



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

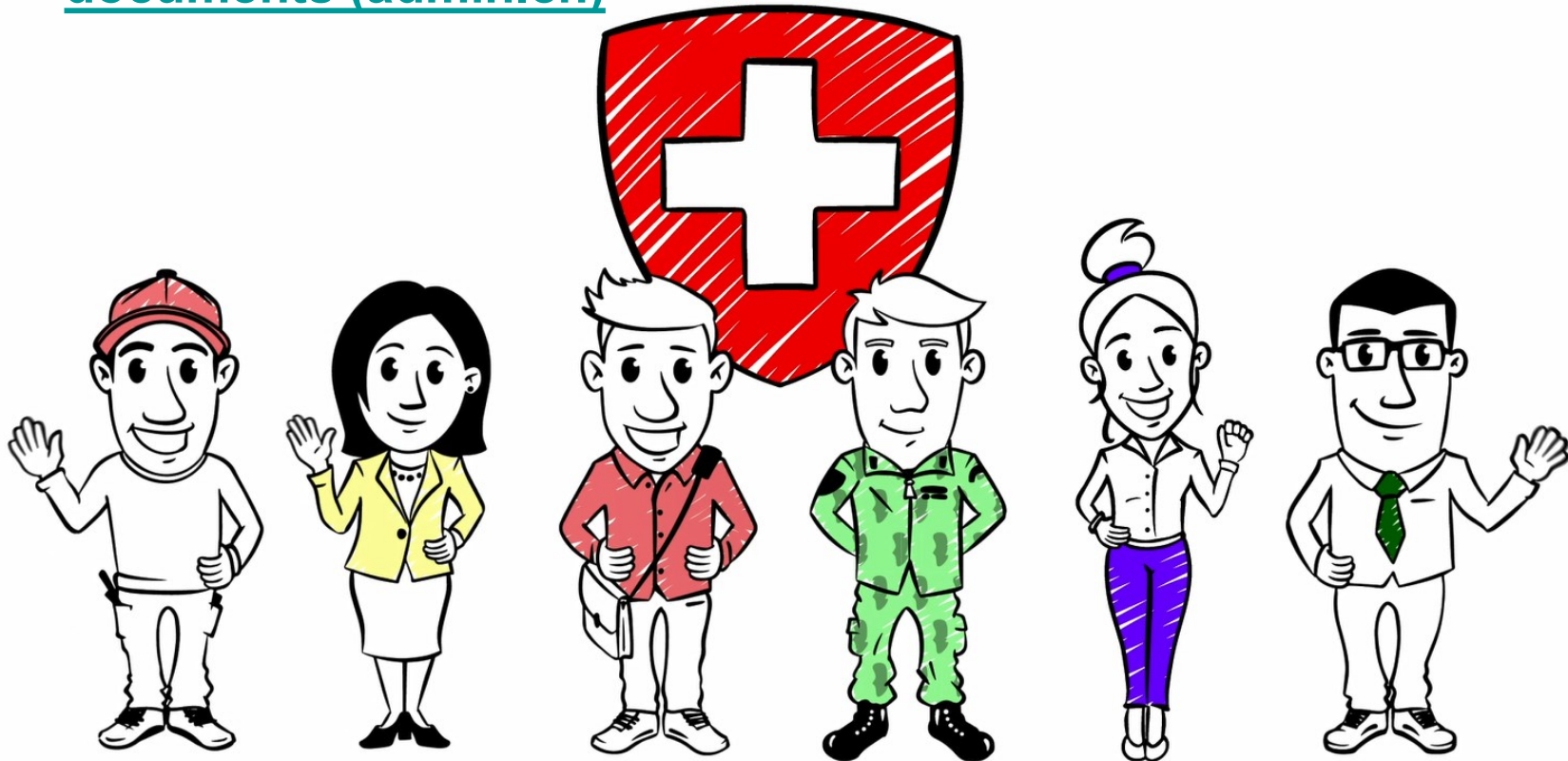




Structuration et segmentation du portefeuille

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



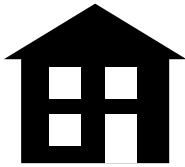
Unité économique
3960



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)

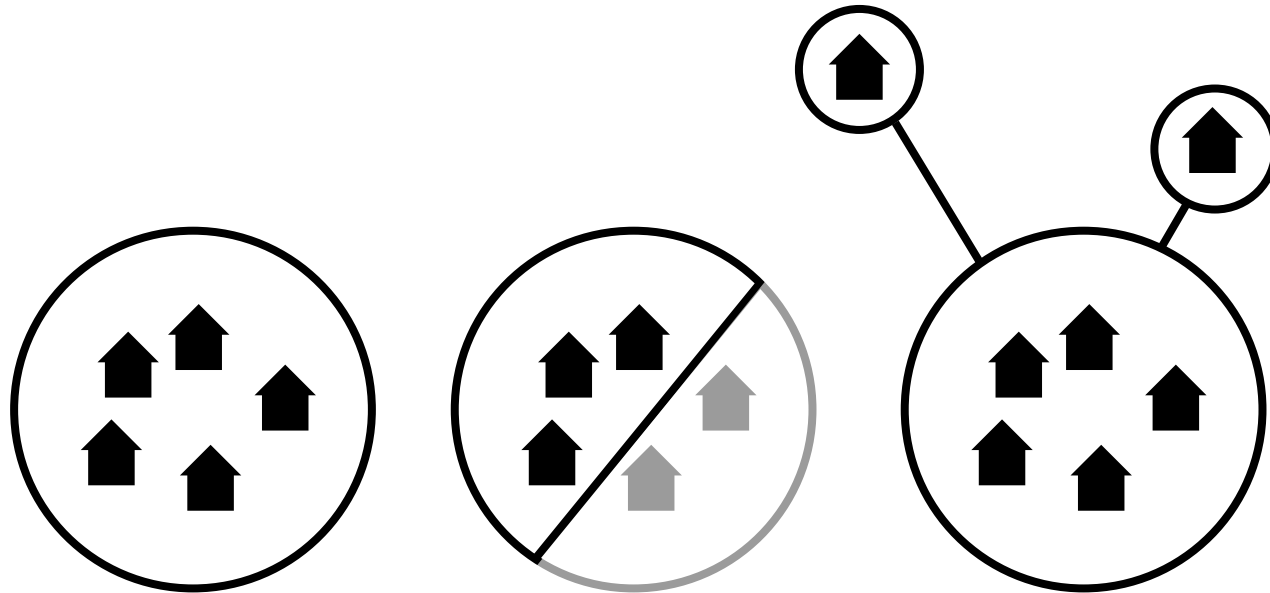


Unités de gestion
BWE-04.0110



Structure du portefeuille

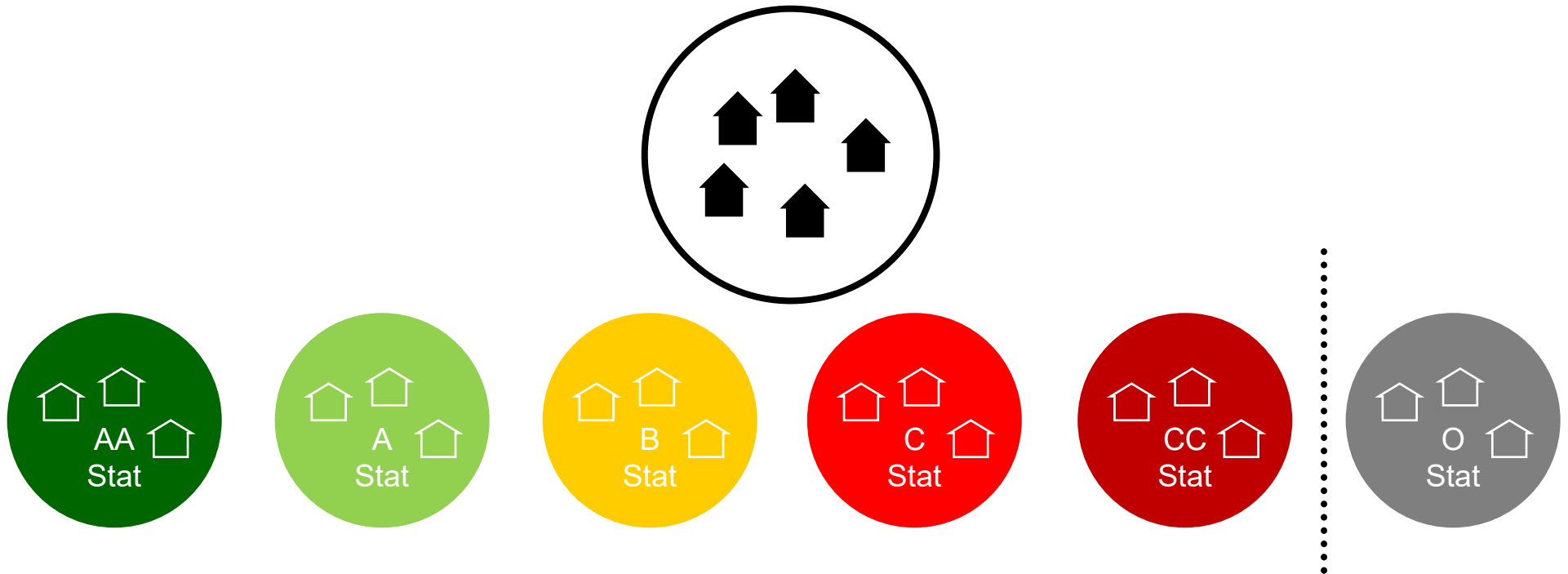
Unités de gestion UG (BWE)





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*

Classifications UG

Vert	Classification AA utilisation militaire long terme
Jaune	Classification B Réexamen
Rouge	Classification C Plus d'utilisation militaire à l'avenir
Rouge foncé	Classification CC Réserve stratégique
Gris	Classification O Plus d'utilisation militaire
Noir	Classification X Plus partie du portefeuille du DDPS

Idées directrices pour chaque unité de gestion

- Aménagement du territoire
- Biens-fonds
- Besoins
- Maintenance
- Territoire et environnement

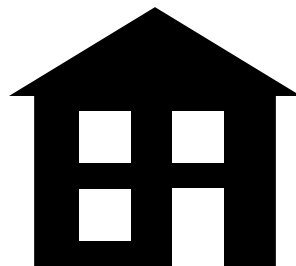
Exceptions

*Instructions d'action au
niveau stratégique*



Structure du portefeuille

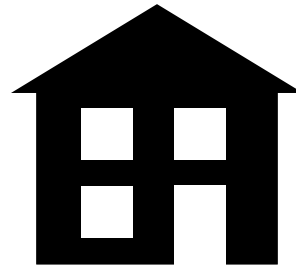
Immeubles, installations, terrains





Structure du portefeuille

Immeubles, installations, terrains



KB 1



KB 2



KB 4



KB 5



KB 6



DB

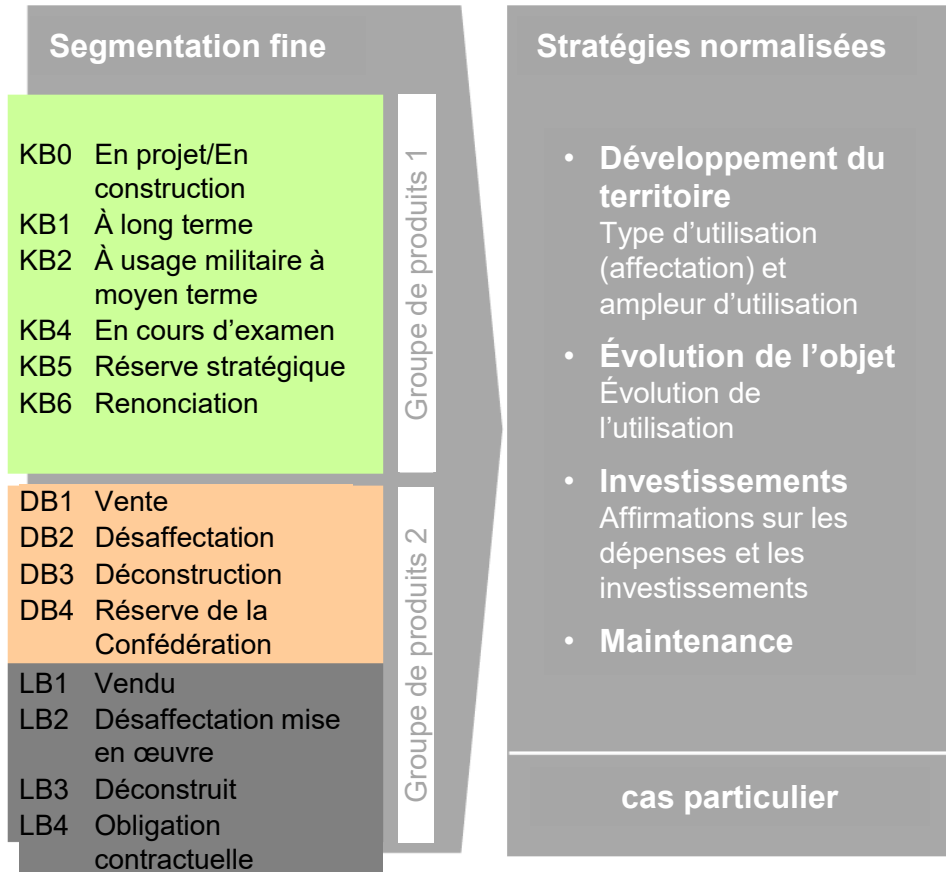


Structure du portefeuille

Bâtiments, installations, terrains → segmentation

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

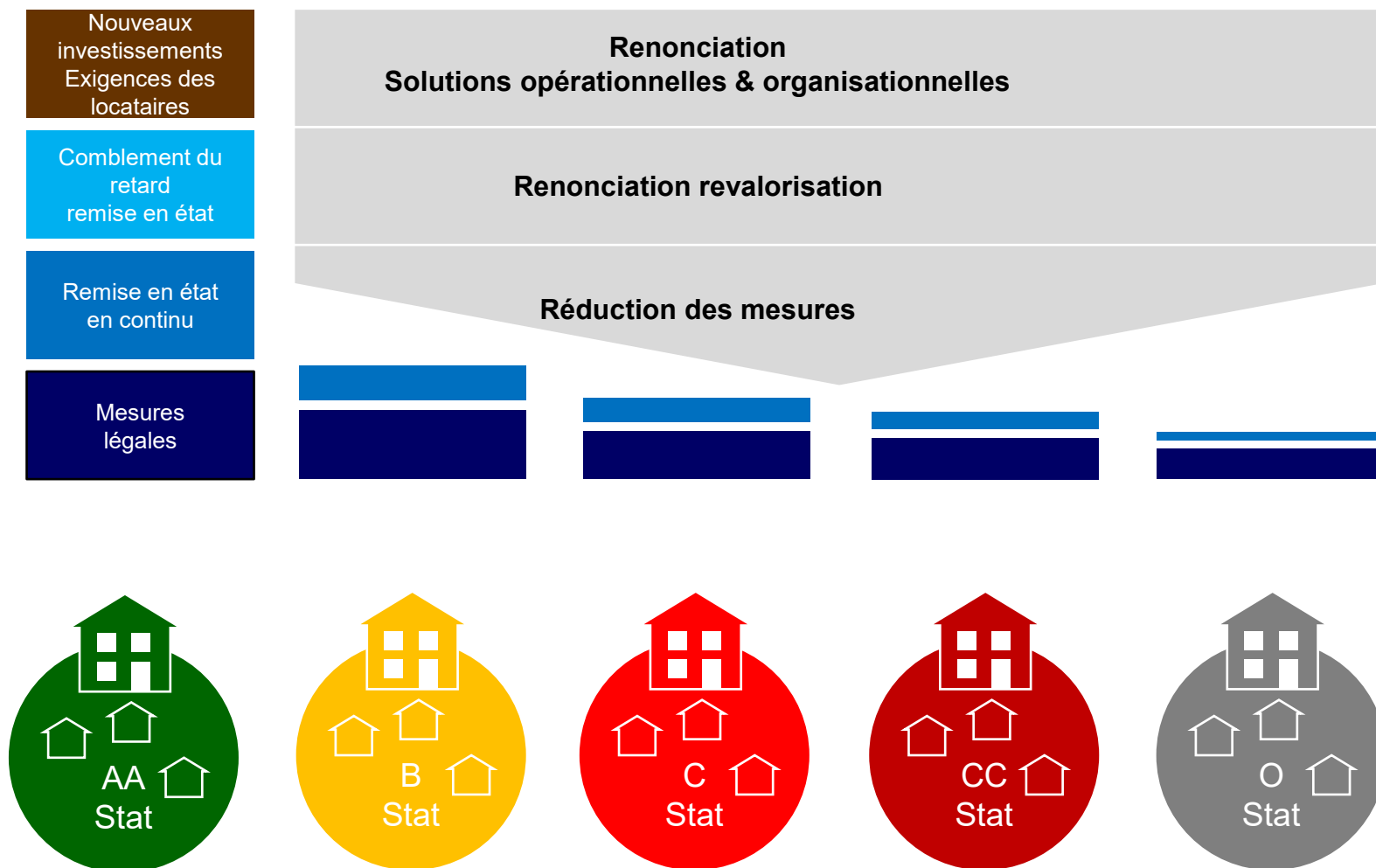
*Conclusions planification
strat. individuelle*





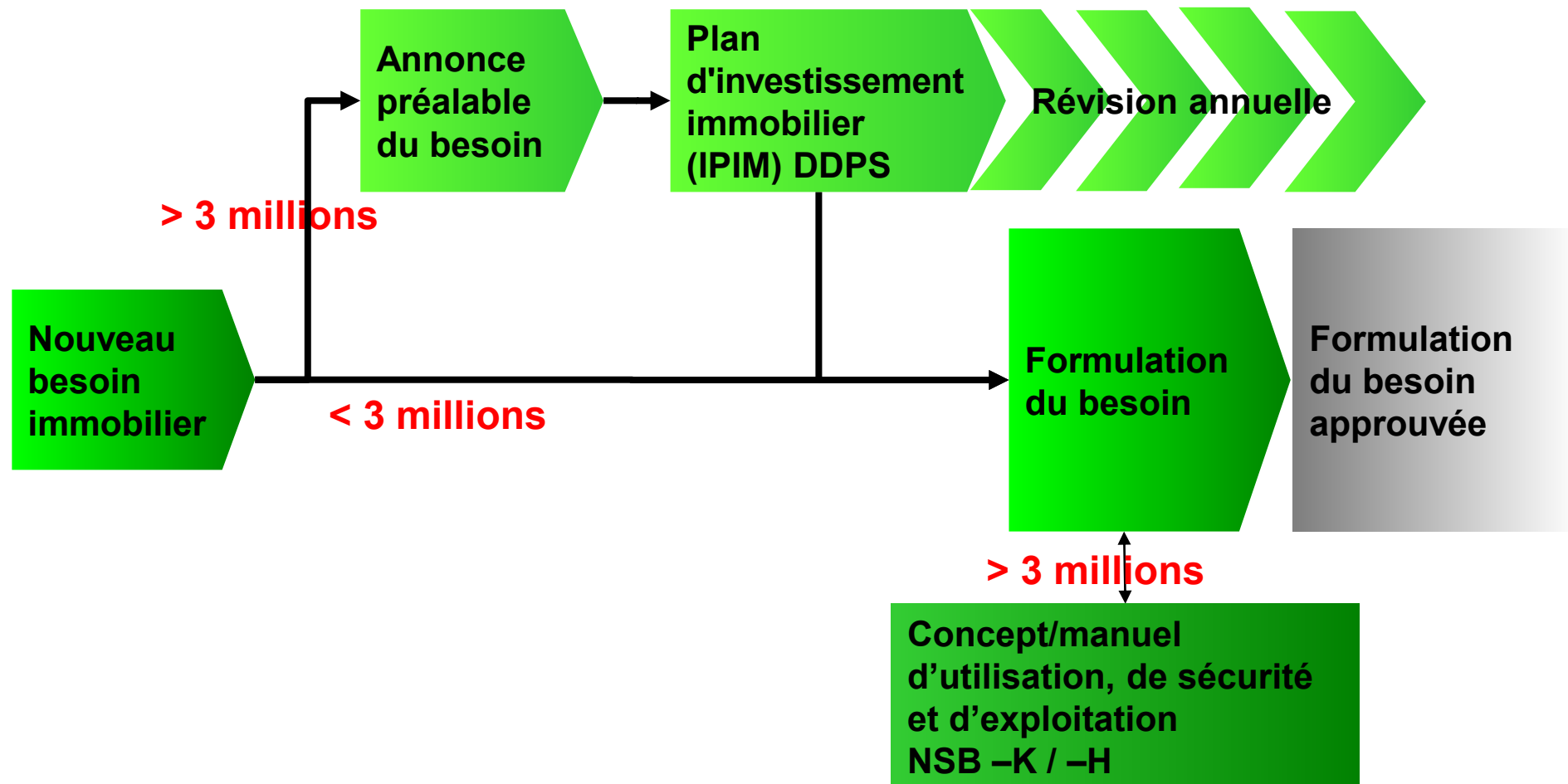
Structure du portefeuille

Orientation stratégique



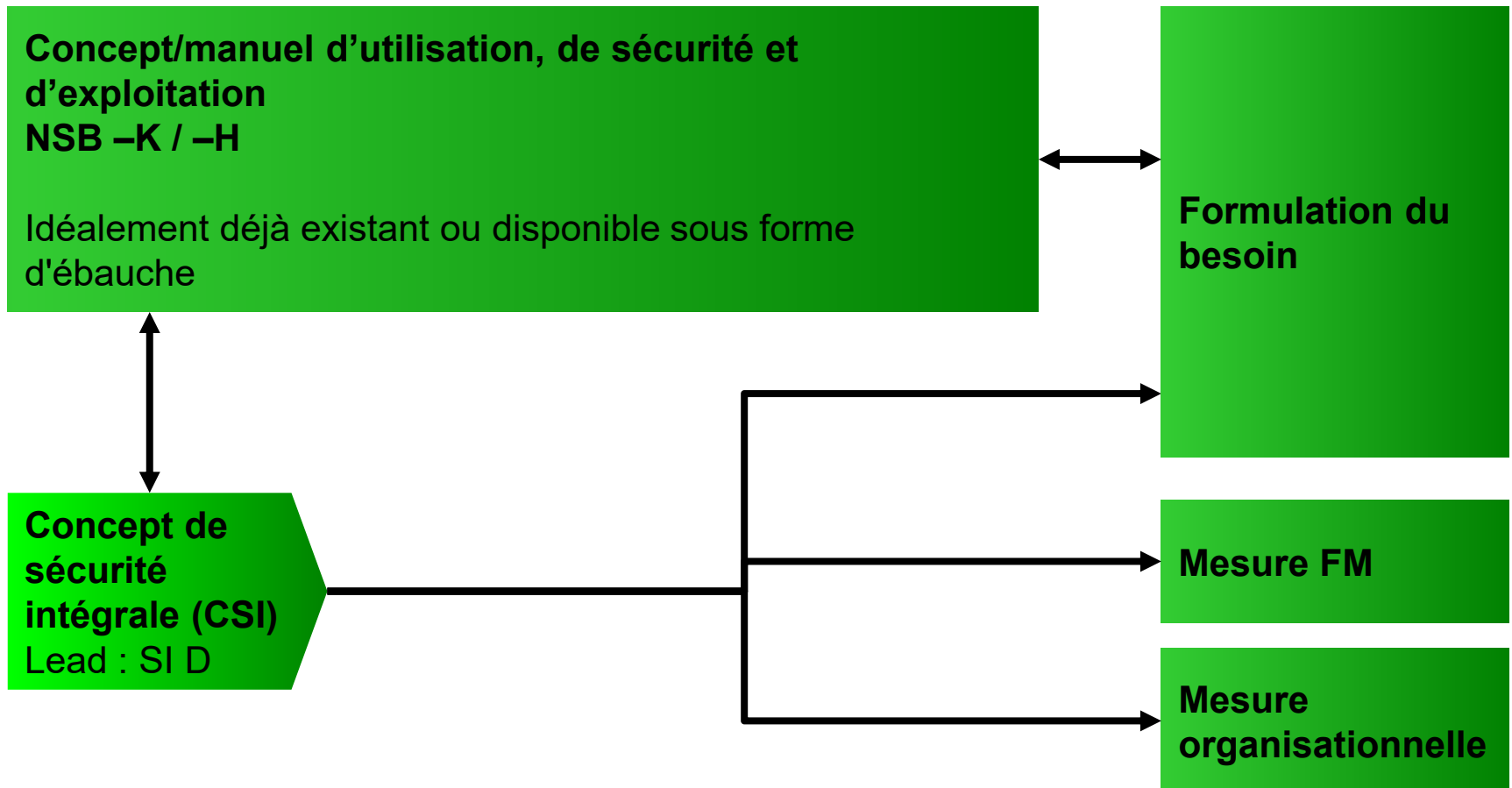


Planification immobilière / annonce préalable des besoins / formulation des besoins





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

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Département fédéral de la défense, de la protection
de la population et des sports (DDPS)
armasuisse Immobilier

Date d'élaboration: _____

Annnonce préalable de besoin
Supplément(s) INTERNE

Formulation du besoin

Projet n° (SAP PS) _____

Genre de projet _____

Zone protégée
(protection de l'ouvrage) _____

Veillez sélectionner...
Auswahl

armasuisse Immobilier
Gestion du portefeuille et de l'env.
Point de contact
Blumenbergstrasse 39
3003 Berne

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 ca-
tégorie

Objet principal
commune politique/canton

Objet AOID

Désignation de l'objet

NPA

Commune politique

Canton

Titre du besoin

Titre explicite sans indicat. d'emplacement

Description succincte du besoin
(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

En semaines par année

Occupation en %

Coûts

Coûts finaux prévisionnels CHF

Part estimée de plus-value

aufgerundet
100% construction de substituti-
on/nouvelle

Potentiel d'économies

Durée d'amortissement

Catégorie de projet

Proposition de financem. du MI

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

Date d'entrée en possession de

Durée prévue de la location

Remarques

Augmentation du loyer par année*¹

Somme du potentiel d'économies par année

Durée d'amortissement en années - base: WIBE

CHF

Années

Grand (> CHF 10 mio.)

Moyen (CHF 3 à 10 mio.)

Petit (< CHF 3 mio.)

Année de financement selon le programme immobilier

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

selon le chapitre 3.7 exigences concernant le calendrier

Timbre et signature conformé-
ment aux
dispositions régissant le droit de
signature

Utilisateur

Locataire

Lieu et date

Lieu et date

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

1/5

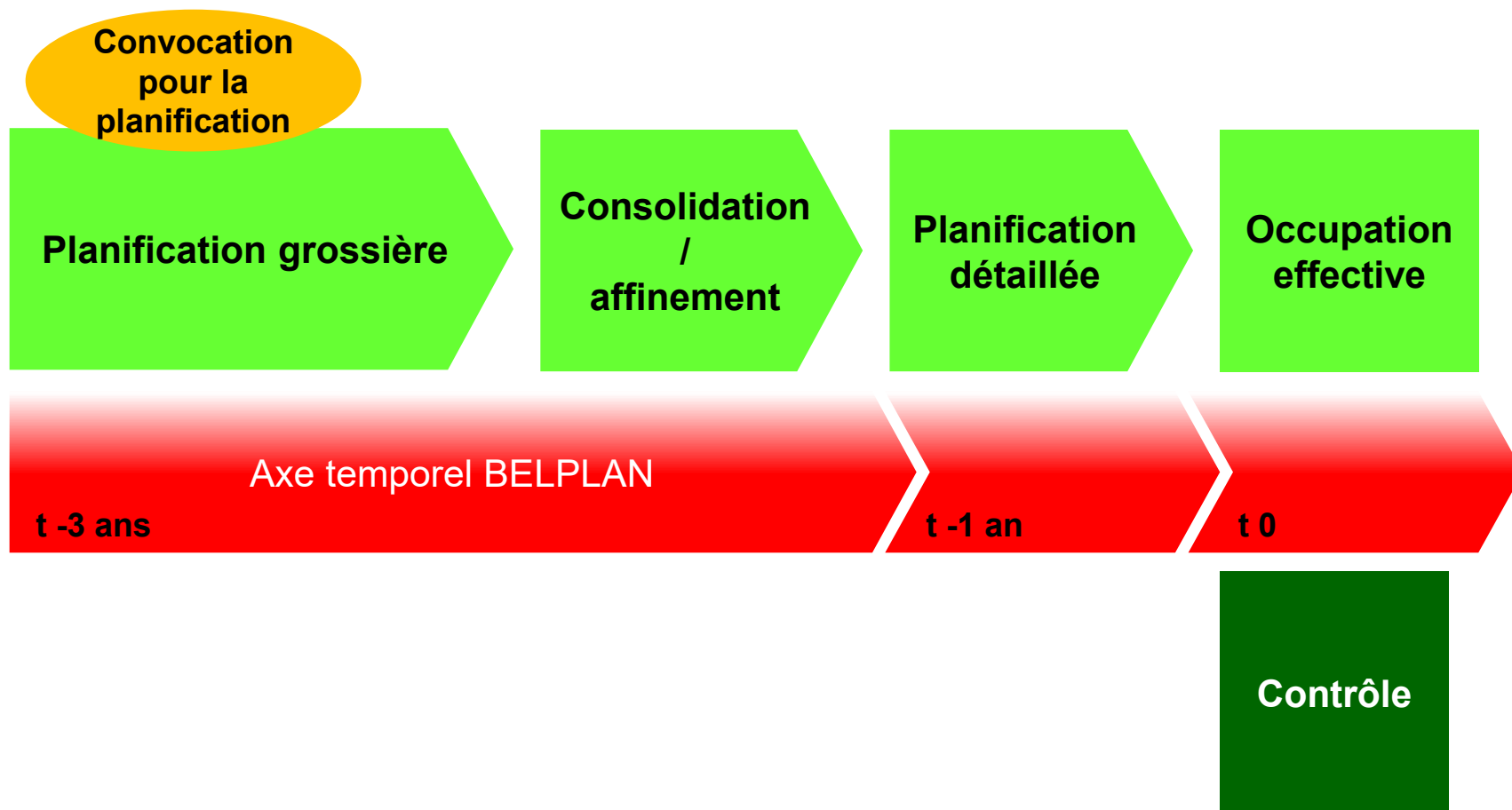
Memo. Nr. 71/14, 4001801087001 du 22.03.2017
M8. 801/14, 3004403

Aktualisierung 222-008-01



Pilotage de l'occupation

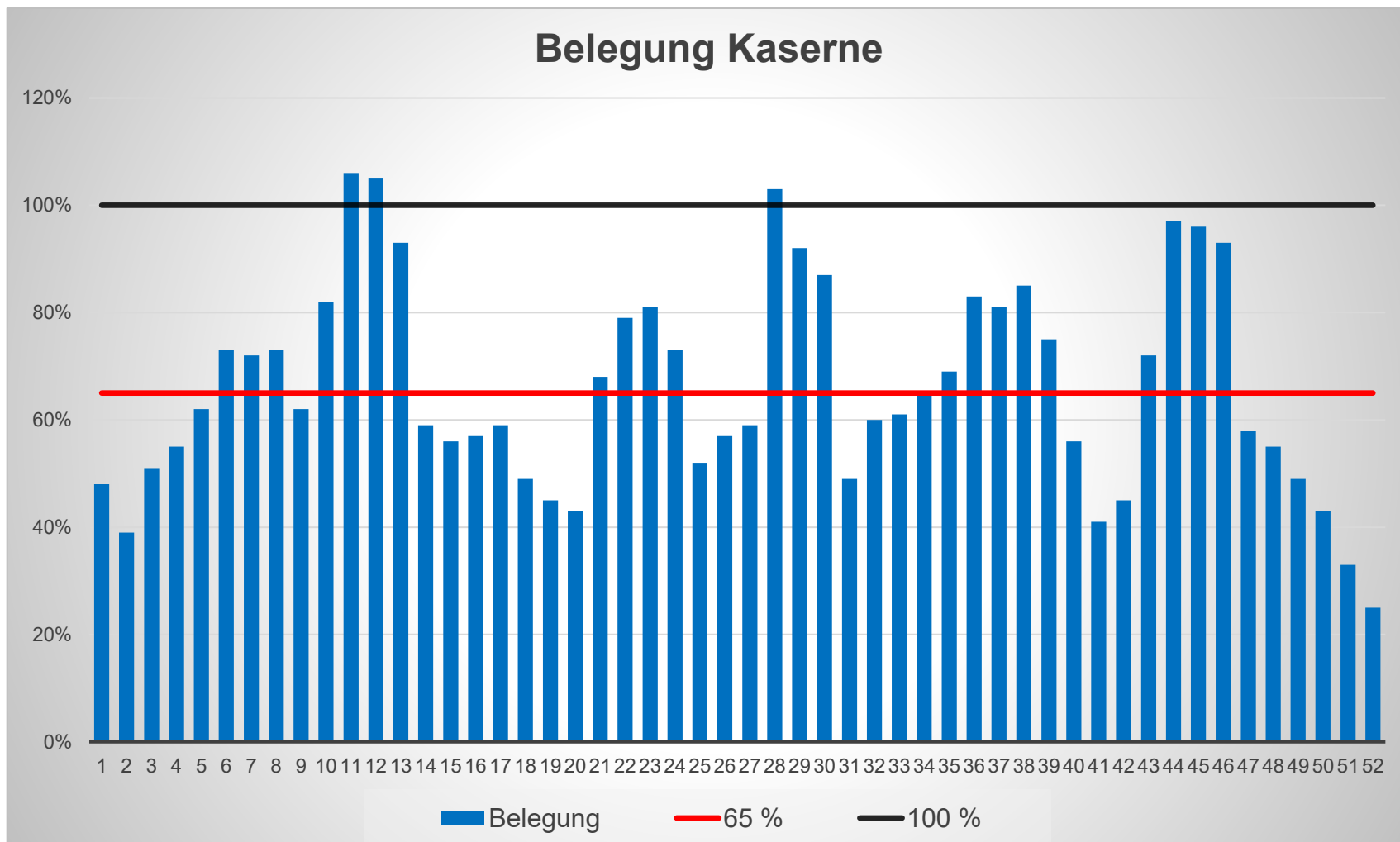
Planification de l'attribution des locaux avec BELPLAN





Pilotage de l'occupation

Occupation BELPLAN



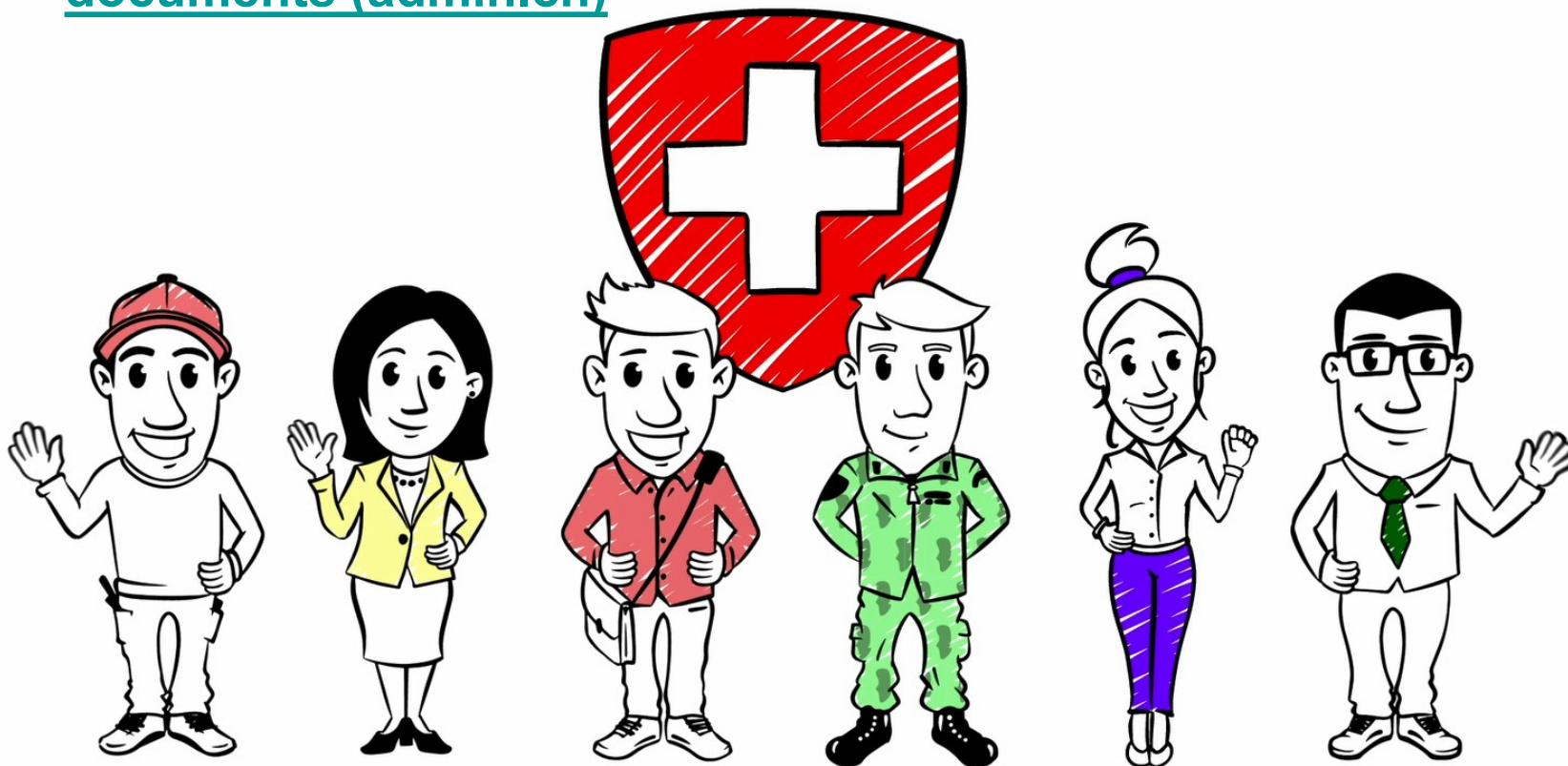


WIBE / WIRE

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)

Standard d'aménagement (5 - 10%)

- Surfaces
- Choix des matériaux
- Appareils et installations

10-20%

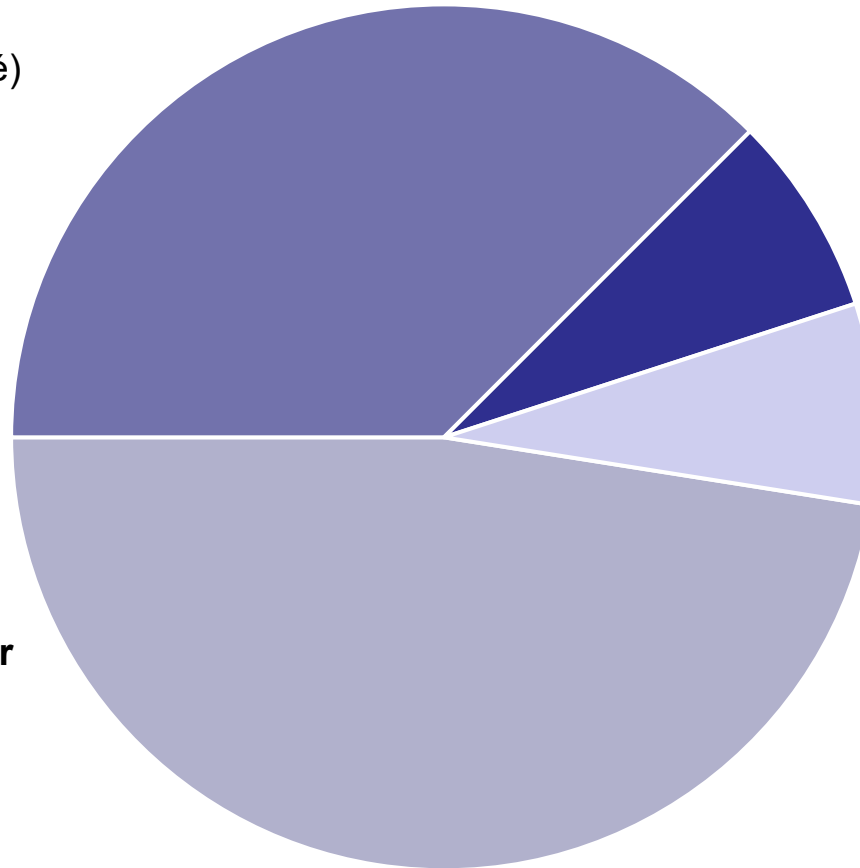
Conformité au droit / être exemplaire (5 - 10%)

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

Besoin de base de l'utilisateur (40 - 50%)

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

70-90%



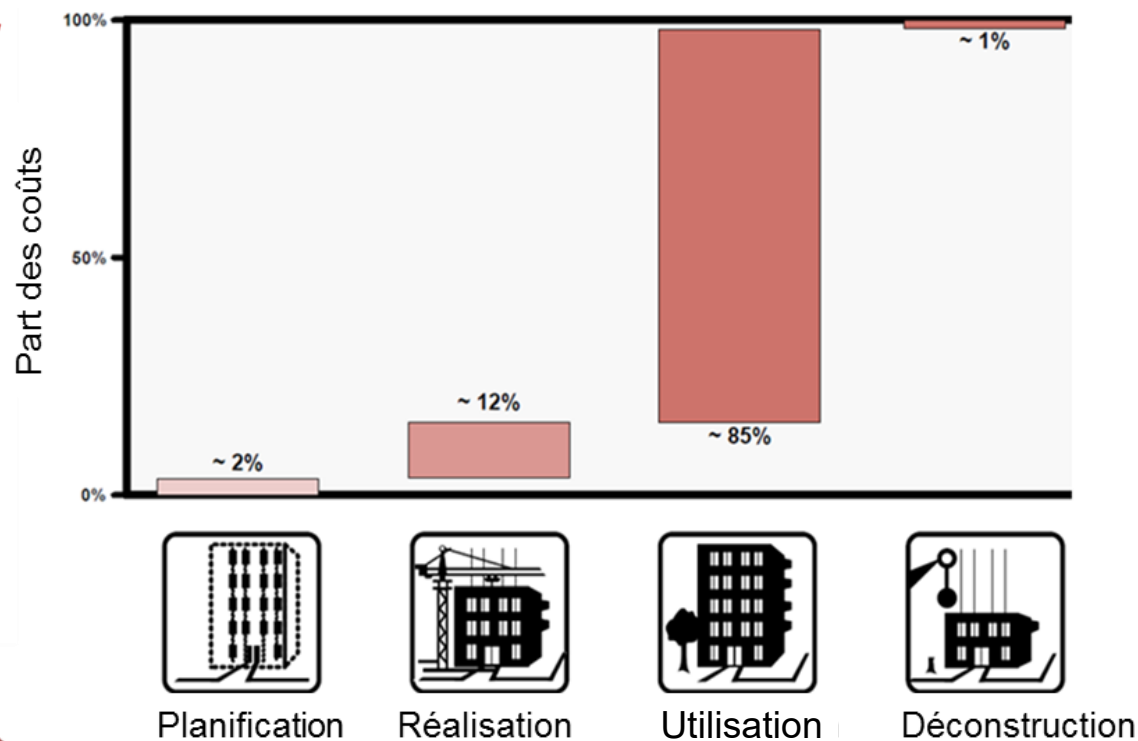


WIBE / WIRE

Répartition des coûts totaux

Coûts d'utilisation

(affaire-clé de l'utilisateur)



Coûts de l'immobilier

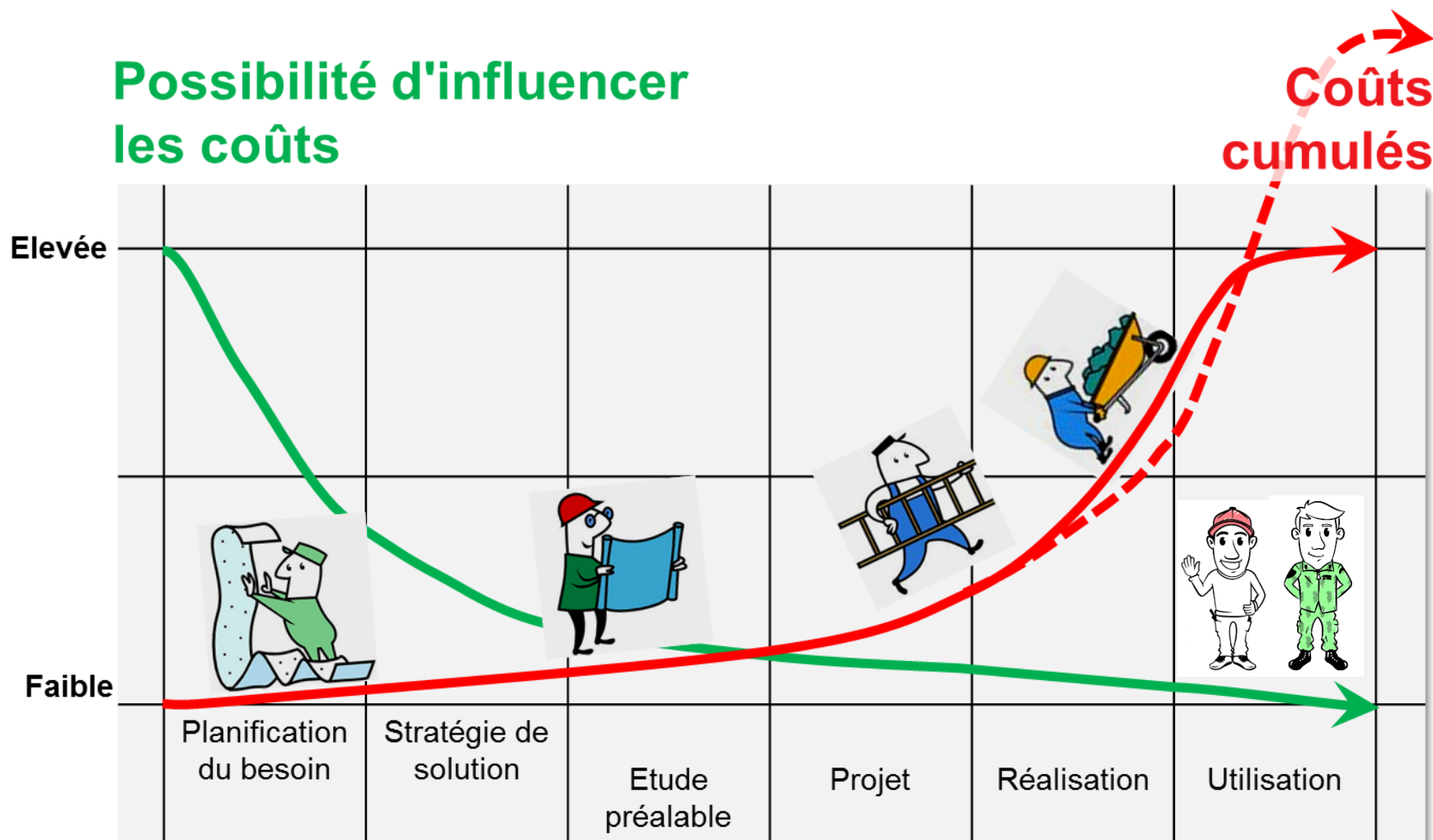
maintenance
assainissement



WIBE / WIRE

Signification pour l'évolution des coûts

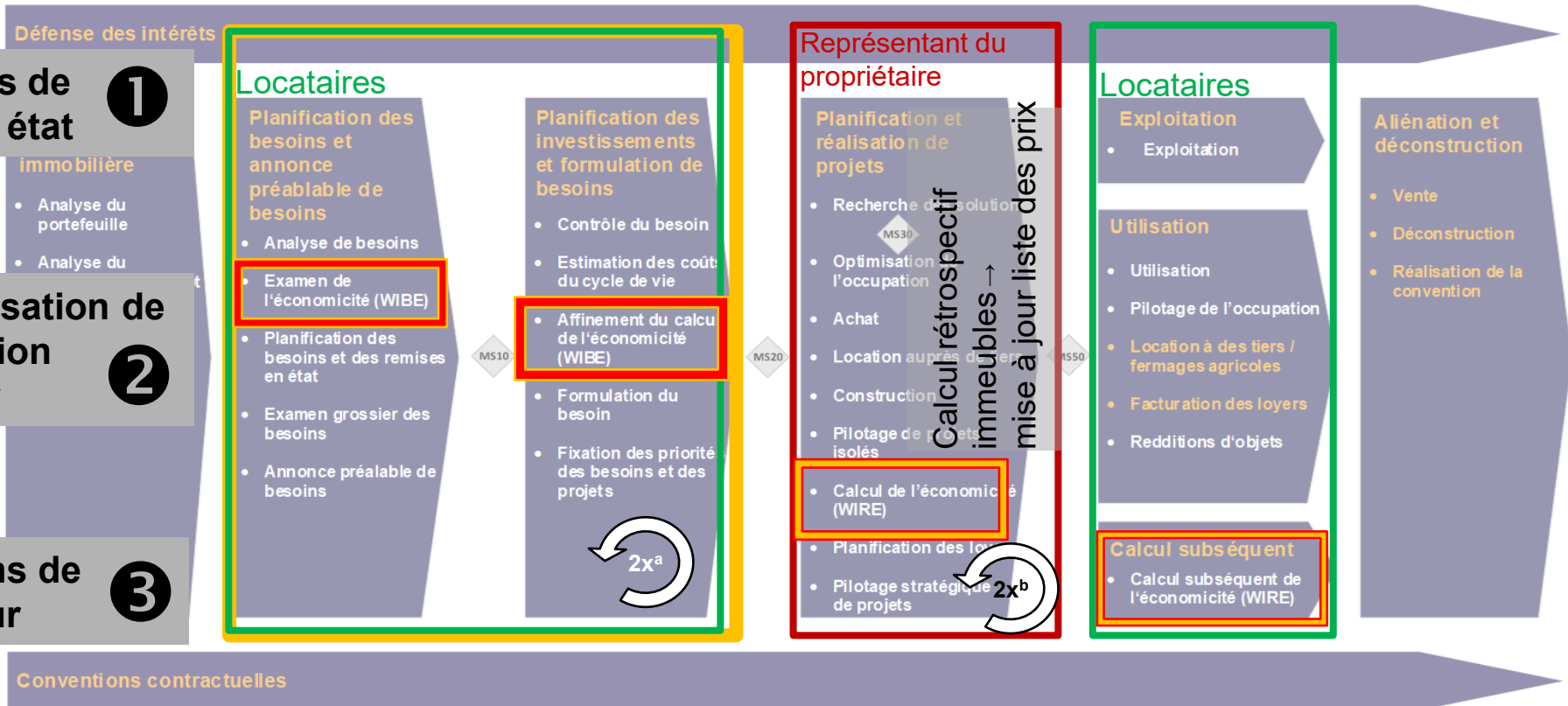
Possibilité d'influencer
les coûts





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'économicité

Identification des facteurs suivants:

- Répartition des pronostics de coûts finaux
 - Coûts finaux prévisionnels: 30'000'000 CHF
 - ❶ • Coûts de remise en état: 10'000'000 CHF
 - ❷ • Coûts de l'optimis. de l'exploit.: 10'000'000 CHF
 - ❸ • 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'économicité

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

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

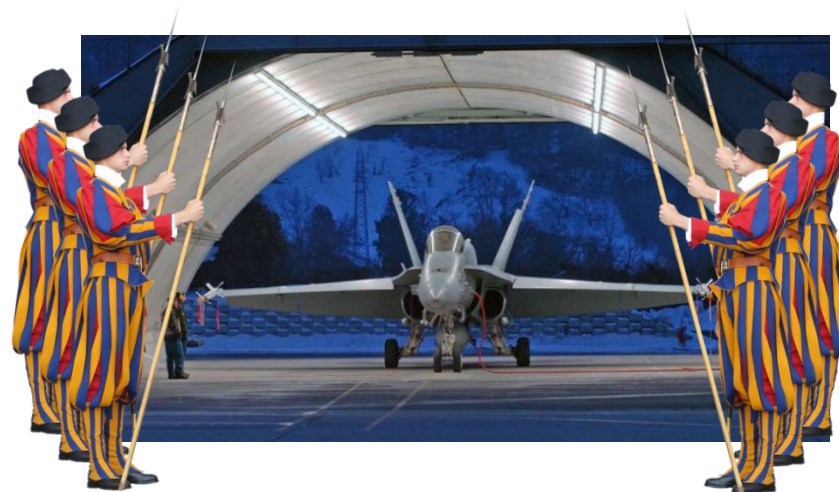
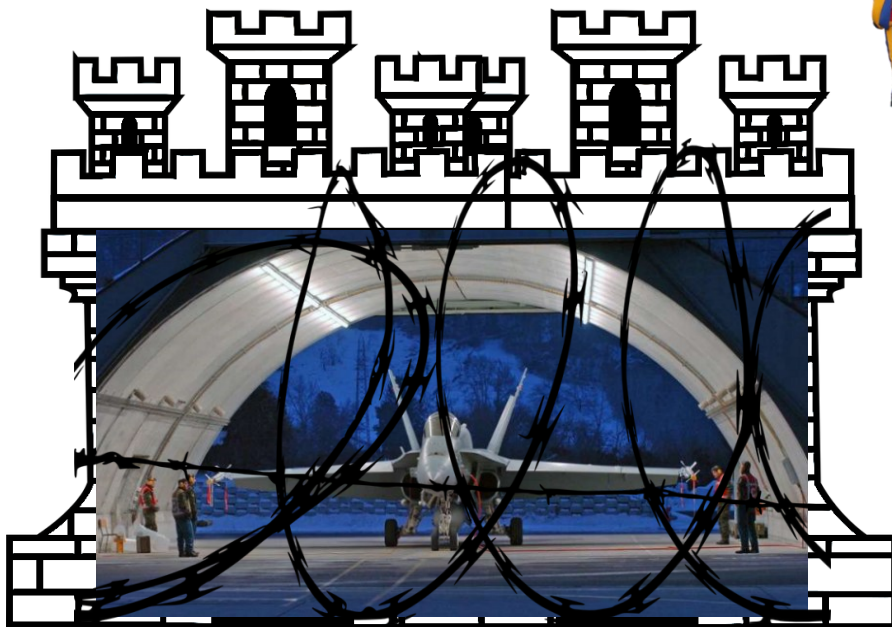
$$\frac{10'000'000}{1'000'000} = 10 \text{ ans}$$



WIBE / WIRE

Mesure de construction vs solution organisationnelle

**Coûts du renforcement:
4 mio.**



Coûts de surveillance pour:

52 sem.: 720 000 / amortis: ~6 ans

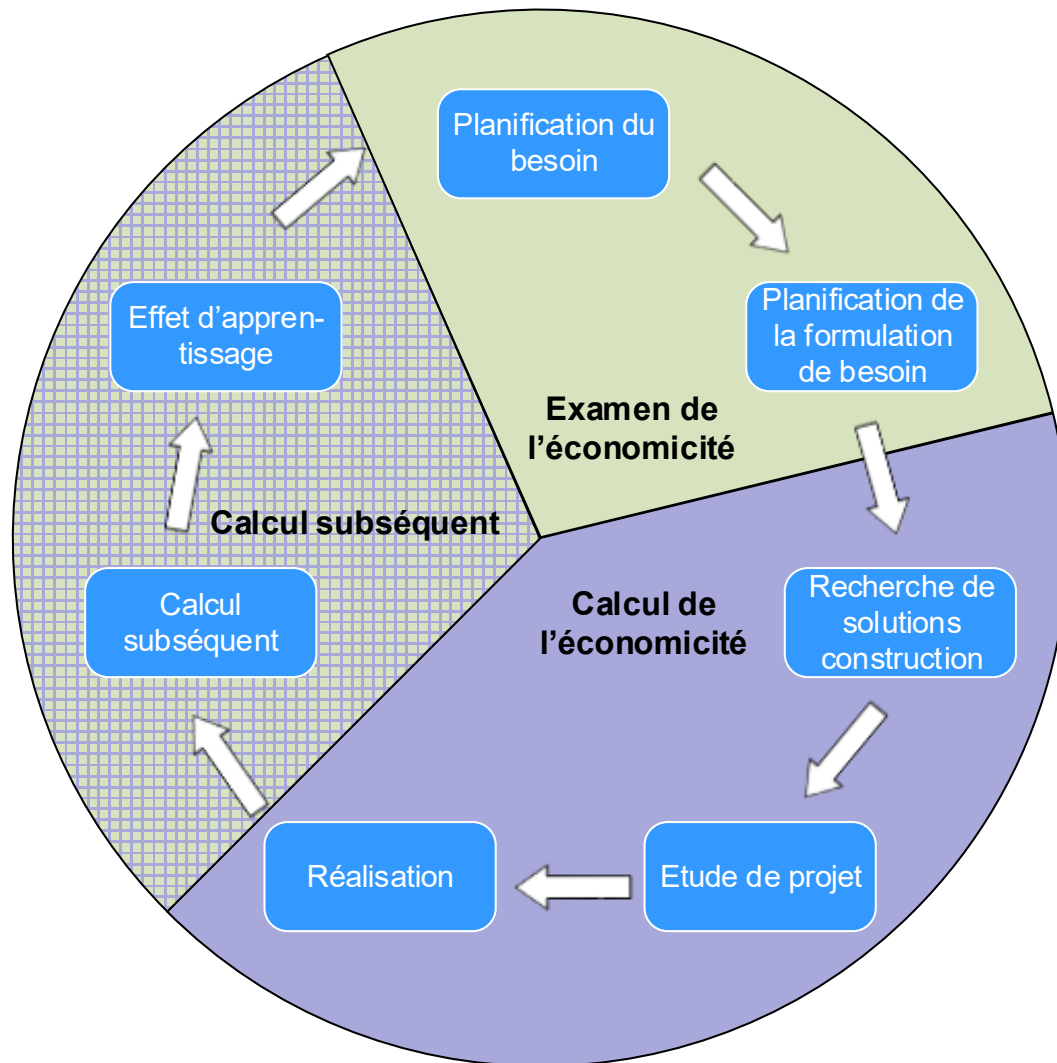
26 sem.: 360 000 / amortis: 11 ans

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