



L'APPROCHE DU COÛT GLOBAL FACE A LA RE2020



www.untec.com

Retrouvez-nous sur  

SOMMAIRE

01 L'économie de la construction, une vocation

02 Du coût d'investissement au coût global

03 Coût global & RE2020



The background of the image is a close-up of an architectural drawing on a white sheet of paper. The drawing consists of various lines, rectangles, and grids, representing a floor plan or a technical drawing. A black pen is positioned diagonally across the upper right portion of the drawing. In the lower left corner, a portion of a white ruler is visible, showing markings for centimeters and millimeters. The overall scene is brightly lit, with soft shadows.

1. L'ÉCONOMIE DE LA CONSTRUCTION, UNE VOCATION

LES ÉCONOMISTES DE LA CONSTRUCTION

Une expertise transversale au service du projet

L'Économiste de la construction est un acteur transversal des projets

- ✓ Le lien entre la MOA et la MOE ;
- ✓ Le garant de la synthèse économique.

Le spécialiste des coûts pour les opérations de constructions, de rénovations et d'aménagements

- ✓ Il planifie, coordonne et vérifie leurs réalisations.

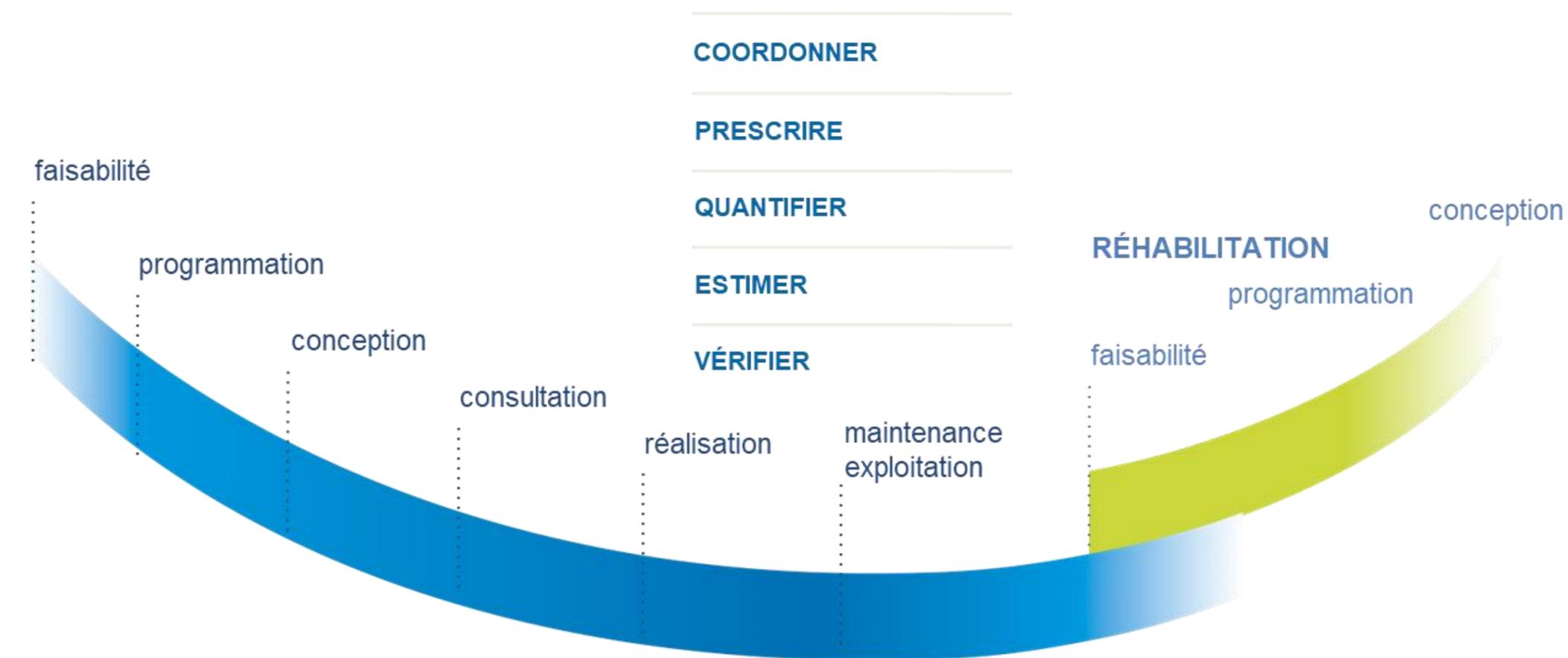
Optimisation et dialogue pour mieux répondre aux objectifs des clients

Acteur central du cycle de vie du bâtiment, l'Économiste contribue à optimiser les process depuis la conception jusqu'à la livraison :

- ✓ Il parle un langage commun à tous les intervenants et facilite le dialogue ;
- ✓ Unique garant des coûts, rigoureux, il veille à la faisabilité, à la maîtrise du budget ainsi qu'à la qualité du projet ;
- ✓ Indépendant, l'Économiste garantit l'objectivité du choix des produits et systèmes.

LES ÉCONOMISTES DE LA CONSTRUCTION

Comment intervient l'économiste dans la chaîne de valeur de la construction ?



Le rôle-clé
de l'Économiste

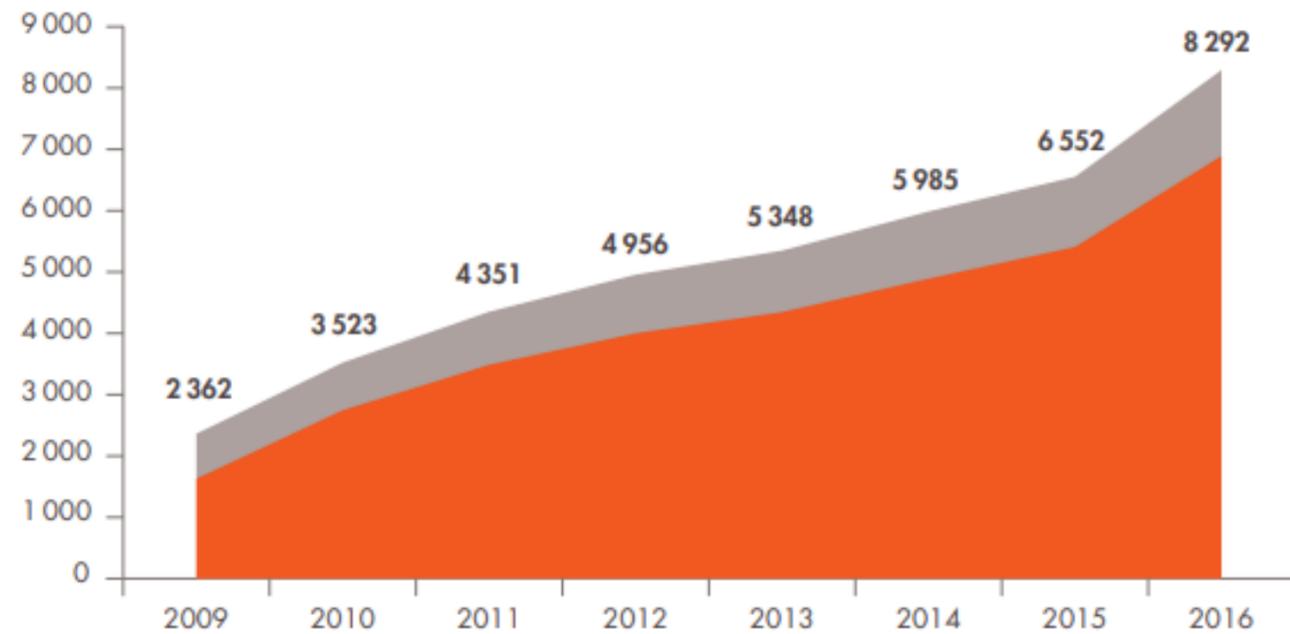
➤ déterminer
l'enveloppe
budgétaire

➤ respecter
l'enveloppe
budgétaire

DÉCONSTRUCTION

L'ÉCONOMIE DE LA CONSTRUCTION EN QUELQUES CHIFFRES

① Évolution du nombre d'entreprises d'économistes de la construction



Entreprises	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Sans salarié	1 628	2 746	3 486	4 000	4 345	4 890	5 407	6 891
Employeuses	734	777	865	956	1 003	1 095	1 145	1 401

Source : INSEE Sirene (code APE 7490A)
Stat. démographie des entreprises 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015
et extraction du fichier SIRENE pour 2016 (données non consolidées par l'INSEE)

Une présence nationale dans :



13

Régions françaises
y compris les départements
d'Outre-mer

Sources : Observatoire prospectif des métiers et des qualifications libérales



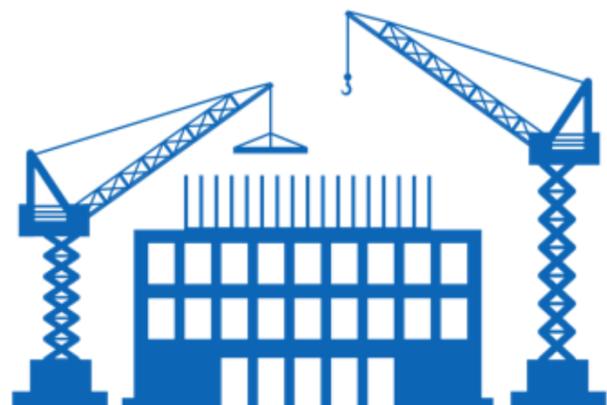
58% du chiffre d'affaires global des Économistes est réalisé sur les marchés privés

42% du chiffre d'affaires global des Économistes est réalisé sur les marchés publics.



4 collaborateurs

C'est l'effectif moyen d'un cabinet d'Économistes de la construction.



1401

Entreprises employeuses



1000 adhérents Untec

Dont 600 adhérents dirigeants répartis sur l'ensemble du territoire

The background of the slide is a close-up photograph of an architectural floor plan. A black pen lies diagonally across the top right, and a white ruler is visible in the bottom left corner. The drawing shows various rooms, corridors, and structural lines.

2. DU COÛT D'INVESTISSEMENT AU COÛT GLOBAL



DÉFINITIONS

L'approche en coût global permet d'anticiper :

- ✓ Les contraintes de **fonctionnement**,
- ✓ Les contraintes **d'exploitation**,
- ✓ La **maintenance**,
- ✓ La **déconstruction**.

Une aide à la décision :

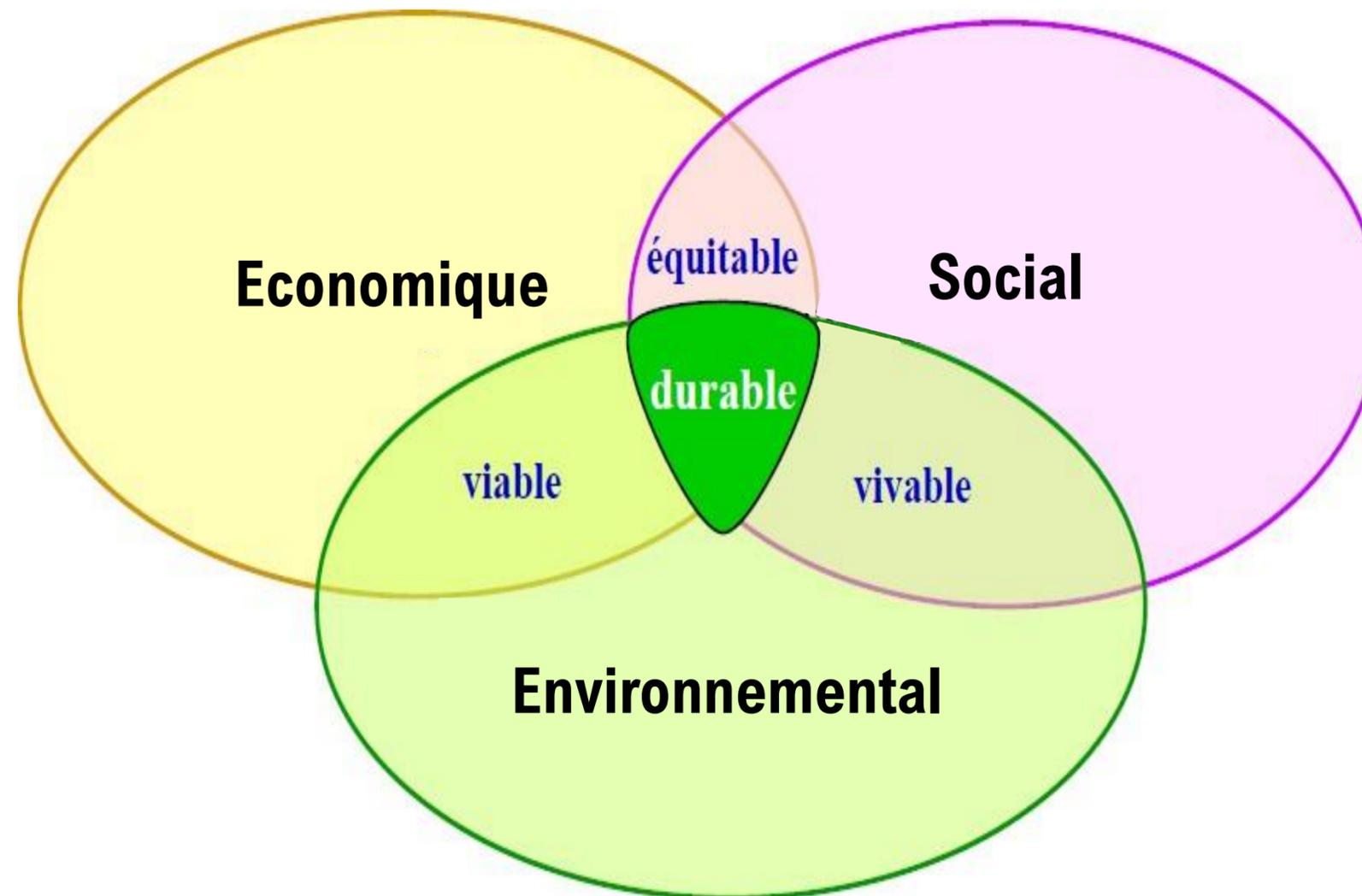
- ✓ Pour **comparer des projets** entre eux,
- ✓ Pour **comparer des solutions techniques** en vue d'optimiser un projet,
- ✓ Pour **préparer un budget prévisionnel** de fonctionnement.

Plusieurs coûts doivent donc être identifiés :

- ✓ Le **coût d'achat** ou de construction + coûts associés,
- ✓ Les **coûts de fonctionnement** ou **d'exploitation**,
- ✓ Les **coûts de maintenance**,
- ✓ Les **coûts de fin de vie**, de déconstruction, ou les gains lors de la revente du bien.

ENJEUX DU DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS L'IMMOBILIER

- Enjeux « **élémentaires** » économiques
- Enjeux « **élargis** » aux aspects sociaux
- Enjeux « **généralisés** » aux aspects environnementaux



LE COÛT GLOBAL, NORME ISO 15686-5

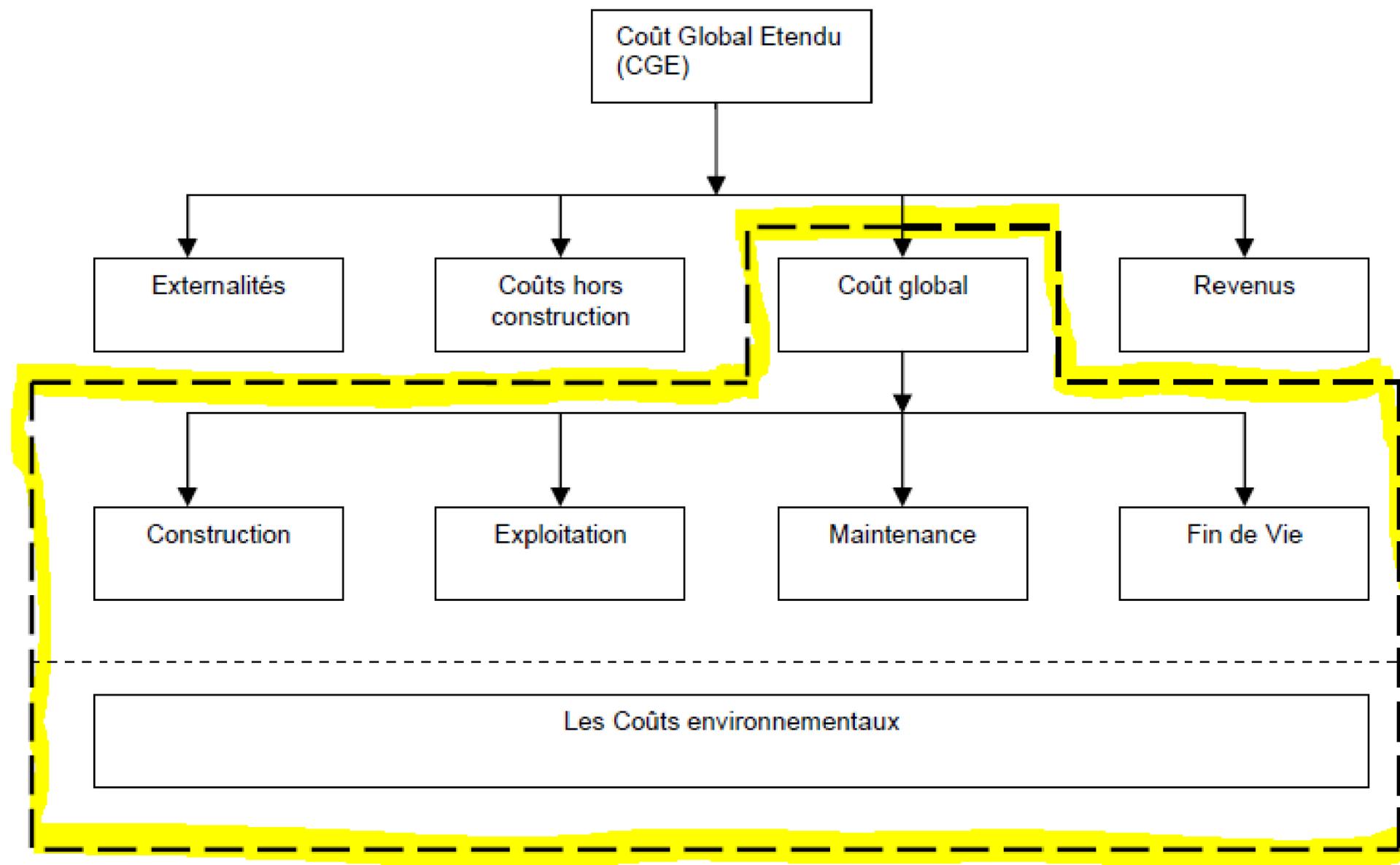
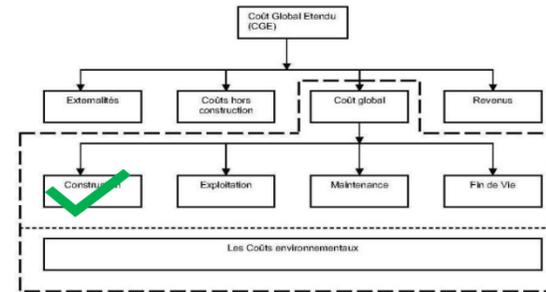


Figure 6 : Périmètres du Coût Global Etendu et du Coût Global, © ISO 15686-5

LES COÛTS D'INVESTISSEMENT

« Ensemble des opérations permettant la construction de l'ouvrage » :

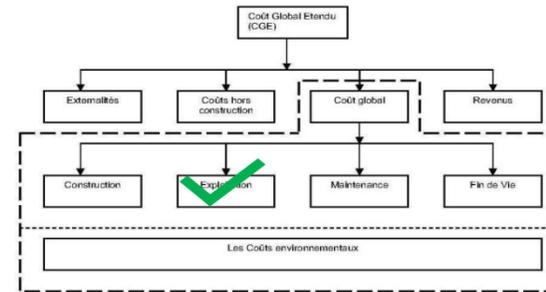
- ✓ Les coûts relatifs aux travaux
- ✓ Les coûts des prestations de services (AMO, Maitrise d'œuvre, Contrôle technique, CSPS, études de sol, etc..) > **COÛTS CONNEXES**
- ✓ Les coûts matériels (achat du terrain) > **FONCIER**
- ✓ ...



LES COÛTS D'EXPLOITATION

« Ensemble des opérations permettant l'exploitation de l'ouvrage » :

- ✓ Les consommations d'énergie et d'eau,
- ✓ Les coûts d'entretien et de nettoyage,
- ✓ Les dépenses liées à l'accueil, au gardiennage et à la sécurité,
- ✓ Les frais de gestion et d'honoraires liés à l'exploitation,
- ✓ ...

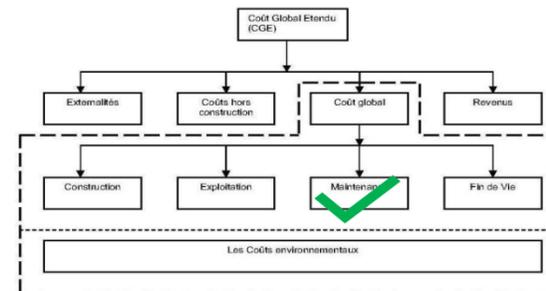


LES COÛTS DE MAINTENANCE

« Ensemble des opérations permettant à l'ouvrage de continuer à remplir ses fonctions » :

- ✓ L'entretien courant, dit petit entretien,
- ✓ Le gros entretien et renouvellement,

*Petit et gros entretien peuvent intervenir en **préventif** (interventions planifiées) ou **curatif** (réparation des pannes au gré de leur apparition)*

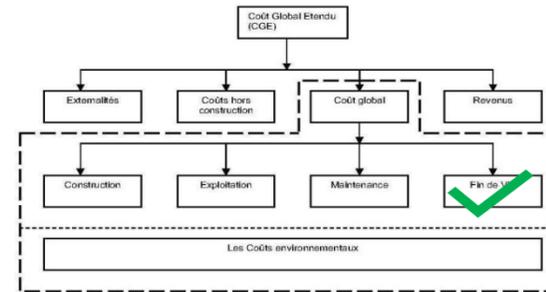


LES COÛTS DE FIN DE VIE

« Ensemble des opérations permettant de prendre en compte la fin de vie de l'ouvrage » :

- ✓ Les coûts de démolition, déconstruction > **FIN DE VIE**
- ✓ La valeur résiduelle du bâtiment > **REVENTE**

Attention!
Il s'agit de la valeur
vénale, pas de la
valeur marchande !



EN RÉSUMÉ, LE COÛT GLOBAL EST :

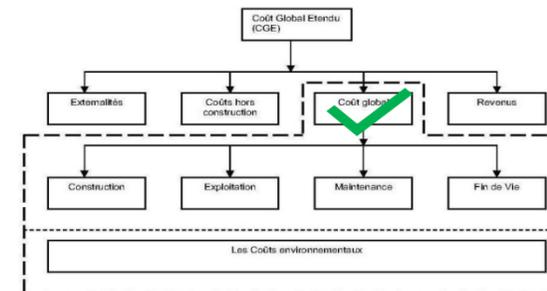
Une méthode d'évaluation économique dans des échelles de temps étendues (prévisionnel, entretien & maintenance).

Une méthode évolutive et dynamique

- ✓ Pour mesurer l'impact des coûts différés dans les choix d'investissement
- ✓ Pour illustrer les conséquences des décisions d'investissement

Une méthode d'arbitrage (aide à la décision).

Vise à anticiper les contraintes de fonctionnement, d'exploitation, de maintenance et de déconstruction dès la programmation et la conception d'un ouvrage.



LES LOGICIELS DE L'UNTEC



MeTod

Les logiciels d'Untec Services



MeTod

Anticip

► Estimer les travaux sans plan



MeTod

Estima

► Estimer les travaux en détail à l'esquisse



MeTod

Gestiona

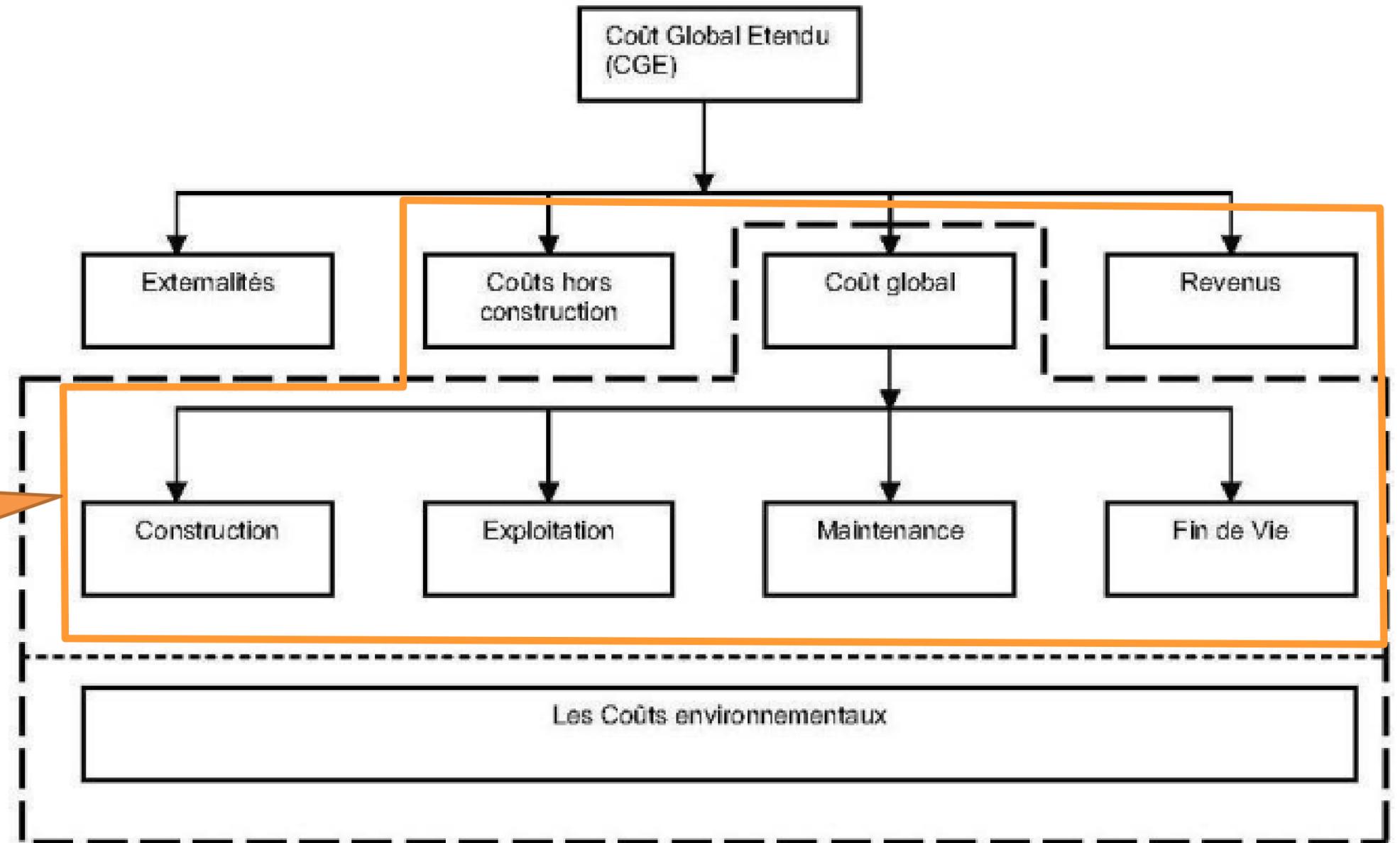
► Estimer en coût global dès le programme

DES ÉTUDES ADAPTÉES A NOS BESOINS

MeTod

Gestiona

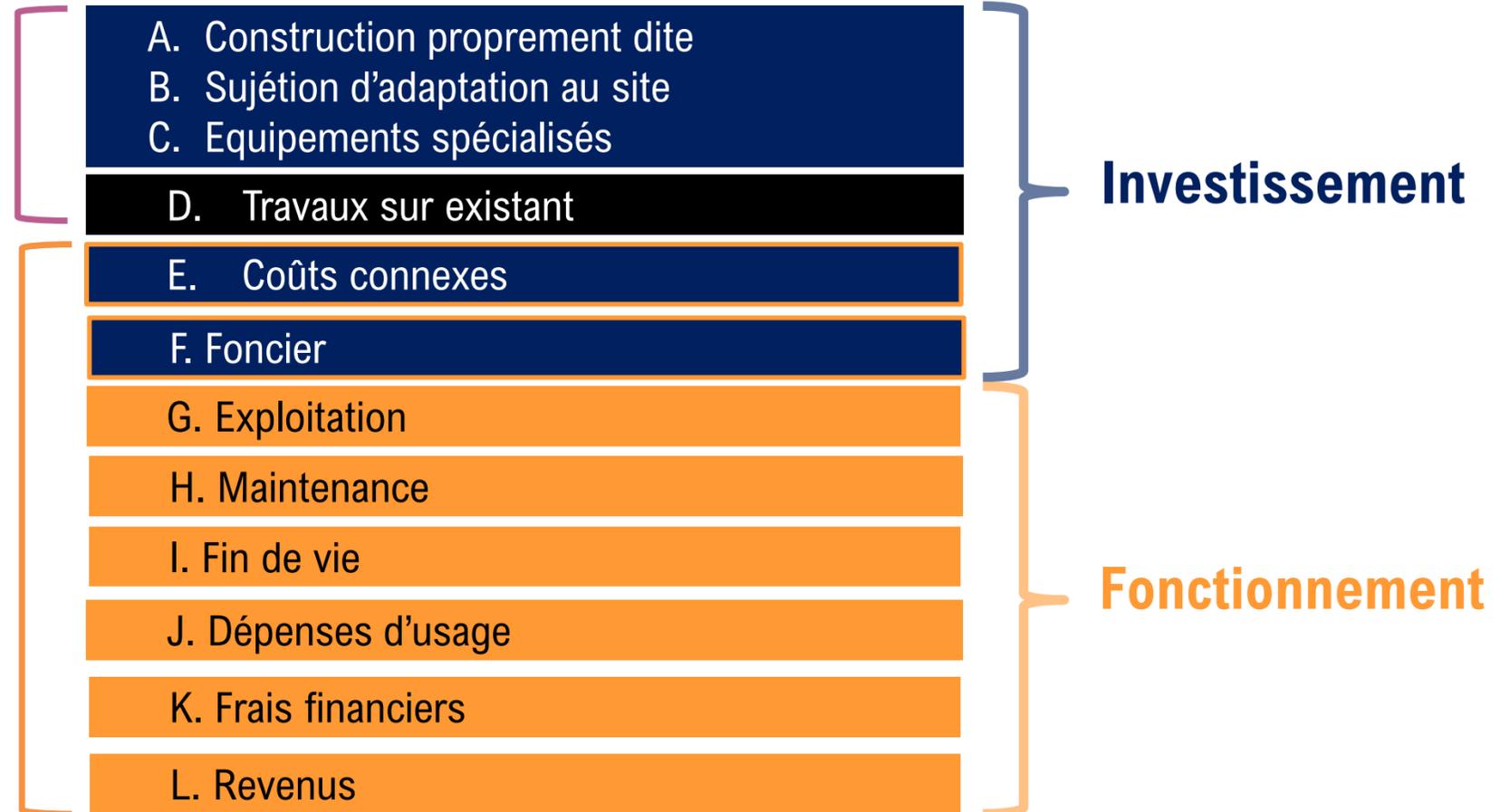
Coût global
semi-étendu



UN LOGICIEL COMPLET

MeTod
Estima

MeTod
Gestiona





MENER UNE ÉTUDE EN COÛT GLOBAL



Phase 0

Partager une vision commune des objectifs

Phase 1

Recueillir les données initiales

Phase 2a

Etablir un **coût global référence**

Phase 2b

Elaborer des **scénarii** :

- scénario sur les différents éléments du projet
- scénario sur deux stratégies de maintenance
- scénario sur les taux d'actualisation / inflations

Phase 3

Calculer les **scénarii**

Phase 4

Echanger sur les résultats



MESSAGES A RETENIR

- ✓ L'importance des choix réalisés au moment de la programmation par le maître d'ouvrage.
- ✓ L'approche en coût global consiste à évaluer l'impact des choix du maître d'ouvrage à l'échelle de **plusieurs dizaines d'années en termes de coûts différés**.
- ✓ Le maître d'ouvrage peut réaliser **plusieurs scénarii** en fonction de ses besoins pour les comparer ensuite selon différents critères qu'il aura définis.
- ✓ Le préalable à toute démarche en **coût global est donc de définir les objectifs et de préciser les attentes du maître d'ouvrage**.

The background of the slide is a close-up photograph of an architectural drawing. The drawing shows various geometric shapes, lines, and hatching, representing a technical plan. A black pen is positioned diagonally in the upper right corner, and a white ruler with black markings is visible in the lower left corner. The overall scene is brightly lit, with soft shadows.

3. COÛT GLOBAL & RE2020



COÛT GLOBAL & RE2020

Rappel des objectifs principaux de la **RE2020** :

- ✓ **Objectif 1** : « *Des bâtiments qui consomment moins et utilisent des énergies moins carbonées* »,
- ✓ **Objectif 2** : « *Ménager une transition progressive vers des constructions bas-carbone, qui utiliseront très largement le bois et des matériaux biosourcés* »
- ✓ **Objectif 3** : « *Des bâtiments plus agréables en cas de forte chaleur* »



COÛT GLOBAL & RE2020

- ✓ **Professionnel 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** par nature, il adapte 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 la maîtrise d'œuvre et la maîtrise d'ouvrage** et parce qu'il est conscient des enjeux et des impacts des constructions **l'économiste de la construction est un interlocuteur clé de la mise en œuvre de la RE2020**.



MERCI POUR VOTRE ATTENTION



www.untec.com

Retrouvez-nous sur  