

7 Plan de financement

7.1 Coût global

Référentiel H et E : CG

La notion de coût global prend en compte a minima (coût global relatif) :

- Les coûts de conception,
- Les coûts de construction de l'opération,
- Les coûts liés à son utilisation
- Les coûts liés à la fin de vie de l'opération

L'analyse en coût global relatif permet d'établir des études techno-économiques comparatives et entre différentes solutions choisies et définies préalablement.

Norme ISO 15686-5

Cette norme concerne les bâtiments et biens immobiliers construits en fonction de la durée de vie et fournit les lignes directrices relatives à l'analyse du coût global des bâtiments, des constructions et de leurs composants (cadrage et méthode de calcul).

Le coût global permet l'évaluation systématique des coûts du cycle de vie pendant une période d'analyse donnée. Le coût global étendu (objet de la norme ISO 15686-5) prend en compte également les aspects sociaux et environnementaux c'est-à-dire les notions d'usage en plus des aspects construction.

La norme propose une nomenclature à partir d'une arborescence générique par catégorie de coûts (cf. graphique ci-après, issu du dossier Millesime 2012 qui est indicatif, les coûts pouvant être nécessaires ou facultatifs d'un projet à l'autre).

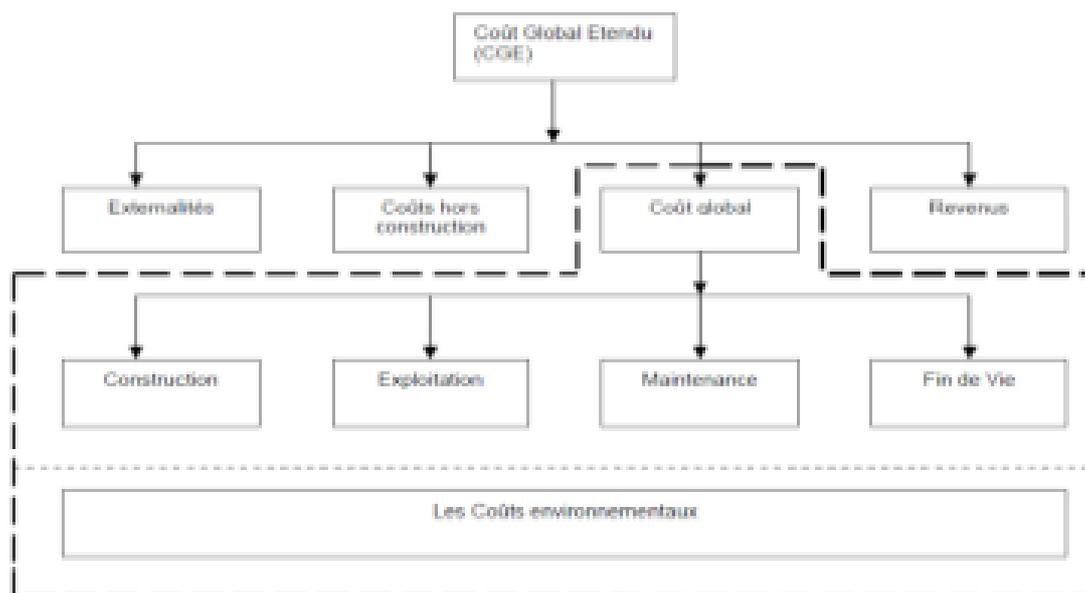


Figure 6 : Périmètres du Coût Global Étendu et du Coût Global, © ISO 15686-5

En tout état de cause et avant de présenter le calcul du coût global, il est indispensable de préciser :

- La période d'analyse pour le cycle complet de l'ouvrage (" 100 ans, mais si la période est plus courte, intégrer la valeur en fin de vie) ;
- Le taux d'actualisation, généralement compris entre 0 % et 4 % en précisant la date de référence (date de livraison de la construction).
- Valeur constante (sauf pour les fluides énergétiques qui peuvent intégrer un taux d'inflation).

Le calcul en coût global devra se baser au minimum sur les éléments suivants :

- La construction
- L'exploitation
- La maintenance.

L'approche en coût global est une méthode d'aide à la décision permettant de guider le maître d'ouvrage dans ses choix stratégiques. Ce dernier doit donc pouvoir disposer de données comparatives techno-économiques s'ajoutant à d'autres éléments nécessaires à sa prise de décision.

Pour répondre aux exigences de la certification H&E, la comparaison de deux scénarii minimum devra être fournie : l'opération de base (correspondant au prix moyen constaté dans le neuf) et l'opération finale (avec les choix du maître d'ouvrage et ceux exigés par la certification H&E). Cf. exemple ci-dessous :

		Opération affichant un prix moyen dans le neuf	Opération certifiée H&E
Prix d'acquisition	Prix de vente estimé de l'appartement	€	€
	Dépenses initiales	€	€
Exploitation, Maintenance, Entretien	Coût diffusés	€	€
	Economies		€
TRI	Temps de retour sur l'investissement		Années
Valeur résiduelle	Valeur résiduelle estimée du bien à la fin de la période d'analyse (35 ans)	€	€
Plus-values (qualitatives)	Sociale		
	Environnementale		
	Confort		
	Santé		

Au-delà des calculs obligatoires ou nécessaires, le coût global est intéressant pour comparer entre elles des variantes significativement différentes. Il serait alors nécessaire que Seuil et LJP conviennent au préalable :

- la teneur précise des variantes ;
- les paramètres du calcul qui auront un impact majeur sur le résultat, en particulier (sous réserve de l'avis de ceux qui sont rodés à l'emploi des logiciels CG) : la durée, les taux d'actualisation et d'inflation, les règles d'évaluation des valeurs résiduelles, l'évolution dans le temps des coûts unitaires pris en compte pour les charges (énergie, eau, travail, ...).

7.2 Coût d'objectif

Coût des travaux : 1 451 000 euros HT.

Le prix comprend, les VRD, la construction du plancher bas, la construction de l'immeuble et le coût des fondations correspondant à la construction d'un immeuble équivalent sans parking.

Le prix ne comprend pas la construction des parkings.

Budget prévisionnel

Décomposition	Coût HT <i>Hors terrain, assurance, frais financiers</i>	Plan de financement prévisionnel <i>Hors appel à projets</i>	Montant
Etudes dont :	232 795	Aides dont :	13 950
<i>Honoraires MOE Base</i>	123 335	<i>Union européenne</i>	
<i>Honoraires MOE Mission compl.</i>	24 110	<i>Etat</i>	4 725
<i>Honoraires acousticien</i>	5 804	<i>Région (Aide AMO)</i>	4 725
<i>Honoraires AMO QEB + finance</i>	30 100	<i>ADEME (Aide AMO)</i>	4 500
<i>Etude de sol</i>	1 640	<i>Fondation de France</i>	
<i>OPC</i>	14 510		
<i>Contrôleur SPS</i>	7 255		
<i>Contrôleur technique</i>	9 141		
<i>Label Qualitel H&E</i>	11 900		
<i>Divers</i>	5 000		
Travaux dont :	1 719 086		
<i>Construction</i>	1 450 965		
<i>Parkings sous-sol</i>	198 809		
<i>Branchements VRD</i>	69 312		
<i>(Le détail des coûts par lot est disponible dans le chapitre 4.1 du dossier d'Appel à Projet)</i>			
Autres frais		Autofinancement :	1 937 931
<i>Sans objet</i>		<i>Prêt CARSAT</i>	179 701
		<i>Prêt PLS (au prorata des dépenses détaillées ici)</i>	977 130
		<i>Capital société</i>	526 100
		<i>Appel à Projet</i>	255 000
Total HT	1 951 881	Total HT	1 951 881

