

Wirtschaftlichkeitsrechnung für Investitionen im Hochbau

Calcul de rentabilité pour les investissements dans le bâtiment

480

TABLE DES MATIÈRES

	Page		Page
Avant-propos	4	Annexe	
0 Champ d'application	5	A (normative) Calcul des indicateurs ..	22
0.1 Délimitation	5	A.1 Paramètres et variables dérivées	22
0.2 Références	5	A.2 Valeur en capital	23
1 Terminologie	6	A.3 Rendement	24
1.1 Définitions	6	A.4 Durée de remboursement	24
1.2 Indices	9	A.5 Revenu annuel net	24
1.3 Notations, notions, unités	10	A.6 Prix de revient par unité d'exploitation .	24
2 Évaluation des projets et des variantes de projets	11	B (informative) Durées de vie technique	25
2.1 Analyse	11	C (informative) Valeurs référentielles des paramètres économiques	27
2.2 Rentabilité du projet	11	C.1 Généralités	27
2.3 Comparaison des variantes de projet ..	11	C.2 Taux d'actualisation et inflation	27
2.4 Sélection des projets en fonction du capital à disposition	12	C.3 Prix de l'énergie, de l'eau et des eaux usées	28
3 Dépenses et recettes	13	C.4 Coûts externes	28
3.1 Flux financiers	13	D (informative) Bibliographie	29
3.2 Calculs de rentabilité interne et élargi	13		
3.3 Durée d'utilisation et période de calcul	13		
3.4 Dépenses	14		
3.5 Recettes	15		
4 Méthodes de calcul	17		
4.1 Méthode dynamique	17		
4.2 Méthode statique	17		
4.3 Choix de la méthode	17		
5 Indicateurs économiques	18		
5.1 Généralités	18		
5.2 Valeur en capital	18		
5.3 Rendement	18		
5.4 Durée de remboursement	18		
5.5 Revenu annuel net	19		
5.6 Prix de revient par unité d'exploitation	19		
5.7 Choix des indicateurs	19		
6 Paramètres économiques	20		
7 Analyse de sensibilité	21		

AVANT-PROPOS

La présente norme vise à uniformiser les méthodes et les hypothèses appliquées aux calculs de rentabilité dans le domaine du bâtiment. Elle permet ainsi de simplifier les bases décisionnelles et de les rendre comparables pour tous les intéressés – investisseurs, concepteurs et autorités.

Les méthodes proposées peuvent s'appliquer par analogie aux autres domaines de la construction.

Le calcul de rentabilité exprime sous forme d'indicateurs économiques les dépenses et les recettes afférentes à la réalisation d'un ouvrage sur l'ensemble de son cycle de vie. Ces indicateurs permettent d'évaluer la rentabilité d'un projet, voire de comparer plusieurs variantes du même projet. Il existe plusieurs indicateurs possibles selon l'angle d'analyse.

La norme définit ces indicateurs économiques et formule des recommandations quant aux hypothèses à vérifier dans un calcul de rentabilité.

La rentabilité n'est pas le seul critère qui entre en considération dans l'évaluation des projets de construction. Ainsi les avantages immatériels constituent également un facteur déterminant. Les variantes d'un projet se distinguent souvent par des facteurs difficiles, voire impossibles à quantifier, tels que le confort, l'esthétique, la sécurité, l'impact social ou écologique. L'évaluation d'un projet ne saurait occulter ces facteurs.

La norme s'adresse aux spécialistes chargés d'évaluer la rentabilité des projets de construction. Elle s'adresse aussi aux programmeurs de logiciels destinés aux calculs de rentabilité. En effet ce genre de calcul est une tâche que les concepteurs confient généralement à un programme adapté au type de projet considéré. L'application du calcul de rentabilité est présentée à l'aide de quatre exemples dans la documentation SIA D 0199 [12]. Un tableau destiné au calcul des indicateurs est disponible sur Internet [13].

Conformément aux règlements SIA 102, 103 et 108 concernant les prestations et honoraires, les calculs de rentabilité font partie des prestations à convenir spécifiquement.

Commission SIA 480

Sigles des organismes représentés dans la commission SIA 480

AEC	Association suisse pour l'économie de la construction
EPFL	École polytechnique fédérale de Lausanne
EPFZ	École polytechnique fédérale de Zurich
OFCL	Office fédéral des constructions et de la logistique
OFEN	Office fédéral de l'énergie
OFL	Office fédéral du logement
SIA CB	Commission des normes du bâtiment de la SIA
SIA CIE	Commission des normes des installations et de l'énergie de la SIA
SSE	Société suisse des entrepreneurs

Membres de la commission SIA 480

		Organismes représentés
Président	Conrad U. Brunner, arch. EPFZ/SIA, Zurich	SIA CIE
Membres	Martin Beck, géogr., ing. en énergie ETS/3 ^e cycle, Berne (jusqu'à septembre 2002)	OFEN
	Thomas Bürki, dr sc. techn., ing. en mécanique EPFZ/SIA, Benglen	SIA CB
	Ernst Eugster, arch. SIA, Zurich	EPFL
	Philippe Favarger, dr ès sc. économique, Lausanne (dès juillet 2002)	OFCL
	Beat Jenni, arch. ETS, Berne	
	Robert Leemann, ing. EPFZ, lic. économie publique, Esslingen	SIA 380/1
	Martin Lenzlinger, dr physique SIA, Zurich	
	André Müller, ing. EPFZ, lic. sc. politique, Berne	
	Hans-Rudolf Schalcher, prof. dr sc. techn., ing. EPFZ/SIA, Zurich (dès juillet 2002)	EPFZ
	Peter M. Schmid, arch., économ. de la constr. AEC, Mönchaltorf (dès juillet 2002)	AEC
	Verena Steiner, arch. EPFZ, Granges	OFL
	Peter Zimmermann Pauk, ing. EPFZ, dipl. 3 ^e cycle EPFZ gestion d'entrepr., Zurich	SSE
Rédacteurs	Martin Lenzlinger, Robert Leemann, Philippe Favarger	

Adoption et entrée en vigueur

La commission centrale des normes et règlements de la SIA a adopté la présente norme SIA 480 le 2 septembre 2003.

Elle entre en vigueur le 1^{er} avril 2004.

Copyright © 2004 by SIA Zurich

Tous les droits de reproduction, même partielle, de copie intégrale ou partielle (photocopie, microcopie, CD-ROM, etc.), d'enregistrement sur ordinateurs et de traduction sont réservés.