

FICHE D'INFORMATION CONCERNANT LA GESTION IMMOBILIÈRE DURABLE

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

Dernière modification:
27.11.2017

2.1.11 Coûts d'exploitation et d'entretien

Objectifs

Réduire les coûts d'exploitation et d'entretien par une planification précoce et des mesures continues

Effets

Selon la norme SIA 480, les coûts d'exploitation et d'entretien comprennent toutes les dépenses que l'utilisation de l'ouvrage conformément à sa destination occasionne à l'investisseur. En font donc partie les coûts suivants: approvisionnement et élimination, nettoyage, utilisation des installations techniques, entretien courant (maintenance, réparation), services de contrôle et de sécurité et, enfin, taxes et autres dépenses (y compris les primes d'assurances).

Étant donné que les coûts d'exploitation et d'entretien forment d'ordinaire, avec le coût du capital, l'essentiel des coûts du cycle de vie, leur optimisation se traduit par une diminution de ces derniers.

Fiches d'information apparentées

2.1.10 Coûts du cycle de vie

SIA 112/1:2017

B.7

SNBS 2.0

201.1

Influence / Tâches des acteurs

INVESTISSEUR / PROPRIÉTAIRE / GESTIONNAIRES DE PORTEFEUILLE

- Définir en matière de coûts d'exploitation et d'entretien des objectifs couvrant toute la durée d'utilisation du bâtiment
- Associer le facility manager au processus de planification

MAÎTRE DE L'OUVRAGE

- Examiner les variantes non seulement sur la base des dépenses d'investissement, mais aussi en comparant ces dernières avec les coûts d'exploitation et d'entretien
- Lors du choix des produits et des installations, déterminer quel en sera l'impact sur les coûts d'exploitation et d'entretien et comparer avec les valeurs cibles
- Optimiser les surfaces du point de vue des frais de nettoyage et de leur capacité de vieillissement
- Assurer l'accessibilité des éléments des installations
- Mettre en place un pilotage intelligent (par zones ou selon l'horaire d'exploitation) par exemple pour la ventilation et l'éclairage
- Faire participer le gérant et les utilisateurs à la réception des installations techniques du bâtiment et leur apprendre à s'en servir de façon économe
- Prévoir un facility management chargé de suivre les travaux de construction
- Demander à l'entreprise de construction de fournir des instructions d'entretien

FACILITY MANAGER / GÉRANT

- Optimiser les processus d'exploitation et d'entretien afin d'économiser des coûts grâce à une efficacité accrue
- Établir un devis pour les travaux d'entretien
- Élaborer un modèle de mesure permettant d'analyser la consommation d'énergie et d'eau
- Vérifier la disponibilité des équipements de sécurité nécessaires à l'exploitation et à l'entretien
- Élaborer des règlements d'utilisation et des modèles de comportement à l'intention des utilisateurs
- Élaborer un modèle de collecte des données importantes et de contrôle de gestion

UTILISATEUR

- Se conformer aux règlements d'utilisation et aux instructions
- Signaler rapidement les défauts de l'ouvrage
- Réduire sa consommation d'eau et d'énergie et sa production de déchets

Niveau de prestations

- ★ **Base:** relever périodiquement les coûts d'exploitation et d'entretien
- ★★ **Bonne pratique:** contrôler et optimiser les coûts en permanence
- ★★★ **Exemplarité:** s'aligner sur des valeurs de référence et faire réaliser des contrôles externes

Critères

- Indicateurs sur les coûts: approvisionnement en eau et en énergie, élimination, nettoyage, surveillance, entretien, contrôle, sécurité, taxes, autres dépenses
- Indicateurs sur l'énergie; surface de référence énergétique

Synergies / effets positifs possible

- Coûts du cycle de vie peu élevés

Conflits d'objectifs / effets négatifs possibles

- Augmentation des coûts de construction résultant, le cas échéant, de dépenses d'investissement plus élevées

Exemples	<ul style="list-style-type: none"> – Foyer, Gubelstrasse 26–34, Zoug – Skykey, Hagenholzstrasse 60, Zurich – Schulhausmanagement der Stadt Zürich
Aides à la mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> – Calcul de rentabilité pour les investissements dans le bâtiment. Norme SIA 480:2016 (lien vers le shop) – Conservation des ouvrages. Norme SIA 469:1997 – FM adapté à la planification et à la réalisation de constructions. Recommandation SIA 113:2010 – Nachhaltigkeit im Facility Management. Directive GEFMA 160 (seulement en allemand, lien) – Revêtements de sol pour bureaux – Comparaison sur 50 ans. Recommandation KBOB 2000/1 (lien)
Informations complémentaires	<ul style="list-style-type: none"> – Modèle de processus et de prestations (ProLeMo) pour le facility management. IFMA Suisse (payant, lien) – Facility Management Anticipatif FM-A, Guide pour la mise en pratique de la recommandation SIA 113. Centre suisse d'études pour la rationalisation de la construction (CRB) (payant, lien) – Richtlinie für die Flächenerfassung und Erstellung von Bewirtschaftungsplänen (RFB). Immobilienbewirtschaftung Stadt Zürich 2015 (seulement en allemand, lien) – Wirtschaftlichkeitsrechnung für Investitionen im Hochbau: Leitfaden zur Anwendung der SIA-Norm 480. SIA-Dokumentation 0199:2004 – Indices pour le management de l'immobilier. Documentation SIA 0165:2000
Preuve de modification	