

82.032

**Message
relatif à l'acquisition de l'immeuble administratif
Eigerstrasse 65 à Berne**

du 21 avril 1982

Madame et Monsieur les Présidents, Mesdames et Messieurs,

Nous avons l'honneur de soumettre à votre approbation, par le présent message, un projet d'arrêté fédéral portant ouverture d'un crédit destiné à l'acquisition du bâtiment administratif Eigerstrasse 65 à Berne.

Nous vous prions d'agréer, Madame et Monsieur les Présidents, Mesdames et Messieurs, les assurances de notre haute considération.

21 avril 1982

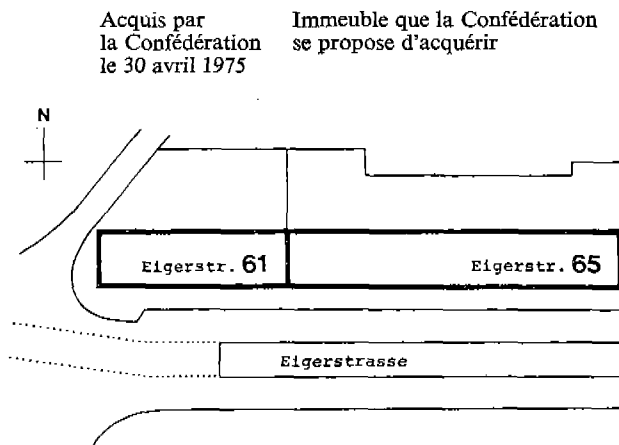
Au nom du Conseil fédéral suisse:

Le président de la Confédération, Honegger
Le chancelier de la Confédération, Buser

Vue d'ensemble

Se fondant sur le message du Conseil fédéral du 20 février 1974 concernant des demandes de crédits pour l'achat d'immeubles (FF 1974 I 621), le Parlement avait voté par arrêté du 13 mars 1975 un crédit d'ouvrage de 20 millions de francs destiné à l'acquisition d'un bâtiment administratif situé Eigerstrasse 61, à Berne (FF 1975 I 1168).

Dans son message, le Conseil fédéral déclarait que la Confédération avait l'intention d'acheter également le bâtiment attenant prévu au 65 de la même rue et faisant corps avec le 61, mais ajoutait qu'il n'était pas encore possible de fournir des indications exactes sur le coût de l'opération et que cette acquisition ferait en conséquence l'objet, le moment venu, d'un message ad hoc.



De l'avis même des commissions parlementaires, l'achat de l'immeuble situé Eigerstrasse 61 ne se justifiait que si l'on entendait acquérir par la suite le second bâtiment. C'est pourquoi elles n'approuvèrent l'achat de cet immeuble qu'après que les conditions d'acquisition eurent été améliorées et que la promesse de bail, assortie d'un droit d'emption et d'une obligation d'achat, signée en 1972 avec la propriétaire du terrain Eigerstrasse 65 eut été remplacée par un nouveau contrat sensiblement plus avantageux.

Lors des débats en Assemblée plénière, on a pleinement reconnu la nécessité de mieux regrouper les services de l'Administration fédérale des contributions, de manière à mettre un terme à l'éparpillement peu rationnel de cette administration.

Le bâtiment Eigerstrasse 65 a été pris en location dès mars 1980. Il peut désormais être acheté au prix de 27 690 000 francs, auquel s'ajoutent les frais de notaire et de registre foncier ainsi que les droits de mutation.

Message

1 Situation du logement de l'administration générale de la Confédération

11 Généralités

La création de nouveaux offices et le transfert de nouvelles tâches à de multiples services fédéraux ont entraîné au cours de ces vingt dernières années un énorme besoin supplémentaire de locaux.

De 1961 à 1981:

- les surfaces totales ont passé de 143 000 à 307 000 m² + 115 pour cent
- les surfaces utiles propriété de la Confédération de 105 000 à 204 000 m² + 94 pour cent
- les surfaces utiles louées par la Confédération de 38 000 à 103 000 m² + 171 pour cent

Ainsi que l'illustre le tableau, la Confédération n'a généralement pu faire face à ces besoins qu'en louant des bureaux, des locaux d'archives et des dépôts dans des immeubles privés, cela parce que, d'une part, elle a été contrainte de freiner ses propres investissements pour des raisons de politique conjoncturelle (surexpansion économique) et que, d'autre part, les deux programmes de lutte contre la surchauffe (1964 et 1971/72) l'ont empêchée pendant un certain temps de construire d'importants bâtiments administratifs. Au surplus, en raison de la détérioration croissante des finances fédérales, la Confédération a été amenée à faire preuve d'une certaine retenue dans la construction de bâtiments.

Le régime de la location explique notamment que, faute de bâtiments appropriés (taille, emplacement), les départements aient été disséminés un peu partout, ce qui a entravé la bonne marche des services (difficultés de gestion, courriers, etc.).

L'extension du régime de la location a obligé l'administration à s'accommoder de substantielles hausses de loyers, ce qui n'a pas manqué de susciter de fréquentes critiques. Les dépenses annuelles de loyers de la Confédération (bureaux et archives) ont passé dans la région bernoise de 1,65 million de francs en 1961 à 14,66 millions en 1981. Le coût locatif moyen par mètre carré de surface utile de bureau a passé dans le même laps de temps de 49 à 182 francs.

Cette progression des coûts est surtout imputable au renchérissement dans le secteur de la construction et à la très forte demande généralisée de locaux à usage de bureaux, qui provoque tout naturellement des hausses de loyers.

Compte tenu de l'évolution ainsi esquissée, de l'état actuel des finances fédérales et de la nécessité de faire un usage parcimonieux des deniers publics, les objectifs définis en 1961 et 1977 en matière de planification des locaux demeurent pour l'essentiel toujours valables, à savoir:

- Mise à disposition de bâtiments appartenant à la Confédération (construction de nouveaux immeubles ou achat de bâtiments existants),

- Réduction du nombre des objets loués,
- Mise en valeur des terrains de réserve sans rendement sis dans l'agglomération bernoise et appartenant à la Confédération.

La Confédération n'adopte désormais le régime de la location que pour les raisons suivantes:

- en cas de prise en charge de nouvelles tâches, pour autant que les locaux nécessaires ne puissent pas être trouvés à court terme dans des bâtiments lui appartenant;
- résiliation de contrats de location;
- baux à long terme, lorsque le loyer est réellement avantageux.

12 L'importance de l'immeuble Eigerstrasse 65 dans le cadre de la planification générale des locaux

Au terme des années cinquante, le Conseil communal de la ville de Berne et le Conseil fédéral sont convenus de créer des centres destinés à arbitrer l'administration générale de la Confédération sur le territoire urbain (plan 61). A cet effet, les centres ci-après furent attribués à la Confédération:

- Bundesgasse
- Taubenthalde
- Monbijou
- Kirchenfeld
- Beundenfeld

Au moment où fut établie la planification 1961, l'Administration des contributions ne se trouvait pas encore dans la nécessité de changer de locaux. Mais au début des années soixante-dix, ceux-ci commencèrent à manquer par suite de l'augmentation des effectifs du personnel. La nécessité pour l'administration de faire face aux besoins indispensables en locaux entraîna une fâcheuse décentralisation de ses services, qui aboutit finalement à une situation irrationnelle intenable. Il fallait dès lors se mettre en quête d'autres locaux. En intégrant le centre du pont de Monbijou, on créa les conditions nécessaires à cet effet.

L'occasion se présenta en 1972 d'assurer à l'Eigerstrasse - partie intégrante de la tangente urbaine ouest-est - la réalisation d'un complexe administratif. Il fallait toutefois tenir compte du fait que le terrain à bâtir appartenait déjà à des sociétés immobilières, qui se réservaient de construire les bâtiments en qualité d'entrepreneur général.

Le 20 février 1974, le conseil fédéral soumettait aux chambres un message concernant l'acquisition du bâtiment administratif Eigerstrasse 61 que l'entreprise générale Mobag SA à Zurich était en train de construire (FF 1974 I 621). Par arrêté fédéral du 13 mars 1975 (FF 1975 I 1168), un crédit d'engagement de 20 millions de francs fut ouvert.

Dans le message, nous relevions que la Confédération se proposait d'acheter également le bâtiment attenant prévu au 65 de la même rue et faisant corps avec le 61. Mais nous ajoutions qu'il n'était pas encore possible de fournir des indications exactes sur le coût de l'opération et que cette acquisition ferait en conséquence l'objet, le moment venu, d'un nouveau message. Une promesse de

bail, assortie d'un droit d'emption et d'une obligation d'achat, avait été signée en 1972 déjà avec le propriétaire du terrain Eigerstrasse 65.

Les commissions parlementaires chargées d'examiner le message sur l'acquisition de l'immeuble Eigerstrasse 61 discutèrent abondamment du problème de l'acquisition de l'Eigerstrasse 65 et reconnurent que l'achat du premier bâtiment exigeait en principe également l'achat du second. Aussi l'acquisition du bâtiment Eigerstrasse 61 ne fut-elle approuvée qu'une fois les conditions prévues au contrat pour l'achat du bâtiment administratif Eigerstrasse 65 sensiblement améliorées.

L'obligation d'achat fut supprimée et la Confédération a d'autre part également obtenu une réduction des taux d'honoraires ainsi que d'autres avantages en ce qui concerne le calcul du renchérissement dans le loyer et le prix de vente.

Lors des débats en assemblée plénière, on admit l'opportunité de faire également construire le bâtiment adjacent pour l'acquérir ensuite. Avant même la mise en chantier fut signé le nouveau contrat préalable de bail, assorti d'un droit d'emption. Les travaux de construction de l'Eigerstrasse 65 s'étendirent sur deux ans et demi et, dès mars 1980, il fut possible d'emménager dans le nouveau bâtiment.

Le grand complexe formé par l'Eigerstrasse 61 (propriété de la Confédération) et l'Eigerstrasse 65 (aujourd'hui encore en location) a permis de résoudre de manière adéquate le problème des locaux de l'Administration fédérale des contributions en déchargeant par la même occasion le centre administratif de la Bundesgasse. En permettant aux Contributions de quitter leurs locaux de la Bundesgasse 32/36 et en créant les conditions d'un regroupement de l'administration générale de la Confédération conformément au plan de logement de 1961, remplacé depuis lors par celui de 1977 (sans toucher pour autant aux terrains appartenant à la Confédération et encore disponibles dans les quatre centres administratifs du territoire urbain), on a pu non seulement renoncer à des locations, mais créer aussi les moyens de faire face à la longue à certains besoins de locaux du Parlement pour les députés et les services parlementaires.

2 Le logement de l'Administration fédérale des contributions

Avant d'emménager dans le complexe administratif Eigerstrasse 61/65, l'Administration des contributions était logée dans sept bâtiments différents. Comme les divers offices sont obligés d'être en contact étroit les uns avec les autres, il en est résulté – si l'on excepte la division principale de l'impôt sur le chiffre d'affaires concentrée au Parc Theodor Kocher – d'énormes difficultés pour la bonne marche des services, ce qui n'a pas manqué de susciter des critiques. A l'heure qu'il est, l'Administration des contributions, qui compte quelque 700 agents, est regroupée en deux points:

– *Centre de l'Eigerstrasse 61/65*

Direction

Division du secrétariat de direction et des services spéciaux

Division des affaires de droit fiscal international et de double imposition

Division statistique et documentation

Division principale des droits de timbre et de l'impôt anticipé
Division principale de l'impôt pour la défense nationale
Section de la taxe d'exemption du service militaire
350 agents

- *Centre du Parc Theodor Kocher* (Effingerstrasse 27, Haslerstrasse 16, Belpstrasse 14 et 16)

Division principale de l'impôt sur le chiffre d'affaires: 350 agents

En emménageant dans le complexe administratif Eigerstrasse 61/65, on a réussi, en assurant une marche optimale des affaires, à rationaliser considérablement le travail et, en supprimant les déplacements, à économiser un temps précieux susceptible d'être employé plus utilement, nécessité d'autant plus impérieuse que les effectifs du personnel sont bloqués et que les tâches se multiplient constamment. Le regroupement profite tout particulièrement au service chargé du remboursement de l'impôt anticipé. Alors que dans les anciens locaux de la Bundesgasse 32 les dossiers étaient rangés dans des armoires verticales traditionnelles (300 000 dossiers représentant un roulement moyen d'environ 3000 unités par jour), le service dispose désormais d'un système d'enregistrement automatique qui économise du personnel et répond aux techniques de classement les plus évoluées.

Il est prévu par ailleurs de mettre en place prochainement tant à la Division principale des droits de timbre et de l'impôt anticipé qu'à celle de l'impôt sur le chiffre d'affaires un dispositif de consultation et d'information sur écran. L'informatique permettra ainsi de faire face à l'augmentation croissante du volume du travail et de remplacer les machines comptables démodées, conformément à la requête de la Délégation parlementaire des finances et du Contrôle fédéral des finances. Cette solution implique toutefois le passage à un système duplex. L'installation utilisée jusqu'ici à la Division principale de l'impôt sur le chiffre d'affaires sera transférée par la même occasion dans le complexe administratif Eigerstrasse 61/65, où elle sera complétée.

3 L'acquisition de l'immeuble administratif Eigerstrasse 65

31 Descriptif du bâtiment

Dans le cadre de la construction du bâtiment Eigerstrasse 65, la Confédération a pu exercer son influence aussi bien du point de vue architectural que conceptuel. Elle avait également le droit de participer aux décisions d'adjudication des travaux. De la sorte, le bâtiment a été adapté aux besoins de l'administration fédérale et aligné, pour ce qui a trait au chauffage et aux autres installations, sur celui qui existait déjà à l'Eigerstrasse 61.

Le bâtiment qui jouxte l'Eigerstrasse, fait partie du grand complexe situé à l'extrémité ouest du pont du Monbijou et donnant au nord (voir croquis de la Vue d'ensemble) il vient prendre place entre le bâtiment de l'Eigerstrasse 61 qui appartient déjà à la Confédération et l'immeuble privé à usage de bureaux de la Buri-Druck SA. Le bâtiment, dont l'entrée donne sur l'Eigerstrasse, est à deux minutes de la station de tram de Sulgenau. Le trajet de la gare à Sulgenau est d'environ 5 minutes.

Les étages inférieurs du bâtiment renferment, outre les abris de la protection civile, les locaux affectés aux installations sanitaires, de ventilation et de climatisation ainsi que les sous-stations destinées au réseau électrique, au téléphone et au chauffage. Ces sous-stations sont toutes approvisionnées par le bâtiment de l'Eigerstrasse 61, donnant à l'ouest, qui appartient déjà à la Confédération.

Le 2^e sous-sol contient, outre la voie d'accès des voitures au garage collectif, un garage réservé aux deux-roues, le bureau de poste, le local des poubelles, un emplacement de manutention de marchandises avec plate-forme élévatrice, d'autres locaux d'entreposage ou de matériel, des bureaux de réserve ainsi que le dépôt régional d'imprimerie de l'Office central fédéral des imprimés et du matériel.

Les niveaux du 1^{er} sous-sol au 4^e étage supérieur abritent tous exclusivement des bureaux avec les locaux annexes (toilettes et locaux de nettoyage). La hauteur libre des étages de bureaux de 2,64 m est alignée sur le bâtiment de l'Eigerstrasse 61, donnant à l'ouest, si bien qu'on peut accéder directement, sans changer de niveau, du 65 au 61 de l'Eigerstrasse. On a renoncé à y aménager un logement de service, du moment qu'il en existe déjà un au 61.

Les murs extérieurs aux niveaux inférieurs, les dalles, les piliers et les escaliers sont en béton armé, les parapets de façades à partir du 1^{er} sous-sol côté sud et à partir du 2^e sous-sol côté nord sont constitués de panneaux sandwichs entièrement isolés et laqués au four. Les fenêtres en bois et métal, elles aussi entièrement isolées grâce à un triple vitrage, sont pourvues côté sud et en partie également côté nord de stores extérieurs à lamelles d'aluminium en guise de protection contre le soleil et les effractions. Le dispositif d'isolation de la toiture plate est de type traditionnel et on peut partiellement y accéder.

En raison du trafic intense de l'Eigerstrasse (bruit, pollution et gaz d'échappement), les bureaux du 1^{er} sous-sol au 4^e étage supérieur (attique) ont été climatisés au sud. Tout le côté nord du bâtiment n'est en revanche pas climatisé, mais est simplement doté d'un chauffage normal à convecteurs.

Le bâtiment répond aux conceptions les plus modernes en matière d'isolation thermique et d'économie d'énergie. C'est ainsi qu'on a exigé et appliqué des taux optimaux d'isolation, que l'air évacué des bureaux sis aux niveaux inférieurs est réutilisé et que sa réaffectation est encore améliorée grâce à un système de récupération de chaleur.

Le nouvel immeuble de l'Eigerstrasse 65 comporte les surfaces au sol suivantes:

	Mètres carrés
Surfaces de bureau et surfaces auxiliaires de bureau (333 postes de travail)	5729
Archives et entrepôts	2970
Garage collectif pour 59 voitures et local pour véhicules à deux-roues	1736
Total de la surface utile nette	10 435

	Mètres carrés
Voies et installations de circulation	2488
Surfaces techniques et sanitaires	687
Surfaces de construction et gaines	<u>1668</u>
Total des surfaces accessoires	4 843
Surface brute	15 278

32 Les contrats

321 La promesse de bail assortie d'un droit d'emption

La promesse de bail assortie d'un droit d'emption et d'une obligation d'achat, signée en 1972 avec la société Sardonia (Vaduz) et l'entreprise générale Testina SA (Zurich), a été profondément remaniée à la suite de la demande faite par la Commission du Conseil national appelée à examiner le message concernant l'Eigerstrasse 61 (Mobag) et il a été possible de négocier des conditions nettement meilleures. Le Parlement en a été largement informé lors de la discussion du projet par le Conseil national le 12 mars 1975. La nouvelle promesse de bail assortie d'un droit d'emption (mais sans obligation d'achat) a été signée le 7 avril 1977, soit avant la mise en chantier des travaux. Le contrat règle la soumission, l'adjudication, l'exécution et l'adaptation des travaux, la remise du bâtiment et l'approbation du compte de construction, comporte un modèle de calcul pour la fixation du loyer, prévoit un bail de 10 ans et définit le droit d'emption.

La promesse de bail énonce les principes devant présider à la fixation du loyer et détermine la durée du bail. Outre les frais effectifs de financement, il a été prévu un forfait pour frais d'exploitation et d'entretien s'élevant à 0,5 pour cent du coût du bâtiment. En cas d'exercice du droit d'emption, le loyer fait l'objet d'un décompte; la bailleresse a droit pour toute la durée du bail aux dépenses effectives de financement, d'exploitation et d'entretien, ainsi qu'à une indemnité de gérance représentant 0,15 pour cent des frais de premier établissement.

La Confédération s'est vu reconnaître un droit d'emption jusqu'au 12 avril 1987 et le prix de vente repose par ailleurs sur des bases claires et nettes.

322 Le bail

Le bâtiment a pu être occupé dès le mois de mars 1980 et la location part du 1^{er} avril 1980. Le loyer annuel a été provisoirement fixé à 1 391 000 francs sur la base des frais de premier établissement connus à l'époque et des taux hypothécaires pratiqués alors. Le loyer sera ajusté à l'évolution des taux hypothécaires pratiqués par la Caisse hypothécaire du canton de Berne sur les immeubles commerciaux. L'ajustement entrera en vigueur le même jour que les

nouveaux taux hypothécaires. Selon le compte des travaux approuvé entre-temps et des taux hypothécaires déterminants valables à partir du 1^{er} novembre 1981, le loyer annuel s'élève à dater de ce jour à 1 579 060 francs. Toute nouvelle modification du taux hypothécaire de ½ pour cent entraînera une modification du loyer de 124 336 francs par an dans le même sens.

33 Le prix de vente

En cas d'exercice du droit d'emption jusqu'au 31 mars 1983 le prix de vente s'élève à 27 690 000 francs. Ce prix est convenable, la construction ayant été comptée sur la base des frais effectifs.

Comme le droit d'emption pouvait déjà s'exercer dès la remise à la Confédération du bâtiment livrable clés en main et qu'il a pu être inscrit au registre foncier dès le 12 avril 1977 pour une durée de 10 ans, les vendeurs ont exigé que l'on insère dans le contrat de droit d'emption une clause d'ajustement du prix, de manière à assurer en partie tout au moins, le maintien du pouvoir d'achat du capital investi dans la construction.

En l'occurrence, le prix de vente est fonction du jour où s'exerce le droit d'emption. Il a cependant été possible de convenir avec les vendeurs un prix de vente fixe de 27 690 000 francs. L'exercice du droit d'emption jusqu'au 31 mars 1983 au plus tard constitue la condition pour l'obtention de ce prix de vente.

34 Le crédit d'engagement requis

Un crédit d'engagement de 28 200 000 francs est nécessaire pour payer le prix de vente, y compris les frais de notaire, les frais de registre foncier et les droits de mutation.

4 Bases légales

Le projet d'arrêté repose sur l'article 24 de la loi fédérale du 18 décembre 1968 sur les finances de la Confédération (RS 611.0) et sur l'arrêté fédéral du 14 mars 1972 concernant les demandes de crédits destinés à l'acquisition de biens-fonds ou à des constructions (FF 1972 I 969).

**Arrêté fédéral
portant acquisition de l'immeuble administratif
Eigerstrasse 65 à Berne**

Projet

L'Assemblée fédérale de la Confédération suisse,
vu le message du Conseil fédéral du 21 avril 1982¹⁾,
arrête:

Article premier

Un crédit d'engagement de 28 200 000 francs est ouvert pour l'acquisition de l'immeuble administratif Eigerstrasse 65, à Berne.

Art. 2

Le présent arrêté, qui n'est pas de portée générale, n'est pas soumis au référendum.

27445

¹⁾ FF 1982 II 73

Message relatif à l'acquisition de l'immeuble administratif Eigerstrasse 65 à Berne du 21 avril 1982

In	Bundesblatt
Dans	Feuille fédérale
In	Foglio federale
Jahr	1982
Année	
Anno	
Band	2
Volume	
Volume	
Heft	20
Cahier	
Numero	
Geschäftsnummer	82.032
Numéro d'affaire	
Numero dell'oggetto	
Datum	25.05.1982
Date	
Data	
Seite	73-82
Page	
Pagina	
Ref. No	10 103 383

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.