



---

# Tâches de la gestion immobilière du DDPS

## Table des matières

1	Descriptions des tâches de la stratégie de gestion immobilier .....	2
2	Description des tâches de la planification des besoins et de l'annonce préalable de besoins (> 3 mio.).....	5
3	Description des tâches de la planification des investissements et de la formulation de besoin.....	8
4	Description des tâches de la planification et de la réalisation de projets .....	11
5	Description des tâches de l'exploitation .....	15
6	Description des tâches de l'utilisation .....	18
7	Description des tâches du calcul subséquent concernant les immeubles et du calcul subséquent de la rentabilité.....	21
8	Description des tâches de la défense des intérêts .....	23

## **Descriptions des tâches**

Ci-dessous, les différents clusters du modèle de tâches sont expliqués par l'objectif de performance, l'input et l'output ainsi que les contributions par rôle et les documents/formulaires correspondants.

### **1 Descriptions des tâches de la stratégie de gestion immobilier**

#### **a. But en matière de prestations**

- Le pilotage stratégique du portefeuille est garanti

#### **b. Intran**

- Dispositions stratégiques des niveaux supérieurs (p. ex. orientation de l'armée, décisions du Conseil fédéral et du Parlement ayant des incidences sur les sites, dispositions de nature financière).

#### **c. Produit**

- La planification immobilière stratégique du DDPS est établie. Les mesures nécessaires sont identifiées.

#### **d. Tâches assignées aux rôles**



#### **Utilisateur**

- Soutient le locataire pour l'élaboration de concepts immobiliers stratégiques en fournissant des contributions spécifiques du point de vue de l'utilisateur



#### **Locataire**

- Est l'interlocuteur et le mandant de l'armée / de l'Office fédéral de la protection de la population (OFPP) pour les concepts devant être élaborés par l'armée (p. ex. concept de stockage de réserves, concept d'entreposage, concept d'engagement et d'instruction, concept de stations-service), et déduit de ces concepts les mesures portant sur l'immobilier
- Analyse le portefeuille quant à sa mise à contribution, sa compatibilité avec les bases conceptuelles et sa conformité avec les acquisitions dans le domaine de l'armement et informatique ainsi qu'avec les dispositions de nature financière ; propose au Département des adaptations du concept de stationnement
- Analyse le portefeuille et propose au représentant du propriétaire l'élaboration de concepts immobiliers stratégiques (p. ex. plans de développement, concepts d'affectation) ; contribue à leur élaboration
- Garantit la rentabilité, l'adéquation et la possibilité de financer la planification immobilière, en collaboration avec le représentant du propriétaire
- Garantit l'harmonisation avec les acquisitions d'armements et d'informatique



## Représentant du propriétaire

- Analyse le portefeuille sous les angles de la structure et de la flexibilité, de la fonctionnalité, des coûts, de la conformité au droit, de l'environnement et de la sécurité ainsi qu'au sujet de l'état des objets
- Élabore une planification immobilière stratégique du point de vue du représentant du propriétaire (planification de l'offre)
- Fixe des critères stratégiques pour le portefeuille immobilier après consultation du locataire / de l'utilisateur (p. ex. Stratégie propriétaires et portefeuilles du parc immobilier du DDPS)
- Élabore les concepts immobiliers stratégiques, conjointement avec le locataire (p. ex. concepts d'affectation, plans de développement)
- Adopte les concepts immobiliers stratégiques, et en demande l'approbation
- Assure le controlling du portefeuille



## Exploitant

- Contribue à l'élaboration de concepts immobiliers stratégiques en fournissant des prestations spécifiques reflétant le point de vue de l'exploitant et concernant les coûts d'exploitation
- Fournit au représentant du propriétaire des valeurs prévisionnelles et empiriques sur les coûts d'exploitation
- Présente les éventuelles conséquences de la mise en œuvre des stratégies pour les prestations de l'exploitant (finances et personnel)



## Fournisseur de prestations LE IKT

- Contribue à l'élaboration de concepts immobiliers stratégiques en fournissant des prestations spécifiques reflétant le point de vue du LE IKT et des contributions correspondantes liées aux coûts
- Fournit au représentant du propriétaire des valeurs prévisionnelles et empiriques sur les coûts
- Présente les éventuelles conséquences de la mise en œuvre des stratégies en matière de fourniture de prestations TIC des immeubles (finances et personnel)



## **Niveau du Département**

---

- Assure le controlling immobilier au niveau du Département
- Contribue au cas par cas à l'élaboration de concepts immobiliers stratégiques (p. ex. concepts d'affectation, plans de développement)
- Est l'organe d'approbation du concept de stationnement
- Gère le plan sectoriel militaire en consultant le locataire et le représentant du propriétaire
- Approuve les concepts immobiliers stratégiques comportant des aspects politiques ou relatifs à l'aménagement du territoire
- Promulgue la stratégie immobilière du DDPS
- Approuve la Stratégie propriétaires et portefeuilles du parc immobilier du DDPS

### **e. Documents / formules**

- Stratégie immobilière du DDPS
- Concept de stationnement
- Plan sectoriel militaire
- Stratégie propriétaires et portefeuilles du parc immobilier du DDPS
- Planification de l'offre du représentant du propriétaire

## 2 Description des tâches de la planification des besoins et de l'annonce préalable de besoins (> 3 mio.)

### a. Performances visées

- Le besoin d'un projet immobilier est analysé et spécifié
- L'utilisateur est tout à fait conscient de la rentabilité de son besoin et de ses conséquences ; la rentabilité des optimisations de l'exploitation est démontrée
- Les besoins non approuvés sont rejetés
- Tous les besoins approuvés à moyen et long terme sont annoncés préalablement (qualité et quantité) pour l'ensemble de la Suisse et introduits dans la planification des investissements

### b. Intrant

- Une problématique est formulée (un besoin est reconnu).

### c. Produit

- Un examen de la rentabilité (WIBE) sert de base aux indicateurs et l'occupation est déterminée.
- La priorité du besoin est fixée, et celui-ci est pris en compte dans la planification financière et des projets.
- L'annonce préalable de besoin ( y c. remises en état ) > 3 mio. existe et est approuvée.

### d. Tâches assignées aux rôles



#### Utilisateur

- Met en place l'organisation de projet d'exploitation
- Contrôle les données d'occupation et cherche des possibilités de solutions organisationnelles à l'intérieur de ses surfaces louées (pour éviter la création de besoins supplémentaires de locaux)
- Analyse la problématique et fournit au locataire des bases d'élaboration de l'examen de la rentabilité. Si une solution est possible sans locaux supplémentaires
- Formule et justifie son besoin sur les plans quantitatif et qualitatif de manière suffisamment précise (postes de travail, technique, locaux spéciaux, etc.) en impliquant le locataire et en se basant sur les besoins d'action identifiés (p. ex. CSI)



## Locataire

- Contrôle les données d'occupation et examine les possibilités de solutions organisationnelles dans un périmètre plus étendu (pour éviter la création de besoins supplémentaires de locaux) ; coordonne les besoins des différents utilisateurs
- Élabore l'examen de la rentabilité sur la base des indications de l'utilisateur
- Contrôle le besoin de l'utilisateur (intégralité et qualité, concordance avec le concept de stationnement, concordance avec les acquisitions d'armements et d'informatique, standards de besoins et de surfaces, rentabilité et planification des niveaux supérieurs)
- Harmonise les besoins des utilisateurs avec la stratégie de la gestion immobilière et avec la planification des remises en état ; consolide les annonces préalables de besoins sur la base des indications du représentant du propriétaire
- Approuve le besoin de l'utilisateur ou le rejette définitivement ou pour remaniement
- Établit, en accord avec l'utilisateur, le formulaire d'annonce préalable du besoin en s'appuyant sur les bases correspondantes telles que le NSB-K et en tenant compte du NSB-H actuel
- Fixe les priorités des besoins approuvés de l'utilisateur à l'attention de la planification des investissements



## Représentant du propriétaire

- Élabore l'annonce préalable de besoins pour les projets de remises en état, en harmonie avec les besoins connus des locataires
- Complète le formulaire d'annonce préalable du besoin du locataire avec les éventuelles mesures de remise en état et les coûts estimés
- Soutient au cas par cas le locataire pour l'harmonisation de ses besoins avec la stratégie de la gestion immobilière et la planification des remises en état



## Exploitant

- Soutient au cas par cas le locataire et le représentant du propriétaire pour l'élaboration des besoins et fait part des aspects de l'exploitant



## Fournisseur de prestations TIC (LE IKT)

- Soutient au cas par cas le locataire et le représentant du propriétaire dans l'élaboration des besoins et intègre les TIC du point de vue immobilier



## Niveau du Département

---

- Aucune contribution

### e. Documents / formules

- Formule Annonce préalable de besoin / formulation de besoin
- Concept / manuel d'utilisation
- Directive de travail annonce préalable de besoins
- Directive de travail formulaire de besoin
- Tableau des coûts
- Liste des prix Utilisation

### **3 Description des tâches de la planification des investissements et de la formulation de besoin**

#### **a. Performances visées**

- Une priorité a été fixée pour le besoin, et ce dernier est harmonisé avec la planification des investissements
- Le besoin est :
  - Clairement défini sur les plans qualitatif et quantitatif
  - Motivé de manière compréhensible
  - Contrôlé du point de vue formel et analysé
- Une nouvelle priorité a été fixée pour le besoin et ce dernier est harmonisé avec la planification des investissements
- L'examen de la rentabilité est précisé ; la rentabilité des optimisations de l'exploitation est confirmée

#### **b. Intrant**

- Une problématique est formulée (un besoin est reconnu)
- La décision en faveur d'une solution de construction a été prise sur la base de l'examen de la rentabilité
- La priorité du besoin est fixée, et celui-ci est pris en compte dans la planification financière et des projets
- L'annonce préalable de besoin (y c. remises en état ) > 3 mio. existe et est approuvée

(Modèle de pilotage, étape MS 10)

#### **c. Produit**

- La priorité du besoin est fixée, et celui-ci est pris en compte dans la planification financière et des projets
- La planification des investissements est approuvée
- La formulation du besoin, si nécessaire avec le besoin global de locaux, NSB-K et CSI comme base, est approuvée, ou bien le besoin est rejeté

(Modèle de pilotage, étape MS 20)

## d. Tâches assignées aux rôles



### Utilisateur

- Conduit et pilote l'organisation de projet d'exploitation qui a pour tâche d'anticiper
- Assiste au cas par cas le locataire dans la mise à jour du NSB-K
- Formule et motive les besoins du locataire avec une précision quantitative et qualitative suffisante (postes de travail, technique, locaux spéciaux, exigences relatives à l'exploitation pendant la phase de construction, etc.) avec le soutien du locataire
- Fournit au locataire les éléments de textes pour la formulation du besoin
- Fournit des bases permettant de préciser l'examen de la rentabilité (WIBE)



### Locataire

- Contrôle le besoin de l'utilisateur (notamment la rentabilité, la concordance avec le concept de stationnement, la concordance avec les acquisitions d'armements et d'informatique, les standards de besoins et de surfaces, de même que les planifications des niveaux supérieurs)
- Garantit l'harmonisation avec la planification des remises en état et d'autres planifications
- Contrôle les données d'occupation, et examine les possibilités de solutions organisationnelles dans un périmètre plus étendu (pour exploiter au mieux l'infrastructure existante)
- Actualise au cas par cas le NSB-K
- Précise et approuve l'examen de la rentabilité (WIBE)
- Approuve le besoin de l'utilisateur ou le rejette complètement ou le renvoie pour remaniement.
- Établit la formulation consolidée du besoin, d'entente avec l'utilisateur
- Fixe les priorités des besoins de l'utilisateur à l'attention de la planification des investissements



### Représentant du propriétaire

- Fixe la priorité des besoins en collaboration avec le locataire sur la base des ressources personnelles et financières disponibles
- Introduit les besoins dans la planification des projets et des finances
- Soutient au cas par cas le locataire pour l'harmonisation de ses besoins avec la stratégie de la gestion immobilière et la planification de la maintenance
- Établit la formulation du besoin pour les mesures de remises en état en tenant compte des éventuels besoins du locataire
- Élabore la planification des investissements avec la participation des intéressés



## Exploitant

- Soutient au cas par cas le locataire et le représentant du propriétaire pour l'élaboration de la formulation des besoins ; fait part des aspects relevant de l'exploitant



## Fournisseurs de prestations TIC

- Soutient au cas par cas le locataire et le représentant du propriétaire dans l'élaboration des besoins et intègre les TIC du point de vue immobilier



## Niveau du Département

- Approuve la planification des investissements
- e. Documents / formules**
- Formule Annonce préalable de besoin / formulation de besoin
  - Besoin global de locaux
  - Directive de travail annonce préalable de besoins
  - Directive de travail formulaire de besoin
  - Concept et manuel NSB
  - Standards de besoins et de surfaces
  - Liste des prix Immobilier
  - Liste des prix Utilisation

#### **4 Description des tâches de la planification et de la réalisation de projets**

##### **a. Performances visées**

- La solution la plus économique est réalisée.

##### **b. Intran**

- La priorité du besoin est fixée, et celui-ci est pris en compte dans la planification financière et des projets
- La planification des investissements est approuvée
- La formulation de besoin approuvée existe

(Modèle de pilotage, étape MS 20)

##### **c. Produit**

- L'immeuble peut être utilisé
- La restitution de la chose louée est effectuée
- Le décompte de crédit est établi
- Les défauts apparents et cachés ont été corrigés

(Modèle de pilotage, étape MS 50)

#### d. Tâches assignées aux rôles



##### **Utilisateur**

- Vérifie tout au long de la planification si la solution proposée par le représentant du propriétaire concorde avec son besoin
- Assure l'évaluation de la sécurité des objets / l'accompagnement en matière de sécurité par le biais de son organisation de sécurité
- Pourvoit à l'utilisation pendant la réalisation (solution transitoire)
- Soutient le locataire pour le contrôle / l'actualisation de l'examen de la rentabilité des variantes de solutions du représentant du propriétaire
- Assiste le locataire dans le développement échelonné du NSB-K
- Formule des demandes de modification de projet pour les changements au niveau du projet qu'il a demandés ou occasionnés
- Prépare l'exploitation par l'utilisateur
- Remet les immeubles pour utilisation



##### **Locataire**

- Vérifie / actualise l'examen de la rentabilité des variantes de solutions du représentant du propriétaire
- Soutient le représentant du propriétaire pour le calcul de la rentabilité
- Contrôle avant chaque décision, selon le système des feux de circulation si la solution concorde avec les bases conceptuelles, et les conditions-cadres de l'armée ainsi qu'avec les acquisitions dans le domaine de l'armement et informatique
- Garantit l'harmonisation des acquisitions d'installations et de moyens d'exploitation avec le calendrier du projet immobilier
- Pilote au niveau supérieur à celui du projet ses ressources personnelles et financières pour la réalisation et l'utilisation (gestion du portefeuille de projets)
- Développe le NSB-K échelonné
- Autorise par phases et dans les délais la poursuite du traitement des différents projets (décision selon le système des feux de circulation, étude de faisabilité / cahier des charges du projet, avant-projet, projet de construction)
- Approuve les requêtes de modifications de projets
- Introduit les loyers des différents projets dans la planification budgétaire
- Représente auprès de tiers (Parlement, C DDPS, etc.) les besoins et leur rentabilité



## Représentant du propriétaire

- Recherche des solutions économiques en tenant compte des coûts du cycle de vie et en respectant les normes de durabilité
- Établit, pour les variantes de solutions, les calculs de la rentabilité sur la base de la teneur des examens de la rentabilité
- Actualise le calcul de la rentabilité au cas par cas avant la prochaine décision selon le système des feux de circulation
- Dirige le projet (études préalables, planification et réalisation)
- Calcule par phases le loyer
- Élabore par phases le concept de gestion
- Formule des demandes de modification de projet pour les changements au niveau du projet qu'il a demandés ou occasionnés
- Pilote pour les différents projets les ressources financières et personnelles en vue de la planification et de la réalisation (gestion du portefeuille de projets)
- Élabore le programme immobilier du DDPS et assure la représentation des projets envers les tiers (Parlement, chef du DDPS, etc.)
- Remet l'immeuble pour utilisation et exploitation



## Exploitant

- Élabore par phases le concept de l'exploitant
- Planifie et organise les ressources financières et personnelles pour la fourniture des prestations d'exploitation de l'immeuble et pourvoit en temps utile à la disponibilité des moyens d'exploitation dont il a besoin



## Fournisseur de prestations TIC (LE IKT)

- Planifie et met en œuvre les TIC des immeubles au profit des projets immobiliers
- Développe, si nécessaire, de nouveaux services TIC au profit des projets immobiliers
- Assure le déploiement des services TIC au profit des projets immobiliers
- Assume le rôle de « chef de sous-projet TIC » et est l'interlocuteur du chef de projet de construction dans le cadre du projet de construction
- Élabore de façon échelonnée le concept d'exploitation « TIC des immeubles »
- Planifie et organise les ressources financières et personnelles pour la fourniture des prestations d'exploitation de l'immeuble et veille en temps utile à la disponibilité des moyens d'exploitation dont il a besoin



## **Niveau du Département**

- Assume les tâches d'autorité dans le domaine Organisation du territoire et environnement (autorité d'approbation des plans dans la procédure d'approbation des plans de constructions militaires OAPCM, exécution des dispositions légales dans le domaine environnemental, procédure de plan sectoriel), et rend les décisions correspondantes

### **e. Documents / formules**

- Formule Mutation de projets et de besoins
- Check-list Documentation FM dans l'immobilier
- Concept et manuel NSB
- Concept et manuel BW
- Concept et manuel BE
- Modifications de projets dans l'immobilier
- Documents de formation sur la planification de l'occupation BELPLAN
- Calendrier-cadre 3-10 mio.
- Calendrier-cadre pour les projets > 10 mio.
- Documents de formation sur l'examen de la rentabilité / le calcul de la rentabilité

## 5 Description des tâches de l'exploitation

### a. Performances visées

- Le bien immobilier garantit la sécurité de l'exploitation et est conforme à la loi ; son utilisation est possible

### b. Intran

- Le passage de la phase de construction à la phase d'exploitation a eu lieu
- Le bien immobilier a été cédé à l'exploitant qui en assume donc la responsabilité

### c. Produit

- Prestations de l'exploitant fournies (prestations de l'exploitant importantes sur le plan immobilier ( IBL ) et prestations de l'exploitant non importantes sur le plan immobilier ( NIBL ).

### d. Tâches assignées aux rôles



#### Utilisateur

- Commande à l'exploitant les prestations de l'exploitant non importantes sur le plan immobilier (NIBL) et en convient sur la base de la spécification de produit
- Intègre activement l'exploitant dans ses planifications / activités (rapport de coordination)
- Soutient l'exploitant avec des prestations de l'exploitant fournies en relation avec les affaires-clés (prestations de l'exploitant importantes sur le plan immobilier déléguées (IBL))



#### Locataire

- Aucune contribution



#### Représentant du propriétaire

- Donne des mandats aux exploitants, et les pilote pour les prestations de l'exploitant importantes sur le plan immobilier (IBL)
- Si nécessaire, demande au niveau du Département les éventuelles corrections budgétaires pour garantir les prestations de l'exploitant
- Assume le rôle de destinataire des prestations dans le cadre de l'imputation des prestations
- Pourvoit à l'optimisation du rapport coûts / utilité pendant le cycle de vie
- Décide des fermetures d'objets
- Actualise le manuel BW tout au long du cycle de vie



## Exploitant

---

- Budgétise les crédits nécessaires pour l'exploitation des immeubles
- Est le prestataire de service général à l'égard du représentant du propriétaire pour la fourniture des prestations de l'exploitant importantes sur le plan immobilier
- Garantit l'état de préparation à l'utilisation exigé ainsi que l'exploitation économique et conforme aux règles de sécurité et à la loi pour tous les immeubles conformément à la Service Level Agreement (SLA) conclue avec le représentant du propriétaire
- Met en œuvre les dispositions de la spécification du produit et du Service Level, dans le cadre des prestations de l'exploitant
- Mène des négociations sur la convention de prestations avec le bailleur / l'utilisateur et le représentant du propriétaire
- Valide et met en œuvre les petites mesures génératrices de plus-value (modifications / améliorations) en faveur des utilisateurs selon les instructions du représentant du propriétaire
- Propose au représentant du propriétaire des fermetures d'installations, de parties d'installations et de bâtiments dont la sécurité n'est pas conforme aux prescriptions ou qui ne sont pas conformes à la loi
- Convient, avec l'utilisateur, des prestations de l'exploitant fournies en relation avec les affaires-clés (prestations de l'exploitant importantes sur le plan immobilier déléguées ( IBL déléguées ) )
- Comme prestataire, soutient l'utilisateur pendant la phase d'utilisation
- Fournit les coûts de l'exploitant au représentant du propriétaire
- Actualise le manuel de l'exploitant tout au long du cycle de vie



## Fournisseur de prestations TIC (LE IKT)

---

- Budgétise les crédits TIC nécessaires à la gestion immobilière
- Est responsable de l'exploitation TIC des immeubles vis-à-vis du représentant du propriétaire du prestataire général
- Garantit l'état de préparation à l'utilisation exigé ainsi que l'exploitation économique, conforme aux exigences légales et de sécurité, pour tous les composants TIC des biens immobiliers, conformément à la Service Level Agreement (SLA) conclu avec le représentant du propriétaire
- Mène des négociations sur la convention de prestations (SLA) avec le représentant du propriétaire
- Valide et met en œuvre les petites mesures génératrices de plus-value dans le domaine des TIC des immeubles (modifications / améliorations) en faveur des utilisateurs selon les instructions du représentant du propriétaire
- Assiste l'utilisateur en tant que prestataire de services pendant la phase d'utilisation des TIC des immeubles dans toutes les situations
- Actualise le manuel de l'exploitant TIC des immeubles
- Fournit au représentant du propriétaire les coûts d'exploitation TIC des immeubles



## Niveau du Département

---

- Fait l'appréciation et rend des décisions au sujet des requêtes soumises ( finances, personnel )

### e. Documents / formules

- Service Level
- Accord de niveau de service ~~spécifique~~ au cadre Représentant du propriétaire - Exploitant
- Catalogue de produits Exploitant des immeubles DDPS
- Concept et manuel BE
- Concept et manuel BW

## 6 Description des tâches de l'utilisation

### a. But en matière de prestations

- Utilisation sûre et conforme à la loi et mise à contribution optimale des immeubles (conformément aux indicateurs et aux valeurs de référence)

### b. Intran

- L'immeuble a été remis à l'utilisateur

### c. Produit

- Immeubles mis pleinement à contribution
- Reddition d'objets au représentant du propriétaire effectuée

### d. Tâches assignées aux rôles



#### Utilisateur

- Élabore et optimise la planification de l'occupation, conformément aux dispositions imposées avec le degré de détail requis
- Présente au fur et à mesure l'occupation effective et entre dans les systèmes les mutations présentant des écarts par rapport à la planification
- Annonce au locataire les mesures nécessaires
- Veille à une utilisation des immeubles économique, sûre et conforme à la loi
- Exploite une organisation de sécurité et pour les cas d'urgence
- Assure le respect de la sécurité intégrale et la mise en œuvre des prescriptions environnementales
- Fournit des prestations de l'exploitant du bâtiment dans le cadre de l'utilisation (p. ex. service interne / prestations déléguées de l'exploitant importantes sur le plan immobilier (DIBL))
- Actualise le manuel de l'utilisateur, de sécurité et d'exploitation tout au long de la vie des immeubles
- Contribue au contrôle par le CSI et participe à la vérification de la mise en œuvre des mesures du CSI
- Annonce au locataire les objets / immeubles qui ne sont plus nécessaires, en vue de leur introduction dans le processus de reddition
- Propose au locataire le vidage des objets / immeubles qui ne sont plus nécessaires
- Garantit que les objets vidés et rendus au représentant du propriétaire ne sont pas réutilisés
- Saisit les coûts d'utilisation pour le calcul subséquent de la rentabilité



## Locataire

- Aligne les règles d'utilisation sur les prescriptions de la sécurité intégrale
- Analyse continûment la mise à contribution effective spécifique aux différents sites, et en déduit des mesures d'optimisation du parc principal
- Analyse continûment la mise à contribution effective globale des sites, et propose les adaptations nécessaires du concept de stationnement
- Met à disposition du représentant du propriétaire les données d'occupation comme base d'analyse du portefeuille
- Contrôle, au moyen d'audits, l'occupation effective annoncée par l'utilisateur, et initialise les mesures nécessaires
- Vérifie les objets à résilier sur la base des concepts immobiliers stratégiques ( concept de stationnement, concept d'affectation, etc. )
- Résilie les objets contrôlés et confirmés par le représentant du propriétaire ( plus petite unité louée pouvant être résiliée, reddition possible de l'objet au représentant du propriétaire sans condition )
- Charge l'exploitant de procéder au « vidage partiel par le locataire » des objets dont la résiliation a été approuvée par le représentant du propriétaire
- Propose de radier l'immeuble de la liste des ouvrages protégés au CdA
- Pilote la restitution d'objets
- Pourvoit à l'actualisation de l'effectif, conclut les conventions de locations avec le représentant du propriétaire et garantit le report des loyers sur les utilisateurs



## Représentant du propriétaire

- Loue l'immeuble pour l'usage défini et s'assure également envers le locataire et l'utilisateur, dans la mesure des moyens disponibles, que celui-ci est propre, chauffé et sûr
- Élabore les règles nécessaires pour l'utilisation des immeubles (DlImmobilier)
- Élabore les règles nécessaires pour l'utilisation des immeubles (DlImmobilier)
- Contrôle les résiliations proposées par le locataire, les approuve ou les rejette
- Reprend les immeubles des locataires, et procède aux mutations de données nécessaires dans ses systèmes
- Impose des restrictions d'utilisation, ferme et résilie les installations, les parties d'installations et les bâtiments qui ne sont pas conformes aux exigences légales et de sécurité



## Exploitant

- Annonce à l'utilisateur le potentiel d'optimisation de l'exploitation
- Soutient le locataire lors de la reddition d'objets au représentant du propriétaire, conformément au processus de reddition d'objets
- Fait le reporting des redditions d'objets



## **Fournisseur de prestations TIC (LE IKT)**

---

- Signale à l'utilisateur le potentiel d'optimisation dans le domaine des TIC des immeubles
- Apporte une aide pour les restitutions d'objets



## **Niveau du Département**

---

- Aucune contribution

### **e. Documents / formules**

- Formule résiliation
- Convention de location
- Dispositions-cadres contraignantes pour l'immobilier
- Concept et manuel NSB

## 7 Description des tâches du calcul subséquent concernant les immeubles et du calcul subséquent de la rentabilité

### a. But en matière de prestations

- Le calcul subséquent des coûts de construction est réalisé (calcul subséquent immeubles)
- Les indicateurs de la construction sont vérifiés sur la base des décomptes de construction
- La rentabilité des projets > CHF 10 millions est vérifiée dans un délai de 2 ans après la remise (calcul subséquent de la rentabilité)

### b. Intran

- Examen de la rentabilité de la phase d'étude de projet
- Décompte de la construction
- Coûts résultant de l'exploitation et de l'utilisation

### c. Produit

- Mesures de corrections définies
- Poursuite du développement des indicateurs

### d. Résultats des rôles



#### Utilisateur

- Effectue la comparaison entre la situation réelle et la situation théorique des coûts d'utilisation (activité principale) avec le soutien du locataire
- Soutient le locataire pour l'examen subséquent de la rentabilité
- Optimalise les coûts d'utilisation au cas par cas



#### Locataire

- Établit le calcul subséquent de l'examen de la rentabilité et poursuit le développement de ses propres indicateurs
- Prend des mesures pour l'exploitation courante et pour les futurs projets immobiliers
- Établit le calcul subséquent en relation avec les immeubles et poursuit le développement de ses propres indicateurs
- Établit le calcul subséquent de la rentabilité sur la base de la teneur du calcul subséquent de l'examen de la rentabilité, le tout complété avec les coûts de l'immobilier
- Analyse les coûts et définit des mesures correctives dans le domaine de l'exploitation immobilière
- Optimise au cas par cas les coûts des immeubles



## Exploitant

- Soutient EV dans l'analyse des coûts et la définition de mesures correctives dans le domaine de la gestion immobilière



## Fournisseur de prestations TIC (LE IKT)

- Apporte son soutien dans l'analyse des coûts et la définition de mesures correctives dans le domaine des TIC des immeubles



## Niveau du Département

- Aucune contribution
- e. **Documents / formules**
- Liste des prix Utilisateur
  - Liste des prix Immobilier

## 8 Description des tâches de la défense des intérêts

### a. But en matière de prestations

- Les intérêts du DDPS sont défendus envers les tiers
- L'utilisation optimale des immeubles du DDPS est garantie, et les restrictions injustifiées à la propriété, à l'utilisation et au développement sont empêchées, ce qui garantit leur valeur à long terme

### b. Intrant

- Affaires ou planifications de tiers ayant une influence directe ou indirecte sur la propriété, l'utilisation ou le développement d'immeubles du DDPS

### c. Produit

- Garantie de la valeur de l'immeuble

### d. Tâches assignées aux rôles



#### Utilisateur

- Soutient le représentant du propriétaire et le niveau départemental pour la défense des intérêts
- Est attentif aux événements en relation avec les immeubles qui lui sont attribués et ayant des incidences politiques ou légales (publications, échéances de délais, activités politiques au niveau communal) ; transmet ces informations à armasuisse Immobilier à l'aide de la formule de contact concernant la défense active des intérêts auprès de tiers (IWD)
- Coordonne en qualité d'utilisateur principal les intérêts des différents utilisateurs d'un site
- Crée un réseau de relations, notamment avec les autorités et avec des tiers, et en prend soin



#### Locataire

- Soutient le représentant du propriétaire et le niveau départemental pour la défense des intérêts
- Défend les intérêts en relation avec les besoins de location à long terme, et y pourvoit via les utilisateurs



## Représentant du propriétaire

- Sauvegarde, en qualité de représentant du propriétaire, les intérêts en relation avec la construction et les immeubles dans la gestion immobilière du DDPS, en intégrant dans les activités les titulaires de rôles concernés
- Prend position au sujet de toutes les affaires entrantes touchant directement la propriété (p. ex. inventaires cantonaux, dispositions relatives au courant fort, projets de construction de routes, projets d'installations hydrauliques, projets d'antennes, téléphériques, utilisations civiles de places d'armes et de tir, planifications locales, etc. ), et informe l'utilisateur, le locataire et le niveau départemental
- Soutient le niveau départemental pour la défense départementale des intérêts



## Exploitant

- Soutient le représentant du propriétaire et le niveau du Département pour la défense des intérêts
- Suit les événements ayant des incidences politiques ou légales (publications, échéances de délais, activités politiques au niveau communal) et transmet ces informations à armasuisse Immobilier à l'aide de la « Formule de contact concernant la défense active des intérêts auprès de tiers (IWD) »



## Fournisseur de prestations TIC

- Soutient le représentant du propriétaire et le niveau départemental dans la défense des intérêts



## Niveau du Département

- Sauvegarde les intérêts départementaux du DDPS en intégrant dans les activités les titulaires de rôles concernés
- Prend position au sujet de toutes les affaires qui
  - a) sont approuvées définitivement par le Parlement ou le Conseil fédéral.
  - b) intérêts du Département (p. ex. consultations des offices sur des lois, des ordonnances, des plans directeurs cantonaux, des planifications sectorielles, des inventaires naturels, des projets généraux de construction routière, etc.).
  - c) contiennent des aspects ne relevant pas de la propriété ( p. ex. cas d'incidences négatives sur les installations de transmission, l'espace aérien militaire, etc. ).

### e. Documents / formules

- Concept protections des Intérêts auprès de tiers