



Note de conjoncture N°10 - Novembre 2013

Le coût global et l'économie circulaire.

Le cadre de l'évaluation, de la négociation et jusqu'à la signature d'un contrat de partenariat ("CP" < lire note 1) entre un offreur de solution globale du secteur privé (entreprise ou groupement) et son Client donneur d'ordre public incorpore obligatoirement la notion de "coût global".

La commande publique n'est pas la seule à s'intéresser à cette notion. L'industrie, notamment mais pas seulement, a déjà intégré depuis longtemps des termes qui aboutissent à la constitution de ce coût global.

Mais ce serait les militaires qui, à l'issue d'une réflexion du général Patton lors de la seconde guerre mondiale sur la nécessité de prévoir non seulement l'achat, mais aussi l'entretien des chars trop souvent en panne, auraient donné naissance à la notion de coût global. Avec la crise pétrolière des années 1970, la notion est passée du domaine militaire à celui de l'industrie puis à celui de l'immobilier, où elle s'est centrée sur la somme des coûts afférents à un bâtiment (ou "ouvrage") tels que le prix de sa conception, celui de sa construction, de son assurance et de son exploitation, sans oublier celui de sa future démolition (ou "déconstruction").

Plus de quarante ans plus tard, l'approche en coût global a fait du chemin, même si on peut regretter qu'en 2009 l'expression ne figure nulle part dans le projet de loi Grenelle II.

Les maîtres d'ouvrage, notamment les élus qui voient au-delà de leurs mandats, ressentent le besoin de savoir ce qu'un ouvrage va réellement coûter à la collectivité jusqu'à son obsolescence. Si le fait de raisonner, construire, rénover, ou maintenir dans une optique de maîtrise des coûts n'est pas d'une grande nouveauté, c'est la notion de **coût global** d'un bâtiment ou d'un ouvrage qui trouve une assise beaucoup plus large en intégrant son utilisation et le respect de l'environnement.

La montée en puissance de cette notion coïncide avec la période d'envolée des coûts d'exploitation-maintenance que nous connaissons depuis les années 2000, lesquels sont estimés actuellement à 75% de la somme totale des dépenses générées par un bâtiment, de sa conception à sa déconstruction.

Dans le sillage des pays anglo-saxons, elle correspond aussi à l'apparition de nouvelles pratiques et à de nouveaux contrats globaux comme les PPP ("CP" > lire note 1), même si en France les prestations globalisées de type **Facilities Management** ("FM" > lire note 2), ne font que rarement l'objet d'un contrat une fois le bâtiment réalisé.

Procédant par comparaison entre plusieurs options architecturales et variantes techniques, l'approche en coût global vise à aider le Maître d'ouvrage dans ses arbitrages entre des solutions plus ou moins onéreuses à l'investissement, en fonction des économies qu'elles sont susceptibles de générer à long terme.

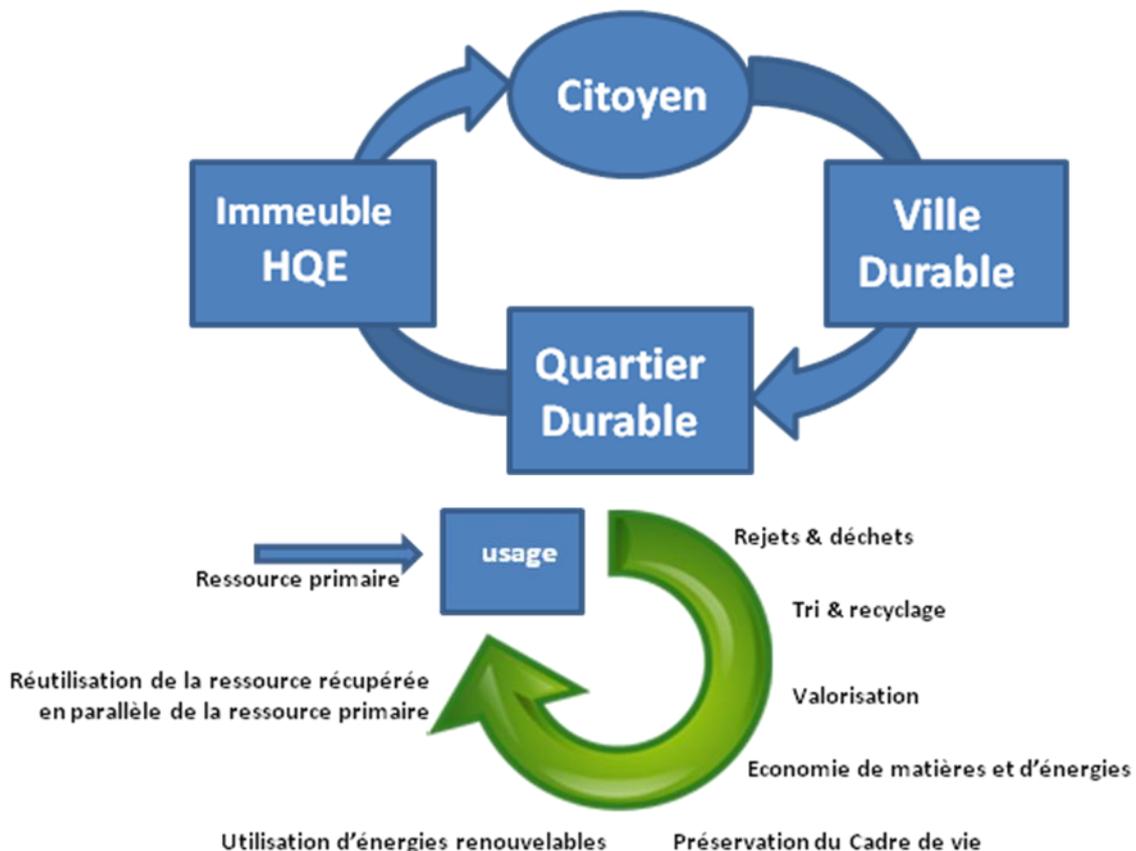
Selon une classification proposée par la MIQCP ("Mission interministérielle pour la qualité des constructions publiques") en 2006, la géométrie du coût global comprend trois périmètres différents :

- le **coût global élémentaire** qui intègre les coûts techniques différés (entretien, maintenance, etc.) et représente l'ensemble des coûts immobiliers. Ce coût global élémentaire incorpore les dépenses de Gros Entretien Renouvellement ("GER" > lire note 3) et ceux liés à la déconstruction, sans oublier d'y ajouter le coût de son financement et la fiscalité associée,
- le **coût global d'usage** (ou "TCO" pour Total Cost of Ownership > lire note 4) intègre la notion de cadre de vie et des éléments qualitatifs en matière de conditions de travail, de confort et de santé. Il ajoute au coût global élémentaire les consommations d'utilités et d'énergies et doit permettre d'identifier les économies positives engendrées par le bâtiment comme étant un lieu de vie agréable et sécurisé pour ses usagers, et celles impactant leur productivité. Malheureusement, ces facteurs restent peu ou mal évalués alors qu'ils sont essentiels. Par exemple dans un bâtiment tertiaire, les dépenses de personnel rapportées au mètre carré représentent près de cent fois les dépenses énergétiques.
- le **coût global élargi** (ou Whole Life Cost) dépasse le point de vue du Maître d'ouvrage, représenté par le TCO, pour englober l'impact environnemental du bâtiment dans le tissu urbain et les bénéfices attendus et générés à différentes échelles territoriales : préservation des ressources naturelles, limitation des gaz à effets de serre, réduction des coûts de transport, mutualisation de certains services avec les voisins, identification des contraintes et bénéfiques revenant à des tiers, etc ... et les impacts de l'ouvrage sur l'image de l'organisation ou de l'entreprise utilisatrice.

L'approche en coût global élargi est une réelle anticipation qui doit être initiée le plus en amont possible d'un projet, car près de 80 % des coûts d'exploitation sont pré-déterminés dès le début du processus de conception.



Cette approche n'est réellement intéressante que si elle fait l'objet d'une observation en continu et d'un bilan final. C'est pourquoi nous suggérons de considérer celle-ci dans l'optique globale, citoyenne, urbaine et durable de l'économie circulaire (lire note 5) suivant les principes schématisés sommairement ci-dessous.



Et des approches comme le PCI (Processus de Conception Intégrée > lire note 6) qui commencent à se développer en France, proposent une alternative à la gestion de projet séquentielle en associant toutes les parties prenantes dès la phase amont d'un projet (évaluation préalable) et sont de nature à raisonner la maintenance et l'usage du bâtiment dès sa conception, mais elles restent encore expérimentales en France.

Même les acheteurs publics doivent s'y mettre. Ainsi l'art. 53-I-1° du Code des marchés publics énumère au nombre des critères susceptibles d'être pris en compte pour le choix de l'offre économiquement la plus avantageuse, **le coût global d'utilisation**. L'art. 12.1 de la circulaire du 3 Août 2006 rappelle aussi que "les acheteurs (publics) doivent veiller à ce qu'un achat réalisé par souci d'économie ne se relève pas à l'usage plus coûteux".

Conclusion

À n'en pas douter les approches en coût global vont naturellement se développer. Introduire le long terme dans des projets jusque-là mesurés à l'aune de leur coût immédiat, modifier les processus d'analyse, de transmission des données et de partage des décisions, ne saurait se faire du jour au lendemain, mais, objectifs de durabilité issus du Grenelle obligent, le moment est venu d'accélérer les évolutions en cours en ce domaine. Car bien plus qu'un calcul à afficher, le coût global constitue une optique indispensable pour l'amélioration conjointe de l'aménagement et du développement des territoires et un appel à un management complet des projets dépassant l'analyse du rapport coût d'investissement / coût d'exploitation. Appuyé sur des données les plus fiables et les plus transparentes possibles, suivies « du berceau à la tombe », en s'intéressant tout autant à la dynamique qu'il crée qu'à ses résultats chiffrés, le coût global peut jouer le rôle d'un aiguillon pour toute question à se poser et face à toute décision tout au long du projet pour conduire celui-ci avec un regard tout à la fois élargi et une plus grande acuité.



Si cette note de conjoncture 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

PS : dernière nouvelle "Une charte pour plus d'efficacité énergétique"

30 signataires, acteurs du secteur tertiaire public et privé, se sont engagés pour mettre en marche la rénovation de leur parc immobilier au sein d'une charte également signée par Cécile Duflot, ministre du Logement, et Philippe Martin, ministre de l'Écologie > http://www.planbatimentdurable.fr/IMG/pdf/131031_Charte_renovation_tertiaire_signee.pdf

Note 1 : Base réglementaire et législative du contrat de partenariat :

- o Ordonnance N°2004-559 du 17/06/04,
- o Loi N°2008-735 du 28/07/08,
- o Loi N°2009-122 du 04/02/09,
- o Article L. 1414-13 du Code général des collectivités territoriales,
- o Circulaire du MINEFI datée 09/05/12 (ref NOR : EFIT1206010C).

Note 2 : SYPEMI > <http://www.fedene.fr/content/la-federation/les-syndicats/sypemi>

Note 3 : GER > http://imis.angers.free.fr/site/IMG/pdf/sypemi_guide_afnor_fdx_60-000_aux_patrimoines_immobiliers.pdf

Note 4 : Norme ISO/DIS 15686-5 sur le coût global > <http://www.coutglobal.developpement-durable.gouv.fr>

Note 5 : Institut de l'Économie Circulaire > <http://www.institut-economie-circulaire.fr>

Note 6 : PCI > http://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/prin/coco/toenha/peinar/upload/Integrated_Design_GuideFRE.pdf

Bibliographie : Anne Demerlé-Got d'Ekopolis (projet francilien porté par l'Union régionale des CAUE en partenariat avec les membres fondateurs : l'ADEME, l'ARENE, la DIREN, la DREIF et la Région Ile-de-France) et Yves-René Guillou, avocat.