



Coût global : l'économiste de la construction en première ligne

Des matériaux aux choix énergétiques, des équipements à la prise en compte de la maintenance et de l'exploitation... Un bâtiment ne peut plus se concevoir sans prévoir les conséquences financières et environnementales des choix constructifs et celles inhérentes à la durée de vie de l'ouvrage.

Qui mieux que l'économiste de la construction, véritable interface entre le maître d'œuvre et le maître d'ouvrage, peut chiffrer et garantir le coût global ?

Qu'est-ce que le coût global ?

Durant la seconde Guerre mondiale, le général Patton constate que certains chars tombent régulièrement en panne. Il estime alors qu'il ne faut plus seulement raisonner en terme d'achat de matériel mais inclure également les dépenses de maintenance et d'exploitation : le coût global était né.

Depuis le choc pétrolier de 1973 et le renchérissement des énergies fossiles, cette notion militaire a fait son apparition dans le secteur de la construction. Dès lors, concevoir une opération immobilière en « coût global », c'est l'estimer financièrement en incluant les coûts de sa construction et les coûts de son exploitation pendant un temps donné.

Selon un récent rapport de la Mission Interministérielle pour la Qualité des Constructions Publiques (MIQCP), le coût de la construction comprend plusieurs postes de dépenses, depuis l'origine du projet à la livraison au client.

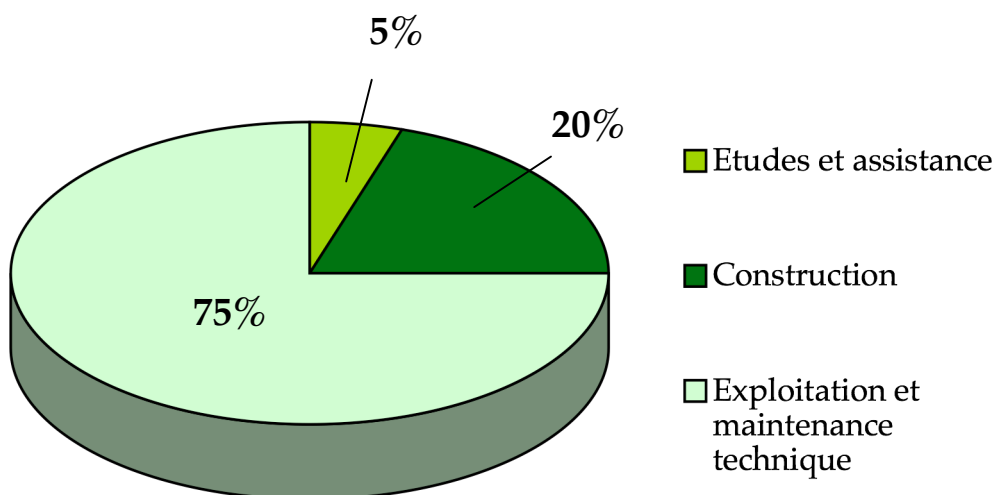
Il recouvre, **les coûts d'études préparatoires** à la réalisation (études techniques, relevés topographiques, sondages et essais géo-techniques et hydro-géologiques, expertises foncières, juridiques, financières, environnementales...), **les coûts d'accompagnement** (dépenses liées au recours à une tierce personne pour prendre en charge une part plus ou moins importante de la fonction de maîtrise d'ouvrage, rémunération des organismes de contrôle), **les coûts du foncier** (acquisition d'un droit à construire ou acquisitions foncières, indemnités d'éviction, expropriations, démolitions, dépollution éventuelle des terrains, mise en viabilité générale du terrain...), **les coûts de travaux** (terrassements, infrastructures, gros-œuvre, clos-couvert, second-œuvre, lots techniques, décoration intérieure, espaces verts...), **les coûts d'équipement** (dépenses de mobilier, acquisition d'équipements spécialisés...), **les coûts financiers et divers** (frais d'emprunt, taxes, assurances, frais de branchement aux réseaux).

Toujours selon la MIQCP, **les coûts d'exploitation ou coûts différés** sont ceux auxquels doivent faire face le propriétaire, ainsi que les utilisateurs de l'ouvrage, tout au long de la vie de celui-ci.

D'une part, il s'agit des **coûts de maintenance** qui sont liés à la conservation en bon état de marche du bâtiment et des installations techniques (entretien courant et maintenance préventive, corrective ou curative suite à des incidents, pannes ou défaillances, gros entretien ou grosses réparations, renouvellement d'équipements...).

D'autre part, il y a les **coûts d'exploitation** affectés au fonctionnement des ouvrages et des équipements. Ce sont les consommations d'énergie et autres fluides (eau, gaz, fioul...) et, pour les bâtiments non résidentiels, les dépenses nécessaires au fonctionnement de l'immeuble en tant que support d'une activité définie (maison de retraite, collège, musée...), le personnel (interne ou externe), les contrats passés à des prestataires extérieurs pour des services de fonctionnement (accueil, standard, gardiennage, hygiène et propreté, entretien des espaces verts...), travaux liés à des modifications ultérieures : redistribution, restructurations, conséquences de nouvelles organisations.

Répartition moyenne des types de coûts sur le cycle de vie d'un bâtiment (hors foncier et frais financiers)



Source APOGEE

Le développement durable : la nouvelle donne du coût global

L'ensemble des coûts précédemment cités se heurte aujourd'hui à de nouvelles exigences issues à la fois des prises de conscience environnementales des clients finaux, de l'évolution des réglementations et du renchérissement du prix des énergies. Elles font partie intégrante de la notion de développement durable et doivent désormais être prises en compte afin d'établir le coût global le plus juste.

C'est ce que la MIQCP appelle **le coût global élargi** et le **coût global partagé**.

- Le coût global « élargi »

Il ne se limite plus seulement à la valeur patrimoniale, mais à la valeur de ce que les bâtiments abriteront pendant leur vie.

Dès lors est pris en compte l'impact des choix architecturaux et constructifs sur les conditions de vie pour un bâtiment résidentiel et sur la productivité pour un ouvrage non résidentiel.

Cette démarche vise principalement à apporter une réponse à la notion de « syndrome du bâtiment malsain » (irritation des yeux et/ou du nez, maux de tête...) ainsi qu'aux autres problèmes sanitaires liés à la mauvaise qualité de l'air intérieur.

- Le coût global « partagé »

Contrairement au précédent, **le coût global « partagé »** ne se place pas au niveau de l'individu mais prétend avoir une vision sociétale.

Ainsi, il se propose d'élargir la notion de coût global à l'impact d'un bâtiment sur l'environnement, dans son cycle de vie, de sa construction à sa déconstruction.

Dès lors, on choisira un matériau, des composants, une énergie, un type d'architecture en fonction des bénéfices collectifs qu'ils engendreront : préservation des ressources naturelles, limitation des rejets atmosphériques de gaz à effet de serre, recyclage des matériaux au moment de la déconstruction...).

L'économiste de la construction en première ligne

Professionnel libéral et indépendant, l'économiste de la construction, doublement formé en technique et en économie, s'affirme, en toute légitimité, l'un des acteurs-clés à tous les stades d'un projet de construction.

Garant de sa faisabilité, du respect de l'enveloppe financière, il doit, par nature, adapter ses méthodes et ses outils de travail pour intégrer toutes les nouvelles composantes comme celle du développement durable.

Parce qu'il est le lien privilégié entre le maître d'œuvre et le maître d'ouvrage et parce qu'il est conscient des enjeux et des impacts des constructions auxquelles il participe, l'économiste de la construction est aujourd'hui le plus compétent pour répondre à l'ensemble de la problématique du coût global.

C'est en effet l'économiste qui, au sein de l'équipe de conception et en véritable partenariat, va savoir proposer et déterminer les matériaux et équipements optimaux par rapport au budget de l'opération, à leur coût et leur pérennité dans le temps, en conformité aux contingences de développement durable.

C'est par exemple lui qui favorisera, en synergie avec l'équipe de conception, telle ou telle énergie après avoir effectué des simulations prévoyant au maximum la dérive ou la stabilité de son prix, tout en privilégiant celle qui sera la plus propre.

Autre intervenant, également très concerné par le coût global, **le programmiste**. Acteur essentiel de l'acte de construire, le programmiste a pour mission, tout au long d'un projet de construction, d'aider le maître d'ouvrage à clarifier, définir et préciser sa commande et à maintenir le cap de ses objectifs.

C'est avec le programmiste que le maître d'ouvrage évaluera l'opportunité de l'opération projetée, définira son contenu et ses objectifs, jugera de sa faisabilité. L'économiste de la construction s'appuiera sur l'expertise de ce professionnel pour chiffrer au plus juste le coût global d'un ouvrage.

Les programmistes sont regroupés au sein du **SYPAA** - 19, avenue Jean Aicard – 75011 Paris – Tél. 01 53 36 81 21 – Fax 01 53 36 81 22

o o o

Pour toute information, contacter :

L'UNTEC
8, avenue Percier 75008 Paris
Tél. 01 45 63 30 41 – Fax 01 42 56 914 52

o o o

Promoteur et défenseur du métier d'économiste, l'UNTEC (Union Nationale des Economistes de la Construction et des Coordonnateurs), constitue le seul syndicat national de la profession et regroupe 850 cabinets couvrant l'ensemble du territoire national. Membre fondateur d'organismes incontournables du bâtiment et présent au sein de nombreuses organisations, l'UNTEC se donne pour principaux objectifs d'unir, de coordonner et de représenter les intérêts de la profession et tout ce qui concerne les aspects économiques de la construction.

o o o

Agence Schilling Communication
2, Place Cap Ouest – BP 169
17005 La Rochelle Cedex
Tél. 05 46 50 15 15 – Fax 05 46 50 15 19
E-mail : agence.schilling@n-schilling.com