

## FICHE D'INFORMATION CONCERNANT LA GESTION IMMOBILIÈRE DURABLE

### 2. ÉCONOMIE / 2.3 Principe de causalité

Dernière modification:  
27.11.2017

#### 2.3.10 Principe de causalité

##### Objectifs

Mettre l'essentiel des coûts résultant des mesures de construction, d'exploitation et d'organisation à la charge des auteurs des mesures

##### Effets

Ce critère vise à responsabiliser les auteurs de mesures relevant de la gestion immobilière durable. La condition préalable est la transparence sur les coûts ainsi que sur les effets écologiques et sociaux des mesures.

Le principe de causalité est particulièrement important dans les rapports de location. Par exemple, facturer les frais accessoires (p. ex. consommation d'énergie, élimination, nettoyage) conformément à ce principe incite à un comportement préservant l'environnement. Dans les projets de construction, une répartition détaillée des coûts constitue la base des décisions d'investissement du locataire. De plus, le propriétaire peut fixer contractuellement des directives-cadres écologiques et sociales, que le locataire est tenu de respecter.

Le principe de causalité peut aussi être appliqué rétroactivement, après que le locataire ou un tiers a causé un dommage économique, écologique ou sociétal. Citons pour exemples les sites contaminés, les plaintes liées au bruit, les dommages matériels ou les prestations de garantie. Si nécessaire, l'application du principe de causalité doit être réclamée devant les tribunaux.

##### Fiches d'information apparentées

2.1.10 Coûts du cycle de vie

SIA 112/1:2017

[–]

SNBS 2.0

[–]

#### Influence / Tâches des acteurs

##### INVESTISSEUR / PROPRIÉTAIRE / GESTIONNAIRES DE PORTEFEUILLE

- Fixer les principes applicables à l'égard du maître de l'ouvrage et du facility manager / gérant
- Inscrire le principe de causalité dans les contrats par des dispositions appropriées

##### MAÎTRE DE L'OUVRAGE

- Créer les conditions nécessaires, au niveau de la construction, pour appliquer le principe de causalité à l'égard du locataire (p. ex. saisie des charges en fonction de la consommation)
- Régler les questions de responsabilité dans les contrats avec des entreprises tierces

##### FACILITY MANAGER / GÉRANT

- Saisir les valeurs de consommation et les coûts importants
- Facturer les coûts d'exploitation et d'entretien conformément au principe de causalité
- Consulter les locataires avant de prendre des décisions d'investissement ayant un impact direct sur les loyers

##### UTILISATEUR

- Tenir compte des critères de durabilité dans les travaux d'aménagements du locataire
- Avoir un comportement durable au quotidien

##### Niveau de prestations

- ★ **Base:** facturer les coûts énergétiques en fonction de la consommation effective
- ★★ **Bonne pratique:** facturer tous les frais accessoires conformément au principe de causalité
- ★★★ **Exemplarité:** inscrire le principe de causalité dans la stratégie; consulter les locataires / utilisateurs avant de prendre des décisions d'investissement les concernant

##### Critères

- Part des frais accessoires facturés en fonction de la consommation par rapport au frais accessoires totaux

##### Synergies / effets positifs possible

- Vérité des coûts
- Augmentation de la sensibilité des parties concernées (p. ex. locataires) aux questions de durabilité

##### Conflits d'objectifs / effets négatifs possibles

- Augmentation des charges de saisie et de facturation des frais accessoires
- Complexité accrue du processus de conception en cas d'intégration des futurs locataires

##### Exemples

##### Aides à la mise en œuvre

- Conseils: Décomptes individuels – Frais de chauffage et d'eau chaude. SuisseEnergie 2004 ([lien](#))
- Modèle pour le décompte individuel des frais d'énergie et d'eau (DIFEE). SuisseEnergie 2017 ([lien](#))

##### Informations complémentaires

- Schnittstellenpapier / Baukostenteiler GAB / MAB, Europaallee, Baufeld H – Retailfläche. SBB Immobilien 2015 (seulement en allemand, [lien](#))

##### Preuve de modification