

A IM
De IM-BW-FM
Wigger Urs (U204614)
Date 28.02.2013

Gestion de la garantie

Table des matières

1.	Situation initiale	2
2.	Définition de la réalisation et de la conservation (LOPE)	4
2.1.	LOPE 01 Mise en service	4
2.2.	LOPE 02 Réception	4
2.3.	LOPE 03 Gestion de la garantie	5
3.	Tâches du prestataire: mise en œuvre et gestion de la garantie	5
4.	Complément spécifique au bâtiment	6
5.	Autre normes, instructions et directives	7
	Liste des modifications	8

1. Situation initiale

Le concept d'exploitation standard de CFF Immobilier définit l'ensemble des processus relatifs à l'exploitation et les exigences qui en résultent pour le bâtiment. Parallèlement à ce concept, les processus partiels de l'exploitation sont décrits dans des sous-concepts ou dans différents documents. La gestion de la garantie constituant l'un de ces processus partiels est traitée dans le présent document.

D'après le modèle de processus et de prestations de Facility Management (ProLeMo), la gestion de la garantie compte parmi les processus opérationnels (LOP), plus précisément parmi les processus de réalisation et de conservation (LOPE). Les processus appartenant à la catégorie de réalisation et de conservation sont décrits plus précisément ci-après, afin de définir précisément ce que recouvrent les termes de réalisation et de conservation et en quoi consiste la gestion de la garantie. L'illustration suivante représente le modèle de processus et de prestations (ProLeMo) avec la subdivision correspondante des processus de réalisation des prestations en processus stratégiques, processus de gestion et processus opérationnels.

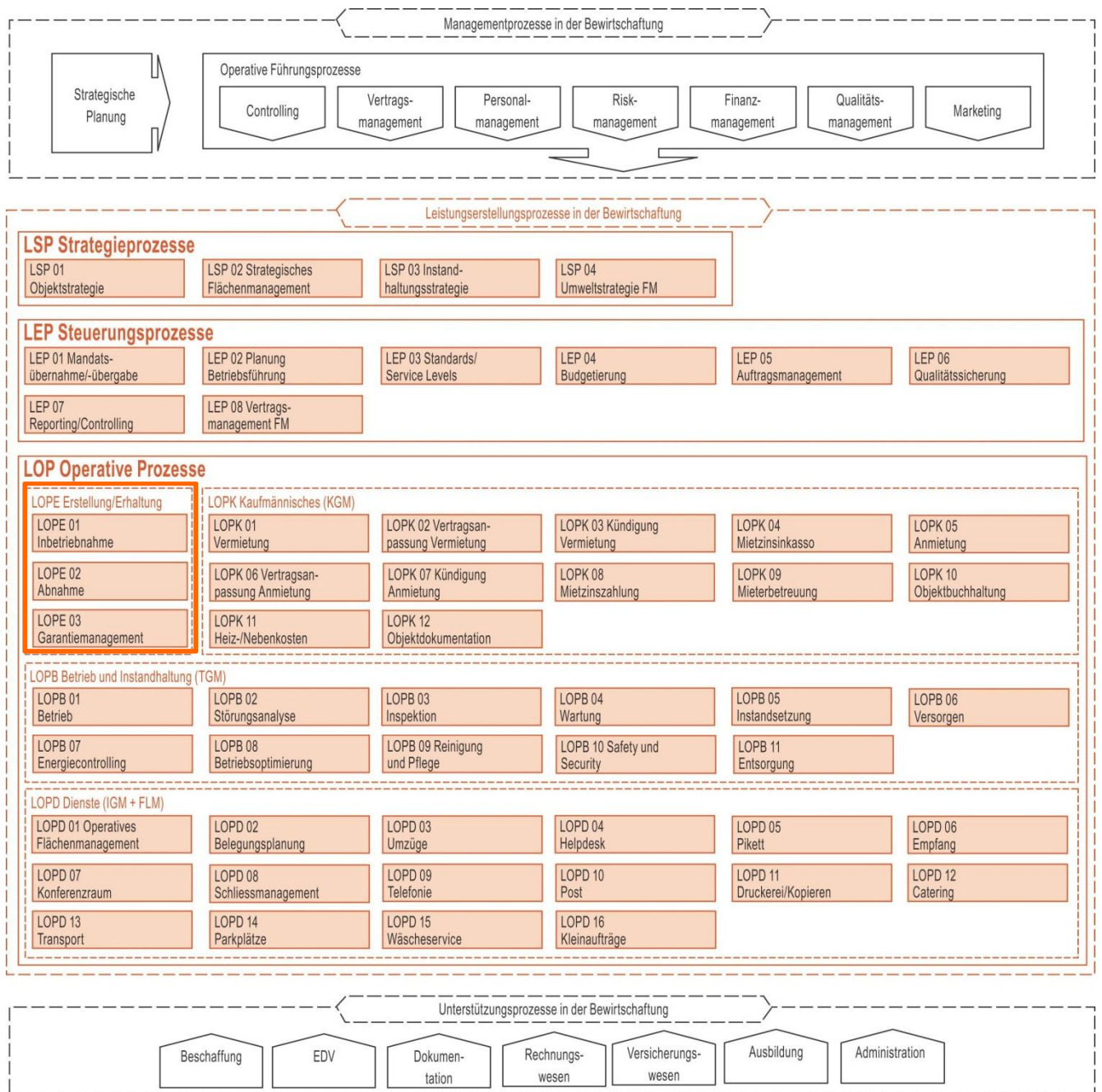


Illustration 1: modèle de processus et de prestations de Facility Management (ProLeMo)

2. Définition de la réalisation et de la conservation (LOPE)

Les installations techniques et les bâtiments présentant un stade d'usure avancé sont rénovés afin de conserver leur valeur. Les éventuels besoins des utilisateurs sont définis séparément en tant qu'aménagements des locataires. La rénovation est planifiée, effectuée et transmise à l'exploitation. La gestion de la garantie est assurée par le chef de projet général (CPrG). Le gérant est responsable de l'identification et de l'annonce des dommages impliquant un droit de garantie.

La réalisation ou la rénovation est effectuée par étapes: étude, avant-projet, projet de construction et exécution. Le management des surfaces et la planification des affectations ne font pas partie de la réalisation (ni de la rénovation), mais sont proposés dans le cadre de la stratégie et de la gestion ou du transfert.

2.1. LOPE 01 Mise en service

Le processus de mise en service consiste à transférer les installations et les objets en vue de leur exploitation. La mise en service conforme et dans les délais de l'ouvrage relève de la responsabilité de l'équipe de gestion du projet de construction (suivi des travaux par FM) ou de gestion du mandat ainsi que de l'exécutant de l'installation. Dans le cas d'installations en réseau, des tests intégrés sont également effectués afin de contrôler le fonctionnement général.

L'intégration du prestataire au processus permet de garantir la transmission du savoir-faire de l'exécutant audit prestataire. Pour les installations complexes, des instructions et des formations distinctes sont organisées. Le prestataire planifie l'exploitation et élabore la documentation opérationnelle en s'appuyant sur la mise en service et la formation.

2.2. LOPE 02 Réception

Lors de la réception, le fonctionnement de l'ouvrage conformément au contrat est contrôlé selon des spécifications, les documentations, les examens et les mesures. Les défauts alors constatés sont identifiés, consignés dans un procès-verbal et assortis d'un délai en vue de leur élimination. En cas de défauts majeurs, la réception de l'ouvrage est refusée (examen de dommages-intérêts).

Au moment de la réception, il convient de s'assurer que la prestation à fournir conformément aux prescriptions légales et aux caractéristiques a été transférée à la phase d'exploitation en bonne et due forme et dans un état opérationnel.

La vérification de la documentation constitue un aspect important de la réception pour le prestataire. Les documents doivent être au complet et les programmes de révision doivent coïncider avec les tâches effectivement réalisées.

Pour les ouvrages complexes, il est recommandé d'exiger des garanties bancaires en guise de droits de garantie. Ce point doit être signalé au soumissionnaire avant même l'adjudication (intégration à l'appel d'offres).

2.3. LOPE 03 Gestion de la garantie

Le processus de gestion de la garantie vise à saisir et à contrôler les délais de garantie.

Les défauts constatés pendant le délai de garantie doivent être invoqués dès leur identification et assortis d'un délai en vue de leur élimination.

Il convient de surveiller l'élimination des défauts et de contrôler la levée de ces derniers. Si, malgré une relance, les défauts ne sont pas éliminés, le prestataire peut engager lui-même leur suppression et facturer les coûts ainsi induits à l'exécutant ou faire valoir une éventuelle garantie bancaire, le cas échéant.

Il est recommandé d'effectuer un contrôle avant l'expiration du délai de garantie dans le cas d'ouvrages de grande taille.

3. Tâches du prestataire: mise en œuvre et gestion de la garantie

Le prestataire du bâtiment/de l'objet est responsable des tâches à effectuer dans le cadre de la gestion de la garantie pendant la mise en œuvre et ultérieurement, pendant la phase d'exploitation. Ces tâches sont les suivantes:

- Avant la clôture de l'installation des ouvrages, le prestataire doit effectuer une inspection en étroite collaboration avec le service d'assurance qualité de l'exécutant, afin de détecter les éventuels défauts qui ne seraient plus visibles une fois l'installation clôturée.
- Le prestataire doit avoir à tout moment une vue d'ensemble des parties du bâtiment et des installations soumises à une garantie de l'exécutant. Pour cela, il doit mettre constamment à jour la liste de garantie que lui transmet l'entreprise totale (ET) lors de la remise de la construction. Il informe suffisamment tôt le responsable de CFF Immobilier (IM) de l'expiration à venir du délai de garantie afin que celui-ci organise, le cas échéant, un contrôle spécifique de l'état de l'ouvrage. Les prorogations de garantie, visées au contrat conclu avec l'ET, doivent notamment être prises en compte.
- Le prestataire s'assure de l'absence de travaux de maintenance ou de réparation susceptibles d'entraîner la suppression des droits de garantie sur les installations soumises à garantie.
- Le prestataire doit participer aux réceptions et aux réceptions partielles (et informer les CFF en cas de défauts).
- Il doit assister aux formations des fournisseurs et des exécutants (y c. documents de formation à son propre personnel ou à d'autres prestataires).
- Le prestataire doit être présent lors du réglage des installations et de la commande locale afin d'acquérir le savoir-faire nécessaire à l'exploitation.
- Il doit participer aux réunions de chantier et de planification afin d'acquérir le savoir-faire

nécessaire à l'exploitation.

- Il doit entretenir un dialogue avec la direction de projet concernant l'utilisation et l'exploitation.

4. Complément spécifique au bâtiment

En cas de contrats présentant un montant élevé, des prestations complexes (rénovations techniques et/ou appels d'offres fonctionnels) et/ou des configurations contractuelles spécifiques, il est recommandé de définir des conventions de garantie particulières dans le contrat conclu avec l'entreprise totale.

Certains éléments de construction (les toits plats, l'étanchéité des ouvrages, les enveloppes de bâtiments/façades, etc.) nécessitent un délai de garantie plus long. Les éléments assortis d'un tel délai doivent être précisés dans le contrat conclu avec l'entreprise totale.

Un extrait de contrat conclu avec une entreprise totale, qui comporte les conventions de garantie susmentionnées, est indiqué ci-après à titre d'exemple.

Le délai de garantie (délai d'avis) est, par dérogation à la norme SIA 118, art. 172 al. 1, prolongé de 2 à 5 ans. La prolongation du délai de garantie à 5 ans est également valable pour le renversement de la charge de la preuve, conformément à la norme SIA 118, art. 174 al. 3. Le délai de garantie (délai d'avis) commence à courir pour l'ensemble des parties de l'ouvrage dès la réception finale de l'ouvrage achevé, indépendamment des éventuelles réceptions partielles, des contrôles intermédiaires ou de la mise en service anticipée de certaines parties de l'ouvrage.

Par dérogation à la norme SIA 118, art. 179 al. 2, le délai d'avis pour vices cachés s'élève à 60 jours à compter de l'expiration du délai de garantie.

Pour les éléments de construction suivants, le délai de garantie (délai d'avis) ou le délai de prescription s'élève à 10 ans pour les droits en cas de défaut, à condition qu'un contrat de maintenance soit conclu par les CFF avec une entreprise de maintenance professionnelle:

- les toits plats;
- les étanchéités de tout type (plafond au-dessus d'un sous-sol, etc.);
- les enveloppes de bâtiments/façades (délai de garantie réduit à 5 ans pour les moteurs).

Illustration 2: exemple de contrat conclu avec une entreprise totale

L'administration (IM-BW) invite le prestataire à assister aux réceptions préliminaires, aux tests intégraux, aux réceptions et aux formations des installations techniques. Le prestataire concerné doit veiller à l'exhaustivité des documents et exiger le cas échéant les documents manquants auprès de l'administration dans un délai de 10 jours à compter de la remise de l'installation. L'administration se procure alors les documents nécessaires auprès de l'exécutant. La livraison ultérieure de ces documents doit être contrôlée par le prestataire. Ce contrôle doit se fonder sur la liste des installations et la liste des documents définitifs répertoriant l'ensemble des documents. L'exécutant doit transmettre ces documents à l'administration.

La participation du prestataire aux tests intégraux fait partie intégrante de son mandat. Les justificatifs des prestations de l'exécutant doivent être récupérés et une optimisation permanente au cours de l'exploitation s'impose. Les mesures d'optimisation doivent être documentées.

Les installations/appareils techniques font l'objet d'instructions en présence du prestataire au moment de la remise. Ensuite, le prestataire est responsable de l'exploitation irréprochable de l'ouvrage. Les données et les informations doivent être rassemblées dans un manuel d'exploitation sous forme numérique et papier. Elles doivent être à tout moment disponibles.

L'exécutant des installations techniques encadre celles-ci en collaboration avec un planificateur sectoriel CVSE tout au long de la garantie de cinq ans. Il y a lieu de respecter les délais de prescription, de contrôler en permanence les droits en cas de défauts et d'en informer l'administration. Le prestataire doit accompagner l'élimination des défauts.

5. Autre normes, instructions et directives

D'autres normes, instructions et directives s'appliquent à la gestion de la garantie et doivent également être respectées. Ces documents sont indiqués ci-après et peuvent être téléchargés dans l'intranet des CFF.

- Réglementation CFF, K 570.1, Assurance de construction CFF et participation des entreprises/ planificateurs aux primes, 1.8.2010.
- Regelwerk SBB, K 581.1, Fachweisung Versicherung SBB, Regelwerkversion 1.0, 1.1.2012. (n'existe qu'en allemand)
- Réglementation CFF, IM 750.4, Directive de management de projet, version de la réglementation 2.0, 1.5.2012.
- SIA 118, Conditions générales pour l'exécution de travaux de construction, Société suisse des ingénieurs et des architectes, édition 1977/1991.

Liste des modifications

Version	Valable dès le	Chapitre	Modification
1	28.2.2013		1. édition