



Comment établir le coût d'une opération immobilière ?

Intervenants :

Christophe KLUSE – Chargé de projet «investissement immobilier» hémi-région littorale – ARS

Erkan CIFTCI – Chargé de projets immobiliers – MAPES

Avant-Propos

- ▶ Le coût global d'une opération

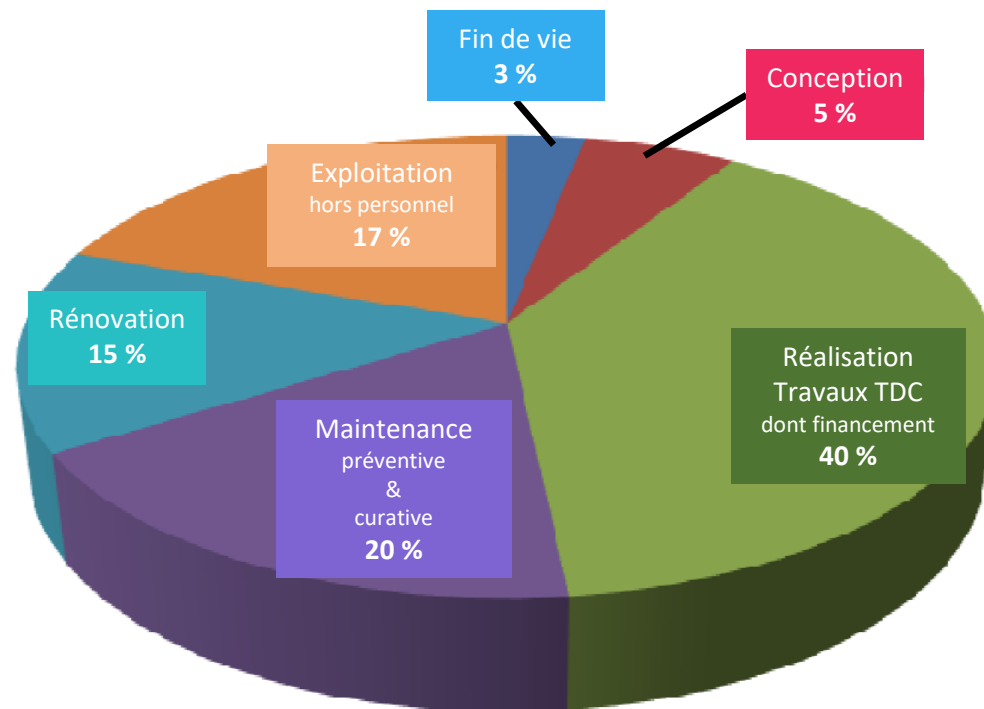
Les déterminants du coût d'une construction

- ▶ Le programme immobilier
- ▶ La projection des surfaces
- ▶ La décomposition des coûts
- ▶ La TVA des projets d'investissement

Questions
Réponses

Le coût global d'une opération

Cycle de vie d'un bâtiment



Décomposition du coût global du cycle de vie sur une période de 30 ans

- investissement initial et constructions : 45 à 50%
- exploitation, maintenance, rénovation : 50 à 55%

Le coût global d'une opération

Cycle de vie d'un bâtiment

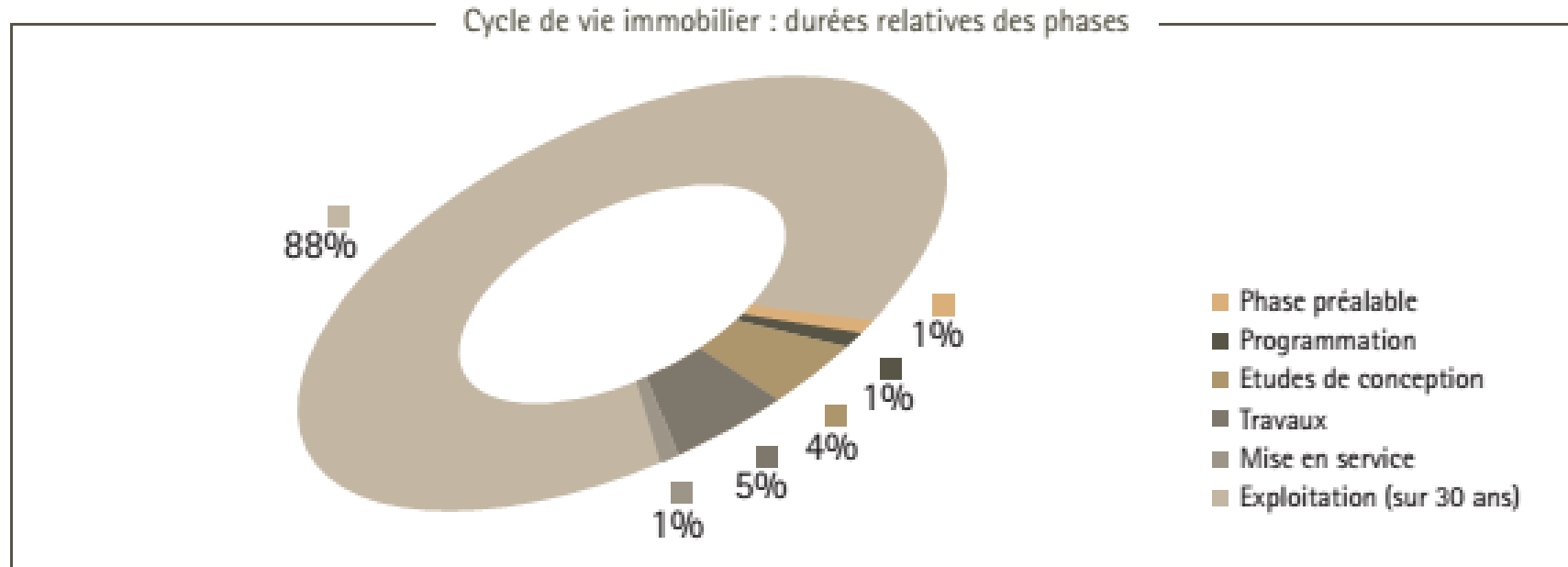


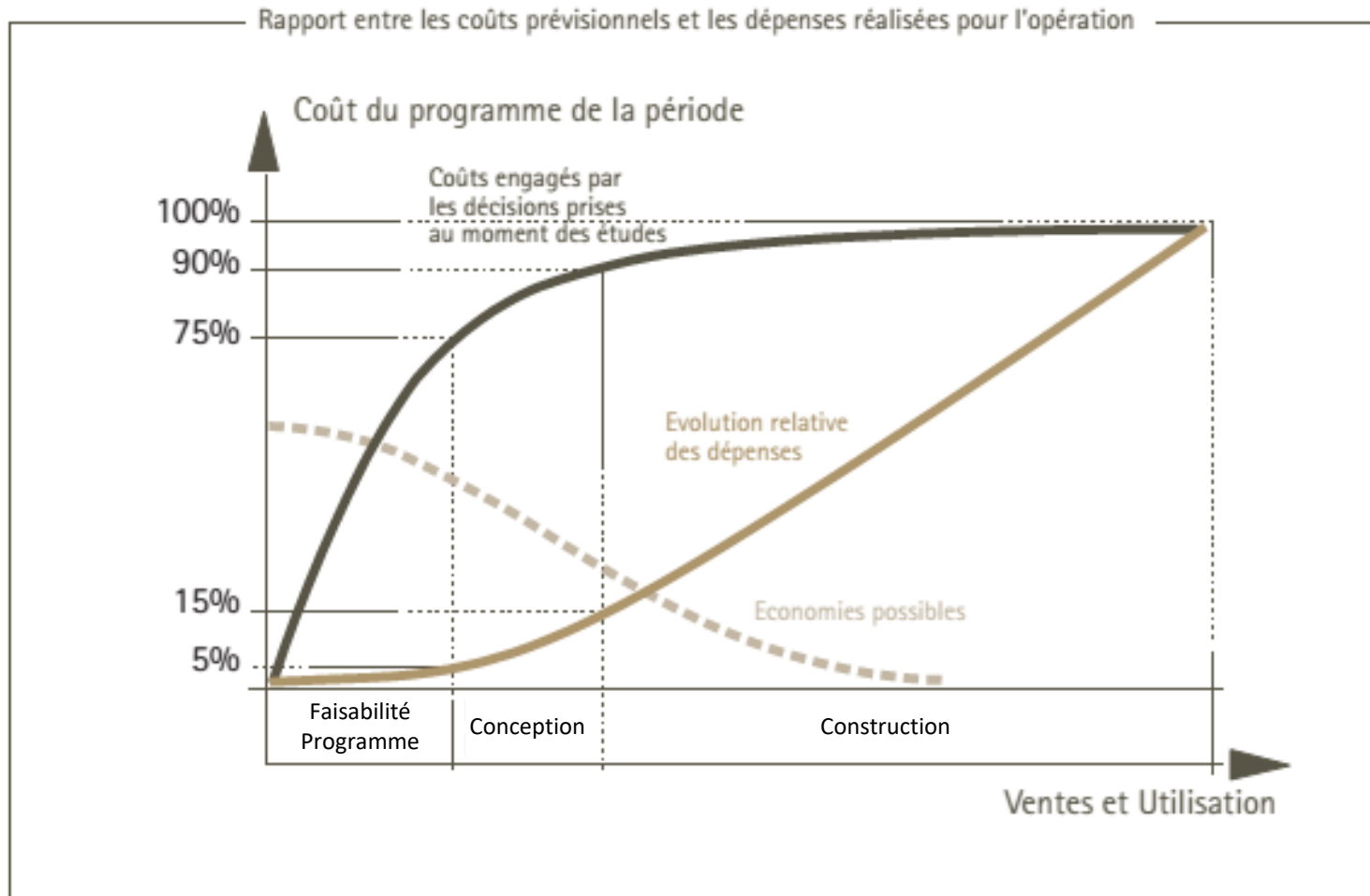
Schéma issu du Guide "Ouvrages publics et coût global", MIQCP, janvier 2006

Décomposition de la durée des phases de vie sur une période de 30 ans

- investissement initial et constructions : 12%
- exploitation, maintenance, rénovation : 88%

Le coût global d'une opération

Cycle de vie d'un bâtiment



Coûts prévisionnels et dépenses réalisées

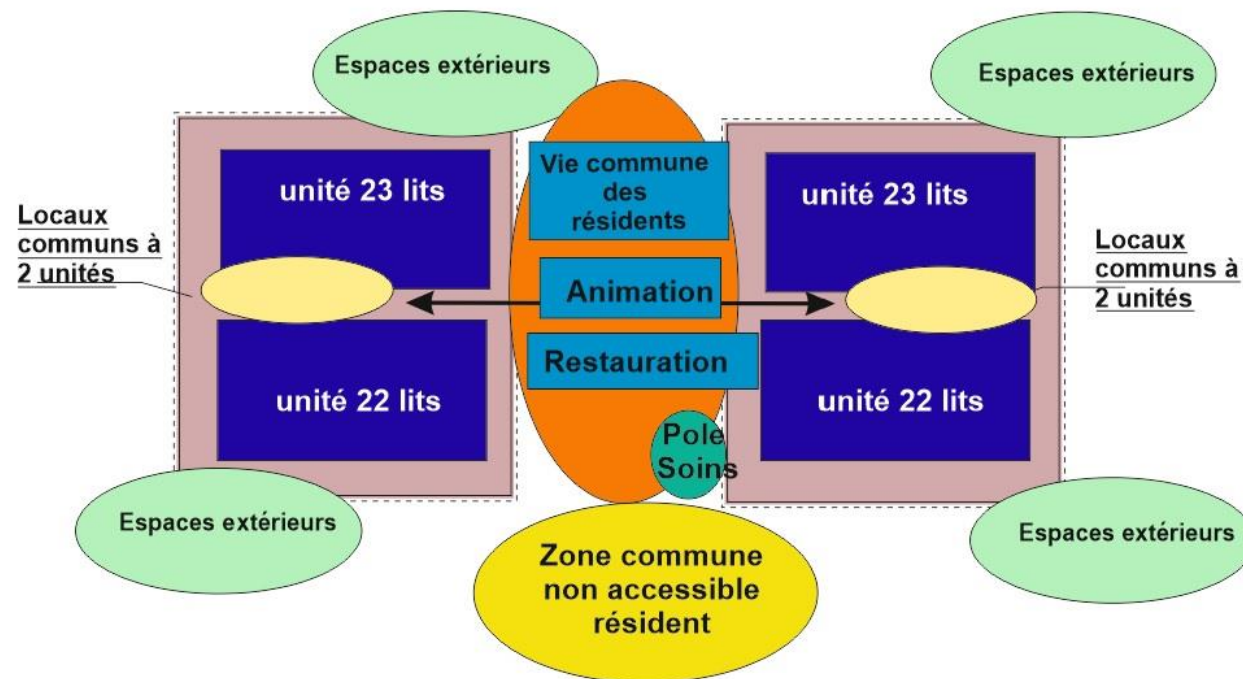
Schéma issu du Guide "Qualité des constructions publiques", MIQCP, décembre 1999

Le programme

Programme Technique Détaillé

➤ Le PTD (Programme Technique Détaillé) :

- Une analyse du foncier ou de la structure existante pour anticiper les surcoûts
- Des sujétions techniques et fonctionnelles pour inciter à une conception simple
- Des sujétions environnementales en fonction de l'évolution de la législation
- Des schémas fonctionnels illustrant la répartition des espaces et les flux



Exemple de schéma fonctionnel d'un EHPAD

Les surfaces

Définition des surfaces

➤ Surface Utile (SU)

La surface utile est la surface intérieure des locaux d'activité. Les circulations et les locaux techniques n'entrent pas dans le calcul de la surface utile.

➤ Surface Dans Œuvre (SDO)

La surface dans œuvre est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de construction calculée à partir du nu intérieur des façades et structure porteuses.

➤ Surface De Plancher (SDP)

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

➤ Ratio SDO/SU (construction neuve)

Le ratio SDO/SU est l'un des facteurs pour évaluer la dimension et le coût d'un projet d'investissement.

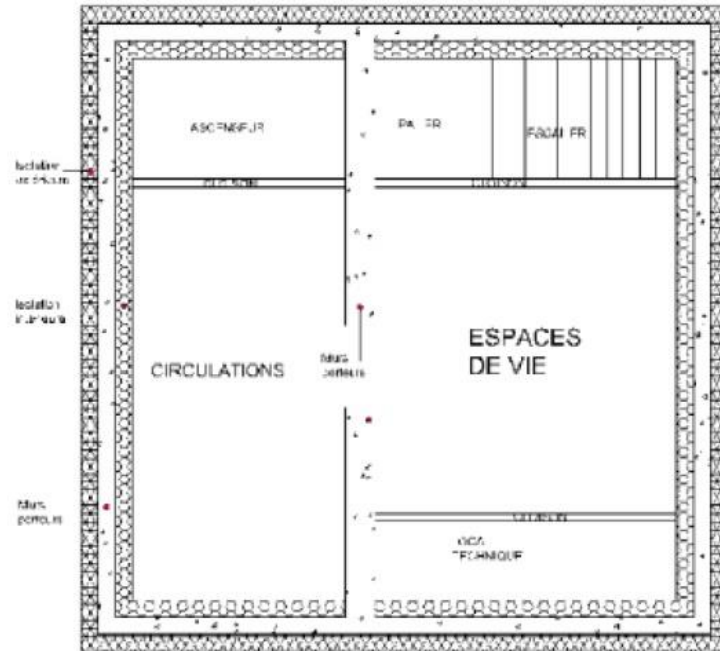
Ce ratio est à manier avec précaution, notamment lors de comparaisons.

Ratio moyen à titre indicatif : 1,2 ESAT ; 1,4 EHPAD ; 1,8 MCO (plateau technique)

Référentiel de surfaces en cours de refonte par le Conseil Scientifique de l'Investissement en Santé et l'Anap

Les surfaces

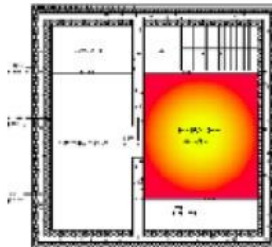
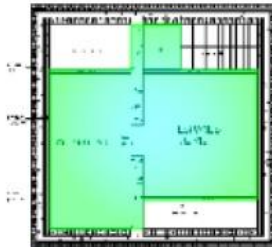
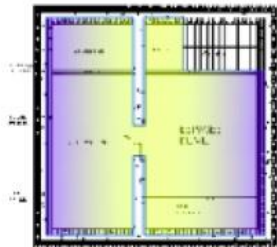
Définition des surfaces



SDO

SP

SU



	SU	SDO	SDP
	Surface Utile	Surface Dans Œuvre	Surface de Plancher

Murs extérieurs			
Isolation extérieure			
Isolation intérieure			
Murs intérieurs porteurs			
Cloisons fixes			
Cloisons mobiles			
Toitures terrasses, aménageables ou non			
Balcons, loggias...			
Coursives et galeries fermées permettant l'accès à des locaux			
Vérandas			
Combles ou sous-sols aménageables y compris les autres réserves foncières			
Combles ou sous-sols non aménageables HSP < 1m80			
Sous-sols y compris les parkings (**)		(**)	
Niveaux intermédiaires (mezzanines, galeries, paliers des escaliers fermés)			
Circulations verticales fermées (uniquement les niveaux servant d'emprise et les paliers)			
Locaux techniques en combles, sous-sols, terrasses fermées			
Locaux techniques en étage courant y compris les gaines techniques et gaines d'ascenseur			
Circulations horizontales			
Espaces d'attentes intégrés aux circulations			
Sanitaires			
Hall d'entrée et sas d'accès (hall, ambulances...)			
Archives			
Bureaux, salles de réunion, cafétéria...			

La décomposition des coûts

Les différents postes

➤ Montants des travaux

Marchés de travaux de construction neufs, VRD, raccordements, sondages

Marchés de travaux de rénovation, déconstruction, désamiantage

➤ Comparer avec les opérations immobilières similaires :

- EHPAD, MCO, SSR
- Même niveau d'équipements
- Même localisation
- Observatoire des coûts OSCIMES

➤ L'évaluation économique d'une opération dépend de plusieurs paramètres :

- En fonction de la complexité technique et fonctionnelle
- En fonction de la compacité du projet
- En fonction du terrain (pollution, desserte réseaux)
- En fonction du niveau d'ambition environnementale

Prestations		Montant H.T.	Taux TVA	Montant T.T.C.
Travaux	Travaux neufs	€ HT		€ TTC
	Travaux de rénovation	€ HT		€ TTC
	VRD, raccordements	€ HT		€ TTC
Honoraires	Programmation	€ HT		€ TTC
	Maîtrise d'œuvre	€ HT		€ TTC
	Conduite d'opération	€ HT		€ TTC
Aléas	Aléas travaux	€ HT		€ TTC
	Aléas études	€ HT		€ TTC
Divers	Assurances	€ HT		€ TTC
	Taxes	€ HT		€ TTC
TOTAL Toutes Dépenses Confondues		€ HT		€ TTC
	Révisions de prix	€ HT		€ TTC
TOTAL Valeur Finale Estimée (mise à jour par phases)		€ HT		€ TTC

La décomposition des coûts

Les différents postes

➤ Honoraires des prestataires

Prestations de programmation, études préalables, maîtrise d'œuvre, assistance à maîtrise d'ouvrage, conduite d'opération, (taux neuf/restructuration)

contrôleur technique, ordonnancement-pilotage-coordination, coordinateur SPS

➤ Provisions pour aléas

Taux de tolérance du montant des travaux et études

➤ Frais divers

Indemnités de concours, publications, assurances, taxes diverses

Prestations		Montant H.T.	Taux TVA	Montant T.T.C.
Travaux	Travaux neufs	€ HT		€ TTC
	Travaux de rénovation	€ HT		€ TTC
	VRD, raccordements	€ HT		€ TTC
Honoraires	Programmation	€ HT		€ TTC
	Maîtrise d'œuvre	€ HT		€ TTC
	Conduite d'opération	€ HT		€ TTC
Aléas	Aléas travaux	€ HT		€ TTC
	Aléas études	€ HT		€ TTC
Divers	Assurances	€ HT		€ TTC
	Taxes	€ HT		€ TTC
TOTAL Toutes Dépenses Confondues		€ HT		€ TTC
	Révisions de prix	€ HT		€ TTC
TOTAL Valeur Finale Estimée (mise à jour par phases)		€ HT		€ TTC

La décomposition des coûts

Les différents postes

► Toutes Dépenses Confondues

Somme de l'ensemble des coûts pris en compte, y compris : foncier (acquisition, frais de notaire) ; équipements et mobilier (inclus ou non dans les marchés)

Un ratio TDC TTC / Travaux HT allant de 1,5 à 1,8

► Révisions de prix

Fonction de l'évolution des indices BT de l'INSEE

Point de vigilance : année de référence de l'estimation

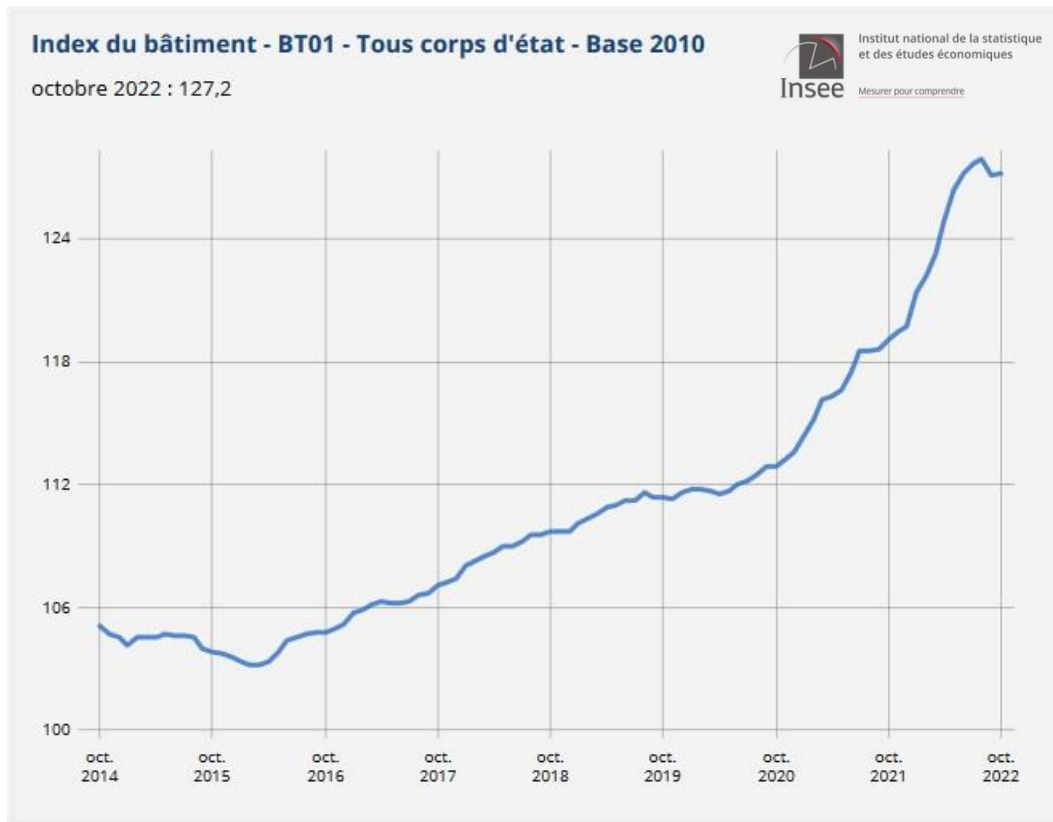
► Valeur Finale Estimée

Inclut les projections des révisions de prix cumulées sur la durée de l'opération

Prestations		Montant H.T.	Taux TVA	Montant T.T.C.
Travaux	Travaux neufs	€ HT		€ TTC
	Travaux de rénovation	€ HT		€ TTC
	VRD, raccordements	€ HT		€ TTC
Honoraires	Programmation	€ HT		€ TTC
	Maîtrise d'œuvre	€ HT		€ TTC
	Conduite d'opération	€ HT		€ TTC
Aléas	Aléas travaux	€ HT		€ TTC
	Aléas études	€ HT		€ TTC
Divers	Assurances	€ HT		€ TTC
	Taxes	€ HT		€ TTC
TOTAL Toutes Dépenses Confondues		€ HT		€ TTC
Révisions de prix		€ HT		€ TTC
TOTAL Valeur Finale Estimée (mise à jour par phases)		€ HT		€ TTC

La décomposition des coûts

L'évolution des prix de la construction



Prestations		Montant H.T.	Taux TVA	Montant T.T.C.
Travaux	Travaux neufs	€ HT		€ TTC
	Travaux de rénovation	€ HT		€ TTC
	VRD, raccordements	€ HT		€ TTC
Honoraires	Programmation	€ HT		€ TTC
	Maîtrise d'œuvre	€ HT		€ TTC
	Conduite d'opération	€ HT		€ TTC
Aléas	Aléas travaux	€ HT		€ TTC
	Aléas études	€ HT		€ TTC
Divers	Assurances	€ HT		€ TTC
	Taxes	€ HT		€ TTC
TOTAL Toutes Dépenses Confondues		€ HT		€ TTC
Révisions de prix		€ HT		€ TTC
TOTAL Valeur Finale Estimée (mise à jour par phases)		€ HT		€ TTC



La décomposition des coûts

Préconisations

Faire appel à des prestataires qualifiés pour établir le programme détaillé et l'estimation du coût d'opération

Programmistes et Economistes de la construction exercent des missions à part entière

Hypothèses de révisions de prix (à titre indicatif)

6% en 2022

4% en 2023

3% en 2024

2,5% les années suivantes

Prévoir une clause de révision des marchés de travaux soutenable économiquement pour les entreprises

part fixe minimale associée à part variable

Prestations		Montant H.T.	Taux TVA	Montant T.T.C.
Travaux	Travaux neufs	€ HT		€ TTC
	Travaux de rénovation	€ HT		€ TTC
	VRD, raccordements	€ HT		€ TTC
Honoraires	Programmation	€ HT		€ TTC
	Maîtrise d'œuvre	€ HT		€ TTC
	Conduite d'opération	€ HT		€ TTC
Aléas	Aléas travaux	€ HT		€ TTC
	Aléas études	€ HT		€ TTC
Divers	Assurances	€ HT		€ TTC
	Taxes	€ HT		€ TTC
TOTAL Toutes Dépenses Confondues		€ HT		€ TTC
Révisions de prix		€ HT		€ TTC
TOTAL Valeur Finale Estimée (mise à jour par phases)		€ HT		€ TTC

La TVA dans les projets d'investissements immobiliers

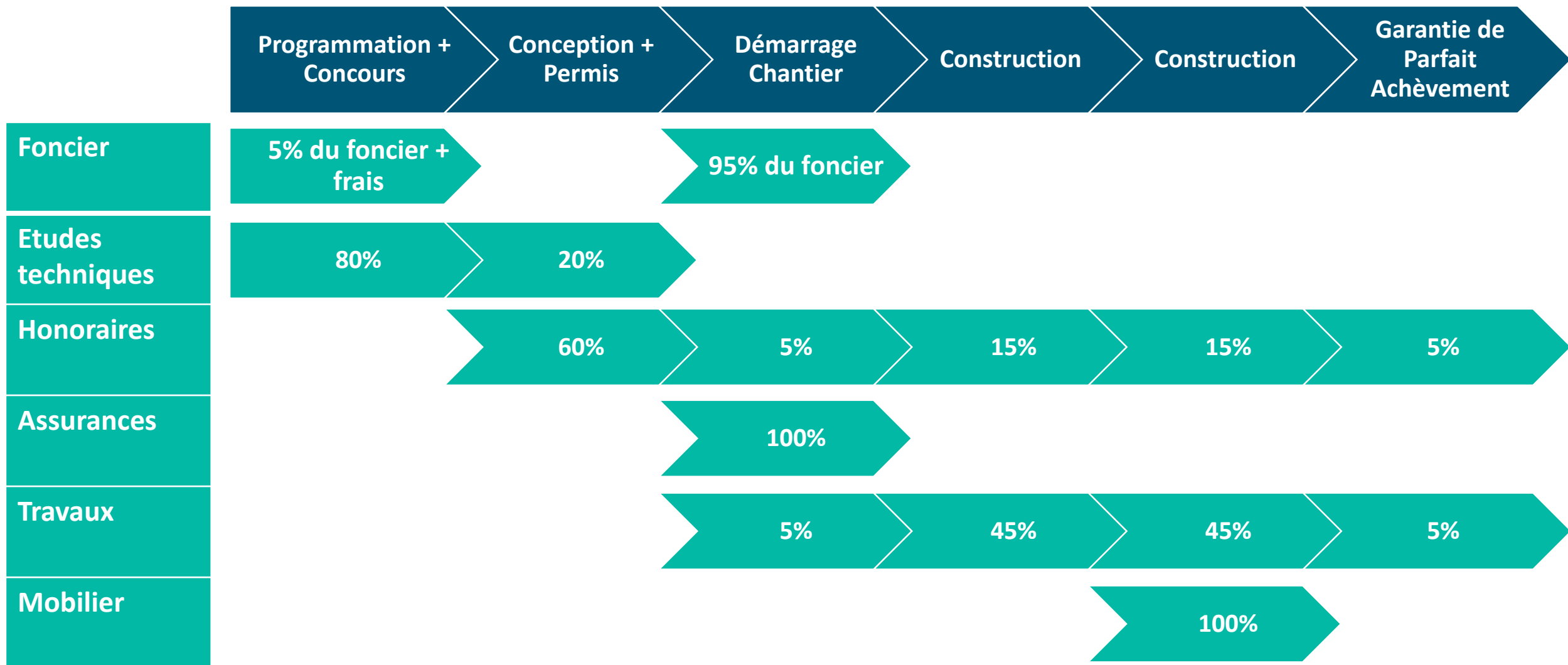
	TRAVAUX NEUFS		TRAVAUX DE RENOVATION		ENTRETIEN
	Construction neuve	Travaux sur existants et rendant neufs	Travaux rénovation sur logements existants > à 2 ans	Travaux d'amélioration de la qualité énergétique sur logements existants > à 2 ans	Travaux d'entretien espaces verts
Etablissements à but non lucratif					
EHPAD Éligible au PLS	5,5%	5,5%	10%	5,5%	20%
Handicap enfants	5,5% (hébergement) 20% (autres locaux)	5,5% (hébergement) 20% (autres locaux)	10% (hébergement) 20% (autres locaux)	5,5% (hébergement) 20% (autres locaux)	20%
Handicap adultes	5,5%	5,5%	10%	5,5%	20%
Sanitaire (MCO, SSR, USLD)	20%	20%	20%	20%	20%
Justificatifs pour TVA réduite	Convention DALO : secteur PH Convention DALO ou Prêt PLS : secteur PA		Attestation :	Logements > à 2 ans Pas de travaux neufs SdP créé < à 10%	N.C.
Liquidation de la TVA	Avec la Livraison à soi-même : Quid du portage de la TVA pendant les travaux?		Sur facture		Sur facture
Etablissements à but lucratif	20 % : régime normal 0% : dispositif LMP/LMNP		idem		idem

La TVA dans les projets d'investissements immobiliers

Préconisations

- Sécuriser son projet au niveau fiscal
 - Prendre un conseiller fiscal et comptable si besoin
 - Au moment du programme : Se faire connaître et faire connaître son projet d'investissement auprès de l'administration fiscale (en collaboration avec son trésorier)
 - Au moment de l'APD / PRO : faire une demande de rescrit fiscale
- Distinguer dans le programme, les marchés, les factures, les 4 types de travaux :
 - les travaux neufs
 - les travaux de rénovation rendant neufs
 - les travaux de rénovation
 - Les travaux de rénovation énergétique
- Pour le montant d'emprunt PLS
 - Prévoir un pourcentage supérieur à 50% pour éviter d'avoir un pourcentage inférieur en fin de travaux après actualisation et révisions des marchés

Les décaissements : ordres de grandeur



Pourcentages à titre indicatif et à adapter au projet

Temps de questions/réponses



Merci

