



Stratégie pour le portefeuille du parc immobilier du DDPS (Tool stratégie avec stratégies norma- lisées)

Extrait du la Stratégie pour le portefeuille du parc immobilier du
DDPS, armasuisse Immobilier)

VERSION	1.0
AUTEUR	armasuisse Immobilier
EDITEUR	armasuisse Immobilier Blumenbergstrasse 39 3003 Berne
LIBERE PAR	Plate-forme pour la collaboration
DATE DE LA LIBERATION	22.06.2012



Table des matières

1	Outil stratégique avec stratégies normalisées.....	3
1.1	L'outil stratégique	3
1.1.1.	Vue d'ensemble	3
1.1.2.	Possibilités d'extension de l'outil stratégique	4
1.1.3.	Aptitude au placement sur le marché	4
1.1.4.	Cas spécial	4
1.2	Segmentation.....	6
1.2.1	Signification et fonction	6
1.2.2	Liste des segments	7
1.2.3	Description des différents segments	8
1.2.4	Informations complémentaires concernant la segmentation	12
1.3	Stratégies normalisées.....	14
1.3.1	Signification et fonction	14
1.3.2	Systematique	14
1.3.3	Liste des stratégies normalisées	15
	Annexe 1 – Stratégies normalisées	15

Suivi des modifications

Date de libération	Version	Description de la version
22.06.2012	1.0	Version initiale

1 Outil stratégique avec stratégies normalisées

1.1 L'outil stratégique

1.1.1. Vue d'ensemble

Un outil stratégique comportant des stratégies normalisées est utilisé pour la stratégie pour le portefeuille. La **segmentation** existante du portefeuille immobilier est utilisée à cet effet. Des **stratégies normalisées** sont arrêtées pour les différents segments / segments fins, afin de pouvoir donner des indications stratégiques concernant les objets du portefeuille. Toutes les stratégies normalisées sont structurées selon les mêmes blocs thématiques. Pour la stratégie concernant le portefeuille, les blocs thématiques sont: «développement du type et du taux d'utilisation», «développement de l'affectation» et «investissements».

La **capacité de placement sur le marché** d'un objet étant importante pour le pilotage stratégique, des indications spécifiques aux objets se prêtant à un tel placement figurent dans le bloc thématique «type et taux d'utilisation».

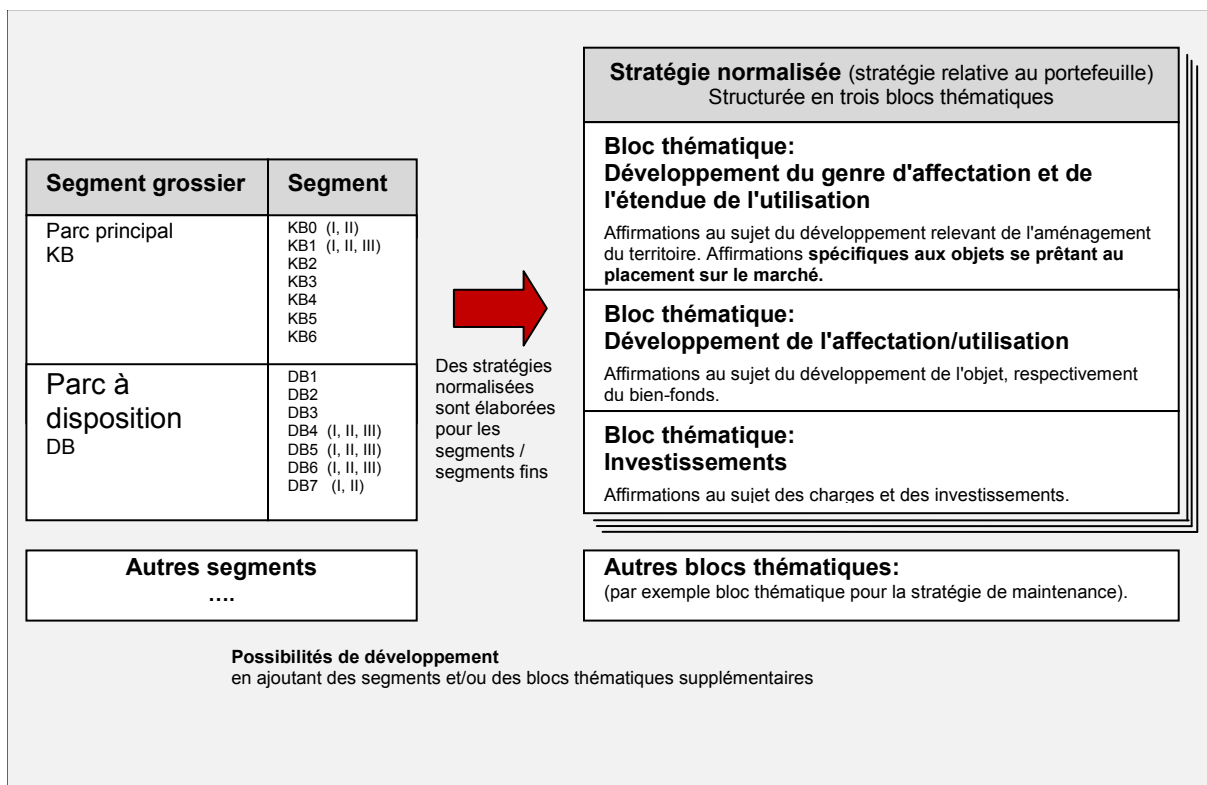


Illustration 1: Outil stratégique avec stratégies normalisées

Un outil stratégique avec des stratégies normalisées est idéal chez armasuisse Immobilier pour les raisons suivantes:

- Le portefeuille immobilier géré par armasuisse Immobilier se compose d'un très grand nombre de constructions et d'ouvrages. Il n'est pas possible de fixer une stratégie spécifique pour chacun de ces objets. L'instrument retenu, avec un outil stratégique comportant des stratégies normalisées, permet de fixer aisément pour chacun des très nombreux objets une stratégie harmonisée avec celle du portefeuille.
- Vu le grand nombre de constructions et d'ouvrages, il convient d'admettre que l'on ne fixera pas pour chaque objet une stratégie différente. Il est vraisemblable que la plupart



des constructions pourront être gérées avec un nombre relativement petit de types de stratégies (stratégies normalisées).

- Avec la segmentation existante, armasuisse Immobilier dispose d'une structure idéale de l'ensemble du portefeuille pour la mise en œuvre d'un outil stratégique avec des stratégies normalisées. Les différents segments/segments fins conviennent de manière idéale pour l'attribution de stratégies normalisées.
- Il en découle un instrument stratégique simple, établi sur la base de données connues (les segments). Cet instrument est facilement compréhensible pour les personnes appelées à l'utiliser.

1.1.2. Possibilités d'extension de l'outil stratégique

L'outil stratégique avec ses stratégies normalisées est flexible et peut être adapté aux développements et besoins futurs; son extension est par ailleurs possible. Il peut en outre être utilisé pour d'autres stratégies, concepts et dispositions d'exécution.

Si nécessaire, les stratégies normalisées utilisées pour la gestion du portefeuille peuvent être complétées au moyen d'autres indications stratégiques (blocs thématiques). Ainsi, elles sont par exemple complétées avec un bloc thématique supplémentaire pour la stratégie de maintenance afin de fournir les indications nécessaires relatives à cette dernière. L'outil stratégique peut par ailleurs être étendu en ce sens que, à l'avenir, d'autres segments/segments fins peuvent être ajoutés si nécessaire, avec leurs propres stratégies normalisées, avec ou sans blocs thématiques supplémentaires. Il est aussi possible de fixer des stratégies normalisées pour certains segments fins si cela se révèle nécessaire.

1.1.3. Aptitude au placement sur le marché

Vu l'orientation claire du PFM au REM, la priorité est accordée à l'optimisation du portefeuille, et si l'approche centrée sur la valeur est déterminante pour les décisions relatives au portefeuille, l'aptitude au placement sur le marché devient un aspect décisif.

La définition de l'aptitude d'un objet au placement sur le marché est conforme au glossaire du Restatement ¹ concernant l'«aptitude au placement sur le marché» et l'«aptitude limitée au placement sur le marché». Par conséquent, l'aptitude au placement sur le marché définit la possibilité de vendre à un tiers indépendant un bien-fonds non construit ou un immeuble composé d'un bien-fonds et de bâtiments.

1.1.4. Cas spécial

Les stratégies normalisées permettent de gérer la majeure partie des objets au niveau stratégique. Elle ne conviennent toutefois pas pour certains objets spéciaux ainsi que dans des situations extraordinaires.

Dans de tels cas, la mise en œuvre des stratégies normalisées déboucherait sur un pilotage inadéquat. Ces objets doivent être traités comme cas spéciaux et être gérés dans le cadre de stratégies fixées spécifiquement. Lors de l'attribution d'un objet à un segment, il faut vérifier si cet objet peut être géré dans le cadre de la stratégie normalisée, ou si l'on a éventuellement affaire à un cas spécial. Dans ce dernier cas, le gestionnaire du portefeuille doit désigner l'objet comme étant un cas spécial. Il découle de la désignation d'un objet comme étant un cas spécial la nécessité, pour le gestionnaire du portefeuille, de formuler une stratégie spécifique pour l'objet.

¹ Cf le glossaire concernant la réévaluation dans le domaine de l'Immobilier du DDPS (Restatement), édition du 30 juin 2006 (p. 9).



La désignation «cas spécial» est effectuée en ajoutant un astérisque à l'indication du segment.

Segmentation	Cas spécial	Stratégie
Par exemple: KB1	Non	Stratégie normalisée A1
Par exemple: KB1	Oui	Stratégie spécifique à l'objet

Illustration 2: Cas spécial



1.2 Segmentation

1.2.1 Signification et fonction

Le portefeuille immobilier du DDPS est attribué aux segments grossiers «parc principal» et «parc à disposition».

- Le parc principal se compose de la totalité des immeubles du portefeuille du DDPS pour lesquels il existe un besoin actuel ou futur des utilisateurs et des locataires du DDPS, et pour lesquels ces derniers paient un loyer à armasuisse Immobilier. Le parc principal est composé d'objets dont la Confédération suisse est propriétaire (seule ou en copropriété) et d'objets loués ou affermés par armasuisse Immobilier auprès de tiers.
- Le parc à disposition se compose de la totalité des immeubles du portefeuille immobilier du DDPS qui ne sont plus nécessaires pour l'accomplissement des tâches principales du DDPS. Les objets attribués à ce segment grossier sont vendus, loués ou affermés à des tiers externes, cédés en droits de superficie, désaffectés ou déconstruits.

Cette répartition est identique à celle des deux catégories d'utilisateurs imposées dans le nouveau modèle de comptes de la Confédération (NMC). Le parc principal correspond à la catégorie d'utilisateurs «immeubles utilisés en propre à des fins civiles et militaires», et le parc à disposition correspond à la catégorie d'utilisateurs «immeubles non utilisés en propre». Par conséquent, les prescriptions du NMC, notamment celles relatives à la présentation des comptes, s'appliquent pour les deux segments.

Cette segmentation grossière est ensuite affinée pour qu'il soit possible de représenter la situation momentanée, les tâches, et les développements à venir d'un immeuble dans le portefeuille global ou le portefeuille partiel. A cet effet, sept segments sont constitués pour le parc principal.

La segmentation est effectuée sur la base de planifications du représentant du propriétaire, telles que:

- Planification de l'offre du représentant du propriétaire
- Concept de stationnement
- Concepts d'affectation (concordent avec la planification de l'offre du représentant du propriétaire)
- etc.

Cette sélection d'instruments de planification démontre que cette répartition est effectuée sur la base de planifications harmonisées du domaine D et du représentant du propriétaire. Cette condition est indispensable pour obtenir une segmentation judicieuse, pouvant servir de base au pilotage des immeubles.

Le segment KB1 (parc principal à long terme) est ensuite subdivisé en trois segments fins afin de permettre de piloter plus précisément la maintenance.

Le parc à disposition est subdivisé en sept segments, dont certains sont également subdivisés en segments fins.



1.2.2 Liste des segments

Segmentation grossière	Segments	Segmentation fine
Parc principal (KB)	KB0 Parc principal projeté/en construction (non utilisable) Nouveaux immeubles ouverts dans le cadre de la stratégie de solutions ou d'une planification, de même qu'immeubles qui ne sont pas à disposition en raison de la réalisation de mesures de construction	KB0 I Parc principal, ouverture d'un nouvel objet Nouveaux immeubles ouverts dans le cadre de la stratégie de solutions ou d'une planification KB0 II Parc principal, objets en construction, non utilisable Immeubles qui ne sont pas à disposition en raison de la réalisation de mesures de construction (objets sans incidence sur le loyer.)
	KB1 Parc principal à long terme Immeubles sans modification prévisible de l'affectation ou des rapports de propriété	KB1 I Parc principal à long terme, objectif de conservation élevé
		KB1 II Parc principal à long terme, objectif de conservation normal
		KB1 III Parc principal à long terme, objectif de conservation bas
	KB2 Parc principal avec disponibilité réduite Immeubles du domaine D avec bas niveau de disponibilité	
	KB3 Parc principal classifié, non utilisé Immeubles invendables en raison de leur classification	
	KB4 Parc principal en cours de vérification Immeubles faisant l'objet d'un réexamen stratégique ou dont l'utilisation à long terme n'est pas certaine	
KB5 Parc principal, effectif en situation d'utilisation intermédiaire Immeubles appartenant à une réserve stratégique d'exploitation requise pour le représentant du propriétaire et le domaine D		
KB6 Parc principal, renonciation Objets dont il a été décidé qu'ils seront radiés du parc principal		
Parc à disposition (DB)	DB1 Parc à disposition en cours de développement Immeubles présentant un grand potentiel d'utilisation civile et qu'il est prévu de développer	
	DB2 Parc à disposition, reste en propriété Immeubles qui restent la propriété de la Confédération à moyen et long terme. Inclut aussi la réserve stratégique de la Confédération	
	DB3 Parc à disposition avec droit de superficie cédé Immeubles pour lesquels un droit de superficie a été cédé	
	DB4 Parc à disposition vente/cession Immeubles qu'il est prévu de vendre	DB4 I Parc à disposition, préparation à la vente Immeubles qu'il est prévu de vendre
		DB4 II Parc à disposition, mandat de vente/cession donné Immeubles remplissant les exigences de l'aménagement du territoire (conformité à l'affectation de la zone) ou pour lesquels il est probable qu'une autorisation de réaffectation sera délivrée. Le mandat interne de vente a été octroyé
		DB4 III Parc à disposition vendu/cédé
	DB5 Parc à disposition désaffectation Immeubles sans potentiel d'utilisation civile, qu'il est prévu de désaffecter	DB5 I Parc à disposition, désaffectation prévue Immeubles sans potentiel d'utilisation civile, qu'il sera vraisemblablement impossible d'aliéner
		DB5 II Parc à disposition, mandat de désaffectation donné Immeuble qui n'ont pas pu être réaffectés à un usage civil. Le mandat interne de désaffectation a été octroyé
		DB5 III Parc à disposition, désaffectation réalisée Immeubles vidés et fermés
	DB6 Parc à disposition, déconstruction Immeubles qu'il est prévu de démolir	DB6 I Parc à disposition, déconstruction prévue Immeubles qui devront très vraisemblablement être démolis
		DB6 II Parc à disposition, mandat de déconstruction donné Le mandat interne de construction a été octroyé
		DB6 III Parc à disposition, déconstruit
	DB7 Parc à disposition avec un engagement contractuel Immeuble utilisé auparavant à des fins militaires, avec engagement contractuel du DDPS	DB7 I Parc à disposition avec engagement contractuel
DB7 II Parc à disposition, objets loués auprès de tiers restitués		

Immeubles : Constructions et installations, biens-fonds, droits de superficie objets/bâtiments, biens-fonds (désignation selon SAP RE FX)

Illustration 3: Vue d'ensemble des segments



1.2.3 Description des différents segments

Les indications relatives à la segmentation sont exclusivement une aide à la répartition des immeubles; elles ne constituent pas une liste de critères indubitables et exhaustifs pour l'attribution. Le représentant du propriétaire se sert de ces indications pour fixer des conditions et des exigences en vue de l'attribution des objets aux différents segments.

Segment KB0 Parc principal projeté/en construction (non utilisable)

Nouveaux immeubles ouverts dans le cadre de la stratégie de solutions ou d'une planification, de même qu'immeubles qui ne sont pas à disposition en raison de la réalisation de mesures de construction.

- Segment fin KB0 I Parc principal, ouverture d'un nouvel objet
Nouveaux objets ouverts dans le cadre de la stratégie de solutions ou d'une planification.
- Segment fin KB0 II Parc principal, objets en construction, non utilisable
Immeubles qui ne sont pas à disposition en raison de la réalisation de mesures de construction (immeubles sans incidence sur le loyer).
Sont attribués à ce segment des immeubles momentanément inutilisables en raison de la réalisation de mesures de construction. En cas de location collective, ces immeubles sont inclus dans l'effectif, mais il n'en est momentanément pas tenu compte pour la facturation, ce qui signifie que le locataire ne paie pas de loyer pour de tels immeubles. Une fois la chose louée remise au locataire opérationnel, ces immeubles sont attribués à un nouveau segment.

Vu qu'un immeuble ne se trouve que pour une courte durée dans un tel segment et qu'il est géré de manière spécifique pendant cette période, aucune stratégie normalisée n'est formulée pour ce segment.

Indications pour la segmentation :

- *Exclusivement des immeubles pour lesquels le locataire ne paie pas de loyer.*
- *Ouvertures de projets lors de nouvelles constructions.*

Segment KB1 Parc principal à long terme

Objets sans changement prévisible de type d'utilisation ou de propriétaire (dans les 15 prochaines années).

Ces immeubles sont des constructions et des ouvrages du portefeuille qu'il est prévu de continuer d'utiliser sans modification et dont le maintien à long terme dans le parc principal est garanti; on n'entend par ailleurs ni les aliéner ni les modifier de manière déterminante. Il s'agit en première ligne des immeubles utilisés par les «unités administratives». Les immeubles nécessaires à l'exploitation utilisés par des prestataires externes dans le cadre des processus du DDPS en font également partie (toujours des prestations au profit du DDPS, par exemple la maintenance de véhicules par des tiers à l'intérieur des centres logistiques).

Cette segmentation fait l'objet d'une segmentation encore plus fine, afin de pouvoir piloter avec une précision accrue la maintenance. Si les moyens financiers à disposition pour la maintenance des immeubles du segment KB1 ne suffisent par exemple pas, il serait possible de tirer parti de la structure en segments fins pour piloter l'allocation des moyens financiers.

- KB1 I Parc principal à long terme, objectif de conservation élevé
- KB1 II Parc principal à long terme, objectif de conservation moyen



- KB1 III Parc principal à long terme, objectif de conservation bas

Indications pour la segmentation :

- Immeubles figurant dans le parc principal à long terme dans la planification de l'offre du représentant du propriétaire.

Segment KB2 Parc principal avec disponibilité réduite

Immeubles du domaine D avec disponibilité réduite.

Il s'agit d'immeubles que le domaine D gère avec un niveau de disponibilité réduit. Ces constructions et installations ne sont pas à disposition pour l'exploitation courante, ou elles ne le sont que dans une mesure très limitée ; l'exploitation est réduite au strict nécessaire.

Des immeubles se prêtant au placement sur le marché ne devraient pas être attribués à ce segment sans raisons particulières ; dans la mesure du possible, ils devraient faire l'objet d'une affectation intermédiaire et être loués à des tiers. Il s'agirait alors du segment KB5 Parc principal en situation d'utilisation intermédiaire.

Segment KB3 Parc principal classifié, non utilisé

Immeubles invendables en raison de leur classification.

Il s'agit d'immeubles qui ne sont plus utilisés. Toutefois, vu qu'ils constituent une partie d'un système et sont classifiés, ils ne peuvent pas être transférés dans le parc à disposition en raison de la zone protégée (protection des informations). Le locataire D paie un loyer pour ces immeubles. Ces immeubles génèrent des coûts qu'il faut s'efforcer de réduire au minimum.

Segment KB4 Parc principal en cours de vérification

Immeubles faisant l'objet d'un réexamen stratégique ou dont l'utilisation à long terme n'est pas certaine.

Dans un parc immobilier d'une telle taille, il y aura toujours des immeubles pour lesquels la stratégie n'est momentanément pas claire, c'est-à-dire qui font l'objet d'une vérification. Dès que la stratégie est clarifiée, de tels immeubles sont transférés dans un autre segment. Ce segment contient par ailleurs les immeubles dont l'utilisation à long terme (au moins 15 ans) est incertaine.

Indications pour la segmentation :

- Immeubles figurant dans le parc principal en cours de vérification dans la planification de l'offre du représentant du propriétaire.
- Les sites extérieurs non liés à un emplacement, en dehors des places d'armes et des centres d'infrastructures et de logistique, par exemple, sont attribués à ce segment, car une nouvelle réduction de l'infrastructure logistique porterait en premier sur de tels emplacements.
- Ce segment comporte explicitement des immeubles permettant de procéder à une nouvelle réduction des surfaces occupées par l'armée.

Segment KB5 Parc principal en situation d'utilisation intermédiaire

Immeubles appartenant à une réserve stratégique d'exploitation requise pour le représentant du propriétaire et le domaine D.

Les immeubles à attribuer à cette catégorie sur demande du domaine D doivent pouvoir être loués à des tiers.

Il s'agit d'immeubles du parc principal servant aux usages suivants:



- Réserve stratégique du représentant du propriétaire et du domaine D, nécessaire pour l'exploitation.
- A disposition de manière temporaire pour une utilisation future lorsque d'autres immeubles ne peuvent pas être occupés pendant une phase de construction.
- Couverture de besoins futurs vraisemblables.
- Constitution de sites aussi cohérents que possible.
- En cas d'incertitude au sujet de la suite de l'utilisation : éviter un transfert précipité dans le parc à disposition avec nécessité de faire ensuite marche arrière, avec des conséquences importantes pour la comptabilité des immobilisations.
- Etc.

Lorsque cela est indiqué et possible, ces immeubles sont loués à des tiers (externes au domaine D). La location à des tiers est possible si l'immeuble est conforme à l'affectation de la zone (généralement à l'intérieur de la zone à bâtir ou conformité à la zone en dehors d'une zone à bâtir) ou si une autorisation exceptionnelle a été délivrée.

Cette segmentation doit recevoir l'approbation du chef PFM.

Segment KB6 Parc principal, renonciation

Objets dont il a été décidé qu'ils seront radiés du parc principal

Ce segment se compose d'immeubles qui sont encore exploités aujourd'hui mais qui ne seront plus utilisés dans le parc principal à l'avenir. Pour ces immeubles, la segmentation prévue doit être remplie par immeuble dans le thème de la stratégie, dans la vue architectonique de SAP. Il est indiqué au même endroit à quel moment ces immeubles seront vraisemblablement transférés dans le parc à disposition.

Indications pour la segmentation :

- Immeubles figurant dans le parc principal, renonciation (orange), dans la planification de l'offre du représentant du propriétaire.
- Immeubles figurant en rouge (emplacement abandonné) dans le concept de stationnement.
- Immeubles résiliés par le locataire opérationnel, cette résiliation ayant été acceptée par armasuisse Immobilier.
- Immeubles qui vont être retirés du parc principal à l'avenir, en raison d'une planification (par exemple le concept d'affectation).

En cas d'attribution à ce segment, il doit être convenu avec le domaine spécialisé Gestion du parc à disposition (MAD) à partir de quand MAD pourra développer ces objets et parcelles conjointement avec les autorités civiles compétentes pour l'aménagement du territoire.

Segment DB1 Parc à disposition en cours de développement

Des biens-fonds présentant un potentiel économique, des sites se trouvant dans des zones d'affectation spéciale ou dans des zones avec devoir d'aménagement (règlements des constructions ou concours requis), etc., sont traités sur la base des directives de travail pour le développement de sites. Pour ces objets ou parcelles, le développement du site avec les autorités compétentes pour l'aménagement du territoire est prévu ou initialisé. Le développement du site va plus loin qu'une simple réaffectation de la zone.



Segment DB2 Parc à disposition, reste en propriété

Les conditions relevant de l'aménagement du territoire pour les affectations civiles sont réunies. Les immeubles sont loués ou affermés à des tiers. Ces immeubles permettent de réaliser des recettes récurrentes pour la Confédération. Les terrains agricoles ne sont pas non plus aliénés et restent la propriété de la Confédération. Ils peuvent notamment servir de compensation réelle et pour des mesures de compensation lors de la réalisation de projets de la Confédération.

Segment DB3 Parc à disposition avec droit de superficie cédé

La cession d'un droit de superficie permet de réaliser des recettes récurrentes pour la Confédération/le DDPS.

Segment DB4 Parc à disposition vente/cession

- Segment fin DB4 I Parc à disposition, préparation à la vente
Les immeubles présentent un potentiel d'utilisation civile. Des contacts actifs sont entretenus avec les cantons et les communes pour discuter des utilisations possibles des immeubles. Les conditions relevant de l'aménagement du territoire sont examinées ou établies.
- Segment fin DB4 II Parc à disposition, mandat de vente/cession donné
Immeubles se prêtant au placement sur le marché, remplissant les exigences de l'aménagement du territoire (conformité à l'affectation de la zone) ou pour lesquels il est probable qu'une autorisation de réaffectation sera délivrée. Le mandat interne de vente a été donné.
- Segment fin DB4 III Parc à disposition vendu/cédé
Ces immeubles ont été vendus et ne sont plus la propriété de la Confédération.

Segment DB5 Parc à disposition désaffectation

- Segment fin DB5 I Parc à disposition, désaffectation prévue
Objets ne se prêtant pas au placement sur le marché, qu'il ne sera très vraisemblablement pas possible de vendre. Cette catégorie comporte notamment les ouvrages de combat et de conduite qui ne présentent aucun potentiel d'utilisation civile.
- Segment fin DB5 II Parc à disposition, mandat de désaffectation donné
L'affectation civile des immeubles n'a pas été possible. Le mandat interne de vidage et de désaffectation a été donné.
- Segment fin DB5 III Parc à disposition, désaffectation réalisée
Les objets sont vidés et fermés. Les immeubles ne peuvent plus être utilisés sans que l'on procède à des investissements importants. En règle générale, il n'existe plus que l'enveloppe du bâtiment. Il est accepté que ces objets tombent en ruines.

Segment DB6 Parc à disposition, déconstruction

- Segment fin DB6 I Parc à disposition, déconstruction prévue
Immeubles ne se prêtant pas au placement sur le marché, qu'il va très vraisemblablement falloir démolir. Objets avec obligation de déconstruire ou pour lesquels la dé-



construction est économique (rapport coûts/utilité), ou en rapport avec lesquels il existe des intérêts au niveau supérieur (par exemple: protection du paysage).

- Segment fin DB6 II Parc à disposition, mandat de déconstruction donné
La décision de déconstruire a été prise. Le mandat interne (MAD) de déconstruction a été donné.
- Segment fin DB6 III Parc à disposition, déconstruit
L'objet a été déconstruit conformément aux «directives techniques pour la déconstruction» et n'existe plus.

Segment DB7 Parc à disposition immeubles de tiers avec engagement contractuel

- Segment fin DB7 I Parc à disposition avec un engagement contractuel
Objets/sites de tiers utilisés auparavant à des fins militaires, pour lesquels il existe encore des engagements contractuels du DDPS (par exemple assainissement de sites contaminés pour les places de tir sous contrat).
- Segment fin DB7 II Parc à disposition, objets loués auprès de tiers restitués
L'objet loué auprès de tiers a été restitué, et il n'existe plus aucun droit ni devoir contractuel.

1.2.4 Informations complémentaires concernant la segmentation

Les informations complémentaires ci-dessous sont encore nécessaires dans les différentes catégories pour que la segmentation de l'immobilier puisse être harmonisée sur le plan du contenu et dans le temps :

- Informations complémentaires concernant le **segment KB0** (Parc principal projeté/en construction (non utilisable))
 - Indication du moment auquel la mesure de construction sera terminée.
 - Indication de la segmentation future, après la phase de construction.
- Informations complémentaires concernant le **segment KB1** (Parc principal à long terme)
 - Néant
- Informations complémentaires concernant le **segment KB2** (Parc principal avec disponibilité réduite)
 - Néant
- Informations complémentaires concernant le **segment KB3** (KB3 Parc principal classifié, non utilisé)
 - Néant
- Informations complémentaires concernant le **segment KB4** (Parc principal en cours de vérification)
 - Indication du moment (une approximation suffit, par exemple 2 ans, 10 ans) auquel la vérification sera vraisemblablement terminée.
- Informations complémentaires concernant le **segment KB5** (Parc principal en situation d'utilisation intermédiaire)
 - Néant



- Informations complémentaires concernant le **segment KB6** (Parc principal, renonciation)
 - Indication du moment auquel l'immeuble sera vraisemblablement retiré du parc principal.
 - Indication de la manière de renoncer à l'objet (transfert dans le parc à disposition et, si possible, indication du segment futur).



1.3 Stratégies normalisées

1.3.1 Signification et fonction

Les stratégies normalisées sont établies pour les différents segments d'immeubles dans l'ensemble du portefeuille. Des stratégies normalisées sont définies pour chaque segment. Ces stratégies normalisées indiquent comment les travaux doivent se dérouler pour les divers segments. Comme leur nom l'indique, il s'agit de grands axes stratégiques normalisés et d'instructions sur la marche à suivre pour des immeubles similaires ou comparables, à l'attention du PFM et du Facility Management.

1.3.2 Systématique

Des stratégies normalisées sont définies pour chaque segment. Actuellement, les stratégies élaborées pour les segments sont utilisées aussi pour les segments fins.

Segmentation	Segmentation fine	Stratégie normalisée applicable
KB Parc principal		
KB0 Parc principal projeté/en construction (non utilisable)	KB0 I Ouverture d'un nouvel objet	Stratégie normalisée KB0
	KB0 II Objets en construction	
KB1 Parc principal à long terme	KB1 I Objectif de conservation élevé	Stratégie normalisée KB1
	KB1 II Objectif de conservation normal	
	KB1 III Objectif de conservation bas	
KB2 Parc principal avec disponibilité réduite		Stratégie normalisée KB2
KB3 Parc principal classifié, non utilisé		Stratégie normalisée KB3
KB4 Parc principal en cours de vérification		Stratégie normalisée KB4
KB5 Parc principal, effectif en situation d'utilisation intermédiaire		Stratégie normalisée KB5
KB6 Parc principal renonciation		Stratégie normalisée KB6
DB Parc à disposition		
DB1 Parc à disposition en cours de développement		Stratégie normalisée DB1
DB2 Parc à disposition, reste en propriété		Stratégie normalisée DB2
DB3 Parc à disposition avec droit de superficie cédé		Stratégie normalisée DB3
DB4 Parc à disposition vente/cession	DB4 I Parc à disposition, préparation à la vente	Stratégie normalisée DB4
	DB4 II Parc à disposition, mandat de vente/cession donné	
	DB4 III Parc à disposition vendu / cédé	-
DB5 Parc à disposition désaffectation	DB5 I Parc à disposition, désaffectation prévue	Stratégie normalisée DB5
	DB5 II Parc à disposition, mandat de désaffectation donné	
	DB5 III Parc à disposition, désaffectation réalisée	
DB6 Parc à disposition, déconstruction	DB6 I Parc à disposition, déconstruction prévue	Stratégie normalisée DB6
	DB6 II Parc à disposition, mandat de déconstruction donné	
	DB6 III Parc à disposition, déconstruit	
DB7 Parc à disposition avec un engagement contractuel	DB7 I Parc à disposition avec engagement contractuel	Stratégie normalisée DB7
	DB7 II Parc à disposition, objets loués auprès de tiers restitués	-

Illustration 4: Segmentation avec stratégies normalisées

Comme cela a été indiqué au chapitre 4.1.1, toutes les stratégies normalisées sont structurées de manière uniforme en utilisant les mêmes blocs thématiques. Pour la stratégie concernant le portefeuille, les blocs thématiques sont: «développement du type et du taux d'utilisation», «développement de l'affectation» et «investissements».



1.3.3 Liste des stratégies normalisées

Pour la mise en oeuvre de la stratégie pour le portefeuille, armasuisse Immobilier travaille avec des stratégies normalisées pour le parc principal et le parc à disposition. Ces stratégies normalisées sont jointes intégralement en **annexe 1** comme documents séparés. D'autres blocs thématiques (concernant par exemple la maintenance et la stratégie de maintenance) sont décrits en plus des trois blocs thématiques de la stratégie pour le portefeuille.



Annexe 1: Stratégies normalisées (Edition: 09. novembre 2011)

Ensemble des stratégies normalisées :

- KB0 Parc principal projeté / en construction (non utilisable)
- KB1 Parc principal à long terme
- KB2 Parc principal disponibilité réduite
- KB3 Parc principal classifié, non utilisé
- KB4 Parc principal en cours de vérification
- KB5 Parc principal en situation d'utilisation intermédiaire
- KB6 Parc principal, abandon
- DB1 Parc à disposition en développement
- DB2 Parc à disposition ne change pas de propriétaire
- DB3 Parc à disposition en droit de superficie
- DB4 Parc à disposition Vente / Cession
- DB5 Parc à disposition Mise hors service
- DB6 Parc à disposition Démantèlement
- DB7 Parc à disposition Engagement contractuel



KB0 Parc principal projeté / en construction (non utilisable)

Nouveaux immeubles ouverts dans le cadre de la stratégie de solutions ou d'une planification, de même qu'objets qui ne sont pas à disposition en raison de la réalisation de mesures de construction. Vu qu'un immeuble ne se trouve que pour une courte durée dans un tel segment et qu'il est géré de manière spécifique pendant cette période, aucune stratégie normalisée n'est formulée pour cette catégorie.

KB0		Stratégie normalisée
Développement du genre d'affectation et du taux d'utilisation (aménagement du territoire)		
Pas de stratégie normalisée		
Développement de l'affectation/utilisation (développement de l'objet / du bien-fonds)		
Pas de stratégie normalisée		
Investissements		
Pas de stratégie normalisée		
Maintenance, en général		
Idée directrice Inspection Entretien	Pas de stratégie normalisée	
Maintenance, différenciée selon l'état de l'objet		
Etat de l'objet 1 Objet à entretenir	Pas de stratégie normalisée	
Etat de l'objet 2 Objet à remettre en état	Pas de stratégie normalisée	
Etat de l'objet 3 Objet nécessitant un assainissement partiel	Pas de stratégie normalisée	
Etat de l'objet 4 Objet nécessitant un assainissement total	Pas de stratégie normalisée	



KB1 Parc principal à long terme

Immeubles sans changement prévisible de type d'utilisation ou de propriétaire.

KB1 Stratégie normalisée	
Développement du genre d'affectation et du taux d'utilisation (aménagement du territoire) à l'avenir, sans restrictions	
<p>Prendre influence sur l'affectation de la zone, de manière à garantir sans restrictions à l'avenir l'utilisation militaire actuelle.</p> <p>Un développement de la zone mettant en danger l'utilisation militaire doit être empêché. Par conséquent, la transformation éventuellement prévue en zone à bâtir doit être examinée très précisément. Le développement des zones à proximité immédiate doit également être influencé dans ce sens.</p>	
Aptitude au placement sur le marché :	
<p>Un développement de la zone ne constitue pas un objectif (affectation de terrain à bâtir comme zone d'habitation, zone artisanale, etc.). Ici aussi, il s'agit de garantir la poursuite de l'utilisation militaire.</p>	
Développement de l'affectation / utilisation (développement de l'objet / du bien-fonds)	
<p>Des mesures de construction (investissements et charges) ne sont réalisées que sur la base de besoins motivés et contrôlés. Les besoins peuvent être intensifiés de manière ciblée par la gestion du portefeuille sur la base d'une analyse interne de la valeur.</p> <p>Fondamentalement, la priorité doit être accordée à l'utilisation économique (occupation, mise à contribution) de la substance construite existante plutôt qu'à de nouvelles constructions. De nouvelles constructions et installations ne sont réalisées que si les besoins ne peuvent pas être satisfaits à des conditions économiques avec les objets existants (coûts du cycle de vie) ou s'il se révèle nécessaire de réaliser des constructions de substitution.</p> <p>L'utilisation polyvalente doit être visée lors de toutes les mesures de construction.</p>	
Investissements	
<p>Des dépenses (investissements et charges) ne sont réalisées qu'à la condition de concorder avec le développement de l'utilisation décrit ci-dessus.</p>	
Maintenance, en général	
Idée directrice	Les objets doivent être maintenus dans un état correct en tenant compte de leur utilisation et des standards en vigueur. Si prescrites ou raisonnables, les mesures de maintenance doivent permettre d'atteindre l'état actuel de la technique.
Inspection Entretien	Stratégie d'inspection selon le Service Level maintenance. Entretien des éléments de construction selon le Service Level maintenance.
Remise en état - différenciation selon l'état de l'objet	
Etat de l'objet 1 Objet à entretenir	Aucun, dans cet état l'objet n'a en règle générale pas besoin d'être entretenu.
Etat de l'objet 2 Objet à remettre en état	Remise en état ciblée d'éléments de construction défectueux.
Etat de l'objet 3 Objet nécessitant un assainissement partiel	Des mesures de remise en état (partielle ou ultérieurement complète) doivent être étudiées en tenant compte de leur économie. Un assainissement partiel ne répondant pas aux critères économiques sera différé au profit d'un assainissement ultérieur complet. Les assainissements partiels inévitables ou répondant aux critères économiques doivent être réalisés. Si prescrites ou raisonnables, les mesures d'assainissement partiel doivent permettre d'atteindre l'état actuel de la technique.
Etat de l'objet 4 Objet nécessitant un assainissement total	Un assainissement complet ou une nouvelle construction doivent être étudiés en fonction de leur économie. Réaliser un assainissement complet ou planifier une nouvelle construction de remplacement. Si prescrites ou raisonnables, les mesures d'assainissement complet doivent permettre d'atteindre l'état actuel de la technique.



KB2 Parc principal avec disponibilité réduite

Immeubles du domaine D avec disponibilité réduite.

KB2		Stratégie normalisée
Développement du genre d'affectation et du taux d'utilisation (aménagement du territoire) à l'avenir, sans restrictions		
<p>S'efforcer de développer la zone là où cela se révèle approprié et prometteur au vu de la micro-situation et des possibilités futures d'utilisation de l'immeuble. Les affectations à la zone à bâtir doivent être visées d'entente avec le domaine D, pour autant que ces conditions soient réunies.</p>		
Aptitude au placement sur le marché : L'aptitude au placement sur le marché doit être améliorée par le biais du développement de la zone si les conditions mentionnées sont réunies (par exemple : développement d'une zone à bâtir par la transformation d'une zone d'utilité publique en zone artisanale, etc.). Si le développement de la zone est visé, il faut s'efforcer, dans les zones à bâtir, d'obtenir un accroissement du taux d'utilisation admissible (augmentation du coefficient d'utilisation ou de la classe de construction). Si des objets du domaine D ne sont pas utilisés, il faut envisager une location à des tiers externes.		
Développement de l'affectation / utilisation (développement de l'objet / du bien-fonds)		
<p>Des mesures de construction ne sont possibles que dans des conditions spéciales dûment motivées. Des éléments de nouvelles constructions générateurs de plus-value tels que des transformations, des rehaussements, la construction d'annexes, de nouvelles constructions, etc. sont exclus. Les travaux de maintenance doivent être restreints au strict minimum. Toutes les mesures de la gestion immobilière doivent être propices à une utilisation subséquente civile.</p>		
Investissements		
<p>Eviter dans toute la mesure du possible les dépenses (investissements et charges). Les éventuels investissements générateurs de plus-value ne peuvent être effectués que dans des objets se prêtant au placement sur le marché et doivent améliorer la capacité de placement sur le marché.</p>		
Maintenance, en général		
Idee directrice	Garantir la sécurité, le maintien de la substance et l'aptitude à l'utilisation de l'objet conformément à la situation, aux coûts les plus bas possibles.	
Inspection	Stratégie d'intervention et stratégie d'inspection pour des parties de construction choisies, conformément au Service Level maintenance.	
Entretien	A bas niveau, dans le but de garantir la sécurité et de prévenir des dommages aux installations (conformément au Service Level maintenance).	
Remise en état - différenciation selon l'état de l'objet		
Etat de l'objet 1 Objet à entretenir	Aucun, dans cet état l'objet n'a en règle générale pas besoin d'être entretenu.	
Etat de l'objet 2 Objet à remettre en état	Eviter dans toute la mesure du possible les remises en état ; si nécessaire : exécution de réparations minimales.	
Etat de l'objet 3 Objet nécessitant un assainissement partiel	<p>Eviter dans toute la mesure du possible les assainissements partiels, donner la préférence aux réparations requises ou à d'autres mesures (organisationnelles, mise hors service d'une installation, solutions provisoires, etc.) plutôt qu'à l'assainissement partiel. Si l'assainissement partiel devient inéluctable, convenir de la suite des activités avec le PFM. Des assainissements ne doivent être prévus que dans des cas exceptionnels et être motivés.</p>	
Etat de l'objet 4 Objet nécessitant un assainissement total	<p>Eviter dans toute la mesure du possible les assainissements totaux, donner la préférence aux réparations requises ou à d'autres mesures (organisationnelles, mise hors service d'une installation, solutions provisoires, etc.) plutôt qu'à l'assainissement total. Si l'assainissement total devient inéluctable, convenir de la suite des activités avec le PFM. Des assainissements ne doivent être prévus que dans des cas exceptionnels et être motivés.</p>	



KB3 Parc principal classifié, non utilisé

Immeubles invendables en raison de leur classification.

KB3 Stratégie normalisée	
Développement du genre d'affectation et du taux d'utilisation (aménagement du territoire) à l'avenir, sans restrictions	
S'efforcer de développer la zone là où cela se révèle approprié et prometteur au vu de la micro-situation. Les affectations à la zone à bâtir doivent être visées d'entente avec le domaine D.	
Aptitude au placement sur le marché : L'aptitude au placement sur le marché doit être améliorée par le biais du développement de la zone (par exemple : développement d'une zone à bâtir par la transformation d'une zone d'utilité publique en zone artisanale, etc.). Si le développement de la zone est visé, il faut s'efforcer, dans les zones à bâtir, d'obtenir un accroissement du taux d'utilisation admissible (augmentation du coefficient d'utilisation ou de la classe de construction).	
Développement de l'affectation / utilisation (développement de l'objet / du bien-fonds)	
Néant	
Investissements	
Eviter les dépenses (investissements et charges).	
Maintenance, en général	
Idee directrice	Garantir la sécurité et le maintien de la substance de l'objet aux coûts les plus bas possibles.
Inspection	Stratégie d'intervention pour des parties de construction choisies, conformément au Service Level maintenance.
Entretien	A bas niveau, dans le but de garantir la sécurité (conformément au Service Level maintenance).
Remise en état - différenciation selon l'état de l'objet	
Etat de l'objet 1 Objet à entretenir	Aucun, pas nécessaire dans cet état d'objet.
Etat de l'objet 2 Objet à remettre en état	Eviter dans toute la mesure du possible les remises en état ; si nécessaire : exécution de réparations minimales.
Etat de l'objet 3 Objet nécessitant un assainissement partiel	Eviter dans toute la mesure du possible les assainissements partiels, donner la préférence aux réparations requises ou à d'autres mesures (organisationnelles, mise hors service d'une installation, solutions provisoires, etc.) plutôt qu'à l'assainissement partiel. Si l'assainissement partiel devient inéluctable, convenir de la suite des activités avec le PFM. Des assainissements ne doivent être prévus que dans des cas exceptionnels et être motivés.
Etat de l'objet 4 Objet nécessitant un assainissement total	Eviter dans toute la mesure du possible les assainissements totaux, donner la préférence aux réparations requises ou à d'autres mesures (organisationnelles, mise hors service d'une installation, solutions provisoires, etc.) plutôt qu'à l'assainissement total. Si l'assainissement total devient inéluctable, convenir de la suite des activités avec le PFM. Des assainissements ne doivent être prévus que dans des cas exceptionnels et être motivés.





KB4 Parc principal en cours de vérification

Immeubles faisant l'objet d'un réexamen stratégique ou dont l'utilisation à long terme n'est pas certaine.

KB4 Stratégie normalisée	
Développement du genre d'affectation et du taux d'utilisation (aménagement du territoire) à l'avenir, sans restrictions	
<p>Le développement actif de la zone ne doit pas être envisagé aussi longtemps que l'objet se trouve en phase de vérification.</p> <p>Pour les objets présentant un potentiel d'attribution à la zone à bâtir ou d'utilisation subséquente civile en raison de leur micro-situation ou d'une situation particulière (par exemple une autorisation exceptionnelle), il doit être tenu compte de l'éventuelle utilisation subséquente civile dans les vérifications en cours.</p> <p>Aptitude au placement sur le marché :</p> <p>Pour les objets se prêtant au placement sur le marché et présentant un potentiel de développement de la zone et d'utilisation subséquente civile, il doit être tenu compte de l'éventuelle utilisation subséquente civile dans les vérifications en cours.</p>	
Développement de l'affectation / utilisation (développement de l'objet / du bien-fonds)	
<p>La réalisation de mesures de construction doit être évitée pendant que dure la vérification.</p> <p>Des éléments de nouvelles constructions générateurs de plus-value tels que des transformations, des rehaussements, la construction d'annexes, de nouvelles constructions, etc., doivent être évités et ne sont possibles qu'exceptionnellement pour des objets se prêtant au placement sur le marché.</p> <p>Si la réalisation de mesures de construction est inéluctable, ces dernières doivent garantir une utilisation polyvalente. Toutes les mesures de la gestion immobilière doivent être propices à une utilisation subséquente civile. Les travaux de maintenance doivent être restreints au strict minimum.</p>	
Investissements	
<p>Eviter dans toute la mesure du possible les dépenses (investissements et charges).</p> <p>Il faut viser l'utilisation économique de la substance construite existante. Les investissements inévitables générateurs de plus-value doivent améliorer la capacité de placement de l'objet sur le marché</p>	
Maintenance, en général	
Idee directrice	Garantir la sécurité et le maintien de l'aptitude à l'utilisation de l'objet aux coûts les plus bas possibles.
Inspection	Stratégie d'intervention et stratégie d'inspection pour des parties de construction choisies, conformément au Service Level maintenance.
Entretien	A bas niveau, dans le but de garantir la sécurité et de prévenir des dommages aux installations (conformément au Service Level maintenance).
Remise en état - différenciation selon l'état de l'objet	
Etat de l'objet 1 Objet à entretenir	Aucun, pas nécessaire dans cet état d'objet.
Etat de l'objet 2 Objet à remettre en état	Eviter dans toute la mesure du possible les remises en état ; si nécessaire : exécution de réparations minimales.
Etat de l'objet 3 Objet nécessitant un assainissement partiel	Eviter dans toute la mesure du possible les assainissements partiels, donner la préférence aux réparations requises ou à d'autres mesures (organisationnelles, mise hors service d'une installation, solutions provisoires, etc.) plutôt qu'à l'assainissement partiel. Si l'assainissement partiel devient inéluctable, convenir de la suite des activités avec le PFM. Des assainissements ne doivent être prévus que dans des cas exceptionnels et être motivés.
Etat de l'objet 4 Objet nécessitant un assainissement total	Eviter dans toute la mesure du possible les assainissements totaux, donner la préférence aux réparations requises ou à d'autres mesures (organisationnelles, mise hors service d'une installation, solutions provisoires, etc.) plutôt qu'à l'assainissement total. Si l'assainissement total devient inéluctable, convenir de la suite des activités avec le PFM. Des assainissements ne doivent être prévus que dans des cas exceptionnels et être motivés.



KB5 Parc principal en situation d'utilisation intermédiaire

Immeubles appartenant à une réserve stratégique d'exploitation requise pour le représentant du propriétaire et le domaine D.

KB5 Stratégie normalisée	
Développement du genre d'affectation et du taux d'utilisation (aménagement du territoire) à l'avenir, sans restrictions	
<p>La possibilité d'utilisation civile doit être améliorée. La capacité de placement sur le marché doit être visée ou accrue. Pour les objets présentant un potentiel d'affectation de terrain à la zone à bâtir en raison de la micro-situation ou de conditions particulières, cette affectation doit être visée.</p> <p>Aptitude au placement sur le marché : Pour les objets se prêtant au placement sur le marché, cette capacité doit être améliorée par le développement de la zone (développement d'un terrain à bâtir, par exemple par la transformation d'une zone d'utilité publique en zone artisanale). En fait également partie, dans les zones à bâtir, l'accroissement du taux d'utilisation admissible (augmentation du coefficient d'utilisation ou de la classe de construction).</p>	
Développement de l'affectation / utilisation (développement de l'objet / du bien-fonds)	
<p>Des mesures de construction ne sont possibles que pour remplir des besoins des locataires. Elles doivent être économiques. Des éléments de nouvelles constructions générateurs de plus-value tels que des rehaussements, la construction d'annexes, des transformations, etc., doivent garantir une utilisation polyvalente. La maintenance doit être réalisée dans le cadre usuel (droit du bail, bail). Toutes les mesures de la gestion immobilière doivent être propices à une utilisation subséquente civile.</p>	
Investissements	
<p>Dans la mesure du possible, les investissements doivent être réalisés et financés par le locataire externe (aménagements pour le locataire).</p>	
Maintenance, en général	
<p>Idee directrice</p> <p>Inspection</p> <p>Entretien</p>	<p>Les objets doivent être maintenus dans le respect des standards convenus (chose louée, bail). La maintenance doit être réalisée dans le cadre usuel (droit du bail, bail). Tous les travaux de remise en état d'armasuisse Immobilier doivent être harmonisés avec le bail (par exemple : durée du bail). Si prescrites ou raisonnables, les mesures de maintenance doivent permettre d'atteindre l'état actuel de la technique. Stratégie d'inspection selon le Service Level maintenance. A un niveau approprié en fonction de l'objet (conformément au Service Level maintenance).</p>
Remise en état - différenciation selon l'état de l'objet	
<p>Etat de l'objet 1</p> <p>Objet à entretenir</p>	<p>Aucun, pas nécessaire dans cet état d'objet.</p>
<p>Etat de l'objet 2</p> <p>Objet à remettre en état</p>	<p>Réaliser les travaux nécessaires de remise en état à un niveau correspondant à l'objet et à son utilisation.</p>
<p>Etat de l'objet 3</p> <p>Objet nécessitant un assainissement partiel</p>	<p>Réaliser les assainissements partiels nécessaires à un niveau correspondant à l'objet et à son utilisation. Avant de procéder à des assainissements partiels importants, la conservation de l'objet doit être vérifiée dans le parc en situation d'utilisation intermédiaire.</p>
<p>Etat de l'objet 4</p> <p>Objet nécessitant un assainissement total</p>	<p>Si l'assainissement total devient inéluctable, convenir de la suite des activités avec le PFM. Avant de procéder à un assainissement total, la conservation de l'objet doit être vérifiée dans le parc en situation d'utilisation intermédiaire.</p>



KB6 Parc principal, renonciation

Objets dont il a été décidé qu'ils seront radiés du parc principal.

KB6		Stratégie normalisée	
Développement du genre d'affectation et du taux d'utilisation (aménagement du territoire) à l'avenir, sans restrictions			
<p>La possibilité d'utilisation civile doit être améliorée. La capacité de placement sur le marché doit être visée ou accrue.</p> <p>Pour les objets présentant un potentiel d'affectation de terrain à la zone à bâtir en raison de la micro-situation ou de conditions particulières, cette affectation doit être visée.</p> <p>Aptitude au placement sur le marché :</p> <p>Pour les objets se prêtant au placement sur le marché, cette capacité doit être améliorée par le développement de la zone (développement d'un terrain à bâtir, par exemple par la transformation d'une zone d'utilité publique en zone artisanale). En fait également partie, dans les zones à bâtir, l'accroissement du taux d'utilisation admissible (augmentation du coefficient d'utilisation ou de la classe de construction).</p>			
Développement de l'affectation / utilisation (développement de l'objet / du bien-fonds)			
<p>Les mesures de construction doivent être évitées.</p> <p>Des mesures de construction génératrices de plus-value telles que des transformations, des rehaussements, la construction d'annexes, de nouvelles constructions, etc. sont exclues. Les mesures de maintenance doivent être limitées au strict minimum et, par ailleurs, être harmonisées avec le solde de durée d'utilisation de l'objet.</p> <p>Si la réalisation de mesures de construction est inéluctable, ces dernières doivent garantir une utilisation polyvalente. Toutes les mesures de la gestion immobilière doivent être propices à une utilisation subséquente civile.</p>			
Investissements			
<p>Eviter dans toute la mesure du possible les dépenses (investissements et charges).</p> <p>L'utilisation économique de la substance construite existante prime les nouveaux investissements.</p>			
Maintenance, en général			
Idée directrice		Garantir la sécurité et le maintien de l'aptitude à l'utilisation de l'objet aux coûts les plus bas possibles.	
Inspection		Pour la maintenance, il faut tenir compte du solde de durée d'utilisation de l'objet et de son potentiel d'utilisation subséquente civile.	
Entretien		Stratégie d'intervention pour des parties de construction choisies, conformément au Service Level maintenance.	
		A bas niveau, dans le but de garantir la sécurité et de prévenir des dommages aux installations (conformément au Service Level maintenance).	
Remise en état - différenciation selon l'état de l'objet			
Etat de l'objet 1 Objet à entretenir		Aucun, pas nécessaire dans cet état d'objet.	
Etat 2 objet à remettre en état		Eviter dans toute la mesure du possible les remises en état ; si nécessaire : exécution de réparations minimales.	
Etat 3 objet nécessitant un assainissement partiel		Eviter dans toute la mesure du possible les assainissements partiels ; exécuter les réparations requises ou prendre d'autres mesures (organisationnelles, mise hors service d'une installation, solutions provisoires, etc.). Si l'assainissement partiel devient inéluctable, convenir de la suite des activités avec le PFM. Des assainissements ne doivent être prévus que dans des cas exceptionnels et être motivés.	
Etat de l'objet 4 Objet nécessitant un assainissement total		Les assainissements totaux sont exclus. En lieu et place d'un assainissement total, prendre d'autres mesures (organisationnelles, mise hors service d'une installation, solutions provisoires, etc.). Effectuer les réparations nécessaires. Si l'assainissement total devient inéluctable, convenir de la suite des activités avec le PFM. Des assainissements ne doivent être prévus que dans des cas exceptionnels et être motivés.	



DB1 Parc à disposition en cours de développement

Immeubles présentant un grand potentiel d'utilisation civile et qu'il est prévu de développer.

DB1	Stratégie normalisée
	<p>Développement du genre d'affectation et du taux d'utilisation (aménagement du territoire) à l'avenir, sans restrictions</p> <p>Les développements de sites sont réalisés avec l'intégration des autorités et de tiers. Les biens-fonds sont développés en tenant compte des besoins de durabilité, c'est-à-dire en intégrant les aspects relevant de l'économie, de l'écologie et de la société.</p> <p>Lors du développement de sites, la Confédération peut participer aux coûts de planification ou de concours ou les endosser intégralement ; elle peut également les reporter sur des tiers.</p> <p>Les cantons et les communes sont informés activement sur les intentions de développement (au cas par cas ou dans le cadre des entretiens avec les cantons).</p>
	<p>Développement de l'affectation/utilisation (développement de l'objet / du bien-fonds)</p> <p>Le développement de site sert à développer les biens-fonds présentant un potentiel de développement dans le but d'accroître la valeur vénale (aptitude pour les investisseurs). Les sites développés sont fondamentalement mis en vente publique ou la cession de droits de superficie est publiée.</p>
	<p>Investissements</p> <p>Les investissements ne servent généralement qu'au maintien de la substance ou à l'accroissement des chances de vendre, et ils ne sont fondamentalement réalisés que si l'accroissement de valeur en découlant est supérieur à l'investissement.</p>
	<p>Maintenance</p> <p>Idée directrice: Exercice de la responsabilité légale du propriétaire.</p> <p>Lorsque cela est possible et indiqué, la maintenance des objets loués à des tiers doit être reportée sur les locataires (externes).</p>



DB2 Parc à disposition, reste en propriété

Immeubles qui restent la propriété de la Confédération à moyen et long terme. Inclut aussi la réserve stratégique de la Confédération.

DB2	Stratégie normalisée
	<p>Développement du genre d'affectation et du taux d'utilisation (aménagement du territoire) à l'avenir, sans restrictions</p> <p>Si des immeubles ne peuvent pas être développés ou vendus, certaines conditions n'étant pas réunies, et s'ils permettent de réaliser un rendement couvrant les coûts, ces immeubles sont loués ou affermés à moyen ou long terme. Les autorisations des autorités de la construction et de l'aménagement du territoire doivent être demandées avant la location/l'affermage.</p> <p>Les biens-fonds et les immeubles du segment DB2 peuvent aussi rester la propriété de la Confédération pour des raisons purement stratégiques (par exemple : terres agricoles).</p> <p>L'obtention d'affectations génératrices d'une plus grande plus-value doit être visée dans le cadre des dispositions locales d'affectation/de l'aménagement du territoire (transformation de terres agricoles en zone industrielle, de zone industrielle en zone habitable, etc.).</p> <p>Les recettes récurrentes de location doivent permettre d'obtenir des revenus à long terme pour le portefeuille immobilier.</p>
	<p>Développement de l'affectation/utilisation (développement de l'objet / du bien-fonds)</p> <p>Les biens-fonds et les immeubles qui restent la propriété de la Confédération sont loués à des tiers à un prix couvrant au moins les coûts, respectivement à un prix conforme au marché. Tous les biens-fonds et immeubles sont loués ou affermés à des tiers.</p>
	<p>Investissements</p> <p>Les investissements ne servent généralement qu'au maintien de la substance, au respect des engagements pris en qualité de bailleur ou à l'accroissement des chances ultérieures de vendre, et ils ne sont fondamentalement réalisés que si l'accroissement de valeur en découlant est supérieur à l'investissement.</p>
	<p>Maintenance</p> <p>Idée directrice: Exercice de la responsabilité légale du propriétaire.</p> <p>Lorsque cela est possible et indiqué, la maintenance des objets loués à des tiers doit être reportée sur ces derniers (locataire, fermier).</p>



DB3 Parc à disposition avec droit de superficie cédé

Immeubles pour lesquels un droit de superficie a été cédé.

DB3	Stratégie normalisée
Développement du genre d'affectation et du taux d'utilisation (aménagement du territoire) à l'avenir, sans restrictions	
<p>Un droit de superficie est cédé pour les biens-fonds appropriés (selon les art. 675 et 779 ss CC). Lors de la cession d'un droit de superficie, les risques géographiques et liés à l'utilisation doivent être limités.</p> <p>Les recettes récurrentes des droits de superficie doivent permettre d'obtenir des revenus à long terme pour le portefeuille immobilier.</p> <p>La cession d'un droit de superficie sur un immeuble peut également servir les intérêts stratégiques à long terme de la Confédération ; elle est également possible pour les exploitations agricoles.</p> <p>Les cantons et les communes sont informés activement sur les intentions de vente (au cas par cas ou dans le cadre des entretiens avec les cantons).</p>	
Développement de l'affectation / utilisation (développement de l'objet / du bien-fonds)	
<p>Les biens-fonds pour lesquels un droit de superficie est cédé peuvent être adjudés directement ou avec développement préalable du site.</p>	
Investissements	
<p>Les investissements ne servent généralement qu'à l'accroissement de l'aptitude au placement sur le marché ; ils ne sont fondamentalement réalisés que si l'accroissement de valeur en découlant est supérieur à l'investissement.</p> <p>Les investissements se limitent généralement à l'équipement des fonds.</p>	
Maintenance	
<p>Idée directrice : Exercice de la responsabilité légale du propriétaire.</p> <p>La maintenance doit être transférée au cessionnaire du droit de superficie.</p>	



DB4 Parc à disposition vente/cession

Immeubles qu'il est prévu de vendre.

DB4	Stratégie normalisée
Développement du genre d'affectation et du taux d'utilisation (aménagement du territoire) à l'avenir, sans restrictions	
<p>Les biens-fonds, bâtiments et installations / ouvrages ne présentant aucun potentiel de développement ou seulement un potentiel faible sont vendus directement au plus offrant. Il peut s'agir des types d'objets suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">• objets déjà conformes à la zone (zone d'habitation, mixte, artisanale, d'utilité publique, etc.);• pour lesquels le changement d'affectation est imminent ;• pour lesquels une autorisation exceptionnelle conforme aux art. 24 ss LAT a été délivrée ;• qui sont vendus dans le cadre de la LDFR (droit foncier rural) ;• qui sont vendus dans le cadre des ouvrages de combat et de conduite à caractère historique. <p>Dans la mesure du possible, des objets tels que les routes, les ponts et les adductions d'eau doivent être cédés à des communes, des cantons ou des corporations.</p> <p>Avant la publication, les cantons et les communes sont informés activement sur les intentions de vente (au cas par cas ou dans le cadre des entretiens avec les cantons).</p>	
Développement de l'affectation / utilisation (développement de l'objet / du bien-fonds)	
<p>Si rien n'existe, les conditions requises relevant du droit de la construction et de l'aménagement du territoire sont établies le plus rapidement possible en vue de la vente des objets.</p> <p>Après la vente (ou après la remise de l'objet à un service de la construction et des immeubles de la Confédération), il ne subsiste plus d'obligations pour le DDPS. Ces objets ne font plus partie du portefeuille du DDPS.</p>	
Investissements	
<p>Les investissements ne servent généralement qu'au maintien de la substance ou à l'accroissement des chances de vendre, et ils ne sont fondamentalement réalisés que si l'accroissement de valeur en découlant est supérieur à l'investissement.</p>	
Maintenance	
<p>Idée directrice : Exercice de la responsabilité légale du propriétaire.</p> <p>Lorsque cela est possible et indiqué, la maintenance des objets loués à des tiers doit être reportée sur les locataires (externes). La préférence doit être donnée aux locations de durée limitée plutôt qu'aux locations de durée illimitée.</p>	



DB5 Parc à disposition désaffectation

Immeubles sans potentiel d'utilisation civile, qu'il est prévu de désaffecter.

DB5	Stratégie normalisée
	<p>Développement du genre d'affectation et du taux d'utilisation (aménagement du territoire) à l'avenir, sans restrictions</p> <p>S'il est impossible d'affecter un ex-objet militaire à une utilisation subséquente civile, et s'il n'existe aucune obligation contractuelle de déconstruire, ou encore si une déconstruction n'est pas économique, un tel objet est généralement désaffecté.</p>
	<p>Développement de l'affectation / utilisation (développement de l'objet / du bien-fonds)</p> <p>Les bases de la désaffectation figurent notamment dans le concept de désinvestissement pour les installations techniques et les installations de circulation (version approuvée du 27.5.2010), dans les directives techniques pour la désaffectation et la déconstruction d'immeubles du DDPS, ainsi que dans les directives techniques concernant les inventaires indicatifs dans les domaines de la protection des sites et de la nature.</p> <p>L'utilisation des objets désaffectés est interdite.</p>
	<p>Investissements</p> <p>Les investissements peuvent être réalisés exclusivement en vue de la désaffectation.</p>
	<p>Maintenance</p> <p>Idée directrice Exercice de la responsabilité légale du propriétaire.</p> <p>En règle générale, les objets désaffectés sont seulement surveillés.</p>



DB6 Parc à disposition déconstruction

Immeubles qu'il est prévu de démolir.

DB6	Stratégie normalisée
<p>Développement du genre d'affectation et du taux d'utilisation (aménagement du territoire) à l'avenir, sans restrictions</p> <p>S'il est impossible d'affecter un ex-objet militaire à une utilisation subséquente civile, et si la désaffectation n'est pas possible pour des raisons économiques, légales ou sociétales, un tel objet est généralement déconstruit.</p> <p>Un objet n'est déconstruit qu'aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- cela est nécessaire pour des raisons contractuelles ou légales ;- cette solution est économique, ou- cela est nécessaire pour des motifs d'intérêt supérieur (contraintes matérielles / garantie de la sécurité).	
<p>Développement de l'affectation/utilisation (développement de l'objet / du bien-fonds)</p> <p>Les bases de la déconstruction figurent notamment dans le concept de désinvestissement pour les installations techniques et les installations de circulation (version approuvée du 27.5.2010), dans les directives techniques pour la désaffectation et la déconstruction d'immeubles du DDPS, ainsi que dans les directives techniques concernant les inventaires indicatifs dans les domaines de la protection des sites et de la nature.</p> <p>Après la déconstruction, les objets ne font plus partie du portefeuille du DDPS.</p> <p>Pour les objets déconstruits, les parcelles correspondantes du DDPS continuent de faire partie du portefeuille du DDPS si elles n'ont pas été aliénées après la déconstruction.</p>	
<p>Investissements</p> <p>Aucun investissement en vue de la sauvegarde de la valeur n'est réalisé.</p>	
<p>Maintenance</p> <p>Idée directrice: Exercice de la responsabilité légale du propriétaire.</p>	



DB7 Parc à disposition avec un engagement contractuel

Immeuble utilisé auparavant à des fins militaires, avec engagement contractuel du DDPS.

DB7	Stratégie normalisée
	<p>Développement du genre d'affectation et du taux d'utilisation (aménagement du territoire) à l'avenir, sans restrictions</p> <p>Les immeubles de tiers pour lesquels il existe des engagements contractuels du DDPS sont traités de manière différenciée selon le type d'objet et la situation juridique.</p> <p>Il peut s'agir d'objets tels que des places de tir, des installations techniques, des installations de circulation ou des infrastructures logistiques.</p>
	<p>Développement de l'affectation / utilisation (développement de l'objet / du bien-fonds)</p> <p>Les mesures suivantes peuvent entrer en question pour les immeubles de tiers avec engagement du DDPS :</p> <ul style="list-style-type: none">• l'engagement est sciemment maintenu ;• une solution contractuelle avec ou sans indemnisation est cherchée ;• les engagements contractuels sont modifiés au bénéfice du DDPS ;• les engagements contractuels sont transférés à des tiers (par exemple : cantons, communes, Swisscom, CFF, RUAG, etc.).
	<p>Investissements</p> <p>Dans le cadre des obligations contractuelles.</p>
	<p>Maintenance</p> <p>Dans le cadre des obligations contractuelles.</p>