

CH_VB 88.051 vom 17. August 1988

Bundesverwaltung, 1988-08-17, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ch_vb_88.051

FR: CH_VB 88.051 du 17 août 1988

IT: CH_VB 88.051 del 17 agosto 1988

Erwägungen

E. 17

août 1988 Au nom du Conseil fédéral suisse: Le président de la Confédération, Stich Le chancelier de la Confédération, Buser 1988-445 36 Feuille fédérale. 140e année. Vol. III 521

Condensé L'immeuble situé à la Wylerstrasse 52 à Berne se compose d'un ensemble de bâtiments construits durant la période de 1969 à 1971 et aménagés en deux unités d'étage. Depuis 1971 et jusqu'au 30 avril 1991, 930/1000 de parts de propriété par étage sont loués à la Confédération suisse à des fins administratives pour loger le Commissariat central des guerres et l'Office fédéral des troupes de protection aérienne. Le propriétaire a accordé à la Confédération suisse, pour l'objet loué, un droit d'emption inscrit au registre foncier. La bénéficiaire du droit d'emption est autorisée à acquérir l'immeuble au prix fixe de 9 260 000 francs entre le 1er mai 1987 et le 30 avril 1989. L'état du bâtiment peut être qualifié de satisfaisant. Selon l'estimation effectuée par l'Office des constructions fédérales, il faut toutefois s'attendre à plus ou moins brève échéance à des frais d'environ 700 000 francs pour des travaux d'entretien du bâtiment et pour l'assainissement du garage souterrain. Un crédit d'ouvrage de 10 millions de francs est donc nécessaire pour l'acquisition et l'entretien, droits de mutation compris. Eu égard au bail à loyer et au droit d'emption, le projet de construction du bâtiment administratif a été établi d'un commun accord entre le propriétaire et la Confédération suisse. Pour son financement partiel, cette dernière a accordé au propriétaire foncier un prêt de 2 850 000 francs garanti par des cédules hypothécaires. La situation relative au logement de l'administration générale de la Confédération dans l'agglomération bernoise est exposée dans le plan de regroupement de 1985. L'idée directrice ou l'objectif prioritaire de cette planification est de créer des places de travail pour la Confédération selon des critères économiques. Les conditions de location (offre de locaux et loyers) ont évolué très nettement au détriment des locataires au cours des dernières années. Relevons à ce propos que l'offre actuelle de surfaces de travail telles que les bureaux, les locaux d'entreposage, etc., accuse une évolution plus défavorable que celle des surfaces habitables. La réduction du nombre des objets loués à des prix toujours plus chers, en faveur de bâtiments propriétés de la Confédération est l'une des principales mesures destinées à réaliser le plan de regroupement. 522

Message I Partie générale II Situation initiale La situation sur le marché immobilier est très tendue en ville de Berne. D'une part, l'administration fédérale souffre d'un manque accru de locaux dû à la création de nouveaux emplois et, d'autre part, les résiliations d'objets loués ne cessent d'augmenter. La part de propriété par étage dont l'acquisition est envisagée a donné jusqu'ici entière satisfaction comme objet loué aux fins de l'administration fédérale et elle couvre les besoins en locaux du Commissariat central des guerres et de l'Office fédéral des troupes de protection aérienne, si bien qu'il n'est pas nécessaire de procéder à des

investissements inconsidérés. Dans le contrat d'emption établi en 1979, le prix d'achat avait été fixé en fonction de la situation prévalant à l'époque sur le marché. On avait renoncé à une clause d'indexation du prix, de sorte que l'euphorie observée actuellement dans le secteur immobilier ne peut influencer sur les conditions d'acquisition. La bénéficiaire du droit d'emption peut exercer celui-ci en signant une déclaration unilatérale jusqu'au 30 avril 1989.

111 Problèmes de logement de l'administration générale de la Confédération dans l'agglomération bernoise Dans l'agglomération bernoise, l'administration générale de la Confédération emploie aujourd'hui près de 10 000 personnes qui occupent environ 340 000 m² de surface de travail, d'archivage et d'entreposage. De cette surface totale, quelque 100 000 m² représentant 3250 places de travail sont loués, c'est-à-dire qu'un tiers de la surface ou de l'effectif du personnel se trouve dans des locaux loués. Cette proportion n'a guère varié durant ces dernières années. La Confédération a payé en 1987 approximativement 13,7 millions de francs de loyers dans l'agglomération bernoise, sans compter les stations de recherches de Liebefeld, la Régie des alcools et les entreprises du Département militaire fédéral (DMF). La grande proportion de surfaces louées et les frais consécutifs de location, qui augmentent chaque année, sont peu rationnels et entravent la sécurité de logement souhaitable à long terme. La dispersion des locaux loués, dont certains sont de petite dimension en raison de l'offre restreinte, empêche souvent une gestion administrative efficace.

112 Plan de regroupement de 1985 Le plan de regroupement de 1985 visant à résoudre les difficultés de logement de l'administration générale de la Confédération dans l'agglomération bernoise part de l'idée qu'en principe, le logement des places de travail doit s'effectuer selon des

critères économiques et qu'il se mesurera désormais aux facteurs d'influence ci-après: - dépenses courantes ou frais de location par place de travail, - frais d'entretien et d'exploitation par place de travail, - frais d'organisation par place de travail. Il en résulte les objectifs suivants du plan de regroupement: - logements avantageux à long terme dans des bâtiments appartenant à la Confédération et réduction du nombre des locaux loués, - améliorations dans le domaine de la gestion et de l'organisation, - gestion active des terrains et immeubles de la Confédération, adaptée aux besoins réels. L'accent est mis sur les mesures ci-après: - construction de propres bâtiments sur des parcelles appartenant à la Confédération afin de loger l'administration générale dans l'agglomération bernoise et réduction de locations peu rationnelles. Selon les besoins, le nombre des places de travail de la Confédération sera augmenté par l'achat d'immeubles construits et éventuellement loués; - améliorations dans le domaine de la gestion et de l'organisation par la mise en commun de services et d'offices à la suite de nouvelles constructions ou de réaffectations; - émission de nouvelles directives concernant l'occupation des bureaux aux fins d'une meilleure utilisation des surfaces disponibles et d'une réduction de la part élevée de bureaux individuels. Pour réaliser les objectifs du plan de regroupement de 1985, il faut construire plusieurs bâtiments et entreprendre différentes améliorations sur le plan de l'organisation. - En principe, ce n'est qu'en disposant de propres bâtiments que la Confédération parviendra à réduire la surface, peu rationnelle, de ses locaux loués, ainsi que l'exigeaient d'ores et déjà les plans de regroupement de 1961 et 1977. Cette mesure est d'autant plus judicieuse que la Confédération possède des réserves de terrain dans l'agglomération bernoise, qui sont constructibles à court terme sans restrictions du point de vue des plans d'aménagement.

113 Mesures engagées Entre-temps, le Conseil fédéral a approuvé divers projets, dont les messages, en voie d'élaboration, seront soumis au Parlement en 1989: - nouveau bâtiment de l'Eigerstrasse 41, à Berne («Emchareal») à l'intention du: - Département fédéral des

affaires étrangères (DFAE), - Centre de calcul électronique de l'administration fédérale (CCE/AF); - nouveau bâtiment de Papiermühle, à Ittigen, pour - le Département fédéral de l'intérieur (DFI), - l'Office fédéral de la protection de l'environnement (OFPE); - nouveau bâtiment de Liebefeld, à Köniz (2e étape), pour - le Département fédéral de l'intérieur (DFI), - l'Office fédéral de la santé publique (OFSP); 524

- assainissement et transformation du bâtiment de la Bernastrasse 28, à Berne (Monnaie fédérale), pour - la Monnaie fédérale, - divers services du DFI. Les projets supplémentaires suivants sont en voie de préparation: - nouveau bâtiment de la Papiermühlestrasse, à Berne (Beundenfeld), destiné au - Centre administratif du DMF, 2e étape; - agrandissement sous la terrasse du Palais du Parlement pour - les services du Parlement, - la Chancellerie fédérale; - projets de construction en relation avec la décentralisation de l'administration fédérale; - nouveau bâtiment administratif du Département fédéral de justice et police (DFJP). Sur la base des projets proposés d'Ittigen et de Liebefeld, la Délégation parlementaire des finances a été renseignée, en septembre 1987, sur le plan de regroupement de 1985 visant à résoudre les difficultés de logement de l'administration générale de la Confédération. La Délégation des finances a jugé opportunes les mesures entreprises sur le plan de la construction et de l'organisation. 2 Le bâtiment administratif sis à la Wylerstrasse 52 à Berne

E. 21

Situation actuelle 211 Historique Le bâtiment administratif sis à la Wylerstrasse 52 à Berne a été construit durant les années 1969 à 1971 par le propriétaire, M. Victor Kleinert, commerçant, domicilié Bubenbergrplatz 8 à Berne, en collaboration avec la Confédération suisse. En vertu du contrat d'apport en nature inscrit au registre foncier le 20 mars 1987, l'immeuble est aujourd'hui propriété des entreprises Kleinert Holding SA avec siège à Berne. La Confédération le loue depuis 1971, et jusqu'au 30 avril 1991, pour loger l'administration du Commissariat central des guerres (CCG) et de l'Office fédéral des troupes de protection aérienne (OFTPA). Le 17 juillet 1970, un contrat d'emption a été signé entre le propriétaire foncier et la Confédération suisse, lequel est inscrit au registre foncier pour une durée de dix ans. Entre-temps, le délai imparti pour exercer ce droit a été prolongé jusqu'au 30 avril 1989 à un prix d'achat fixe de 9 260 000 francs. Afin de faciliter le financement des coûts de construction, la Confédération suisse a accordé au propriétaire de l'immeuble deux prêts s'élevant au total à 2 850 000 francs, qui sont garantis par des cédules hypothécaires de rang subséquent et qui s'ajoutent à un prêt de 6 millions de francs garanti par ailleurs. Ces prêts hypothécaires sont actuellement assortis d'un taux d'intérêt annuel de 5 1/2 et 6 pour cent respectivement. Ils ne peuvent être résiliés par la prêteuse pendant la durée du bail. Leur remboursement est échu au terme du bail. 525

L'objectif de la Confédération suisse est de pouvoir exercer son droit d'emption d'ici au 30 avril 1989 au plus tard. 212 Occupation actuelle Le bâtiment est aujourd'hui occupé par le CCG et l'OFTPA. Il contient au total 160 places de travail. 213 Descriptif du bâtiment L'immeuble que nous vous proposons d'acquérir comprend une propriété par étage portant sur une part exclusive de copropriété de 930/1000 de l'immeuble inscrit sous numéro 228 du registre foncier, bâtiment n°52, soit sur les locaux ci-après: La construction est subdivisée en deux sous-sols, cinq étages supérieurs et un étage en attique. On accède aux différents étages par une cage d'escalier et deux ascenseurs. Ils comprennent les locaux ci-après: 2e sous-sol: Locaux de la protection civile Locaux d'archives Distributeur principal de l'électricité Chauffage avec deux locaux contenant les ci- ternes Local de ventilation 1er

sous-sol: Rez-de-chaussée: Etages supérieurs 1 à 4: Etage en attique: 526 Transformateur Central téléphonique Local de ventilation Garage souterrain (env. 50 places de stationnement) Atelier Hall d'entrée avec loge Archives Cafétéria Cuisine de dégustation (Commissariat central des guerres) Salle de conférences Bureaux Toilettes Bureaux Toilettes Bureaux Toilettes Logement de quatre pièces.

Construction - Charpente: Plafonds en béton armé Piliers/parois: - Façades: Façade frontale: Façade latérale: - Toit: Constructions à toit plat: - Aménagement intérieur Bureaux: Corridors: Cage d'escalier: - Equipement technique: au sous-sol en béton armé aux étages supérieurs en béton armé/maçonnerie/acier béton/maçonnerie/crépi allèges en eternit fenêtres métalliques avec vitres isolantes stores à rouleaux au rez-de-chaussée stores à lamelles aux étages supérieurs sur rez-de-chaussée; garni de plantes dalles de ciment sur 4e étage supérieur et gravier au-dessus de l'étage en attique cloisons en plâtre (8 cm) sols avec revêtement textile armoires murales sols avec revêtement PVC pierre artificielle chauffage central à mazout installation centrale d'eau chaude citernes à mazout placées à l'intérieur du bâtiment (2 x 131 000 l). Etat du bâtiment et mesures d'assainissement prévues L'état du bâtiment peut dans l'ensemble être considéré comme satisfaisant. Diverses mesures d'assainissement sont toutefois nécessaires pour l'adapter notamment aux exigences des économies d'énergie et de la bureautique. Mesures d'assainissement - Installation de chauffage: La chaudière et le brûleur doivent être remplacés. Les cheminées et les dispositifs de réglage doivent également être assainis. - Installations électriques: Adaptation des zones ascendantes et des canaux d'allégé aux besoins d'une administration moderne. - Installations sanitaires: Travaux de peinture et isolations. - Bureaux et corridors: Remplacer le revêtement de certains sols, colmater les fissures dans diverses cloisons et chapes, isoler et assainir les fenêtres. Situation et accès Le bâtiment se trouve dans le quartier du Wyler à Berne, proche du centre de la ville et bien desservi par les transport publics, à une distance d'environ 1,5 km de la gare principale. 527

On accède au bâtiment par la Wylerstrasse et le garage souterrain est accessible par la Wylerstrasse. La parcelle a une superficie de 17,75 a. 214 Contrats existants 214.1 Bail à loyer Les locaux sont loués par la Confédération suisse depuis le 1er novembre 1971 et jusqu'au 30 avril 1991, en vertu d'un bail à loyer inscrit au registre foncier. La surface utile louée est de 6579 m². Le loyer de base, fixé à 600 000 francs par an, constitue en même temps le loyer minimum. Le loyer est adapté en fonction du taux d'intérêt de la Banque cantonale de Berne applicable aux hypothèques en premier rang grevant les biens-fonds commerciaux, d'une part, et du taux d'intérêt fixé pour le prêt accordé au propriétaire foncier par la Confédération suisse, d'autre part. Le loyer annuel s'élève ainsi à 770 040 francs depuis le 1er mars 1987. 214.2 Pacte d'emption Le propriétaire a accordé à la Confédération suisse la prolongation, jusqu'au 30 avril 1989, du contrat d'emption conclu en 1970 avec la restriction que le droit d'emption ne pouvait être exercé qu'entre le 1er mai 1987 et le 30 avril 1989. Ce droit est reconnu irrévocablement à la Confédération suisse, et sans indexation par le vendeur, au prix maximum fixé à 9 260 000 francs. Le droit d'emption est échu sans indemnisation après expiration du délai prévu pour l'exercice de ce droit. 214.3 Contrat de prêt Le contrat de prêt mentionné dans l'introduction a été prolongé en 1979 jusqu'au 30 avril 1991, par analogie avec le bail à loyer. Le prêt est garanti par sept cédules hypothécaires totalisant 2 850 000 francs, constituées en faveur de la Confédération suisse et grevant le terrain sur lequel elle a un droit d'emption. L'intérêt applicable au prêt est fonction de l'aménagement du loyer.

E. 22

Acquisition du bâtiment administratif sis à la Wylerstrasse 52 à Berne 221 Droit d'emption
Le droit d'emption pour 9 260 000 francs ne peut être exercé que jusqu'au 30 avril 1989. Les droits découlant du contrat d'emption s'éteignent à partir de cette date. 528

222 Etat de la construction et entretien Le mode de construction et la disposition des locaux ainsi que l'état du bâtiment et des finitions peuvent d'une manière générale être considérés comme satis- faisants. Les frais d'entretien présumés, évalués à 700 000 francs, comportent pour l'essen- tiel des dépenses pour les installations de chauffage, les installations électriques, l'assainissement du garage souterrain ainsi que pour des travaux de rénovation aux étages supérieurs. 3 Conséquences financières 31 Frais de premier établissement 311 Frais d'acquisition Fr. - Le prix de vente s'élève à 9 260 000 - Les émoluments pour acte authentique, les frais de notaire et d'inscription au registre foncier se montent à 2000 9 262 000 312 Travaux d'entretien nécessaires Le coût des travaux destinés à maintenir la valeur du bâtiment et les mesures d'assainissement dans le garage souterrain sont Fr. estimés à 700 000 Réserve 38 000 Frais d'acquisition de l'immeuble, total 10 000 000 Compte tenu de l'estimation de la valeur commerciale du bâtiment administratif, son prix de vente peut être considéré comme avantageux. 32 Frais d'exploitation Les frais de chauffage, d'eau chaude, d'électricité et de matériel de nettoyage se chiffrent actuellement à quelque 85 000 francs par an. Les mesures visant à économiser l'énergie entraîneront une réduction des frais de chauffage; en raison de l'extension de la bureautique, il faut s'attendre par contre à un accroissement de la consommation de courant dans un proche avenir. 33 Amélioration des possibilités de logement La situation sur le marché immobilier devient de plus en plus précaire en ville de Berne. D'une part, la demande croissante de bureaux provoque chaque année une forte augmentation des frais de location et il est toujours plus difficile de trouver 529

des locaux loués appropriés. D'autre part, l'administration fédérale a dû accepter des résiliations, avec leurs conséquences fâcheuses, par suite des besoins accrus que manifestaient des propriétaires d'immeubles. Le maintien des locations à leur niveau actuel est non seulement peu judicieux pour des raisons de gestion et d'organisation, mais également peu rationnel à long terme vu l'évolution des loyers. Par ailleurs, les résiliations compromettent à la longue la sécurité de logement. 34 Economicità du projet Le bâtiment situé à la Wylerstrasse, dont l'acquisition est envisagée, satisfait parfaitement aux besoins de l'administration fédérale depuis 1971. Si l'on consi- dère les prix payés pour des immeubles comparables, les conditions d'emption fixées contractuellement peuvent être qualifiées d'excellentes. Les coûts par place de travail s'élèvent à 62 500 francs. Ce projet permet d'acquérir des locaux à des conditions avantageuses. La substance du bâtiment est jugée bonne aux termes d'une analyse. En comparant les conditions d'acquisition avec la situation régnant actuellement sur le marché et la forte progression des loyers, il n'y a pas de doute que l'achat de l'immeuble s'impose. 4 Bases juridiques Le présent projet repose sur la compétence d'ordre général qu'a la Confédération de prendre les mesures nécessaires à la réalisation de ses tâches administratives. Quant à la compétence de l'Assemblée fédérale d'ouvrir le crédit demandé, elle découle de l'article 85, chiffre 10, de la constitution. En vertu de l'article 8 de la loi sur les rapports entre les conseils (RS171.11), il y a lieu de donner à l'acte légal la forme d'un arrêté fédéral simple, non sujet au référendum. 32329 530

Bâtiment administratif à la Wylerstrasse 52 à Berne

Arrêté fédéral Projet relatif à l'acquisition du bâtiment administratif sis à la Wylerstrasse 52 à Berne du L'Assemblée fédérale de la Confédération suisse, vu l'article 85, chiffre 10, de la constitution; vu le message du Conseil fédéral du 17 août 1988\ arrête: Article premier Un crédit d'ouvrage de 10 000 000 de francs est ouvert pour l'acquisition et l'entretien de l'immeuble sis à la Wylerstrasse 52 à Berne. Art. 2 Le présent arrêté, qui n'est pas de portée générale, n'est pas soumis au référen- dum. 32329 0 FF 1988 III 521 532

Schweizerisches Bundesarchiv, Digitale Amtsdrukschriften Archives fédérales suisses, Publications officielles numérisées Archivio federale svizzero, Pubblicazioni ufficiali digitali Message concernant l'acquisition du bâtiment administratif sis à la Wylerstrasse 52 à Berne du 17 août 1988 In Bundesblatt Dans Feuille fédérale In Foglio federale Jahr 1988 Année Anno Band 3 Volume Volume Heft 38 Cahier Numero Geschäftsnummer 88.051 Numéro d'affaire Numero dell'oggetto Datum 27.09.1988 Date Data Seite 521-532 Page Pagina Ref. No 10 105 567 Das Dokument wurde durch das Schweizerische Bundesarchiv digitalisiert. Le document a été digitalisé par les. Archives Fédérales Suisses. Il documento è stato digitalizzato dell'Archivio federale svizzero.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.