



Indiquer la classification du document

Concept / manuel de l'exploitant (BE-K / -H) pour

Objet / site Unité de gestion / UE

Désignation

Auteur

Prénom, nom Fonction Unité organisationnelle

Modèle

Version : 4.0
Auteur : LBA, LFB
Validation : Plate-forme pour la collaboration
Date de Validation : 31.08.2023

Guide pour l'élaboration d'un concept, respectivement d'un manuel de gestion: voir le fichier:
Guide_concept_manuel NSB, BE, BW_V2-00_FR ; Le guide est disponible comme [ici](#).



Suivi des modifications du BE-K / -H

Version	Date de validation	Description de la version

Pour l'élaboration

Lieu, date

Signature

Organisation, fonction
Nom Prénom

Approbation par l'organisation exploitante (CLA)

Lieu, date

Signature

Organisation, fonction
Nom Prénom

Vu par le FM

Lieu, date

Signature

Organisation, fonction
Nom Prénom

Distribution, abréviations, etc., en annexe

Table des matières

1	Récapitulation	5
1.1	Situation initiale	5
1.2	Objectifs	5
1.3	Exigences et mesures conceptuelles	5
2	Situation initiale	6
2.1	Délimitation	6
2.2	Organisation et tâches	6
2.3	Exigences conceptuelles	6
2.4	Bases	6
2.5	Interdépendances	6
3	État actuel	7
3.1	Vue d'ensemble des objets	7
3.2	Aménagement de base	7
3.3	Équipements techniques du bâtiment	7
3.4	Contrats	7
3.5	Programme de locaux	7
3.6	Expériences faites dans le cadre de l'exploitation de l'objet	7
4	Prestations et exigences de l'exploitant	8
4.1	États d'exploitation	8
4.2	Service Levels spécifiques à l'objet	8
4.3	Prestations complémentaires	8
4.4	Surfaces, moyens, dispositifs et véhicules d'exploitation	8
4.5	Exploitation du bâtiment	8
4.6	Prestations de services (support à l'engagement et à l'instruction)	11
5	Coûts et budget	12
5.1	Planification des ressources	12
5.2	Budget des moyens d'exploitation	12
6	Organisation	13
7	Délais	14
7.1	Calendrier	14
7.2	Étapes	14
8	Gestion des informations et des données	15
8.1	Flux d'informations	15
8.2	Classement de documents	15
8.3	Livraison des données	15

9	Glossaire	16
A	Annexes	17
A.1	Check-list relative aux concepts de l'exploitant	17
A.2	Vue d'ensemble des contrats conclus avec des tiers	17

1 Récapitulation

Résumé à l'attention des lecteurs ne disposant que de peu de temps. Esquisse des exigences de l'exploitant dans leur contexte. Présentation des constatations utiles à l'appréciation des coûts de l'exploitant et du niveau de réalisation de l'objectif. Résumé des principaux enseignements tirés ayant un impact sur la mise en œuvre.

1.1 Situation initiale

Brève description et résumé de la situation initiale (chapitre 2). Explication des motifs (p. ex. besoins, carences) à l'origine de ce projet.

1.2 Objectifs

Brève description des objectifs (objectifs importants pour l'exploitant) Quelle situation devrait être optimisée, et dans quelle mesure par rapport à la situation initiale ?

1.3 Exigences et mesures conceptuelles

Brève description et résumé des exigences et mesures conceptuelles (p. ex. concernant l'exploitant, la technique de sécurité, l'exploitation, la technique, les exigences en matière de construction). Les mesures décrites servent à atteindre les objectifs mentionnés importants pour l'exploitant. Concernant les contrats, il faut également indiquer les exigences de l'exploitant au sujet des contrats relevant du droit réel et du Code des obligations que conclut le représentant du propriétaire.

1.3.1 Aménagement de base

1.3.2 Équipements techniques du bâtiment

1.3.3 Contrats

1.3.4 Programme de locaux (exploitant)

1.3.5 Exploitation du bâtiment

1.3.6 Moyens d'exploitation (y c. véhicules et installations)

1.3.7 Coûts, organisation, délais et documents

2 Situation initiale

2.1 Délimitation

Description de l'unité considérée (p. ex. site, ouvrage, objet, bâtiment, installation). Fixation de la délimitation et du périmètre à considérer, respectivement des bâtiments, installations et systèmes à intégrer dans ce plan et ce manuel de l'exploitant. Joindre le plan de situation (p. ex. présentation des immobilisations principales (AA) sous la forme de graphiques ou de tableaux et des immobilisations annexes, conformément à la structure enregistrée dans SAP).

2.2 Organisation et tâches

Description des tâches, des prestations et des responsabilités également sous l'angle de la délimitation par rapport aux autres rôles et organisations. La présentation et la description doivent être spécifiques à l'objet.

2.2.1 Organisation exploitante

2.2.2 Organisation de projet

2.3 Exigences conceptuelles

Formulation des objectifs et des exigences découlant des expériences faites jusqu'à ce jour dans l'exploitation (p. ex. optimisation des prestations de l'exploitant, optimisation des coûts de l'exploitant, amélioration du standard de sécurité, amélioration de la conformité légale).

2.4 Bases

Prise en compte des bases conceptuelles (p. ex. PGEE / CAE). Compilation des autres documents importants s'appliquant. Les données imposées par le représentant du propriétaire s'appliquent (**DImmo-cadres et / ou DImmo spécifiques**). Les conditions imposées relatives à l'environnement (par exemple dangers naturels, radon, rayonnement, protection des eaux, protection des monuments, sites contaminés) doivent être prises en compte. **Le lien doit être établi avec les dispositions d'exploitation DImmo (règlement d'utilisation).**

2.5 Interdépendances

Existe-t-il des interdépendances et des interfaces avec d'autres organisations (p. ex. autorités cantonales, tiers), sites et projets immobiliers ?

3 État actuel

Ce chapitre contient la présentation des informations importantes concernant l'état actuel ou un résumé d'informations provenant du manuel de l'exploitant.

3.1 Vue d'ensemble des objets

Présentation de tous les objets concernés par le projet (harmonisation avec le Facility Manager).

3.2 Aménagement de base

Vue d'ensemble grossière de l'effectif de l'aménagement de base et mention de leur état ainsi que de la nécessité de procéder à un remplacement dans le cadre du projet. L'effectif détaillé doit être joint en annexe.

3.3 Équipements techniques du bâtiment

Présentation grossière de l'effectif des équipements techniques du bâtiment et de leur état, et renvoi à la conformité au droit. L'effectif détaillé doit être joint en annexe.

3.3.1 Concept des équipements techniques du bâtiment

3.3.2 Production de chaleur

3.3.3 Ventilation

3.3.4 Froid / climatisation

3.3.5 Électricité

3.3.6 Domotique

3.3.7 Eaux / eaux usées

3.4 Contrats

Renvoi aux contrats existants (nettoyage, entretien des environs, approvisionnement et élimination, inspection et maintenance, etc.). La récapitulation détaillée peut aussi figurer en annexe.

3.5 Programme de locaux

Récapitulation des locaux actuellement utilisés par l'exploitant, par exemple dépôt pour le concierge, local de nettoyage, vestiaire, bureau du concierge de l'exploitant, etc.

3.6 Expériences faites dans le cadre de l'exploitation de l'objet

Expériences faites dans le cadre de l'exploitation, spécificités, influence sur les exigences et le choix des matériaux, etc.

4 Prestations et exigences de l'exploitant

4.1 États d'exploitation

Quels sont les états d'exploitation de l'exploitant ? Quels éléments l'exploitant impose-t-il à l'exploitation (p. ex. relations optimales entre les fonctions) ? La représentation et la description des états d'exploitation sont effectuées spécifiquement au niveau de l'objet.

4.1.1 Exploitation normale

4.1.2 Exploitation nocturne et exploitation pendant les week-ends

4.1.3 Exploitation pendant les vacances de l'entreprise (jours fériés)

4.2 Service Levels spécifiques à l'objet

Y a-t-il des divergences par rapport à la SLA-cadre et à la SLA spécifique ? Existe-t-il des Service Levels spécifiques à l'objet dont il a fallu tenu compte ?

4.3 Prestations complémentaires

Existe-t-il des prestations supplémentaires ? Présentation des prestations supplémentaires correspondantes et des éventuelles interfaces avec d'autres organisations ou rôles.

4.4 Surfaces, moyens, dispositifs et véhicules d'exploitation

Présentation des surfaces, moyens, dispositifs et véhicules d'exploitation futurs, avec indication des exigences concernant l'espace et l'exploitation.

4.4.1 Surfaces d'exploitation

4.4.2 Moyens d'exploitation

4.4.3 Installations d'exploitation

4.4.4 Véhicules d'exploitation

4.5 Exploitation du bâtiment

4.5.1 Aménagement de base

4.5.2 Nettoyage

Bases

Présentation des bases (p. ex. concepts existants, bonnes expériences faites avec d'autres projets, lois et directives importantes). Tenir compte des documents « ouvrage de référence de la BLA pour le nettoyage des bâtiments » et « produits de nettoyage et matériel d'usage de la BLA ».

Concepts / schémas de fonctionnement

Les différents schémas de fonctionnement illustrent les flux de personnes et de matériel ainsi que les fréquences, tout en présentant les interfaces. Présentation dans des diagrammes de fonctions, des diagrammes de déroulement et / ou des tableaux.

Données de la planification des besoins

Comparaison entre les prestations théoriques et les prestations effectives. La récapitulation détaillée des données et informations nécessaires à la planification des besoins assistée par outil (IGM-SAP / BPT-SAP) doit être jointe en annexe.

4.5.3 Services domestiques (conciergerie)

Bases

Présentation des bases (par exemple concepts existants, bonnes expériences faites avec d'autres projets, lois et directives importantes).

Concepts / schémas de fonctionnement

Les différents schémas de fonctionnement illustrent les flux de personnes et de matériel ainsi que les fréquences, tout en présentant les interfaces. Présentation dans des diagrammes de fonctions, des diagrammes de déroulement et / ou des tableaux.

Données de la planification des besoins

Comparaison entre les prestations théoriques et les prestations effectives. La récapitulation détaillée des données et informations nécessaires pour la planification des besoins assistée par outil (IGM-SAP / BPT-SAP) doit être jointe en annexe.

4.5.4 Entretien des environs, service hivernal

Bases

Présentation des bases (p. ex. concepts existants, bonnes expériences faites avec d'autres projets, lois et directives importantes).

Concepts / schémas de fonctionnement

Les différents schémas de fonctionnement illustrent les flux de personnes et de matériel ainsi que les fréquences, tandis que les interfaces sont présentées. Présentation dans des diagrammes de fonctions, des diagrammes de déroulement et / ou des tableaux.

Données de la planification des besoins

Comparaison entre les prestations théoriques et les prestations effectives. La récapitulation détaillée des données et informations nécessaires pour la planification des besoins assistée par outil (IGM-SAP / BPT-SAP) doit être jointe en annexe.

.

4.5.5 Service de contrôle et de sécurité

Bases

Présentation des bases (par exemple concepts existants, bonnes expériences faites avec d'autres projets, lois et directives importantes).

Concepts / schémas de fonctionnement

Les différents schémas de fonctionnement illustrent les flux de personnes et de matériel ainsi que les fréquences, tandis que les interfaces sont présentées. Présentation dans des diagrammes de fonctions, des diagrammes de déroulement et / ou des tableaux.

Données de la planification des besoins

Comparaison entre les prestations théoriques et les prestations effectives. La récapitulation détaillée des données et informations nécessaires pour la planification des besoins assistée par outil (IGM-SAP / BPT-SAP) doit être jointe en annexe.

4.5.6 Approvisionnement et élimination

Bases

Présentation des bases (par exemple concepts existants, PGEE / CAE, bonnes expériences faites avec d'autres projets, lois et directives importantes). Le CAE est le concept de niveau supérieur et est, en partie, contraignant pour l'exploitant.

Concepts / schémas de fonctionnement

Les différents schémas de fonctionnement présentent les flux de personnes et de matériel ainsi que des fréquences. Présentation des interfaces. Présentation dans des diagrammes de fonctions, des diagrammes de déroulement et / ou des tableaux.

Données de la planification des besoins

Comparaison entre les prestations théoriques et les prestations effectives. La récapitulation détaillée des données et informations nécessaires pour la planification des besoins assistée par outil (IGM-SAP / BPT-SAP) doit être jointe en annexe.

4.5.7 Inspection et maintenance

Bases

Présentation des bases (par exemple concepts existants, PGEE / CAE, bonnes expériences faites avec d'autres projets, lois et directives importantes).

Concepts / schémas de fonctionnement

Les différents schémas de fonctionnement illustrent les flux de personnes et de matériel ainsi que les fréquences, tandis que les interfaces sont présentées.

Tests intégraux pendant l'exploitation

Présentation des tests pendant la phase d'utilisation, sur la base des exigences relatives aux tests intégraux dans le cadre de la mise en service.

Données de la planification des besoins

Comparaison entre les prestations théoriques et les prestations effectives. La récapitulation détaillée des données et informations nécessaires pour la planification des besoins assistée par outil (IGM-SAP / BPT-SAP) doit être jointe en annexe.

4.5.8 Décompte des charges de chauffage et d'exploitation

4.6 Prestations de services (support à l'engagement et à l'instruction)

4.6.1 Prestations « Indoor »

Bases

Présentation des bases (p. ex. concepts existants, bonnes expériences faites avec d'autres projets).

Concepts / schémas de fonctionnement

Les différents schémas de fonctionnement illustrent les flux de personnes et de matériel ainsi que les fréquences, tandis que les interfaces sont présentées.

Exigences

Présentation, par phase, des exigences concernant les prestations Indoor (p. ex. exigences concernant le soutien à l'engagement et à l'instruction).

4.6.2 Prestations « Outdoor »

Bases

Présentation des bases (p. ex. concepts existants, bonnes expériences faites avec d'autres projets).

Concepts / schémas de fonctionnement

Les différents schémas de fonctionnement illustrent les flux de personnes et de matériel ainsi que les fréquences, tandis que les interfaces sont présentées.

4.6.3 Instruction, initiation et conduite de militaires

Bases

Présentation des bases (p. ex. concepts existants, bonnes expériences faites avec d'autres projets).

Concepts / schémas de fonctionnement

Les différents schémas de fonctionnement illustrent les flux de personnes et de matériel ainsi que les fréquences, tandis que les interfaces sont présentées.

Données de la planification des besoins

Comparaison entre les prestations théoriques et les prestations effectives. La récapitulation détaillée des données et informations nécessaires pour la planification des besoins assistée par outil (IGM-SAP / BPT-SAP) doit être jointe en annexe.

5 Coûts et budget

5.1 Planification des ressources

Planification des ressources : avec incidences sur le personnel (combien de postes à 100 % doivent pouvoir être pourvus engagés à quel moment en disposant de quelles capacités / formations), avec incidences financières (achat de prestations, achat de biens, etc.)

5.1.1 Besoin actuel de ressources

5.1.2 Besoin futur de ressources

5.2 Budget des moyens d'exploitation

Planification et budgétisation des moyens d'exploitation

6 Organisation

Indications au sujet du prestataire, propres prestations / prestations de tiers, responsabilités, prestations de l'exploitant importantes sur le plan immobilier qui ont été déléguées au locataire (DIBL), etc.

7 Délais

Les délais (étapes) importants pour l'exploitant ont-ils été intégrés dans le calendrier? Planification détaillée des mises en service et des reprises.

7.1 Calendrier

7.2 Etapes

8 Gestion des informations et des données

8.1 Flux d'informations

Les documents importants pour l'exploitant sont-ils définis et communiqués à l'équipe de planification?
L'exploitant harmonise sa documentation avec le FM.

8.2 Classement de documents

Quels standards de documentation à respecter ont été définis (par exemple les actes de l'ouvrage, la documentation de projet)?

8.3 Livraison des données

9 Glossaire

Désignation	Définition
Equipement d'exploitation	Equipements intégrés servant à une utilisation spécialisée du bâtiment (installation spécifique à l'utilisation du bâtiment), voir code des frais de construction / CFC 3.
Moyens d'exploitation	<p>Les moyens d'exploitation sont tous les outils de travail, y compris les moyens TIC annexes. Il s'agit d'objets mobiles ou d'objets qui peuvent être fixés / enlevés sans dépenses ou interventions importantes. Une distinction est faite entre les moyens d'exploitation de l'utilisateur et ceux de l'exploitant.</p> <p>Comme définition subordonnée, on utilise le terme de «moyens d'exploitation non réels». Il désigne le matériel de l'armée normalement affecté à cette dernière, qui est mis à disposition temporairement à des fins d'exploitation.</p>
Véhicules d'exploitation	<p>Par véhicules d'exploitation réels on entend des véhicules immatriculés, nécessaires à l'exploitation immobilière, dont les coûts sont inclus dans le calcul du produit. Par véhicules d'exploitation non réels on entend des véhicules immatriculés, faisant partie du pool de véhicules de la troupe, mais qui sont mis à la disposition des entreprises à des fins d'exploitation, leurs coûts ne sont pas inclus dans le calcul du produit.</p>

A Annexes

A.1 Check-list relative aux concepts de l'exploitant

Joindre la check-list relative aux concepts de l'exploitant intégralement remplie

A.2 Vue d'ensemble des contrats conclus avec des tiers

Vue d'ensemble des contrats conclus avec des tiers (prestations de tiers par produit)