

documentation

D 0165 f



s i a



Schweizerischer Verband der Immobilien-Treuhänder
Union suisse des fiduciaires immobilières
Federazione svizzera di fiduciari immobiliari
Swiss Association of real estate agents and administrators

schweizerischer
ingenieur- und
architektenverein

société suisse
des ingénieurs
et des architectes

società svizzera
degli ingegneri
e degli architetti

swiss society
of engineers
and architects

Indices pour le management d'immobilier

selnaustrasse 16
ch 8039 zürich

juin 2001

Union Suisse des Professionnels de l'Immobilier **USPI**

Coordination des services fédéraux de la construction et de l'immobilier **CSFC**

Conseil des écoles polytechniques fédérales **Conseil EPF**

Communauté d'intérêts des Maîtres d'ouvrage professionnels privés **CIMP**

Association des investisseurs et administrateurs immobiliers **AA**

Vereinigung Zürcher Immobilienfirmen **VZ**

Schweizerischer Hauseigentümerverband **SHEV**

Office fédéral du logement **OFL**

Fédération romande immobilière **FRI**

TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES	3
1 INTRODUCTION	4
2 INDICES	5
2.1 INDICES RELATIFS AUX SURFACES ET AUX VOLUMES	6
2.2 INDICES RELATIFS AUX FRAIS	8
3 PARAMÈTRES	12
3.1 PARAMÈTRES RELATIFS AUX SURFACES ET AUX VOLUMES	12
3.1.1 Surfaces selon les normes SIA 416 et DIN 277	12
3.1.2 Surfaces locatives	16
3.1.3 Paramètres spéciaux relatifs aux surfaces	18
3.1.4 Volume	18
3.2 PARAMÈTRES RELATIFS AUX FRAIS	19
3.2.1 Frais de construction	19
3.2.2 Frais relatifs à l'exploitation	21
3.3 PARAMETRES SPECIAUX	27
4 CALCULS DES PARAMETRES	29
4.1 PARAMÈTRES RELATIFS AUX SURFACES ET AUX VOLUMES	29
4.2 PARAMÈTRES RELATIFS AUX FRAIS	32
4.3 PARAMÈTRES SPÉCIAUX	36
5. EXEMPLES DE CALCUL	37
5.1 BÂTIMENT ADMINISTRATIF	37
5.2 BÂTIMENT ADMINISTRATIF ET D'HABITAT	42
6 Définitions	48
Annexe 1 Diagramme des surfaces	50
Annexe 2 Classement des surfaces selon SIA 416 et des types d'utilisation selon DIN 277	51
Annexe 3 Modifications apportées aux normes SIA 416 et DIN 277 dans le présent document	57
Annexe 4 Surface locative	58
Annexe 5 Cas spéciaux - Surface locative	60
Annexe 6 Classification des frais selon DIN 18960 et GEFMA 200	63
Annexe 7 Bibliographie	68
Annexe 8 Index des mots clés	69

1 INTRODUCTION

Les indices sont une base d'information précieuse dans le processus de décision d'une entreprise. Des indices relatifs aux frais, par exemple, sont établis lors d'un contrôle, ou au cours d'un processus de planification. Les indices ne sont pas seulement importants pour le pronostic des entreprises, mais également dans la comparaison avec d'autres organisations par le biais du "benchmarking". Un tel échange d'expérience n'est possible que si les mêmes indices sont définis semblablement et sont utilisés à partir des mêmes bases.

Dans le domaine de l'immobilier, les indices fournissent des indications essentielles sur la qualité de l'exploitation d'un bien immobilier. Le relevé de ces indices représente généralement un travail considérable. Une définition précise des bases sur lesquelles on peut s'appuyer est d'autant plus importante.

Sous la conduite d'une communauté d'intérêt réunissant maîtres d'ouvrages privés et professionnels (IPB), différentes associations (AIA, SIA, SVIT, USPI, IPB, SHEV, FRI, VZI, CSFC, BWO et Conseil des EPF) se sont attelées à cette thématique pour en établir un document faisant autorité. Etablis en respectant les normes internationales, les indices standards présentés ici offre un outil technique et méthodique pour un contrôle efficace des bâtiments, des installations et des prestations dans le cadre d'un facility management à large spectre.

La palette d'indices permet aux prestataires de services internes ou externes à une organisation, qu'ils soient propriétaires, gérant ou utilisateurs, de procéder au choix des indices qui correspondent le mieux à leurs besoins. Il est utile de préciser que pour une optimisation du travail, chaque entreprise n'est pas nécessairement tenue d'établir le relevé de tous les indices définis ici, mais seulement de ceux utiles à leur "benchmarking" interne ou externe.

Cette première version a mis un accent particulier sur les indices relatifs aux frais et aux surfaces. Un remaniement ultérieur de ce document prévoit l'intégration d'indices utiles à la vente, l'acquisition et l'estimation de biens immobiliers ainsi que d'indices relatifs à la rentabilité.

L'application de ces indices standards ne dispense pas d'accorder une attention particulière aux relevés et à l'interprétation des valeurs des indices en résultant. Seul le respect de ces quelques principes et un climat de confiance entre les partenaires sélectionnés pour le benchmarking apporteront la transparence désirée et permettront de mettre en œuvre les mesures d'optimisation recherchées.

Ce document est édité par la SIA et les SVIT/USPI, avec le parrainage des associations citées plus haut.