



## COÛT GLOBAL / COÛT REEL COMMISSION NATIONALE 2006/2007 SYNTHESE

*Le texte ci-dessous a été élaboré par la commission nationale de l'OGBTP, animée par Jacques Hinterlang, créée au cours de l'Assemblée générale 2006, et à laquelle ont participé architectes et entrepreneurs des Offices des départements 08, 17, 21, 34, 54, 63, 77 et 80.*

### **Origine du thème (année 2004)**

« Comment obtenir de nos maîtres d'ouvrage une réflexion objective sur la réalité des coûts de construction, de la conception à la réalisation ? ». Cette question, origine du thème, fait partie du sujet « coût global » (comme presque tout d'ailleurs !!), mais elle est bien loin de sa maîtrise globale.

L'objectif donné par Jean-Claude Lemonnier au cours de l'Assemblée générale 2004 était bien de prouver aux maîtres d'ouvrage que, pour un prix de construction donné, le cadre d'intervention des constructeurs a ses limites. Nous étions bien dans **le coût des choses** qui doit conduire le maître d'ouvrage à payer **le juste prix** de ce qu'il demande (« savoir mettre **LE** prix »).

C'est au cours de l'assemblée générale 2005 que, tenant compte des remarques des participants, l'expression « **coût global** » est accolée à celle de réalité des coûts ou « **coût réel** ». Depuis cette date, les réunions hésitent entre les deux thèmes et le groupe de travail a du constater que l'approche simultanée des deux sujets gênait l'efficacité des réunions et interdisait d'y voir clair, donc de progresser.

Ce document a donc pour but d'identifier les deux notions, d'en donner une description simplifiée, de diffuser les conclusions des échanges et de proposer aux Offices quelques pistes de travail.

### **Définitions**

**Le coût global** comprend :

- le coût réel de l'investissement défini ci-dessous,
- les dépenses d'entretien pour conserver le bien en bon état d'utilisation,
- les dépenses de maintenance pour conserver la valeur patrimoniale du bien,
- les dépenses de fonctionnement et d'usage qui dépendent en partie du mode d'utilisation,
- les dépenses de consommation (eau, énergie, consommables, etc.),
- les frais de gestion et d'exploitation,
- les modifications et adaptations des locaux

- les conséquences des nuisances produites par le bâtiment (traitement des déchets, bruit, vie du quartier, etc.),
- les impacts du bâtiment sur l'environnement, (production de CO2, déplacements des personnes, urbanisme, transports induits, etc.),
- les dépenses sociales (santé, intégration urbaine, etc.)
- les coûts de déconstruction en fin de vie,
- etc.
- 

**Le coût réel** est le **coût de l'investissement**, tel qu'il apparaît dans les comptes du maître d'ouvrage au moment de la livraison de l'ouvrage. Il comprend :

- le coût du terrain,
- les VRD,
- toutes les dépenses engagées par le maître d'ouvrage pour en préciser les caractéristiques (géomètre, sondages, études d'urbanisme, etc.),
- l'établissement du programme,
- les dépenses de montage et de promotion,
- les honoraires de l'architecte et de l'ingénierie,
- les coûts de construction,
- les travaux supplémentaires,
- les aléas de chantier,
- les frais de mise en service et de raccordements,
- etc.

Cette analyse simplifiée fait apparaître une différence importante :

- Le coût de l'investissement est mesurable et mesuré au quotidien. Il est donc prévisible et énonçable dès le lancement de l'opération.
- En revanche, le coût global recouvre de nombreuses notions difficiles, voire impossibles, à mesurer, ce qui complique fortement toute prévision confirmable par les faits.

Il faut noter que les experts s'accordent pour dire que le coût d'investissement représente environ 20 à 30% du coût global.

## **Constat actuel**

### **Le coût global**

Comme indiqué ci-dessus, le coût global a de multiples composantes. Vouloir les maîtriser toutes est une utopie, car personne n'a les compétences nécessaires dans tous les domaines concernés. Cependant, s'intéresser à certaines d'entre elles et les approfondir est source de progrès et de remise en cause de certaines habitudes contestables au regard du développement durable.

L'analyse délicate des dépenses après la livraison, l'impossibilité de les comparer d'une opération à l'autre (chaque opération conduit à un objet unique), l'approche essentiellement théorique de tous les coûts induits (santé, environnement, vie urbaine, etc.) font qu'on ne peut jamais mesurer, donc prouver, la pertinence et l'efficacité des améliorations proposées. Le coût global n'existe qu'à « dire d'expert », ce qui autorise d'ailleurs de nombreux prestataires à vivre du coût global sans rendre beaucoup de comptes sur le sujet. En un mot, le coût global d'une opération déterminée n'est **pas mesurable** ; il ne peut être qu'**estimé**.

La vie future des bâtiments concerne les gestionnaires, mais de nombreuses opérations sont promues par des investisseurs qui ne gèrent pas. « *La barrière française existant entre les services « investissement et gestion » interdit l'approche globale des problèmes de construction.* » (F. Pellegrin)

Les bonnes intentions des maîtres d'ouvrage sur le sujet sont de plus en plus nombreuses, mais l'obligation de respecter une enveloppe budgétaire calculée à court terme les réduit souvent à zéro, malgré les efforts des architectes et des entrepreneurs qui essaient d'utiliser l'approche du coût global pour relativiser l'importance du coût de construction.

**Le coût futur d'utilisation est le domaine minimal** (c'est la face économique visible du coût global) **qu'il faut savoir maîtriser pour envisager une action sur le coût global**. Il comprend les dépenses d'entretien du bâtiment, de maintenance, ainsi que les consommations qui dépendent en partie de la façon de vivre des occupants. Nous devons constater que cette modeste part du coût global n'est pas simple à mesurer, que les données obtenues sont rares et difficiles à exploiter, et que les résultats restent confidentiels.

### **Le coût d'investissement**

Moins dispersés que pour le coût global, les paramètres constitutifs du coût d'investissement restent très nombreux.

De plus, la réalité du coût final d'investissement, constaté par le maître d'ouvrage au moment de la prise de possession du bâtiment qui lui est livré, et sa comparaison avec les estimations faites aux différents moments du processus de construction (programme, projet, résultat de l'appel d'offres, coût à la livraison), son très rarement diffusées, donc non utilisables pour les opérations suivantes.

De nombreux maîtres d'ouvrage, pour qui la réalité du coût est le seul résultat de l'appel d'offres, peuvent ainsi donner un prix objectif non cohérent avec le programme décrit, ce qui coûte très cher à tous les intervenants (études à refaire, projets à reprendre, négociations de rabais, appels d'offres successifs, voire projets sans suite). Il en résulte des écarts importants, bien que non analysés, entre le budget du programme, l'estimation du projet d'architecte, le résultat de l'appel d'offres et le coût final déboursé (donc accepté trop tard) par le client, sans parler des énormes écarts de prix entre les offres.

D'une façon générale, la notion de coût fait rarement partie des échanges entre professionnels, et on évoque plus souvent **le prix** (approche commerciale) que **le coût** (approche technique).

Enfin, les argumentaires actuels des architectes et entrepreneurs pour annoncer et justifier le coût réel du projet (donc du programme), et des travaux ne sont pas « crédibles » auprès de la majorité des clients (maîtres d'ouvrage) qui ont pour seul enjeu d'obtenir un prix respectant leur budget.

## **Conclusion**

### **Coût global**

Architectes et entrepreneurs **peuvent** améliorer leur connaissance des paramètres du coût global (leur culture) et en approfondir certains. C'est, pour chacun, l'occasion de donner du sens à son travail, de revisiter ses motivations, et de hiérarchiser autrement ses critères de choix techniques.

Il est donc souhaitable que les Offices organisent des **réunions d'échange et d'information** pour améliorer la **prise de conscience** de ce qu'est le coût global, en invitant les maîtres d'ouvrage à y participer et pour partager avec eux **quelques ambitions concrètes** sur le sujet.

Les professionnels, qui participent tous au coût global des ouvrages, ne peuvent travailler qu'à sa marge dans leur domaine limité de compétences et d'intérêt. Chacun doit donc rester à la mesure de **la responsabilité** que **sa compétence** lui permet de prendre.

La distinction entre le **coût d'investissement** et le **coût futur d'utilisation** permet de mieux préciser les responsabilités de chaque intervenant (maître d'ouvrage, architecte, entreprises, exploitants et usagers) ainsi que les **interactions** et les **impacts** de l'un sur l'autre. <sup>1</sup>

### **Coût d'investissement**

Architectes et entrepreneur **savent** travailler et agir sur le coût d'investissement de l'ouvrage. C'est leur travail quotidien, fréquemment contrarié par les non cohérences internes du programme, en particulier au niveau du coût d'objectif.

Il est donc souhaitable d'encourager les Offices à **travailler** sur le **coût de l'investissement** (annoncé, justifié et constaté), qui concerne tous leurs membres, pour améliorer toute la chaîne de production allant de la conception à la réalisation, et pour la rendre plus efficace.

Les professionnels travaillent tous, en effet, pour maîtriser la globalité du coût final des opérations qu'ils entreprennent et pour améliorer l'objectif du client annoncé dans le programme. C'est donc dans ces domaines que le travail commun Architectes / Entrepreneurs semble le plus efficace et le plus utile pour des mises en œuvre allant dans le sens de l'intérêt général et en particulier de l'intérêt des maîtres d'ouvrage.

### **Quelques pistes de travail pour les offices départementaux**

Pour le **coût global** :

- **Poursuivre les actions pédagogiques** engagées vers les maîtres d'ouvrage, au cours de débats, réunions, etc., pour mieux les sensibiliser à la relation qui existe entre l'investissement qu'ils font et les conséquences sur l'environnement (social, vie de la cité, environnement, etc.), et pour développer la culture de tous les professionnels sur le sujet.
- Obtenir des maîtres d'ouvrage **la publication des mesures de leurs dépenses** d'entretien et de maintenance et les provoquer à mettre en place dans les départements des observatoires pour en tirer des enseignements utiles et utilisés.

Pour le **coût de l'investissement** :

- Mettre au point **une méthode de travail client/architecte**, en confiance, pour détecter puis supprimer les causes d'incohérences entre coût d'objectif et rédaction du programme.
- Mettre au point **des ratios crédibles** pour les maîtres d'ouvrage, permettant de leur expliquer et d'optimiser le coût réel des opérations.
- Demander aux maîtres d'ouvrage de suivre et de publier **l'évolution du coût de chaque opération** : budget initial, résultat de la consultation, coût final de la construction, coût d'exploitation.
- Engager des actions pour déculpabiliser les maîtres d'ouvrage qui veulent retenir le **mieux-disant** et proposer des méthodes localement adaptées.

---

<sup>1</sup> Voir document émis en marge du travail de la commission nationale.