

Rénovation énergétique durable du
siège social de la SARL Platonic Solar

4. Analyse économique

4.1 Analyse économique du projet en coût global

4.1.1 Objectif

L'objectif est de déterminer, par analyse comparative en coût global, la pertinence d'investissement qui s'impose à nous pour répondre aux besoins de notre activité.

4.1.2 Solutions envisagées

Option 1 : Maintien en l'état

Option 2 : Aménagement intérieur uniquement (y compris cheminement PMR)

Option 3 : Rénovation énergétique globale

Option 4 : Autonomie énergétique (Option 3 + photovoltaïque)

4.1.3 Hypothèses de calcul

★ Durée de comparaison : 9 ans (an 0 à an 8)

★ Financement de l'investissement par emprunt sur 9 ans au taux de 4% remboursable par mensualité.

★ L'opération est entreprise dans le cadre d'un bail à travaux. La déduction sur loyer étant fonction du montant de l'investissement.

★ L'image a été valorisée à hauteur de 10% dans l'augmentation prévisionnelle de CA attribuée à l'opération de rénovation.

★ L'optimisation des performances du personnel a été valorisée à hauteur de 3% de la marge bénéficiaire.

★ Le taux d'inflation retenu est de 1,5% (et 5% pour l'énergie) alors que celui d'actualisation est de 3%.

4.1.4 Coût de l'investissement et détails du coût d'exploitation

Intitulé	Coût des travaux			Impact sur confort hiver	Impact sur confort été	Entretien et maintenance			Coût de fin de vie	
	€HT	€TTC	Incertitude			Nature	€HT	€TTC	€HT	€TTC
<i>Enveloppe</i>										
Isolation paille par extérieur + bardage bois (matière première)	9132,3	10958,76	10%	+++	+++	sans entretien	- €	- €	16 784,25 €	20 141,10 €
Isolation paille par extérieur + bardage bois (main d'oeuvre)	10899	13078,8	20%	aucun	aucun	sans entretien	- €	- €	- €	- €
Isolation (fouilles)	4000	4800	20%	aucun	aucun	sans entretien	- €	- €	- €	- €
<i>Menuiserie</i>										
Remplacement des menuiseries (fourniture et pose)	13400	16080	10%	++	++	sans entretien	- €	- €	6 878,58 €	8 254,30 €
<i>Système</i>										
Installation d'une PAC air-eau	8490	10188	10%	+++		vérification - entretien annuel	220,00 €	264,00 €	2 309,97 €	2 771,96 €
VMC simple flux avec caisson d'extraction basse consommation	4500	5400	10%	+++	+++	vérification - entretien annuel	200,00 €	240,00 €	3 079,96 €	3 695,95 €
système de traitement des eaux (matière première et main d'oeuvre)	2875	3450	20%	aucun	aucun	vérification - entretien annuel	150,00 €	180,00 €	3 387,96 €	4 065,55 €
émetteurs	3360	4032	10%	+++	aucun	vérification par sondes	- €	- €	1 847,98 €	2 217,57 €
Installation du dispositif d'instrumentation	3480	4176	10%	aucun	aucun	vérification - mise à niveau	348,00 €	417,60 €	535,91 €	643,10 €

4.1.5 Résultats de l'ACG

4.1.5.1 An 0

	option 1 : maintien en l'état		option 2 : aménagements intérieurs uniquement		option 3 : rénovation globale		option 4 : rénovation globale + photovoltaïque	
	Coût €HT	% du budget	Coût €HT	% du budget	Coût €HT	% du budget	Coût €HT	% du budget
Rénovation								
Honoraires (études maîtrise d'œuvre, ingénierie, mandats)			2 189,50 €		8 203,13 €		8 203,13 €	
Travaux de rénovation (fourniture, main d'œuvre)			21 895,00 €		82 031,30 €		101 917,30 €	
Travaux dus au projet autres que ceux du bâtiment (accès PMR, aménagement intérieur, aménagement paysager, parking, photovoltaïque)		0%	25 000,00 €	31%	25 000,00 €	51%	25 000,00 €	50%
Autres (impondérables liés au projet)			2 500,00 €		11 523,44 €		12 691,73 €	
TVA sur rénovation			10 316,90 €		25 351,57 €		29 562,43 €	
Exploitation durée an 0								
Loyer	12 000,00 €		4 200,00 €		- €		- €	
Assurance (propriétaire et ou/ occupant du bâtiment)	588,00 €		588,00 €		588,00 €		745,00 €	
Coûts réglementaires récurrents (contrôle réglementaire incendie, accès)								
Fluides (y compris le combustible pour le chauffage, le rafraîchissement, l'électricité, l'éclairage, l'eau et les coûts liés au réseau d'assainissement)	5 323,92 €		5 323,92 €		958,49 €		111,29 €	
Autres (provisions pour mise en conformité réglementaire ultérieure)	709,43 €		709,43 €		185,58 €		204,14 €	
TVA sur exploitation	3 724,27 €	25%	2 164,27 €	6%	346,41 €	1%	212,09 €	0%
Maintenance durée an 0								
Réparation et remplacements ponctuels de composants/petitessurfaces (défini par la valeur, le périmètre de la surface, les conditions contractuelles)	1 449,80 €		1 318,00 €		918,00 €		1 009,80 €	
Remplacement des principaux systèmes et composants (y compris la gestion de conception et de projets associés)	933,90 €		849,00 €		566,00 €		622,60 €	
Nettoyage (y compris un nettoyage cyclique régulier et un nettoyage spécifique périodique)	2 420,00 €		2 200,00 €		2 748,00 €		3 022,80 €	
Aménagement intérieur (y compris la décoration régulière spécifique et périodique)	3 243,00 €		2 820,00 €		2 350,00 €		2 350,00 €	
TVA sur maintenance	1 609,34 €	11%	1 437,40 €	4%	1 316,40 €	3%	1 401,04 €	2%
Fin de vie								
Contrôles pour mise hors service (contrôles de l'état définitif)	4 353,08 €		7 835,54 €		5 223,69 €		6 790,80 €	
Mise hors service et démolition (y compris la dé commissionnement, la mise hors service des équipements et la dépollution)	43 530,76 €		52 236,91 €		34 824,61 €		45 271,99 €	
TVA sur fin de vie	9 576,77 €	64%	12 014,49 €	36%	8 009,66 €	16%	10 412,56 €	18%
Capital restant dû								
Capital restant dû	- €	0,0%	45 974,46 €	22,8%	96 729,72 €	32,4%	112 796,38 €	31,9%
Valorisation élargie								
Valorisation de l'image de l'entreprise (10% de l'objectif d'augmentation de CA)					3 167,69 €		3 167,69 €	
Valorisation développement réseau locale (10% de l'objectif d'augmentation de CA)					3 167,69 €		3 167,69 €	
Gain en productivité (2% marge bénéficiaire)		0%		0%	2 000,00 €	3%	2 000,00 €	2%
TOTAL HT	74 551,88 €		175 639,75 €		263 514,59 €		312 401,58 €	
TOTAL TVA	14 910,38 €		25 933,06 €		35 024,05 €		41 588,12 €	
Coût global total du projet TTC	89 462,26 €		201 572,81 €		298 538,64 €		353 989,70 €	

4.1.5.1 An 1

	option 1 : maintien en l'état		option 2 : aménagements intérieurs uniquement		option 3 : rénovation globale		option 4 : rénovation globale + photovoltaïque	
	Coût €HT	% du budget	Coût €HT	% du budget	Coût €HT	% du budget	Coût €HT	% du budget
Rénovation								
Honoraires (études maîtrise d'œuvre, ingénierie, mandats)			2 189,50 €		8 203,13 €		8 203,13 €	
Travaux de rénovation (fourniture, main d'œuvre)			21 895,00 €		82 031,30 €		101 917,30 €	
Travaux dus au projet autres que ceux du bâtiment (accès PMR, aménagement intérieur, aménagement paysager, parking, photovoltaïque)		0%	25 000,00 €	22%	25 000,00 €	48%	25 000,00 €	49%
Autres (impondérables liés au projet)			2 500,00 €		11 523,44 €		12 691,73 €	
TVA sur rénovation			10 316,90 €		25 351,57 €		29 562,43 €	
Exploitation durée an 0								
Loyer	24 600,00 €		8 610,00 €		- €		- €	
Assurance (propriétaire et ou/ occupant du bâtiment)	1 205,40 €		1 205,40 €		1 205,40 €		1 527,25 €	
Coûts réglementaires récurrents (contrôle réglementaire incendie, accès)								
Fluides (y compris le combustible pour le chauffage, le rafraîchissement, l'électricité, l'éclairage, l'eau et les coûts liés au réseau d'assainissement)	46 182,62 €		46 182,62 €		1 964,91 €		228,15 €	
Autres (provisions pour mise en conformité réglementaire ultérieure)	5 686,56 €		5 686,56 €		380,44 €		418,48 €	
TVA sur exploitation	15 534,92 €	55%	12 336,92 €	27%	710,15 €	1%	434,78 €	1%
Maintenance durée an 0								
Réparation et remplacements ponctuels de composants/petitessurfaces (défini par la valeur, le périmètre de la surface, les conditions contractuelles)	2 972,09 €		2 701,90 €		1 881,90 €		2 070,09 €	
Remplacement des principaux systèmes et composants (y compris la gestion de conception et de projets associés)	1 914,50 €		1 740,45 €		1 160,30 €		1 276,33 €	
Nettoyage (y compris un nettoyage cyclique régulier et un nettoyage spécifique périodique)	4 961,00 €		4 510,00 €		5 633,40 €		6 196,74 €	
Aménagement intérieur (y compris la décoration régulière spécifique et périodique)	6 648,15 €		5 781,00 €		4 817,50 €		4 817,50 €	
TVA sur maintenance	3 299,15 €	12%	2 946,67 €	6%	2 698,62 €	5%	2 872,13 €	5%
Fin de vie								
Contrôles pour mise hors service (contrôles de l'état définitif)	4 353,08 €		7 835,54 €		5 223,69 €		6 790,80 €	
Mise hors service et démolition (y compris la dé commissionnement, la mise hors service des équipements et la dépollution)	43 530,76 €		52 236,91 €		34 824,61 €		45 271,99 €	
TVA sur fin de vie	9 576,77 €	34%	12 014,49 €	26%	8 009,66 €	15%	10 412,56 €	17%
Capital restant dû								
Capital restant dû	- €	0%	40 936,92 €	15%	86 130,80 €	28%	100 436,99 €	29%
Valorisation élargie								
Valorisation de l'image de l'entreprise (10% de l'objectif d'augmentation de CA)					3 167,69 €		3 167,69 €	
Valorisation développement réseau locale (10% de l'objectif d'augmentation de CA)					3 167,69 €		3 167,69 €	
Gain en productivité (2% marge bénéficiaire)		0%		0%	4 100,00 €	3%	4 100,00 €	0%
TOTAL HT	142 054,15 €		239 447,17 €		269 980,82 €		306 411,10 €	
TOTAL TVA	28 410,83 €		37 614,98 €		36 770,00 €		43 281,90 €	
Coût global total du projet TTC	170 464,98 €		277 062,15 €		306 750,82 €		349 693,00 €	

4.1.5.1 An 2

	option 1 : maintien en l'état		option 2 : aménagements intérieurs uniquement		option 3 : rénovation globale		option 4 : rénovation globale + photovoltaïque	
	Coût	% du budget	Coût	% du budget	Coût	% du budget	Coût	% du budget
	€HT		€HT		€HT		€HT	
Rénovation								
Honoraires (études maîtrise d'œuvre, ingénierie, mandats)			2 189,50 €		8 203,13 €		8 203,13 €	
Travaux de rénovation (fourniture, main d'œuvre)			21 895,00 €		82 031,30 €		101 917,30 €	
Travaux dus au projet autres que ceux du bâtiment (accès PMR, aménagement intérieur, aménagement paysager, parking, photovoltaïque)			25 000,00 €		25 000,00 €		25 000,00 €	
Autres (impondérables liés au projet)			2 500,00 €		11 523,44 €		12 691,73 €	
TVA sur rénovation		0%	10 316,90 €	19%	25 351,57 €	51%	29 562,43 €	50%
Exploitation durée an 0								
Loyer	37 202,52 €		13 020,88 €		- €		- €	
Assurance (propriétaire et ou/ occupant du bâtiment)	1 822,92 €		1 822,92 €		1 822,92 €		2 309,66 €	
Coûts récurrents (contrôle réglementaire incendie, accès)								
Fluides (y compris le combustible pour le chauffage, le rafraîchissement, l'électricité, l'éclairage, l'eau et les coûts liés au réseau d'assainissement)	89 084,26 €		89 084,26 €		2 971,53 €		345,03 €	
Autres (provisions pour mise en conformité réglementaire ultérieure)	10 908,86 €		10 908,86 €		575,33 €		632,87 €	
TVA sur exploitation	27 803,71 €	66%	22 967,39 €	41%	1 073,96 €	2%	657,51 €	1%
Maintenance durée an 0								
Réparation et remplacements ponctuels de composants/petitessurfaces (défini par la valeur, le périmètre de la surface, les conditions contractuelles)	4 494,68 €		4 086,08 €		2 845,99 €		3 130,59 €	
Remplacement des principaux systèmes et composants (y compris la gestion de conception et de projets associés)	2 895,29 €		2 632,08 €		1 754,72 €		1 930,19 €	
Nettoyage (y compris un nettoyage cyclique régulier et un nettoyage spécifique périodique)	7 502,51 €		6 820,46 €		8 519,38 €		9 371,31 €	
Aménagement intérieur (y compris la décoration régulière spécifique et périodique)	10 053,98 €		8 742,59 €		7 285,49 €		7 285,49 €	
TVA sur maintenance	4 989,29 €	12%	4 456,24 €	8%	4 081,12 €	8%	4 343,52 €	7%
Fin de vie								
Contrôles pour mise hors service (contrôles de l'état définitif)	4 353,08 €		7 835,54 €		5 223,69 €		6 790,80 €	
Mise hors service et démolition (y compris la dé commissionnement, la mise hors service des équipements et la dépollution)	43 530,76 €		52 236,91 €		34 824,61 €		45 271,99 €	
TVA sur fin de vie	9 576,77 €	23%	12 014,49 €	22%	8 009,66 €	16%	10 412,56 €	17%
Capital restant dû								
Capital restant dû	- €	0%	35 694,14 €	11%	75 100,05 €	25%	87 574,06 €	25%
Valorisation élargie								
Valorisation de l'image de l'entreprise (10% de l'objectif d'augmentation de CA)					3 167,69 €		3 167,69 €	
Valorisation développement réseau locale (10% de l'objectif d'augmentation de CA)					3 167,69 €		3 167,69 €	
Gain en productivité (2% marge bénéficiaire)		0%		0%	4 100,00 €	4%	4 100,00 €	3%
TOTAL HT	211 848,86 €		284 469,22 €		257 246,22 €		302 018,77 €	
TOTAL TVA	42 369,77 €		49 755,02 €		38 516,31 €		44 976,02 €	
Coût global total du projet TTC	254 218,63 €		334 224,24 €		295 762,53 €		346 994,79 €	

4.1.5.1 An 3

	option 1 : maintien en l'état		option 2 : aménagements intérieurs uniquement		option 3 : rénovation globale		option 4 : rénovation globale + photovoltaïque	
	Coût	% du budget	Coût	% du budget	Coût	% du budget	Coût	% du budget
	€HT		€HT		€HT		€HT	
Rénovation								
Honoraires (études maîtrise d'œuvre, ingénierie, mandats)			2 189,50 €		8 203,13 €		8 203,13 €	
Travaux de rénovation (fourniture, main d'œuvre)			21 895,00 €		82 031,30 €		101 917,30 €	
Travaux dus au projet autres que ceux du bâtiment (accès PMR, aménagement intérieur, aménagement paysager, parking, photovoltaïque)			25 000,00 €		25 000,00 €		25 000,00 €	
Autres (impondérables liés au projet)			2 500,00 €		11 523,44 €		12 691,73 €	
TVA sur rénovation		0%	10 316,90 €	15%	25 351,57 €	50%	29 562,43 €	50%
Exploitation durée an 0								
Loyer	49 807,56 €		17 432,65 €		- €		- €	
Assurance (propriétaire et ou/ occupant du bâtiment)	2 440,57 €		2 440,57 €		2 440,57 €		3 092,22 €	
Coûts récurrents (contrôle réglementaire incendie, accès)								
Fluides (y compris le combustible pour le chauffage, le rafraîchissement, l'électricité, l'éclairage, l'eau et les coûts liés au réseau d'assainissement)	134 130,98 €		134 130,98 €		3 978,35 €		461,94 €	
Autres (provisions pour mise en conformité réglementaire ultérieure)	16 388,59 €		16 388,59 €		770,27 €		847,30 €	
TVA sur exploitation	40 553,54 €	71%	34 078,56 €	51%	1 437,84 €	3%	880,29 €	1%
Maintenance durée an 0								
Réparation et remplacements ponctuels de composants/petitessurfaces (défini par la valeur, le périmètre de la surface, les conditions contractuelles)	6 017,58 €		5 470,53 €		3 810,28 €		4 191,31 €	
Remplacement des principaux systèmes et composants (y compris la gestion de conception et de projets associés)	3 876,27 €		3 523,88 €		2 349,26 €		2 584,18 €	
Nettoyage (y compris un nettoyage cyclique régulier et un nettoyage spécifique périodique)	10 044,52 €		9 131,39 €		11 405,93 €		12 546,52 €	
Aménagement intérieur (y compris la décoration régulière spécifique et périodique)	13 460,49 €		11 704,78 €		9 753,98 €		9 753,98 €	
TVA sur maintenance	6 679,77 €	12%	5 966,12 €	9%	5 463,89 €	11%	5 815,20 €	10%
Fin de vie								
Contrôles pour mise hors service (contrôles de l'état définitif)	4 353,08 €		7 835,54 €		5 223,69 €		6 790,80 €	
Mise hors service et démolition (y compris la dé commissionnement, la mise hors service des équipements et la dépollution)	43 530,76 €		52 236,91 €		34 824,61 €		45 271,99 €	
TVA sur fin de vie	9 576,77 €	17%	12 014,49 €	18%	8 009,66 €	16%	10 412,56 €	18%
Capital restant dû								
Capital restant dû	- €	0%	30 237,76 €	7%	63 619,90 €	22%	74 187,07 €	22%
Valorisation élargie								
Valorisation de l'image de l'entreprise (10% de l'objectif d'augmentation de CA)					3 167,69 €		3 167,69 €	
Valorisation développement réseau locale (10% de l'objectif d'augmentation de CA)					3 167,69 €		3 167,69 €	
Gain en productivité (2% marge bénéficiaire)		0%		0%	4 100,00 €	4%	4 100,00 €	0%
TOTAL HT	284 050,40 €		342 118,07 €		254 499,33 €		297 104,09 €	
TOTAL TVA	56 810,08 €		62 376,06 €		40 262,96 €		46 670,48 €	
Coût global total du projet TTC	340 860,48 €		404 494,13 €		294 762,29 €		343 774,56 €	

4.1.5.1 An 4	option 1 : maintien en l'état		option 2 : aménagements intérieurs uniquement		option 3 : rénovation globale		option 4 : rénovation globale + photovoltaïque	
	Coût	% du budget	Coût	% du budget	Coût	% du budget	Coût	% du budget
	€HT		€HT		€HT		€HT	
Rénovation								
Honoraires (études maîtrise d'œuvre, ingénierie, mandats)			2 189,50 €		8 203,13 €		8 203,13 €	
Travaux de rénovation (fourniture, main d'œuvre)			21 895,00 €		82 031,30 €		101 917,30 €	
Travaux dus au projet autres que ceux du bâtiment (accès PMR, aménagement intérieur, aménagement paysager, parking, photovoltaïque)			25 000,00 €		25 000,00 €		25 000,00 €	
Autres (impondérables liés au projet)			2 500,00 €		11 523,44 €		12 691,73 €	
TVA sur rénovation		0%	10 316,90 €	13%	25 351,57 €	52%	29 562,43 €	52%
Exploitation durée an 0								
Loyer	62 415,12 €		21 845,29 €		- €		- €	
Assurance (propriétaire et ou/ occupant du bâtiment)	3 058,34 €		3 058,34 €		3 058,34 €		3 874,94 €	
Coûts réglementaires récurrents (contrôle réglementaire incendie, accès)								
Fluides (y compris le combustible pour le chauffage, le rafraîchissement, l'électricité, l'éclairage, l'eau et les coûts liés au réseau d'assainissement)	181 430,03 €		181 430,03 €		4 985,37 €		578,86 €	
Autres (provisions pour mise en conformité réglementaire ultérieure)	22 138,61 €		22 138,61 €		965,25 €		1 061,77 €	
TVA sur exploitation	53 808,42 €	75%	45 694,45 €	57%	1 801,79 €	4%	1 103,11 €	2%
Maintenance durée an 0								
Réparation et remplacements ponctuels de composants/petites surfaces (défini par la valeur, le périmètre de la surface, les conditions contractuelles)	7 540,79 €		6 855,26 €		4 774,76 €		5 252,23 €	
Remplacement des principaux systèmes et composants (y compris la gestion de conception et de projets associés)	4 857,46 €		4 415,87 €		2 943,91 €		3 238,30 €	
Nettoyage (y compris un nettoyage cyclique régulier et un nettoyage spécifique périodique)	12 587,05 €		11 442,77 €		14 293,06 €		15 722,37 €	
Aménagement intérieur (y compris la décoration régulière spécifique et périodique)	16 867,69 €		14 667,55 €		12 222,96 €		12 222,96 €	
TVA sur maintenance	8 370,60 €	12%	7 476,29 €	9%	6 846,94 €	14%	7 287,17 €	13%
Fin de vie								
Contrôles pour mise hors service (contrôles de l'état définitif)	4 353,08 €		7 835,54 €		5 223,69 €		6 790,80 €	
Mise hors service et démolition (y compris la dé commissionnement, la mise hors service des équipements et la dépollution)	43 530,76 €		52 236,91 €		34 824,61 €		45 271,99 €	
TVA sur fin de vie	9 576,77 €	13%	12 014,49 €	15%	8 009,66 €	16%	10 412,56 €	18%
Capital restant dû								
Capital restant dû	- €	0%	24 559,08 €	5%	51 672,03 €	18%	60 254,67 €	18%
Valorisation élargie								
Valorisation de l'image de l'entreprise (10% de l'objectif d'augmentation de CA)					3 167,69 €		3 167,69 €	
Valorisation développement réseau locale (10% de l'objectif d'augmentation de CA)					3 167,69 €		3 167,69 €	
Gain en productivité (2% marge bénéficiaire)		0%		0%	4 100,00 €	4%	4 100,00 €	3%
TOTAL HT	358 778,92 €		402 069,76 €		251 286,48 €		291 645,68 €	
TOTAL TVA	71 755,78 €		75 502,14 €		42 009,96 €		48 365,28 €	
Coût global total du projet TTC	430 534,70 €		477 571,89 €		293 296,44 €		340 010,96 €	

4.1.5.1 An 5	option 1 : maintien en l'état		option 2 : aménagements intérieurs uniquement		option 3 : rénovation globale		option 4 : rénovation globale + photovoltaïque	
	Coût	% du budget	Coût	% du budget	Coût	% du budget	Coût	% du budget
	€HT		€HT		€HT		€HT	
Rénovation								
Honoraires (études maîtrise d'œuvre, ingénierie, mandats)			2 189,50 €		8 203,13 €		8 203,13 €	
Travaux de rénovation (fourniture, main d'œuvre)			21 895,00 €		82 031,30 €		101 917,30 €	
Travaux dus au projet autres que ceux du bâtiment (accès PMR, aménagement intérieur, aménagement paysager, parking, photovoltaïque)			25 000,00 €		25 000,00 €		25 000,00 €	
Autres (impondérables liés au projet)			2 500,00 €		11 523,44 €		12 691,73 €	
TVA sur rénovation		0%	10 316,90 €	11%	25 351,57 €	52%	29 562,43 €	53%
Exploitation durée an 0								
Loyer	75 025,21 €		26 258,82 €		- €		- €	
Assurance (propriétaire et ou/ occupant du bâtiment)	3 676,24 €		3 676,24 €		3 676,24 €		4 657,81 €	
Coûts réglementaires récurrents (contrôle réglementaire incendie, accès)								
Fluides (y compris le combustible pour le chauffage, le rafraîchissement, l'électricité, l'éclairage, l'eau et les coûts liés au réseau d'assainissement)	231 094,04 €		231 094,04 €		5 992,59 €		695,82 €	
Autres (provisions pour mise en conformité réglementaire ultérieure)	28 172,43 €		28 172,43 €		1 160,26 €		1 276,29 €	
TVA sur exploitation	67 593,58 €	77%	57 840,31 €	63%	2 165,82 €	4%	1 325,98 €	2%
Maintenance durée an 0								
Réparation et remplacements ponctuels de composants/petites surfaces (défini par la valeur, le périmètre de la surface, les conditions contractuelles)	9 064,30 €		8 240,27 €		5 739,43 €		6 313,37 €	
Remplacement des principaux systèmes et composants (y compris la gestion de conception et de projets associés)	5 838,84 €		5 308,03 €		3 538,69 €		3 892,56 €	
Nettoyage (y compris un nettoyage cyclique régulier et un nettoyage spécifique périodique)	15 130,08 €		13 754,62 €		17 180,77 €		18 898,85 €	
Aménagement intérieur (y compris la décoration régulière spécifique et périodique)	20 275,56 €		17 630,92 €		14 692,44 €		14 692,44 €	
TVA sur maintenance	10 061,76 €	12%	8 986,77 €	10%	8 230,26 €	17%	8 759,44 €	16%
Fin de vie								
Contrôles pour mise hors service (contrôles de l'état définitif)	4 353,08 €		7 835,54 €		5 223,69 €		6 790,80 €	
Mise hors service et démolition (y compris la dé commissionnement, la mise hors service des équipements et la dépollution)	43 530,76 €		52 236,91 €		34 824,61 €		45 271,99 €	
TVA sur fin de vie	9 576,77 €	11%	12 014,49 €	13%	8 009,66 €	16%	10 412,56 €	19%
Capital restant dû								
Capital restant dû	- €	0%	18 649,05 €	3%	39 237,38 €	13%	45 754,65 €	14%
Valorisation élargie								
Valorisation de l'image de l'entreprise (10% de l'objectif d'augmentation de CA)					3 167,69 €		3 167,69 €	
Valorisation développement réseau locale (10% de l'objectif d'augmentation de CA)					3 167,69 €		3 167,69 €	
Gain en productivité (2% marge bénéficiaire)		0%		0%	4 100,00 €	4%	4 100,00 €	0%
TOTAL HT	436 160,52 €		464 441,37 €		247 588,59 €		285 621,35 €	
TOTAL TVA	87 232,10 €		89 158,46 €		43 757,32 €		50 060,42 €	
Coût global total du projet TTC	523 392,63 €		553 599,84 €		291 345,91 €		335 681,76 €	

4.1.5.1 An 6

	option 1 : maintien en l'état		option 2 : aménagements intérieurs uniquement		option 3 : rénovation globale		option 4 : rénovation globale + photovoltaïque	
	Coût	% du budget	Coût	% du budget	Coût	% du budget	Coût	% du budget
	€HT		€HT		€HT		€HT	
Rénovation								
Honoraires (études maîtrise d'œuvre, ingénierie, mandats)			2 189,50 €		8 203,13 €		8 203,13 €	
Travaux de rénovation (fourniture, main d'œuvre)			21 895,00 €		82 031,30 €		101 917,30 €	
Travaux dus au projet autres que ceux du bâtiment (accès PMR, aménagement intérieur, aménagement paysager, parking, photovoltaïque)			25 000,00 €		25 000,00 €		25 000,00 €	
Autres (impondérables liés au projet)			2 500,00 €		11 523,44 €		12 691,73 €	
TVA sur rénovation		0%	10 316,90 €	10%	25 351,57 €	53%	29 562,43 €	54%
Exploitation durée an 0								
Loyer	87 637,81 €		30 673,23 €		- €		- €	
Assurance (propriétaire et ou/ occupant du bâtiment)	4 294,25 €		4 294,25 €		4 294,25 €		5 440,85 €	
Coûts réglementaires récurrents (contrôle réglementaire incendie, accès)								
Fluides (y compris le combustible pour le chauffage, le rafraîchissement, l'électricité, l'éclairage, l'eau et les coûts liés au réseau d'assainissement)	283 241,25 €		283 241,25 €		7 000,02 €		812,79 €	
Autres (provisions pour mise en conformité réglementaire ultérieure)	34 504,26 €		34 504,26 €		1 355,31 €		1 490,84 €	
TVA sur exploitation	81 935,51 €	79%	70 542,60 €	67%	2 529,92 €	5%	1 548,90 €	3%
Maintenance durée an 0								
Réparation et remplacements ponctuels de composants/petites surfaces (défini par la valeur, le périmètre de la surface, les conditions contractuelles)	10 588,11 €		9 625,55 €		6 704,29 €		7 374,72 €	
Remplacement des principaux systèmes et composants (y compris la gestion de conception et de projets associés)	6 820,41 €		6 200,38 €		4 133,58 €		4 546,94 €	
Nettoyage (y compris un nettoyage cyclique régulier et un nettoyage spécifique périodique)	17 673,63 €		16 066,93 €		20 069,06 €		22 075,96 €	
Aménagement intérieur (y compris la décoration régulière spécifique et périodique)	23 684,12 €		20 594,89 €		17 162,40 €		17 162,40 €	
TVA sur maintenance	11 753,25 €	11%	10 497,55 €	10%	9 613,87 €	20%	10 232,01 €	19%
Fin de vie								
Contrôles pour mise hors service (contrôles de l'état définitif)	4 353,08 €		7 835,54 €		5 223,69 €		6 790,80 €	
Mise hors service et démolition (y compris la décommissionnement, la mise hors service des équipements et la dépollution)	43 530,76 €		52 236,91 €		34 824,61 €		45 271,99 €	
TVA sur fin de vie	9 576,77 €	9%	12 014,49 €	11%	8 009,66 €	17%	10 412,56 €	19%
Capital restant dû								
Capital restant dû	- €	0%	12 498,23 €	2%	26 296,13 €	9%	30 663,87 €	9%
Valorisation élargie								
Valorisation de l'image de l'entreprise (10% de l'objectif d'augmentation de CA)					3 167,69 €		3 167,69 €	
Valorisation développement réseau locale (10% de l'objectif d'augmentation de CA)					3 167,69 €		3 167,69 €	
Gain en productivité (2% marge bénéficiaire)		0%		0%	4 100,00 €	4%	4 100,00 €	3%
TOTAL HT	516 327,67 €		529 355,92 €		243 385,85 €		279 007,96 €	
TOTAL TVA	103 265,53 €		103 371,54 €		45 505,02 €		51 755,89 €	
Coût global total du projet TTC	619 593,20 €		632 727,45 €		288 890,86 €		330 763,85 €	

4.1.5.1 An 7

	option 1 : maintien en l'état		option 2 : aménagements intérieurs uniquement		option 3 : rénovation globale		option 4 : rénovation globale + photovoltaïque	
	Coût	% du budget	Coût	% du budget	Coût	% du budget	Coût	% du budget
	€HT		€HT		€HT		€HT	
Rénovation								
Honoraires (études maîtrise d'œuvre, ingénierie, mandats)			2 189,50 €		8 203,13 €		8 203,13 €	
Travaux de rénovation (fourniture, main d'œuvre)			21 895,00 €		82 031,30 €		101 917,30 €	
Travaux dus au projet autres que ceux du bâtiment (accès PMR, aménagement intérieur, aménagement paysager, parking, photovoltaïque)			25 000,00 €		25 000,00 €		25 000,00 €	
Autres (impondérables liés au projet)			2 500,00 €		11 523,44 €		12 691,73 €	
TVA sur rénovation		0%	10 316,90 €	9%	25 351,57 €	53%	29 562,43 €	55%
Exploitation durée an 0								
Loyer	100 252,94 €		35 088,53 €		- €		- €	
Assurance (propriétaire et ou/ occupant du bâtiment)	4 912,39 €		4 912,39 €		4 912,39 €		6 224,04 €	
Coûts réglementaires récurrents (contrôle réglementaire incendie, accès)								
Fluides (y compris le combustible pour le chauffage, le rafraîchissement, l'électricité, l'éclairage, l'eau et les coûts liés au réseau d'assainissement)	337 995,82 €		337 995,82 €		8 007,64 €		929,79 €	
Autres (provisions pour mise en conformité réglementaire ultérieure)	41 148,99 €		41 148,99 €		1 550,00 €		1 705,45 €	
TVA sur exploitation	96 862,03 €	81%	83 829,15 €	71%	2 894,09 €	6%	1 771,85 €	3%
Maintenance durée an 0								
Réparation et remplacements ponctuels de composants/petites surfaces (défini par la valeur, le périmètre de la surface, les conditions contractuelles)	12 112,23 €		11 011,11 €		7 669,35 €		8 436,28 €	
Remplacement des principaux systèmes et composants (y compris la gestion de conception et de projets associés)	7 802,18 €		7 092,90 €		4 728,60 €		5 201,46 €	
Nettoyage (y compris un nettoyage cyclique régulier et un nettoyage spécifique périodique)	20 217,68 €		18 379,71 €		22 957,92 €		25 253,71 €	
Aménagement intérieur (y compris la décoration régulière spécifique et périodique)	27 093,36 €		23 559,44 €		19 632,87 €		19 632,87 €	
TVA sur maintenance	13 445,09 €	11%	12 008,63 €	10%	10 997,75 €	23%	11 704,86 €	22%
Fin de vie								
Contrôles pour mise hors service (contrôles de l'état définitif)	4 353,08 €		7 835,54 €		5 223,69 €		6 790,80 €	
Mise hors service et démolition (y compris la décommissionnement, la mise hors service des équipements et la dépollution)	43 530,76 €		52 236,91 €		34 824,61 €		45 271,99 €	
TVA sur fin de vie	9 576,77 €	8%	12 014,49 €	10%	8 009,66 €	17%	10 412,56 €	19%
Capital restant dû								
Capital restant dû	- €	0%	6 096,81 €	1%	12 827,63 €	4%	14 958,28 €	5%
Valorisation élargie								
Valorisation de l'image de l'entreprise (10% de l'objectif d'augmentation de CA)					3 167,69 €		3 167,69 €	
Valorisation développement réseau locale (10% de l'objectif d'augmentation de CA)					3 167,69 €		3 167,69 €	
Gain en productivité (2% marge bénéficiaire)		0%		0%	4 100,00 €	4%	4 100,00 €	3%
TOTAL HT	599 419,41 €		590 845,83 €		238 657,60 €		271 781,44 €	
TOTAL TVA	119 883,88 €		118 169,17 €		47 253,07 €		53 451,71 €	
Coût global total du projet TTC	719 303,29 €		709 014,99 €		285 910,67 €		325 233,15 €	

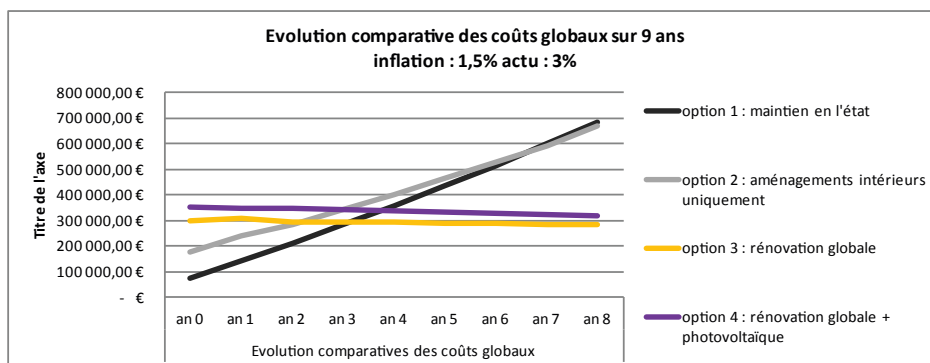
4.1.5.1 An 8

	option 1 : maintien en l'état		option 2 : aménagements intérieurs uniquement		option 3 : rénovation globale		option 4 : rénovation globale + photovoltaïque	
	Coût	% du budget	Coût	% du budget	Coût	% du budget	Coût	% du budget
	€HT		€HT		€HT		€HT	
Rénovation								
Honoraires (études maîtrise d'œuvre, ingénierie, mandats)			2 189,50 €		8 203,13 €		8 203,13 €	
Travaux de rénovation (fourniture, main d'œuvre)			21 895,00 €		82 031,30 €		101 917,30 €	
Travaux dus au projet autres que ceux du bâtiment (accès PMR, aménagement intérieur, aménagement paysager, parking, photovoltaïque)			25 000,00 €		25 000,00 €		25 000,00 €	
Autres (impondérables liés au projet)			2 500,00 €		11 523,44 €		12 691,73 €	
TVA sur rénovation		0%	10 316,90 €	8%	25 351,57 €	52%	29 562,43 €	54%
Exploitation durée an 0								
Loyer	112 870,59 €		39 504,71 €		- €		- €	
Assurance (propriétaire et ou/ occupant du bâtiment)	5 530,66 €		5 530,66 €		5 530,66 €		7 007,38 €	
Coûts réglementaires récurrents (contrôle réglementaire incendie, accès)								
Fluides (y compris le combustible pour le chauffage, le rafraîchissement, l'électricité, l'éclairage, l'eau et les coûts liés au réseau d'assainissement)	395 488,12 €		395 488,12 €		9 015,47 €		1 046,81 €	
Autres (provisions pour mise en conformité réglementaire ultérieure)	48 122,25 €		48 122,25 €		1 745,54 €		1 920,09 €	
TVA sur exploitation	112 402,32 €	82%	97 729,15 €	73%	3 258,33 €	7%	1 994,86 €	4%
Maintenance durée an 0								
Réparation et remplacements ponctuels de composants/petites surfaces (défini par la valeur, le périmètre de la surface, les conditions contractuelles)	13 636,65 €		12 396,95 €		8 634,60 €		9 498,06 €	
Remplacement des principaux systèmes et composants (y compris la gestion de conception et de projets associés)	8 784,15 €		7 985,59 €		5 323,73 €		5 856,10 €	
Nettoyage (y compris un nettoyage cyclique régulier et un nettoyage spécifique périodique)	22 762,24 €		20 692,94 €		25 847,36 €		28 432,10 €	
Aménagement intérieur (y compris la décoration régulière spécifique et périodique)	30 503,28 €		26 524,59 €		22 103,82 €		22 103,82 €	
TVA sur maintenance	15 137,26 €	11%	13 520,02 €	10%	12 381,90 €	25%	13 178,02 €	24%
Fin de vie								
Contrôles pour mise hors service (contrôles de l'état définitif)	4 353,08 €		7 835,54 €		5 223,69 €		6 790,80 €	
Mise hors service et démolition (y compris la décommissionnement, la mise hors service des équipements et la dépollution)	43 530,76 €		52 236,91 €		34 824,61 €		45 271,99 €	
TVA sur fin de vie	9 576,77 €	7%	12 014,49 €	9%	8 009,66 €	16%	10 412,56 €	19%
Capital restant dû								
Capital restant dû	- €	0%	- €	0%	- €	0%	- €	0%
Valorisation élargie								
Valorisation de l'image de l'entreprise (10% de l'objectif d'augmentation de CA)					3 167,69 €		3 167,69 €	
Valorisation développement réseau locale (10% de l'objectif d'augmentation de CA)					3 167,69 €		3 167,69 €	
Gain en productivité (2% marge bénéficiaire)		0%		0%	4 100,00 €	4%	4 100,00 €	0%
TOTAL HT	685 581,76 €		667 902,75 €		234 571,98 €		265 303,94 €	
TOTAL TVA	137 116,35 €		133 580,55 €		49 001,47 €		55 147,86 €	
Coût global total du projet TTC	822 698,11 €		801 483,31 €		283 573,45 €		320 451,80 €	

4.1.5 Analyse comparative des données de l'ACG sur 9 ans

L'option 3 a un temps de retour de 3 ans et demi et celui de l'option 4 est de 4 ans.

	an 0	an 1	an 2	an 3	an 4	an 5	an 6	an 7	an 8
option 1 : maintien en l'état	74 551,88 €	142 054,15 €	211 848,86 €	284 050,40 €	358 778,92 €	436 160,52 €	516 327,67 €	599 419,41 €	685 581,76 €
option 2 : aménagements intérieurs uniquement	175 639,75 €	239 447,17 €	284 469,22 €	342 118,07 €	402 069,76 €	464 441,37 €	529 355,92 €	590 845,83 €	667 902,75 €
option 3 : rénovation globale	298 538,64 €	306 750,82 €	295 762,53 €	294 762,29 €	293 296,44 €	291 345,91 €	288 890,86 €	285 910,67 €	283 573,45 €
option 4 : rénovation globale + photovoltaïque	353 989,70 €	349 693,00 €	346 994,79 €	343 774,56 €	340 010,96 €	335 681,76 €	330 763,85 €	325 233,15 €	320 451,80 €



Les options 3 et 4 constituent des opérations nettement bénéficiaires alors que le maintien en l'état ne constitue pas une solution durable.