

remplace la norme SIA 480:2004

Wirtschaftlichkeitsrechnung für Investitionen im Hochbau

Calcolo della redditività degli investimenti negli immobili

Calcul de rentabilité pour les investissements dans le bâtiment

480

Numéro de référence
SN 506480:2016 fr

Valable dès: 2016-03-01

Editeur
Société suisse des ingénieurs
et des architectes
Case postale, CH-8027 Zurich

Les corrections et commentaires éventuels concernant la présente publication sont disponibles sous www.sia.ch/correctif.

La SIA décline toute responsabilité en cas de dommages qui pourraient survenir du fait de l'utilisation ou de l'application de la présente publication.

2016-03 1^{er} tirage

TABLE DES MATIÈRES

	Page		Page
Avant-propos	4	5 Indicateurs économiques	19
0 Domaine d'application	5	5.1 Généralités	19
0.1 Délimitation	5	5.2 Valeur en capital	19
0.2 Références normatives	5	5.3 Rendement	19
1 Terminologie	6	5.4 Durée de remboursement	19
1.1 Définitions	6	5.5 Revenu annuel net	20
1.2 Symboles, termes et unités	9	5.6 Prix de revient par unité d'exploitation	20
2 Evaluation des projets		5.7 Choix des indicateurs	20
et de leurs variantes	11	6 Valeurs économiques en entrée	21
2.1 Questions	11	6.1 Généralités	21
2.2 Détermination de la rentabilité		6.2 Taux d'actualisation et inflation	21
d'un projet	11	6.3 Prix de l'énergie	22
2.3 Comparaison des variantes d'un projet	11	6.4 Coûts externes	22
2.4 Priorités pour des projets non exclusifs	11	7 Analyse de sensibilité	23
3 Dépenses et recettes	13	Annexe	
3.1 Saisie des dépenses et recettes	13	A (normative) Calcul des indicateurs	24
3.2 Calcul de rentabilité économique		B (informative) Durée d'utilisation	27
et élargi	13	C (informative) Index des termes	28
3.3 Durée d'utilisation et période de calcul	13	D (informative) Publications	30
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	18		

AVANT-PROPOS

Le calcul de rentabilité pour les investissements dans le bâtiment, objectif et contenu de cette norme, fournit à l'utilisateur de cette méthode des informations lui permettant de savoir si un objectif d'investissement peut être atteint, et comment.

Cette méthode, synonyme de calcul d'investissement, étudie la rentabilité d'un investissement prévu en examinant les recettes et dépenses attendues pour le projet, et en les comparant. La norme ne fait pas de distinction entre recettes et revenu, et entre dépenses et charges. A titre de simplification, les termes recettes et dépenses sont employés.

Le calcul doit prendre en compte toute la période de calcul de l'investissement, ainsi que tous les paramètres concernés. Doivent être considérés non seulement les coûts d'investissement, mais aussi les coûts d'exploitation, de réparation et de rénovation, ainsi que de démolition et d'élimination.

La norme présente la marge de manœuvre, les indicateurs économiques et l'analyse de sensibilité. Pour pouvoir fournir au donneur d'ordre une base de décision pertinente, les objectifs doivent être définis clairement pour la détermination des valeurs en entrée. Ces assumptions ne peuvent naturellement pas être normées.

Cette norme définit les indicateurs économiques et donne des recommandations sur les assumptions nécessaires à un calcul de rentabilité. Elle se concentre pour cela sur les procédures de calcul d'investissement classiques largement répandues. Les définitions fondamentales sont également applicables à d'autres procédures.

La rentabilité monétaire n'est qu'un critère parmi tous ceux devant être pris en compte pour l'évaluation d'un projet. Les investissements ont en général également des impacts non monétaires, et les variantes de projets se distinguent également souvent par des facteurs qui ne peuvent pas être pris en compte, ou alors seulement difficilement, dans l'évaluation monétaire (notamment confort, esthétique, sécurité, impact social et écologique). Ces points de vue ne doivent pas être oubliés lors de la décision pour un projet.

La norme s'adresse aux spécialistes pour l'évaluation de la rentabilité et aux développeurs de programmes informatiques pour les calculs de rentabilité. Les planificateurs utiliseront en général pour l'évaluation de la rentabilité des programmes informatiques, adaptés au cas considéré. L'utilisation du calcul de rentabilité dans la pratique est présentée dans la documentation SIA D 0199 [5] par l'intermédiaire de quatre exemples. Un simple programme de feuille de calcul [7] est disponible sur Internet à l'adresse www.energytools.ch.

Conformément aux règlements pour les prestations et honoraires SIA 102, 103, 105 et 108, il s'agit pour les calculs d'investissement de prestations sur lesquelles il faut s'accorder au cas par cas.

Commission SIA 480

Organisations représentées dans la commission SIA 480

OFCL	Office fédéral des constructions et de la logistique
maneco	Association spécialisée en management et en économie de la construction
SSE	Société suisse des entrepreneurs
SIA KGE	Commission SIA pour les normes des installations dans le bâtiment et de l'énergie
SIA KH	Commission SIA pour les normes du bâtiment

Commission SIA 480

		Représentant de
Président	Martin Lenzlinger, Dr phil. II, phys. SIA, Winterthour (jusqu'à janvier 2014)	SIA KGE
	Gerhard Zweifel, Prof., ing. méc. dipl. EPF/SIA, Honau (à partir de février 2014)	SIA KGE
Membres	Pierre Collet, arch. dipl. EPF/SIA, EMBA GM, Morat	OFCL
	Philippe Favarger, Dr ès sc. écon. Carouge	Entreprise
	Ian Jenkinson, arch. dipl. HES/SIA, économiste du bâtiment BSc/AEC/MRICS, Zurich	maneco
	Stefan Mennel, ing. dipl. CVC/ing. HES/SIA, Baar	Planificateur, SIA KGE
	Ivo Mössinger, entrepreneur fédéral diplômé, Zurich	SSE
	André Müller, ing. dipl. EPF, lic. rer. pol., Berne	Entreprise
	Martin Victor Müller, arch. dipl. SIA, Zurich	SIA KH
Stefan von Grünigen, MA UZH en sciences économiques, Zurich	Entreprise	
Collaborateurs	Martin Lenzlinger, Zurich (jusqu'au 01/2014)	
	Ian Jenkinson, Zurich (à partir du 02/2014)	
	Christian Stoy, ing. dipl. SIA, Zurich (à partir du 02/2014)	

Adoption et validité

La Commission centrale des normes de la SIA a adopté la présente norme SIA 480 le 8 septembre 2015.

Elle est valable à partir du 1^{er} mars 2016.

Elle remplace la norme SIA 480 *Calcul de rentabilité pour les investissements dans le bâtiment*, édition 2004.

Copyright © 2016 by SIA Zurich

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