



Immeubles excédentaires du DDPS

(= parc à disposition)

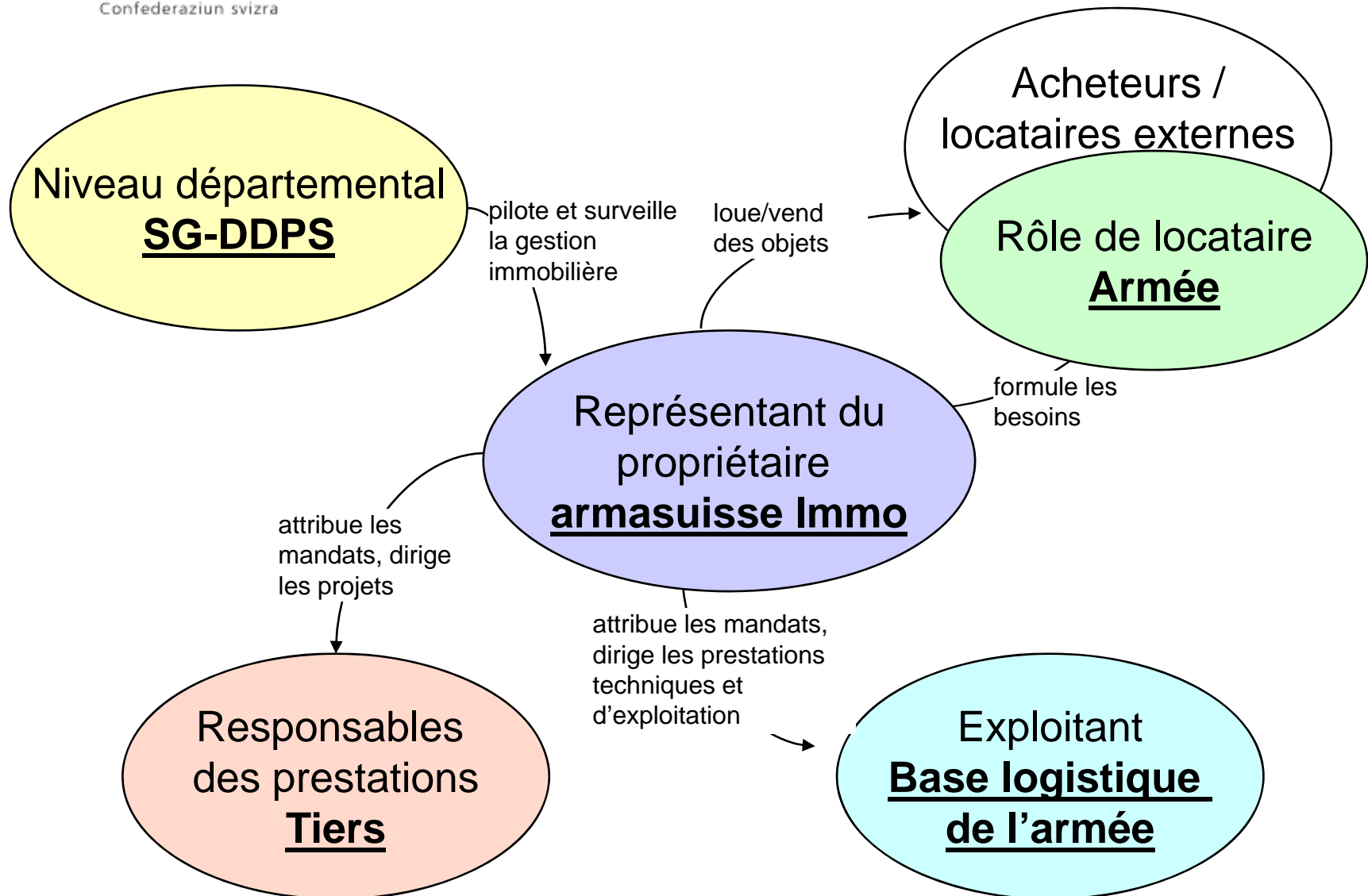
Dieter Juchli, armasuisse Immobilier

Journées du logement de Granges 2009

OFL, séminaire du 29.10.2009



Rôles et collaboration





armasuisse Immobilier en chiffres

Etat du portefeuille immobilier

Objets	26 000
Surfaces	26 000 ha
Valeur de remplacement	env. 26 milliards

Vente (par an)

Moyenne 1997-2004	env. 16 millions
Moyenne 2005-2009	env. 30 millions

Travaux de construction (par an)

Moyenne 1997-2009	env. 350 millions
--------------------------	--------------------------



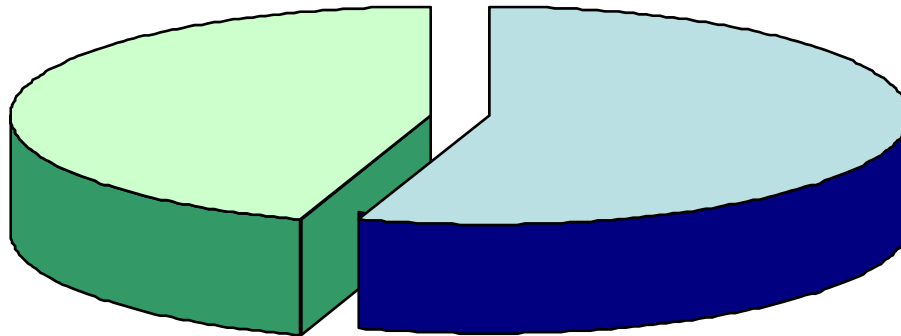
Segmentation du portefeuille

Parc à disposition

(= immeubles excédentaires du DDPS)

Parc principal

(= parc utilisé par l'armée)

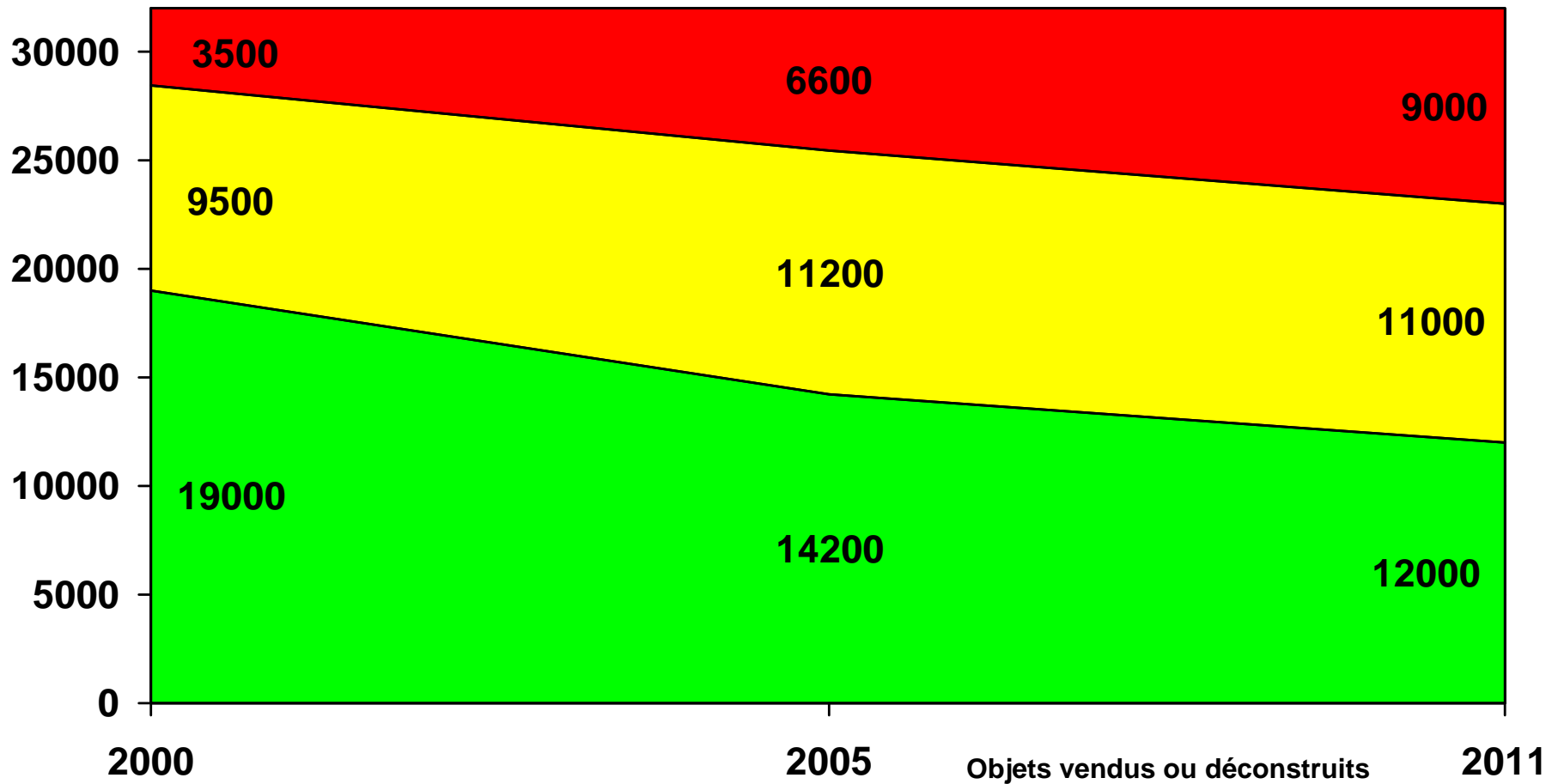


Base :

Concept de stationnement de l'armée (juillet 2005)
+ les concepts d'affectation qui en découlent



Evolution du portefeuille immobilier du DDPS



■ Objets du parc principal ■ Objets du parc à disposition ■ Objets n'appartenant plus à la Conféd.



Stratégie de la gestion du parc à disposition

La stratégie est fondée sur les directives du département :

- **plan sectoriel militaire (projet de mai 2007)**
- **stratégie immobilière du DDPS du 5 septembre 2005**

armasuisse Immobilier gère aussi le portefeuille des **immeubles** appartenant à la Confédération **qui ne sont plus utilisés** par le DDPS (parc à disposition).



Principes de désinvestissement

Sous réserve d'autres obligations contractuelles, les immeubles du parc à disposition du DDPS sont :

- **vendus,**
- **cédés en droit de superficie,**
- **mis en location,**
- **désaffectés** et entretenus à moindre coût (conservés) ou
- **déconstruits** après octroi d'une autorisation de démolir et exécution d'une analyse coût-utilité.



Stratégie de gestion du parc à disposition

Les immeubles et les bâtiments spéciaux du portefeuille sont soit **commercialisables**, soit **non commercialisables**.

Les immeubles commercialisables sont entretenus de manière rentable, développés et vendus ; les immeubles non commercialisables sont désaffectés.



Le but est de réduire au minimum et le plus rapidement possible les coûts engendrés par le parc à disposition.



Stratégie de gestion du parc à disposition

Les six éléments clés de la stratégie :

Conformité au droit et respect des exigences environnementales

Réflexions économiques sur le long terme

Collaboration fructueuse avec les cantons et les communes

Approche systématique selon des priorités de traitement claires

Investissements pour de nouvelles possibilités d'action

Acceptation sociale élevée et politique d'information transparente



Parc à disposition : caractérisation

- L'essentiel des immeubles excédentaires sont des bâtiments spéciaux (**affectation civile restreinte**) tels que les bunkers, les abris, les ouvrages minés, les barricades antichars.
- Les bâtiments ne satisfont souvent plus aux exigences civiles actuelles (**normes, sécurité, etc.**).
- La plupart sont situés **hors zone à bâtir** et, dans le cas contraire, ils se trouvent souvent dans une zone allouée aux bâtiments publics.
- Certains terrains ou surfaces présentent par ailleurs un grand intérêt pour le **développement régional**.



Données quantitatives du parc à disposition

(état : octobre 2009)

Types d'objets

Arsenaux, baraquements, magasins,
cantonnements, etc.

Installations techniques,
infrastructures de transport

Routes, pistes, téléphériques, etc.

Ouvrages de défense tels que
bunkers, abris, barricades, positions
d'armes, obstacles antichars

Parc à disposition (total)

Nombre

env. 1000 objets

env. 1000 objets

env. 9000 objets

env. 11 000 objets



Collaboration avec les cantons et les communes

- Des entretiens ont été menés avec presque tous les **services de coordination cantonaux** au sujet de l'utilisation du parc à disposition. Les cantons ont été amplement informés à ce propos.
- Pour les objets du parc à disposition situés hors zone à bâtir, **l'affectation civile soumise à autorisation** est désormais examinée.
- Plusieurs sites excédentaires d'importance du DDPS **ont été développés** avec les **communes** en vue de leur **affectation civile** (p. ex. Aarau, Interlaken, aérodrome de Mollis, Uster, Winterthour, Losone).



Principes régissant la vente (1)

- Les **objets commercialisables** font l'objet d'un appel d'offres public et sont vendus au plus offrant. Les prix sont fixés sur la base d'estimations. Au terme de la procédure, les cantons et les communes ayant soumis une offre ont la possibilité d'acquérir les immeubles au prix le plus élevé proposé (droit de préemption de fait des pouvoirs publics ; ordre de priorité : cantons, communes, particuliers).
- Le prix des immeubles vendus aux **pouvoirs publics** et prévus pour une **affectation publique** (zone d'affectation publique) doit être fixé sur la base des estimations de l'autorité cantonale compétente (pas d'appel d'offres public en ce cas).



Principes régissant la vente (2)

- Les immeubles du DDPS ne peuvent être vendus ou loués, ou ne peuvent faire l'objet d'un droit de construction qu'après obtention de **l'autorisation requise par le droit de l'aménagement du territoire** ou **par le droit spécial** pour la réaffectation prévue (selon l'objet, par une procédure relative au plan directeur, de zonage ou de dézonage, d'autorisation ou d'approbation des plans).



Désaffectation / déconstruction

- L'essentiel du parc à disposition est constitué d'**ouvrages de défense** (tels que bunkers, barrages antichars, abris, fortins sphériques) qui trouvent difficilement une affectation civile et ne peuvent donc **pas être vendus**.

Les immeubles qui ne peuvent être réaffectés dans un délai prévisible sont désaffectés et gardés au moindre coût possible pour réduire les risques liés à la responsabilité du propriétaire de l'ouvrage.

- Une déconstruction doit être précédée d'une analyse comparative des coûts et de l'utilité dans le cadre d'une pesée globale des intérêts.



Merci de votre attention



Dieter Juchli
Chef de la Gestion du parc à disposition
DDPS / armasuisse Immobilier
Blumenbergstrasse 39, CH-3003 Berne
Tél. ++41 31 324 31 45, fax ++41 31 324 16 05
dieter.juchli@armasuisse.ch