

COMPARER

Nouvel outil pour l'analyse des coûts de construction

La vulgarisation s'est attelée à développer un outil d'analyse permettant de déceler les éventuels surcoûts d'un nouveau projet de construction. Une base de données prenant en compte différentes réalisations sert de référence pour comparer plus de 80 éléments de coûts.

Les mesures à mettre en place pour diminuer les coûts de construction ont toujours interpellé la vulgarisation qui s'attache à trouver des solutions concrètes à cette problématique.

Dans le canton de Vaud, un groupe de travail a été initié afin de mener une réflexion sur ce sujet. Les travaux de ce groupe ont incité Prometteur à prendre plusieurs mesures visant à accompagner et à conseiller l'agriculteur dans son projet de construction.

Dans un premier temps, un cours de formation intitulé «Le rôle de l'agriculteur en tant que maître de l'ouvrage dans son projet de construction» a été mis sur pied par le conseiller David Gavillet (voir Agri du 26 février 2010). En parallèle, son collègue Jean-François Dupertuis s'est attelé au développement d'un outil d'analyse permettant de déceler, en comparant les coûts de différents projets, les éventuels surcoûts d'un nouveau projet de construction.

Pour être fiable, cet outil

doit être doté d'un maximum de références et l'alimentation de la base de données à partir des seuls cas du canton de Vaud s'avérait insuffisante. Parallèlement, suite aux discussions menées au sein du groupe intercantonal «Construction», la réalisation de ce tableur a suscité l'intérêt des autres services de vulgarisation de Suisse romande, raison pour laquelle, il a été convenu qu'Agridea reprenne le développement et la maintenance de cet outil.

De quoi s'agit-il?

Cet outil, développé sur une base Excel, repose sur la comparaison des éléments d'un devis de construction aux moyennes d'une base de données, exprimées en francs par UGB. Le comparatif permet ainsi de mettre en évidence les éléments de construction trop onéreux. Les références de la base de données proviennent de l'enregistrement de projets déjà réalisés.

Afin d'obtenir une analyse suffisamment détaillée, les coûts sont répartis en cinq groupes principaux, subdivisés en plusieurs catégories, elles-mêmes libellées selon les éléments de la construction concernés. Cette répartition est définie comme suit.

- Groupe A: construction. Sous-groupes: terrassement, maçonnerie, charpente, sanitaire, électricité, paratonnerre, serrurerie, menuiserie et honoraires.
- Groupe B: équipements de ferme. Sous-groupes: traite, fourrage, engrais de ferme

(évacuation), détention des animaux

- Groupe C: viabilités. Sous-groupes: accès, aménagements extérieurs, adduction d'eau, électricité, etc.
- Groupe D: taxes et frais. Sous-groupes: géomètre, notaire, mise à l'enquête, permis, etc.
- Groupe E: total des travaux et fournitures fournis par le maître d'ouvrage.

80 éléments

Au total, la saisie permet de recenser plus de 80 éléments des coûts de la construction destinés à être comparés à la base de données.

Pour faciliter la démarche, cette dernière est répartie en plusieurs catégories selon le type et la situation de la construction à analyser. Elle est permise de faire la distinction entre les éléments suivants:

- étable ou rural;
- stabulation libre ou stabulation entravée;
- production laitière ou production de viande;
- production avec ou sans ensilage;
- zones du cadastre.

Les catégories «Etable» font référence aux bâtiments ne comprenant que la stabulation. Les catégories «Rural» sont, quant à elles, des constructions «intégrales» avec fenil et/ou silos (tours ou tranchées), fosse à lisier, SRPA ainsi que remise.

Actuellement, la base de données se compose de 95 cas. Ces références ont été mises à disposition par les offices de crédits et d'améliorations foncières des cantons de



M. DARBELLAY

Comparer les coûts d'un projet de construction par rapport à des références permet d'identifier les surcoûts.

Vaud, Jura, Neuchâtel, Fribourg et du Valais ainsi que par quelques constructeurs romands.

Utilisateurs

La vocation initiale de cet outil est de mettre à disposition de la vulgarisation des références pour l'analyse des coûts de construction. Le but étant d'accompagner les agriculteurs dans leur démarche en fournissant des éléments de réflexion visant à baisser les coûts du projet. A cet effet, on peut se procurer ce fichier auprès du conseiller construction de son canton. Il n'en reste pas moins qu'à partir des différents fichiers disponibles, ce tableur s'adresse également et peut être utile aux services des améliorations foncières, aux offices de cré-

dités ainsi qu'aux architectes et constructeurs, notamment en permettant une simplification des démarches pour l'établissement de décomptes finaux et/ou lors de requêtes spécifiques auprès de ces services. Ces démarches sont également bénéfiques pour le suivi et la mise à jour de l'outil, puisque sa base de données est établie à partir de décomptes finaux.

Étendre la base de données

Ce tableur a été distribué pour la première fois aux utilisateurs potentiels, à fin 2009. Afin d'augmenter la précision et le détail des références, une mise à jour annuelle est prévue. A cet effet, une enquête auprès des partenaires du projet a été lancée pour recueillir

Règles d'or

1 Analyses détaillées et réflexions sur les besoins lors de la planification du projet.

2 Implication de l'agriculteur dans le suivi du chantier: le temps passé à la planification et au suivi du chantier en s'assurant que les devis sont respectés peut s'avérer plus profitable qu'une charge excessive de travaux à réaliser soi-même.

3 Autoconstruction, participation du maître d'ouvrage aux travaux: mais attention à ne pas s'imposer des travaux au détriment du suivi des activités courantes de l'exploitation.

4 Simplification des bâtiments. Notons que la plupart de ces pistes pour réduire les coûts de construction sont approfondies dans le classeur «Machinisme et bâtiments» d'Agridea.

SB ET NE

de nouveaux cas afin d'alimenter la base de données. Certaines adaptations y seront également apportées pour en faciliter l'utilisation. Par la suite un élargissement de son utilisation par les planificateurs et les architectes serait également la bienvenue. Le cas échéant cet instrument pourrait également être diffusé outre-Sarine.

SYLVAIN BOÉCHAT ET NICOLAS ECABERT, AGRIDEA

Valorisation des données

En plus de l'analyse proprement dite de projets en cours d'étude, la base de données fournit des éléments statistiques intéressants concernant l'évolution des coûts de construction.

On constate notamment une nette augmentation des coûts totaux depuis 2005. Ainsi, les stabulations libres en production laitière sans ensilage ont vu leur coût total par UGB augmenter de plus de 2500 fr. en quatre ans.

Des coûts variables d'un canton à l'autre...

Des différences sont également mises en évidence entre les cantons. Outre les disparités régionales qui influencent les tarifs pratiqués, on constate des variations souvent importantes pour des bâtiments relativement similaires. De manière générale, les bâtiments fribourgeois sont les moins coûteux. Les constructions jurassiennes et neuchâtoises viennent ensuite et sont plus ou moins équivalentes. Les cas vaudois sont pour cette étude les réalisations les plus chères. Ces variations peuvent par exemple s'expliquer à travers les prix des matériaux qui varient d'un canton à l'autre. Lors de la réalisation de cette étude, le prix du béton au mètre cube était de



P.-A. CORDONNIER

La base de données permet d'observer l'évolution des coûts, mais aussi les différences entre zones et régions.

moins de 300 fr. sur Fribourg, d'environ 310 fr. dans le canton du Jura et fluctuait entre de 390 et 420 fr. en Valais. De plus, en fonction de la provenance du sable, du gravier, une fluctuation des prix au sein d'un même canton était également constatée.

...et selon les zones

La répartition des cas recensés en fonction des zones agricoles montre que les bâtiments en zone de plaine coûtent moins chers que ceux du groupe zone de colline et

montagne 1, qui eux sont meilleurs marché que ceux des zones de montagne 2 à 4. On relève ainsi une différence d'environ 2000 fr./UGB pour le passage d'une zone à l'autre. Cette observation semble «normale», car les travaux de type terrassement, transport du matériel sont plus complexes en fonction de l'altitude, de la situation de la parcelle et du type de terrain (roche, terre graveleuse, pente, etc.) et des travaux de terrassement qui en découlent.

SB ET NE

Répartition des coûts par élément

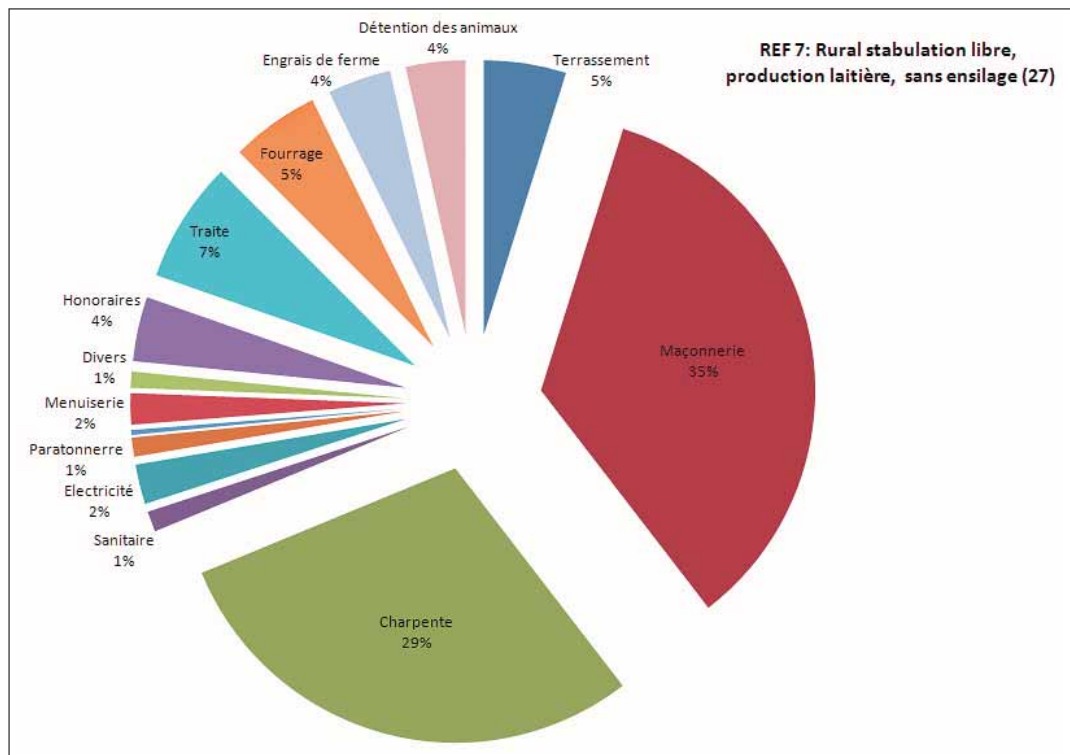
La maçonnerie et la charpente représentent les secteurs les plus coûteux d'un projet de construction avec respectivement des fourchettes allant de 35 à 40% du coût total pour l'une et de 25 à 30% pour l'autre. On constate dans ces deux secteurs, qui représentent plus de 60% des coûts totaux, une forte augmentation des prix depuis quatre à

cinq ans. Les équipements de ferme constituent quant à eux environ 20% du coût total. Ils sont aussi en forte augmentation depuis quelques années. Leur automatisation (robots, racleurs, séparateurs) et les améliorations techniques y sont vraisemblablement pour beaucoup.

Les autres éléments tels que les taxes, les honoraires,

les viabilités les travaux de menuiserie, la serrurerie, l'électricité, les paratonnerres et les sanitaires représentent 20% du coût total. A noter que les honoraires oscillent entre 3 et 4%, les viabilités de 1 à 3% et les taxes de 1 à 2% du coût total. Il est donc difficile d'imaginer faire de grandes économies sur ces points.

SB ET NE



Répartition des coûts d'un rural en stabulation libre, production laitière sans ensilage.