

1

Chapitre

LES ENJEUX QUELQUES REPÈRES	7
DE QUOI PARLE-T-ON ?	8
<i>Le coût de l'investissement</i>	8
<i>Les coûts différés</i>	9
<i>Le coût total d'occupation</i>	10
<i>Les surfaces</i>	10
QUELQUES ENJEUX ÉCONOMIQUES	12
<i>En termes de charges</i>	12
<i>En termes de valeur</i>	13
LE CYCLE DE VIE IMMOBILIER	15
<i>Les phases "amont" de la réalisation</i>	15
<i>Les phases de réalisation</i>	18
<i>La phase d'exploitation</i>	18
LES DIFFÉRENTS MODES D'EXPLOITATION – MAINTENANCE	18
LA QUALITÉ D'USAGE	20
LES IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX	20

2

Chapitre

ACTUALITÉ DE LA NOTION DE COÛT GLOBAL	23
LE COÛT GLOBAL ÉLÉMENTAIRE	27
LE COÛT GLOBAL "ÉLARGI"	30
LE COÛT GLOBAL "PARTAGÉ"	32

3

Chapitre

POUR UNE APPROCHE PRAGMATIQUE DES COÛTS DIFFÉRÉS	35
LES PHASES PRÉALABLES	36
<i>Les études pré-opérationnelles et le pré-programme</i>	37
<i>Les études opérationnelles et le programme</i>	37
<i>Le cas du concours d'architecture</i>	41
LES PHASES D'ÉTUDES DE MAÎTRISE D'ŒUVRE	51
<i>L'avant-projet sommaire</i>	51
<i>L'avant-projet détaillé</i>	64
LA PHASE DES TRAVAUX	80
<i>La consultation des entreprises</i>	80
<i>L'exécution des travaux</i>	83
LA PRÉPARATION DE LA MISE EN SERVICE	84

4

Chapitre

LE COÛT GLOBAL ET LES NOUVELLES PROCÉDURES	87
RAPPEL DES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES NOUVELLES PROCÉDURES	88
UNE PRISE EN COMPTE "NATURELLE" DU COÛT GLOBAL DANS CES DÉMARCHES ?	88
L'APPROCHE DES IMPACTS DES NOUVELLES PROCÉDURES	90
CONCLUSION	99