

# 1

Chapitre

<b>LES ENJEUX QUELQUES REPÈRES</b>	<b>7</b>
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
<b>QUELQUES ENJEUX ÉCONOMIQUES</b>	<b>12</b>
<i>En termes de charges</i>	12
<i>En termes de valeur</i>	13
<b>LE CYCLE DE VIE IMMOBILIER</b>	<b>15</b>
<i>Les phases "amont" de la réalisation</i>	15
<i>Les phases de réalisation</i>	18
<i>La phase d'exploitation</i>	18
<b>LES DIFFÉRENTS MODES D'EXPLOITATION – MAINTENANCE</b>	<b>18</b>
<b>LA QUALITÉ D'USAGE</b>	<b>20</b>
<b>LES IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX</b>	<b>20</b>

# 2

Chapitre

<b>ACTUALITÉ DE LA NOTION DE COÛT GLOBAL</b>	<b>23</b>
<b>LE COÛT GLOBAL ÉLÉMENTAIRE</b>	<b>27</b>
<b>LE COÛT GLOBAL "ÉLARGI"</b>	<b>30</b>
<b>LE COÛT GLOBAL "PARTAGÉ"</b>	<b>32</b>

# 3

Chapitre

<b>POUR UNE APPROCHE PRAGMATIQUE DES COÛTS DIFFÉRÉS</b>	<b>35</b>
<b>LES PHASES PRÉALABLES</b>	<b>36</b>
<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
<b>LES PHASES D'ÉTUDES DE MAÎTRISE D'ŒUVRE</b>	<b>51</b>
<i>L'avant-projet sommaire</i>	51
<i>L'avant-projet détaillé</i>	64
<b>LA PHASE DES TRAVAUX</b>	<b>80</b>
<i>La consultation des entreprises</i>	80
<i>L'exécution des travaux</i>	83
<b>LA PRÉPARATION DE LA MISE EN SERVICE</b>	<b>84</b>

# 4

Chapitre

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