

# Hopitech 2007 – La Rochelle



**Pierre Mit – Vice Président**  
L'approche économique : coût,  
valeur et financement de la HQE®

# Constat préalable :

Vouloir dire de prime abord que la HQE® et le développement durable, impactent le prix des constructions, je ne pense pas que ce soit la bonne entrée pour aborder le sujet.

Dans la présentation qui va suivre, nos réflexions porteront principalement sur les constructions sans prendre en considération les aménagements extérieurs (les vrd)

# Coût, valeur

- Pour aborder le coût, la valeur et surtout si l'on veut faire des comparaisons, il est bon de savoir de quoi l'on parle.
- Souvent les comparaisons sont hasardeuses, car on ne connaît pas le contenu (prestations, incidences, spécificités) et le contenant (dimensions, typologie) des constructions sur lesquelles on veut travailler.

# Décomposition du contenu

(issue de la méthode Untec)

3 fonctions bien distinctes :

**A – Construction proprement dite**

(Qui se décompose en trois, clos et couvert, partitions & finitions et équipements techniques)

**B – Sujétions d'adaptation au site**

(Incidences ABF, nature du sol, environnement,...)

**C – Equipements spécialisés propres à la construction**

(Pour l'hospitalier, on sera plus sur les équipements liés à la fonction hôtelière, les équipements spécifiques étant rarement dans le prix de la construction, sauf les spécificités pour la médecine nucléaire ou la radiologie)

# Nature du contenant

- L'activité qui y est exercée

Fortes incidences sur le contenu

- Les surfaces

Bien parler de la même chose, shob, shon, sdo, utile, programme, balayables, ...

- Les références unitaires

Nombre de lits, de repas,...

# L'ingénierie

Dans ce prix de la construction, il ne faut pas oublier de prendre en compte les frais liés à l'ingénierie. Ils peuvent peser plus ou moins lourd, mais tout dépend de la nature et du contenu des études et de qui en a la prise en charge.

# But du rappel

Ce rappel n'a pour but que de bien structurer la décomposition, la nature d'un prix, afin de pouvoir :

- Savoir de quoi l'on parle
- Comparer ce qui est comparable

# Origine des coûts de construction

Les coûts des constructions sont issus:

- bien sûr d'un résultat d'un appel d'offres (que dire de la conjoncture)
- d'un chantier (avec plus ou moins de surprises),
- mais surtout d'un programme (quid du contenu, des exigences).

# Le programme

Le programme va définir et maîtriser les besoins (quantitatifs et qualitatifs), que l'on peut appeler les besoins dus à l'usage (construction proprement dite), auxquels il faut rajouter d'une part, la part due à la localisation du projet (adaptation au site) et les spécificités liées à l'activité (équipements spécialisés).

# Exploitation-Réglementations

A cela, il faut rajouter les contraintes dues à l'exploitation, qui induiront des choix sur la pérennité des matériaux et les techniques utilisées, tant sur les éléments passifs qu'actifs. Evidemment, il va sans dire que toutes ces contraintes sont impactées par les réglementations (dtu, normes, accessibilité, incendie, phonique, thermique, sismique, urbanisme...).

# L'image

Mais ce que le programme ne maîtrise pas, c'est l'image.

Bien que l'ensemble des contraintes ci-dessus, influent fortement, le geste architectural, celui-ci n'est quantifiable que lorsqu'il a été posé sur le papier (c'est une image, en réalité, on devrait dire enregistré sur le disque dur).

# Qui influe sur le coût ?

Si on schématise le découpage du coût d'une construction et que l'on établit une hiérarchisation

des données influant sur le prix, on peut dresser la liste suivante:

- l'usage (compris toutes les sujétions)
- le fonctionnement
- l'image

# Les modèles

Les deux premiers sont quantifiables d'une façon mathématique, le troisième du fait de son côté subjectif, est plus difficile à appréhender.

Si l'on voulait gommer le dernier critère, il faudrait revenir à la politique des modèles  
!!!!

# La bonne cause

La HQE®<sup>®</sup>, le développement durable, (bien que ce soit pour la bonne cause), l'avenir de la planète, rien n'y fait: Pavlov est là !

Une contrainte supplémentaire, donc un surcoût !!!

# Changer les habitudes

Si l'on veut continuer à construire avec les moyens financiers mobilisables, en intégrant cette nouvelle donne, pas si nouvelle que ça, le bon sens, le respect des autres et la limitation de certains égos, faisaient que, comme Monsieur Jourdain, on était déjà dans l'esprit de la démarche sans le savoir, il faut changer les habitudes.

# La France le pays de Mr +

Le malheur, c'est qu'en France on entasse les normes, les réglementations, les recommandations, sans se préoccuper des interférences, voire des incompatibilités. Cela amène parfois à des inepties qui impactent les coûts et rendent parfois l'utilisation des bâtiments délicate.

# Avant... Après c'est trop tard

Si l'on veut minimiser l'impact financier d'une nouvelle donnée, il faut l'intégrer dès la faisabilité, car après, plus on avance, tant au stade de la programmation, de la conception et enfin de la réalisation, plus l'impact financier sera important (exponentiel).

# Financement

La course aux subventions, les crédits d'impôts, je n'en parle même pas. Nous sommes dans le cadre de constructions publiques, nous travaillons avec l'argent du contribuable, la source est la même, ce qui est donné d'une main, c'est ce que l'on n'aura pas de l'autre.

Il faut donc si on peut dire, autofinancer.

# La solution : Le coût global

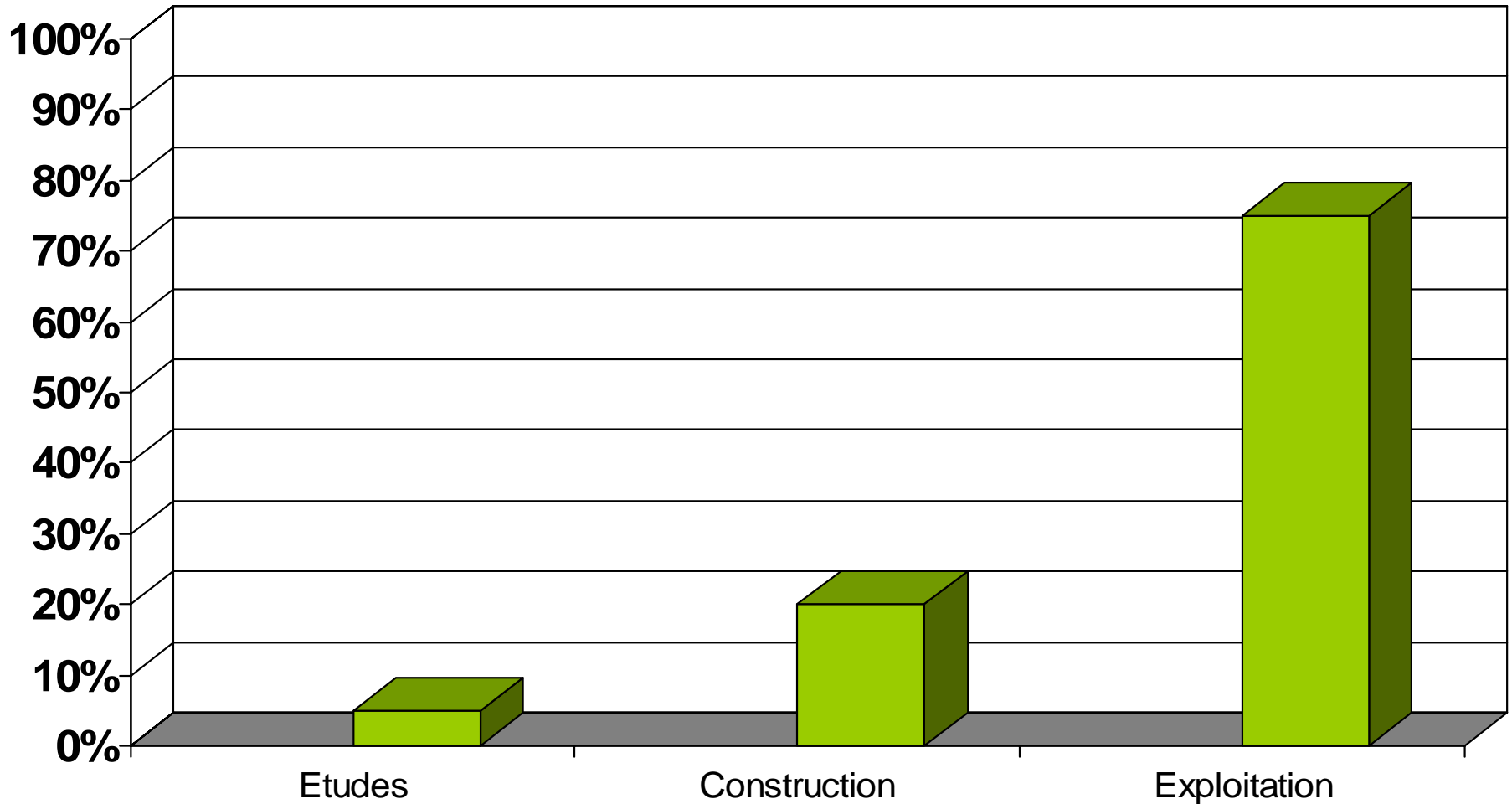
Raisonner sur le long terme, accepter (peut-être) d'investir plus, pour économiser sur le fonctionnement.

Pourquoi ?

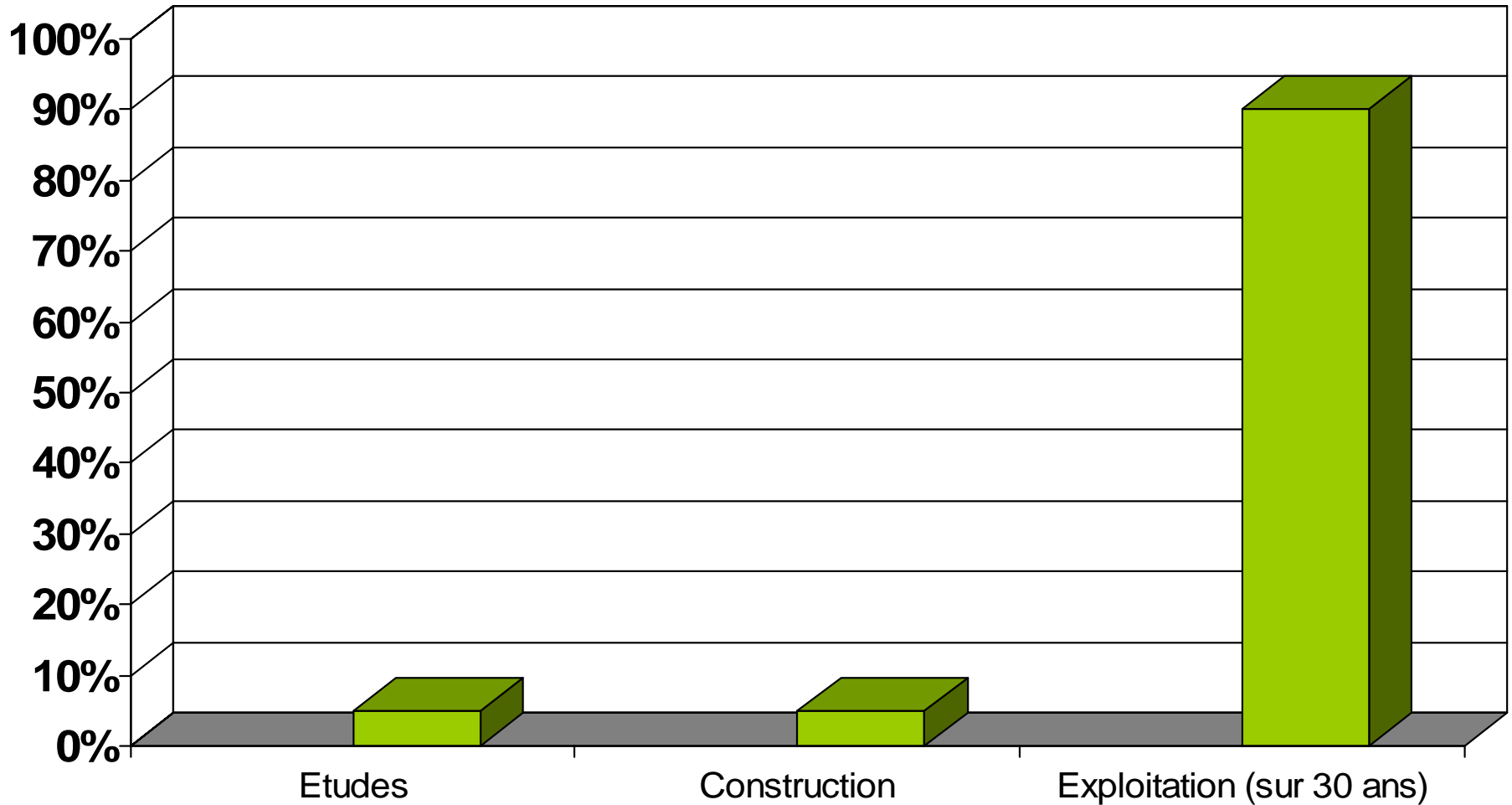
Réalisons un constat très simple sur le cycle de vie d'une construction, tant au niveau de la répartition de la dépense, que sur la durée relative des phases.

# Répartition de la dépenses

(source Apogée)



# Durée relative des phases



# Le bon sens

Les deux graphiques parlent d'eux-mêmes et reflètent la même tendance: on voit bien que ce qui pèse et dure le plus, **c'est l'exploitation.**

Construisons donc des bâtiments, conformes à l'usage, avec une image raisonnée, qui intégreront des systèmes constructifs s'insérant dans la démarche HQE® et du développement durable et permettant une minimisation des coûts d'exploitation.

# Le long terme

Il est impératif que cette démarche soit impulsée dès les prémices d'une opération, afin que la ligne de conduite soit claire pour tous et que l'impact financier puisse être apprécié sur le long terme.

# L'affaire de tous

La haute qualité environnementale®, le développement durable ne sont pas uniquement l'affaire de spécialistes, mais l'affaire de tous, décisionnaires, concepteurs, réalisateurs, gestionnaires et utilisateurs.

# Tous, tous

Ah! j'oubliais le législateur, car pour mesurer réellement le coût global, il faut une révolution dans la comptabilité publique, amenant à fusionner le budget d'investissement avec celui de fonctionnement.

Merci de votre attention.