



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Module 3

Approfondissement de thèmes

Formation de base interrôles 2025

Gestion immobilière au DDPS



Teneur du module

- Quelles sont les prestations de la gestion immobilière au DDPS
- Structuration du portefeuille
- Annonce préalable de besoin/formulation de besoin, concept/manuel d'utilisation, de sécurité et d'exploitation (concept/manuel NSB), concept de sécurité intégrale et d'exploitation (CSI)
- Pilotage de l'occupation
- Examen de l'économicité (WIBE) et calcul de l'économicité (WIRE)



Objets en location / objets non concernés par la location

Objet louée (exemple)



Objet non-concerné (exemple)





Structure du portefeuille

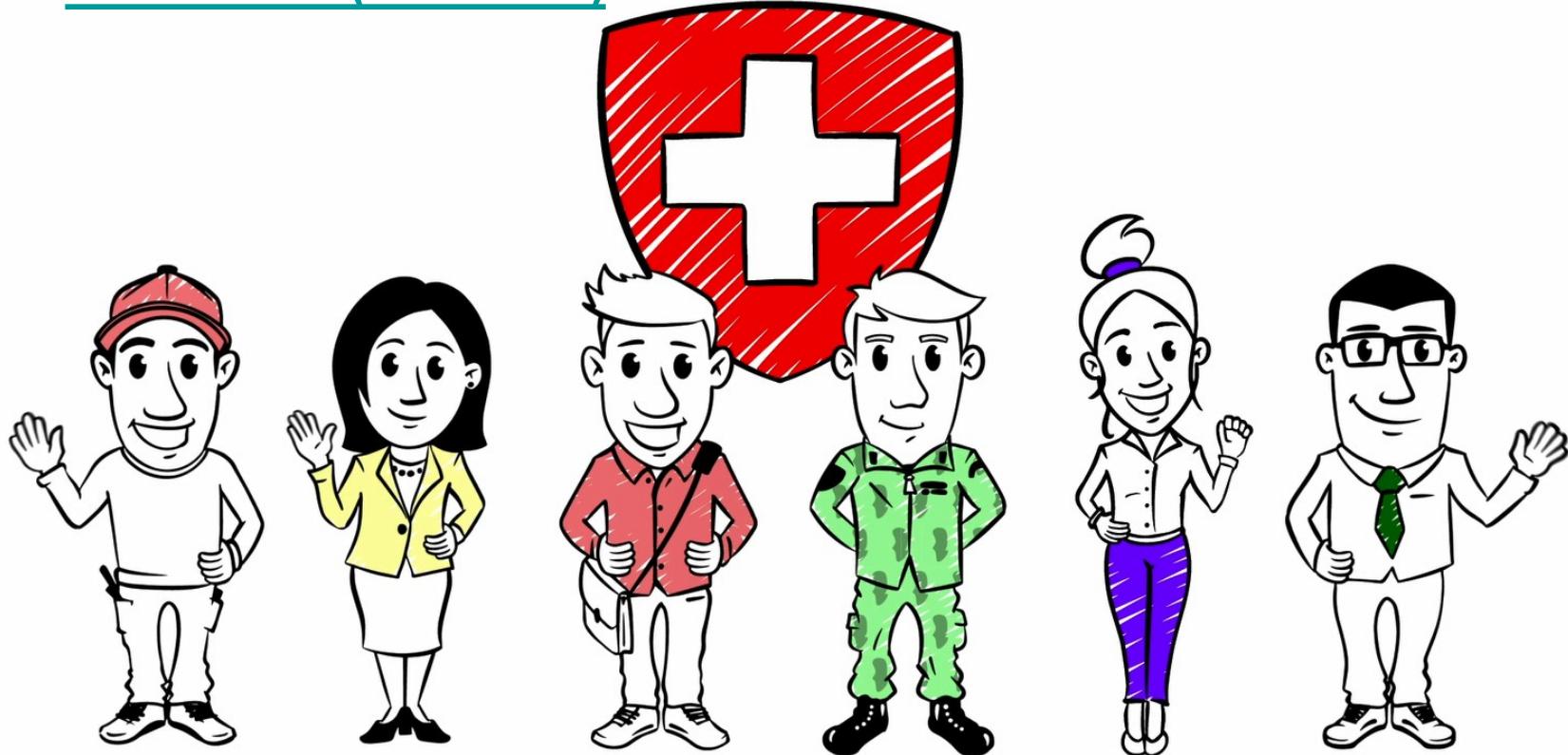




Structuration et segmentation du portefeuille

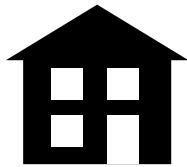
Formations de la gestion immobilière du DDPS

Portail immobilier du DDPS: Inscription, vidéos didactiques, documents (admin.ch)

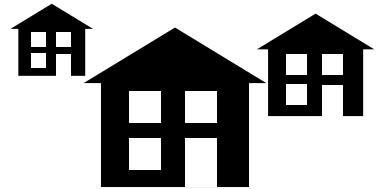




Structure du portefeuille



Bâtiments, installations, terrains
3960/AA



Unité économique
3960



Unités de gestion
BWE-04.0110



Structure du portefeuille



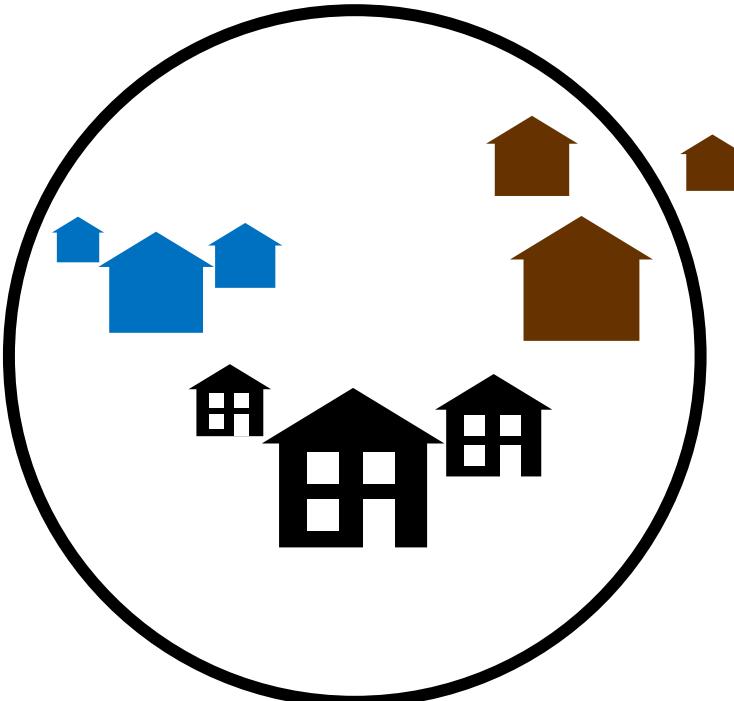
Bâtiments, installations, terrains
3960/AA



Unités de gestion
BWE-04.0110



Structure du portefeuille Unités de gestion UG (BWE)

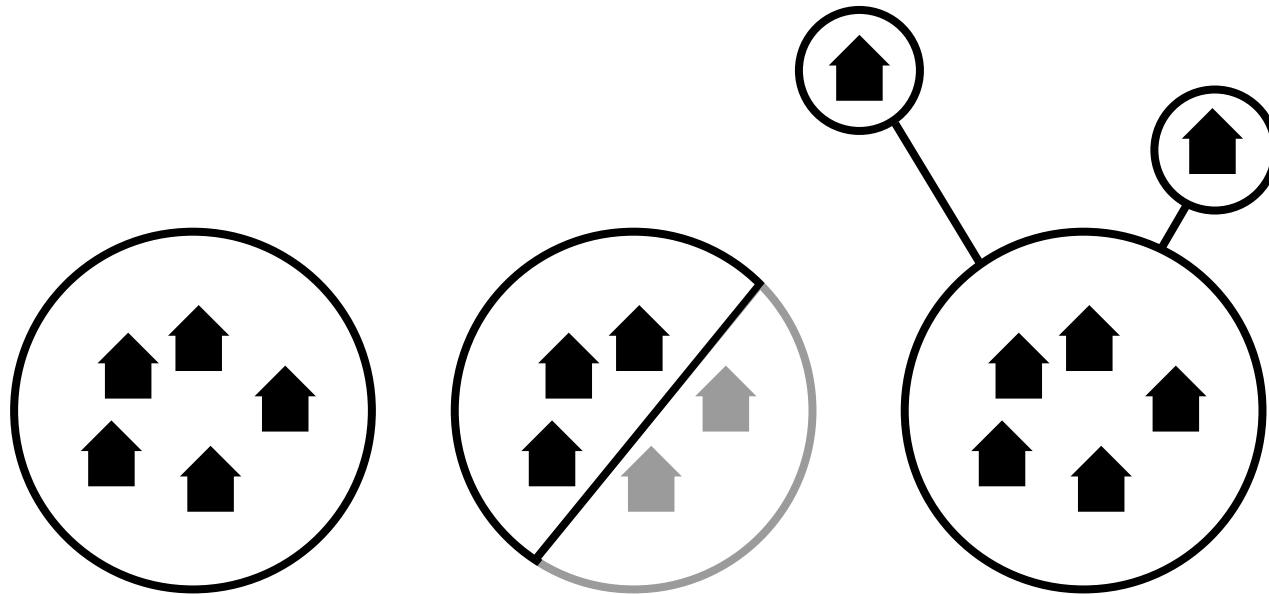


Unités de gestion
BWE-04.0110



Structure du portefeuille

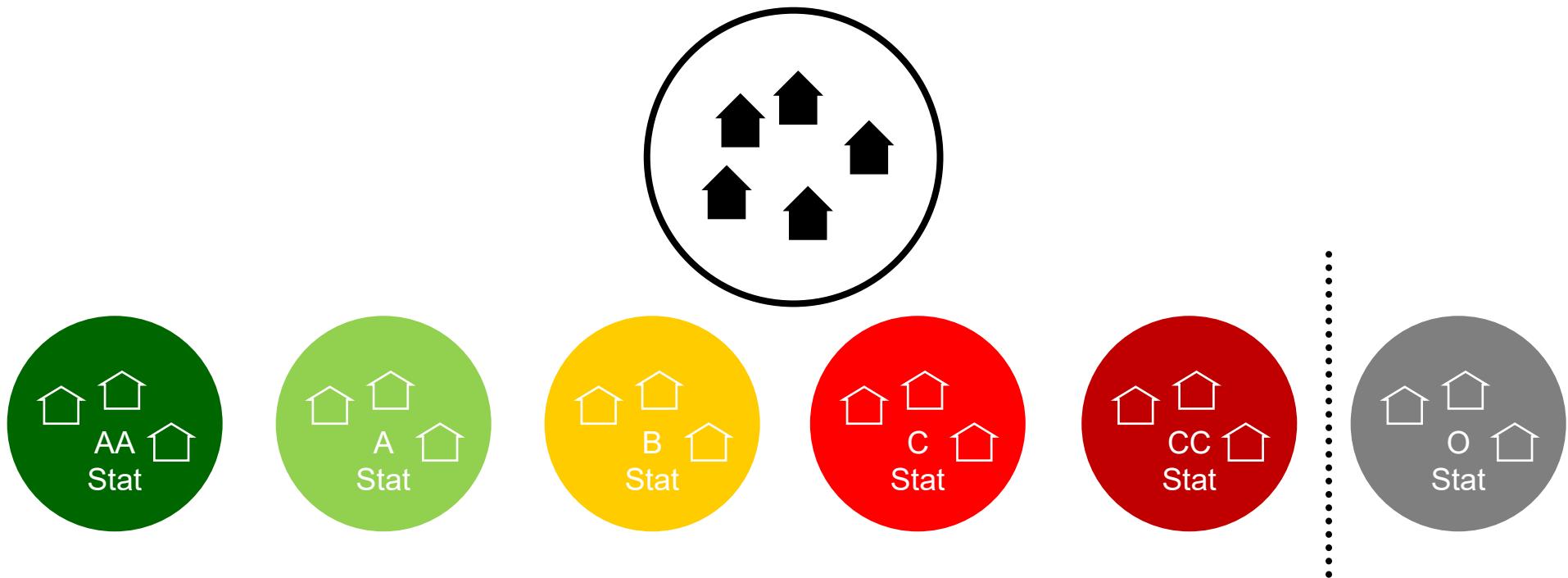
Unités de gestion UG (BWE)





Structure du portefeuille

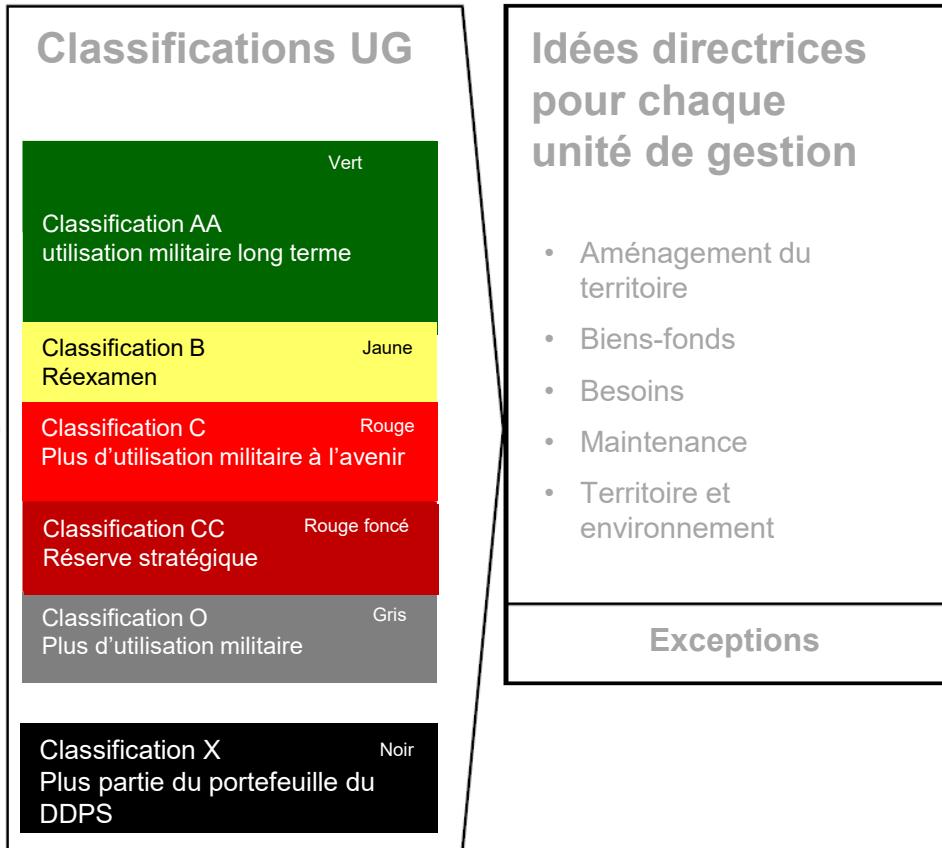
Unités de gestion UG (BWE)





Structure du portefeuille classification stratégies & idées directrices

Plan sectoriel militaire
Concept de stationnement
Conseil de l'immobilier D

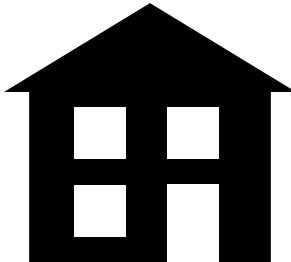


Instructions d'action au niveau stratégique



Structure du portefeuille

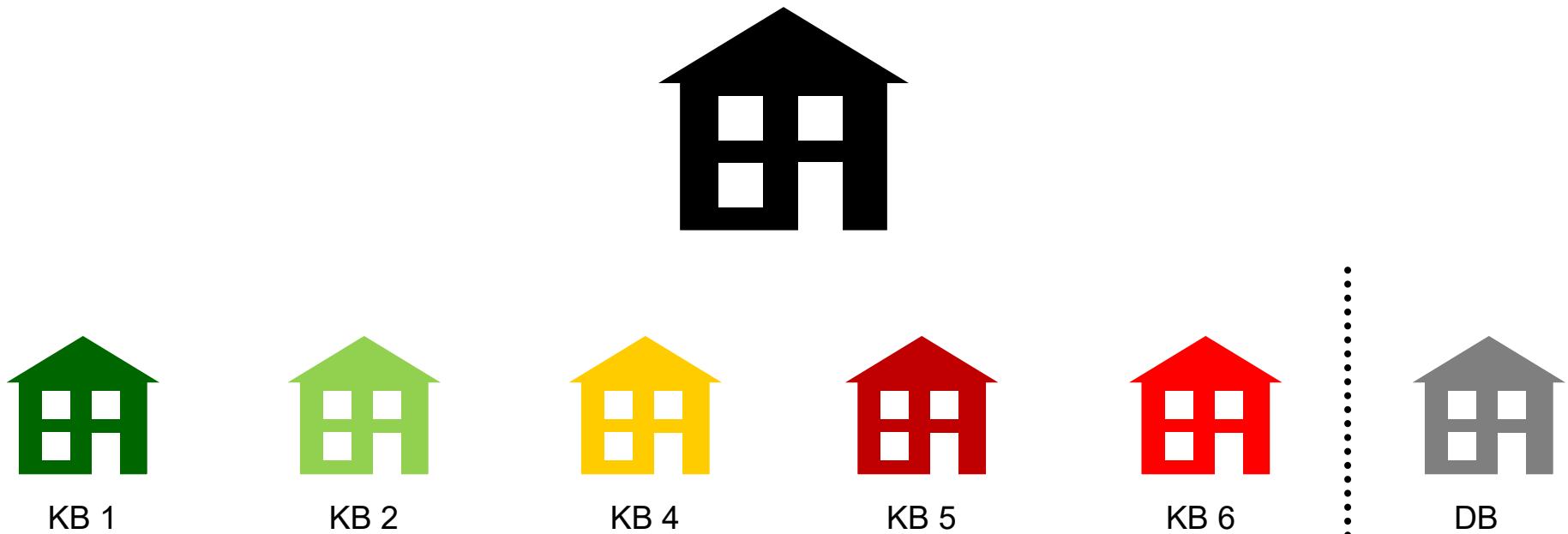
Immeubles, installations, terrains





Structure du portefeuille

Immeubles, installations, terrains



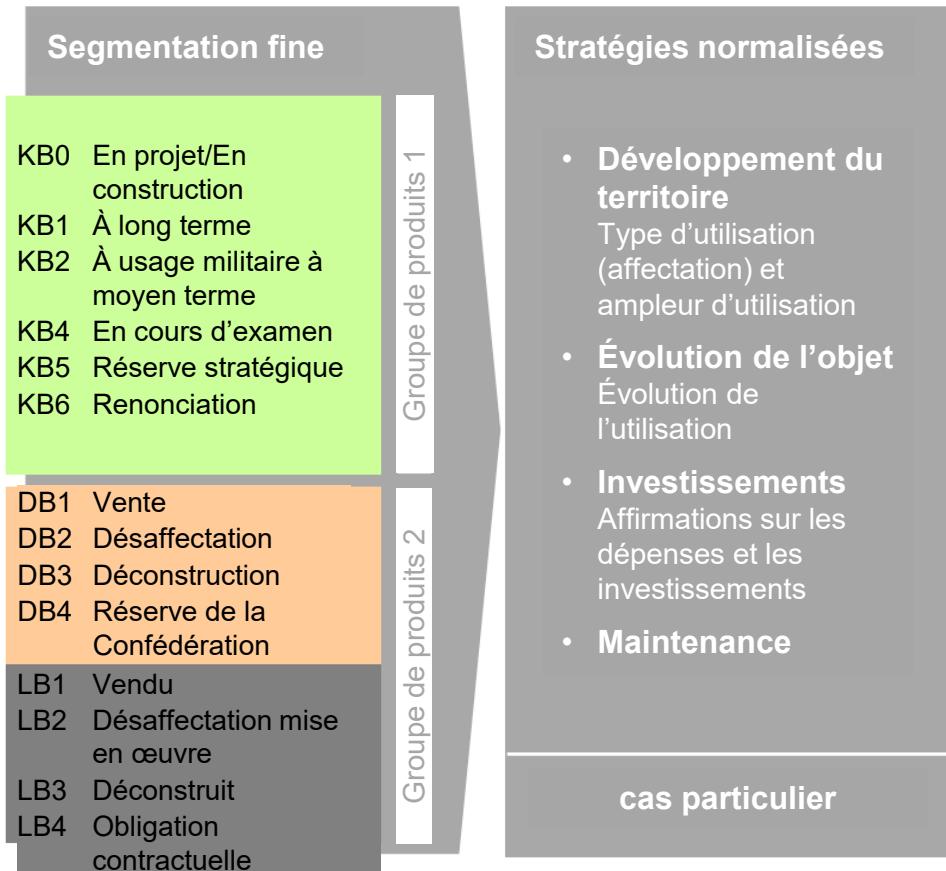


Structure du portefeuille

Bâtiments, installations, terrains → segmentation

Décisions concernant l'utilisation, p. ex. planification de renonciation MI/NU

Conclusions planification strat. individuelle



Instructions d'action au niveau opérationnel:

MI/NU: Besoins

FM: Maintenance

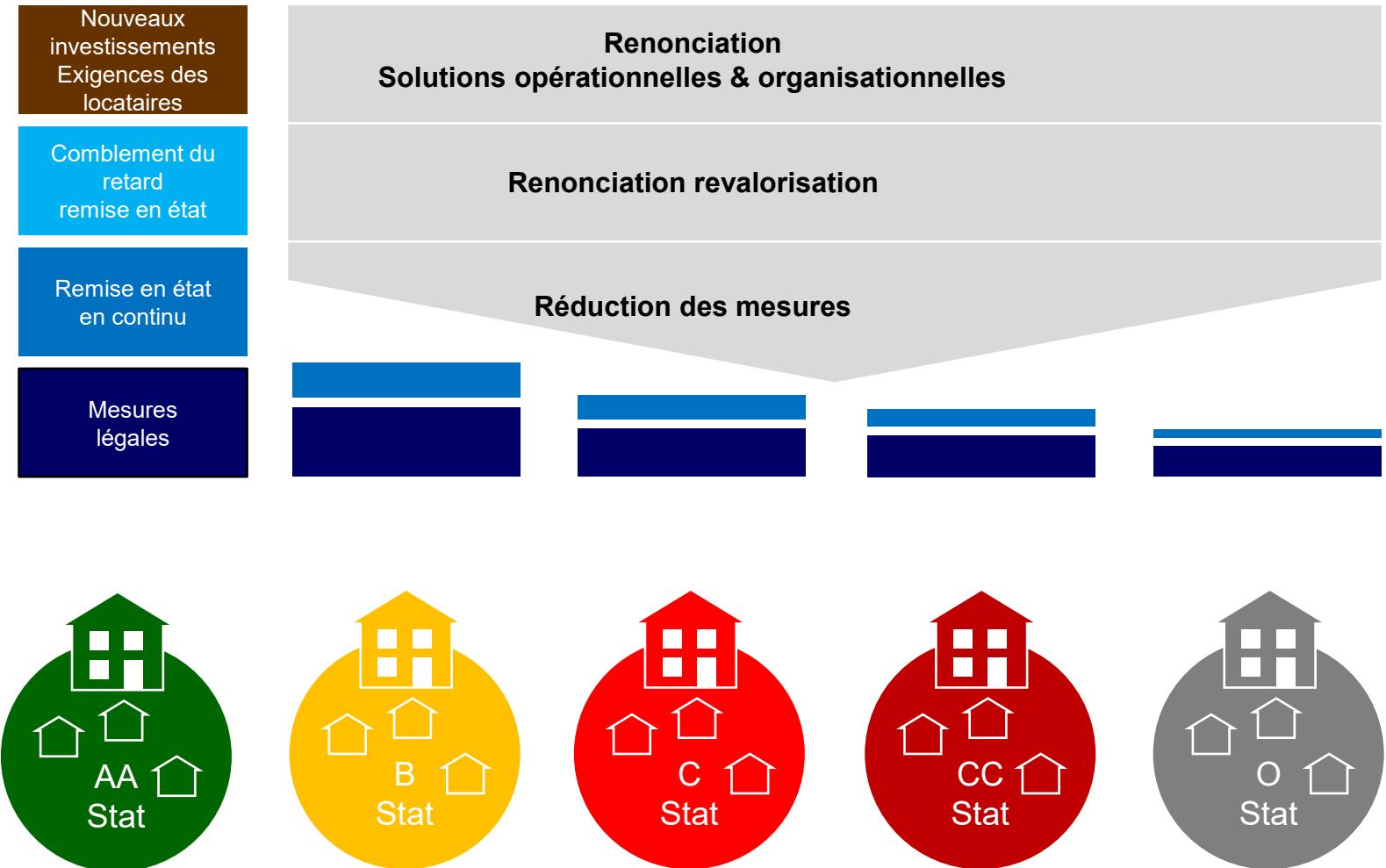
PFM: Défense des intérêts

...



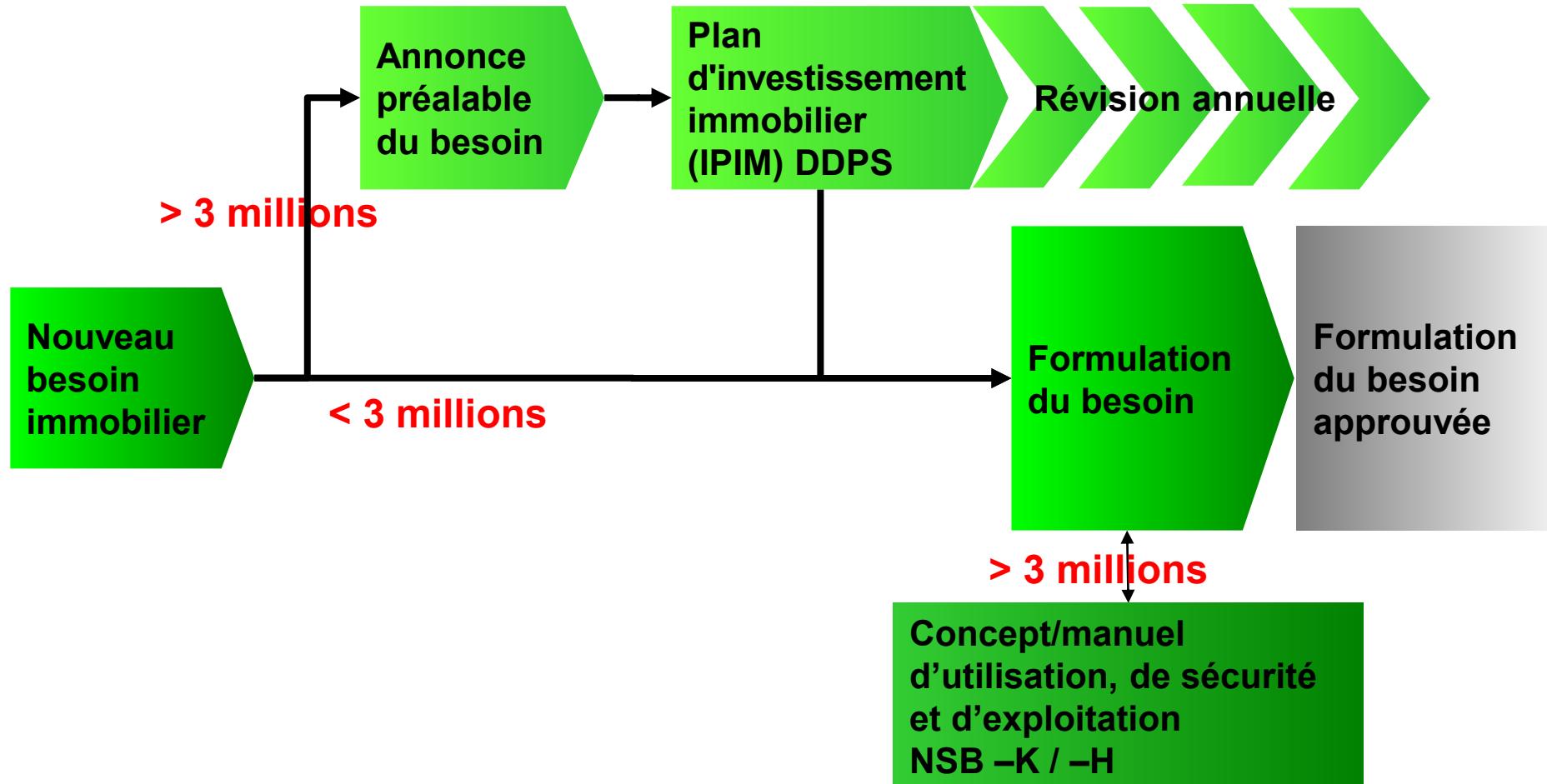
Structure du portefeuille

Orientation stratégique



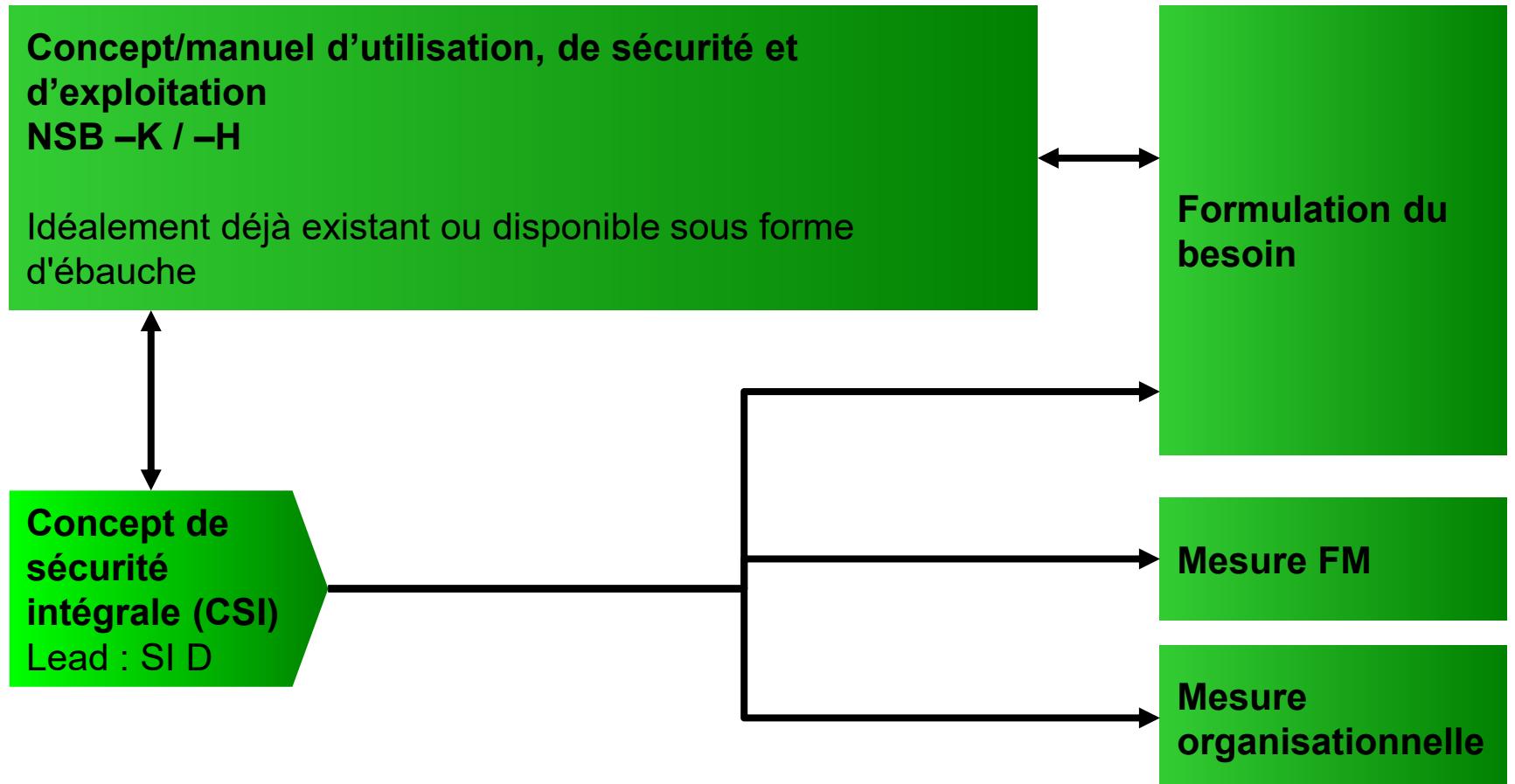


Planification immobilière / annonce préalable des besoins / formulation des besoins





Concept d'utilisation, de sécurité et d'exploitation / concept de sécurité intégrale





Annonce préalable des besoins / formulation des besoins / NSB-K / CSI Procédure

Trois étapes pour l'annonce d'un besoin immobilier :

1.

Envisager une solution d'ordre organisationnel (avant l'annonce du besoin)

Ce n'est pas un projet de construction

2.

Envisager une solution au sein du portefeuille de locataires (parc principal)

Ce n'est pas un projet de construction

3.

Annonce de mesure immobilière avec annonce préalable / formulation du besoin

Mesure immobilière

Formulaire

Swiss Federal Office of Defense, Civil Protection and Sports (DDPS)
armasuisse Immobilier

Announce préalable de besoi
Supplément(s) INTERNE

Date d'élaboration: [redacted]

Formulation du besoin

Projet n° (SAP PS)
Genre de projet
Zone protégée (protection de l'ouvrage)

Veuillez sélectionner... Auswahl
Si connu: Auswahl
indication obligatoire

Locataire requérant Utilisateur requérant (UO)

Sélectionnez le locataire

Unité de gestion

No. de l'unité de gestion Désignation de l'utilisation / affectation Désignation géographique Choisissez la catégorie

Objet principal commune politique/canton

Objet AOID Désignation de l'objet Commune politique Canton

Titre du besoin

Titre explicite sans indicat. d'emplace.

Description succincte du besoin formulé (au max. 400 caractères)

Description succincte explicite du besoin de mesures immobilières, destinées au programme immobilier dans le message sur l'armée, sans abréviations

Utilisation prévue Coûts

En semaines par année Coûts finaux prévisionnels CHF Occupation en % aufgerundet
Part estimée de plus-value 100% construction de substitution/nouvelle

Potentiel d'économies Durée d'amortissement

Augmentation du loyer par année* Somme du potentiel d'économies par année CHF Années

Durée d'amortissement en années - base: WIBE

Catégorie de projet

Grand (> CHF 10 mio.) Moyen (CHF 3 à 10 mio.) Petit (< CHF 3 mio.)

Proposition de financement du MI

Année de financement selon le programme immobilier

Dépendance (p. ex. de projets d'armement)

Projet n° SAP PS / n° de crédit "Titre du projet immobilier / armement / TIC" selon 1.5. dépendances

Date d'entrée en possession de la location

selon le chapitre 3.7 exigences concernant le calendrier

Durée prévue de la location

Remarques

Timbre et signature conformément aux dispositions régissant le droit de signature

Utilisateur Locataire

Lieu et date..... Lieu et date.....

* = coûts finaux prévisionnels x 10% x part génératrice de plus-value
La formule doit être soumise en deux exemplaires avec les annexes.

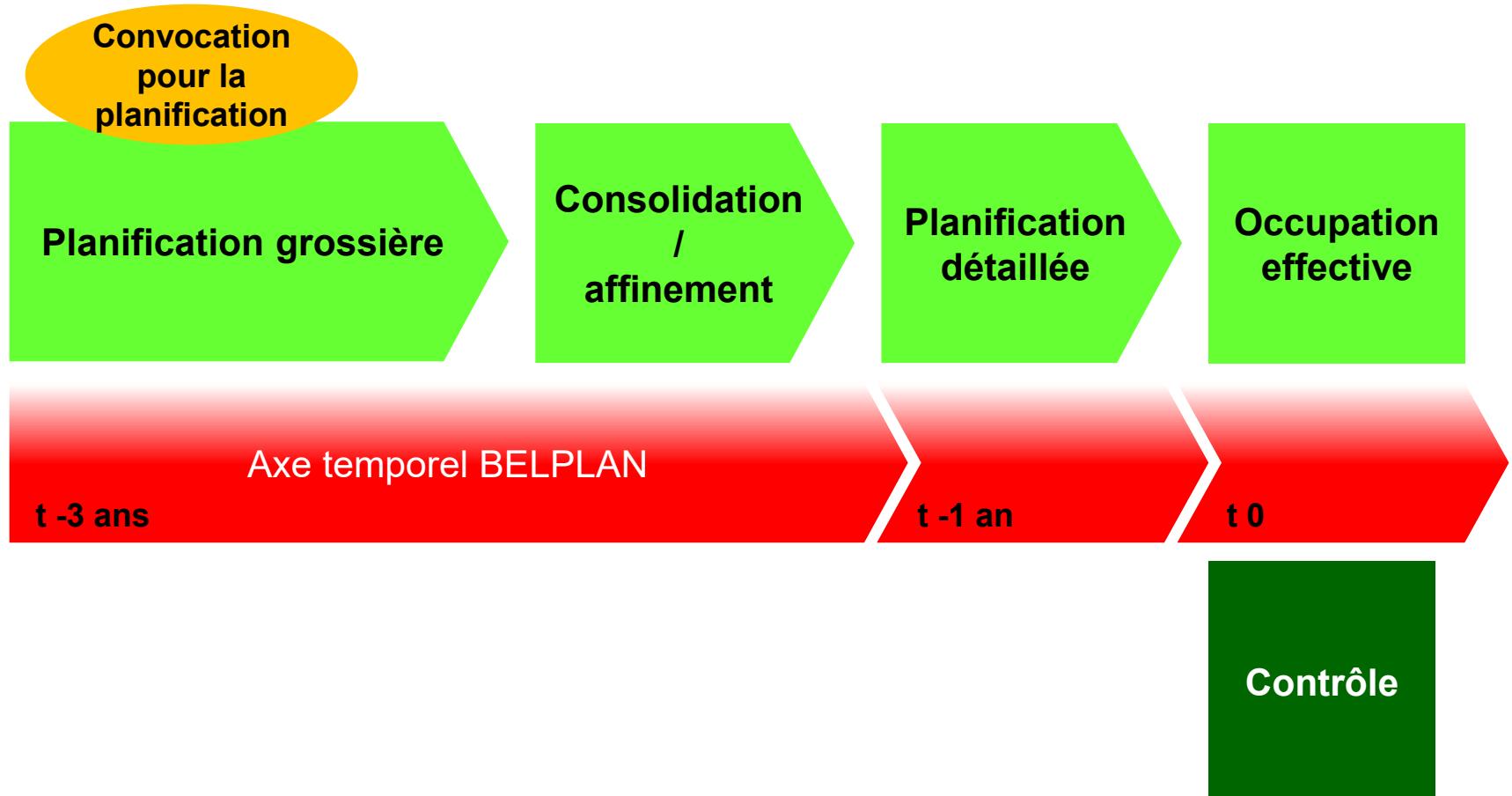
Mont-Nr./Vers. 4001508198705 du 22.03.2017
MS ID/Ver. 35604/03
Aktenzeichen 222-008-01

18



Pilotage de l'occupation

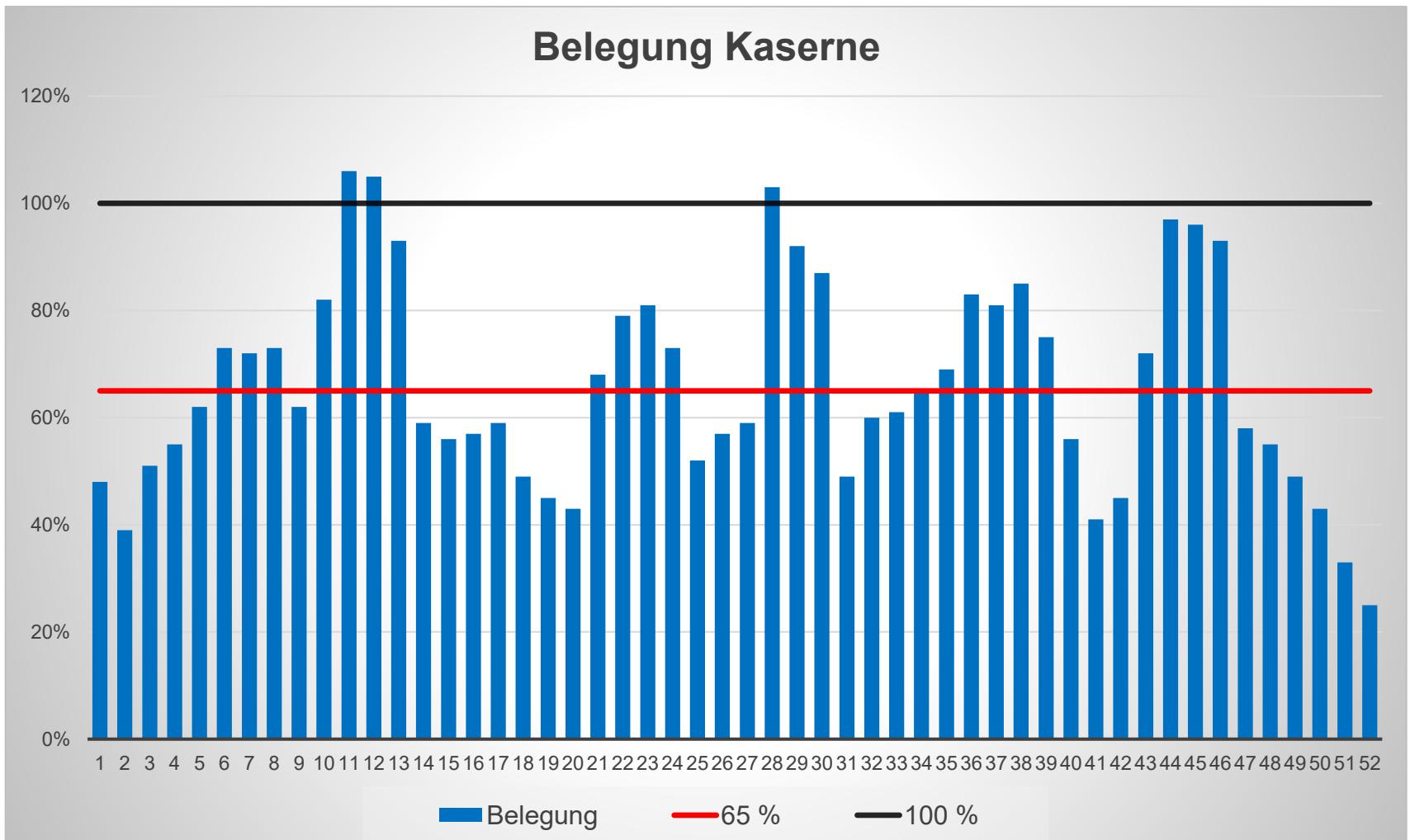
Planification de l'attribution des locaux avec BELPLAN





Pilotage de l'occupation

Occupation BELPLAN



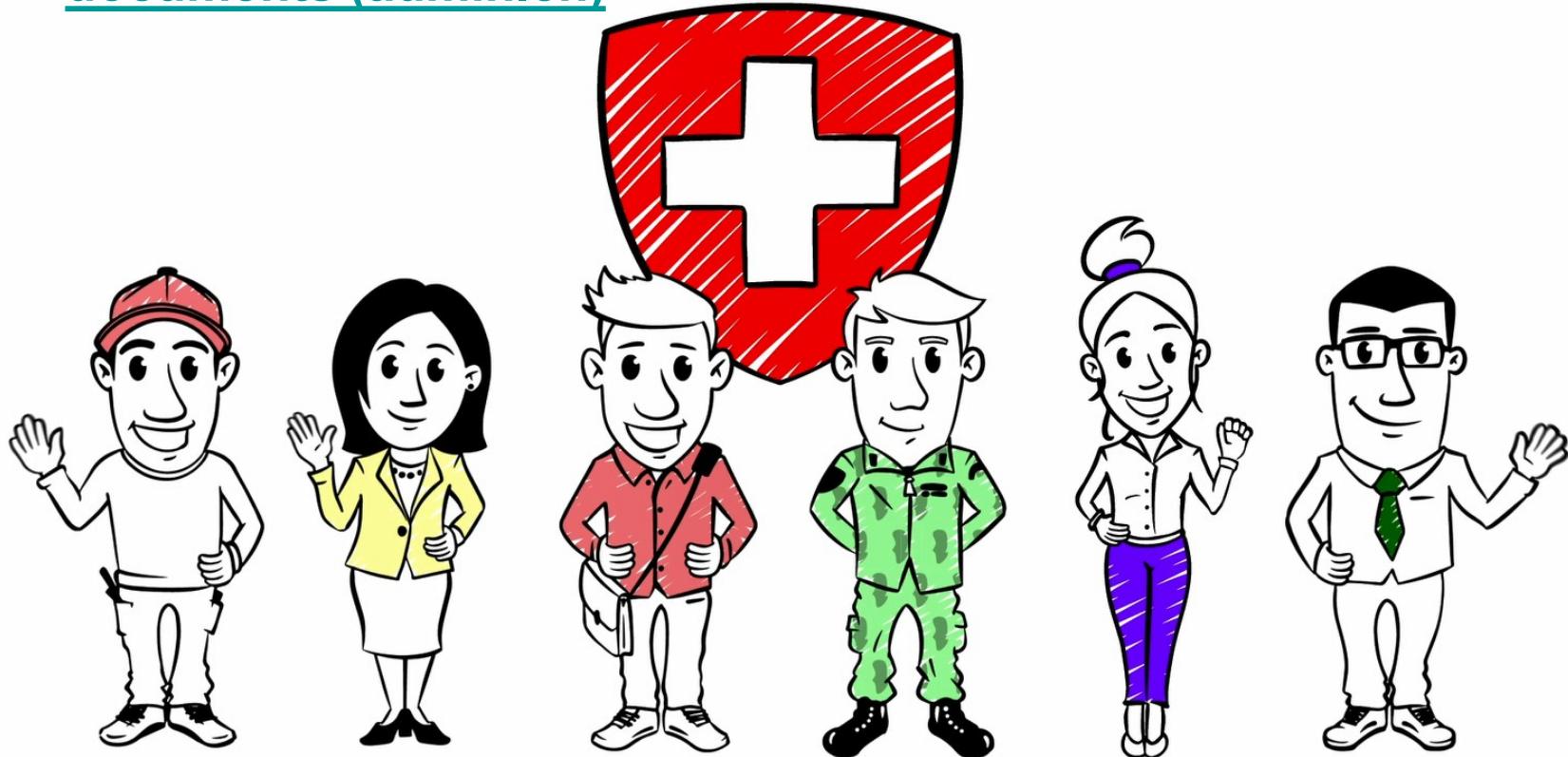


WIBE / WIRE

Vidéo de formation

Formations de la gestion immobilière du DDPS

Portail immobilier du DDPS: Inscription, vidéos didactiques, documents (admin.ch)





WIBE / WIRE

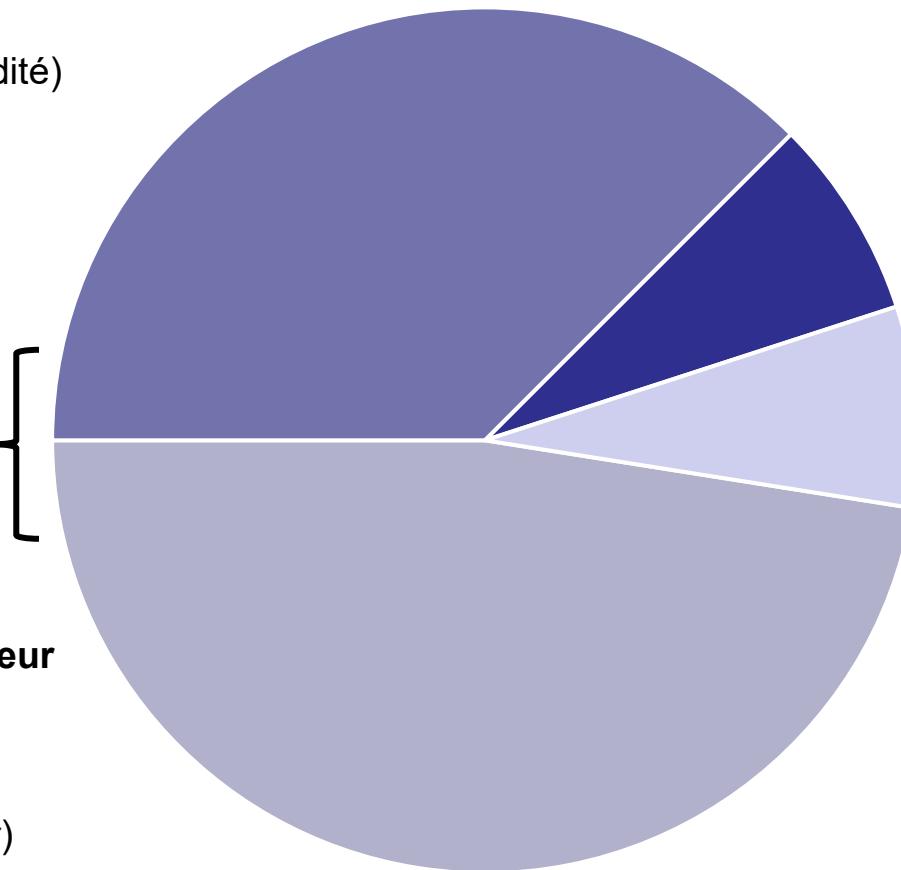
Facteurs de coûts dans les projets immobiliers

Exigences de l'utilisateur

(30 - 40%)

- Climat (température, humidité)
 - Sécurité / Security
 - Disponibilité
 - Durée d'utilisation
 - Intensité d'utilisation
- (manière de la gérer)

70-90%



Besoin de base de l'utilisateur

(40 - 50%)

- Surface
- Volume
- Site (flexibilité de ce dernier)

Standard d'aménagement

(5 - 10%)

- Surfaces
- Choix des matériaux
- Appareils et installations

10-20%

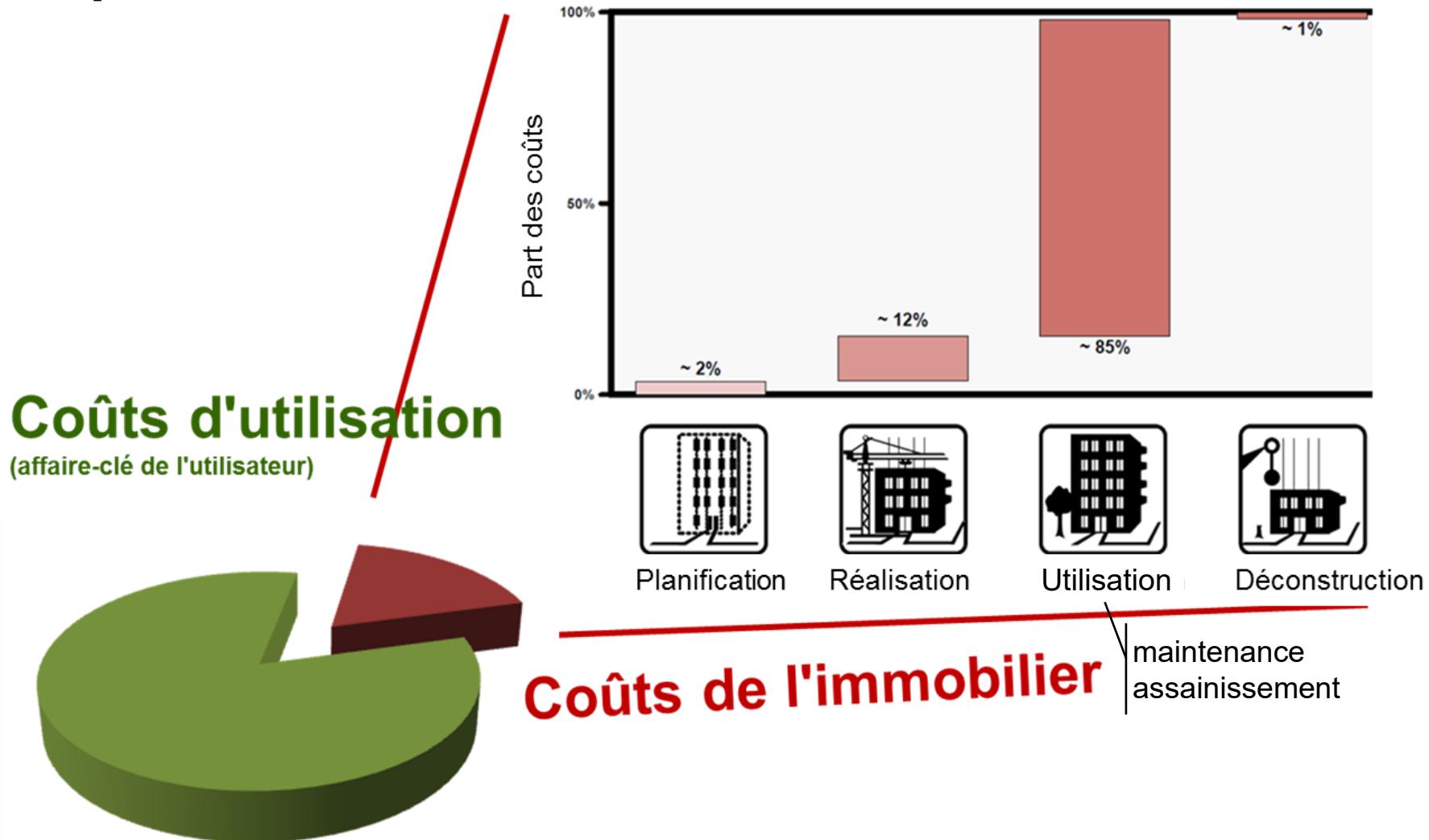
Conformité au droit / être exemplaire (5 - 10%)

- Protection de la nature et du patrimoine
- Energie
- Tremblements de terre
- Protection incendie
- Exigences en relation avec les matériaux de construction



WIBE / WIRE

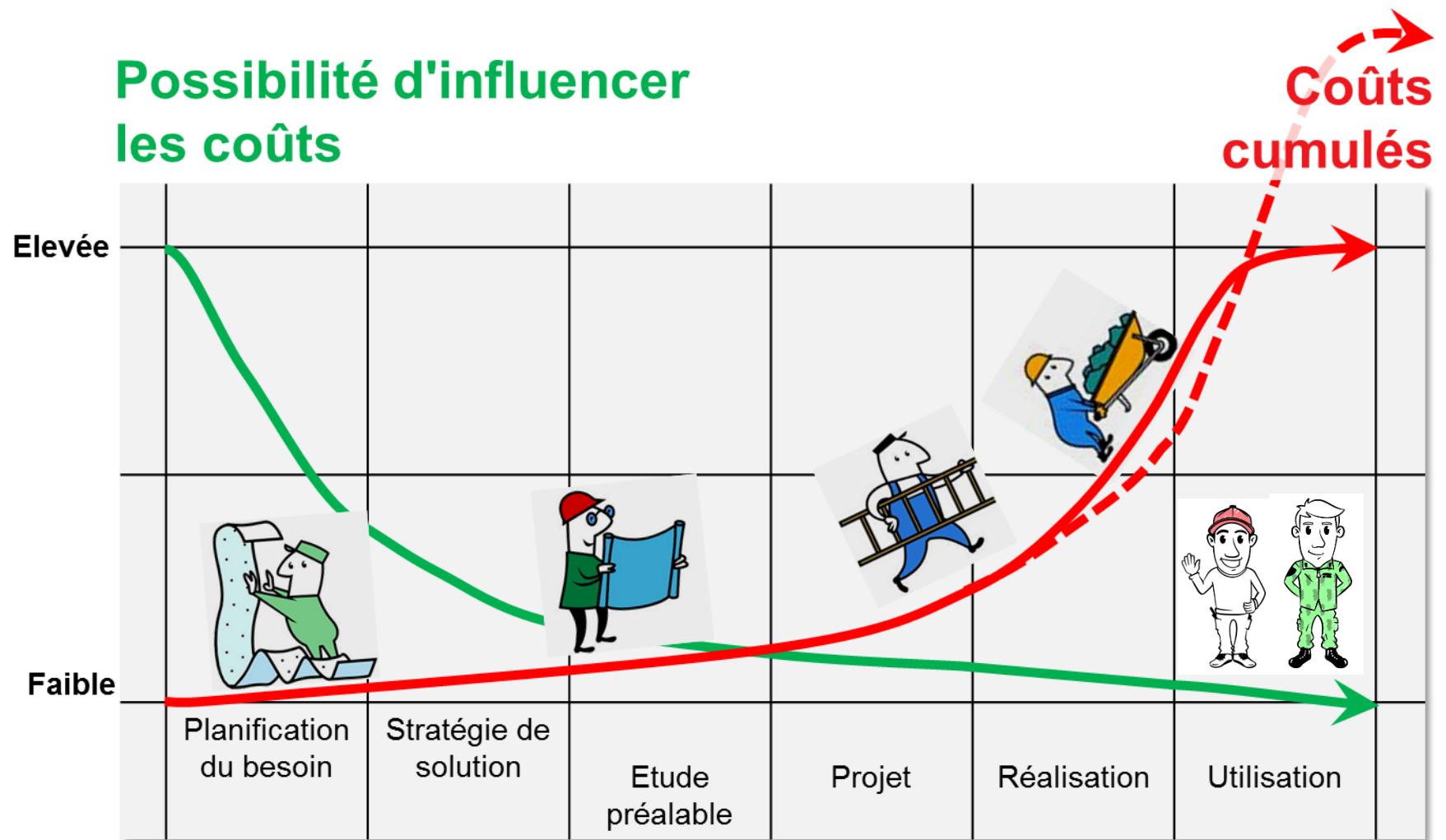
Répartition des coûts totaux





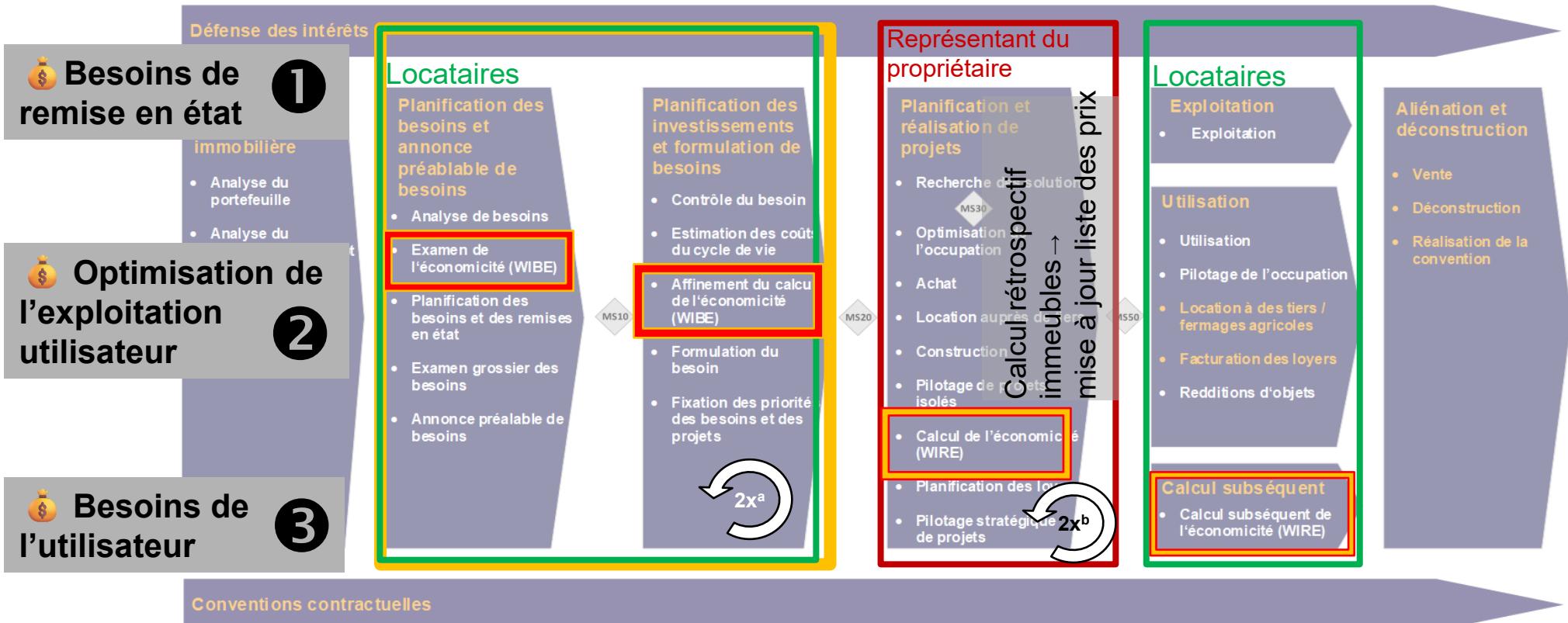
WIBE / WIRE

Signification pour l'évolution des coûts





WIBE / WIRE → Phases et déroulement



- Contrôle du besoin et vérification du besoin formulé: coûts d'investissements dans 3 segments
- Stratégie de solution et étude de faisabilité: intégration des données provenant de WIBE dans WIRE



WIBE / WIRE

Exemple d'examen statique de l'économie

Identification des facteurs suivants:

- Répartition des pronostics de coûts finaux
 - Coûts finaux prévisionnels: 30'000'000 CHF
 - Coûts de remise en état: 10'000'000 CHF
 - Coûts de l'optimis. de l'exploit.: 10'000'000 CHF
 - Coûts du besoin de l'utilisateur: 10'000'000 CHF
- Identification du potentiel d'économie
 - Cumul total: 1'000'000 CHF



WIBE / WIRE

Exemple d'examen statique de l'économie

Le calcul statique

- Coûts d'investissements pour l'optimisation de l'exploitation par l'utilisateur
 - Coûts optimisation de l'exploitation: 10'000'000 CHF
- Identification du potentiel d'économie
 - Cumul total: 1'000'000 CHF

$$\frac{\text{Investissement}}{\text{Économies}} = \text{Durée d'amortissement}$$

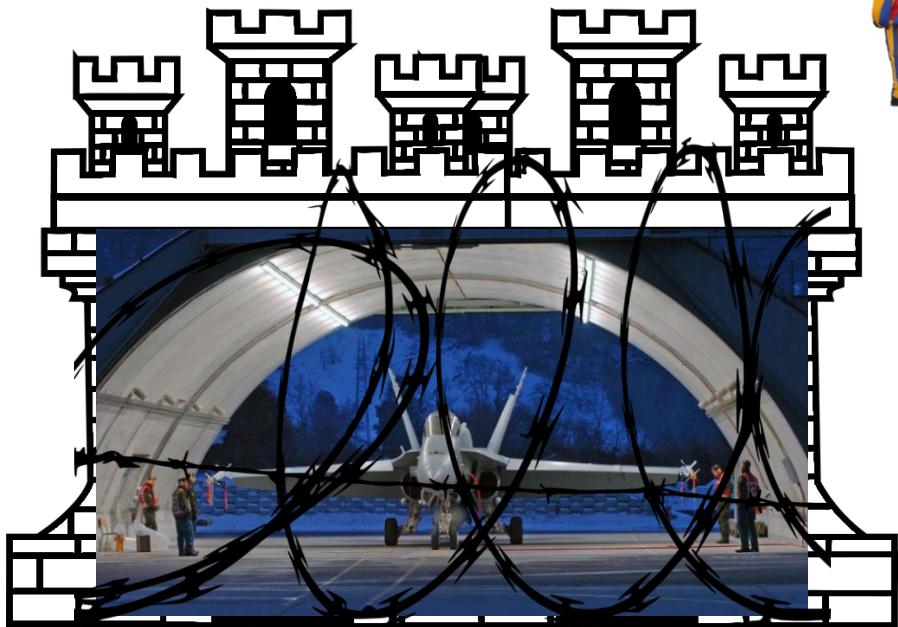
$$\frac{10'000'000}{1'000'000} = 10 \text{ ans}$$



WIBE / WIRE

Mesure de construction vs solution organisationnelle

Coûts du renforcement:
4 mio.

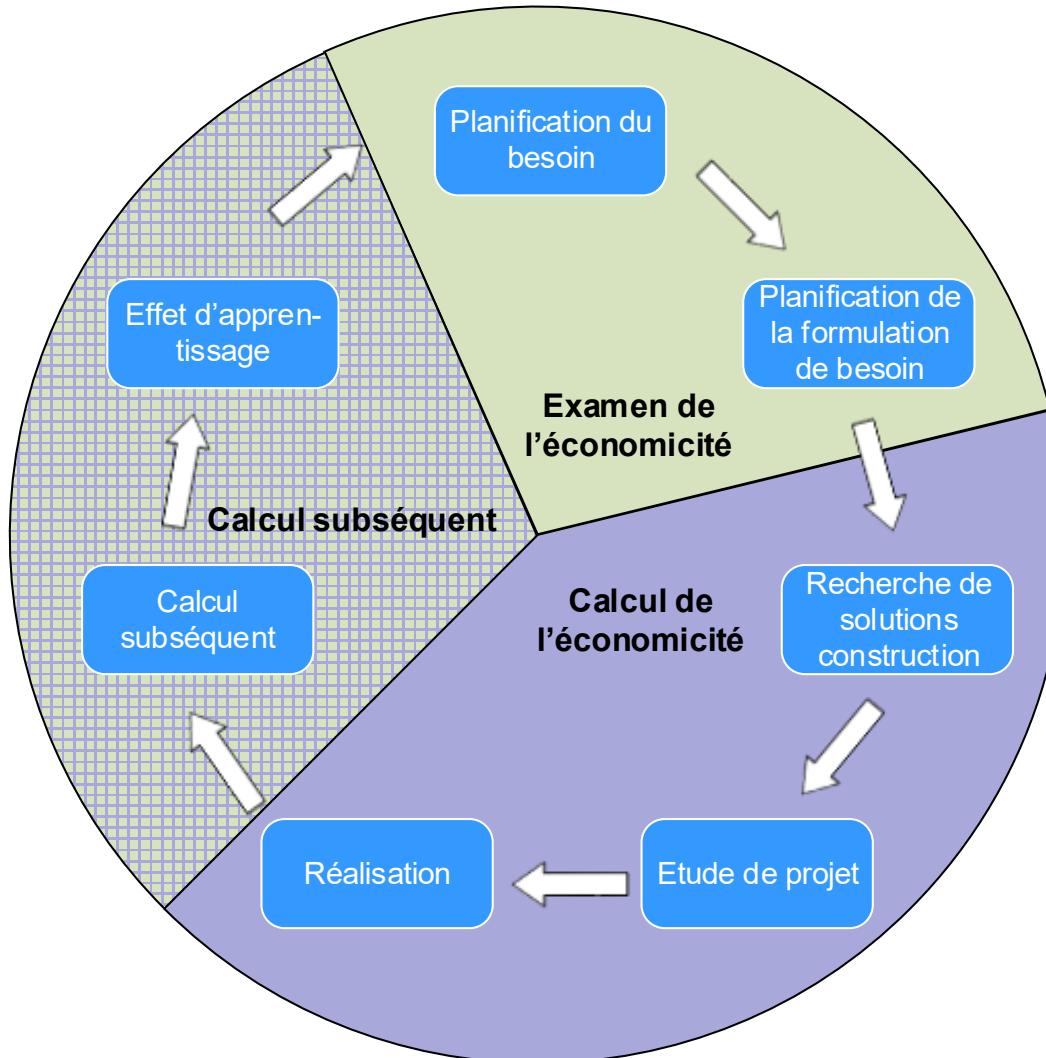


Coûts de surveillance pour:
52 sem.: 720 000 / amortis: ~6 ans
26 sem.: 360 000 / amortis: 11 ans
10 sem.: 139 000 / amortis: 29 ans



WIBE / WIRE

Champ d'action





Conclusion du module 3

- Structuration du portefeuille
- Création de base au moyen de concepts
- Avec BELPLAN et le pilotage des locaux de stockage, on recense l'occupation pour
 - permettre une mise à contribution plus élevée
 - générer des économies
- Obtenir des effets avec le WIBE et le WIRE
- Accroissement de la conscience des coûts