
Afdruk dd.10-11-2024 – p.1 van 6

Livre blanc – Cadre unique pour le post-calcul et le BIM 5D – addendum **Integration du modèle FGC 2023 (issu de NL)**

Fin 2023 a été publiée aux Pays-Bas, la brochure « Frais généraux de chantier, modèle 2023 - mise à jour de 2018, modèle intégré » .

Cela est désormais repris dans le Object Code des systèmes fonctionnels, comme convenu par BouwData, l'Agentschap Facilitair Bedrijf et Bimplan.

Vous trouverez ci-dessous les points d'attention qui y sont associés.

Cluster B5 Frais généraux d'exécution /diversen (FGE)

La norme NEN 2699 Coûts d'investissement et d'exploitation des biens immobiliers - Définitions et classification:2017 comporte un groupe B5 Frais généraux de mise en œuvre/divers¹.

Il se décompose en clusters d'éléments suivants :

- B5A Divers (détaillé dans la phase de conception)
- B5B Frais généraux d'exécution (projet)
- B5C Coûts de coordination des co-traitants
- B5D Frais généraux (entreprise)
- B5E Bénéfices et risques (entreprise)

En Belgique, lorsque la loi sur les marchés publics s'applique, les cluster d'éléments B5D Frais généraux (entreprise) et B5E Marge et risques (entreprise) ne seront pas utilisés. Les coûts de ces deux groupes d'éléments doivent être inclus dans tous les autres groupes d'éléments.

Tout au plus, un pourcentage sera demandé pour information afin d'être utilisé pour le règlement des travaux supplémentaires et des travaux en moins après la conclusion du contrat.

Le cluster d'éléments B5A n'est utilisé que dans les premières étapes du processus.

Dès que vous commencez réellement le processus de conception, par exemple à partir de l'étape 2 concept design dans le RIBA plan of work, vous quittez ce cluster d'éléments et l'affinez au moyen des clusters d'éléments B5B et B5C.

¹ En Belgique, ces coûts sont appelés « coûts indirects » et sont généralement répartis entre les différents postes du métré, à l'exception de l'installation de chantier.

Cluster d'éléments B5B Frais généraux de chantier (FGC)

Chaque co-traitant a des frais généraux de chantier².

La brochure donne la définition suivante :

"Les FGC sont des coûts qui sont directement liés au projet de construction, mais qui ne sont pas directement liés aux parties constituantes de l'objet de la construction. Les FGC sont les coûts des installations, des moyens de production et de la main-d'œuvre connexe utilisés dans le projet, qui ne sont pas directement imputables aux parties de l'objet de la construction et qui ne restent pas dans le projet ».

Par conséquent, nous pouvons adopter la définition suivante :

$$\text{FGE} = \sum^3 (\text{FGC} + \text{FG}^4 + \text{M/R}^5) + \text{CC}^6$$

Implications par rapport au tableau 1 NI-SfB:2019

Le tableau 1 de la NI-SfB:2019 comporte un chapitre complet (0-) PROJET TOTAL⁷ qui inclut les FGC. La classification des FGC dans le tableau 1 NI-SfB:2019

est différente de celle figurant dans la brochure FGC modèle 2023.

Étant donné que l'Agentschap Facilitair Bedrijf donne la priorité à la norme NEN 2699:2017 par rapport au tableau 1 du SfB, elle suit la classification de la brochure.

² Notez que la brochure fait référence aux frais généraux du chantier (FGC) alors que la norme NEN 2699:2017 parle du cluster d'éléments B5B Frais généraux d'exécution (projet).

L'Agentschap Facilitair Bedrijf préfère la nomenclature de la brochure qui établit une distinction plus claire avec le titre du cluster d'éléments.

³ Somme de tous les cotraitants

⁴ Frais généraux

⁵ Marge/risque

⁶ Coûts de coordination des cotraitants

⁷ Dans le BB/SfB, ce chapitre (0-) LOTS, PROJETS comprend, d'une part, la préparation de la construction et, d'autre part, les données qui indiquent le projet dans son ensemble, comme les plans d'ensemble, mais pas de FGC !

Afdruk dd.10-11-2024 – p.3 van 6

Implications par rapport au NEN2699

Dans la norme NEN 2699:2017, le Cluster D4A frais de démarrage (déménagement de l'entreprise) comprend le cluster d'élément D4D Nettoyage de la première réception.

Dans la pratique, ce nettoyage est généralement effectué par l'entrepreneur coordinateur ; donc ce poste se trouvait à la mauvaise place.

Avec la nouvelle brochure FGC modèle 2023, ce problème a été résolu et transféré à la section 3.11 Protection et nettoyage, où le Nettoyage final est très explicitement inclus.

Frais uniques (FU) versus Frais répartis dans le temps (FRT)

Tant la brochure que la norme NEN 2699:2017 font une distinction importante entre les frais uniques (FU) et les frais répartis dans le temps (FRT).

La NEN 2699:2017, ainsi que le livre blanc de l'Agentschap Facilitair Bedrijf, établissent une distinction entre les éléments suivants :

- B5B(01) Frais généraux d'exécution (site) : installation
- B5B(02) Frais généraux d'exécution (site) : exploitation
- B5B(03) Frais généraux d'exécution (site) : démontage

La nouvelle brochure FGC modèle 2023 ne maintient que la distinction entre FU et FRT et regroupe donc l'installation et le démontage.

Cela a également été modifié dans l'object code.

Toutefois, la brochure place ces éléments dans une matrice alors que l'Agentschap Facilitair Bedrijf utilise une structure de liste pour classer les coûts. Les indices suivants ont donc été ajoutés :

« a » pour les frais uniques (FU)

« b » pour les frais répartis dans le temps (FRT)

Précisions / choix faits par HFB

En examinant la brochure du modèle ABK 2023, l'Agentschap Facilitair Bedrijf a relevé un certain nombre de points qui n'étaient pas clairs ou qui semblaient difficiles à concilier avec la pratique quotidienne.

Les clarifications / choix effectués par l'Agentschap Facilitair Bedrijf sont énumérés ci-dessous :

- ❑ En ce qui concerne la subdivision des rubriques, l'Agentschap Facilitair Bedrijf a toujours prévu 2 chiffres afin que, si un système effectue un tri alphanumérique automatique, tout reste correctement classé.
- ❑ L'Agentschap Facilitair Bedrijf part du principe que les coûts liés à l'obtention d'un contrat font partie des frais généraux (FG) de l'adjudicataire.
- ❑ Rubrique 1 Personnel d'encadrement et de soutien
Cette rubrique comprend tous les coûts de main-d'œuvre pour les employés ou les travailleurs qui ont des fonctions de supervision.
Par exemple, le magasinier et les visites d'inspection ont été retirés de la rubrique 3 Installation et gestion du site.
L'exploitation du matériel de transport reste sous la rubrique 4 Transport et logistique, y compris les coûts de main-d'œuvre, de consommation et d'inspection.
- ❑ Dans la rubrique 1, nous avons ajouté le sous-élément B5B1.05 Handover.
Cet élément comprend à la fois la création du dossier As Built, y compris le modèle BIM, et la formation du personnel technique. Cet élément est désormais exprimé en [mois] au lieu de [pg] car, dans la pratique, il s'étale sur plusieurs mois.
- ❑ Les installations de drainage temporaires pour le projet à réaliser appartiennent au cluster d'éléments B1A Fondation. Une tranchée occasionnelle avec une pompe submersible, s'il y en a une, près du parc à cabanes de chantier appartient au cluster d'éléments 2.01 Installations temporaires.
- ❑ Pour les descriptions et états des lieux, l'Agentschap Facilitair Bedrijf a ajouté les sous-éléments B5B3.00a Description de lieu et B5B3.00b Etat des lieux, chacun avec [pg] comme unité.
- ❑ La rubrique 3.12 Période de maintenance est indiquée dans la brochure FGC modèle 2023 comme un coût unique. Cependant, ce coût s'étale sur une période qui, de plus, peut être différente pour chaque projet. L'Agentschap Facilitair Bedrijf a donc choisi de considérer ce coût comme un coût temporel.
- ❑ Le point 4.07 Transport de matériel vers et depuis le chantier n'a pas été retenu par l'Agentschap Facilitair Bedrijf car, par exemple, s'il est décidé à la dernière minute que le maître d'ouvrage met des locaux à disposition, les FU du montage/démontage et du transport vers et depuis le chantier doivent être

Afdruk dd.10-11-2024 – p.5 van 6

enlevés en une seule fois. Ce point doit donc être inclus dans la section 2.01a Hébergement temporaire FU.

- ❑ L'Agentschap Facilitair Bedrijf choisit également d'inclure les échafaudages pour la façade dans la rubrique 4 Transport et logistique, y compris les frais de main-d'œuvre, de consommation et d'inspection.
- ❑ Les constructions auxiliaires temporaires telles que les étais et les étauçons font partie des coûts directs.

Assurances

Il existe quelques différences dans la manière de nommer les différentes assurances en Belgique et aux Pays-Bas. Nous en donnons un aperçu ci-dessous et indiquons où elles se situent dans la norme NEN 2699:2017.

- ❑ Assurance TRC = CAR verzekering

appartient au cluster D2 Coûts de construction supplémentaires et plus spécifiquement au cluster d'éléments D2E Assurances.

Aux Pays-Bas, il existe en plus une assurance DIC si le client souscrit à la TRC. Cette assurance sert à couvrir ce qui n'est pas couvert par la TRC standard de l'entrepreneur. En Belgique, cette assurance n'est jamais explicitement incluse dans les coûts, mais elle est incluse dans les FG (Frais Généraux).

- ❑ Assurance RC= WA verzekering

appartient au cluster B5 Frais généraux d'exécution (AUK) / coûts indirects, et plus spécifiquement au cluster d'éléments B5D Frais généraux (entreprise) (FG)

- ❑ Assurance décennale architecte = PI-verzekering

il s'agit d'une assurance obligatoire qui sera incluse dans les honoraires de l'architecte

- ❑ Assurance décennale de l'entrepreneur

il ne s'agit pas d'une assurance obligatoire pour les projets autres que la construction de logements et elle s'accompagne d'une supervision supplémentaire par un organisme de contrôle externe.

Il est donc préférable de considérer ce coût séparément et de l'inclure dans le cluster D2 « Coûts de construction supplémentaires » et plus spécifiquement dans le cluster d'éléments D2E « Assurance ».

Le coût de ce bureau de contrôle figure dans l'élément D2B4 Supervision.

Formes contractuelles versus NEN 2699

Contrat d'entreprise

Un contrat d'entreprise est un ordre purement exécutif.

Les coûts associés dans la NEN 2699 se situent aux endroits suivants :

- Cluster A2 pour les travaux de démolition intégrale, de démantèlement jusqu'au squelette et de décontamination.
- Cluster A3 pour les travaux de génie civil
- Les Clusters B1 à B4 pour les coûts directs (c'est-à-dire la production)
- Cluster B5 pour les coûts indirects (c.-à-d. FGE)

L'assurance TRC appartient toujours au cluster d'éléments D2E assurances, quelle que soit la partie qui la souscrit.

Les études de sol supplémentaires font toujours partie du cluster d'éléments D2B honoraires (élaboration et accompagnement du plan).

La TVA fait toujours partie de la rubrique F taxes.

Design & Build

Les contrats Design & Build comprennent non seulement une mission purement exécutoire, mais aussi une mission d'étude.

Les coûts liés à ces dernières sont intégralement enregistrés dans le Cluster D2 Coûts de construction supplémentaires.

Design, Build, Finance & Maintain

Les sections suivantes doivent également être remplies pour les missions DBFM :

- Rubrique G coûts de financement
- Cluster X1000 espace et infrastructure

Design, Build, Finance, Maintain & Operate

Enfin, le Cluster X2000 personnes et organisation doit également être complété pour les contrats DBFMO.

Pour tous les types de contrats, l'investisseur/le client doit estimer la section E - Imprévus.