

FICHE D'INFORMATION CONCERNANT LA GESTION IMMOBILIÈRE DURABLE

2. ÉCONOMIE / 2.1 Prise en compte du cycle de vie

Dernière modification:
27.11.2017

2.1.10 Coûts du cycle de vie

Objectifs

Investir en fonction des coûts du cycle de vie

Effets

Par coûts du cycle de vie, on entend l'ensemble des coûts qu'un bâtiment occasionne, depuis la phase de développement du projet jusqu'à la déconstruction. Selon la définition de la directive GEFMA 100/1, en font partie tous les coûts pris en charge pendant le cycle de vie de l'ouvrage, indépendamment du moment où ils surviennent.

La prise en compte des coûts du cycle de vie présente une importance décisive pour le maintien de la valeur. Les futurs coûts d'exploitation doivent en effet être considérés dès la phase de conception, car ils dépassent généralement les dépenses d'investissement. Selon la documentation SIA 0165, les coûts d'exploitation englobent tous les frais résultant de l'utilisation d'un bâtiment ou d'une installation conforme à l'usage auquel ceux-ci sont destinés. Sont réputés coûts d'exploitation, par exemple, les frais de gestion, de maintenance, de remise en état et d'administration. Les coûts des mesures créant une plus-value doivent être considérés séparément.

Des volumes compacts, des matériaux robustes, une conception flexible des bâtiments, la séparation systématique de leurs systèmes ainsi que des technologies simples et efficaces sur le plan énergétique sont autant de facteurs garants de coûts d'utilisation, d'entretien et de déconstruction peu élevés. Au final, le supplément d'investissement requis lors de la conception et de la construction est souvent plus que compensé.

Fiches d'information apparentées

2.1.11 Coûts d'exploitation et d'entretien; 3.1.10 Disponibilité des matières premières;
3.2.11 Impact environnemental des matériaux de construction

SIA 112/1:2017
B.7

SNBS 2.0
201.1

Influence / Tâches des acteurs

INVESTISSEUR / PROPRIÉTAIRE / GESTIONNAIRES DE PORTEFEUILLE

- Examiner les variantes non seulement sur la base des dépenses d'investissement, mais aussi en comparant les coûts du cycle de vie
- Réduire les coûts d'exploitation et d'entretien en effectuant un investissement initial plus élevé
- Définir le rapport entre les coûts de construction et les coûts d'exploitation et d'entretien
- Établir une convention d'objectifs précisant, à l'aide d'indicateurs qualitatifs et quantitatifs, le rendement durable visé (tableau de bord)

MAÎTRE DE L'OUVRAGE

- Estimer les coûts du cycle de vie, afin de vérifier la rentabilité et le maintien de la valeur de l'ouvrage pendant toute sa durée d'utilisation
- Élaborer une stratégie immobilière tenant compte des coûts du cycle de vie
- Faire contrôler le projet par des externes pour ce qui est des coûts du cycle de vie (p. ex. par un facility management chargé de suivre les travaux)

FACILITY MANAGER / GÉRANT

- Édicter des directives régissant les coûts de gestion annuels et les prestations s'y rapportant
- Élaborer un modèle de gestion et d'exploitation propre à assurer le respect des coûts annuels budgétisés pendant toute la durée d'utilisation prévue
- Réaliser des contrôles de gestion périodiques, sur la base de valeurs de référence et de comparaisons avec les coûts du cycle de vie estimés lors de la phase d'étude préliminaire

UTILISATEUR

- Utiliser les ressources de façon économe

Niveau de prestations

- ★ **Base:** prendre une décision d'investissement en tenant compte des dépenses d'investissement et des coûts d'exploitation
- ★★ **Bonne pratique:** calculer les coûts du cycle de vie de manière dynamique
- ★★★ **Exemplarité:** s'aligner sur des valeurs de référence concernant les coûts du cycle de vie

Critères

- Coûts d'investissement (par ex. coûts d'acquisition, coûts du capital)
- Coûts d'exploitation (par ex. frais de gestion, de maintenance, de remise en état et d'administration)
- Coûts de liquidation (par ex. frais de démolition)

Synergies / effets positifs possible

- Diminution des coûts d'utilisation et des frais accessoires
- Plus grande facilité de location en raison des frais accessoires peu élevés

Conflits d'objectifs / effets négatifs possibles

- Augmentation des charges durant la phase de planification stratégique
- Éventuelle augmentation des coûts de construction, car optimisation tout au long du cycle de vie

Exemples	– Eawag Forum Chriesbach, Dübendorf (seulement en allemand, lien)
Aides à la mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> – Lebenszykluskosten - Grundlagendokument zur Anwendung und Ermittlung von Lebenszykluskosten im Rahmen von Baumassnahmen im Hochbaudepartement der Stadt Zürich. Stadt Zürich 2009 (seulement en allemand, lien) – Calcul de rentabilité pour les investissements dans le bâtiment. Norme SIA 480:2016 (lien vers le shop) – Indices pour le management de l'immobilier. Documentation SIA 0165:2000 – Facility-Management; Grundlagen. GEFMA-Richtlinie 100/1:2014 (seulement en allemand / payant, lien)
Informations complémentaires	<ul style="list-style-type: none"> – Chiffres clés sur les surfaces et les coûts: FM Monitor pom+ consulting (payant, lien) – LCC – coûts du cycle de vie: guide, manuel et exemples d'applications. Centre suisse d'études pour la rationalisation de la construction CRB (payant, lien) – Modèle et outil Excel de calcul des coûts du cycle de vie. IFMA Suisse (payant, lien)
Preuve de modification	