

La présente fiche reprend les éléments du [Guide des prix de la DAJ](#) et a pour objectif de vous expliciter les notions de variations et de forme du prix dans les marchés publics.



Un prix est soit ferme, soit révisable, pour toute la durée du marché, Tout prix ferme n'est pas nécessairement actualisable, mais seul le prix ferme peut être actualisable.

1. Les modalités d'établissement des prix

- **Prix ferme** : un prix ferme est un prix invariable pendant la durée du marché. Un marché est conclu à prix ferme, lorsque cette forme de prix n'est pas de nature à exposer les parties à des aléas majeurs du fait de l'évolution raisonnablement prévisible des conditions économiques pendant la période d'exécution des prestations.
- **Prix ferme et actualisable** : l'actualisation est un mode de variation du prix, obligatoire pour les travaux et fournitures et services autres que courants, destiné à mettre à jour le prix d'un marché en cas de retard pris entre la date de fixation du prix et la date de commencement des prestations. L'actualisation consiste à réinitialiser le prix qui avait été fixé dans le marché, lorsqu'un délai de plus de 3 mois s'est écoulé entre la date à laquelle le candidat retenu avait fixé son prix dans l'offre et la date du début d'exécution des prestations. L'actualisation, sur la base d'une formule et d'indices, transforme le prix ferme initial en un nouveau prix ferme. Seuls les prix fermes sont actualisables.
- **Prix révisable** : une révision de prix consiste à faire évoluer le prix d'un marché en tenant compte des variations économiques survenues en cours d'exécution des travaux. Dans la pratique, la révision, sur la base d'une formule et d'indices, s'applique en principe à chaque situation mensuelle préparée par l'entreprise. En d'autres termes, elle porte uniquement sur le montant des travaux réalisés à la date de présentation de la situation mensuelle. Il convient toutefois de vérifier la fréquence de la révision indiquée dans le marché.
- **Prix provisoires** : conditions posées par les articles R 2112-15 à 18 du CCP (maîtrise d'œuvre par exemple).

2. Dans un marché public, il convient de distinguer différents types de prix

- Le prix unitaire, le prix forfaitaire et le prix global.
- Le prix initial et le prix de règlement : le prix initial est celui qui est réputé établi aux conditions économiques de base définies dans le marché ; il figure dans le marché. Le prix de règlement est celui qui découle du prix initial par application des règles contractuelles permettant de prendre en compte la variation des conditions économiques applicables à la prestation faisant l'objet du marché. Le prix de règlement comprend la TVA ; il peut donc être affecté par un changement du taux ou de l'assiette de cette taxe entre la date d'établissement du prix initial et la date du fait générateur de l'impôt.
- Le prix ferme, éventuellement actualisable, et le prix révisable.
- Le prix hors taxes (HT) du prix toutes taxes comprises (TTC), lequel comprend la TVA et, le cas échéant, les taxes parafiscales applicables.

3. Cerner la distinction fondamentale entre prix unitaire et prix forfaitaire

La ramification prix unitaire - prix forfaitaire constitue une division fondamentale notamment dans les marchés publics de travaux. Elle est reprise dans l'article R 2112-6 du CCP.

Les prix des prestations faisant l'objet d'un marché sont, soit des prix unitaires appliqués aux quantités réellement livrées ou exécutées, soit des prix forfaitaires appliqués à tout ou partie du marché, quelles que soient les quantités :

- Est forfaitaire, tout prix qui rémunère l'entrepreneur pour un ouvrage, une partie d'ouvrage ou un ensemble déterminé de prestations défini par le marché, indépendamment des quantités mises en œuvre pour leur réalisation, et qui, ou bien est mentionné explicitement dans le marché comme étant forfaitaire, ou bien ne s'applique dans le marché qu'à un ensemble de prestations qui n'est pas de nature à être répété. Pour que le prix soit considéré comme forfaitaire, il faut qu'il soit indiqué comme tel dans le marché. La fixation de prix forfaitaires est recommandée pour toutes les prestations qui peuvent être bien définies au moment de la conclusion du marché.
- Est unitaire, tout prix qui sera multiplié par la quantité effectivement livrée ou exécutée pour déterminer le montant du règlement. Si des prestations comportent des incertitudes sur les quantités, le choix des prix unitaires est plus pertinent. Dans ce cas, une partie des aléas techniques, celle résultant des quantités, est prise en charge par l'administration.
- En fonction de l'objet du marché et de la nature des prestations à effectuer, il peut s'avérer nécessaire de combiner les deux formes de prix, au sein d'un même marché : on parle alors de prix mixte. Cette combinaison est fréquente, chaque fois que l'on peut décomposer le contenu du marché entre une prestation permanente et des prestations ponctuelles (services itératifs) : par exemple, dans un marché d'entretien d'équipements techniques, la maintenance préventive est forfaitaire, et la maintenance corrective (les prestations de dépannage) est traitée sur devis, sur la base de prix unitaires ou, dans un marché de travaux, les fondations sont payées sur la base de prix unitaires et la superstructure est traitée au forfait. Dans cette hypothèse, le marché

devra préciser et individualiser clairement les prestations relevant respectivement du prix forfaitaire et du prix unitaire, afin d'éviter tout litige ultérieur.

4. Eclairages pratiques :

Le prix forfaitaire sous-entend l'idée de globalité et suppose donc que la prestation soit précisément déterminée. La conclusion d'un marché à prix forfaitaire obéit donc à des conditions strictes tenant à la définition complète et précise dans les pièces du marché des ouvrages à construire.

Le prix forfaitaire est celui qui rémunère le titulaire pour une prestation ou un ensemble de prestations, quelles que soient les quantités livrées ou exécutées. Cette forme de prix est recommandée pour les prestations dont la consistance (en contenu et en quantité) peut être définie avec précision, au moment de la conclusion du marché et qui forment un ensemble. Elle est, notamment, utilisée dans les marchés industriels, dans les marchés d'études, dans les marchés de travaux ou encore à chaque fois que la prestation constitue un ensemble cohérent et non sécable (par exemple, un marché de nettoyage pour des prestations identiques, mais sur différents sites). Les candidats à un marché à prix forfaitaire doivent évaluer l'étendue des obligations qu'ils devront honorer. En effet, le titulaire s'engage à effectuer une prestation pour le forfait proposé, quelles que soient les quantités livrées ou exécutées. Dans ce cas, l'acheteur public ne peut pratiquer une réfaction sur le prix en cas de diminution des quantités mises en œuvre. A l'inverse, le titulaire ne peut obtenir un supplément de prix, au motif que les quantités livrées pour la prestation sont supérieures à celles qu'il avait prévues.



En pratique, votre marché comportera une DPGF ou un document financier forfaitaire.

Au contraire, le prix unitaire est fixé pour une prestation individualisée alors que l'ensemble des prestations nécessaires à l'exécution du marché n'est pas connu à l'avance. Le prix unitaire est le prix à l'unité d'une prestation précisément définie dans les documents contractuels. Il est appliqué aux quantités livrées ou exécutées. Cette forme de prix est plutôt utilisée dans les marchés de fournitures courantes ou de services courants à bons de commande (fournitures de bureau, denrées alimentaires, etc.). Il l'est aussi dans les marchés de travaux, quand le pouvoir adjudicateur ne connaît pas, à l'avance, les quantités à mettre en œuvre (marchés de voirie par exemple).



En pratique, votre marché comportera un BPU et un DQE.