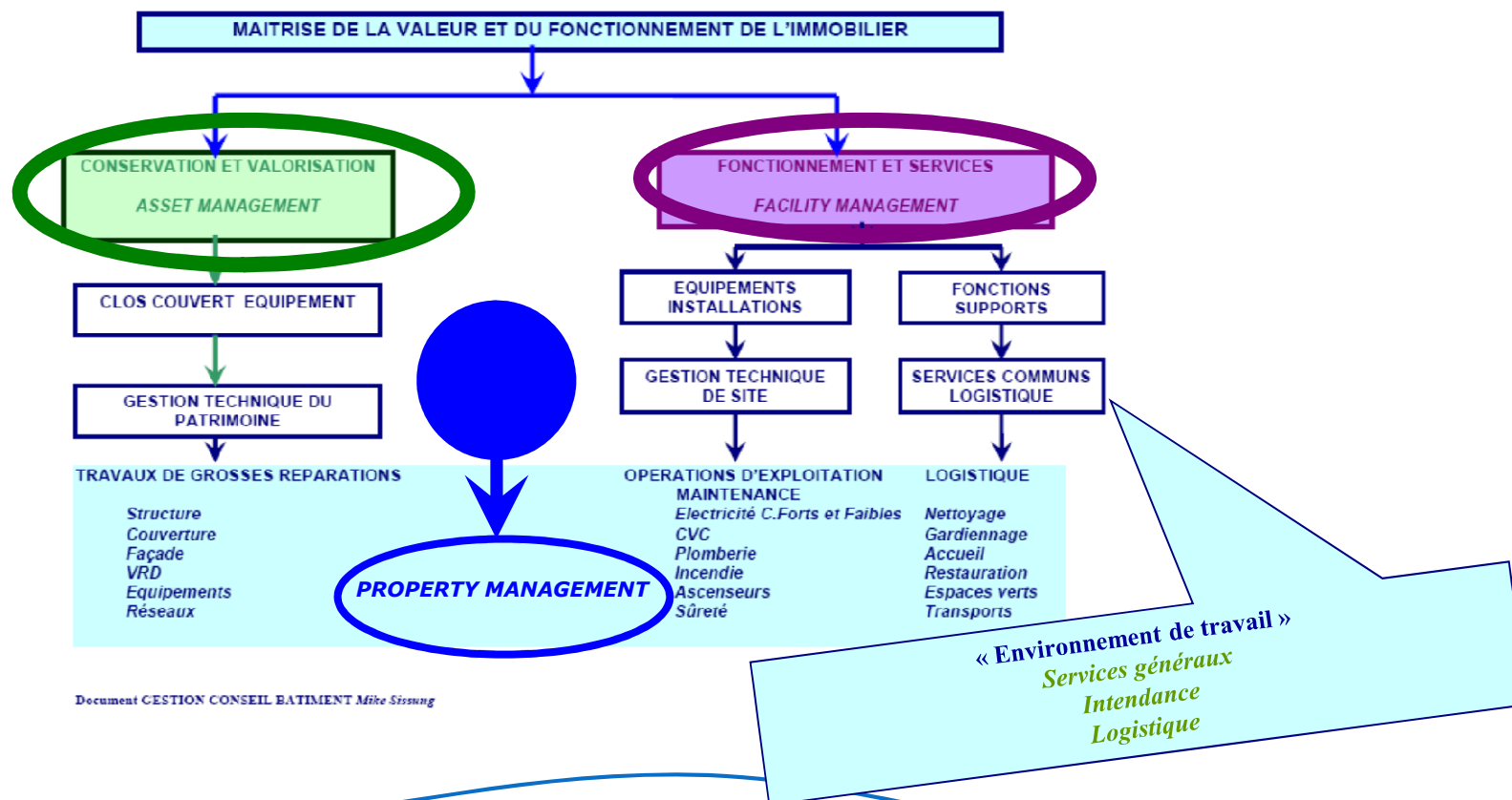


# Coût global pour une rénovation durable

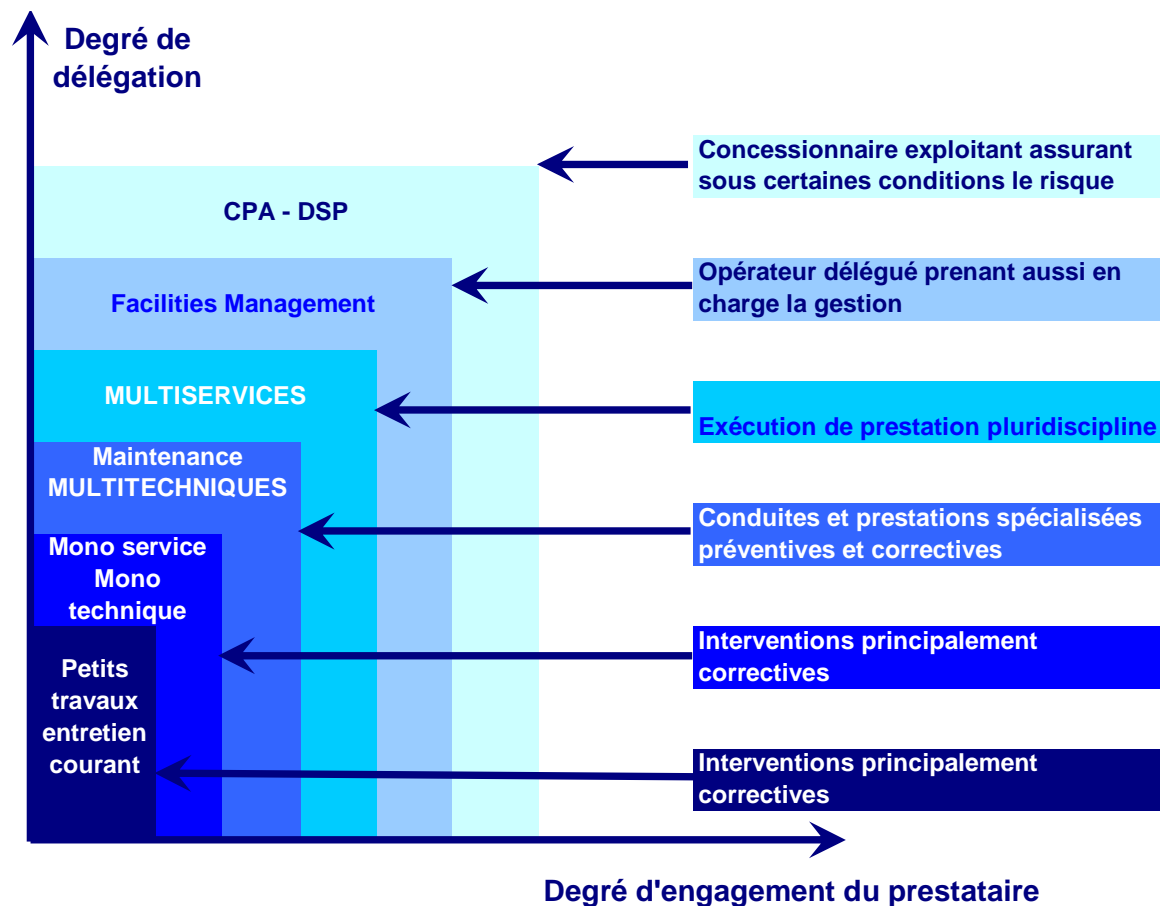
Etat de l'art sur l'approche coût global

Mike Sissung *MRICS*

# Immobilier : Les nouveaux métiers



## Les nouveaux contrats



# GUIDE DE L' ACHAT PUBLIC ECO-RESPONSABLE

Achat de produits - guide approuvé par la Commission technique des marchés - le 9 décembre 2004

- L' acheteur public doit donc examiner au titre du critère « prix » l' ensemble des coûts inhérents au produit (prix d' acquisition, coût d' utilisation, coût d' élimination), c' est-à-dire procéder à l' examen du **coût global**.
- Cette notion de coût global permet d' intégrer dans un choix économique les objectifs de la démarche éco-responsable.



## Le Grenelle



« *Le Grenelle Environnement : une véritable rupture, qui exige de revoir l'ensemble des Règles de l'Art de la construction, d'adapter les compétences des professionnels et de reconnaître leur savoir-faire* »

- Dans « le guide relatif à la prise en compte du coût global dans les marchés de maîtrise d'œuvre et de travaux » il est dit :

*Le gouvernement a inscrit, dans la Stratégie nationale de développement durable<sup>1</sup> adoptée le 3 juin 2003, l'objectif d'une politique d'achats publics intégrant les exigences du développement durable.*

*Le développement durable invite à rechercher une « qualité globale », qui intègre, outre le « **coût global** », l'ensemble des paramètres de qualité qui, pour un ouvrage, vont inclure notamment son **évolutivité** et sa **pérennité**, son **intégration environnementale** et, bien sûr, sa **qualité architecturale et technique**.*

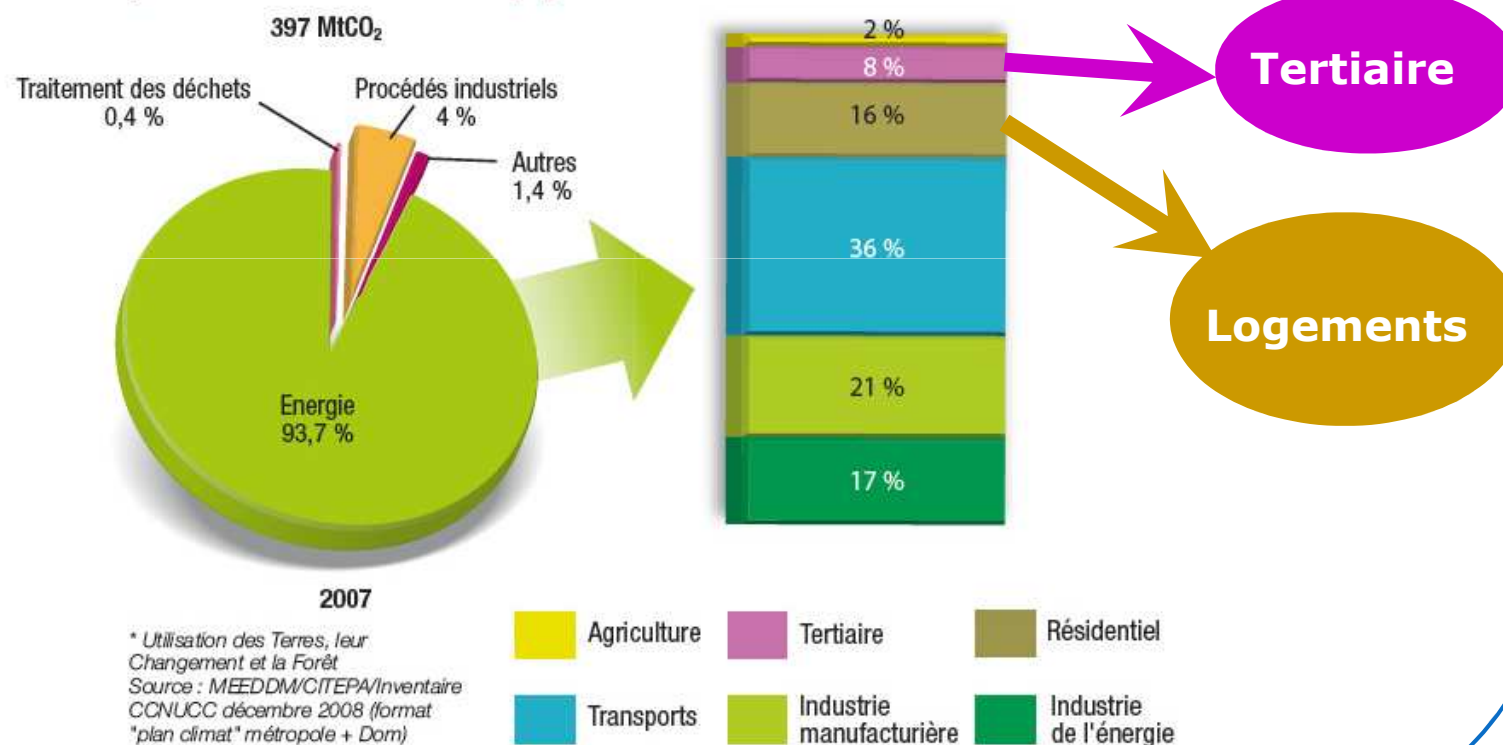
- Les travaux du Grenelle de l'environnement ont mis en évidence l'importance primordiale des enjeux portés par le secteur du résidentiel-tertiaire en raison de son poids dans la consommation nationale **d'énergie finale (40%)** et des émissions de **gaz à effet de serre (24% du total)**.



# Les gaz à effet de serre en France

**24% de CO<sub>2</sub> pour l'immobilier**

**Répartition des émissions de CO<sub>2</sub> en France  
par secteur hors UTCTF (%) \***



## Les cibles de la HQE®

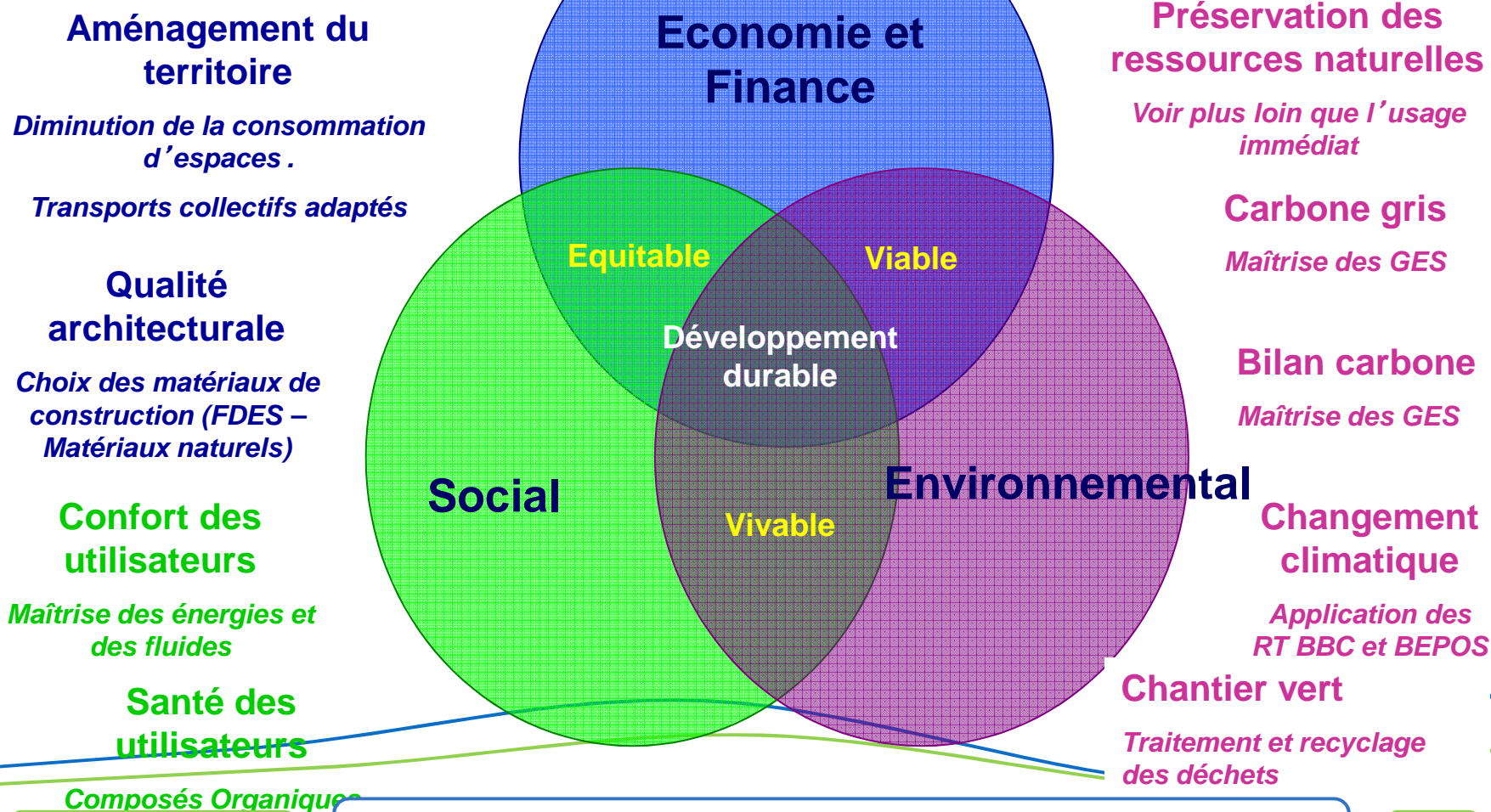
- **Cible 1** - Relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat
- **Cible 2** - Choix intégré des produits, systèmes et procédés de construction
- **Cible 3** - Chantier à faibles nuisances
- **Cible 4** - Gestion de l'énergie
- **Cible 5** - Gestion de l'eau
- **Cible 6** - Gestion des déchets d'activité
- **Cible 7** - Gestion de l'entretien et de la maintenance
- **Cible 8** - Confort hygrothermique
- **Cible 9** - Confort acoustique
- **Cible 10** - Confort visuel
- **Cible 11** - Confort olfactif
- **Cible 12** - Qualité sanitaire des espaces
- **Cible 13** - Qualité sanitaire de l'eau
- **Cible 14** - Qualité sanitaire de l'air



## Les principales cibles « coût global »

- **Cible 2 et 7 du référentiel CSTB**
  - **Cible 2** - Choix intégré des produits, systèmes et procédés de construction
  - **Cible 7** - Gestion de l'entretien et de la maintenance
- **Man 12 – Life Cycle Cost Analysis - du référentiel BRE**
  - **Critères d'évaluation**
    - Analyse en coût global / Analyse du Cycle de Vie basée sur les propositions développées lors des phases de conception / APS
    - La consommation énergétique du bâtiment la plus basse, tout au long de sa durée de vie d'exploitation
    - Une réduction des obligations / de la fréquence d'entretien
    - Démantèlement et recyclage ou réutilisation des éléments du bâtiment

# Les différentes préoccupations de l'approche en coût global

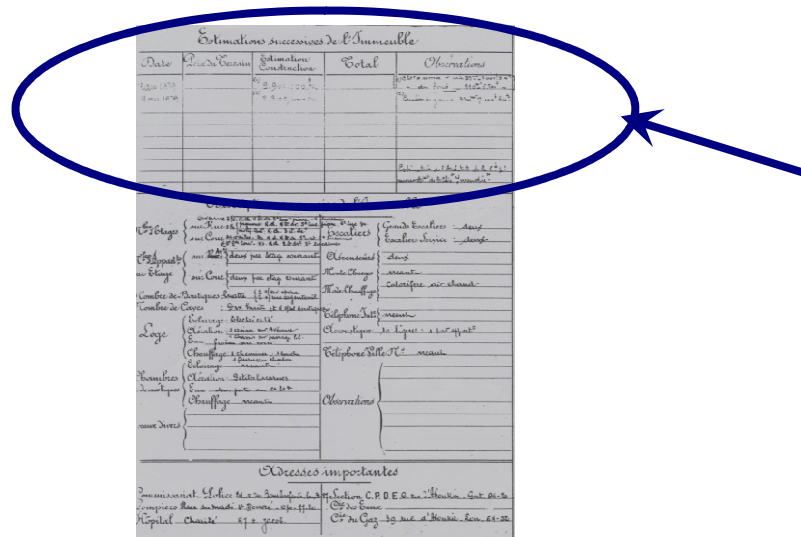


## Les raisons du calcul en coût global

- Le coût global facilite le management des coûts et des dépenses, de l'initialisation du projet à la déconstruction du bâtiment ou à son changement d'affectation.
- Les pôles 1 – 2 – 3 – 4 de la Qualité Environnementale des bâtiments sont concernés et plus particulièrement le pôle Ecogestion et les cibles 4 à 7 qui représentent aujourd'hui plus de 50% des coûts de charges d'exploitation des immeubles.
- Selon la norme ISO/DIS 15686 « *80% des coûts d'exploitation de maintenance et de remplacement d'un bâtiment sont déterminés dans les premiers 20% du processus de conception* ».

# L'importance de la valeur vénale

- Les normes comptables internationales (IAS – IFRS)\*, suite aux différentes crises financières mondiales, ont imposées l'application de la valeur vénale annuelle dans le bilan comptable.



Date	Prix de l'Immeuble	Estimation	Total	Observations
1873		2 500 000		
1874		2 500 000		
1875		2 500 000		
1876		2 500 000		
1877		2 500 000		
1878		2 500 000		

**Extraits d'un document  
« Carnet d'identité » de  
1877**

## Fin de vie et valeur résiduelle

Les conséquences environnementales sont de plus en plus prises en considération et plus particulièrement : « Les travaux de remise en l'état du site imposent d'envisager dans l'analyse en coût global les hypothèses portant sur la déconstruction et sur la dépollution/décontamination.

\* IAS (International Accounting Standards Board) - I.F.R.S. (International Financial Reporting Standards)

## Les éléments à prendre en compte pour réaliser un calcul en coût global

- **Une construction est un bien dont une des particularités est, ses « durée de vie », physique et économique particulièrement longue :**
  - « **entre 50 et 60 ans** », **durée de vie physique**, pour des bâtiments réalisés avec les matériaux de construction d'aujourd'hui
  - Variable de « **10 à 30 ans** », **durée de vie économique**, suivant le type et l'utilisation de la construction (Lycée, Hôpital, Bureaux, Logements, Prisons, Centre commercial, Logistique...)
- **Les nouveaux enjeux économiques et environnementaux vont guider notre choix**
  - Le poste immobilier n'est pas toujours pris en compte
  - Le poste énergie est le plus conséquent pour les bâtiments existants
  - Le poste santé devient incontournable (Budget social, Vieillesse de la population, Augmentation de la durée de vie...)



# Bibliographie

- Le guide de la maintenance des bâtiments. *Jean PERRET* Editions du Moniteur 1996 – devenu « La maintenance des bâtiments en 250 fiches pratiques » *Jean-René ALBANO* 2ème Editions Janvier 2008 Editions du Moniteur
- « Contrats et marchés de maintenance d' immeubles ». *Didier ADDA et Mike SISSUNG* Editions du Moniteur 2007 Guides Juridiques.
- SYCODES INFORMATION Revue bimestrielle de l'Agence Qualité Construction
- Ouvrages publics et Coût Global 2006 – Mission Interministérielle pour la Qualité des Constructions Publiques. *MIQCP - Arche Sud La Défense*. [www.archi.fr/MIQCP](http://www.archi.fr/MIQCP)
- Maîtrise d' ouvrage publique – Quelle démarche pour des projets durables 2012 – Mission Interministérielle pour la Qualité des Constructions Publiques. *MIQCP - Arche Sud La Défense*. [www.archi.fr/MIQCP](http://www.archi.fr/MIQCP)
- Première contributions sur la relation investissement exploitation dans les constructions hospitalières publiques 2006 [www.mainh.santé.gouv.fr](http://www.mainh.santé.gouv.fr)
- Guides AFNOR
  - Facilities Management
    - NF EN 15221-1 décembre 2006 Facilities Management – Partie 1 : Termes et Définitions
    - NF EN 15221-2 décembre 2006 Facilities Management – Partie 2 : Lignes directrices
    - NF EN 15221-3 décembre 2011 Facilities Management – Partie 3 : Guide relatif à la qualité en facilities management
    - NF EN 15221-4 avril 2012 Facilities Management – Partie 4 : Taxinomie, classification et structures en facilities management
    - NF EN 15221-5 avril 2012 Facilities Management – Partie 5 : Guide relatif au développement et à l' amélioration des processus
    - NF EN 15221-6 avril 2012 Facilities Management – Partie 6 : Mesure des surfaces et de l' espace en facilities management
    - NF EN 15221-7 novembre 2012 Facilities Management – Partie 7 : Etalonnage comparatif de performance