

Jeudi 3 septembre 2020

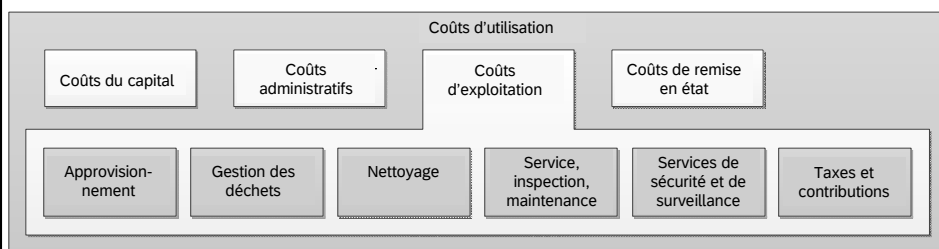
Frank Wadenpohl

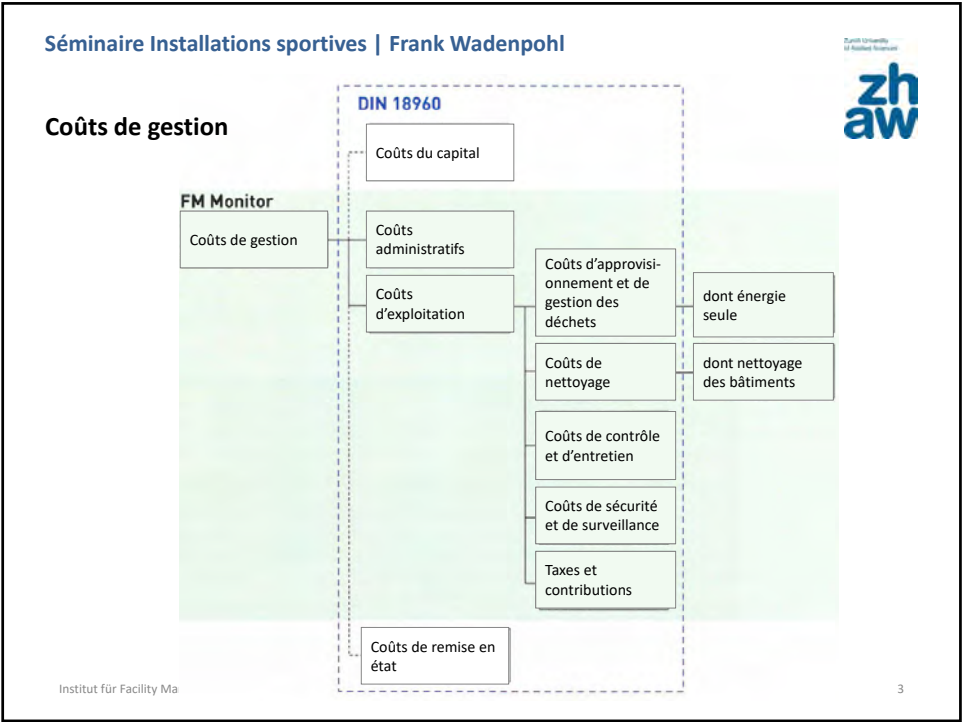
Responsable du parc immobilier de la ville de Wädenswil

Enseignant en gestion immobilière à la Haute école des sciences appliquées de Zurich (ZHAW)

Déterminer et comparer les coûts d'exploitation
des installations sportives, *une mission impossible?*

DIN 18960: Coûts d'utilisation des bâtiments





Séminaire Installations sportives | Frank Wadenpohl

zhaw

Structure des coûts d'utilisation ProLeMo

Coûts d'utilisation (N0 – N9)									
Coûts d'utilisation de l'ouvrage (N0 – N7)									
Coûts de gestion (N0 – N4)									
N0 Stratégie / gestion N01 Stratégie N02 Gestion	N1 Commercial N11 Mise en location N12 Comptabilité d'ouvrage N13 Documentation d'ouvrage	N2 Taxes foncières N21 Impôts et contributions N22 Assurances	N3 Conservation N31 Remise en état / renouvellement	N4 Exploitation N41 Approvisionnement / élimination N42 Sécurité et sécurité N43 Nettoyage N44 Exploitation et maintenance N45 Frais généraux	N5 Loyers N51 Loyers et fermages	N6 Intérêts financiers N61 Intérêts sur capitaux propres/tiers	N7 Amortissements/provisions N71 Amortissements N72 Provisions	N8 Services N81 Communication et information N82 Services administratifs N83 Poste, expédition, transports N84 Déménagement, locaux et parking N85 Services infrastructurels	N9 Autres charges N91 Charges neutres par rapport au bilan N92 Charges extraordinaires N93 Charges hors exploitation

Séminaire Installations sportives | Frank Wadenpohl

Théorie

Abb. 15: SK/GF

Kontroll- und Sicherheitsdienste/Beschossfläche (SIA d0165:2000)
= Sicherheits- und Überwachungsdienste/Brutto-Grundfläche
[DIN 18760:2008]
= LOPB 10/Geschoßfläche (ProLeMe Kostenstruktur)



Kennwert SK/GF	2013	2012	2011	2010
Mittelwert	2.60	2.40	2.40	2.10
Median	1.70	2.00	1.90	1.70
Standardabweichung	-	-	-	1.10
25. Perzentil	0.40	0.70	1.00	1.20
75. Perzentil	4.70	4.00	3.80	2.70

Mittelwert Vollkosten Büro-/Verwaltungsbauten: 1.20 CHF/m² GF
Mittelwert Vollkosten Banken/Rechenzentren: 6.50 CHF/m² GF

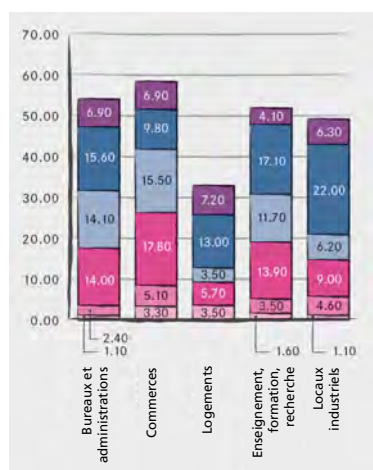
Institut für Facility Management



5

Séminaire Installations sportives | Frank Wadenpohl

Coûts de gestion en Suisse (CHF/m² de surface de plancher SP)



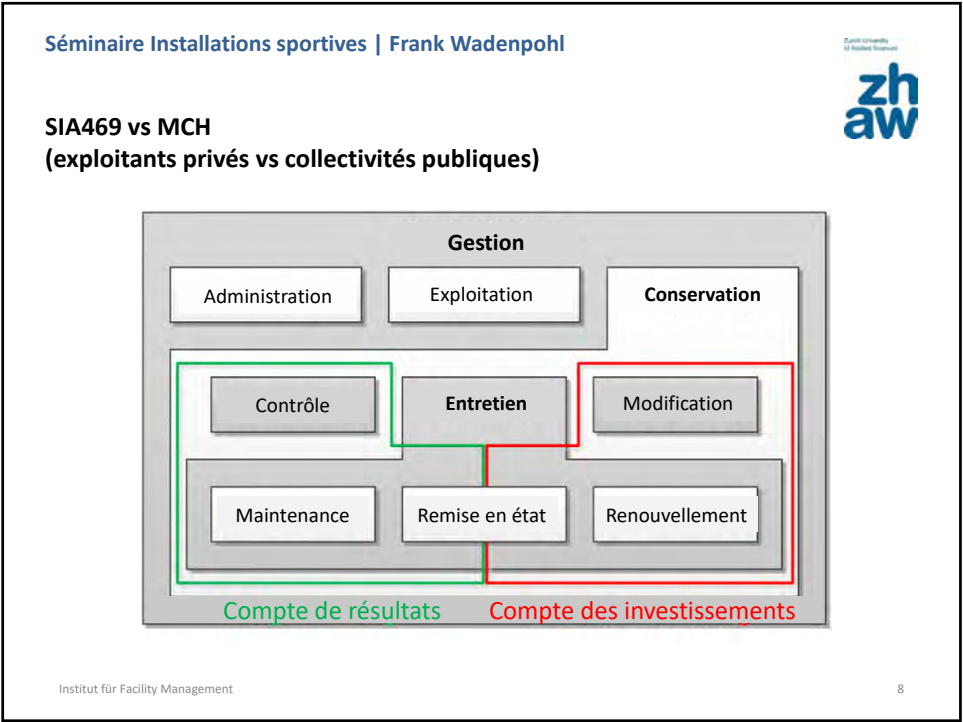
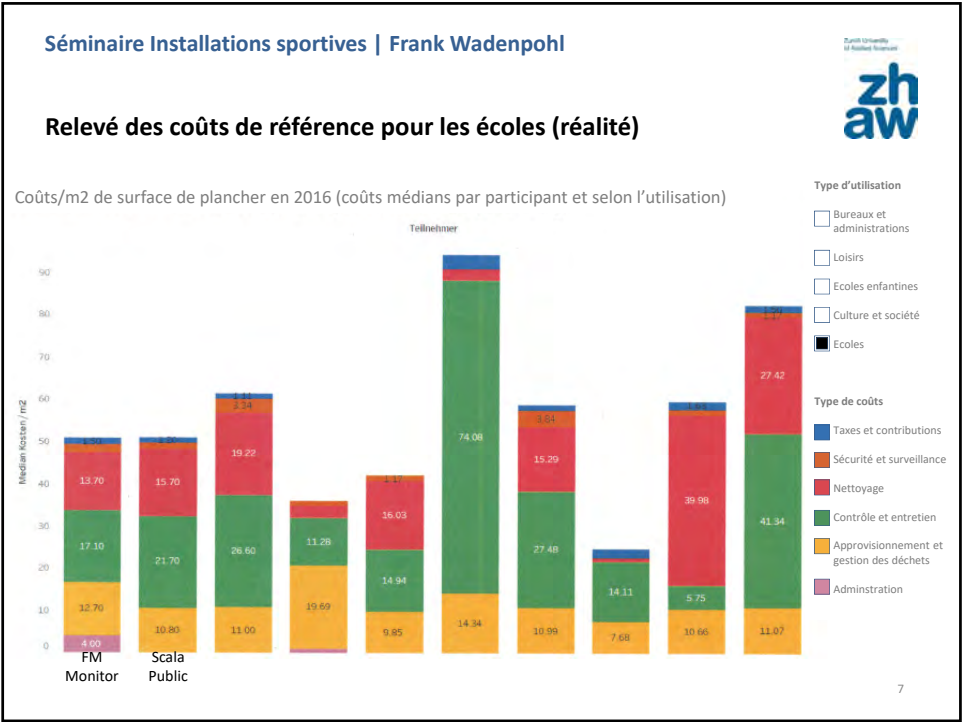
- Taxes et contributions / m² de SP
- Coûts de sécurité et de surveillance / m² de SP
- Coûts de contrôle et d'entretien / m² de SP
- Coûts de nettoyage / m² de SP
- Coûts d'approvisionnement et de gestion des déchets / m² de SP
- Coûts administratifs / m² de SP

SP = surface de plancher

Source: pom+ 2014

Institut für Facility Management

6



Ordonnance sur les constructions du canton de Zurich du 20 juin 2018

Nutzungskosten
a. Zusammen-
setzung und
Festlegung

- § 34. ¹ Die Nutzungskosten für die Immobilien bestehen aus
- den Raumkosten: Kapitalfolgekosten, Instandhaltungskosten, Abgaben und Beiträge der Immobilien im Eigentum des Kantons bzw. Mietzins der von Dritten gemieteten Immobilien,
 - den Nebenkosten: tatsächlich anfallende, allgemeine Betriebskosten der Immobilien,
 - den nutzerseitigen Betriebskosten: tatsächlich anfallende, nutzerspezifische Betriebskosten gemäss Betreiberauftrag.
- ² Das Immobilienamt bildet aus Flächen der gleichen Nutzungsart Gruppen. Es bestimmt die Raumkosten pro Gruppe und gemäss Zustandswert zuhanden des Antrags der Finanzdirektion an den Regierungsrat zur Festlegung in den Richtlinien zu KEF und Budget.

Corporate Real Estate Management (CREM)
≠ Public Real Estate Management (PREM)

Exemple: planification budgétaire/financière

- Entreprises privées (CREM): **flexible**
- Pouvoirs publics (PREM): **contraignante (MCH2)**

Séminaire Installations sportives | Frank Wadenpohl

Comptabilité analytique

zhaw

```

graph LR
    A[Comptabilité des charges par nature] --> B[Comptabilité des charges par centre de coûts]
    B --> C[Comptabilité des charges par unité d'imputation]
  
```

Institut für Facility Management

11

Séminaire Installations sportives | Frank Wadenpohl

Exemple du canton XY

zhaw

The document is a cost accounting sheet with the following sections and data:

Posten	Einheit	Preis	Menge	Betrag	Bemerkung
Einzelkosten					
Materialkosten					
Personalkosten					
Verwaltungskosten					
Gemeinkosten					
Materialgemeinkosten					
Personalgemeinkosten					
Verwaltungsgemeinkosten					
Gesamt					

Arv. Transparenz (90min) pro Woche
Kosten pro Trainingsinheit pro Semester
Kosten pro Trainingsplatz

Institut für Facility Management

12

Séminaire Installations sportives | Frank Wadenpohl



Exemple de la salle triple de Glärnisch (encore selon le MCH1)

Kostenart	Kostenartenbezeichnung	fix/variabel	Saldo CHF		
Aufwand					
13010	Löhne des Verwaltungs- und Betriebspersonals	variabel	57'104.40		
13030	Sozialleistungen	variabel	4'656.85		
13110	Anschaffung Mobilien	variabel	2'412.50		
13120	Wasser, Energie, Heizmaterial	variabel	19'527.00		
13130	Betriebs- und Verbrauchsmaterial	variabel	10'659.65		
13140	Baulicher Unterhalt	variabel	50'831.70		
13180	Dienstleistungen Dritter	variabel	33'942.90		
Total Aufwand (Hauptkostenstelle)			179'135.00		
Vorkostenstelle					
Kostenstelle	Bezeichnung	fix/variabel	Saldo umgelegt CHF	Kosten Total CHF	Anteil (%)
Aufwand					
2.91	Personalkosten allgemein	variabel	3'145.10	89'860.68	3.50
2.92	Sachkosten allgemein	variabel	2'519.55	65'461.46	3.85
2.93	Querschnittskosten (interne Verrechnung)	fix	3'386.95	87'998.80	3.85
	Kalkulatorische Kapitalkosten	fix	127'866.90	8'524'460.00	1.5
	Kalkulatorische Abschreibung	fix	85'244.60	8'524'460.00	1
Total Aufwand (Vorkostenstelle)			222'163.10		
Total Aufwand			401'298.10		
Jahresergebnis (Defizit)			389'744.40		
Total variable Kosten			184'799.65		
Total Fixkosten			216'498.45		

Ins:

3

Séminaire Installations sportives | Frank Wadenpohl



Exemple de modèle tarifaire à Wädenswil

Ebauche!

Utilisation des salles triples de Glärnisch, Schönenberg et Untermosen (hors contrats)	1 à 4 h demi-journée	Plus de 4 h journée entière
Habitants de la commune (utilisation non commerciale)	200	400
Habitants de la commune de - de 18 ans	100	200
Extérieurs / organisateurs de manifestations commerciales	800	1600
Matches réguliers de championnats	0	0
Forfait pour la gestion des déchets	100	100

Séminaire Installations sportives | Frank Wadenpohl



Normes et directives en vigueur

Généralités	Surfaces et volumes	Systèmes de coûts	Indicateurs
▪ GEFMA 250: Benchmarking in der Immobilienwirtschaft ▪ SN 15221-7: Facilities management – Partie 7: Étalonnage comparatif de performance ▪ CREIS: Leitfaden für ein erfolgreiches Benchmarking	▪ DIN 277: Aires et volumes de bâtiments ▪ SIA 416: Surfaces et volumes de bâtiments	▪ DIN 18960: Coûts d'utilisation de bâtiment ▪ GEFMA 200: Kosten im Facility Management ▪ IFMA, crb: Structure des coûts d'utilisation	▪ SIA d0165: Indices pour le management de l'immobilier ▪ SIA 180/4: L'indice de dépense d'énergie ▪ SIA d0213: Ratios financiers pour les immeubles