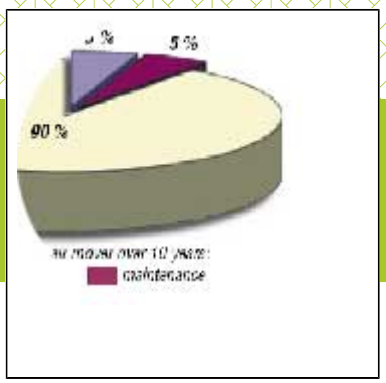

A propos de coût global...

Rien de plus naturel et responsable que d'examiner le coût global d'un bâtiment, mais rien de plus délicat aussi. Le coût global, c'est-à-dire sur 5, 10, 20 et 30 ans signifie « dépenses d'exploitation incluses »... Et d'abord l'énergie. Il peut sembler facile d'estimer les consommations de chauffage à l'aune des performances données par la RT et les labels. Ce serait oublier trois difficultés majeures :

- d'abord que les consommations réglementaires sont calculées sur la base d'hypothèses qui ne sont pas toujours respectées comme les températures de confort parfois jugées trop faibles par nombre d'utilisateurs,
- ensuite que la baisse des consommations de chauffage et de rafraichissement donne une part relative toujours plus importante aux consommations liées aux usages, part variable s'il en est, en fonction de l'équipement installé et des habitudes,
- enfin soulignons que personne ne maîtrise une donnée qui n'est pas neutre : l'évolution du prix de l'énergie. En effet, que l'on se place dans la fourchette haute ou la fourchette basse des estimations des experts, la conclusion d'une étude d'opportunité d'amélioration énergétique peut changer du tout au tout !

  L'estimation des dépenses énergétiques est donc à faire en tenant compte des usages, et à entourer d'une certaine prudence.

Le coût global regroupe aussi l'entretien, la maintenance. De ce point de vue l'équipe de maîtrise d'œuvre a aussi une incidence très importante sur le coût global et ce par le choix des matériaux (durabilité, nettoyage...) mais aussi des solutions techniques et d'équipement (production d'énergie...) et enfin à travers des données moins mesurables comme l'accessibilité des installations et gaines... De ce point de vue, les démarches de programmation environnementale ont beaucoup apporté aux programmes et aux projets. Enfin, quand le coût global doit intégrer plus largement des salaires ou des prestations contractuelles, toute approche ne peut se faire qu'en collaboration étroite avec le maître d'ouvrage. En définitive, l'estimation du coût global ne peut être établie sérieusement que sur la base d'un projet quelque peu défini (esquisse minimum). Et donc au stade concours. Pour autant, et pour que l'approche puisse être conduite, elle doit être anticipée dès la phase programme ; et ce :

- d'une part par la prise en compte des objectifs dans le programme environnemental et technique,
- d'autre part par la synthèse de cadres de réponse et de suivi permettant à l'équipe de maîtrise d'œuvre de fournir des données objectives indispensables à l'estimation du coût global.

Conduire une analyse du coût global n’est donc pas impossible dans le cadre d’une démarche de programmation, mais il convient d’attendre le concours, voire l’APD pour disposer de données véritablement consolidées.

O.T.