre conseil

Commencez toujours par tester la solution numérique sur un projet avant de la généraliser à toute votre entreprise.



► LUTTE CONTRE LE SQUAT

UNE RÉPRESSION ÉLARGIE ET PLUS SÉVÈRE

La loi entend mieux protéger les propriétaires victimes de squatteurs. Les sanctions en cas de squat d'un logement sont triplées. De nouveaux délits sont créés, notamment pour les locataires en impayés de loyer restés dans le logement à la fin de la procédure d'expulsion. La répression est étendue à d'autres types de locaux (professionnels, commerciaux...). Tour d'horizon.

La loi prévoit également de :

- punir de trois ans de prison et de 45000 € d'amende les instigateurs de squat en faisant croire qu'ils sont propriétaires des logements;
- sanctionner de 3750 € d'amende « la propagande ou la publicité » de méthodes facilitant ou incitant les squats.

Le squat d'un logement est déjà puni par le Code pénal. En 2007, une procédure d'évacuation forcée des squatteurs avec le concours des préfets a été créée et, en 2020, la loi d'accélération et de simplification de l'action publique, dite ASAP, l'a renforcée. Depuis, les résidences secondaires sont aussi protégées et le préfet doit répondre sous 48 heures aux demandes d'évacuation des victimes propriétaires ou locataires ou des personnes agissant pour elles (par exemple, un parent proche). Toutefois, pour les parlementaires, il fallait « aller plus loin » et agir sur les cas où les squatteurs étaient encore difficilement sanctionnables et expulsables. C'est l'objectif de la loi publiée le 28 juillet¹.

Réprimer plus sévèrement le squat d'un domicile

Les sanctions en cas de délit de violation de domicile sont durcies. Désormais, l'introduction dans le domicile d'autrui à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contraintes, ou le maintien dans de telles conditions, est punie d'un maximum de trois ans d'emprisonnement et de 45000 € d'amende (un an d'emprisonnement et 15000 € d'amende auparavant). Le texte introduit également la définition du domicile, intégrant officiellement les résidences secondaires : « Constitue notamment le domicile d'une personne, au sens du présent article, tout local d'habitation contenant des biens meubles lui appartenant, que cette personne y habite ou non et qu'il s'agisse de sa résidence principale ou non. »

Sanctionner l'occupation illicite de locaux autres qu'un domicile

Pour sanctionner le squat de toutes les propriétés immobilières et pas uniquement les domiciles, la loi crée un nouveau délit d'« occupation frauduleuse d'un local à usage d'habitation ou à usage commercial, agricole ou professionnel » (à l'aide de manœuvres, de menaces, de voies de fait ou de contraintes) qui sera puni de deux ans de prison et de 30000 € d'amende².

Une nouvelle infraction vise également les locataires en impayés de loyer restés dans le logement à l'issue d'un jugement d'expulsion devenu définitif et exécutoire, depuis plus de deux mois. Ils encourront 7500 € d'amende maximum, sauf pendant la trêve hivernale et sauf bénéfice d'une décision de sursis à expulsion ou d'un logement social.

Expulser plus facilement en cas de squat avec des procédures simplifiées

En 2018, la loi ELAN a supprimé la possibilité pour les squatteurs de bénéficier de la trêve hivernale et du délai de deux mois pour partir après un commandement de quitter les lieux. En 2020, la loi ASAP a élargi le champ des procédures aux résidences secondaires, touchées par les occupations illégales du fait de l'absence des propriétaires, et a institué une procédure de délogement immédiat par la police en cas de plainte dans les 48 heures donnant lieu à un constat de flagrant délit. En 2023, la loi apporte des simplifications supplémentaires.

Supprimer le délai de deux mois pour quitter les lieux³, une possibilité étendue : le juge peut désormais réduire, voire supprimer, le délai de deux mois pour les squatteurs, mais aussi en cas de mauvaise foi, ou quand les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans les locaux à l'aide de manœuvres (fausses fiches de paie, faux contrat de travail...), de menaces ou de contraintes. C'est une véritable avancée.

Fin du délai de grâce en cas de squat⁴ : jusqu'à présent, lorsque le logement des personnes était impossible à réaliser dans des conditions normales, un délai de trois mois à trois ans pouvait être sollicité « sans que ces occupants aient à justifier d'un titre à l'origine de l'occupation » et les squatteurs utilisaient cette possibilité. Désormais, ces derniers ne peuvent plus solliciter de délai pour quitter les lieux. Pour les occupants « de bonne foi » (locataires ne payant plus leur loyer, par exemple), le texte réduit le délai de grâce à un an maximum.

Des exclusions à la trêve hivernale élargies⁵ : on ne peut pas expulser les personnes pendant la trêve hivernale (1^{er} novembre – 31 mars), sauf lorsque le logement est assuré dans de bonnes conditions. Depuis 2018, la trêve ne s'applique pas aux squatteurs entrés dans le domicile par voie de fait. Désormais, ce n'est pas le cas non plus pour les personnes introduites dans les lieux à l'aide de manœuvres, de menaces ou de contraintes. Là encore, il s'agit d'une vraie avancée.

Un article censuré par le Conseil constitutionnel

L'article 7 de la loi introduisait un régime dérogatoire de responsabilité civile au profit des propriétaires de logements occupés illicitement. Il exonérait le propriétaire de sa responsabilité en cas d'accident causé par un défaut d'entretien à l'occupant, mais aussi aux tiers (par exemple, un passant ou un voisin). Le Conseil constitutionnel⁶ a considéré, d'une part, que cet article n'était pas assorti de garanties suffisantes (le propriétaire n'avait pas à démontrer que l'occupant illicite avait fait obstacle aux travaux d'entretien) et, d'autre part, qu'il portait une atteinte disproportionnée au droit des tiers victimes d'obtenir réparation (méconnaissance de l'identité exacte du squatteur qui, bien souvent, n'est pas assuré). Le droit est donc inchangé sur ce point : en application de l'article 1244 du Code civil, le propriétaire d'un bâtiment est responsable de plein droit du dommage causé par sa ruine, lorsqu'elle résulte d'un défaut d'entretien ou d'un vice de construction, et il ne peut s'exonérer de sa responsabilité qu'en apportant la preuve que le dommage est dû à une cause étrangère. ■

1. Loi n° 2023-668 du 27 juillet, JO du 28 juillet 2023.
 2. Prévus par l'article 226-4 du Code pénal.
 3. Art. 315-1 et suivants du Code pénal.
 4. Article L. 412-1.
 5. Article L. 412-3 et L. 421-4.
 6. Article L. 412-6.
 7. Décision n° 2023-853 DC du 26 juillet 2023.

> CCAG-TRAVAUX

LE PAIEMENT DES SITUATIONS MENSUELLES

L'entrepreneur doit connaître le mécanisme de la procédure de règlement de ses travaux s'il veut éviter attente, dysfonctionnement, impayés et demande intempestive du maître d'œuvre. Le CCAG-Travaux 2021 prévoit cette procédure, qui doit être respectée par toutes les parties au contrat.

Pour le paiement des situations mensuelles, le CCAG-Travaux de 2021¹ (entré en vigueur le 1^{er} octobre 2021 et applicable aux marchés qui y font référence) reprend les dispositions du CCAG-Travaux de 2009: avant la fin de chaque mois, le titulaire remet sa demande de paiement mensuelle au maître d'œuvre, sous la forme d'un projet de décompte².

Le projet de décompte mensuel établi par l'entreprise

Ce projet de décompte établit le montant total des sommes auxquelles l'entrepreneur peut prétendre du fait de l'exécution du marché depuis sa notification. Ce montant est établi à partir des prix initiaux du marché, mais sans actualisation ni révision des prix et hors TVA.

Le maître d'ouvrage peut demander au titulaire d'établir le projet de décompte mensuel suivant un modèle qu'il lui communique³.

Le projet de décompte mensuel établi par le titulaire constitue la demande de paiement. Celle-ci est:

- datée et mentionne les références du marché;
- déposée sur Chorus Pro pour les maîtres d'ouvrage qui ont l'obligation d'y avoir recours⁴;
- pour les autres maîtres d'ouvrage⁴, envoyée au maître d'œuvre par tout moyen permettant de donner une date certaine.

Cette disposition a pour but de permettre de calculer les délais de paiement et de payer les intérêts moratoires aux entreprises, le cas échéant.

L'état d'acompte mensuel établi par le maître d'œuvre

Le maître d'œuvre accepte ou rectifie le projet de décompte mensuel établi par le titulaire. Le projet accepté ou rectifié devient alors le décompte mensuel⁵, dont les éléments n'ont pas un caractère définitif et ne lient pas les parties contractantes⁶.

À partir du décompte mensuel, le maître d'œuvre détermine le montant de l'acompte mensuel à régler au titulaire⁷. Il dresse à cet effet un état d'acompte mensuel faisant ressortir plusieurs postes (le montant de l'acompte mensuel, la TVA, les pénalités, l'actualisation ou la révision des prix, le montant de l'avance à rembourser, la retenue de garantie si elle n'a pas été remplacée par une autre garantie...).

Le maître d'œuvre notifie au titulaire l'état d'acompte mensuel et propose au maître d'ouvrage de régler les sommes qu'il admet⁸.

Le délai de notification de l'état d'acompte

La notification de l'état d'acompte au titulaire intervient dans les sept jours à compter de la date de réception de la demande de paiement mensuelle du titulaire. Cette mesure a pour finalité de donner

un délai contractuel (connu des entrepreneurs) au maître d'œuvre pour établir l'état d'acompte qui permet de déclencher le paiement du titulaire.

Si cette notification n'intervient pas dans un délai de sept jours à compter de la réception de la demande du titulaire, celui-ci en informe le maître d'ouvrage, qui procède au paiement sur la base des sommes qu'il admet. Cela permet de ne pas attendre la décision du maître d'œuvre et d'être payé en cas de carence de ce dernier.

En cas de contestation sur le montant de l'acompte, le maître d'ouvrage règle les sommes qu'il admet. Après résolution du désaccord, il procède, le cas échéant, au paiement d'un complément, majoré, s'il y a lieu, des intérêts moratoires. Cet article permet de clarifier la procédure en cas de contestation par le titulaire.

Les montants figurant dans les états d'acompte mensuel n'ont pas un caractère définitif et ne lient pas les parties contractantes⁹. D'où la nécessité pour les entreprises d'établir, après réception des travaux, un projet de décompte final, afin d'obtenir un décompte général et définitif qui fige les sommes dues à l'entreprise.

Le paiement à 100 % des travaux de l'entreprise lors de la dernière situation est possible.



Supplément « Le paiement du solde avec un DGD ou un DGD tacite » publié avec ce numéro.

Une nouveauté dans le CCAG-Travaux 2021 : la facturation électronique

Lorsque le titulaire ou son sous-traitant admis au paiement direct est tenu, en application du Code de la commande publique, de transmettre les demandes de paiement sous forme électronique, il les transmet selon les modalités prévues par ce même code. Les modalités pratiques d'exécution sont prévues dans les documents particuliers du marché¹⁰.

La demande de paiement peut être refusée par le maître d'ouvrage lorsque celle-ci méconnaît les obligations de dématérialisation des demandes de paiement à la charge du titulaire et de ses sous-traitants admis au paiement direct.

Au préalable, le maître d'ouvrage doit avoir informé le titulaire et les sous-traitants admis au paiement direct de l'obligation à leur charge de transmission des demandes de paiement sous forme électronique et les avoir invités à s'y conformer.

Lorsqu'un tiers au titulaire est habilité à recevoir des demandes de paiement, il est tenu, pour l'exercice de cette mission, de s'intégrer et de se conformer au portail de facturation utilisé par le maître d'ouvrage lorsque ce portail le permet. Les modalités pratiques d'habilitation des tiers pour accéder aux outils ministériels sécurisés sont prévues dans les documents particuliers du marché.

Les entreprises peuvent saisir leurs fédérations départementales si les collectivités territoriales ne permettent pas le dépôt des projets de décompte mensuel sur Chorus Pro.

Le délai global de paiement court à compter de la réception de la demande de paiement mensuelle du titulaire par le maître d'œuvre¹¹.

Le tableau ci-contre explicite les différents délais.



Contactez votre fédération.

Les sanctions en cas de retard de paiement des situations mensuelles

En cas de retard de paiement, l'entreprise a droit, sans qu'elle ait à les demander, au versement d'intérêts moratoires et d'une indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement.

Le taux des intérêts moratoires, identique pour tous les maîtres d'ouvrage soumis au Code de la commande publique, est le taux d'intérêt de la BCE majoré de huit points de pourcentage.

L'indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement est fixée à 40 €. Sur justification, lorsque les frais de recouvrement exposés sont supérieurs au montant de cette indemnité forfaitaire, l'entreprise peut demander une indemnisation complémentaire. ■

CAS DU SOUS-TRAITANT EN PAIEMENT DIRECT ET DES ENTREPRENEURS GROUPÉS

Pour le sous-traitant en paiement direct

Le maître d'ouvrage peut demander que le montant des prestations du sous-traitant soit présenté selon une décomposition en correspondance avec celle du marché du titulaire¹.

Lorsqu'un sous-traitant d'un membre d'un groupement est payé directement, le membre du groupement ou le mandataire :

- indique, dans le projet de décompte, la somme à prélever sur celles qui lui sont dues, ou qui sont dues au membre du groupement concerné par la partie de la prestation exécutée, et que le maître d'ouvrage doit régler à ce sous-traitant ;
- joint la copie des factures de ce sous-traitant acceptées ou rectifiées par ses soins².

Pour le règlement en cas d'entrepreneurs groupés

Lorsque les membres d'un groupement sont payés de manière individualisée, les décomptes sont décomposés en autant de parties qu'il y a de membres à payer séparément, à concurrence du montant dû à chacun⁴.

Le titulaire (ou le mandataire du groupement) est seul habilité à présenter les projets de décompte et à accepter le décompte général. Sont seules recevables les réclamations formulées ou transmises par ses soins.

1. Article 3.6.1.2.
2. Article 12.5.1.
3. Article 12.5.1.
4. Article 12.5.2.

Sur le portail Chorus Pro, des webinaires présentent les procédures de création de compte dans l'outil Chorus Pro pour les entreprises et les maîtres d'ouvrages publics.

« Tout savoir sur Chorus Pro » dans un prochain numéro.

1. Arrêté du 30 mars 2009.
2. Article 12.1.1.
3. Article 12.1.6.
4. Voir tableau.
5. Article 12.1.9.
6. Article 12.1.10.
7. Article 12.2.1.
8. Article 12.2.2.
9. Article 12.2.3.
10. Article 12.6.
11. Articles R. 2191-10 et R. 2192-11 du Code de la commande publique.



| MARCHÉS SOUMIS AU CODE DE LA COMMANDE PUBLIQUE | | | | | |
|---|-----------------------|----------------------------|---|--|-------------------|
| Marchés | Moyen de transmission | Destinataire de la facture | Délai de vérification | Point de départ du délai de paiement | Délai de paiement |
| Marchés conclus avec : l'État, les établissements publics nationaux, les collectivités territoriales et leurs groupements, les établissements publics locaux et autres formes de coopération entre collectivités, les établissements publics locaux : OPH (anciennement appelés OPHLM et OPAC). | Chorus Pro | Maître d'œuvre | 7 jours pour accepter ou rectifier | Date de réception de la situation par le maître d'œuvre sur Chorus Pro | Maximum 30 jours |
| Marchés conclus avec : les établissements publics de santé. | | | Validation tacite après ce délai sur Chorus Pro | | Maximum 50 jours |
| Marchés conclus avec : les entreprises sociales pour l'habitat (ESH, anciennement appelées S.A. d'HLM), les entreprises publiques SNCF et EDF, les sociétés publiques locales (SPL), les sociétés d'économie mixte (SEM). | Défini au contrat | | Maximum 60 jours | | |

> CCAG-TRAVAUX

RÉCEPTION AVEC RÉSERVES OU RÉCEPTION SOUS RÉSERVES

La réception des travaux peut être prononcée sans réserve, sous réserves ou avec réserves. Elle emporte de nombreux effets pour le marché. La réception est prononcée sans réserve lorsque les travaux sont conformes aux prescriptions du marché. Elle est prononcée avec réserves lorsque demeurent des imperfections ou malfaçons. Enfin, la réception peut être prononcée sous réserves lorsque certaines prestations devant encore donner lieu à règlement n'ont pas été exécutées ou dans le cas où certaines épreuves (essais) doivent être exécutées.

La réception des travaux concilie le droit du titulaire du marché à obtenir la réception et le droit pour le maître d'ouvrage à vérifier l'état des travaux. Elle est prononcée de manière contradictoire lorsque « les travaux achevés sont en état d'être reçus¹ ».

Les étapes de la réception

Le CCAG-Travaux 2021², lorsqu'il est cité comme document contractuel du marché, prévoit les étapes de la réception :

- d'abord la fixation de la date d'achèvement des travaux par l'entreprise. L'article 41-1 prévoit que « le titulaire avise, à la fois, le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre, par écrit, de la date à laquelle il estime que les travaux ont été achevés ou le seront » ;
- puis la réalisation des opérations préalables à la réception (OPR) par le maître d'œuvre³. Le CCAG-Travaux précise que ces OPR se tiennent « dans un délai qui est de vingt jours à compter de la date de réception de l'avis mentionné ci-dessus ou de la date indiquée dans cet avis pour l'achèvement des travaux, si cette dernière date est postérieure ». En cas d'absence du titulaire à ces opérations, il en est fait mention au procès-verbal qui lui est notifié⁴ ;
- enfin, la décision du maître d'ouvrage sur son acceptation des travaux. L'article 41.3 prévoit qu'« au vu du procès-verbal des opérations préalables à la réception et des propositions du maître d'œuvre, le maître d'ou-

LE CCAG-TRAVAUX DÉFINIT LA RÉCEPTION COMME « L'ACTE PAR LEQUEL LE MAÎTRE D'OUVRAGE DÉCLARE ACCEPTER L'OUVRAGE AVEC OU SANS RÉSERVE ».

vrage décide si la réception est ou non prononcée ou si elle est prononcée avec réserves ».

Cette réception se matérialise par un procès-verbal (le PV de réception)⁵ impliquant le maître d'ouvrage, le maître d'œuvre et le titulaire⁶.

Si le titulaire est absent, le maître d'ouvrage devra toutefois prononcer la réception.

Lorsque la réception est prononcée avec ou sous réserves, il est impératif que le PV de réception soit clair et exhaustif quant à l'énoncé des réserves ou des travaux non exécutés.

Une définition claire et précise des réserves à la réception

Lors d'une réception avec réserves, ces dernières doivent être imputables à une inexécution ou à une mauvaise exécution du marché par le titulaire. Cela signifie que les défauts, les imperfections ou l'inachèvement des travaux doivent résulter d'une défaillance ou d'une non-conformité de la part de l'entrepreneur au regard des obligations du marché.

Ainsi, lors d'une réception avec réserves, seules les malfaçons et imperfections sont consignées⁷.

En revanche, s'il apparaît que certaines prestations prévues par les documents particuliers du marché et devant encore donner lieu à règlement n'ont pas été exécutées, le maître d'ouvrage peut décider de prononcer la réception, sous réserve que le titulaire s'engage à exécuter ces prestations dans le délai précisé dans la décision de réception, ce délai ne pouvant excéder trois mois⁸.

De même, dans le cas où certaines épreuves doivent être exécutées après une durée déterminée de service des ouvrages ou certaines périodes de l'année, la réception ne peut être prononcée que sous réserve de l'exécution concluante de ces épreuves. Ce sera, par exemple, le cas d'un système de chauffage dont le fonctionnement ne pourra être testé qu'en période hivernale. Si

LE CHOIX DE LA RÉDUCTION DU PRIX (RÉFACTION)

« Si certains ouvrages ou certaines parties d'ouvrages ne sont pas entièrement conformes aux spécifications du marché, sans que les imperfections constatées soient de nature à porter atteinte à la sécurité, au comportement ou à l'utilisation des ouvrages, le maître d'ouvrage peut, eu égard à la faible importance des imperfections et aux difficultés que présenterait la mise en conformité, renoncer à ordonner la réfection des ouvrages estimés défectueux et proposer au titulaire une réfaction sur les prix¹. »
Le maître d'ouvrage peut donc baisser le prix dû à l'entreprise avant le prononcé de la réception.

Il y a donc réception des travaux sans réserve en contrepartie d'une réduction du prix proportionnelle aux défauts constatés ou travaux inachevés.

En pratique, la réfaction sur le prix est souvent envisagée lorsque le maître d'ouvrage dispose de ressources internes permettant d'intervenir de manière plus rapide et moins coûteuse que le titulaire du marché. De plus, elle peut être utilisée pour renoncer à la reprise des réserves d'ordre esthétique mineur ou de travaux de finition de moindre importance.

1. Article 41.7 du CCAG-Travaux 2021.



La réception en marchés privés. Rendez-vous dans votre espace privé sur www.ffbatiment.fr, Revues et guide, Bâtiment actualité, n° 17 octobre 2021 et n° 19, novembre 2022.

LA RÉCEPTION EST UNE ÉTAPE CRUCIALE DE LA FIN DES CHANTIERS.

ces épreuves sont exécutées pendant la durée de la garantie de parfait achèvement (un an à compter de la réception avec réserves) et qu'elles « ne sont pas concluantes, la réception est retirée⁹ ».

L'entreprise doit être vigilante sur la nature des réserves indiquées sur le PV des OPR du maître d'œuvre ou sur le PV de réception du maître d'ouvrage, car les effets sur la procédure du solde sont différents (voir encadré).

Un délai raisonnable pour la levée des réserves

Le titulaire doit remédier aux imperfections et malfaçons dans le délai fixé par le maître d'ouvrage. Ce délai doit être « raisonnable », il doit être proportionnel à l'importance des réserves, et adapté à la nature et à la complexité des réserves.

Le juge administratif a pu considérer que « le procès-verbal de réception avec réserves du 10 juin 2004 a été notifié le 16 juin suivant; qu'en mentionnant que les réserves devaient être levées le 17 juin 2004, le maître d'ouvrage n'a pas mis l'entreprise en mesure d'exécuter ses obligations, nonobstant la circonstance que le procès-verbal aurait été élaboré contradictoirement¹⁰ ».

Si aucun délai n'est fixé, le CCAG-Travaux 2021 prévoit que les travaux de reprise doivent

être exécutés dans un délai de trois mois avant l'expiration de la période de garantie de parfait achèvement, tandis que ceux de non-façons ne peuvent excéder trois mois. Si le titulaire n'exécute pas les travaux dans ces délais, il s'expose à une exécution aux frais et risques (voir encadré). Pour cette raison, le titulaire doit contester les réserves qu'il se refuse de lever; à défaut, la retenue de garantie prévue au marché s'appliquera.

La réception des travaux: extinction de la relation contractuelle touchant à la réalisation de l'ouvrage, point de départ des garanties et du règlement financier du marché

La réception met fin aux relations contractuelles entre le maître d'ouvrage et le titulaire du marché concernant la réalisation de l'ouvrage.

Elle arrête le cours des pénalités de retard dans l'exécution des travaux et transfère la garde de l'ouvrage au maître d'ouvrage.

La réception des travaux constitue également le point de départ des garanties contractuelles et légales (garantie de parfait achèvement, garantie décennale, garantie de bon fonctionnement ou garantie biennale).

Conformément aux dispositions du CCAG-Travaux 2021, la garantie de parfait achèvement (GPA) est, sauf décision de prolongation, d'une durée d'un an à compter de la date d'effet de la réception (cette date correspond à la date d'achèvement des travaux)¹¹.

La réception est un acte indispensable au règlement financier du marché, car sans procès-verbal de réception signé par le maître d'ouvrage, le titulaire ne peut établir son projet de décompte final.

Lorsque la réception est prononcée avec réserves, elle ne constitue pas un obstacle à l'établissement du projet de décompte final par l'entreprise.

En effet, le CCAG-Travaux dispose que, pour solder le marché, « le titulaire notifie son projet de décompte final, simultanément au maître d'œuvre et au maître d'ouvrage, dans un délai de trente jours à compter de la date de notification de la décision de réception des travaux¹² ».

Le maître d'œuvre accepte ou rectifie le projet de décompte final établi par le titulaire. Le projet accepté ou rectifié devient alors le décompte final¹³.

Le maître d'œuvre établit le projet de décompte général, qui comprend :

- le décompte final;
- l'état du solde, établi à partir du décompte final et du dernier décompte mensuel;
- la récapitulation des acomptes mensuels et du solde selon les éléments communiqués par le maître d'ouvrage¹⁴.

Le maître d'ouvrage valide, le cas échéant rectifie, et signe le projet de décompte général. Celui-ci devient alors le décompte général¹⁵.

En l'absence de notification du décompte général par le maître d'ouvrage dans le délai imparti,

le titulaire peut lui envoyer le projet de décompte général, lequel deviendra tacitement le décompte général définitif (DGD) du marché¹⁶, s'il garde le silence pendant dix jours à compter de la réception de ce projet (sauf dérogations dans les documents particuliers du marché)¹⁷.

En revanche, lorsque la réception est prononcée sous réserves, elle reporte le délai ouvert au titulaire du marché pour transmettre son projet de décompte final au maître d'ouvrage.

Le Conseil d'État a, dans un arrêt récent¹⁸, considéré que si la réception est prononcée sous réserves, alors le délai de trente jours durant lequel le titulaire doit adresser son projet de décompte final au maître d'ouvrage ne débute pas à la date de la décision de la réception, mais à la date du procès-verbal constant l'exécution des travaux devant être réalisés dans les trois mois suivant la réception sous réserves. L'établissement du DGD est donc reporté. En l'espèce, le Conseil d'État a considéré que le titulaire ne pouvait se prévaloir d'un DGD tacite et ne pouvait donc pas obtenir le versement d'une provision à ce titre. Cet arrêt apporte une autre précision importante: dans le cas où la réception est prononcée avec réserves et sous réserves, le point de départ de l'envoi du projet de décompte final est, pour l'ensemble des travaux, le PV de levée des réserves. ■

LEVÉE DES RÉSERVES : EXÉCUTION AUX FRAIS ET AUX RISQUES DU TITULAIRE DÉFAILLANT

Dans le cas où les travaux nécessaires à la levée des réserves ne seraient pas faits dans les délais prescrits, le maître d'ouvrage peut les faire exécuter aux frais et risques du titulaire, après mise en demeure restée sans effet¹.

Ainsi, le maître d'ouvrage peut choisir d'effectuer les prestations lui-même ou les faire exécuter par une autre entreprise.

Dans ce cas, il doit signer un marché de substitution.

Le titulaire du marché dispose alors d'un droit de suivi des travaux, ce qui lui permet de veiller à la sauvegarde de ses intérêts dans la mesure où les montants découlant des surcoûts supportés par le maître d'ouvrage en raison de l'achèvement des travaux par une nouvelle entreprise sont à sa charge².

1. Article 41.6 § 2 du CCAG-Travaux.
2. CE, 5 avril 2023, n° 463554.

1. Article 41.1.3 du CCAG-Travaux 2021.
2. Les articles sont les mêmes quel que soit le CCAG-Travaux. Il sera fait ici référence à celui de 2021.
3. Formulaire EXE4.
4. Article 41.1.1 du CCAG-Travaux 2021.
5. Formulaire EXE 6.
6. Articles 41 à 44 du CCAG-Travaux; Bâtiment actualité n° 19, novembre 2017, et n° 1, janvier 2023.
7. Article 41.6 du CCAG-Travaux.
8. Article 41.5 du CCAG-Travaux.
9. Article 41.4 du CCAG-Travaux.
10. CAA Marseille, 6 mars 2013, n° 10MA02414.
11. Article 44-1 du CCAG-Travaux.
12. Article 12.3.2 § 2 du CCAG-Travaux.
13. Article 12.3.3 du CCAG-Travaux.
14. Article 12.4.1 du CCAG-Travaux.
15. Article 12.4.2 du CCAG-Travaux.
16. Article 12.4.4 du CCAG-Travaux; Bâtiment actualité n° 21, décembre 2014; n° 18, novembre 2016, et n° 4, mars 2020.
17. Article 13.4.4 du CCAG-Travaux.
18. CE, 1^{er} juin 2023, n° 469268.

à la FFB, je me sens chez moi!



Je partage
les mêmes valeurs
que mes confrères
et les 10 000
mandataires FFB.

Suivez la FFB sur les réseaux sociaux

