

# **Directive sur la gestion de l'immobilier dans le Domaine des écoles polytechniques fédérales**

## **(Directive immobilière du Domaine des EPF)**

du 1er janvier 2016

---

*Le Conseil des EPF;*

vu l'art. 8, al. 4 de l'ordonnance du 5 décembre 2008 concernant la gestion de l'immobilier et la logistique de la Confédération (OILC)<sup>1</sup>,

*arrête:*

### **Section 1: Dispositions générales**

#### **Art. 1**           Objet

<sup>1</sup> La présente directive régit les tâches, les compétences et les instruments de pilotage relatifs à la gestion du parc immobilier au sein du Domaine des EPF.

<sup>2</sup> Elle porte sur l'ensemble des immeubles qui, indépendamment de la propriété immobilière,

- a. font partie du portefeuille immobilier du Domaine des EPF et de ses institutions;
- b. sont utilisés par les institutions du Domaine des EPF ou
- c. contribuent de manière déterminante à l'exécution des tâches qui incombent au Domaine des EPF.

Pour le Domaine des EPF, tous ces biens immobiliers génèrent des coûts subséquents liés à leur cycle de vie (acquisition, utilisation et exploitation, adaptation et assainissement, entretien et déconstruction). A cela s'ajoutent les indemnités de retour, l'encaissement ou le paiement de loyers, de rentes du droit de superficie ou de fermages, les produits de ventes ainsi que la prise en charge des risques de dommages et de responsabilité.

<sup>1</sup> RS 172.010.21

## Section 2: Gestion immobilière

### Art. 2 Principes

<sup>1</sup> Les biens immobiliers constituent un élément stratégique pour l'attrait et la compétitivité du Domaine des EPF sur le plan national et international.

<sup>2</sup> La gestion immobilière du Domaine des EPF est fondée sur la stratégie immobilière de la Confédération en tant que propriétaire et répond durablement aux exigences des institutions du Domaine des EPF.

<sup>3</sup> Les besoins (demande) en infrastructures et l'orientation du portefeuille immobilier (offre) sont définis au moyen d'une planification financière et spatiale, puis ajustés par optimisation et coordination, en tenant compte de la planification du développement des activités principales en matière d'enseignement, de recherche et de transfert de savoir et de technologie (TST) ainsi que d'autres intentions à long terme.

<sup>4</sup> La marge de manœuvre nécessaire au financement des activités principales est influencée par une vision à long terme des coûts immobiliers (construction, entretien, exploitation), ainsi que des charges et produits.

<sup>5</sup> La gestion immobilière du Domaine des EPF respecte les principes de l'adéquation et du caractère économique ainsi que les attentes des utilisateurs; elle prend en considération les aspects culturels et écologiques, de même que les besoins des personnes handicapées. Elle veille à ce que les infrastructures de construction nécessaires soient disponibles en temps utile et de manière économique, ainsi qu'à maintenir la fonction et la valeur de celles-ci de manière appropriée.

<sup>6</sup> En sa qualité de service de la construction et des immeubles (SCI), le Conseil des EPF prône la délégation aux institutions de la plupart des responsabilités et des compétences liées à la gestion immobilière. Ce faisant, il applique le principe de subsidiarité et assume la responsabilité générale vis-à-vis de la Confédération, qui est propriétaire des biens immobiliers et est compétente pour fournir des locaux aux institutions. Le Conseil des EPF et les institutions représentent et défendent conjointement les intérêts de la Confédération.

### Art. 3 Objectifs stratégiques

<sup>1</sup> En complément à l'art. 2 de l'ordonnance du 5 décembre 2008 concernant la gestion de l'immobilier et la logistique de la Confédération (OILC), la présente directive vise les objectifs stratégiques suivants:

- a. un comportement responsable et concerté des acteurs en charge de la gestion immobilière au sein du Domaine des EPF;
- b. une crédibilité et un professionnalisme élevés dans l'accomplissement des tâches et l'amélioration constante des prestations et de la qualité à tous les niveaux;
- c. la réalisation des activités principales en matière d'enseignement, de recherche ainsi que de transfert de savoir et de technologie (TST) dans la gestion des immeubles appartenant à la Confédération;

- d. l'optimisation des constructions existantes, par exemple par la densification des sites et périmètres actuels.

<sup>2</sup> Les autres buts fixés par le Conseil fédéral dans le cadre des objectifs stratégiques qu'il définit pour le Domaine des EPF s'appliquent également.

#### **Art. 4** Instruments de pilotage

<sup>1</sup> Le Conseil des EPF et les institutions développent, utilisent et assurent la maintenance d'instruments communs garantissant un controlling immobilier qui permette un pilotage stratégique de la gestion immobilière à la fois efficace et adapté aux différents échelons.

<sup>2</sup> Le Conseil des EPF et les institutions recourent aux instruments suivants pour la planification de la gestion immobilière:

- a. les schémas généraux des espaces et du financement (SGEF), qui prennent en compte la planification de l'entretien (maintenance et remise en état) et les coûts liés au cycle de vie;
- b. des normes et standards;
- c. le plan des investissements;
- d. le programme annuel des constructions;

<sup>3</sup> Dans le cadre de la gestion immobilière, ils se servent des instruments suivants pour l'élaboration des rapports et comptes rendus:

- a. les comptes rendus périodiques;
- b. la gestion du portefeuille / les indicateurs;.

<sup>4</sup> Afin d'assumer leurs fonctions de contrôle et de surveillance, le Conseil des EPF et les institutions se servent des systèmes de gestion immobilière suivants:

- a. le système de contrôle interne (SysCI);
- b. le système de gestion des risques (SGR);
- c. des évaluations.

<sup>5</sup> Les instruments de pilotage ci-dessus sont concrétisés aux art. 17 ss.

#### **Art. 5** Modèle de pilotage

<sup>1</sup> L'offre future nécessaire en locaux est établie sur la base de la planification du développement des activités principales, des autres intentions à long terme ainsi que des facteurs d'influence qui en découlent pour les besoins en locaux, puis elle est comparée à l'offre existante. Les schémas généraux des espaces et du financement (SGEF) des institutions, dont la mise en œuvre est du ressort des institutions du Domaine des EPF, sont élaborés en tenant compte de la planification financière stratégique. Les mesures qui découlent des SGEF sont présentées en continu dans un plan pluriannuel des investissements; tous les projets à réaliser sont résumés dans un programme annuel des constructions.

<sup>2</sup> Le Conseil des EPF établit un SGEF global pour l'ensemble du Domaine des EPF sur la base des SGEF des institutions, ce qui permet d'obtenir une vue d'ensemble supra-institutionnelle.

<sup>3</sup> Le modèle de pilotage est présenté de manière synoptique dans l'annexe 1.

### **Section 3: Organisation et compétences**

#### **Art. 6** Conseil des EPF

<sup>1</sup> En tant que service de la construction et des immeubles (SCI), le Conseil des EPF est responsable de l'accomplissement des tâches régies par l'ordonnance du 5 décembre 2008 concernant la gestion de l'immobilier et la logistique de la Confédération (OILC)<sup>2</sup>. Il exerce pour ce faire sa fonction d'organe de pilotage, de surveillance et de contrôle, prend en charge l'élaboration des plans de développement à long terme (SGEF), le contrôle stratégique, la coordination ainsi que le reporting établi pour le Parlement et les offices fédéraux et soutient les institutions dans la gestion de leur portefeuille immobilier. Le Conseil des EPF est le seul interlocuteur responsable vis-à-vis de la Confédération. Les tâches du Conseil des EPF en tant que SCI sont réparties comme suit au sein de l'unité administrative:

- Conseil des EPF en tant qu'organe
- comité d'audit du Conseil des EPF
- président du Conseil des EPF
- service Immobilier de l'état-major du Conseil des EPF

<sup>2</sup> La répartition des tâches est présentée de manière synoptique dans l'annexe 2.

#### **Art. 7** Conseil des EPF en tant qu'organe

Le Conseil des EPF exerce le pilotage stratégique de la gestion immobilière au niveau supérieur. En sa qualité de SCI, il est responsable de la planification de l'ensemble du portefeuille immobilier et adopte, par décision, le budget, la planification des investissements à moyen terme, le programme des constructions ainsi que la planification à long terme établie sur la base des schémas généraux des espaces et du financement. A ce titre, il approuve également chacun des modèles d'investissement soumis par les institutions.

#### **Art. 8** Comité d'audit du Conseil des EPF

L'immobilier relève également de la compétence du comité d'audit, qui est responsable des questions stratégiques relatives au risque, au contrôle interne, à l'audit et aux rapports. Sur mandat du Conseil des EPF, le comité d'audit est chargé de fournir une appréciation globale et exhaustive. C'est pourquoi il supervise le système de

<sup>2</sup> RS 172.010.21

contrôle interne (SysCI) ainsi que la gestion des risques et approuve chaque année les rapports et la planification des mesures.

**Art. 9**                   Président du Conseil des EPF

<sup>1</sup> Conformément aux objectifs stratégiques fixés par le Conseil fédéral, le président du Conseil des EPF représente à l'interne et vis-à-vis de tiers les intérêts de la Confédération, qui est propriétaire des immeubles du Domaine des EPF.

<sup>2</sup> Le président du Conseil des EPF est compétent pour prendre les décisions nécessaires au nom du Conseil des EPF concernant les principales étapes définies pour les projets de construction des institutions et les crédits nécessaires dans ce contexte. Il approuve toutes les transactions immobilières (achat / vente, affermage), les cofinancements à partir de fonds de tiers ainsi que les locations plus importantes. En tant que responsable du SysCI, il veille au bon fonctionnement et au perfectionnement de celui-ci en matière de gestion immobilière.

<sup>3</sup> Dans certains cas d'espèce de portée majeure ou susceptibles de créer un précédent, il peut soumettre pour décision au Conseil des EPF et au comité d'audit certaines tâches qui lui incombent au sens de l'annexe 2.

<sup>4</sup> Il est responsable du SysCI en matière de gestion immobilière.

<sup>5</sup> Il édicte toutes les dispositions d'exécution concernant la gestion immobilière.

**Art. 10**                  Service Immobilier de l'état-major du Conseil des EPF

<sup>1</sup> Le service Immobilier de l'état-major du Conseil des EPF (service Immobilier CEPF) soutient et conseille le Conseil des EPF, son président et les institutions.

<sup>2</sup> Concernant l'établissement de rapports financiers et les activités de contrôle, il assume la responsabilité des tâches opérationnelles en tant que SCI et décharge dans une large mesure le président des travaux quotidiens qui incombent au SCI en sa qualité d'intermédiaire entre les institutions et l'administration fédérale. Pour le compte du Conseil des EPF, il développe et applique un controlling immobilier qui permet de piloter la gestion immobilière de manière stratégique et adaptée aux différents échelons. Le service Immobilier CEPF est placé sous le contrôle du président et du comité d'audit auxquels il est tenu de rendre compte périodiquement de la réalisation des objectifs fixés. Afin de garantir une exécution efficace des tâches, le service Immobilier CEPF est autorisé à donner des instructions aux institutions (p. ex. s'il faut corriger les valeurs annoncées, les résultats ou les processus suite à des erreurs ou à des irrégularités, ou lorsque des preuves sont fournies ultérieurement).

<sup>3</sup> Le coordinateur SysCI est un collaborateur du service Immobilier de l'état-major du Conseil des EPF.

<sup>4</sup> Le service Immobilier de l'état-major du Conseil des EPF représente le Domaine des EPF au sein des commissions et des groupes de travail de la Confédération ayant trait à l'immobilier, à moins que le Conseil des EPF, le président du Conseil des EPF ou la CCRI n'en décident autrement au cas par cas.

**Art. 11**            Institutions

<sup>1</sup> Sauf disposition contraire de la présente directive, les institutions du Domaine des EPF ont compétence pour exécuter toutes les tâches liées à la gestion immobilière selon les dispositions de l'OILC (cf. annexe 3, diagramme des fonctions).

<sup>2</sup> En matière de gestion immobilière, les institutions se font représenter auprès du Conseil des EPF par un membre de leur direction désigné en tant que tel.

<sup>3</sup> Sur mandat de la Confédération et selon les instructions de celle-ci, les institutions tiennent leur comptabilité immobilière en appliquant en particulier les art. 28 à 32, 34 à 39 et 49 à 52a de l'Ordonnance du 5 avril 2006 sur les finances de la Confédération.

<sup>4</sup> Le Conseil des EPF peut édicter des dispositions d'exécution à ce sujet.

**Art. 12**            Conférence de coordination des responsables immobiliers (CCRI)

<sup>1</sup> La Conférence de coordination des responsables immobiliers (CCRI) assure la coordination des tâches et l'échange d'expériences au sein du Domaine des EPF et de l'état-major du Conseil des EPF.

<sup>2</sup> Elle élabore à l'intention du président du Conseil des EPF les dispositions d'exécution nécessaires à l'application de la présente directive ainsi que les normes et standards portant sur les indicateurs et les chiffres-clés pertinents.

<sup>3</sup> Elle est chargée du pilotage des projets immobiliers interinstitutionnels, ainsi que de la préparation et de la mise au point des programmes de construction et des plans d'investissement.

<sup>4</sup> La CCRI est constituée d'un représentant du Conseil des EPF (présidence), d'un représentant de chacune des EPF et d'un représentant des établissements de recherche. Le secrétariat est assuré par le service Immobilier de l'état-major du Conseil des EPF.

**Art. 13**            Echange d'expériences des organes spécialisés dans la gestion immobilière (ERFA Immobilier)

<sup>1</sup> Le groupe d'échange d'expériences en matière de gestion immobilière (ERFA Immobilier) est institué par la CCRI. Il est composé de représentants des deux écoles polytechniques, des établissements de recherche et du service Immobilier de l'état-major du Conseil des EPF (présidence).

<sup>2</sup> Les objectifs poursuivis par le groupe ERFA Immobilier sont:

- a. l'échange entre les organes chargés de la gestion immobilière portant sur leurs expériences et les innovations;
- b. la préparation du budget et du rapport consolidés;
- c. la réalisation de projets communs, en particulier sur mandat de la CCRI;
- d. la promotion, au sein du Domaine des EPF, de l'efficacité et de l'aptitude à innover dans le cadre de la gestion opérationnelle des affaires immobilières.

**Art. 14** Echange d'expériences des organes spécialisés dans la finance immobilière (ERFA FinBau)

<sup>1</sup> Le groupe d'échange d'expériences en matière de finance immobilière (ERFA FinBau) est institué par la CCRI. Il est composé de représentants des deux écoles polytechniques, des établissements de recherche et du service Immobilier de l'état-major du Conseil des EPF (présidence).

<sup>2</sup> Les objectifs poursuivis par le groupe ERFA FinBau sont:

- a. la concrétisation d'une procédure commune pour la comptabilité financière, la gestion des valeurs et la présentation des comptes;
- b. l'échange d'expériences et l'identification de possibilités d'amélioration;
- c. la réalisation de projets communs, en particulier sur mandat de la CCRI.

**Art. 15** Autres commissions et groupes de travail

La CCRI constitue si nécessaire des groupes de travail ou des commissions sur une base temporaire ou permanente à des fins de coordination. Ces organes sont chargés de traiter des thèmes et des projets concernant l'ensemble des institutions, de manière à préserver les intérêts communs et à mettre en œuvre conjointement les instructions de la Confédération ou du Conseil des EPF en tant que SCI, p. ex. en ce qui concerne l'énergie et l'environnement, la sécurité sismique ou la construction adaptée aux personnes handicapées.

**Art. 16** Compétences

Les compétences sont définies dans le diagramme des fonctions (cf. annexe 3 de la présente directive).

## **Section 4: Tâches**

**Art. 17** Schémas généraux des espaces et du financement (SGEF)

<sup>1</sup> Sur la base des instructions du Conseil des EPF et de la CCRI, chaque institution dresse tous les quatre ans son schéma général des espaces et du financement (SGEF), en même temps que sa planification du développement.

<sup>2</sup> En tant que bases de planification du futur portefeuille immobilier sur 12 ans, les SGEF des institutions comportent les informations suivantes:

- a. les besoins en immobilier et la couverture de leur financement;
- b. l'état visé des constructions;
- c. les besoins d'investissements;
- d. la faisabilité du financement des besoins, qui incluent les coûts d'exploitation, les dépenses liées au maintien de la valeur et de la fonction,

l'extension du portefeuille immobilier ainsi que la déconstruction des ouvrages.

<sup>3</sup> Les SGEF doivent être approuvés par le Conseil des EPF qui, à cet effet, contrôle plus particulièrement les points suivants:

- a. la plausibilité des scénarios envisagés;
- b. l'application des normes et standards pertinents;
- c. la conformité avec la planification à long terme du développement des activités principales;
- d. la faisabilité financière;
- e. le caractère économique.

<sup>4</sup> Les institutions actualisent chaque année les données sur lesquelles se basent les SGEF.

<sup>5</sup> Tous les quatre ans, les institutions soumettent leur SGEF au Conseil des EPF pour approbation, ainsi que leur plan de développement pour leurs activités principales. En cas de modification des objectifs généraux, le Conseil des EPF peut exiger des institutions qu'elles modifient leur SGEF dans un délai de six mois.

<sup>6</sup> Une fois approuvés, les SGEF des institutions servent de base pour le SGEF global du Domaine des EPF.

#### **Art. 18** Plan des investissements

<sup>1</sup> Chaque année, les institutions remettent leur planification quadriennale continue des investissements au Conseil des EPF pour approbation. Ce document suit la systématique définie par le Conseil des EPF et présente les crédits de paiement ainsi que les crédits d'engagement requis.

<sup>2</sup> La planification quadriennale des investissements sert de base à l'établissement du programme annuel des constructions.

#### **Art. 19** Programme des constructions

<sup>1</sup> Les institutions soumettent leurs projets annuels de construction au Conseil des EPF pour qu'il les approuve et les intègre dans le programme annuel des constructions. Les critères d'évaluation des projets sont le niveau d'urgence, l'importance, le degré de maturité, la faisabilité financière et la conformité avec le SGEF.

<sup>2</sup> Le programme annuel des constructions du Domaine des EPF est le document de référence pour les demandes de crédits d'engagement requis pour tout projet immobilier au sein du Domaine des EPF.

#### **Art. 20** Affaires immobilières

<sup>1</sup> Le président du Conseil des EPF a compétence pour conclure des actes de disposition portant sur des droits réels relatifs à des immeubles du Domaine des EPF appartenant à la Confédération, pour autant que ces opérations concernent l'achat, la vente ou l'échange, ou bien la constitution, la modification, l'exercice ou la radiation de



droits de préemption, d'emption ou de rachat, ou encore la constitution, la modification ou la radiation de droits de superficie et d'autres droits réels limités sur des biens immobiliers.

<sup>2</sup> Au nom du Conseil des EPF en tant que SCI, il peut déléguer à des tiers la préparation, la conclusion et la réalisation d'opérations immobilières.

**Art. 21** Conclusion de contrats et attribution de mandats

<sup>1</sup> L'attribution et la passation de marchés de construction, de fournitures et de services ainsi que l'octroi de mandat à des tiers en tant qu'adjudicateur de la Confédération sont du ressort des institutions.

<sup>2</sup> La location et l'affermage à des tiers d'immeubles et de biens-fonds du Domaine des EPF appartenant à la Confédération, ainsi que la location et l'affermage d'immeubles ou de biens-fonds de tiers sont du ressort des institutions. La conclusion d'un bail à loyer ou d'un bail à ferme pour un montant supérieur à 2 millions de francs par an est soumise au cas par cas à l'approbation préalable du président du Conseil des EPF.

<sup>3</sup> Les contrats de bail et de location extraordinaires, envisagés p. ex. dans le contexte d'une initiative stratégique relative à l'une des activités principales du Domaine des EPF, à savoir l'enseignement, la recherche et le TST, ou encore les contrats prévoyant une durée de bail supérieure à 12 ans doivent être soumis à l'approbation de l'ensemble du Conseil des EPF.

**Art. 22** Financement alternatif

<sup>1</sup> Les modèles de financement alternatifs tels que le recours à des fonds de tiers (cofinancement) provenant de donations et de sponsoring, les modèles d'investissement ainsi que la cession de droits de superficie ne doivent pas empêcher le Domaine des EPF d'accomplir les tâches qui lui incombent dans le cadre de son mandat de prestations. En outre, les intérêts de la Confédération en tant que propriétaire doivent être préservés avec soin.

<sup>2</sup> Le recours au financement alternatif requiert l'approbation du Conseil des EPF dans chaque cas concret.

<sup>3</sup> Le Conseil des EPF édicte les dispositions d'exécution concernant les modèles d'investissement entrant en ligne de compte, les critères d'évaluation et les normes à appliquer ainsi que les processus d'approbation.

<sup>4</sup> L'annexe 3 fixe les compétences et les procédures en la matière.

**Art. 23** Rapports

<sup>1</sup> Conformément aux exigences de la Confédération, le Conseil des EPF est compétent pour établir les rapports et les comptes rendus destinés au Parlement et aux offices fédéraux. L'obligation de compte rendu comprend la réception, l'examen, la validation et la transmission de toutes les valeurs immobilières des institutions destinées au compte de l'Etat de la Confédération.

- <sup>2</sup> Les rapports se répartissent essentiellement dans les catégories suivantes:
- a. comptabilité financière (rapports trimestriels, comptes annuels);
  - b. contrôle des engagements selon l'art. 15 OFC;
  - c. reporting concernant les gros projets d'un montant supérieur à 10 millions de francs (sous la forme d'un rapport d'état selon l'art. 9, al. 3, let. a, OILC);
  - d. rapport immobilier et rapport de gestion du Conseil des EPF sur le Domaine des EPF.

<sup>3</sup> Outre les rapports trimestriels sur la comptabilité immobilière exigés par la Confédération, les institutions fournissent des comptes rendus semestriels sur leurs investissements et leurs charges/produits réalisés avec la contribution financière de la Confédération.

<sup>4</sup> Le Conseil des EPF édicte les dispositions d'exécution fixant la périodicité et le contenu des rapports ainsi que les valeurs, preuves et déclarations à fournir par chaque institution.

#### **Art. 24**            Systèmes de contrôle interne (SysCI)

<sup>1</sup> Les institutions du Domaine des EPF disposent chacune d'un système de contrôle interne (SysCI) pour les processus avec incidences financières en matière de gestion immobilière, système qu'elles mettent en œuvre conformément aux exigences de la Confédération et du Conseil des EPF.

<sup>2</sup> Le Conseil des EPF dispose de son propre système de contrôle interne (SysCI) pour ses processus avec incidences financières en matière de gestion immobilière, qui repose sur les SysCI des institutions. Le responsable du SysCI est le président du Conseil des EPF, et le coordinateur SysCI Immobilier est un collaborateur du service Immobilier de l'état-major du Conseil des EPF. Conformément aux exigences de la Confédération (guide SysCI), le Conseil des EPF se voit remettre par les institutions les preuves et confirmations requises. Le service Audit interne et le Contrôle fédéral des finances (CDF) vérifient que les SysCI des institutions ainsi que celui du Conseil des EPF respectent les critères susmentionnés et que les adaptations décidées sont mises en œuvre. Le coordinateur SysCI soumet au comité d'audit des points de vérification susceptibles de figurer dans le programme de contrôle annuel du service Audit interne.

<sup>3</sup> La tâche du Conseil des EPF consiste à vérifier la plausibilité des valeurs communiquées par les institutions sur la base des preuves et confirmations fournies par celles-ci, de faire procéder si nécessaire à des rectificatifs et de présenter ces valeurs à la Confédération.

#### **Art. 25**            Gestion des risques

<sup>1</sup> Dans le cadre de leurs systèmes de gestion des risques (SGR), le Conseil des EPF et les institutions du Domaine des EPF procèdent à une surveillance des risques immobiliers et prennent les mesures nécessaires.

<sup>2</sup> Sur proposition du service Immobilier de l'état-major du Conseil des EPF, le comité d'audit approuve les risques à surveiller et définit les exigences en matière de compte rendu. Il contrôle le fonctionnement des SGR et décide des mesures à prendre en vue de leur adaptation.

<sup>3</sup> Le service Immobilier de l'état-major du Conseil des EPF élabore en collaboration avec les institutions un rapport annuel consacré aux SGR, qu'il soumet pour approbation au comité d'audit.

<sup>4</sup> Le service Audit interne vérifie que les systèmes de gestion des risques (SGR) des institutions et du Conseil des EPF respectent les dispositions et les adaptations décidées.

**Art. 26** Dispositions d'exécution

<sup>1</sup> Le président du Conseil des EPF est chargé d'édicter les dispositions d'exécution relatives à la directive immobilière et de leur conférer un caractère contraignant.

<sup>2</sup> Ces dispositions sont élaborées en partenariat avec les institutions dans le cadre de la CCRI.

**Art. 27** Autres tâches

Les autres tâches ainsi que les responsabilités qui s'y rapportent figurent dans le diagramme des fonctions à l'annexe 3 de la présente directive.

**Section 5: Dispositions finales**

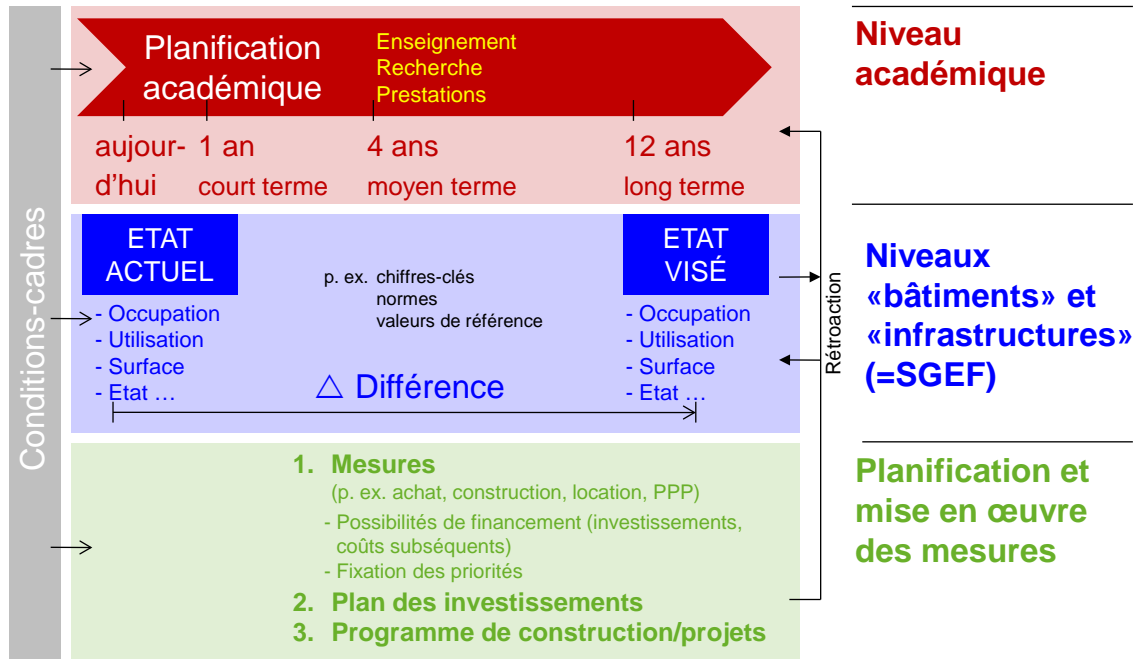
**Art. 28** Entrée en vigueur

La présente directive entre en vigueur le 1er janvier 2016.

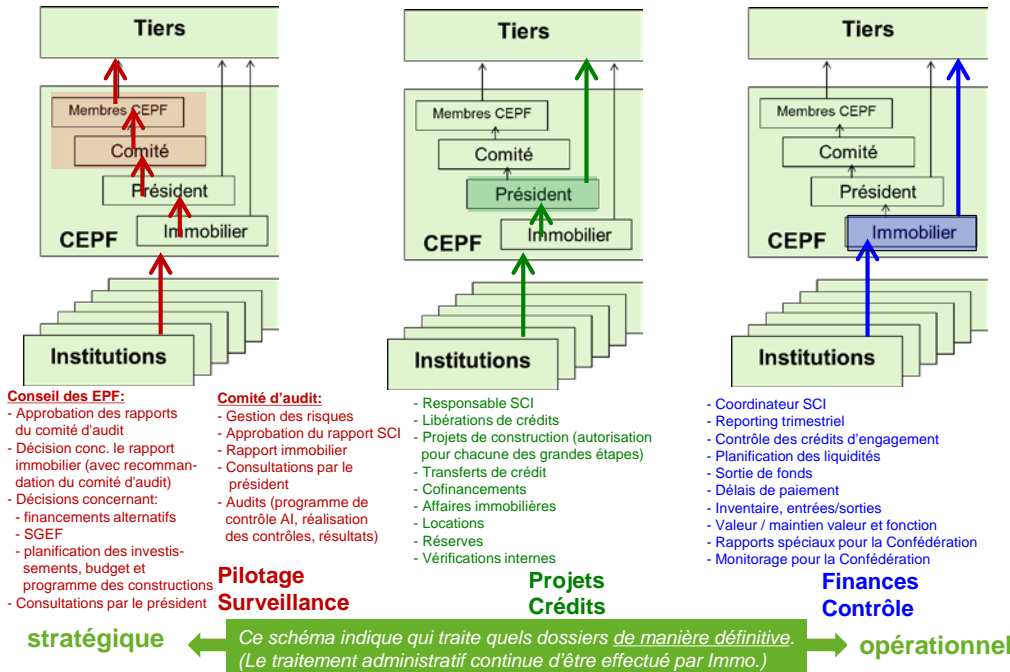
Au nom du Conseil des EPF

Le président: Fritz Schiesser

Annexe I  
(Art. 5, al. 3)



Annexe 2  
(Art.6, al. 2)



Annexe 3

(Art. 11, al. 1, art. 16, art. 22, al. 4, et art. 27)

(Diagramme des fonctions)

**Responsabilités en matière de gestion de l'immobilier dans le Domaine des EPF (diagramme des fonctions)**

Légende: A K P D E C i

|   |                               |   |                       |    |   |
|---|-------------------------------|---|-----------------------|----|---|
| A | Approbation définitive        | C | Collaboration         | P  | Proposition   |
| D | Décision / niveau de décision | i | Droit à l'information | K2 | Surveillance de l'étape «K» / contrôles par sondage |
| E | Exécution                     | K | Contrôle/SysCI        |    |   |

|           | Tâche / Activité  | OILC                 |       |    |     |      |      | Directive immobilière du Domaine des EPF |             |                |                |                 |                    |      |           |             |
|-----------|---|----------------------|-------|----|-----|------|------|--|-------------|----------------|----------------|-----------------|--------------------|------|-----------|-------------|
|           |   | Périodicité          | Parl. | CF | AFF | OFCL | DEFR | CEPF SCI                                 | CEPF organe | Comité d'audit | CEPF président | CEPF Serv. Immo | Institution DE/Dir | CCRI | ERFA Immo | ERFA FinBau |
| <b>A.</b> | <b>Gestion stratégique de l'immobilier</b>  |                      |       |    |     |      |      |  |             |                |                |                 |                    |      |           |             |
| 1.        | Schémas généraux des espaces et du financement: perspectives globales élaborées dans le cadre d'une planification à moyen/long terme de l'ensemble des besoins immobiliers (art. 7, al. 1 et 2, OILC) ainsi que des coûts d'investissement et des coûts subséquents (art. 2, al.1); horizon de planification: 4 ans, horizon de prévision: 12 ans | continue             |       |    | i   | K2   | i    | A  |             |                |                |                 |                    |      |           |             |
| 1.1       | Elaboration conceptuelle  |                      |       |    |     |      |      |  | A           |                |                |                 |                    |      |           |             |
| 1.2       | Echelon des institutions  | continue             |       |    |     |      |      |  | A           |                | D2             | K               | E/D1/P             | D    | E         |             |
| 1.3       | Consolidation au niveau du Domaine des EPF  | 1x/4 ans<br>(→M FRI) |       |    | i   | K2   | i    |  | D           |                | P              | E               | C                  |      |           |             |
| 2.        | Maintien de la valeur et de la fonction:  |                      |       |    |     |      |      |  |             |                |                |                 |                    |      |           |             |
| 2.1       | Stratégie de base fondée notamment sur une distinction entre parc essentiel et parc à disposition   | 4 ans                |       |    |     | A    | i    | D  | D3/P        |                | D2             |                 | E/D1/P             | C    |           |             |
| 2.2       | Planification continue des mesures  | annuelle             |       |    |     | i    | i    | D  |             |                | i              | K               | E/D                |      |           |             |
| 3.        | Planification des investissements (4 ans) sur la base des schémas généraux des espaces et du financement  | annuelle             | i     | i  | i   | K    | i    | D  |             |                |                |                 |                    |      |           |             |
| 3.1       | Echelon des institutions  | annuelle<br>continue |       |    |     |      |      |  |             |                | A              | K               | E/D/P              |      |           |             |

|                  |   | OILC              |       |    |     |      |  |          | Directive immobilière du Domaine des EPF |                |                |                 |                    |      |           |             |
|------------------|---|-------------------|-------|----|-----|------|--|----------|--|----------------|----------------|-----------------|--------------------|------|-----------|-------------|
| Tâche / Activité |   | Périodicité       | Parl. | CF | AFF | OFCL | DEFR                                   | CEPF SCI | CEPF organe                              | Comité d'audit | CEPF président | CEPF Serv. Immo | Institution DE/Dir | CCRI | ERFA Immo | ERFA FinBau |
| 3.2              | Consolidation au niveau du Domaine des EPF  | annuelle continue | i     | i  | i   | K    | i                                      | D        | A  |                | D/P            | E               |                    | C    |           |             |
| 4.               | Normes et standards, notamment de la KBOB   | continue          |       |    |     | i    |  | D        |  |                |                | C               | C                  | E/D  | C         |             |
| 4.1              | Elaboration et promulgation   | continue          |       |    |     | i    |  | D        |  |                |                | K               | E                  | i    | i         |             |
| 4.2              | Application   | continue          |       |    |     |      |  |          |  |                |                |                 |                    |      |           |             |
| 5.               | Cofinancements avec des fonds de tiers: élaboration et gestion des conventions-cadres   | 4 ans             |       |    | C/D | C/D  | C/D                                    | E/D      |  |                | D              | E               | C                  | C    |           |             |
| <b>B.</b>        | <b>Budget / Planification financière</b>  |                   |       |    |     |      |  |          |  |                |                |                 |                    |      |           |             |
| 1.               | Demande du crédit d'engagement par l'intermédiaire du Programme des constructions intégré au message concernant le budget                             | annuelle          | A     | D4 | K   | D2   | D3<br>Double proposition (DEFR et DFF) | E/D1/P   | D3/P                                     |                | D2/P           | E               | D1/P               | C    | C         |             |
| 2.               | Demande du crédit d'investissement (budget) et du crédit d'amortissement  | annuelle          | A     | D3 | K   | D2   | i                                      | D1/P     | D3/P                                     |                | D2             | E               | D1/P               | C    |           |             |
| 3.               | Demande de crédit de charges pour la fourniture de surfaces (location)  | annuelle          | A     | D  | K   | C    | P                                      | C        | i  |                |                | E               | C                  |      |           |             |
| 4.               | Transfert entre le crédit d'investissement et la contribution financière (+/- 20 % du CI)   | annuelle          |       |    | i   | D2   | A                                      | E/D1     | i  |                | D2/P           | E               | D1/P               |      |           |             |
| <b>C.</b>        | <b>Mesures de mise en œuvre</b>   |                   |       |    |     |      |  |          |  |                |                |                 |                    |      |           |             |
| 1.               | Achats de biens-fonds:  |                   |       |    |     |      |  |          |  |                |                |                 |                    |      |           |             |
| 1.1              | Achat < 10 mio CHF  | selon besoins     |       |    |     | i    |  | E/D      | i  |                | D2             | E               | D1/P               |      |           |             |
| 1.2              | Achat > 10 mio CHF (compris dans le Programme des constructions)  | selon besoins     | A     | D4 | K   | D2   | D3<br>Double proposition (DEFR et DFF) | E/D1     | D3/P                                     |                | D2             | E               | D1/P               |      |           |             |
| 2.               | Cofinancement: Demande accompagnée d'une description du projet, de la convention avec les bailleurs de fonds de tiers et d'une évaluation des risques | selon besoins     |       |    | i   | A    | i                                      | E/D/P    |  |                | D2             | C/K             | E/D1/P             |      |           |             |
| 3.               | Vente (dans le respect de l'art. 13, OILC)  | selon besoins     |       |    |     | A    |  | E/D      | i  |                | D2             | C/K             | E/D1/P             |      |           |             |

|                  |   | OILC          |       |    |     |      |      |          | Directive immobilière du Domaine des EPF |                |                |                 |                    |      |           |             |
|------------------|---|---------------|-------|----|-----|------|------|----------|--|----------------|----------------|-----------------|--------------------|------|-----------|-------------|
| Tâche / Activité |   | Périodicité   | Parl. | CF | AFF | OFCL | DEFR | CEPF SCI | CEPF organe                              | Comité d'audit | CEPF président | CEPF Serv. Immo | Institution DE/Dir | CCRI | ERFA Immo | ERFA FinBau |
| 4.               | Cession de bien-fonds en droit de superficie:   |               |       |    |     |      |      |          |  |                |                |                 |                    |      |           |             |
| 4.1              | Octroi de droits de superficie à des tiers pour des utilisations sans rapport avec le mandat de prestations du Domaine des EPF.   | selon besoins |       |    |     | A    |      | E/D/P    | D3/P                                     |                | D2             | C/K             | E/D1/P             |      |           |             |
| 4.2              | Modèles d'investissement pour les utilisations complémentaires par rapport au mandat de prestations, p. ex. logements pour étudiants, hôtel, etc. (utilisations ne répondant pas aux besoins des EPF, exploitation et entretien assurés par des tiers)  | selon besoins |       |    |     | A    |      | E/D/P    | D3/P                                     |                | D2             | C/K             | E/D1/P             |      |           |             |
| 4.3              | Leasing et PPP (couverture des besoins internes en surfaces pour remplir le mandat de prestations du Domaine des EPF, avec location et/ou amortissement); également sans cession de droits de superficie  |               |       |    |     |      |      |          |  |                |                |                 |                    |      |           |             |
| 4.3.1            | Location / leasing d'exploitation (selon LFC <sup>1</sup> ) ( <i>sans loyer</i> )   | selon besoins |       |    | D2  | D2   | i    | E/D1/P   | D3/P                                     |                | D2             | C/K             | E/D1/P             |      |           |             |
| 4.3.2            | Leasing financier (compris dans le Programme des constructions)   | selon besoins | A     | D4 | K   | D2   | D3   | E/D1/P   | D3/P                                     |                | D2/P           | C/K             | E/D1/P             |      |           |             |
| 4.4              | Paiement des charges liées aux opérations susmentionnées et encaissement des produits   | continue      |       |    |     |      |      | E        |  |                |                |                 | E                  |      |           |             |
| 5.               | Copropriété / propriété commune   | selon besoins |       |    | i   | D2   | D2   | E/D1/P   | D3/P                                     |                | D2/P           | C/K             | E/D1/P             |      |           |             |
| 6.               | Servitudes  |               |       |    |     |      |      |          |  |                |                |                 |                    |      |           |             |
| 6.1              | Octroi (hors droits de superficie)  | selon besoins |       |    |     |      |      | E/D      |  |                | A              | E               | D1/P               |      |           |             |
| 6.2              | Obtention   | selon besoins |       |    |     |      |      | E/D      |  |                | A              | E               | D1/P               |      |           |             |
| 7.               | Droits d'emption (annotation)   |               |       |    |     |      |      |          |  |                |                |                 |                    |      |           |             |
| 7.1              | Octroi  | selon besoins |       |    |     | A    |      | E/D/P    |  |                | D2/P           | C/K             | E/D1/P             |      |           |             |
| 7.2              | Obtention   | selon besoins |       |    |     |      |      | E/D      |  |                | A              | C/K             | E/D1/P             |      |           |             |
| 8.               | Bail à loyer / bail à ferme   |               |       |    |     |      |      |          |  |                |                |                 |                    |      |           |             |
| 8.1              | Prise en location / prise à ferme   | selon besoins |       |    |     |      |      | E/D      |  |                |                |                 |                    |      |           |             |
| 8.1.1            | Bail à loyer / bail à ferme > 2,0 mio CHF/an au cas par cas<br>a. Contrat de bail ordinaire (sans lien avec une initiative stratégique relative à l'une des activités principales et sans bail de très longue durée)<br>b. Contrat de bail extraordinaire, p. ex. en lien avec des initiatives stratégiques dans les activités principales ou bail de très longue durée |               |       |    |     |      |      |          | A  | C              | A              | C/K             | E/D1/P             |      |           |             |
|                  |   |               |       |    |     |      |      |          |  |                | D2/P           | C/K             | E/D1/P             |      |           |             |

<sup>1</sup> SR 611.0



|           | Tâche / Activité  | OILC          |       |    |     |       |      |          | Directive immobilière du Domaine des EPF |                |                |                 |                    |      |           |             |
|-----------|---|---------------|-------|----|-----|-------|------|----------|--|----------------|----------------|-----------------|--------------------|------|-----------|-------------|
|           |   | Périodicité   | Parl. | CF | AFF | OFCL  | DEFR | CEPF SCI | CEPF organe                              | Comité d'audit | CEPF président | CEPF Serv. Immo | Institution DE/Dir | CCR1 | ERFA Immo | ERFA FinBau |
| 8.1.2     | Bail à loyer / bail à ferme < 2,0 mio CHF/an au cas par cas   |               |       |    |     |       |      |          |  |                |                |                 | E/D                |      |           |             |
| 8.2       | Location / affermage  | selon besoins |       |    |     |       |      | E/D      |  |                |                |                 |                    |      |           |             |
| 8.2.1     | Location / affermage > 2,0 mio CHF/an au cas par cas<br>a. Contrat de bail ordinaire (sans lien avec une initiative stratégique relative à l'une des activités principales et sans bail de très longue durée<br>b. Contrat de bail extraordinaire, p. ex. en lien avec des initiatives stratégiques dans les activités principales ou bail de très longue durée | selon besoins |       |    |     |       |      |          | A  | C              | A<br>D2/P      | C/K<br>C/K      | E/D1/P<br>E/D1/P   |      |           |             |
| 8.2.2     | Location / affermage < 2,0 mio CHF/an au cas par cas  | selon besoins |       |    |     |       |      |          |  |                |                |                 | E/D                |      |           |             |
| 8.2.3     | Paiement des charges liées aux opérations susmentionnées et encaissement des produits   | continue      |       |    |     |       |      |          |  |                |                |                 | E                  |      |           |             |
| 9.        | Reprise de biens-fonds d'autres SCI / cession de biens-fonds à d'autres SCI   | selon besoins |       |    |     |       |      |          |  |                | A              | C/K             | E/D/P              |      |           |             |
| 10.       | Dons, dispositions testamentaires, etc. en faveur du parc immobilier des institutions   | selon besoins |       |    |     |       |      |          |  |                | A              | C/K             | E/D/P              |      |           |             |
| <b>D.</b> | <b>Gestion des valeurs, comptabilité financière</b>   |               |       |    |     |       |      |          |  |                |                |                 |                    |      |           |             |
| 1.        | Gestion détaillée des crédits d'engagement et des crédits d'investissement  | continue      |       |    |     |       |      | E/K      |  |                |                | C/K             | E                  |      |           |             |
| 2.        | Planification des liquidités pour des investissements dans des immeubles de la Confédération (crédit d'investissement pour l'étude et la réalisation de projets de construction)  | mensuelle     |       |    | i   | i     |      | E/K      |  |                |                | C/K             | E                  |      |           |             |
| 3.        | Versements pour des investissements dans des immeubles de la Confédération sur la base de la planification des liquidités   | mensuelle     |       |    |     | E/K/D |      | P        |  |                |                | K               | E/P                |      |           |             |
| 4.        | Gestion détaillée des entrées / sorties d'immobilisations et des amortissements   | continue      |       |    |     | K2    |      | E/K      |  |                |                | C/K             | E                  |      |           |             |
| 5.        | Gestion détaillée des provisions et des engagements conditionnels   | annuelle      |       |    |     | K2    |      | E/K      |  |                |                | C/K             | E                  |      |           |             |
| 6.        | Gestion sommaire du compte des investissements et du bilan  | trimestr.     |       |    |     | E/K   |      | i        |  |                |                | C/K             | E                  |      |           |             |
| 7.        | Répercussion des coûts des surfaces   | trimestr.     |       |    |     | E     | C    | i        |  |                |                | i               | i                  |      |           |             |

|                  |   | OILC          |       |    |     |      |      |          | Directive immobilière du Domaine des EPF |                |                |                 |                    |      |           |             |
|------------------|---|---------------|-------|----|-----|------|------|----------|--|----------------|----------------|-----------------|--------------------|------|-----------|-------------|
| Tâche / Activité |   | Périodicité   | Parl. | CF | AFF | OFCL | DEFR | CEPF SCI | CEPF organe                              | Comité d'audit | CEPF président | CEPF Serv. Immo | Institution DE/Dir | CCRI | ERFA Immo | ERFA FinBau |
| <b>E.</b>        | <b>Rapports</b>   |               |       |    |     |      |      |          |  |                |                |                 |                    |      |           |             |
| 1.               | Rapport concernant l'ensemble du portefeuille, chiffres-clés compris (rapport de gestion, rapport immobilier)                                     | annuelle      |       |    | i   | K2   | i    | E/K/D    | A  | D2             | i              | E/D1/K          | C                  | i    | i         |             |
| 2.               | Preuve du maintien de la valeur et de la fonction, art. 35b de la Loi sur les EPF <sup>2</sup> (rapport de gestion, rapport immobilier)           | annuelle      |       |    | i   | K2   | i    | E/K/D    | A  | D2             | i              | E/D1/K          | E/C                | i    | i         |             |
| 3.               | Rapport trimestriel sur les modifications touchant le compte des investissements / le bilan, y compris les engagements conditionnels / provisions | trimestr.     |       |    | i   | K2   |      | E/K/D    |  |                |                | E/D/K           | C                  |      |           |             |
| 4.               | Etat des crédits d'engagement et des crédits d'investissement (compte)  | semestr.      | i     |    | i   | K2   | i    | E/K/D    |  | i              |                | E/D/K           | C                  |      |           |             |
| 5.               | Bouclement annuel: indications pour le compte d'Etat / bilan  | annuelle      |       |    | i   | K2   | i    | E/K/D    | A  | D2             | i              | E/D1/K          | C                  | i    | i         |             |
| 6.               | Statistiques de la construction pour l'Office fédéral de la statistique   | annuelle      |       |    |     | i    |      | E        |  |                |                | E               | C                  | i    | i         |             |
| 7.               | Bouclement semestriel simplifié sur les investissements et les frais courants (controlling intégral)  | semestr.      |       |    |     |      |      |          | A  | D2             | i              | E/D1/K          | C                  | i    | i         |             |
| 8.               | Chiffres-clés sur la gestion opérationnelle de l'immobilier selon le concept SGEF   | annuelle      |       |    |     |      |      |          |  |                |                | E               | C                  | i    | i         |             |
| 9.               | Rapport avec preuve des différents produits et charges  |               |       |    |     |      |      |          |  |                |                |                 |                    |      |           |             |
| 9.1              | Contrats de location et de bail en cours  | annuelle      |       |    |     |      |      |          |  |                |                | K               | E                  |      |           |             |
| 9.2              | Droits de superficie octroyés et obtenus  | annuelle      |       |    |     |      |      |          |  |                |                | K               | E                  |      |           |             |
| 10.              | Annonce d'autres utilisations et modifications du portefeuille en dehors du Programme des constructions   | selon besoins |       |    |     |      |      |          |  |                |                | K               | E                  |      |           |             |
| 11.              | Rapport sur des thèmes comme l'énergie, l'environnement, etc. selon les instructions de la Confédération  | annuelle      |       |    |     |      |      |          |  |                |                | E               | C                  |      |           |             |
| <b>F.</b>        | <b>Gestion de projet</b>  |               |       |    |     |      |      |          |  |                |                |                 |                    |      |           |             |
| 1.               | Preuve / approbation des besoins > 10 mio CHF   | selon besoins |       |    |     |      |      |          |  |                | A              | K               | E/D/P              |      |           |             |
| 2.               | Cahier des charges du projet > 10 mio CHF   | selon besoins |       |    |     |      |      |          |  |                | A              | K               | E/D/P              |      |           |             |

|           | Tâche / Activité  | OILC          |       |    |     |      |      |          | Directive immobilière du Domaine des EPF |                |                |                 |                    |      |           |             |     |
|-----------|---|---------------|-------|----|-----|------|------|----------|--|----------------|----------------|-----------------|--------------------|------|-----------|-------------|-----|
|           |   | Périodicité   | Parl. | CF | AFF | OFCL | DEFR | CEPF SCI | CEPF organe                              | Comité d'audit | CEPF président | CEPF Serv. Immo | Institution DE/Dir | CCRI | ERFA Immo | ERFA FinBau |     |
| 3.        | Dossier du projet pour intégration dans le Programme des constructions > 10 mio CHF, 3-10 mio CHF, crédit-cadre   | selon besoins |       |    |     |      |      |          |  |                | A              | K               | E/D/P              |      |           |             |     |
| 4.        | Libération de crédits par arrêté fédéral  |               |       |    |     |      |      |          |  |                |                |                 |                    |      |           |             |     |
| 4.1       | > 10 mio CHF  | selon besoins |       |    |     |      |      |          |  |                | A              | K               | D/P                |      |           |             |     |
| 4.2       | 3-10 mio CHF sur le crédit-cadre  | selon besoins |       |    |     |      |      |          |  |                | A              | K               | D/P                |      |           |             |     |
| 5.        | Approbation du compte final > 10 mio CHF  | selon besoins |       |    |     |      |      |          |  |                | A              | K               | D/P                |      |           |             |     |
| 6.        | Reporting concernant les grands projets > 10 mio CHF  | annuelle      |       |    |     |      |      |          |  |                | i              | K               | E/D                |      |           |             |     |
| <b>G.</b> | <b>Fonction de surveillance et de contrôle</b>  |               |       |    |     |      |      |          |  |                |                |                 |                    |      |           |             |     |
| 1.        | Réalisation d'évaluations et d'audits   | selon besoins |       |    |     |      |      |          | i  | E/D            | P              | C               | C/P                |      |           |             |     |
| 2.        | Vérification des délais de paiement, monitoring   | annuelle      |       |    |     |      |      |          |  |                |                | E/K             | C                  | i    |           | C           |     |
| 3.        | Gestion d'un système de contrôle interne (SysCI)  |               |       |    |     |      |      |          |  |                |                |                 |                    |      |           |             |     |
| 3.1       | Elaboration et gestion d'un concept concernant le SysCI   | selon besoins |       |    |     |      |      |          |  | i              | D              | E               | C                  | P    |           | C           |     |
| 3.2       | Mise en œuvre du SysCI et établissement des preuves nécessaires   | continue      |       |    |     |      |      |          |  |                | i              | E/K             | E/C                |      |           |             |     |
| 3.3       | Elaboration et remise d'un rapport sur le SysCI   | annuelle      |       |    |     |      |      |          |  | A              | D/P            | E               | C                  | i    |           | i           |     |
| 4.        | Gestion d'un système de gestion des risques (SGR)   |               |       |    |     |      |      |          |  |                |                |                 |                    |      |           |             |     |
| 4.1       | Elaboration et gestion du concept SGR   | selon besoins |       |    |     |      |      |          |  | i              | D              | E               | C                  | P    |           |             |     |
| 4.2       | Mise en œuvre du SGR et établissement des preuves nécessaires   | continue      |       |    |     |      |      |          |  |                | i              | E/K             | E/C                |      |           |             |     |
| 4.3       | Elaboration et remise d'un rapport sur le SGR   | annuelle      |       |    |     |      |      |          |  | A              | D/P            | E               | C                  | i    |           |             |     |
| <b>H.</b> | <b>Coordination</b>   |               |       |    |     |      |      |          |  |                |                |                 |                    |      |           |             |     |
| 1.        | Elaboration et promulgation de dispositions d'exécution applicables à l'ensemble du Domaine et concernant la gestion stratégique et opérationnelle de l'immobilier          | selon besoins |       |    |     |      |      |          |  | i              | D              | E/P             | C                  | P    | C         | C           |     |
| 2.        | Représentation du Domaine des EPF vis-à-vis des tiers (p. ex. KBOB, CA, etc.)   | continue      |       |    |     |      |      |          |  |                | K              | E               | C                  | C    | C         |             |     |
| 3.        | Autres tâches régulières ou ponctuelles confiées, en vue de leur exécution, par les comités de coordination internes au Domaine des EPF ou participation à d'autres comités | selon besoins |       |    |     |      |      |          |  |                |                | D/P             | E/C                | E/C  | D/P       | E/C         | E/C |