

Annexe 1

Logiciel de simulation d'opération

Les logiciels de simulation d'opération ne sont pas une nouveauté en soit, cependant ils se caractérisent par une grande dispersion qui altèrent fortement leur efficacité. En particulier les logiciels d'étude préliminaire de viabilité sont indépendants des logiciels de prévision détaillé des coûts, qui sont indépendants des logiciels de suivi d'opération qui sont eux-mêmes complètement indépendants des logiciels de gestion de charges.

En outre, les logiciels de simulation sont globaux et ne permettent pas l'intégration de variations fines. Leur objet est l'évaluation d'opération et non pas la recherche d'optimisation.

Le principe retenu consiste à réaliser un ensemble de modules cohérents qui travaillent a des niveaux différents de détail et dont l'objet est complémentaire. Cependant, les informations fines emmagasinées sont utilisées pour mettre à jour les ratios et organiser ainsi une mise à jour quasi permanente des données utilisables. Cette mise à jour garantit la validité des projections qui peuvent être faites.

SOURCES	COMPILATION (trois niveaux de finesse)	CONSTATS (mesure d'écarts)	PREVISIONS (simulations)	PLANIFICATION (Prévisions dans le temps, planifiées)
Devis d'entreprises	→	Coût de construction	Coût de construction	Coût de construction
Comptabilité analytique	→	Autres coûts de réalisation et charges de gestion d'opération	Autres coûts de réalisation et charges de gestion d'opération	Autres coûts de réalisation et charges de gestion d'opération
Calculs	→	Frais financiers	Frais financiers	Frais financiers
Comptabilité analytique	→	Entretien et maintenance	Entretien et maintenance	Entretien et maintenance
Devis, comptabilité	→	Grosses réparations	Grosses réparations	Grosses réparations
Comptabilité analytique	→	Gestion ↓ Résultats Coût réel locataire	Gestion ↓ Prévision de loyers	Gestion ↓ Optimisation du process

Schéma général d'un logiciel de simulation et d'optimisation
des coûts réels conduisant aux montants loyers + charges

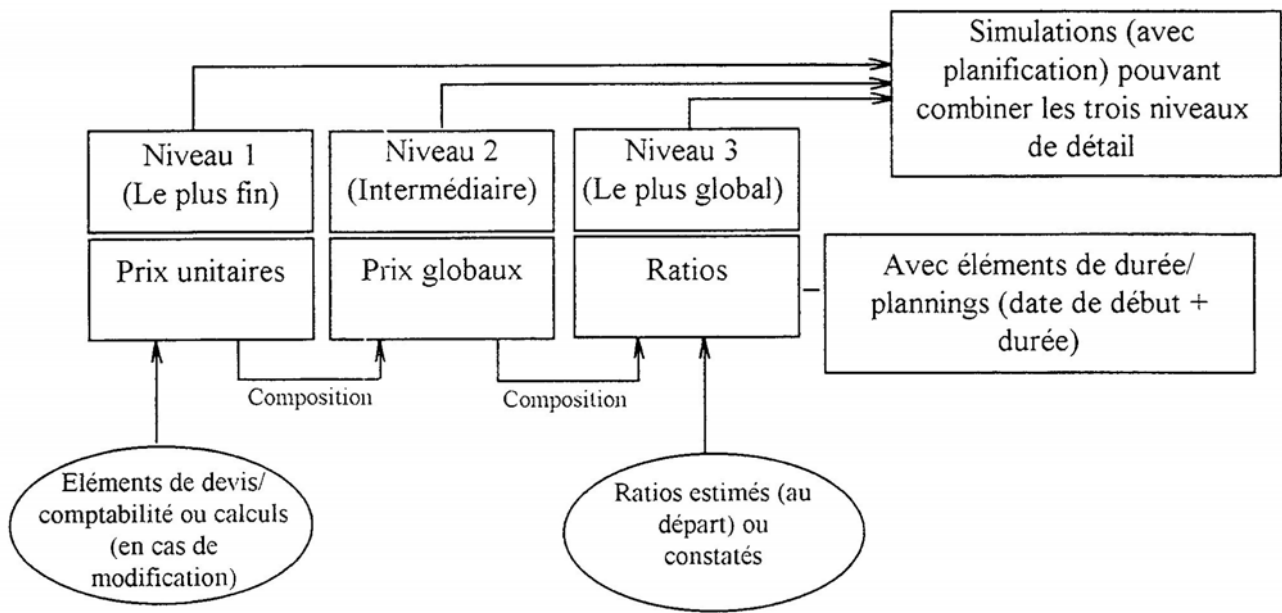


Diagramme des process de calculs du logiciel