

# armasuisse Immobilier

Stratégie pour le propriétaire et le portefeuille

Idées directrices pour les unités de gestion (sites) 1/2025

Subdivision AA vert foncé.....	2
Subdivision B jaune.....	4
Subdivision C rouge.....	6
Subdivision CC rouge foncé.....	8
Subdivision O gris.....	9
Subdivision X noir.....	10

## Subdivision AA vert foncé

unités de gestion devant faire l'objet d'une utilisation militaire à long terme.

### Idées directrices armasuisse Immobilier

**Aménagement du territoire** : les conditions-cadres, en particulier la situation en matière de zones, doivent être influencées de sorte que l'utilisation militaire actuelle soit assurée sans restriction et soit garantie à l'avenir.

À cet effet, des planifications stratégiques individuelles sont ou seront élaborées, si cela est utile (plan de développement, concept d'affectation sur cette base). Les décisions pour l'aménagement du territoire relatives aux surfaces de construction et de développement militaire SCDM doivent être consignées dans le plan sectoriel militaire et dans le descriptif correspondant.

Dans les régions où la pression urbaine est forte, il est nécessaire de communiquer activement avec les communes et les cantons concernés (p. ex. en les informant sur les planifications stratégiques).

Un développement de zone en direction d'une utilisation civile est à éviter. En cas de développements dans l'environnement immédiat pouvant préjudicier à l'utilisation militaire, les intérêts doivent être préservés activement.

*Voir le « Concept de défense des intérêts envers des tiers »*

**Stratégie Sol** : la stratégie Sol suit trois principes :

1. Optimisation et garantie de la surface pour le développement des constructions et de l'utilisation militaires, en coordination avec les activités ayant un impact sur le territoire
2. Garantie de l'utilisation militaire, de la protection du sol et de la promotion de la biodiversité à l'aide d'une exploitation ciblée du sol
3. Définition de l'utilisation des processus et outils d'armasuisse Immobilier en rapport avec la « Stratégie Sol appliquée aux immeubles du DDPS »

*Voir la « Stratégie Sol appliquée aux immeubles du DDPS » du 26 avril 2023 (annexe 3 de la Stratégie pour le propriétaire et le portefeuille)*

**Biens-fonds** : les propres terrains ne peuvent pas être vendus. Cela vaut également pour les surfaces qui ne sont pas directement utilisées à des fins militaires aujourd'hui. Les terrains fédéraux doivent assurer l'existence à long terme des unités de gestion et permettre des évolutions futures. Le terrain peut à l'avenir servir directement pour des extensions ou être important en tant que compensation réelle lors de négociations pour l'acquisition de biens-fonds adaptés.

Pour la couverture des besoins et l'intégration de surfaces adjacentes, des terrains peuvent être acquis (achats de terrains stratégiques).

**Besoins** : les investissements visant la couverture de nouveaux besoins doivent être réalisés sur de tels sites sécurisés. Les constructions nouvelles, en particulier, doivent être effectuées sur des unités de gestion vert foncé.

**Maintenance** : la maintenance des objets est traitée de façon prioritaire dans cette unité de gestion. L'aptitude au service doit être assurée sur le moyen et le long terme. Les travaux d'entretien éventuellement en souffrance sont rattrapés.

*Voir la segmentation des objets et les stratégies normalisées*

**Principe pour les différents objets** (surtout objets dotés de la segmentation KB1.2) : les différents objets doivent être gérés en fonction de leur segmentation et de la stratégie correspondante (stratégie normalisée ou individuelle). Attention, ici aussi, il existe des objets individuels auxquels il sera renoncé à l'avenir ou dont l'utilisation à long terme n'est pas garantie.

*Voir la segmentation des objets et les stratégies normalisées*

### Idées directrices Territoire et environnement

**N+P (NPA)** : mesures d'après le programme Nature, paysage et armée (NPA) (10 étapes de travail du programme NPA) : la conservation, l'entretien et la valorisation ponctuelle des valeurs de la nature et du paysage sont assurés.

**Rayonnement ionisant (radon)** : les concentrations de radon doivent être mesurées périodiquement. En cas de dépassement de valeurs limites et/ou de mise en danger de personnes dans certaines situations (ORaP, art. 167, al. 2), des mesures organisationnelles ou techniques doivent être prises afin de réduire la concentration de radon.

**RNI** : les valeurs d'émission et d'immission de sources de rayonnement sont vérifiées. Le cas échéant, des assainissements sont effectués afin de garantir la protection des personnes conformément à l'ordonnance sur la protection contre le rayonnement non ionisant.

## Subdivision AA vert foncé

**Sites contaminés / sol** : mesures à prendre selon la situation (danger pour l'environnement, projet de construction...) afin d'éviter de contaminer davantage de sites, assainissement ou restrictions d'utilisation pour l'agriculture.

**Accidents majeurs** : mise en œuvre de toutes les mesures de réduction des risques appropriées qui sont conformes à l'état de la technique de sécurité et économiquement supportables.

**Eau (PGEE)** : mise en œuvre de toutes les mesures hautement (jusqu'à 5 ans) et moyennement (jusqu'à 10 ans) prioritaires.

Les mesures faiblement prioritaires (> 10 ans) sont réexaminées et leur priorité redéfinie au bout de 10 ans ou dans le cadre de la mise à jour de la PGEE.

La mise à jour de la PGEE doit être assurée.

**Air** : assainissement des productions de chaleur durant les délais d'assainissement OPair (normalement 5 ans).

Élaboration d'une variante d'étude pour la nouvelle production de chaleur.

Renoncement aux combustibles fossiles pour les remplacements et les constructions à neuf.

**Énergie** : efficacité énergétique et énergies renouvelables

Mise en œuvre systématique des directives du concept du DDPS en matière d'énergie et du programme d'exemplarité énergétique de la Confédération (y c. pour les installations de production d'énergie renouvelable, comme les installations photovoltaïques).

Optimisation de l'exploitation

Mise en œuvre de toutes les mesures hautement (retour sur investissement < 2 ans ou raisons impératives) et moyennement (retour sur investissement > 2 ans et ≤ durée d'utilisation) prioritaires découlant de la planification énergétique des sites (EA).

Dans le cadre de la mise à jour de l'EA, les mesures faiblement prioritaires (retour sur investissement indéterminé, mesures pour atteindre les objectifs) en découlant sont examinées en fonction de la situation et mises en œuvre le cas échéant.

**Bruit** : assainissement des pl tir avec toutes les mesures d'ici mi-2025 (y compris suivi et cadastre de bruit).

**Protection des monuments** : la maintenance et les travaux de modification tiennent compte comme il se doit de l'importance des monuments historiques (nationale, régionale, locale).

**Aménagement du territoire / défense des intérêts** : l'utilisation des biens immobiliers doit être garantie. Il convient aussi bien de préserver les utilisations militaires actuelles des restrictions occasionnées par les planifications de tiers que de garantir la marge de manœuvre nécessaire aux développements futurs.

Les besoins de tiers doivent être pris en compte dans la mesure où les intérêts du DDPS peuvent être préservés.

## Subdivision B jaune

Unité de gestion qui est réexaminée et dont l'utilisation militaire à long terme n'est pas assurée.

### Idées directrices armasuisse Immobilier

**Aménagement du territoire** : tant que l'unité de gestion est réexaminée, le développement de zone n'a pas besoin d'être suivi activement.

Pour une unité de gestion qui, en raison de son micro-emplacement ou de circonstances particulières, possède un potentiel de reclassement dans les zones constructibles, la possibilité d'une utilisation civile subséquente doit être prise en compte.

*Voir le « Concept de défense des intérêts envers des tiers »*

**Stratégie Sol** : la stratégie Sol suit trois principes :

1. Optimisation et garantie de la surface pour le développement des constructions et de l'utilisation militaires, en coordination avec les activités ayant un impact sur le territoire
2. Garantie de l'utilisation militaire, de la protection du sol et de la promotion de la biodiversité à l'aide d'une exploitation ciblée du sol
3. Définition de l'utilisation des processus et outils d'armasuisse Immobilier en rapport avec la « Stratégie Sol appliquée aux immeubles du DDPS »

*Voir la « Stratégie Sol appliquée aux immeubles du DDPS » du 26 avril 2023 (annexe 3 de la Stratégie pour le propriétaire et le portefeuille)*

**Biens-fonds** : les propres terrains ne peuvent ici être vendus qu'exceptionnellement dans des circonstances particulières. Cela vaut également pour les surfaces qui ne sont pas directement utilisées à des fins militaires aujourd'hui. Les terrains fédéraux doivent assurer l'existence à long terme des unités de gestion et permettre des évolutions futures. Le terrain peut à l'avenir servir directement pour des extensions ou être important en tant que compensation réelle lors de négociations pour l'acquisition de biens-fonds adaptés.

Pour la couverture des besoins et l'intégration de surfaces adjacentes, des terrains ne peuvent être acquis ici qu'à titre exceptionnel, dans des circonstances particulières.

**Besoins** : les investissements visant la couverture de nouveaux besoins doivent être évités et ne sont possibles qu'exceptionnellement, dans des circonstances particulières. Il convient de renoncer aux constructions nouvelles.

**Maintenance** : la maintenance des objets est généralement limitée au strict nécessaire (aptitude au service et responsabilité du propriétaire minimales). Les travaux d'entretien éventuellement en souffrance ne sont pas rattrapés (et continuent d'augmenter pour ces sites). Des dommages et une aptitude au service restreinte sont acceptés.

*Voir la segmentation des objets et les stratégies normalisées*

**Principe pour les différents objets** (surtout objets dotés de la segmentation KB4) : les différents objets doivent être gérés en fonction de leur segmentation et de la stratégie correspondante (stratégie normalisée ou individuelle).

*Voir la segmentation des objets et les stratégies normalisées*

### Idées directrices Territoire et environnement

**N+P (NPA)** : mesures d'après le programme Nature, paysage et armée (NPA) (10 étapes de travail du programme NPA) : la conservation et l'entretien des valeurs de la nature et du paysage sont assurés.

**Rayonnement ionisant (radon)** : les concentrations de radon doivent être mesurées périodiquement. En cas de dépassement de valeurs limites et/ou de mise en danger de personnes dans certaines situations (ORaP, art. 167, al. 2), des mesures organisationnelles ou techniques doivent être prises afin de réduire la concentration de radon.

**RNI** : les valeurs d'émission et d'immission de sources de rayonnement sont vérifiées. Le cas échéant, des assainissements doivent être effectués afin de garantir la protection des personnes conformément à l'ordonnance sur la protection contre le rayonnement non ionisant.

**Sites contaminés/sol** : mesures à prendre selon la situation (danger pour l'environnement, projet de construction...) afin d'éviter de contaminer davantage de sites, assainissement ou restrictions d'utilisation pour l'agriculture.

**Accidents majeurs** : mise en œuvre de toutes les mesures de réduction des risques appropriées qui sont conformes à l'état de la technique de sécurité et économiquement supportables.

**Eau (PGEE)** : mise en œuvre de toutes les mesures hautement prioritaires (jusqu'à 5 ans).

Les mesures moyennement prioritaires (jusqu'à 10 ans) doivent être mises en œuvre en tenant compte de l'utilisation résiduelle et subséquente.

## Subdivision B jaune

Les mesures faiblement prioritaires (> 10 ans) seront réexaminées au bout de 10 ans ou dans le cadre de la mise à jour de la PGEE (si l'utilisation restante est > 6 ans).

La mise à jour de la PGEE doit être assurée (si l'utilisation restante est > 5 ans).

**Air** : assainissement des productions de chaleur durant les délais d'assainissement OPair (normalement 5 ans).

Élaboration d'une variante d'étude pour la nouvelle production de chaleur. Les variantes fonctionnant aux combustibles fossiles (avec suppléments environnementaux à valeur ajoutée) sont autorisées à condition de respecter les MoPEC 2014 (législation cantonale sur l'énergie).

### **Énergie** : efficacité énergétique

Mesures d'efficacité énergétique dans le domaine de l'enveloppe de bâtiment uniquement en lien avec des mesures d'assainissement d'une portée similaire.

Autres mesures d'après l'initiative d'exemplarité énergétique de la Confédération, si elles sont rentables.

### Énergies renouvelables

Installations de production d'énergie renouvelable, p. ex. installations photovoltaïques, uniquement si elles sont rentables.

### Optimisation de l'exploitation

Mise en œuvre de toutes les mesures hautement (retour sur investissement < 2 ans ou raisons impératives) et moyennement (retour sur investissement > 2 ans et ≤ durée d'utilisation) prioritaires découlant de l'EA.

Dans le cadre de la mise à jour de l'EA, les mesures faiblement prioritaires (retour sur investissement indéterminé, mesures pour atteindre les objectifs) en découlant sont examinées en fonction de la situation et mises en œuvre le cas échéant.

**Bruit** : assainissement d'ici mi-2025 (y compris suivi et cadastre de bruit) en fonction de la durée d'utilisation restante :

< 2030 concentration sur les mesures d'exploitation et d'organisation.

> 2030 toutes les mesures.

**Protection des monuments** : la maintenance et les travaux de modification tiennent compte comme il se doit de l'importance des monuments historiques (nationale, régionale, locale).

**Aménagement du territoire / défense des intérêts** : l'utilisation résiduelle planifiée doit être garantie.

À cet effet, il faut clarifier suffisamment à l'avance la poursuite de l'utilisation ou l'utilisation subséquente.

Les planifications et les besoins de tiers doivent également être évalués dans la perspective d'une utilisation subséquente.

## Subdivision C rouge

Unité de gestion qui ne sera plus utilisée militairement à l'avenir et qui est radiée du parc principal.

### Idées directrices armasuisse Immobilier

**Aménagement du territoire** : la possibilité d'une utilisation civile subséquente doit être améliorée. La possibilité de placement sur le marché doit être recherchée ou accrue.

Pour une unité de gestion qui, en raison de son micro-emplacement ou de circonstances particulières, possède un potentiel de reclassement dans les zones constructibles, un tel reclassement doit être visé.

*Voir le « Concept de défense des intérêts envers des tiers »*

**Stratégie Sol** : la stratégie Sol suit trois principes :

1. Optimisation et garantie de la surface pour le développement des constructions et de l'utilisation militaires, en coordination avec les activités ayant un impact sur le territoire
2. Garantie de l'utilisation militaire, de la protection du sol et de la promotion de la biodiversité à l'aide d'une exploitation ciblée du sol
3. Définition de l'utilisation des processus et outils d'armasuisse Immobilier en rapport avec la « Stratégie Sol appliquée aux immeubles du DDPS »

*Voir la « Stratégie Sol appliquée aux immeubles du DDPS » du 26 avril 2023 (annexe 3 de la Stratégie pour le propriétaire et le portefeuille)*

**Biens-fonds** : les propres terrains peuvent être aliénés à la suite d'un examen approfondi (droit de superficie ou vente). Il convient toujours d'examiner si cela pourrait être important en tant que compensation réelle lors de négociations pour l'acquisition de biens-fonds.

Pour la couverture des besoins et l'intégration de surfaces adjacentes, il n'est généralement pas possible d'acquérir de terrain.

**Besoins** : les investissements visant la couverture de nouveaux besoins ne sont pas possibles.

**Maintenance** : on renonce au maximum aux mesures de maintenance, on suit une stratégie d'intervention. Les mesures de maintenance inévitables doivent être adaptées en fonction de la durée d'utilisation restante planifiée (au cas par cas en combinaison avec des mesures organisationnelles).

*Voir la segmentation des objets et les stratégies normalisées*

**Principe pour les différents objets** (surtout objets dotés de la segmentation KB6.1) : les différents objets doivent être gérés en fonction de leur segmentation et de la stratégie correspondante (stratégie normalisée ou individuelle).

*Voir la segmentation des objets et les stratégies normalisées*

### Idées directrices Territoire et environnement

**N+P (NPA)** : suspension du programme NPA. Réduction à un minimum de la conservation et de l'entretien des valeurs naturelles et paysagères.

En cas de vente, transfert de la responsabilité à l'acheteur.

Si la Confédération reste propriétaire, assurer la conservation et l'entretien des valeurs naturelles et paysagères.

**Rayonnement ionisant (radon)** : en fonction de la situation, les concentrations de radon peuvent être mesurées. Des mesures organisationnelles ou techniques doivent être prises pour réduire la concentration de radon en cas de dépassement des valeurs limites.

**RNI** : il faut évaluer au cas par cas et en fonction de la situation si les émissions et immissions des sources de rayonnement exigent des états des lieux, des évaluations ou des assainissements conformément à l'ordonnance sur la protection contre le rayonnement non ionisant.

**Sites contaminés / sol** : analyse, le cas échéant assainissement ou restriction d'utilisation pour l'agriculture avant la reddition.

**Accidents majeurs** : mise en œuvre des mesures appropriées pour réduire les risques qui sont disponibles d'après l'état de la technique de sécurité et qui sont économiquement supportables. Le rapport entre le risque existant, le gain en matière de sécurité et la durée d'utilisation restante doit être pris en compte de façon appropriée. Au premier plan figurent des mesures organisationnelles (entre autres utilisation restreinte de l'installation).

**Eau (PGEE)** : mise en œuvre des mesures hautement prioritaires (jusqu'à 5 ans) en tenant compte de l'utilisation résiduelle et subséquente (si possible par transfert xxx à l'utilisateur ultérieur).

**Air** : si possible, renoncer à un assainissement (prolongement du délai d'assainissement).

### Subdivision C rouge

En cas de panne/dysfonctionnement de la source de production de chaleur actuelle, pallier avec une réparation ou une solution provisoire, selon la durée d'utilisation restante ou subséquente.

Remplacement uniquement en cas d'utilisation subséquente.

**Énergie** : efficacité énergétique, énergies renouvelables et optimisation de l'exploitation

Mesures uniquement dans des cas exceptionnels, à condition d'être rentables.

**Bruit** : mesures uniquement dans des cas exceptionnels.

Assainissement par le biais de la fermeture d'ici à mi-2025.

**Protection des monuments** : mesures minimales si l'importance est nationale.

Mesures dans la perspective d'un transfert à un utilisateur ultérieur civil (importance nationale, régionale ou locale).

**Aménagement du territoire / défense des intérêts** : l'utilisation résiduelle planifiée doit être garantie.

La possibilité d'une utilisation subséquente doit être évaluée suffisamment à l'avance avec les cantons et les communes.

## Subdivision CC rouge foncé

Unité de gestion qui n'est plus utilisée militairement à l'heure actuelle, mais qui reste dans le parc principal comme réserve stratégique.

---

### Idées directrices armasuisse Immobilier

**Aménagement du territoire** : un développement de zone en direction d'une utilisation civile n'a pas besoin d'être suivi activement. La situation de zone doit être influencée de sorte qu'une utilisation militaire future reste assurée et non restreinte.

*Voir le « Concept de défense des intérêts envers des tiers »*

**Stratégie Sol** : la stratégie Sol suit trois principes :

1. Optimisation et garantie de la surface pour le développement des constructions et de l'utilisation militaires, en coordination avec les activités ayant un impact sur le territoire
2. Garantie de l'utilisation militaire, de la protection du sol et de la promotion de la biodiversité à l'aide d'une exploitation ciblée du sol
3. Définition de l'utilisation des processus et outils d'armasuisse Immobilier en rapport avec la « Stratégie Sol appliquée aux immeubles du DDPS »

*Voir la « Stratégie Sol appliquée aux immeubles du DDPS » du 26 avril 2023 (annexe 3 de la Stratégie pour le propriétaire et le portefeuille)*

**Biens-fonds** : les propres terrains ne peuvent pas être vendus. Les terrains fédéraux doivent assurer l'existence à long terme des unités de gestion et permettre des évolutions futures.

Des terrains peuvent être acquis exceptionnellement pour l'intégration de surfaces adjacentes.

**Besoins** : les investissements visant la couverture de nouveaux besoins ne sont pas possibles.

**Maintenance** : on renonce au maximum aux mesures de maintenance, on suit une stratégie d'intervention (au cas par cas, en association avec des mesures organisationnelles). Si des mesures de maintenance sont indispensables, se limiter au minimum absolu. Les objets ne pouvant plus être utilisés de façon rentable doivent être démolis.

*Voir la segmentation des objets et les stratégies normalisées*

**Principe pour les différents objets** (surtout objets dotés de la segmentation KB5) : les différents objets doivent être gérés en fonction de leur segmentation et de la stratégie correspondante (stratégie normalisée ou individuelle).

*Voir la segmentation des objets et les stratégies normalisées*

### Idées directrices Territoire et environnement

Non demandées



## Subdivision O gris

Unité de gestion qui n'est plus utilisée militairement et qui a été transférée du parc principal au parc à disposition.

---

### **Idées directrices armasuisse Immobilier**

**Principe pour les différents objets** : les différents objets doivent être gérés en fonction de leur segmentation et de la stratégie correspondante (stratégie normalisée ou individuelle).

*Voir la **segmentation des objets et les stratégies normalisées***

### **Idées directrices Territoire et environnement**

Non demandées

*Remarque :*

*objets dotés des segmentations DB et LB1*

## **Subdivision X noir**

Unité de gestion qui, en raison d'une déconstruction, d'une vente, etc., n'est plus dans le portefeuille du DDPS.

### **Idées directrices armasuisse Immobilier**

Idée directrice non nécessaire

### **Idées directrices Territoire et environnement**

Non demandées

*Remarque :*

*objets dotés de la segmentation parc liquidé LB.*