



FICHE OUTIL : ANALYSE COÛT GLOBAL.

L'approche en coût global permet de prendre en compte les coûts d'un projet de construction au-delà du simple investissement, en s'intéressant à son exploitation (charges liées aux consommations énergétiques à la consommation d'eau), à la maintenance, au remplacement des équipements ou des matériaux mais également à la déconstruction du bâtiment.

Cette approche permet également de prendre en compte d'autres critères environnementaux et relatifs à la santé. On parle alors d'externalités. Les exemples les plus connus d'externalités sont les émissions de gaz à effet de serre et l'impact sur l'environnement (biodiversité, eau...) ainsi que l'impact sur la santé des occupants.

L'importance des choix réalisés au moment de la programmation par l'équipe du maître d'ouvrage s'avère primordiale. 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, d'impacts sur l'environnement. Le maître d'ouvrage peut réaliser plusieurs variantes de projets 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.

La démarche en coût global permet également de valoriser les choix en faveur de l'environnement ou des économies d'énergie pour une opération pour laquelle un surcoût à l'investissement peut exister par rapport à une opération « classique ». En effet, cette vision à long terme permet de mettre en exergue les économies futures lors de l'exploitation du bâtiment.

- ✓ **Cette approche est particulièrement adaptée aux nouveaux outils juridiques de contractualisation mis en place notamment pour les maîtres d'ouvrage publics.**
- ✓ **Cette vision est d'autant plus importante que l'on estime que, pour certains bâtiments, le coût d'investissement d'une opération ne représente que 25% du coût total, la différence (75%) survenant au cours de la vie du bâtiment.**
- ✓ **La norme ISO 15686-5:2008] fournit des lignes directrices relatives à l'analyse du coût global des bâtiments.**

La notion de coût global permet de mettre ainsi en balance des choix d'investissement en regard des économies qu'ils peuvent générer ensuite pendant la vie du bâtiment. Les bâtiments dits HQE, passifs ou à basse consommation, peuvent être parfois plus chers à construire que d'autres plus traditionnels. Mais en coût global, étant beaucoup plus sobres en termes de consommations énergétiques, le bilan économique de l'opération peut apparaître plus intéressant selon une approche en coût global.

Une définition possible de cette notion est la suivante :

« Le coût global est l'ensemble du montant de l'investissement initial, des coûts différés de fonctionnement (entretien, maintenance, exploitation) et de gestion pendant la durée de vie du bâtiment, » ce qui peut, en première approche, s'exprimer selon l'équation suivante :

Coût global = coût initial + coût différé - coût résiduel
où le coût résiduel reflète la valeur du bien au terme d'une durée choisie.