



Lettre d'information N°24 - Février 2015

Qu'est-ce que le coût global immobilier ?

Au vu de leurs hésitations sur ce sujet, nos récents contacts avec des donneurs d'ordres publics nous ont fait apparaître l'utilité de revenir sur la définition du coût global d'une opération immobilière. Laquelle, même si elle est familière aux nombreux experts qui nous lisent, dont vous êtes naturellement si le marché des partenariats public-privé (PPP) retient votre intérêt, peut se définir comme l'ensemble des coûts générés tout au long du cycle de vie de cette opération.

Que le bien immobilier soit destiné à la propriété et/ou l'usage d'une personne publique ou à celui d'acteurs privés ou associatifs ne change pas la teneur des composantes du coût global qui, du point de vue général, est de deux natures :

1

1/ le coût de réalisation.

Ce coût rassemble l'ensemble des dépenses engagées par la maîtrise d'ouvrage ou le propriétaire depuis l'origine du projet jusqu'à la livraison du bien, voire jusqu'à la fin de la garantie de parfait achèvement.

Sont rattachés à ce coût de réalisation :

- les pré-études de faisabilité,
 - toutes les études urbaines, architecturales et techniques relatives au design du projet et à la conception du bien,
 - les structures managériales, juridiques et budgétaires du maître d'ouvrage et du maître d'œuvre dédiées au projet,
 - les coûts financiers (emprunts, taxes, impôts, immobilisations, indemnités, assurances...),
 - l'acquisition du terrain et son aménagement (dépollution, viabilisation...),
 - la construction du bien proprement dite qui compile l'ensemble des coûts des travaux,
 - ou sa remise à nouveau pour le nouvel usage qui passe par la rénovation (démolition, désamiantage...),
- s'y ajoutent tous les coûts des experts liés aux contrôles légaux et réglementaires.

Celui est aussi appelé « coût d'acquisition » lorsqu'un bien existant est acheté au lieu d'être construit.

2/ le coût de fonctionnement.

Celui est composé de deux parties : le « *coût de possession* » pour le propriétaire et le « *coût d'usage* » pour l'utilisateur.

Le coût de possession comprend :

- les coûts d'entretien bâtementaire (préservation du Clos & Couvert, ravalements, entretien des toitures...),
- les coûts de maintenance liés au Gros Entretien Renouvellement (GER) des équipements techniques et des corps d'état architecturaux (travaux relevant du niveau 5 de la Norme FDX-60.010 ou, de manière plus générale moins beaucoup moins précise, au sens du Code Civil – lire en Note N°1),
- les coûts de maintenance des équipements techniques (y compris GER) comme les opérations de maintenance préventive, curative, systématique et conditionnelle applicables aux équipements mutualisés dans un bâtiment multi-occupé (TGBT, ascenseurs, monte-charges, portes automatiques, groupes électrogènes, détection incendie, vidéosurveillance, etc...),
- les services communs tels que le gardiennage, la propreté des halls et circulations, la restauration collective, le nettoyage des vitrages de façade...
- l'entretien des espaces intérieurs et extérieurs communs tels que les espaces verts, voiries, parkings, clôtures...
- le coût des travaux liés à des modifications fonctionnelles du bâtiment,
- le coût des travaux liés à des remises à niveau et/ou d'adaptation des espaces entre chaque occupant ou locataire,
- le coût des travaux liés à des remises en conformité du bâtiment lors des évolutions réglementaires après la livraison,
- la gestion locative et les assurances « propriétaire » (dommages-ouvrages, responsabilité civile...),
- et enfin les provisions comptables des coûts liés à la fin de vie (déconstruction, démolition, dépollution).

Le coût d'usage comprend :

- les coûts de maintenance des équipements techniques (hors GER) pour les prestations relevant des niveaux 1 à 4 (de la Norme FDX-60.010) installés en partie privative et/ou à l'usage unique d'un occupant,
- l'entretien courant, la propreté des espaces privatifs, l'accueil et tout ce qui relève des services à la personne,
- le coût des petits travaux liés à des modifications limitées des espaces privatifs occupés (n'impactant ni la structure ni l'aspect du bâtiment),
- les dépenses liées aux fluides et énergies, y compris la quote-part de celles liées aux équipements mutualisés,
- la collecte et la gestion des déchets,
- les contrôles réglementaires liés aux obligations de l'occupant,
- le coût de pilotage de l'ensemble des prestations ou « *services généraux* »,
- les loyers et charges locatives générales récupérables et privatives,
- et les assurances « locataire » (responsabilité civile et autres garanties...).

DCR Consultants * Conseils en Facilities Management & Partenariats Public-Privé

SARL au capital de 8.000 €uros * RCS Antibes 509 842 894 * APE 7022 Z * TVA IntraCom FR05509842894
292 Chemin de Valbosquet * Villa N°24 * 06600 ANTIBES * 06.77.77.18.83 * www.dcr-consultants.fr



3/ Importance économique des deux composantes du coût global

Les deux composantes du coût global d'une opération immobilière n'ont pas le même poids économique.

Par exemple pour une opération portant sur un bâtiment tertiaire, le coût de fonctionnement cumulé sur 25 ans peut représenter de 300 à 400% du coût de réalisation (si on met de côté le coût du foncier et les frais financiers).

Ainsi, du point de vue du calcul purement économique, l'approche habituelle (hors PPP) qui consiste à rechercher exclusivement (et malheureusement) le coût de réalisation le plus bas possible a peu de chances de correspondre à un coût de possession attractif pour les utilisateurs du bien sur une durée significative.

A moins d'être promoteur (lequel est très rarement concerné par les composantes du coût de fonctionnement sauf s'il intervient dans un PPP) ou spéculateur (« j'achète → je vends »), une économie de quelques points sur le coût de réalisation se traduit trop souvent par une augmentation de plusieurs points de l'une des composantes (voire des deux) du coût de fonctionnement.

Par exemple, lorsqu'une isolation de piètre qualité augmente les coûts de chauffage (impact sur le coût d'usage) ou lorsque la qualité moyenne d'un revêtement de façade vite dégradé ou difficile à nettoyer impacte la durée de vie de la dite façade (impact sur le coût de possession).

En règle générale, la CEBTP (lire note N°2) retient qu' « *accepter un surcoût de réalisation est acceptable et rationnel si ce sur-coût suscite une économie de fonctionnement quantifiable.* »

Ainsi la prise en compte dès la phase de conception du bâtiment de l'optimisation des installations génératrices des futures dépenses énergétiques peut permettre de réaliser des économies de 20 à 30 % sur ces dépenses, lesquelles peuvent représenter elles-mêmes jusqu'à 50 % des coûts d'exploitation-maintenance technique (hors GER) de certains bâtiments.

Parallèlement, la prise en compte des procédures de nettoyage des revêtements de sol dès la phase de conception peut permettre des gains de 15 à 25 % sur le coût de ces prestations, lesquels peuvent représenter 20 % du budget des services à la personne.

Toutefois les investisseurs, particulièrement les personnes publiques, intègrent rarement l'approche par le coût global dans les marchés qu'ils passent en matière de construction de bâtiments, pour trois raisons essentielles :

- les contraintes imposées en matière de financement du coût d'investissement tels qu'une enveloppe maximale prédéterminée et peu sensible aux économies de fonctionnement possibles, une imputation budgétaire sur un ou deux exercices annuels, ou la séparation des sections comptables traitant de l'investissement et du fonctionnement (notamment en comptabilité publique),
- le cloisonnement pratiqué entre investissement et fonctionnement sous l'effet des procédures (notamment l'allotissement des marchés publics) ou sous l'effet des modes de financement (subventions et aides à l'investissement vs subventions de fonctionnement) ou la répartition des responsabilités entre les différents acteurs dans le privé (foncières vs gestionnaires),
- la méconnaissance par les propriétaires et les maîtres d'ouvrage, notamment publics, de la ventilation comptable des coûts de fonctionnement et des économies possibles qui peuvent être recherchées sur ces termes en phase de conception.

Ces raisons ne sauraient dégager les acheteurs publics d'agir dans le sens d'une « *bonne utilisation des deniers publics* ».

Les pouvoirs adjudicateurs disposant (très !) rarement en interne des compétences liées aux éléments composant le coût de fonctionnement lors de la définition initiales des besoins (études de faisabilité et de programmation/conception) en amont des marchés de travaux, il leur appartient de se faire accompagner au même moment par des experts chargés de la définition des conditions d'exploitation liés aux choix de solutions constructives et techniques et de modes d'organisation de l'espace économes en coûts de fonctionnement, au moins pour les principaux éléments identifiables en phase de programmation/conception.

Parallèlement, ces experts doivent estimer la durée de vie de chaque élément de construction envisagé... et surtout ne pas se référer à une quelconque durée d'amortissement comptable. Au moment de la passation des marchés de travaux, ils peuvent fixer des exigences spécifiques de qualité des matériaux et de maintenabilité des équipements en vue d'économiser sur les futurs coûts de fonctionnement et les isoler tant dans le cahier des charges (CDC) que dans le détail estimatif des prix (DPGF) demandé aux candidats en liaison avec le coût global de fonctionnement (« *possession* » et « *usage* » séparés) retenu, dès l'appel à candidatures, comme un critère d'attribution important et/ou à l'autorisation de variantes à l'initiative des candidats.

4/ Importance stratégique des deux composantes du coût global

La décomposition du cycle d'un bien immobilier montre que les phases situées le plus en amont sont également les plus brèves. La phase de faisabilité d'une opération de construction représente, en règle générale, environ 1 % de la durée de ce cycle, la phase de programmation/conception environ 5 %, la phase de construction et de mise en service du bâtiment est de l'ordre de 6 %. S'étalant sur plusieurs dizaines d'années (exemple : 50 ans), la phase de fonctionnement représente le restant de la durée du cycle, soit 88%.



L'équipe responsable de la conception/construction n'est quasiment jamais responsable du futur fonctionnement des bâtiments alors que la décomposition du cycle immobilier citée ci-dessus démontre le poids économique prépondérant du fonctionnement dans le coût global.

Ainsi, les décisions tout à fait stratégiques prises durant cette phase amont déterminent l'orientation des décisions qui devront être prises durant les phases aval. A l'opposé, les décisions prises en aval en matière de fonctionnement impactent peu ces coûts qui représentent pourtant de 75 à 80% du coût global (hors foncier et frais financiers) et perdurent, comme déjà dit, sur 88% de la durée de vie de l'opération.

5/ Coût global et qualité environnementale

La recherche d'une excellente, ou d'une meilleure en rénovation, qualité environnementale des bâtiments doit naturellement être inscrite dans l'approche en coût global.

En premier lieu, parce que l'analyse des impacts environnementaux d'un bâtiment ne peut être faite sérieusement sans prendre en compte le cycle de vie complet du dit bâtiment (en moyenne 25 ans pour un usage tertiaire ou d'enseignement, au-dessus de 50 ans pour un usage typique tel qu'un hôpital, un musée, une gare ou une prison) qui relève des experts en exploitation.

En deuxième lieu, l'engagement environnemental (labels HQE, BBS et autres) est une contrainte incontournable par rapport aux exigences techniques et réglementaires habituelles auxquelles elle vient s'ajouter.

En troisième lieu, on doit aussi considérer que toutes les entreprises de plus de 250 salariés ou dont le chiffre d'affaire dépasse 50 M€ doivent réaliser un audit énergétique de leur activité. Pour le parc immobilier existant, le récent décret du 24/11/14 prévoit que l'audit porte sur plus de 65% des dépenses et soit réalisé avant le 5 décembre 2015 puis renouvelé tous les quatre ans (lire en Note N°3). Pour le parc en cours de conception ou de construction, il y a peu de chance que ces obligations soient revues à la baisse dans l'avenir, il est donc impératif d'en tenir compte dès maintenant.

La qualité environnementale contribue donc à valoriser le bien en diminuant les défauts de qualité et leurs surcoûts de fonctionnement. A ce jour, il n'existe pas d'exemples de réalisations qualifiées en haute qualité environnementale ayant de faibles qualités techniques et un coût de fonctionnement non justifié et hors marché.

Alors, pourquoi s'en priver ?

Si cette note d'information succincte éveille des attentes ou des questions au sein de votre entreprise ou de votre organisation, DCR Consultants se tient à votre disposition pour accompagner votre réflexion vers ce que le marché attend et ce qui pourrait vous être profitable.

Cordiales salutations.

Denis CHAMBRIER
Gérant & Consultant Senior
denis.chambrier@dcr-consultants.fr

Note N°1 : L'art. 606 du Code Civil dit « les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières ; celui des digues et des murs de soutènement et de clôtures aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien ». (Loi du 09/02/1804)

Note N°2 : CEBTP pour Cellule Économique du Bâtiment et des Travaux Publics

Note N°3 : <http://ademe-et-vous.ademe.fr/le-magazine-n-81-indicateurs>