



Spécifier la classification

Concept / manuel de gestion (concept /manuel BW) pour

Objet / site Unité de gestion / UE

Désignation

Auteur

Prénom, nom Fonction Unité organisationnelle

Modèle

Version	4.0
Auteur	armasuisse Immobilier, Facility Management
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 : FM1 Harmonisation du concept / manuel d'utilisation, de sécurité et d'exploitation (NSB), du concept / manuel de gestion (BW), et du concept / manuel de l'exploitant (BE).



Suivi des modifications du concept / manuel BW

Version	Date de validation	Description de la version

Pour l'élaboration

Lieu, date	Signature
Organisation, fonction NOME, Prénom	

Distribution

Inhalt

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	Sites et objets	7
3.1	Vue d'ensemble du site et des objets	7
3.2	Etats d'exploitation	7
3.3	Concepts relatifs au site.....	7
3.4	Etat de l'objet	7
3.5	Besoin de remise en état	7
4	Organisation et contrats.....	8
4.1	Organisation de la gestion/de l'exploitant	8
4.2	Prestations de gestion	8
4.3	Contrats	8
5	Exigences de gestion	9
5.1	Corrélations au niveau supérieur	9
5.2	Ensemble de concepts.....	9
5.3	Exigences spéciales	9
6	Finances et coûts	10
6.1	Chose louée	10
6.2	Loyer actuel	10
6.3	Evolution du loyer	10
6.4	Calcul du loyer	10
7	Justificatif de l'économicité	11
7.1	Coûts du cycle de vie	11
7.2	Economicité	11
8	Délais	12
8.1	Calendrier et étapes.....	12
9	Gestion des informations et des données	13
9.1	Flux d'informations	13
9.2	Classement de documents	13

A	Annexes	14
A.1	Répertoire des abréviations	14
A.2	Matrice de données	14
A.3	Dispositions contraignantes pour l'immobilier spécifiques au site	14
A.3.1	Carte d'ensemble des DImmo spécifiques	14
A.3.2	Dispositions générales relatives à l'élaboration de dispositions d'exploitation .	14
A.3.3	Conditions imposées et restrictions d'utilisation provenant du Facility Management	14
A.3.4	Conditions relatives à l'exploitation de la place d'armes imposées dans le cadre de projets de construction (conditions OAPCM)	14
A.4	Autres annexes	14

1 Récapitulation

Résumé à l'attention des lecteurs ne disposant que de peu de temps. Esquisse des exigences de l'exploitation dans leur contexte. Présentation des constatations faites utiles à l'appréciation des coûts de la gestion et du niveau de réalisation de l'objectif. Résumé des principaux enseignements tirés qui exercent une influence déterminante sur la mise en oeuvre.

1.1 Situation initiale

Brève description et résumé de la situation initiale. Décrire le déclencheur des modifications effectives et prévues (par exemple changements d'affectation).

...

1.2 Objectifs

Brève description et résumé des objectifs (par exemple les objectifs ayant des incidences sur la gestion). Les motifs et les déclencheurs de l'élaboration du présent concept / manuel BW doivent être décrits ici.

...

1.3 Exigences et mesures conceptuelles

Brève description et résumé des exigences conceptuelles (par exemple exigences à l'attention de la Gestion de projets de constructions) et des mesures (par exemple concernant l'exploitant, la technique de sécurité, l'exploitation, la technique, la construction). Ce chapitre contient notamment les explications / solutions en relation avec les objectifs selon le chapitre 1.2. Il faut indiquer quels documents contraignants ou de base doivent être respectés.

...

2 Situation initiale

2.1 Délimitation

Description de l'unité considérée (par exemple site, ouvrage, objet, bâtiment, installation). Fixation de la délimitation et du périmètre à considérer, respectivement des bâtiments, installations et systèmes à intégrer dans ce concept ou manuel de gestion. Présentation de la situation actuelle de l'unité à examiner et mention des mesures gelées; concentration sur le concept / manuel BW. Il faut par ailleurs décrire les changements à venir (comparaison situation actuelle / situation visée). Description détaillée du déroulement du projet (par exemple. les étapes). Joindre un plan de situation (par exemple présentation des immobilisations principales AA sous la forme de graphiques ou de tableaux et des immobilisations annexes, conformément à la structure enregistrée dans SAP). Ce chapitre est la base du chapitre 4, notamment du chapitre 4.3, pour ce qui est des contrats.

...

2.2 Organisation et tâches

Présentation de l'organisation de gestion et, dans le concept BW, de l'organisation de projet du Facility Management. Description des tâches, des prestations et des responsabilités également sous l'angle de la délimitation par rapport aux autres rôles et organisations. Ce chapitre est la base du chapitre 4, notamment des chapitres 4.1 et 4.2. La situation actuelle est décrite ici, et la situation visée l'est au chapitre 4.

...

2.3 Exigences conceptuelles

Formulation des objectifs et des exigences découlant des expériences faites jusqu'à ce jour dans la gestion (par exemple optimisation du point de vue de la gestion, planification de la gestion, clarification de l'ensemble de concepts, optimisation des coûts de gestion, clarification des situations contractuelles). Quelles exigences s'appliquent pour passer d'une situation actuelle à une situation visée ?

...

2.4 Bases

Prise en compte de l'ensemble de concepts et des critères imposés ayant des incidences sur l'immobilier (DImmo-cadres et/ou DImmo spécifiques au site). Les DImmo spécifiques au site doivent être énumérées dans l'annexe au manuel de gestion. Récapitulation des documents s'appliquant, avec une brève explication. Le lien avec les dispositions d'exploitation DImmo (règlement d'utilisation) doit être établi.

...

2.5 Interdépendances

Existe-t-il des interdépendances et des interfaces avec d'autres organisations, sites et projets immobiliers? Des affectations civiles sont-elles prévues en plus de l'affectation militaire (prescription spéciales)? Des réserves de terrain sont-elles définies?

...

3 Sites et objets

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

3.1 Vue d'ensemble du site et des objets

Présentation des objets sur lesquels porte le projet. Description de la conformité à l'affectation de la zone (par exemple, quelle est l'affectation de la zone concernée, quelles sont les communes politiques concernées? Présentation du plan de zones). Description du périmètre de planification (par exemple périmètre de planification déclaré, compétences, représentation de la zone des constructions militaires). Ce chapitre doit en outre comporter l'indication des inscriptions au Registre foncier dont il doit être tenu compte (par exemple les rapports de propriété, les servitudes et les annotations) ainsi que celle des bâtiments existants (tableau avec les objets existants sur le site concerné) et des surfaces des environs (tableau).

...

3.2 Etats d'exploitation

Description des états d'exploitation du point de vue du Facility Management (par exemple utilisation privée de sites et de bâtiments, manifestations sur le site, exploitation avec troupes, exploitation sans troupes, etc.).

...

3.3 Concepts relatifs au site

Présentation des concepts existants concernant le site.

...

3.4 Etat de l'objet

Description des états de l'objet (extrait du rapport de base Etats de l'objet / objets). Renvoi aux appréciations de l'état et donc aussi au besoin de remise en état.

...

3.5 Besoin de remise en état

Présenter le besoin de remise en état et se référer au chapitre 6 Finances et coûts. Prise en compte de l'appréciation de l'état. Extraits de la planification pluriannuelle (tableaux).

...

4 Organisation et contrats

4.1 Organisation de la gestion/de l'exploitant

Quels critères imposés existent au sujet des organisations de la gestion et de l'exploitant?

Présentation détaillée des relations entre les rôles et des relations contractuelles. Description des compétences et des responsabilités. Les descriptifs de rôles selon le portail immobilier du DDPS constituent les bases de l'organisation par objet ou par projet. Par conséquent, ce projet doit comporter les informations relatives à l'objet ou au projet.

...

4.2 Prestations de gestion

Les prestations de gestion sont-elles harmonisées avec l'utilisation prévue, et définies? Quelles sont les variantes de gestion possibles dans le cadre de l'utilisation future? Présentation des prestations dans la matrice de prestations, avec attribution des responsabilités (DEBI). Des écarts spécifiques à l'objet par rapport aux Service Levels sont possibles et doivent être documentés. Les prestations de gestion / de l'exploitant sont fixées dans le portail immobilier du DDPS et dans les SLA-cadres et SLA spécifiques EV-BE. Il faut donner dans ce chapitre les informations par objet ou par projet, c'est-à-dire les cas où l'on s'écarte des standards (par exemple les prestations relatives à l'aménagement de base / aux aménagements pour le locataire). Existe-t-il des prestations supplémentaires ou des caractéristiques comparativement aux standards fixés et dont il doit être tenu compte?

...

4.3 Contrats

Fournir ici une vue d'ensemble des contrats «de haut en bas», c'est-à-dire en commençant avec les contrats conclus avec des tiers comme des contrats portant sur des biens-fonds, ensuite des contrats portant sur l'intérieur de biens-fonds, puis des contrats portant sur le bâtiment comme des baux à loyer, ensuite des contrats constitutifs de servitudes, etc. → But: garantir l'intégralité et la systématique. Les documents contractuels réglant les relations entre les intéressés sont-ils connus, respectivement ont-ils été redéfinis? Les mesures nécessaires doivent être présentées. Les contrats figurent dans la liste des contrats (SAP, rapport 2b). Des adaptations des contrats et des conventions sont-elles nécessaires?

...

5 Exigences de gestion

5.1 Corrélations au niveau supérieur

Les corrélations existant au niveau supérieur pour la gestion sont-elles clarifiées et documentées (par exemple l'approvisionnement et l'élimination, l'équipement / la desserte du fonds, la sécurité, la flexibilité d'utilisation). Le CAE est édicté au niveau supérieur et est, en partie, une disposition contraignante pour l'exploitant pour le pilotage de l'ensemble de l'infrastructure d'approvisionnement et d'élimination. Dans ce chapitre, l'accent est mis sur les corrélations au niveau supérieur aux niveaux de l'unité de gestion / de l'unité économique / du site. De plus, il faut tenir compte ici des dispositions provenant du niveau stratégique ou de la gestion du portefeuille.

...

5.2 Ensemble de concepts

Elaboration d'une vue d'ensemble des concepts existants et à élaborer. Se référer ici à l'ensemble de concepts. Ce dernier doit être complété avec des documents qui ne figurent peut-être pas dans l'ensemble de concepts. Quels documents existent déjà et sont à jour, et lesquels doivent encore être établis? Présentation de l'ensemble de concepts avec indication en couleur des documents existants ou devant encore être établis.

...

5.3 Exigences spéciales

Quelles exigences spécifiques relatives à la gestion doivent être définies? Quelles sont les exigences particulières concernant les prestations de l'exploitant? Présentation des incidences des chapitres 5.1 et 5.2 sur les prestations de l'exploitation, comme divergences par rapport aux standards selon les SLA-cadre et spécifique.

...

6 Finances et coûts

6.1 Chose louée

Qu'est-ce qui appartient/n'appartient pas à la chose louée?

...

6.2 Loyer actuel

Présentation, sous la forme de tableaux, des coûts et des recettes sur la base du compte de l'immeuble (rapport BW 6.b modèle de compte de l'immeuble). Présentation du taux de couverture des coûts à partir des coûts et des recettes (motivation).

...

6.3 Evolution du loyer

Estimation du loyer futur sur la base des mesures de construction.

...

6.4 Calcul du loyer

La matrice de données complète est la base du calcul du loyer (MiKoRe) (voir les directives techniques Calcul des coûts de location).

...

7 Justificatif de l'économicité

7.1 Coûts du cycle de vie

Quelles bases ont fourni l'examen de l'économicité (WIBE) / le calcul de l'économicité (WIRE)? Des inputs ont-ils été élaborés en vue de calculs futurs de l'économicité? Des coûts du cycle de vie ont-ils été calculés pour les mesures à des fins d'optimisation du projet? Les variantes sont-elles économiques? Les coûts du cycle de vie ont-ils été déterminés, et des mesures d'optimisation du projet ont-elles été proposées?

...

7.2 Economicité

Pour quelles variantes existe-t-il un justificatif de l'économicité? Description des variantes (par exemple statut quo, variante 1, etc.). Les variantes ont-elles été harmonisées avec SIP et BM?

...

8 Délais

8.1 Calendrier et étapes

Les délais (étapes) importants pour la gestion ont-ils été intégrés dans le calendrier? Planification détaillée de la mise en service, de la reprise et de la remise. Elaboration du calendrier avec les étapes (par exemple thème, qui, quand). Présentation, respectivement renvoi au programme de planification et de construction.

...

9 Gestion des informations et des données

9.1 Flux d'informations

Les bases de la documentation sont les directives techniques Actes de l'ouvrage et les directives techniques Actes de projets immobiliers. Le FM coordonne les documentations requises pour le locataire, l'utilisateur et l'exploitant. Les documents importants pour l'exploitant et pour la gestion sont-ils définis et communiqués à l'équipe de planification?

...

9.2 Classement de documents

Quels standards de documentation à respecter ont été définis (par exemple les actes de l'ouvrage, la documentation de projet)? Description du classement des documents du FM.

...

A Annexes

A.1 Répertoire des abréviations

[Abréviations utilisées](#)

Abréviation	Signification

A.2 Matrice de données

[Matrice de données complète](#)

...

A.3 Dispositions contraignantes pour l'immobilier spécifiques au site

A.3.1 Carte d'ensemble des DImmo spécifiques

A.3.2 Dispositions générales relatives à l'élaboration de dispositions d'exploitation

A.3.3 Conditions imposées et restrictions d'utilisation provenant du Facility Management

A.3.4 Conditions relatives à l'exploitation de la place d'armes imposées dans le cadre de projets de construction (conditions OAPCM)

A.4 Autres annexes