



Produits

Table des matières

1	Chose louée	4
1.1	Surfaces, objets	4
1.2	Installations, transformations et aménagements spécifiques au locataire	5
1.3	Aménagement de base	6
2	Exploitation du bâtiment	8
2.1	Nettoyage	8
2.2	Services de conciergerie	8
2.3	Entretien des environs, service hivernal	9
2.4	Service de contrôle et de sécurité	10
2.5	Approvisionnement et élimination	11
2.6	Inspection et maintenance	12
2.7	Décompte des charges de chauffage et d'exploitation	13
2.8	Retrait du service / désaffectation	13
3	Prestations de services	15
3.1	Restitution d'objets	15
3.2	Gestion à titre fiduciaire	15
3.3	Soutien à l'engagement et à l'instruction	16
3.4	Prestations de conseil et de support	16



Vue d'ensemble des spécifications du produit

Les spécifications du produit sont des bases qualitatives servant à l'établissement des conventions et des documents d'exécution détaillés.

N° Groupe de produits	Obligation de percevoir la présentation chez EV*	Obligation de percevoir la présentation chez EV**		N° Groupe de produits
Chose louée	X X X			Surfaces, objets Installations, transformations et aménagements spécifiques au locataire Aménagement de base
Exploitation du bâtiment		X X X X X X		Nettoyage ***) Services de conciergerie ***) Entretien des environs, service hivernal ***) Service de contrôle et de sécurité Approvisionnement et élimination Inspection et entretien Décompte des charges de chauffage et d'exploitation Désaffectation
Prestations de services	X		X X X	Restitutions d'objets Gestion à titre fiduciaire Soutien à l'engagement et à l'instruction Prestations de conseil et de support

Illustration 1 : Vue d'ensemble des spécifications du produit

- *) Pour les bâtiments administratifs et les bureaux dans la région de Berne : solution transitoire conformément à la convention-cadre de location.
- **) À l'exception des prestations supplémentaires dont la perception n'est pas obligatoire (à fixer au cas par cas).
De plus, le locataire / l'utilisateur peut fournir de propres prestations au niveau opérationnel, notamment si elles sont importantes pour l'engagement ou permettent d'exploiter des synergies avec le domaine principal d'activités ; la compétence de délégation dans le domaine de la défense appartient à l'exploitant BLA.
- ***) Les produits " nettoyage ", " service de conciergerie " et " entretien des environs et service hivernal " doivent être récapitulés au niveau 6 du plan comptable du NMC (nouveau modèle de comptes de la Confédération) sous le titre " Prise en charge et entretien ".

Seuls les produits pour lesquels la responsabilité est assumée par le représentant du propriétaire ou par l'exploitant figurent dans la liste. Les produits pour lesquels les prestations sont fournies par d'autres organes de la Confédération ou du DDPS, ou encore par le locataire lui-même, ne figurent pas dans la liste.

Prestations de base

- Les prestations de base sont convenues entre le prestataire et le destinataire de la prestation dans le cadre de conventions périodiques
- Les prestations de base sont fournies au fur et à mesure ou selon le besoin sans qu'un mandat supplémentaire ne soit nécessaire
- La perception ou la fourniture des prestations sont obligatoires

Prestations supplémentaires

- Les prestations supplémentaires sont convenues chaque année comme paquet global par produit (postes budgétaires). Elles sont décrites concrètement au cas par cas dans le cadre du volume convenu et commandées selon la réglementation des compétences séparée.

Il existe les relations suivantes entre les prestations de base et les prestations supplémentaires d'une part, et la structure de niveau supérieur du NMC de l'autre :

Structure NMC	IBL Prestations de l'exploitant importantes sur le plan de l'immobilier	NIBL Prestations de l'exploitant non importantes sur le plan de l'immobilier
Chose louée <ul style="list-style-type: none"> • Mise à disposition de la chose louée aménagée, y compris les installations, transformations et aménagements spécifiques au locataire, et y compris l'aménagement de base 	Prestations de base <ul style="list-style-type: none"> • Surfaces, objets • Installations, transformations et aménagements spécifiques au locataire • Aménagement de base 	<ul style="list-style-type: none"> • Néant
Prestations de services spécifiques à l'objet <ul style="list-style-type: none"> • Coûts annexes, de chauffage et de préparation d'eau chaude : prestations découlant de l'utilisation de la chose (au niveau du bâtiment) et pouvant être facturées séparément en vertu du droit sur le bail à loyer (référence aux surfaces d'usage général et aux frais généraux) 	Prestations de base <ul style="list-style-type: none"> • Nettoyage • Services de conciergerie • Entretien des environs, service hivernal • Services de contrôle et de sécurité • Approvisionnement et élimination • Inspection et entretien • Décompte des charges de chauffage et d'exploitation 	<ul style="list-style-type: none"> • Néant
Prestations de services spécifiques à l'utilisateur <ul style="list-style-type: none"> • Prestations de services fournies régulièrement en corrélation directe avec la surface louée, et prestations d'approvisionnement et d'élimination 	Prestations de base <ul style="list-style-type: none"> • Nettoyage • Services de conciergerie • Entretien des environs, service hivernal • Approvisionnement et élimination 	<ul style="list-style-type: none"> • Néant
Prestations supplémentaires <ul style="list-style-type: none"> • Prestations supplémentaires d'exploitation du bâtiment et prestations de services 	Prestations supplémentaires <ul style="list-style-type: none"> • Nettoyage • Services de conciergerie • Entretien des environs, service hivernal • Services de contrôle et de sécurité • Approvisionnement et élimination • Désaffectation • Prestations de services • Gestion à titre fiduciaire • Prestations de conseil et de support 	Prestations de services <ul style="list-style-type: none"> • Restitutions d'objets • Soutien à l'engagement et à l'instruction

Immeubles administratifs de l'OFCL

La structure des produits et les spécifications de l'OFCL s'appliquent pour les immeubles administratifs de l'OFCL dans la région de Berne.

1 Chose louée

1.1 Surfaces, objets

Etendue des prestations

La location comporte la mise à disposition des surfaces et objets loués aménagés (en règle générale : immeubles complets ou unités économiques complètes), y compris toutes les prestations du propriétaire usuelles dans la branche qui en découlent, de manière à garantir l'aptitude convenue à l'utilisation, en respectant toutes les dispositions légales et instructions internes au DDPS en vigueur.

Font notamment aussi partie des surfaces louées / des objets loués (voir aussi les spécifications détaillées de la chose louée) :

- Composantes passives de l'équipement informatique et de la téléphonie (jusqu'à la prise)
- Ascenseurs pour les personnes et les installations de nettoyage des façades
- Appareils sanitaires
- Dispositifs de protection incendie (notamment les extincteurs portatifs)
- Signalisation
- Décorations artistiques faisant partie de la construction pour autant qu'elles aient un lien direct avec la chose louée ou qu'elles doivent être considérées comme une partie de la chose louée
- Les installations d'exploitation suivantes (installations montées fixes nécessaires en vue de l'utilisation spécialisée du bâtiment ; voir CFC 3), en particulier celles qui ne sont pas réputées être des installations de production :
 - les installations de transport telles que les ascenseurs à marchandises, les téléphériques, les grues, les plates-formes de chargement, les rampes de chargement, les dispositifs d'envoi de courrier par pneumatique, etc.
 - les " cuisines industrielles " (exceptions conformes à l'usage pour les objets loués)
 - les sorbonnes de laboratoires
 - les installations nécessaires à l'approvisionnement et à l'élimination pour toutes les installations d'exploitation.

Prestations de base (structure NMC : chose louée)

- Mise à disposition des surfaces et des objets loués (gros œuvre, aménagements) conformément aux standards définis

Prestations du propriétaire

- Charge de capitaux, amortissements
- Déconstruction
- Assurances, impôts, redevances
- Coûts des locations auprès d'externes, y compris les charges d'administration
- Gestion (y c. gestion des données)
- Maintenance (conservation de la valeur ; pour autant que la facturation séparée comme charges d'exploitation ne soit pas possible (donc en particulier la remise en état) ; voir à ce sujet le produit 2.6 Inspection et entretien)

Prestations supplémentaires

- Néant

Responsabilité du produit

- Représentant du propriétaire (armasuisse)

Remarques

- Ce produit est mis à disposition au moyen des crédits immobiliers ("financement par le maître de l'ouvrage")
- Comme il assure lui-même sa couverture d'assurance, le DDPS ne dispose d'aucune assurance immobilière ou mobilière, etc. En cas de sinistre, le représentant du propriétaire pourvoit à la remise en état de la chose louée, ce dont il est tenu compte dans les coûts nets de location avec une composante de coûts adéquate, en lieu et place de primes versées à une assurance.
- Les services de protection contre les incendies, qui relèvent des pouvoirs publics, ne sont pas des prestations importantes sur le plan immobilier. Le DDPS règle dans des dispositions séparées les responsabilités internes et la prise en charge des coûts pour les sapeurs-pompiers d'entreprise (internes) et pour les engagements de corps publics de sapeurs-pompiers. Il est tenu compte des charges correspondantes du représentant du propriétaire dans les coûts nets de location, tandis que les coûts découlant de fautes du locataire (p. ex. en cas d'alarmes injustifiées, etc.) sont facturés séparément
- Dans le cadre de la location, l'exécution de l'ordonnance sur les accidents majeurs pour les dépôts de carburants est à la charge du propriétaire
- Ne font explicitement pas partie de la chose louée (voir les spécifications détaillées de la chose louée) :
 - les installations d'exploitation considérées comme des "installations de production", telles que des bancs d'essais de freins, des élévateurs pour véhicules, des cabines de giclage, des stations de lavage, des systèmes d'armes, des simulateurs, etc.
 - d'autres objets mis à disposition et entretenus en dehors des activités de gestion immobilière
 - les plates-formes de travail (moyens informatiques et de télécommunications; autres moyens de conduite, y c. composantes actives de transmission des signaux sur les LAN et WAN)

1.2 Installations, transformations et aménagements spécifiques au locataire

Étendue des prestations

Les installations, transformations et aménagements spécifiques au locataire comportent les mesures de construction réalisées en fonction des besoins spécifiques du locataire et les parties du bâtiment, les dispositifs techniques, etc. solidaires de la chose louée (pas d'installations de production).

Prestations de base (structure NMC : chose louée)

- Mise à disposition des installations, transformations et aménagements conformément aux besoins spécifiques du locataire
- Prestations du propriétaire :
 - Charge de capitaux et amortissements, pour autant que le locataire ne les finance pas lui-même
 - Déconstruction
 - Assurances, redevances
 - Administration

- Maintenance (conservation de la valeur ; pour autant que la facturation séparée comme charges d'exploitation ne soit pas possible ; voir à ce sujet le produit 2.6 " Inspection & entretien ")

Prestations supplémentaires

- Néant

Responsabilité du produit

- Représentant du propriétaire (armasuisse)

Remarques

- Ce produit est mis à disposition au moyen des crédits immobiliers (financement par le maître de l'ouvrage ")
- Les conditions régissant les déconstructions et le paiement des soldes en cas de résiliation (anticipée) sont réglées séparément
- Comme il assure lui-même sa couverture d'assurance, le DDPS ne dispose d'aucune assurance immobilière ou mobilière, etc. En cas de sinistre, le représentant du propriétaire pourvoit à la remise en état des installations, transformations et aménagements, ce dont il est tenu compte au moyen d'une composante de coûts adéquate, en lieu et place de primes versées à une assurance

1.3 Aménagement de base

Étendue des prestations

L'aménagement de base comporte des objets mobiles (y c. ceux qui peuvent être fixés ou ôtés sans manipulations importantes) qui sont attribués à la gestion immobilière.

Prestations de base (structure NMC : chose louée)

- Aménagement initial et acquisition complémentaire
 - Définition de l'aménagement (sur la base des standards)
 - Acquisitions
 - Livraison
 - Installation (conformément aux indications du locataire)
- Gestion
 - Gestion des stocks, pooling, gestion de l'inventaire
 - Réparations, rénovations (de meubles)
 - Acquisition initiale
 - Renvois, y compris les transports et le vidage de bâtiments
 - Élimination, ventes à la rampe

Prestations supplémentaires

- Néant

Responsabilité du produit

- Représentant du propriétaire

Remarques

- Obligation de perception via l'organe central d'achat de la Confédération à l'Office fédéral des constructions et de la logistique (OFCL), pour autant que la prestation y soit disponible
- Les objets dont a besoin l'exploitant pour fournir la prestation d'exploitation du bâtiment et des prestations supplémentaires sont attribués aux différents produits

- Comme il assure lui-même sa couverture d'assurance, le DDPS ne dispose d'aucune assurance immobilière ou mobilière, etc. En cas de sinistre, le représentant du propriétaire pourvoit à la remise en état de l'aménagement de base, ce dont il est tenu compte au moyen d'une composante de coûts adéquate, en lieu et place de primes versées à une assurance

Aménagement de base

L'étendue de l'aménagement de base (qui comporte des objets mobiles conformément au CFC 9, équipements) est définie intégralement sur la base des catalogues d'aménagements existants et éprouvés ; elle est définie comme suit de manière exhaustive :

Tous les articles du catalogue " matériel de bureau " de l'OFCL1 (comportant notamment) :

- Tables
- Corps de meuble
- Mobilier de rangement (armoires, rayons)
- Sièges et fauteuils
- Armoires à clés, coffres-forts, armoires blindées
- Petit mobilier, moyens d'organisation, moyens d'information et de formation
- Appareils d'exploitation
- Rideaux (voir les normes pour les postes de travail de bureau de l'OFCL)

Tous les articles du catalogue " équipements de casernes " du DDPS2 (comportant notamment) :

- Meubles
- Textiles
- Petit inventaire, objets d'équipement

Tous les articles du catalogue " équipements de cuisine " du DDPS 2 (comportant notamment) :

- Vaisselle et batterie pour le service
- Ustensiles de cuisine
- Aménagement de cuisine

Engins extérieurs et mobiles de sport ; sans les engins mobiles et les engins à main et de jeu qui figurent dans l'état de détail 47.1.1, engins mobiles + petit matériel de la BLA ³.

Tous les articles du catalogue "Systèmes de rayonnages et racks de stockage" 2 (ce catalogue n'est qu'en cours d'élaboration).

¹ Ne sont explicitement pas inclus les autres catalogues de l'assortiment de l'OFCL : " articles de bureau ", " bureautique " et " matériel du service domestique (conciergerie) ». https://intranet.bbl.admin.ch/bbl_kp/fr/home.html. En cas de modification importante du catalogue du matériel de bureau par l'OFCL, le représentant du propriétaire se réserve le droit de procéder à l'adaptation de la définition ci-dessus, d'entente avec les locataires.

² Conformément à la responsabilité du produit fixée, le représentant du propriétaire assume la responsabilité des catalogues. Lien en préparation

³ Les engins fixes et les subdivisions des locaux pour engins font partie des produits 1.1 " Surfaces, objets " ou 1.2 " Installations, transformations et aménagements spécifiques au locataire ".

2 Exploitation du bâtiment

2.1 Nettoyage

Étendue des prestations

Intégralité des prestations de nettoyage et de soin des surfaces d'usage général et des surfaces louées ou d'objets loués entiers

Prestations de base

(Structure NMC : surfaces générales → prestations de services spécifiques à l'objet surface louée → prestations de services spécifiques à l'utilisateur)

- Nettoyage courant pour l'entretien
- Services journaliers
- Nettoyage des fenêtres et des façades
- Nettoyages intérieurs spéciaux (activités périodiques comme le shampooing des tapis)
- Élimination du contenu des corbeilles à papier et des poubelles jusqu'au point de collecte pour l'objet (à l'exception des établissements de production)

Prestations supplémentaires (structure NMC : prestations supplémentaires)

- Prestations supplémentaires à celles convenues dans les standards
- Activités individuelles de nettoyage (p. ex. à la suite de manifestations)
- Nettoyage d'aménagements et d'équipements, y compris les rideaux
- Nettoyage final après la restitution de l'objet loué

Responsabilité du produit

- Représentant du propriétaire (armasuisse)

Remarques

- Les prestations fournies par le locataire peuvent aussi être définies séparément dans les conventions de location pour les activités importantes pour l'engagement et dans le cadre des synergies avec le domaine principal d'activités (p. ex. nettoyage de la cuisine et du réfectoire par le cantinier titulaire)
- La distinction n'est faite entre les surfaces louées et les surfaces d'usage général que pour les objets usuels du marché, permettant d'établir un benchmark (p. ex. bâtiment administratif). Les décisions à ce sujet sont prises par objet, en fonction des exigences de gestion (p. ex. location à de tiers, etc.).
- Dans le cas où aucune distinction n'est faite entre les surfaces louées et les surfaces d'usage général, les prestations de base sont gérées dans la structure NMC comme " Prestations de services spécifiques à l'objet "

2.2 Services de conciergerie

Étendue des prestations

Ensemble des prestations visant à assurer le fonctionnement optimal des installations et des objets conformément aux normes et au niveau de la Service Level Agreement.

Prestations de base

**(Structure NMC : surfaces générales → prestations de services spécifiques à l'objet
surface louée → prestations de services spécifiques à l'utilisateur)**

- Premier interlocuteur du locataire pour les questions relatives à l'exploitation du bâtiment (p. ex. : défauts d'équipements techniques du bâtiment, manque de propreté, etc.), y compris pour le tri des problèmes et leur transmission aux organes compétents
- Contrôles de routine (domaine approvisionnement et élimination, sécurité du bâtiment)
- Desserte des équipements techniques du bâtiment conformément aux instructions séparées ; différents travaux d'entretien et d'inspection (domaine inspection et entretien)
- Garantie de la propreté de l'objet
- Garantie du respect du règlement domestique et des dispositions contraignantes pour l'immobilier
- Échange de corps d'éclairage défectueux
- Petites mesures de remise en état (dans le cadre de la compétence du prestataire)
- Surveillance et contrôle des mesures de remise en état commandées auprès de tiers
- Accompagnement de tiers, y compris ouverture des portes aux fournisseurs, aux monteurs, etc.

Prestations supplémentaires (structure NMC : prestations supplémentaires)

- Tâches spéciales en rapport avec des prestations de conciergerie

Responsabilité du produit

- Représentant du propriétaire (armasuisse)

Remarques

- Les prestations fournies par le locataire sont définies séparément dans les conventions de location pour les activités importantes pour l'engagement et dans le cadre des synergies avec le domaine principal d'activités
- Les prestations du produit Inspection et entretien fournies par le personnel chargé de la conciergerie sont attribuées au produit Conciergerie
- La distinction n'est faite entre les surfaces louées et les surfaces d'usage général que pour les objets usuels du marché, permettant d'établir un benchmark (p. ex. bâtiment administratif). Les décisions à ce sujet sont prises par objet, en fonction des exigences de gestion (p. ex. : location à de tiers, etc.). Dans le cas où aucune distinction n'est faite entre les surfaces louées et les surfaces d'usage général, les prestations de base sont gérées dans la structure NMC comme " Prestations de services spécifiques à l'objet "

2.3 Entretien des environs, service hivernal

Étendue des prestations

Ensemble des prestations d'entretien et de maintenance des installations extérieures (surfaces arborées, routes, chemins, places, places de jeu, installations pour les loisirs, etc.), de plantations (toitures et façades avec plantes), de même que le déneigement et le salage en hiver

Prestations de base

**(Structure NMC : surfaces générales → prestations de services spécifiques à l'objet
surface louée → prestations de services spécifiques à l'utilisateur)**

- Jardinage, y compris évacuation des feuilles mortes, du bois de taille, de la mauvaise herbe, etc.
- Petites réparations (dommages au terrain) de clôtures, de plaques, de chemins, de places, etc.

- Montage et démontage de l'aménagement des environs (p. ex. bancs)
- Déneigement et salage / épandage de gravier (y c. pistes et chemins de roulement des aéro-dromes)
- Nettoyage de rocs
- Service forestier
- Nettoyage d'installations extérieures
- Nettoyage des piscines et des étangs

Prestations supplémentaires (structure NMC : prestations supplémentaires)

- Prestations supplémentaires à celles convenues dans les standards
- Tâches spéciales en rapport avec les travaux d'entretien des environs

Responsabilité du produit

- Représentant du propriétaire (armasuisse)

Remarques

- Les prestations fournies par le locataire sont définies séparément dans les conventions de location pour les activités importantes pour l'engagement et dans le cadre des synergies avec le domaine principal d'activités
- En règle générale, aucune distinction n'est faite entre les surfaces louées et les surfaces d'usage général dans le domaine extérieur. Dans ce cas, les prestations de base sont gérées dans la structure NMC comme " Prestations de services spécifiques à l'objet "

2.4 Service de contrôle et de sécurité

Étendue des prestations

Prestations de sécurisation des bâtiments / objets, servant à la sécurité de leurs utilisateurs ou à garantir l'exploitation sans danger du bâtiment, qui doivent pas être fournies pour mettre à disposition les surfaces ou les objets loués conformément à la loi, respectivement qui constituent des activités d'exploitation internes

Prestations de base (structure NMC : prestations de services spécifiques à l'objet)

- Occupation des centrales d'alarme (toute la Suisse)

Prestations supplémentaires (structure NMC : prestations supplémentaires)

- Service de la loge (réception, contrôle d'accès)
- Réservations
- Places de stationnement
- Mesures en cas de panne ou d'urgence
- Occupation de la centrale d'appel d'urgence et de la centrale d'alarme (sur place / en ligne sur la loge)
- Missions spéciales en rapport avec les services de contrôle et de sécurité

Responsabilité du produit

- Représentant du propriétaire (armasuisse)

Remarques

- Les prestations fournies par le locataire sont définies séparément dans les conventions de location pour les activités importantes pour l'engagement et dans le cadre des synergies avec le domaine principal d'activités
- Dans le domaine Défense, le service de la loge et les rondes ne font pas partie de la gestion immobilière
- Un service de ronde de la gestion immobilière n'est assuré que s'il y a une loge. Dans le cas où une surveillance du site est prévue, des contrôles des bâtiments sont effectués par sondages dans le périmètre défini, de l'extérieur (il n'y a explicitement pas de contrôles à l'intérieur des bâtiments)
- Ne sont pas des composantes de ce produit (activités d'exploitation internes au locataire) :
 - Gestion des clés et des badges
 - Protection des personnes : protection physique des personnes, contrôle de sécurité relatif aux personnes, sécurité au travail et protection de la santé
 - Sécurité de l'information et des systèmes d'information, protection des données, cybersécurité
 - Business Continuity Management (BCM) : mesures préventives pour les cas de crise et de catastrophes ; planification des cas d'urgence et de remise en service
 - Protection de l'environnement

2.5 Approvisionnement et élimination

Étendue des prestations

Ensemble des prestations destinées à garantir l'approvisionnement des installations et des systèmes en énergie, matières premières, substances auxiliaires et carburant / combustibles, y compris l'optimisation de l'exploitation, respectivement l'élimination des déchets conformément aux dispositions légales. L'élimination d'installations d'exploitation ("installations de production"), d'aménagements et des déchets des repas et de leur préparation n'est pas comprise dans cette prestation

Prestations de base

(Structure NMC : **surfaces générales → prestations de services spécifiques à l'objet**
 surface louée → prestations de services spécifiques à l'utilisateur)

Approvisionnement et élimination dans les domaines de l'énergie et de l'eau, y compris les prestations annexes :

- Chaleur (chauffage, eau chaude)
- Froid
- Électricité
- Eau
- Eaux usées
- Exploitation de pompes d'élimination des eaux

Déchets (sans les déchets spéciaux) :

- Collecte des déchets (p. ex. ordures ménagères, papier, carton, PET, batteries, métal, compost ; à régler de manière exhaustive dans le concept de mise en œuvre), pour autant que cela ne soit pas compris dans le nettoyage, de la production du déchet jusqu'aux points de collecte
- Taxes d'élimination des ordures ménagères, y compris pour le vidage des conteneurs
- Charges de l'élimination correcte par des firmes tierces

Prestations supplémentaires (structure NMC : prestations supplémentaires)

- Élimination de déchets spéciaux et de déchets encombrants, y compris les taxes
- Élimination des matériaux excavés contaminés (p. ex. sur les places de tir)
- Vignettes pour sacs à poubelles
- Élimination de dossiers (documents confidentiels)
- Activités particulières lors de déménagements, évacuation de locaux (archives), etc.
- Taxes de raccordement TV / radio / téléphone, etc. (à l'exception des cas où la répartition directe sur les locataires ou la facturation directe est possible)

Responsabilité du produit

- Représentant du propriétaire (armasuisse)

Remarques

- Les prestations fournies par le locataire sont définies séparément dans les conventions de location pour les activités importantes pour l'engagement et dans le cadre des synergies avec le domaine principal d'activités
- Les taxes d'abonnement et d'utilisation TV / radio / téléphone, etc. ne sont pas incluses dans ce produit
- La distinction n'est faite entre les surfaces louées et les surfaces d'usage général que pour les objets usuels du marché, permettant d'établir un benchmark (p. ex. bâtiment administratif). Les décisions à ce sujet sont prises par objet, en fonction des exigences de gestion (p. ex. location à de tiers, etc.). Cette distinction est difficile ou impossible à effectuer, car les installations de mesures nécessaires au relevé et à la facturation séparés par utilisateur de la consommation spécifique et générale font presque partout défaut. Dans le cas où aucune distinction n'est faite entre les surfaces louées et les surfaces d'usage général, les prestations de base sont gérées dans la structure NMC comme " Prestations de services spécifiques à l'objet "

2.6 Inspection et maintenance

Étendue des prestations

Ensemble des prestations destinées à garantir l'exploitation d'équipements techniques du bâtiment utiles au fonctionnement de la chose louée, y compris le service de piquet, pour autant que ces prestations ne soient pas fournies par la conciergerie (voir le produit de la conciergerie)

Prestations de base

structure NMC : prestations de services spécifiques à l'objet

- Desserte et remède aux dérangements
- Nettoyage des équipements techniques du bâtiment
- Entretien et inspection des installations, y compris le remplacement des pièces d'usure (filtres, etc.) ; la remise en état n'est pas comprise dans la prestation (couverte dans le cadre des coûts nets de location)
- Relevé de la consommation et décompte, y compris l'entretien des appareils nécessaires
- Travaux administratifs en rapport avec l'exploitation des équipements techniques du bâtiment
- Formation des troupes à l'exploitation et à l'entretien indépendants des équipements techniques du bâtiment
- Gestion de la documentation relative aux équipements techniques du bâtiment, y compris son actualisation en cas de modification

Prestations supplémentaires

- Néant

Responsabilité du produit

- Représentant du propriétaire (armasuisse)

Remarques

- Les prestations fournies par le locataire sont définies séparément dans les conventions de location pour les activités importantes pour l'engagement et dans le cadre des synergies avec le domaine principal d'activités.
- L'inspection et l'entretien d'installations d'exploitation et d'installations, transformations et aménagements spécifiques aux locataires qui sont des composantes de la chose louée sont facturés via ce produit (en vertu du principe de causalité).

2.7 Décompte des charges de chauffage et d'exploitation

Étendue des prestations

Intégralité des prestations destinées à garantir en temps utile et avec la qualité requise le décompte des charges de chauffage et d'exploitation, dans le respect des dispositions légales (frais annexes dans les dispositions sur le bail à loyer).

Prestations de base

(structure NMC : prestations de services spécifiques à l'objet)

- Décompte annuel et répartition sur les différents locataires conformément aux instructions à la fin d'une période de décompte
- Détermination de la clé de répartition des coûts
- Archivage des pièces et des factures, production si nécessaire

Prestations supplémentaires

- Néant

Responsabilité du produit

- Représentant du propriétaire (armasuisse)

Remarques

- Ce produit est caduc en cas de facturation forfaitaire des charges de chauffage et d'exploitation. Dans ce dernier cas, les prestations en rapport avec l'archivage et la production des pièces et des factures sont fournies et facturées dans le cadre des activités administratives normales.

2.8 Retrait du service / désaffectation

Étendue des prestations

Intégralité des prestations nécessaires au retrait du service ou à la désaffectation de la chose louée (besoin actuel -> réserve / immeuble non affecté).

Prestation de base

- Néant

Prestations supplémentaires (structure NMC : prestations supplémentaires), préciser selon retrait du service / désaffectation

- Nettoyage final, vidage des citernes
- Mesures de sécurité (interdiction d'accès, etc.)
- Charges de constructions et coordination des exploitants externes en ce qui concerne l'exploitation réduite du bâtiment après son retrait du service
- Résiliation des raccordements et des lignes loués
- Enlèvement de l'aménagement de base / du mobilier
- Etc.

Responsabilité du produit

- Représentant du propriétaire (armasuisse)

3 Prestations de services

3.1 Restitution d'objets

Étendue des prestations

Totalité des prestations pour la restitution d'un objet au représentant du propriétaire.

Prestation de base

- Néant

Prestations supplémentaires (structure NMC : prestations supplémentaires)

- Démontage et transport d'ustensiles du locataire (sans les aménagements de base)
- Coordination et support pour le vidage partiel par le locataire, par exemple pour la déclassification, l'exécution du vidage partiel et la déconnexion des réseaux
- Exécution des vidages partiels par le locataire, par exemple enlèvement d'installations de production et de moyens d'exploitation, résiliation de contrats conclus par l'utilisateur
- Déclassification / radiation du répertoire des ouvrages

Responsabilité du produit

- Exploitant

Remarques

- Les prestations fournies par le locataire pour les activités importantes pour l'engagement et dans le cadre des synergies avec le domaine principal d'activités doivent être définies.
- Les transferts de personnel sont fondamentalement réalisés sans transfert des aménagements de base.

3.2 Gestion à titre fiduciaire

Étendue des prestations

Intégralité des prestations dans le cadre des tâches de gestion qui sont accomplies pour le locataire au niveau de la sous-location (p. ex. gestion des places de stationnement ou management des manifestations).

Prestation de base

- Néant

Prestations supplémentaires (structure NMC : prestations supplémentaires)

- Gestion en vue de la location intégrale permanente conformément aux instructions du mandant
- Gestion des contrats (contrats de sous-location, autorisations d'utilisation, etc.)
- Encaissement des loyers nets et des charges annexes et de chauffage, y compris les décomptes ; encaissement des taxes d'utilisation conformément aux tarifs spéciaux, etc.
- Suivi des locataires, y compris la correspondance
- Liquidation des sinistres
- Tenue de la comptabilité
- Reporting

Responsabilité du produit

- Représentant du propriétaire (armasuisse)

3.3 Soutien à l'engagement et à l'instruction

Étendue des prestations

Ensemble non exhaustif de prestations diverses offertes dans le cadre du soutien à l'engagement et à l'instruction.

Prestation de base

- Néant

Prestations supplémentaires (structure NMC : prestations supplémentaires)

- **Prestations " Indoor "**
 - Remise et reprise d'infrastructures d'instruction
 - Modification des équipements de locaux (mobilier et moyens audiovisuels)
 - Échange du linge de lit, inventaire de la cuisine
- **Prestations " Outdoor "**
 - Organisation des barrages sur les places de tir, y compris instruction des cadres de la troupe
 - Mise en œuvre et respect des prescriptions de sécurité lors d'exercices de tir et de combat
 - Installation de places de tir ; octroi du feu libre
 - Desserte d'installations de cibles et d'affichage des touchés (PAZIBA, TAA, chars-cibles, etc.)
 - Garantie de la destruction des ratés (sur les places de tir appartenant à la Confédération)
 - Appréciation du danger d'avalanches
 - Engagement et conduite du personnel auxiliaire
 - Élaboration et actualisation de documents d'instruction
 - Planification et exécution des engagements

Documentation immobilière AGFA

- Gestion du système et du contrôle des documents secrets pour les documents élaborés

Responsabilité du produit

- Exploitant

3.4 Prestations de conseil et de support

Étendue des prestations

Intégralité des prestations de conseil et de support fournies en dehors des travaux de gestion convenus ou usuels à la branche

Prestation de base

- Néant

Prestations supplémentaires (structure NMC : prestations supplémentaires)

- Ensemble des prestations de gestion des surfaces en fonction des besoins de l'utilisateur ou notamment supérieurs aux standards en ce qui concerne les moyens techniques d'information (systèmes informatiques)
- Conseils en matière d'ameublement (planification de l'aménagement, etc.)
- Tâches spéciales

Responsabilité du produit

- Représentant du propriétaire (armasuisse)