



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

KBOB

Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane
der öffentlichen Bauherren
Conférence de coordination des services de la construction
et des immeubles des maîtres d'ouvrage publics
Conferenza di coordinamento degli organi della costruzione
e degli immobili dei committenti pubblici
Coordination Conference for Public Construction and Property
Services

**Gestion des bâtiments
Planification et construction**

Maintenance : Recommandation relative à l'utilisation de la norme SIA 469

Membres de la KBOB

OFCL, armasuisse, domaine des EPF, OFROU, OFT, DTAP, ACS, UVS

KBOB

Fellerstrasse 21, 3003 Berne, Case postale
kbob@bbl.admin.ch, www.kbob.admin.ch

Impressum

Édition	30 juin 2025
Portée	La présente publication « <i>Maintenance : Recommandation relative à l'utilisation de la norme SIA 469</i> » reflète l'appréciation de la KBOB au moment de sa publication.
Éditeur	La publication est éditée et mise à jour par le secrétariat de la KBOB en collaboration avec le groupe spécialisé Exploitation de la KBOB.
Retour	Tout retour concernant des corrections ou des compléments peut être adressé à kbob@bbl.admin.ch .
Source	www.kbob.admin.ch/

Table des matières

1. Contexte et objectifs.....	4
2. Normes relatives à la maintenance et à la conservation des ouvrages	5
3. Comparaison des normes SIA 469, DIN 31051 et SN EN 13306.....	6
4. Domaines utilisant des terminologies différentes	7
5. Recommandations pour la pratique	8
6. Classement d'armasuisse Immobilier	8
 Annexe – Tour d’Horizon : normes, standards et concepts pertinents	 10
A.1. DIN EN ISO 41011:2019 Facility Management – Vocabulaire (EN, DE).....	11
A.2. SN EN 13306:2018 Maintenance – Terminologie de la maintenance.....	11
A.3. SN EN 15221-4:2011 Facility Management – Partie 4 : Taxinomie, classification et structures en Facility Management	11
A.4. DIN 31051:2019 Bases de la maintenance	11
A.5. DIN 18960:2020-11 Coûts d'utilisation du bâtiment.....	12
A.6. SIA 490.001:2021 et SN EN 15643 Contribution des ouvrages de construction au développement durable.....	12
A.7. SIA D 0165 / 2000 Indices pour le management de l'immobilier.....	13
A.8. SIA D 0213 / 2005 Ratios financiers pour les immeubles	13
A.9. ProLeMo 2021	14
A.10. Directive européenne de 2009 sur l'écoconception et passeport numérique des produits.....	14
A.11. Règlement européen sur les produits de construction de 2024	14
A.12. Directive européenne sur la taxonomie de 2022	15
A.13. Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) de 2022	15
A.14. Global Reporting Initiative (GRI) de 2018.....	16
A.15. 10 RE de l'économie circulaire de 2017	16

1. Contexte et objectifs

Portées par les évolutions réglementaires telles que la loi sur le climat et l'innovation en Suisse ou le pacte vert au sein de l'UE, les considérations liées au cycle de vie complet des ouvrages, rendues possibles depuis peu grâce à des méthodes numériques exploitant des données, gagnent en importance. On constate également un rapprochement entre les domaines spécialisés et les secteurs de normalisation, travaillant jusqu'alors de manière très indépendante, ce qui crée de nouvelles interfaces encore peu claires et dont la gestion n'est pas assurée de manière adéquate. Finalement, les divergences entre normes nationales et internationales, conjuguées aux écarts de rythme dans leur élaboration ou leur actualisation, accentuent encore la complexité de la situation.

L'édition actuelle de la norme SIA 469 *Conservation des ouvrages*, qui date de 1997, définit entre autres la notion de conservation des ouvrages en Suisse. Depuis 1997, plusieurs normes EN, contraignantes également pour la Suisse, ont été publiées dans le domaine de la gestion des ouvrages. La terminologie et les modèles ont évolué et se sont éloignés de la norme SIA 469.

Dans l'espace germanophone, les normes suisses et européennes applicables emploient de ce fait des termes homonymes ou synonymes pour la gestion des ouvrages, ce qui peut entraîner des charges supplémentaires, des malentendus et des erreurs, notamment aux interfaces avec d'autres disciplines comme la technologie médicale.

Dans ce contexte, la présente recommandation poursuit deux objectifs principaux :

→ Définitions

La recommandation présente les termes qui diffèrent d'une norme à l'autre, les conflits qui peuvent en résulter ainsi que leurs conséquences. Elle a pour but de permettre aux organes spécialisés d'identifier, de manière proactive et sous leur propre responsabilité, les risques ou les erreurs de compréhension qui pourraient survenir et de les limiter par des mesures appropriées.

→ Recommandations pour la pratique

La recommandation fournit des indications sur l'usage de certains termes qui diffèrent de la terminologie de la SIA 469 et qui sont, de ce fait, particulièrement propices aux malentendus. Elle propose également un guide permettant de classer les prestations et les coûts.

Un exemple à titre d'illustration :

Les bâtiments hospitaliers requièrent un groupe électrogène de secours. Cet exemple implique l'intervention de la technique du bâtiment, de la technique médicale et du maître d'ouvrage. Alors que la technique du bâtiment classe le groupe électrogène de secours selon la norme SIA 469 et les indices des normes SIA D 0165 et SIA D 0213, la technique médicale le considère comme une stratégie de maintenance au sens de la norme SN EN 13306, comprenant des intervalles de maintien préventif du fonctionnement, une évaluation des risques et une surveillance de son état.

Le groupe électrogène de secours se présente ainsi une fois comme charge d'exploitation du bâtiment hospitalier (SIA D 0165) et une fois comme mesure préventive relevant de l'exploitation médico-technique (SN EN 13306). Il n'existe pas de notion commune déterminant s'il s'agit d'un « entretien » ou d'une « maintenance préventive », ce qui a des répercussions sur la responsabilité, la répartition des coûts, la gestion des risques et les indices.

2. Normes relatives à la maintenance et à la conservation des ouvrages

La présente recommandation se réfère aux publications brièvement présentées ci-après. Il convient de noter que ces normes ont été rédigées sous des angles et avec des objectifs différents.

- SN EN 13306:2018 Maintenance — Terminologie de la maintenance
Technique interdisciplinaire, orientation sur les produits, stratégie du management de la maintenance ; l'objectif est d'assurer la disponibilité des systèmes techniques au moyen de stratégies de maintenance structurées.
- SIA 469/1997 Conservation des ouvrages
Technique liée aux substances, orientation sur la construction ; l'objectif est la conservation stratégique des ouvrages en fonction de leur état.
 - SIA D 0165/2000 Indices pour le management de l'immobilier
Orientation sur les indices, management de l'immobilier ; basée sur la norme SIA 469, l'objectif est l'évaluation économique des prestations d'entretien.
 - SIA D 0213/2005 Ratios financiers pour les immeubles
Orientation sur les ratios financiers, lien avec l'évaluation des immeubles et la performance, basée sur la norme SIA 469 ; l'objectif est de relier les mesures techniques à des paramètres de gestion économique.
- DIN 31051:2019-06 Bases de la maintenance
Orientation technique, compatibilité avec plusieurs systèmes ; l'objectif est d'assurer le bon fonctionnement des installations et des systèmes techniques par des processus de maintenance structurés.
 - DIN 18960:2020-11 Coûts d'utilisation de bâtiment
Aspect économique et organisationnel, utilise une structure de coûts normée pour évaluer et budgétiser les coûts d'utilisation pendant la phase d'exploitation. N'approfondit pas les aspects techniques de la construction ; l'objectif est la gestion économique des coûts d'utilisation des ouvrages sur la base d'une structure des coûts normée.

La norme SN EN 13306 *Terminologie de la maintenance* est rédigée de manière trilingue (anglais, français et allemand) et comprend en annexe des graphiques et des tableaux facilitant la compréhension. Cette norme, qui fait partie du domaine normatif interdisciplinaire, favorise la transparence et l'interopérabilité entre les différents domaines spécialisés et secteurs de produits, en particulier dans la production industrielle. Elle a une portée générale et n'aborde pas précisément les activités liées à la construction.

La norme SIA 469 décrit la *conservation des ouvrages* et comprend des chapitres sur la terminologie, les objectifs de la conservation, les mesures et activités de conservation ainsi que sur le dossier d'ouvrage. Les deux documents SIA D 0165 *Indices pour le management de l'immobilier* et SIA D 0213 *Ratios financiers pour les immeubles* se basent sur la terminologie et les processus de la norme SIA 469.

L'élaboration des deux normes DIN 31051 *Bases de la maintenance* et DIN 18960 *Coûts d'utilisation du bâtiment* remonte aux années 1970. Au moment de l'élaboration de la norme SIA 469 actuelle, à la fin des années 1990, les normes ont été harmonisées, permettant ainsi aux documents SIA D 0165 et SIA D 0213 de se référer aussi bien à la norme SIA 469

qu'aux anciennes normes DIN 31051 et DIN 18960. Alors que la norme SIA 469 est restée inchangée depuis 1997, les normes DIN n'ont cessé d'évoluer en s'adaptant davantage à la terminologie de la norme SN EN 13306.

Ces éléments appellent cinq constats :

1. La correspondance qui existait dans les années 1990 entre les normes suisses et les normes EN a progressivement disparu et cette tendance se poursuit.
2. À mesure que la terminologie sert de base pour les questions de responsabilité, les ratios financiers et les indices de coûts, les divergences existantes ont une influence bien plus importante sur l'activité et les décisions des pouvoirs publics qu'il n'y paraît à première vue.
3. Les normes SN EN et DIN sont à jour.
4. Comme les normes mentionnées au début de ce chapitre proviennent de domaines différents (construction, gestion, finances et industrie), un classement précis présuppose un remaniement fondamental de ces normes. Dans les circonstances actuelles, seul un classement approximatif et basé sur la pratique est possible.
5. On peut s'attendre à ce que les normes suisses se rapprochent de la nomenclature CEN.

3. Comparaison des normes SIA 469, DIN 31051 et SN EN 13306

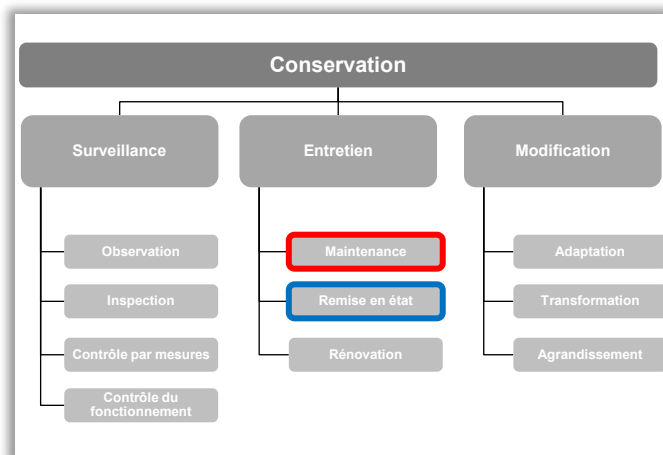
Comparaison des termes utilisés ; le terme problématique de *maintenance* est surligné en rouge.

Signification (sémantique)	SIA 469/1997	DIN 31051:2019	SN EN 13306:2018
Terme générique	Conservation	Maintenance	Maintenance
Constater et évaluer l'état actuel	Surveillance (observation, inspection, contrôle par mesures et contrôle du fonctionnement)	Inspection	Inspection
Maintenir l'état attendu	Maintenance	Maintien du fonctionnement	Maintenance préventive
Rétablir l'état attendu	Remise en état ou rénovation	Remise en état	Maintenance corrective
Modifier des éléments de construction existants	Adaptation, transformation ou agrandissement	Amélioration	Amélioration

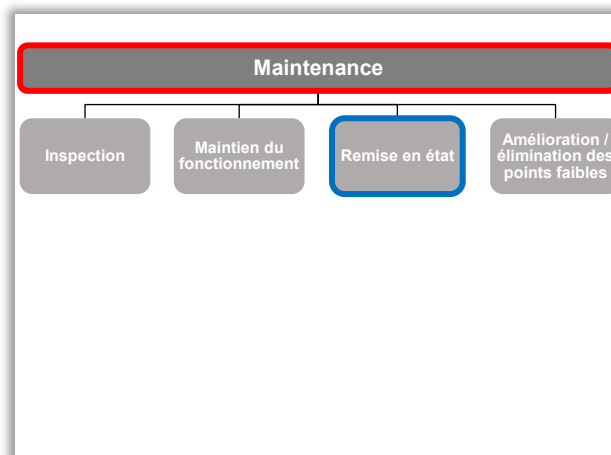
Dès les phases d'étude et de construction, ces différences terminologiques engendrent des risques de malentendus pouvant avoir des conséquences considérables. Le risque que le manque de traçabilité ou des malentendus compromettent l'interopérabilité et la comparabilité augmente encore durant les phases d'exploitation et d'utilisation ainsi que dans le cadre des réflexions sur le cycle de vie.

Ce graphique montre clairement les différentes interprétations du terme *maintenance*.

Suisse :
SIA 469/1997



International :
DIN 31051:2019, qui se rapproche de la norme EN 13306



Alors qu'en Suisse, le terme *maintenance* désigne uniquement une activité subsidiaire dans le cadre de l'entretien, il englobe, dans la terminologie des normes européennes, l'ensemble de l'activité couverte par le terme suisse *conservation*. Le terme *remise en état* pose également problème.

4. Domaines utilisant des terminologies différentes

Les éléments de construction, les installations et les produits dont la fabrication est principalement industrielle et/ou transfrontalière se basent souvent sur la norme SN EN 13306 ou sur les normes apparentées DIN 31051 et DIN 18960. Dans ce domaine, il est par conséquent indispensable de clarifier soigneusement les termes et de définir précisément les prestations et les limites du système. Les contextes et les types de constructions suivants présentent des risques particulièrement élevés en ce qui concerne l'utilisation de la terminologie :

- Santé et sciences de la vie
 - Hôpitaux et cliniques (y c. dispositifs médicaux au sens de l'ODim)
 - Établissements de soins et de réadaptation
 - Laboratoires de diagnostic, de biotechnologie ou de pharmacie
- Recherche et éducation
 - Bâtiments universitaires et extra-universitaires affectés à la recherche
 - Bâtiments utilisés pour l'enseignement et par les hautes écoles, présentant un niveau technique élevé (p. ex. laboratoires, salles équipées de matériel audiovisuel)
- Centres de calcul et infrastructures informatiques
 - Locaux de serveurs, centres de calcul comprenant une infrastructure informatique critique
 - Équipements de réseau et de communication dans les bâtiments publics
- Énergie et approvisionnement
 - Centrales électriques et postes de transformation (selon LIE)

- Alimentations électriques de secours et dispositifs ASI
- Techniques de chauffage, de réfrigération, de ventilation et de climatisation (installations CVC)
- Industrie, production et automation
 - Unités de production utilisant des installations de fabrication automatisées
 - Salles blanches et fabrications spéciales (p. ex. industrie des semi-conducteurs)
 - Manutention, automatisation du stockage, installations robotisées
- Installations techniques du bâtiment
 - Ascenseurs (selon OAsc)
 - Domotique et systèmes de commande
 - Sécurité (p. ex. installations de détection d'incendie, systèmes de contrôle des accès)
- Ouvrages spéciaux et infrastructures
 - Ouvrages de transport (p. ex. gares, aéroports)
 - Tunnels et installations servant à la sécurité routière
 - Constructions spéciales de l'armée ou de la police

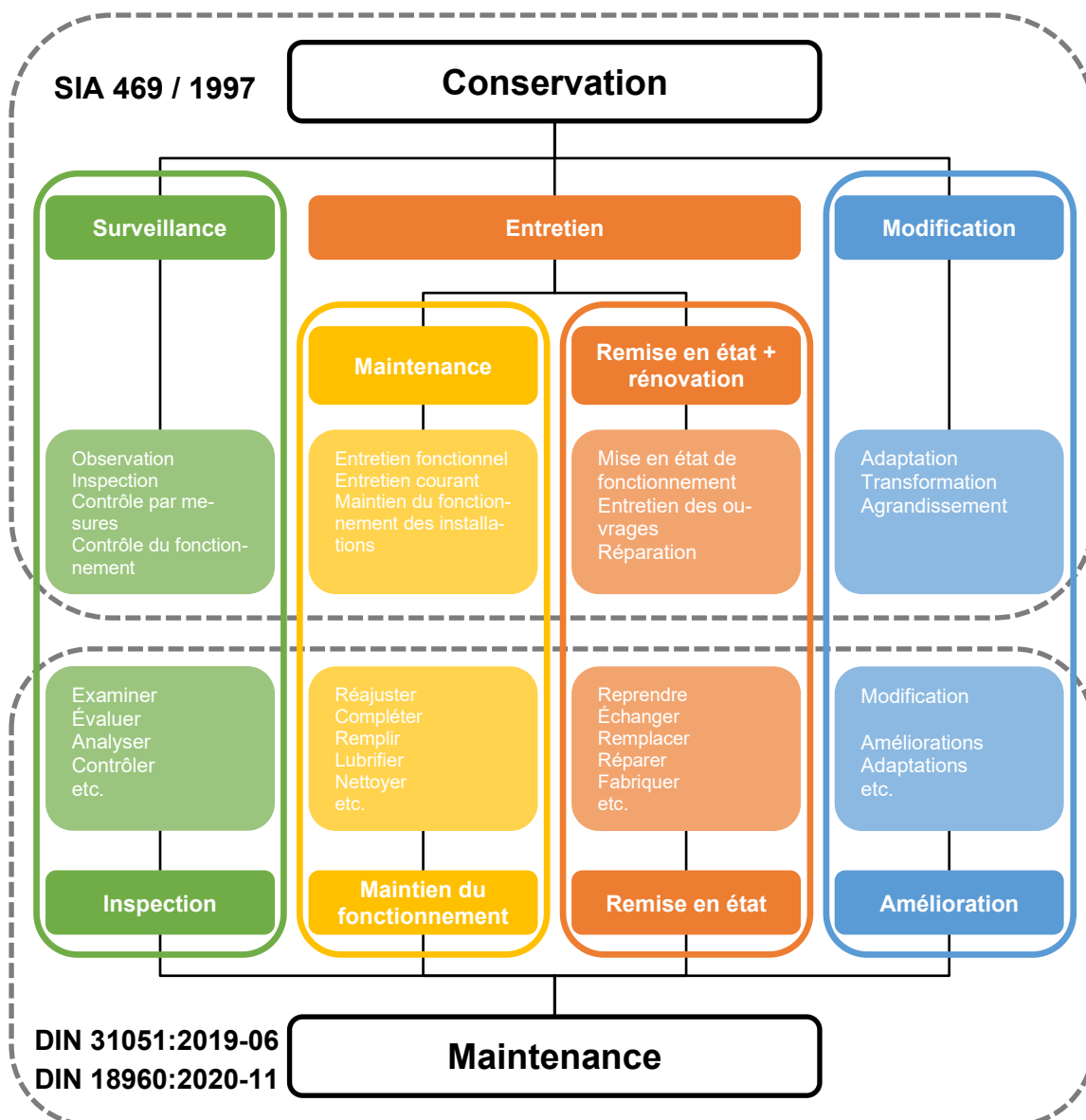
5. Recommandations pour la pratique

Concernant la conservation et la maintenance des bâtiments et des éléments de construction, la KBOB émet les recommandations suivantes :

1. Les termes *maintenance* et *remise en état* peuvent prêter à confusion. Il convient en particulier de contrôler avec soin les ratios financiers concernant les coûts de maintenance et de remise en état. En effet, ceux-ci ayant un impact considérable et étant largement répandus, une conversion appropriée peut se révéler indispensable.
2. Une clarification spécifique au projet ou à l'organisation, sous la forme d'un glossaire ou d'un document relatif aux interfaces, réduit le risque d'erreurs et permet un suivi ultérieur.
3. En fonction des normes appliquées et des règles convenues par rapport aux interfaces, il peut s'avérer nécessaire de saisir plusieurs fois certaines installations, par exemple dans un Computer-aided facility management (CAFM) ou un Computerized Maintenance Management System (CMMS).

6. Classement d'armasuisse Immobilier

En tant que représentant du propriétaire, armasuisse Immobilier applique la structure et la terminologie suisses de la norme SIA 469 ainsi que des documents SIA D 0165 et SIA D 0213 y relatifs, tandis que la Base logistique de l'armée (BLA), en tant que gestionnaire des immeubles, applique la terminologie européenne des normes SN EN 13306, DIN 31051 et DIN 18960, en raison de sa proximité avec les équipements d'armement. Dans ce contexte, armasuisse Immobilier, propriétaire des immeubles, et la BLA, gestionnaire des immeubles, ont procédé au classement suivant.



Un classement clair, complet et conforme aux normes n'est pas possible en raison des différents systèmes, qui présentent des définitions et une hiérarchisation des termes différentes.

Pour les projets interdisciplinaires, le classement d'armasuisse Immobilier présenté ci-dessus fournit toutefois un guide pragmatique et pratique pour une utilisation harmonisée de la terminologie et une définition claire des prestations et des limites des systèmes de la SIA, du CEN et des DIN.

Annexe – Tour d’Horizon : normes, standards et concepts pertinents

Les normes, standards et concepts brièvement exposés ci-après présentent des points communs et parfois même de recoupement avec les processus, termes et indices relatifs à la conservation et à la gestion des ouvrages :

Abréviation et année	Désignation
SIA 469:1997	Conservation des ouvrages
SN EN 13306:2018	Maintenance – Terminologie de la maintenance
DIN EN ISO 41011:2019	Facility Management – Vocabulaire (ISO 41011:2017), version allemande EN ISO 41011:2018, langues : anglais, allemand
SN EN ISO 41011:2024	Facility Management – Vocabulaire (ISO 41011:2024), langues : anglais, français
SN EN 15221-4: 2011	Facility Management – Partie 4 : Taxinomie, classification et structures en Facility Management
DIN 31051:2019	Bases de la maintenance
DIN 18960:2020	Coûts d’utilisation de bâtiment
SIA 490.001:2021 (correspond à la norme SN EN 15643:2021)	Contribution des ouvrages de construction au développement durable – Cadre pour l’évaluation des bâtiments et des ouvrages de génie civil (→ coûts du cycle de vie)
SIA D 0165 / 2000	Indices pour le management de l’immobilier (→ arborescence des types de surfaces)
SIA D 0213 / 2005	Ratios financiers pour les immeubles
ProLeMo, 2021	Modèle de processus et de prestations pour le Facility Management
ESPR, 2024	Directive de l’UE sur l’écoconception
newCPR, 2024	Règlement UE sur les produits de construction (CPR : Construction Products Regulation)
Règlement Taxonomie de l’UE, 2020	
CSRD, 2022	Publication d’informations en matière de durabilité par les entreprises (Corporate Sustainability Reporting Directive)
GRI, 2018	Global Reporting Initiative (GRI)
10 RE 2017	10 RE de l’économie circulaire

A.1. DIN EN ISO 41011:2019 Facility Management – Vocabulaire (EN, DE)

Avec la série de normes ISO 410, ISO a développé une norme internationale pour le Facility Management. Cette série de normes est gérée par le Comité technique 267.

La norme ISO 41011, qui définit les principaux termes issus du Facility Management, a été révisée pour la dernière fois en février 2024, en anglais, pour devenir la norme ISO 41011:2024. La dernière version allemande date de 2018 et se base sur la version anglaise de 2017. Les définitions terminologiques de la norme ISO 41011 la rendent pertinente pour la norme SIA 469.

D'autres normes de la série 410 traitent de l'élaboration et de l'ancrage des stratégies de Facility Management.

A.2. SN EN 13306:2018 Maintenance – Terminologie de la maintenance

Publiée par le Comité technique CEN/TC 319, la norme SN EN 13306 définit les principaux termes en matière de maintenance et opère une distinction entre mesures préventives et mesures correctives :

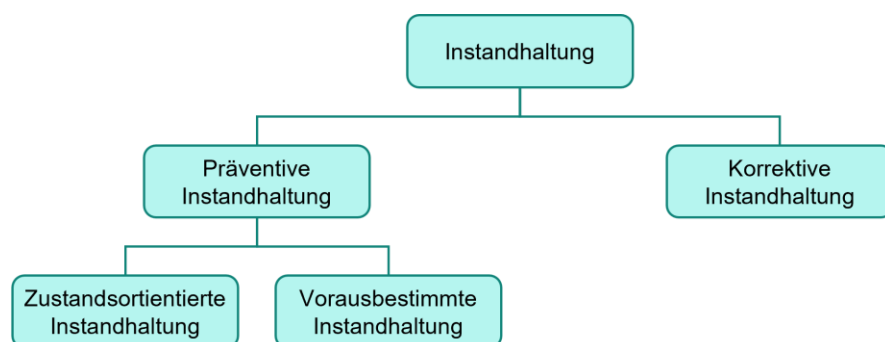


Illustration 1 : Distinction selon la norme SN EN 13306

A.3. SN EN 15221-4:2011 Facility Management – Partie 4 : Taxinomie, classification et structures en Facility Management

Au niveau européen, le Comité technique 348 a élaboré la série de normes 15221 en lien avec le Facility Management. La sous-norme 1 définit les principaux termes et la sous-norme 4 les taxinomies les plus importantes. En raison de son degré de détail, cette dernière est largement reconnue sur le marché.

Les éléments 3, 4, 5 et 7 sont actuellement regroupés dans une nouvelle norme 9, qui les remplace. La publication de la norme EN 15221-9 est prévue pour octobre 2025.

A.4. DIN 31051:2019 Bases de la maintenance

La norme DIN 31051 divise la maintenance en quatre mesures de base (maintien du fonctionnement, inspection, remise en état et amélioration) en énumérant des exemples de mesures. Cette norme est de nature générique et ne concerne pas directement le secteur de la construction et de l'immobilier.

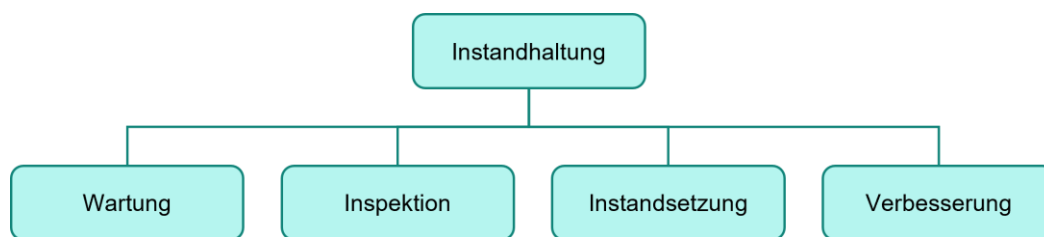


Illustration 2 : Mesures de base selon la norme DIN 31051

La dernière mise à jour de la norme allemande DIN 31051, également respectée au-delà des frontières du pays, date de 2019. Il est prévu de la retirer lors du prochain examen et la norme DIN EN 13306 la remplacera.

A.5. DIN 18960:2020-11 Coûts d'utilisation du bâtiment

La norme DIN 18960 Coûts d'utilisation du bâtiment est également très répandue en Suisse. Le modèle des coûts reflète de manière compréhensible et complète tous les processus de gestion de l'immobilier et inclut la conservation. Cette norme est compatible avec la norme DIN 31051 Bases de la maintenance.

La norme DIN 18960:2020 se rapproche de la norme SN EN 13306, qui remplacera entièrement la norme DIN 31051 (date encore inconnue).

A.6. SIA 490.001:2021 et SN EN 15643 Contribution des ouvrages de construction au développement durable

La norme SIA 490.010 correspond à la norme SN EN 15643 *Contribution des ouvrages de construction au développement durable - Cadre pour l'évaluation des bâtiments - Méthode de calcul*. Elle définit entre autres les différentes phases du cycle de vie d'un bâtiment en fonction des matériaux utilisés :

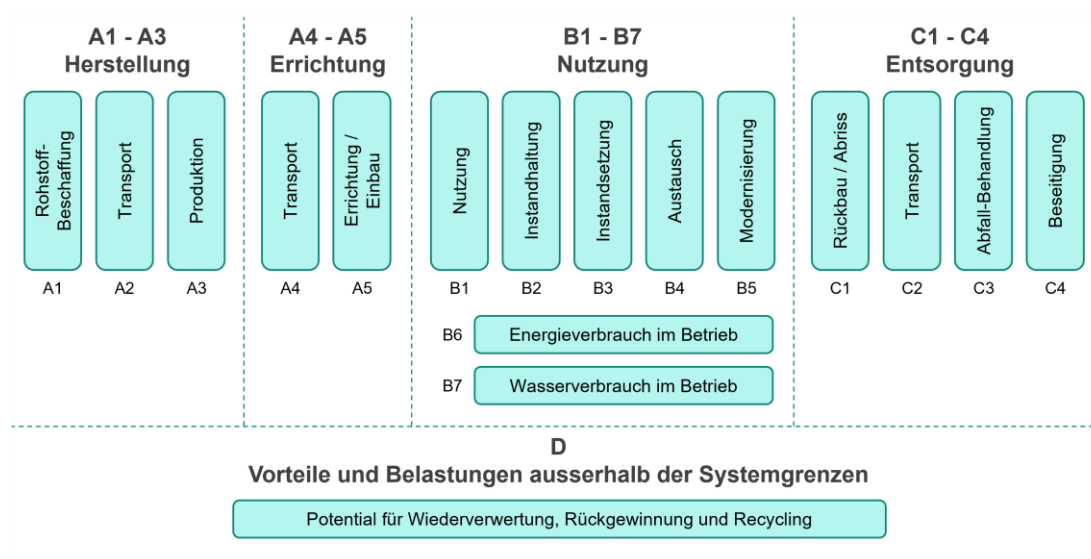


Illustration 3 : Phases du cycle de vie selon les normes SIA 490.010 / SN EN 15643

Cette structure n'est que partiellement comparable au modèle de phases largement répandu de la norme SIA 112, « Modèle : Étude et conduite de projet ». Elle n'intègre pas les phases d'étude SIA 1 à 4, la phase 5 correspond à la construction (A4 et A5) et la gestion de la phase SIA 6 à l'utilisation (B1 à B7). La norme SIA 112 ne couvre pas les phases du cycle de vie A1 à A3 Fabrication des éléments de construction, ni les phases C1 à C4 Élimination, ni les bénéfices et les charges au-delà de la frontière du système (D). Du point de vue de l'économie circulaire, il est judicieux d'utiliser la norme SIA 490.010 pour structurer les phases du cycle de vie, car elle propose une vue d'ensemble complète.

En ce qui concerne les phases du cycle de vie, la structure que prévoient les normes SIA 490.010 / SN EN 15643 s'est établie dans la branche :

- B1 Utilisation : pas de modification de l'élément de construction – non pertinent pour SIA 469
- B2 Maintenance : maintien de l'état attendu – couvert par la norme SIA 469
- B3 Réparation : rétablissement de l'état attendu – couvert par la norme SIA 469
- B4 Remplacement : remplacement par un (nouvel) élément de construction du même type — considéré comme une « rénovation » par la norme SIA 469
- B5 Réhabilitation : modernisation par l'ajout d'un élément de construction de meilleure qualité ou par l'ajout d'éléments de construction supplémentaires – couvert par la norme SIA 469

La terminologie des phases d'utilisation est dans une large mesure compatible avec celle de la norme SIA 469 « Conservation des ouvrages ».

A.7. SIA D 0165 / 2000 Indices pour le management de l'immobilier

La norme SIA D 0165 *Indices pour le management de l'immobilier* documente les principaux ratios financiers et indices de surface. Bien qu'il n'y ait plus eu de mise à jour depuis longtemps, le secteur de l'immobilier continue de se baser sur ce document.

Cette norme définit notamment des indices dans le domaine de la maintenance, en premier lieu en termes de coûts. En raison des évolutions intervenues depuis l'an 2000, il convient toutefois de considérer avec prudence les valeurs caractéristiques des coûts de maintenance et de remise en état et, le cas échéant, de les adapter en conséquence.

A.8. SIA D 0213 / 2005 Ratios financiers pour les immeubles

Le document SIA D 0213 contient des ratios financiers complémentaires ainsi que des propositions concernant le cadre comptable. Il met l'accent sur des ratios axés sur les investissements et les rendements. Tout comme la norme SIA D 0165, ce document demeure important dans ce secteur.

Il convient toutefois également de considérer avec prudence les valeurs caractéristiques des coûts de maintenance et de remise en état en raison des évolutions intervenues depuis 2005 et, le cas échéant, de les adapter en conséquence.

A.9. ProLeMo 2021

Le modèle de processus et de prestations pour le Facility Management « ProLeMo », qui définit les principaux processus du Facility Management, a subi une révision complète en 2021.

Eu égard à l'important processus GS08 « Étude de conservation », ProLeMo 2021 se réfère à la norme EN SN 13306 « Maintenance – Terminologie de la maintenance » et renvoie également à la norme SIA 469 « Conservation des ouvrages » en tant que norme en vigueur.

Dans le cadre de cette mise à jour, le processus GFW9 comprend la maintenance et réunit ainsi les processus LOPB 03 Inspection, 04 Entretien et 05 Remise en état, auparavant séparés.

Pour la « conservation des ouvrages », ProLeMo 2021 utilise des termes issus de différentes normes et standards, sans les définir clairement.

A.10. Directive européenne de 2009 sur l'écoconception et passeport numérique des produits

Avec la directive sur l'écoconception, l'UE vise à rendre obligatoire la déclaration d'informations relatives à l'écoconception des produits. Il s'agit par exemple de la durabilité, des possibilités de réemploi et d'amélioration, de l'interchangeabilité ou encore de la réparabilité. La directive exige également une déclaration en présence de substances incompatibles avec l'économie circulaire et prévoit une documentation de l'empreinte CO₂, de l'empreinte environnementale et de l'efficacité de l'utilisation des ressources. Elle prescrit la consignation de ces informations dans un passeport numérique, dans un format ouvert et lisible par machine.

Une proposition vise à abroger la directive 2009/125/CE en vigueur. Jusqu'à présent, celle-ci se rapportait aux produits liés à l'énergie et définissait entre autres les classes d'efficacité (A à G), qui pouvaient être consultées dans le registre européen de l'étiquetage des produits (EPREL). La directive révisée s'appliquera désormais à presque tous les types de produits. À cet effet, la Commission européenne a préparé un mandat de normalisation en vue d'élaborer d'ici fin 2025 les standards européens applicables au passeport numérique des produits.

L'UE introduira le passeport des produits, actuellement en phase d'élaboration au niveau européen, à partir de 2028 pour les produits de construction.

A.11. Règlement européen de 2024 sur les produits de construction

Le 10 avril 2024, le Parlement européen a adopté une version révisée du règlement sur les produits de construction (Construction Products Regulation, CPR), qui définit des exigences impératives en matière de durabilité des produits de construction. Il prévoit également des solutions numériques à l'appui, telles que le passeport numérique des produits, voir A.10. En Suisse, l'adaptation de la loi sur les produits de construction est en cours.

A.12. Règlement européen de 2022 sur la taxonomie

Le règlement (UE) 2020/852 définit des prescriptions en matière d'investissements durables en vue de soutenir la réalisation de six objectifs environnementaux (notamment l'atténuation du changement climatique et l'adaptation au changement climatique) et d'éviter l'écoblanchiment. Il s'agit en premier lieu d'y parvenir par la transparence des rapports et par des obligations de publication. La part du chiffre d'affaires et les dépenses d'investissement (CapEx) et d'exploitation (OpEx) qui sont conformes à la taxonomie, c'est-à-dire qui remplissent les exigences en matière de durabilité, doivent être publiées.

Ce règlement est contraignant pour les acteurs du marché qui distribuent des produits financiers dans l'UE ainsi que pour les grandes entreprises (>500 collaborateurs). Dans le secteur de la construction et de l'immobilier, cela concerne avant tout les acteurs du marché financier, mais aussi les investisseurs institutionnels qui gèrent des portefeuilles immobiliers importants. Les immeubles sont classés en fonction de leur conformité à la taxonomie et de leur contribution à la réalisation des six objectifs environnementaux. En fonction de leur taille et du chiffre d'affaires réalisé au sein de l'UE, cela peut également concerner les entreprises suisses ayant des débouchés dans l'UE. Reste à savoir si et comment la législation suisse reprendra la taxonomie de l'UE. Il faut s'attendre à ce que la demande d'immeubles conformes à la taxonomie augmente à l'avenir.

L'espace germanophone apprécie la conformité à la taxonomie sur la base de différents standards et normes en fonction du domaine évalué, l'une des plus importantes étant certainement la certification DGNB.

A.13. Directive européenne de 2022 Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)

La directive (UE) 2022/2464 CSRD standardise la publication d'informations en matière de durabilité par les entreprises et concerne tant les grandes entreprises que les PME.

La directive exige des informations détaillées sur les trois dimensions ESG (environnement, social et gouvernance). L'obligation de publier des informations requiert notamment des données sur les émissions de CO₂ et l'efficacité énergétique, sur les aspects sociaux tels que les conditions de travail et l'impact communautaire, ainsi que sur les questions de gouvernance dans le domaine de la gestion des risques et de la transparence. De plus, un organe de contrôle indépendant doit garantir la qualité et l'exactitude des informations publiées.

Pour les PME qui remplissent les exigences, la publication des informations commencera le 1^{er} janvier 2026 avec effet rétroactif à l'année précédente. Par conséquent, les données requises devront être disponibles et suivies à partir de 2025.

Jusqu'à présent, l'obligation européenne de publier des informations ne s'applique pas à la Suisse. Néanmoins, de plus en plus d'organisations immobilières font état de leurs efforts en matière de durabilité pour assurer leur compétitivité internationale et répondre aux besoins des investisseurs.

A.14. Global Reporting Initiative (GRI) de 2018

La *Global Reporting Initiative (GRI)*, équivalent mondial de la CSRD européenne, fournit un cadre global pour la publication des informations sur les impacts environnementaux, sociaux et économiques. Les entreprises garantissent ainsi à leurs parties prenantes des informations uniformes et cohérentes sur les questions de durabilité. Les normes de la GRI sont souvent utilisées au niveau mondial.

A.15. Modèle des 10 RE de l'économie circulaire de 2017

Le modèle des 10 RE s'est imposé dans le domaine de l'économie circulaire. Basé sur le modèle des 3R (reduce, reuse, recycle) et développé pour la première fois par Potting en 2017, le modèle montre bien qu'il existe différentes stratégies circulaires permettant d'améliorer la durabilité des produits.

Objectif	Niveau	Stratégie	Explication / exemples
Production et utilisation plus intelligentes	0	Refuser	Refuser les produits (nocifs)
	1	Repenser	Repenser le design et les processus, et les concevoir de manière modulaire
	2	Réduire	Réduire la consommation de matériaux
Prolongation de la durée de vie	3	Réutiliser	Réutiliser les composants
	4	Réparer	Réparer les produits
	5	Rénover	Reconditionner les produits
	6	Remettre en état	Reconditionner et réutiliser des composants dans un nouveau produit
Utilisation circulaire	7	Réutilisation	Utiliser les composants d'une autre manière
	8	Recycler	Recycler les matériaux
	9	Récupérer	Valorisation des matériaux

Certaines de ces stratégies étant en partie en corrélation avec les activités de maintenance, ces 10 RE et les concepts de l'économie circulaire continuent d'être pris en compte comme des facteurs importants pour la norme SIA 469.