

**Message  
concernant l'acquisition du bâtiment administratif  
sis à la Wylstrasse 52 à Berne**

du 17 août 1988

---

Messieurs les Présidents, Mesdames et Messieurs,

Par le présent message, nous soumettons à votre approbation un projet d'arrêté fédéral relatif à l'acquisition et à l'entretien du bâtiment administratif sis à la Wylstrasse 52 à Berne.

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

17 août 1988

Au nom du Conseil fédéral suisse:

Le président de la Confédération, Stich

Le chancelier de la Confédération, Buser

## Condensé

*L'immeuble situé à la Wylenstrasse 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 1<sup>er</sup> 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.*

# Message

## 1 Partie générale

### 11 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 m<sup>2</sup> de surface de travail, d'archivage et d'entreposage. De cette surface totale, quelque 100 000 m<sup>2</sup> 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 Liebfeld, 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 (2<sup>e</sup> étape), pour
  - le Département fédéral de l'intérieur (DFI),
  - l'Office fédéral de la santé publique (OFSP);

- 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, 2<sup>e</sup> 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 Wylenstrasse 52 à Berne**

### **21 Situation actuelle**

#### **21.1 Historique**

Le bâtiment administratif sis à la Wylenstrasse 52 à Berne a été construit durant les années 1969 à 1971 par le propriétaire, M. Victor Kleinert, commerçant, domicilié Bubenberglplatz 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 5½ 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.

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:

2° sous-sol:	Locaux de la protection civile Locaux d'archives Distributeur principal de l'électricité Chauffage avec deux locaux contenant les citernes Local de ventilation
1 <sup>er</sup> sous-sol:	Transformateur Central téléphonique Local de ventilation Garage souterrain (env. 50 places de stationnement) Atelier
Rez-de-chaussée:	Hall d'entrée avec loge Archives Cafétéria Cuisine de dégustation (Commissariat central des guerres) Salle de conférences Bureaux Toilettes
Etages supérieurs 1 à 4:	Bureaux Toilettes
Etage en attique:	Bureaux Toilettes Logement de quatre pièces.

## Construction

- Charpente:  
Plafonds en béton armé  
Piliers/parois: au sous-sol en béton armé  
aux étages supérieurs en béton armé/maçonnerie/acier
- Façades:  
Façade frontale: béton/maçonnerie/crépi  
Façade latérale: allèges en éternit  
fenêtres métalliques avec vitres isolantes  
stores à rouleaux au rez-de-chaussée  
stores à lamelles aux étages supérieurs
- Toit:  
Constructions à toit plat: sur rez-de-chaussée; garni de plantes  
dalles de ciment sur 4<sup>e</sup> étage supérieur et  
gravier au-dessus de l'étage en attique
- Aménagement intérieur  
Bureaux: cloisons en plâtre (8 cm)  
sols avec revêtement textile  
Corridors: armoires murales  
sols avec revêtement PVC
- Cage d'escalier: pierre artificielle
- Equipement technique: chauffage central à mazout  
installation centrale d'eau chaude  
citernes à mazout placées à l'intérieur du bâtiment (2 × 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'allège 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.

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 1<sup>er</sup> 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 m<sup>2</sup>.

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 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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.

## **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.

## 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 satisfaisants.

Les frais d'entretien présumés, évalués à 700 000 francs, comportent pour l'essentiel 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 .....	<u>2 000</u>
	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 estimés à .....	Fr. 700 000
Réserve .....	<u>38 000</u>
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

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      Economicité du projet**

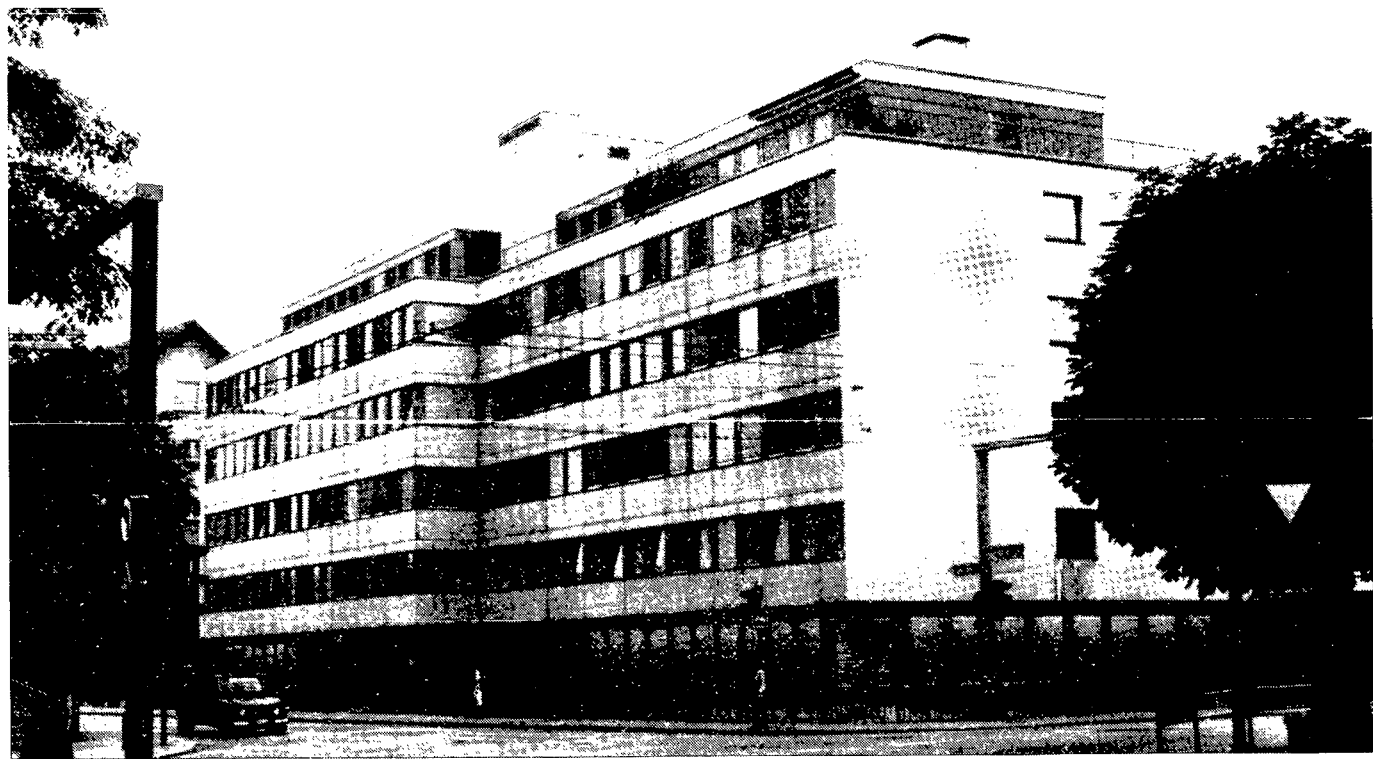
Le bâtiment situé à la Wylenstrasse, dont l'acquisition est envisagée, satisfait parfaitement aux besoins de l'administration fédérale depuis 1971. Si l'on considère les prix payés pour des immeubles comparables, les conditions d'emption fixées contractuellement peuvent être qualifiées d'excellentes. 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 (RS 171.11), il y a lieu de donner à l'acte légal la forme d'un arrêté fédéral simple, non sujet au référendum.

32329

Bâtiment administratif à la Wylstrasse 52 à Berne



**Arrêté fédéral  
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<sup>1)</sup>,  
*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 référendum.

32329

<sup>1)</sup> FF 1988 III 521

## **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.