



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Berne, le 14 avril 2021

Mise hors service de biens immobiliers du DDPS

Rapport du Conseil fédéral
en réponse au postulat 11.3753 de la
Commission de la politique de sécurité CE du
5 juillet 2011 et au postulat 13.4015 de la
Commission des finances CN du 14 novembre
2013

Table des matières

1	Contexte	3
1.1	Postulat 11.3753	3
1.2	Postulat 13.4015	3
2	Parc immobilier du DDPS	4
2.1	Parc principal.....	4
2.2	Parc à disposition	4
2.3	Typologie du parc à disposition	4
3	Conditions cadres	5
3.1	Droit de l'aménagement du territoire	5
3.2	Ordre de priorité	5
3.3	Utilisation du parc immobilier du DDPS	6
3.4	Affectation du produit des ventes immobilières à des projets immobiliers ou à des acquisitions d'armement	6
3.4.1	Revenus attendus	7
4	Développement immobilier jusqu'en 2015	8
4.1	Historique.....	8
4.2	Ventes et droit de superficie	8
4.3	Mise hors service et déconstruction	11
5	Développement immobilier à partir de 2016	11
5.1	Concept de stationnement	11
5.2	Ventes.....	12
5.3	Droit de superficie	12
5.4	Mise hors service et déconstruction	14
6	Stratégie d'armasuisse Immobilier	14
6.1	Concertation avec les cantons et les communes	14
6.2	Réserve	14
6.2.1	Rente du droit de superficie, fermage et loyer	15
6.3	Mise hors service	15
6.3.1	Vente aux pouvoirs publics	16
6.3.2	Vente à l'économie privée	16
6.3.3	Mise hors service et déconstruction	16
6.4	Possibilités d'utilisation à des fins publiques.....	17
6.4.1	Utilisation par les pouvoirs publics	17
6.4.2	Soutien au développement régional.....	17
6.4.3	Activités de construction de logements	18
6.4.4	Création de centres d'hébergement pour requérants d'asile	19
6.4.5	Création d'aires d'accueil pour les gens du voyage	19
6.4.6	Préservation du patrimoine naturel	19
6.5	Développement du portefeuille : perspectives.....	19
7	Organisation de la gestion immobilière	21

1 Contexte

1.1 Postulat 11.3753

Par son postulat 11.3753 du 5 juillet 2011, la Commission de la politique de sécurité du Conseil des États a demandé au Conseil fédéral de présenter au Parlement, d'ici à l'été 2012, un rapport sur les possibilités de ventes d'objets immobiliers du DDPS, compte tenu du nouveau plan de stationnement de l'armée. Ce rapport devait comprendre notamment les données suivantes :

1. un inventaire des biens immobiliers du DDPS dont celui-ci n'a plus besoin et qui pourraient être vendus ces prochaines années (p. ex. aérodromes comme celui de Dübendorf, arsenaux, magasins de fournitures, cantonnements, etc.) ;
2. une vue globale des délais dans lesquels les biens immobiliers, y compris en cas de changement d'affectation de zone, pourraient être vendus ;
3. une estimation du produit des ventes ;
4. les mesures nécessaires pour mettre intégralement le produit des ventes à la disposition du DDPS pour des acquisitions d'armement (p. ex. TTE) et pour garantir que le plafond des dépenses de l'armée soit augmenté en conséquence.

Le 7 septembre 2011, le Conseil fédéral a proposé d'accepter ce postulat. Dès lors, l'élaboration du nouveau plan de stationnement dépendait du traitement du rapport sur l'armée par les Chambres fédérales et le Conseil fédéral ne pouvait produire le rapport qu'ensuite. Le Conseil des États a adopté le postulat le 27 septembre 2011.

1.2 Postulat 13.4015

Par son postulat 13.4015 du 14 novembre 2013, la Commission des finances du Conseil national a demandé au Conseil fédéral de présenter un rapport expliquant la manière dont il pourrait affecter à un usage public les biens immobiliers du DDPS qui deviennent disponibles. Ce rapport devait comprendre au moins les réponses aux questions suivantes :

1. Quels sont le nombre et la nature des biens immobiliers de l'armée qui, au cours des prochaines années, seront probablement transférés du parc principal au parc à disposition, notamment sur la base du développement de l'armée (DEVA) ? Quels biens immobiliers la Confédération, les cantons et les communes pourraient-ils affecter à un usage public, lesquels pourraient être transformés en logements et lesquels en locaux commerciaux ?
2. Comment les intérêts à long terme de la Confédération peuvent-ils être garantis en ce qui concerne les biens immobiliers dont l'armée n'a plus besoin (pour le moment du moins) ? Dans quels cas les intérêts de la Confédération sont-ils mieux garantis par la vente de biens immobiliers et dans quels cas sont-ils mieux garantis par la cession de droits de superficie (présentation des avantages et des inconvénients de chaque solution) ? Quelle stratégie armasuisse Immobilier suit-elle et compte-t-elle suivre à l'avenir en matière de vente de biens immobiliers et de cession de droits de superficie ?
3. Sur quoi se fonde le système actuel de gestion du parc immobilier de la Confédération, qui se partage entre deux offices faisant partie de départements différents (l'OFCL, au sein du DFF, et armasuisse Immobilier, au sein du DDPS) ?

Le 23 novembre 2011, le Conseil fédéral a proposé d'accepter le postulat. Le Conseil national a adopté le postulat le 13 mars 2014.

2 Parc immobilier du DDPS

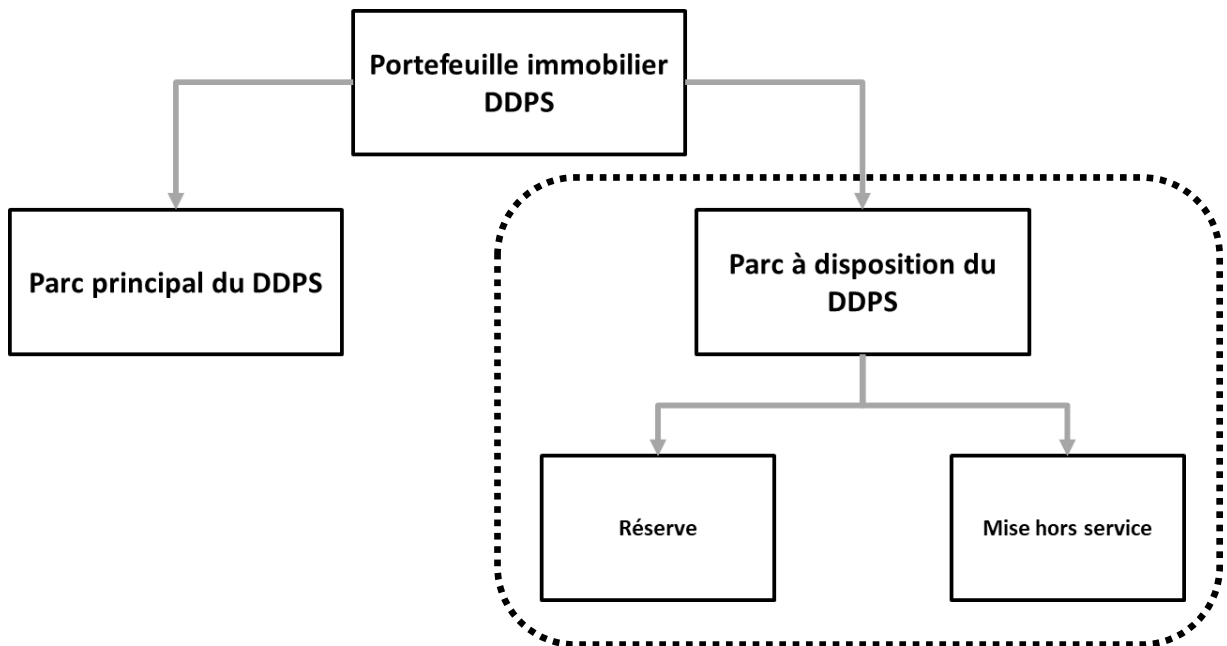
2.1 Parc principal

Les biens immobiliers du DDPS dont le DDPS a besoin pour accomplir ses missions constituent le parc principal. En font partie les biens immobiliers qui, de par leur spécificité (p. ex. infrastructures souterraines), leur situation (p. ex. le long d'axes de circulation) ou d'autres considérations stratégiques, continuent à présenter de l'intérêt pour le DDPS.

2.2 Parc à disposition

Les biens immobiliers du DDPS qui ne font pas partie du parc principal (cf. ch. 2.1) constituent le parc à disposition. Celui-ci comprend, d'une part, les biens immobiliers qui conservent un intérêt pour la Confédération et ne sont donc pas vendus, mais affectés à la réserve (cf. ch. 6.2). Afin de réduire le plus possible les coûts, les biens immobiliers qui occupent une fonction de réserve sont loués à des tiers à titre provisoire, pris à ferme ou cédés en droit de superficie. D'autre part, le parc à disposition comprend les biens immobiliers qui ne sont pas transférés dans la réserve et doivent être mis hors service à travers la vente, la désaffectation ou la déconstruction (cf. ch. 6.3).

III. 1: Structure du parc immobilier du DDPS



2.3 Typologie du parc à disposition

Le parc à disposition du DDPS se compose essentiellement de constructions spéciales, telles que bunkers, abris, barricades, positions d'armes, cavernes ou magasins de munitions souterrains, qui, de par leur spécificité et leur site, ne sont que rarement adaptées à une utilisation civile ultérieure. Les autres constructions ont été érigées en tant que biens immobiliers d'exploitation pour l'armée et ne se prêtent généralement que de façon limitée à une utilisation civile ultérieure en raison de leur âge, de

leur agencement et de leur état. Il existe parfois aussi des restrictions d'ordre contractuel en ce qui concerne l'utilisation ultérieure.

En outre, tous les anciens biens immobiliers à usage militaire ne sont pas la propriété de la Confédération. Un nombre considérable d'objets a en effet été construit en droit de superficie, en particulier des constructions de défense, et en partie aussi des baraquements militaires. Par ailleurs, le DDPS ne fait que louer certaines infrastructures militaires importantes (places d'armes cantonales, places de tir).

Quelque 95 % des biens immobiliers faisant partie du parc à disposition du DDPS sont situés hors d'une zone à bâtir et ne peuvent donc guère être exploités à d'autres fins. Cette constatation vaut en particulier pour les parcelles boisées qui, avec 25 % environ, représentent une part non négligeable du parc à disposition. Les biens-fonds situés dans un territoire constructible sont généralement attribués à une zone d'utilité publique, souvent limitée à une affectation militaire. Dans de tels cas, une utilisation civile ultérieure présuppose un changement d'affectation.

3 Conditions cadres

3.1 Droit de l'aménagement du territoire

Les biens immobiliers faisant partie du parc à disposition du DDPS ne peuvent être exploités à des fins civiles que si les bases requises ont pu être créées en matière de droit de la construction et de l'aménagement du territoire. Lorsque la compétence revient à la Confédération, une autorisation d'aménagement est requise, de même qu'une inscription en coordination réglée dans un plan sectoriel, par exemple pour le changement d'affectation d'un aérodrome militaire en aérodrome civil. En principe, en vertu de la Constitution fédérale (Cst., art. 75, al. 1 ; RS 101), l'aménagement du territoire incombe aux cantons et aux communes. Les biens immobiliers faisant partie du parc à disposition du DDPS ne peuvent donc être exploités à des fins civiles que si les cantons et les communes créent les bases requises en matière de droit de l'aménagement du territoire (classement en zone à bâtir ou changement d'affectation) ou si une autorisation peut être accordée à titre exceptionnel en vertu de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT, art. 24 ss ; RS 700).

Dans le domaine de l'aménagement du territoire, certaines bases sont nécessaires pour que des biens immobiliers du DDPS puissent être vendus à des particuliers (cf. ordonnance du DDPS concernant la mise hors service de biens immobiliers du DDPS, OHMSI, art. 5, al. 4 ; RS 510.511). L'idée est d'éviter ainsi toute utilisation non autorisée hors des zones à bâtir, en contradiction avec les objectifs de l'aménagement du territoire. En appliquant une telle procédure, la Confédération soutient l'exécution du droit de l'aménagement du territoire par les cantons. Aucune autorisation préalable n'est par contre requise pour la vente à des communes ou des cantons dès lors que ceux-ci détiennent la souveraineté en matière de droit de l'aménagement du territoire.

3.2 Ordre de priorité

La vente de biens immobiliers faisant partie du parc à disposition du DDPS est régie par la loi du 3 février 1995 sur l'armée (LAAM ; RS 510.10) et par l'ordonnance du 5 décembre 2008 concernant la gestion de l'immobilier et la logistique de la Confédération (OILC ; RS 172.010.21). Avant de vendre un bien immobilier, le DDPS doit le proposer, conformément à l'art. 13, al. 2, OILC, d'abord aux autres services de la construction et des immeubles (SCI) de la Confédération pour savoir s'il existe un besoin propre

au sein de la Confédération. Si tel est le cas, le bien immobilier est transféré dans le portefeuille du SCI concerné.

En l'absence de besoin propre de la Confédération, le bien immobilier est proposé aux cantons concernés puis aux communes concernées, conformément à l'art. 130*b*, al. 1, LAAM et à l'art. 13, al. 2, OILC. Il s'agit ainsi de donner la priorité à une acquisition à des fins publiques. À défaut d'intérêt de la part d'une entité publique, un processus d'appel d'offres public peut être lancé. Les cantons et communes qui ont déposé une offre pendant la publication officielle ont à nouveau la possibilité d'acquérir le bien pour le montant avancé par le plus offrant, avant la vente à des tiers ou avant une éventuelle invitation à surenchérir, et pour autant que le prix indicatif soit atteint (droit de préemption de fait). Si les cantons et communes y renoncent, la vente à des tiers peut être envisagée à condition d'avoir réuni les bases requises en matière de droit de l'aménagement du territoire (cf. ch. 3.1).

Les droits de préemption et les droits de rachat constitués lors de l'acquisition du bien immobilier ou découlant de la loi sont réservés.

3.3 Utilisation du parc immobilier du DDPS

Différents sites dont l'armée n'aura plus besoin à la suite du DEVA entrent en ligne de compte pour une utilisation à des fins publiques. Les besoins par rapport à ces biens immobiliers militaires excédentaires sont très nombreux, qu'ils viennent des pouvoirs publics, de l'économie privée, voire de particuliers, que ce soit pour le développement régional, la création d'espaces de logements, l'hébergement de requérants d'asile, l'aménagement d'aires d'accueil pour les gens du voyage, la sauvegarde de surfaces pour la biodiversité, la création de parcs d'innovation ou d'aérodromes civils. Les chapitres 6.4 et 6.5 donnent plus d'explications à ce sujet.

3.4 Affectation du produit des ventes immobilières à des projets immobiliers ou à des acquisitions d'armement

Au moment où le postulat 11.3753 a été déposé, et jusqu'à la fin de 2016, la Défense et armasuisse Immobilier étaient soumis aux règles du plafond des dépenses de l'armée, ancienne formule, qui était accordé pour trois ou quatre ans en lien avec les programmes d'économies de la Confédération. L'idée était de renforcer un peu la sécurité de la planification et d'assouplir un peu les possibilités d'allocation des moyens. Il existait par exemple une réglementation prévoyant que certains soldes de crédit ou certaines recettes supplémentaires tirées de la vente de matériel militaire obsolète ou de biens immobiliers, ou les revenus supplémentaires issus de la location ou de l'affermage, pouvaient être réinvestis par l'armée dès lors que la souveraineté budgétaire du Parlement et le frein à l'endettement étaient respectés.

Ce régime a changé en 2017. D'une part, le Parlement décide désormais le plafond des dépenses s'appliquant à l'armée pour une période de quatre ans par voie d'arrêté fédéral simple (cf. [FF 2016 1877](#), modification du 18 mars 2016 de la loi sur l'armée ; art. 148*j*, LAAM), sur le même modèle que pour l'agriculture ou la formation par exemple. Le plafond des dépenses nouvelle formule reste dans les limites de l'ancien, mais les moyens ne sont pas répartis par avance entre les différentes années ou crédits, de sorte qu'une certaine marge de manœuvre est possible.

D'autre part, depuis 2017, le nouveau modèle de gestion de l'administration fédérale (NMG) fait partie des instruments apportant plus de souplesse à l'allocation des moyens, à travers des enveloppes budgétaires, des transferts de crédit, l'augmentation des investissements grâce aux revenus

supplémentaires générés par les prestations fournies, mais aussi à travers la possibilité de constituer des réserves. Entre-temps, la Défense a ainsi pu constituer des réserves considérables (52 millions en 2018 ; 133 millions en 2019) pour les utiliser ultérieurement.

Outre la possibilité de constituer des réserves, en général (comme conséquence d'une meilleure rentabilité) et en particulier à travers des réserves affectées à un projet (comme conséquence de retards), il existe même depuis 2017 une possibilité propre au domaine de l'immobilier : « Les revenus nets et recettes nettes supplémentaires non prévus en provenance de ventes d'immeubles et obtenus dans le cadre de la mise à jour de portefeuilles sont généralement versés dans le budget général. La constitution de réserves est possible, à titre exceptionnel, uniquement si l'unité administrative a présenté au département et à l'AFF une proposition de mise à jour du portefeuille prévoyant de vendre des immeubles dans le but de réduire les coûts d'exploitation et d'entretien ou de mieux prendre en compte les nouveaux besoins des utilisateurs, et de remplacer les immeubles vendus par des immeubles nouvellement construits ou achetés. Les réserves ainsi constituées peuvent ensuite être utilisées pour procéder à la modification requise du portefeuille. »

Ainsi, pour des projets spécifiques, il est possible, en lien avec la mise à jour de portefeuilles, d'affecter certaines recettes issues de la vente de biens immobiliers.

Toutefois, il n'est pas fondamentalement nécessaire pour l'instant de prendre des mesures afin d'engager des recettes issues de la vente de biens immobiliers dans des projets immobiliers ou des acquisitions d'armement comme c'était encore le cas en 2011 et les années qui ont suivi en lien avec le remplacement partiel des Tiger. Le régime actuel (plafond des dépenses, NMG) offre suffisamment de marge de manœuvre pour optimiser l'allocation des ressources.

En collaboration avec le DFF, plus précisément l'Administration fédérale des finances, le DDPS est en train d'évaluer les processus et les instruments à sa disposition dans la perspective des messages à venir sur l'armée (acquisitions d'armement et projets immobiliers). Le Conseil fédéral signalera en temps utile au Parlement tout éventuel besoin d'adaptation.

3.4.1 Revenus attendus

Ces dernières années, armasuisse Immobilier a obtenu les produits de la vente suivants : quelque 270 millions de francs au total entre 2007 et 2015 pour la vente de plus de 1700 biens immobiliers et quelque 90 millions de francs au total entre 2016 et 2019 pour la vente de plus de 1000 biens immobiliers. La cession d'un plus grand nombre de parcelles en droit de superficie et le transfert d'un moins grand nombre d'objets aliénables dans le parc à disposition a fait baisser le produit de la vente à partir de 2015. Alors qu'entre 2009 et 2014, il atteignait encore 30 millions de francs environ en moyenne annuelle, le produit moyen a diminué ensuite à 15 millions de francs environ par an (cf. ch. 4.2, 5.2 et 6.5).

Il a fallu attendre 2015 pour que le droit de superficie portant sur de vastes périmètres génère une rente élevée. Depuis 2016, le revenu correspondant s'élève autour de 2 millions de francs par an. La location de biens immobiliers à des tiers a quant à elle généré des revenus supérieurs à 10 ou 20 millions de francs par an ces dernières années.

4 Développement immobilier jusqu'en 2015

4.1 Historique

La création d'armasuisse Immobilier a entraîné à partir de 2006 environ la mise hors service systématique des biens immobiliers militaires dont l'armée n'avait plus usage, à travers la vente, la désaffectation ou la déconstruction. Une part considérable d'entre eux ont pu être vendus, ou cédés en droit de superficie, désaffectés ou déconstruits avant 2015.

Avant sa réduction, le parc à disposition comprenait un assez grand nombre de biens immobiliers adaptés à une utilisation civile ultérieure, tels que magasins de fournitures, aérodromes, arsenaux ou infrastructures souterraines, qui pour la plupart ont pu être vendus après leur publication officielle. À compter de 2012, les périmètres qui se prêtaient à un développement se sont vus attribuer un droit de superficie indépendant et durable, par exemple en faveur de caisses de pension ou de pouvoirs publics.

Suite aux inventaires indicatifs du DDPS, les ouvrages du patrimoine militaire à conserver comme monuments historiques ont été proposés aux cantons, aux communes et aux organisations d'histoire militaire en Suisse. En cas d'acquisition, ceux-ci devaient en conserver la dimension historique et les rendre accessibles au public. Les ouvrages qui n'ont pas trouvé preneurs ont été mis hors service dans le respect des directives des inventaires indicatifs.

Les ouvrages de combat et de commandement sans valeur patrimoniale particulière ont été vidés de leur contenu, mis hors service et fermés. Ils restent dans le parc à disposition du DDPS en tant que biens liquidés. D'autres ouvrages mis simplement hors service sur des parcelles en droit de superficie ou sur la propriété d'autrui ont aussi été aliénés à la demande du propriétaire.

Force est de constater que la révision de la législation sur l'aménagement du territoire en 2014 a renforcé les exigences par rapport à une utilisation civile ultérieure et que les cantons recourent de manière restrictive aux dérogations prévues aux art. 24 ss LAT.

4.2 Ventes et droit de superficie

Entre 2007 et 2015, plus de 1700 biens immobiliers ont été vendus pour un produit total d'environ 270 millions de francs et une superficie d'environ 740 hectares. Quelque 60 % des ventes ont été réalisées auprès des pouvoirs publics.

Les tableaux suivants indiquent les ventes entre 2007 et 2015 dont le produit dépasse un million de francs par objet. Au total, ces ventes ont rapporté quelque 147 millions de francs, dont 67 millions de francs viennent des pouvoirs publics et 80 millions de francs de l'économie privée (personnes morales pour l'essentiel). Il est ainsi possible de constater que, même en cas de vente à l'économie privée, un objet peut continuer, dans certaines circonstances, à connaître une utilisation ultérieure publique.

Mise hors service
de biens immobiliers du DDPS

III. 2 : Ventes aux pouvoirs publics entre 2007 et 2015 (produit supérieur à un million de francs par objet)

Canton	Commune	Type d'objet	Année
BE	Frutigen	Aérodrome	2007
BE	Meiringen	Site de l'arsenal	2007
BE	Seedorf	Ouvrage de protection (grand)	2007
BE	Thoune	Divers bâtiments	2007
GR	Domat	Dépôt de carburants et hangar	2007
LU	Willisau	Site de l'arsenal	2007
TI	Biasca	Site de l'arsenal	2007
TI	Capriasca	Divers bâtiments	2007
VS	Brigue-Glis	Site de l'arsenal	2007
VS	Sion	Divers bâtiments	2007
AG	Windisch	Site de l'arsenal	2008
BL	Brislach	Site de l'arsenal	2008
BL	Gelterkinden	Site de l'arsenal	2008
SZ	Ingenbohl	Divers bâtiments	2008
TG	Sirnach	Entrepôt	2008
AR	Herisau	Site de l'arsenal	2009
BE	Berthoud	Site de l'arsenal	2009
NW	Buochs	Parcelle (en partie), abri pour avions	2009
OW	Sarnen	Site de l'arsenal	2009
ZH	Winterthour	Site de l'arsenal	2009
GR	Coire	Place d'armes (en partie)	2010
UR	Altdorf	Bien-fonds	2010
UR	Andermatt	Site de l'arsenal	2010
BE	Matten b. Interlaken	Site de l'arsenal	2011
BE	Meiringen	Entrepôt	2011
BE	Unterseen	Site de l'arsenal	2011
FR	Vuadens	Site de l'arsenal	2011
JU	Delémont	Site de l'arsenal	2011
BL	Liestal	Site de l'arsenal	2012
FR	Bulle	Site de l'arsenal	2012
LU	Malters	Site de l'arsenal	2012
SG	Bad Ragaz	Site de l'arsenal	2012
SZ	Freienbach	Site de l'arsenal	2012
BE	Langnau i.E.	Entrepôt	2013
NW	Buochs	Divers bâtiments	2013
SZ	Arth	Divers bâtiments	2013
ZH	Dübendorf	Bâtiment des officiers	2013
VD	Saint-Prex	Site de l'arsenal	2014
BE	Thoune	Bien-fonds	2015
UR	Andermatt	Entrepôt	2015

Mise hors service
de biens immobiliers du DDPS

III. 3 : Ventas à l'économie privée entre 2007 et 2015 (produit supérieur à un million de francs par objet)

Canton	Commune	Type d'objet	Année
BE	Bönigen	Divers bâtiments	2007
BE	Interlaken	Divers bâtiments	2007
BE	Reichenbach	Site de l'arsenal	2007
BE	Worb	Entrepôt	2007
NW	Ennetbürgen	Route	2007
SG	Uznach	Site de l'arsenal	2007
TI	Bellinzzone	Divers bâtiments	2007
UR	Attinghausen	Ouvrage de protection (grand)	2007
VS	Loèche	Divers bâtiments	2007
ZH	Hettlingen	Site de l'arsenal	2007
BE	Saanen	Entrepôt	2008
FR	Vaulruz	Site de l'arsenal	2008
ZH	Maur	Site de l'arsenal	2008
BE	Aarberg	Site de l'arsenal	2009
BE	Münchenbuchsee	Site de l'arsenal	2009
SZ	Schwytz	Bâtiment administratif	2009
SZ	Steinen	Site de l'arsenal	2009
TI	Biasca	Bien-fonds	2009
BE	Lyss	Site de l'arsenal	2010
BE	Wimmis	Bien-fonds	2010
FR	Bulle	Site de l'arsenal	2010
LU	Rothenburg	Site de l'arsenal	2010
UR	Göschenen	Site de l'arsenal	2010
BE	Langenthal	Site de l'arsenal	2011
UR	Gurtellen	Site de l'arsenal	2011
GR	S-chanf	Immeuble locatif	2012
LU	Willisau	Site de l'arsenal	2012
NE	Boudry	Site de l'arsenal	2012
OW	Sarnen	Entrepôt	2012
SZ	Schwytz	Entrepôt	2012
ZH	Bauma	Biens immobiliers	2012
BE	Langnau i.E.	Site de l'arsenal	2013
OW	Sarnen	Entrepôt	2013
AG	Zofingue	Site de l'arsenal	2014
VD	Bex	Site de l'arsenal	2014

Ce n'est qu'à partir de 2015 que le droit de superficie, portant sur de vastes périmètres, a généré une rente élevée. À ce propos, il est notable que certains objets privés en droit de superficie continuent aussi, dans certaines circonstances, à connaître une utilisation ultérieure publique. L'arsenal de la commune de Gündlischwand cédé à la compagnie ferroviaire Berner Oberland-Bahnen AG peut servir d'exemple dans ce domaine.

III. 4: Contrats de droit de superficie en 2015

Canton	Commune	Détention du droit de superficie	Type d'objet / Utilisation ultérieure	Année
BE	Gündlischwand	Économie privée	Arsenal / Bâtiment de service	2015
BE	Matten b. Interlaken	Pouvoirs publics	Terrain à bâtir sur l'ancien aérodrome militaire (établissement d'entreprises)	2015
BE	Saanen	Économie privée	Terrain à bâtir sur l'ancien aérodrome militaire (construction d'un hangar)	2015
GL	Glarus	Économie privée	Place de tir / Exploitation agricole (agriculture de montagne)	2015
VS	Conthey	Pouvoirs publics	Cantonement / Zone d'utilité publique	2015

4.3 Mise hors service et déconstruction

Avant la mise en œuvre du concept de stationnement découlant du DEVA (à partir de 2016), quelque 3600 objets appartenant pour l'essentiel aux infrastructures de combat ont été mis hors service et plus de 700 autres (petits bunkers, dépôts de carburants, magasins de fournitures, etc.) déconstruits. Soit il n'a pas été possible, pour ces objets, de créer les bases requises en matière de droit de la construction et de l'aménagement du territoire, soit leur potentiel d'utilisation était nul ou insuffisant. Le ch.6.3.3 donne plus d'explications à ce sujet.

5 Développement immobilier à partir de 2016

5.1 Concept de stationnement

Le concept de stationnement lié au DEVA définit les emplacements qui, parmi les infrastructures militaires, vont continuer d'être utilisés par l'armée pour l'instruction, l'engagement ou la logistique, et ceux auxquels il faut renoncer. Le DEVA impliquant une nouvelle réduction du parc principal, il a été décidé, parmi les infrastructures d'engagement, de diminuer le nombre d'installations de conduite et d'aérodromes (retrait de Sion et de Buochs ; à Dübendorf, base d'hélicoptères uniquement) et de renoncer aux anciennes positions de barrage, y compris les lance-mines de forteresse. Quant aux infrastructures d'instruction, elles ont été délestées de cinq places d'armes (Fribourg, Genève, Lyss, Moudon et Saint-Maurice-Lavey). La place d'armes de Mels a quant à elle été transformée en centre de recrutement. Sans oublier les quelque 130 places de tir et d'exercice, louées pour la plupart, dont l'armée s'est dessaisie. Enfin, parmi les infrastructures logistiques, le choix s'est porté essentiellement sur des infrastructures souterraines, mais un hôpital militaire a aussi été retiré du parc, et les entrepôts de stockage sur site ont connu une réduction doublée d'une concentration. S'y ajoute la baisse du nombre de postes d'essence appartenant à la Confédération.

Le concept de stationnement lié au DEVA a été présenté aux cantons en novembre 2013 afin que ceux-ci prennent position à son sujet. Le 3 septembre 2014, le Conseil fédéral en a pris connaissance en adoptant le message relatif à la modification des bases légales concernant le DEVA (FF 2014 6693). Quelques modifications de second ordre ont depuis été effectuées au moment de concrétiser la planification du DEVA et les cantons en ont été informés. Le concept de stationnement dans sa version du 30 septembre 2016 reflète l'état de la planification immobilière au début de la mise en œuvre du DEVA.

Le concept de stationnement lié au DEVA a servi de base à la refonte du plan sectoriel militaire de 2001, qui a été ensuite fusionné avec le plan sectoriel des places d'armes et de tir qui datait, lui, de 1998. Le plan sectoriel militaire de 2017 intègre l'aménagement du territoire dans la sûreté des emplacements militaires et fixe les principes d'utilisation des infrastructures, de coordination avec les plans civils et de protection de l'environnement. Il se subdivise en une partie « programme » fixant les principes qui régissent la collaboration et les données quantitatives pour les biens immobiliers, et en une partie « objets » portant sur les précisions spécifiques aux différents emplacements. Après consultation des cantons et des communes, la partie « programme » a été approuvée par le Conseil fédéral le 8 décembre 2017. L'élaboration de la partie « objets » se fait par étape. Une première série comprenant onze fiches de coordination a été approuvée le 13 décembre 2019 par le Conseil fédéral. La deuxième série comprenant huit fiches de coordination sera soumise au Conseil fédéral pour approbation au printemps 2021. La consultation pour la troisième série devrait suivre au second semestre 2021.

5.2 Ventes

Entre 2016 et 2019, un millier de biens immobiliers, pour une surface de presque 150 hectares, a été vendu pour un total de 90 millions de francs environ. La superficie achetée par des cantons et des communes atteint plus de 60 hectares. Quant aux lance-mines de forteresse, leur acquisition a été proposée récemment aux cantons et aux communes concernées, ainsi qu'aux fondations et aux associations d'histoire militaire, dans l'objectif de préserver ces installations et de rendre leur accès public.

Les tableaux suivants mentionnent les ventes qui ont généré un produit supérieur à un million de francs par objet entre 2016 et 2019. En tout, les ventes ont rapporté quelque 45 millions de francs dont 31 par des pouvoirs publics et 14 par l'économie privée (essentiellement des personnes morales). Il est ainsi possible de constater que même acquis par l'économie privée, certains objets continuent, dans certaines circonstances, de connaître une utilisation ultérieure publique. C'est notamment le cas de l'ancien hôpital militaire de Nottwil (LU) acquis par la Fondation suisse pour paraplégiques ou de l'installation radar de Wangen-Brüttisellen rachetée par Skyguide SA.

III. 5 : Ventes aux pouvoirs publics entre 2016 et 2019 (produit supérieur à un million de francs par objet)

Canton	Commune	Type d'objet	Année
TG	Fischingen	Entrepôt	2017
UR	Altdorf	Entrepôt	2017
ZH	Uster	Site de l'arsenal	2017
AG	Aarau	Site de l'arsenal	2018
OW	Sarnen	Bien-fonds	2019
TI	Losone	Caserne	2019
VS	Brigue	Caserne	2019
VS	Brigue	Dépôt de cibles	2019
ZH	Uster	Site de l'arsenal	2019

III. 6 : Ventes à l'économie privée entre 2016 et 2019 (produit supérieur à un million de francs par objet)

Canton	Commune	Type d'objet	Année
BE	Frutigen	Entrepôt	2016

Mise hors service
de biens immobiliers du DDPS

LU	Dagmersellen	Entrepôt	2016
LU	Nottwil	Hôpital militaire	2016
TI	Losone	Maison individuelle	2017
SG	Walenstadt	Dépôt de cibles	2018
ZH	Wangen-Brüttisellen	Installation radar	2018

5.3 Droit de superficie

Les contrats de droit de superficie conclus depuis 2016 rapportent une rente annuelle approchant des 2 millions de francs. À ce sujet, il convient de rappeler que la plupart des rentes du droit de superficie sont tributaires des bases requises en matière de droit de l'aménagement du territoire. Plus de 40 % des contrats de droit de superficie ont été conclus avec des pouvoirs publics. Il convient de signaler ici que certains objets privés en droit de superficie continuent aussi, dans certaines circonstances, de connaître une utilisation ultérieure publique. La cession à l'exploitant du réseau des lignes BLS (BLS Netz AG) du site de l'ancien dépôt de carburants sis dans la commune de Frutigen, la cession à la Fondation suisse pour paraplégiques de l'ancien hôpital militaire sis dans la commune de Nottwil, et la cession à Skyguide SA de l'installation radar sise dans la commune de Wangen-Brüttisellen peuvent servir d'exemples dans ce domaine.

Le tableau suivant présente les contrats de droit de superficie conclus depuis 2016.

III. 7 : Contrats de droit de superficie à partir de 2016

Canton	Commune	Détention du droit de superficie	Type d'objet / Utilisation ultérieure	Année
OW	Sarnen (Kägiswil)	Pouvoirs publics	Arsenal / Centre de protection civile	2016
LU	Nottwil	Économie privée	Locaux de munitions et hôpital militaire / Locaux de stockage et de service	2016
UR	Andermatt	Économie privée	Parcelle / Station aval des remontées mécaniques	2017
UR	Gurtellen	Économie privée	Infrastructure souterraine / Centre de stockage des données	2017
UR	Schattdorf	Économie privée	Parcelle cédée à RUAG	2017
GR	Illanz/Glion	Pouvoirs publics	Site de l'arsenal / Pôle d'entreprises locales	2017
SG	Walenstadt	Économie privée	Bien-fonds agricole / Exploitation agricole (viticulture)	2018
TG	Frauenfeld	Pouvoirs publics	Bien-fonds / Centre de protection civile	2018
UR	Andermatt	Économie privée	Parcelle / Station aval des remontées mécaniques	2018
BE	Kandersteg	Pouvoirs publics	Bâtiment de service / Zone d'utilité publique	2018
VD	Payerne	Pouvoirs publics	Bien-fonds / Zone industrielle	2018
ZH	Wangen Brüttisellen	Économie privée	Installation radar (instruction) / Instruction Skyguide	2018
BE	Matten b. Interlaken	Économie privée	Site de l'aérodrome / Adaptation des zones pour le Jungfrau Park	2018
LU	Escholzmatt	Économie privée	Parcelle agricole / Alpage d'estivage	2018
AG	Aarau	Pouvoirs publics	Arsenal / Zone d'utilité publique	2019
BE	Rüschegg	Économie privée	Baraquement militaire / Établissement de restauration	2019
ZH	Russikon	Économie privée	Installation logistique / Logistique	2019

UR	Realp	Économie privée	Baraquement militaire / Conservation historique, station alpine de recherche et de formation	2019
BE	Frutigen	Pouvoirs publics	Dépôt de carburants / Réseau des lignes BLS	2019
FR	Plaffeien	Pouvoirs publics	Parcelles / Exploitation agricole (agriculture de montagne)	2019
BE	Thoune	Pouvoirs publics	Parcelles / Site d'implantation d'entreprises (pôle de développement de Thoune Nord)	2020
BE	Matten b. Interlaken	Pouvoirs publics	Bâtiment / Poste de la police cantonale	2020
TI	Riviera	Pouvoirs publics	Aérodrome / Aérodrome civil	2020

La cession de la zone de construction B5 à la commune de Thoune pour le pôle de développement de Thoune Nord fait office d'exemple de droit de superficie rapportant une rente de superficie maximale. Cette zone fait l'objet depuis plusieurs années d'un développement concerté entre la ville de Thoune et le canton de Berne (planification directrice, nouvelle station de RER, zones de construction à céder en droit de superficie). Un contrat de droit de superficie a été signé en 2019 avec la commune Thoune pour la zone de construction B5 sur laquelle quelque 50 000 m² de superficie par étage seront réalisés. D'autres terrains constructibles suivront ces prochaines années.

Autre exemple : la zone de Torfeld Nord à Aarau qui a connu un échange de parcelle entre le DDPS et le canton, puis l'octroi par le DDPS d'un droit de superficie au canton d'Argovie pour réaliser un centre administratif cantonal. En tant que monument historique, l'arsenal est protégé et sera rénové en vue d'une utilisation diversifiée.

5.4 Mise hors service et déconstruction

Entre 2016 et 2019, un millier d'ouvrages, essentiellement des infrastructures de combat, ont été mis hors service et quelque 600 autres objets, comme des petits bunkers, des dépôts de carburants ou des magasins de fournitures ont été déconstruits.

6 Stratégie d'armasuisse Immobilier

6.1 Concertation avec les cantons et les communes

Comme les cantons et les communes sont pour l'essentiel souverains en matière de planification, la collaboration avec eux joue un rôle central dans la mise hors service de biens immobiliers. Il convient d'identifier l'utilisation ultérieure potentielle des biens immobiliers en concertation avec les cantons et les communes pour pouvoir créer les bases requises en matière de droit de la construction et de l'aménagement du territoire ou pour obtenir une autorisation à titre exceptionnel (cf. ch. 3.1). Depuis une dizaine d'années, armasuisse entretient donc un dialogue institutionnalisé avec les cantons, le plus souvent à travers leur direction de l'aménagement du territoire. La planification a lieu d'entente avec les autorités civiles compétentes. Le DDPS tient autant que possible compte de l'avis des cantons et des communes quant au type d'utilisation ultérieure, y compris si le revenu potentiel s'en trouve réduit (cf. art. 4 OHMSI).

Concrètement, le développement territorial commence par des discussions puis une convention est conclue entre le DDPS et le canton concerné ou la commune concernée afin d'adopter une stratégie

commune. L'objectif est de procéder au changement d'affectation du site (au moyen notamment d'un plan d'aménagement ou d'affectation de détail). Si la planification entre en force, le site peut être cédé en droit de superficie. Lors de la publication officielle, les pouvoirs publics ont la possibilité de déposer une offre soit pour acquérir le bien pour le montant avancé par le plus offrant soit pour l'acquérir en droit de superficie. Le site est cédé dès que le permis de construire est exécutoire.

6.2 Réserve

Il s'agit des biens immobiliers appartenant à la Confédération compris dans le portefeuille immobilier du DDPS, dont aucun autre service de la construction et des immeubles n'a besoin, mais qui, pour des considérations d'ordre stratégique, continuent à revêtir un intérêt pour la Confédération. Elle contient également des surfaces importantes d'un point de vue écologique, ou qui recèlent un potentiel d'habitat spécifique, ou qui permettent une mise en valeur écologique. Enfin, la réserve inclut l'immobilier destiné à des mesures de reconstitution ou de remplacement au titre de la loi fédérale du 1^{er} juillet 1966 sur la protection de la nature et du paysage (LPN ; RS 451), qui peut donc faire office de compensation en nature (échange de terrain) lors de projets de la Confédération ou de projets d'intérêt national ou régional (cf. Plan sectoriel militaire, partie programme 2017, ch. 5.3 Réserve).

Dès lors que les biens immobiliers affectés à la réserve se prêtent à une utilisation à titre provisoire, ils peuvent être loués à des tiers, affermés ou cédés en droit de superficie – à condition, toujours, que les autorisations requises en matière de droit de la construction et de l'aménagement du territoire soient réunies (cf. ch. 3.1). Une telle utilisation sert, d'une part, à générer des recettes récurrentes pour la Confédération et, d'autre part, à réduire le plus possible les charges de personnel et le coût financier pour l'entretien et l'exploitation de l'immeuble. La limite d'utilisation dans le temps varie en fonction des intérêts stratégiques de la Confédération.

La plupart des immeubles figurant dans la réserve se situent en dehors d'une zone à bâtir et ne sont donc disponibles que de façon limitée pour une utilisation à titre provisoire. Les biens immobiliers situés dans une zone à bâtir sont le plus souvent attribués à une zone d'utilité publique, laquelle est souvent limitée à des usages militaires. Les biens immobiliers affectés à la réserve peuvent donc être utilisés à titre provisoire dans la mesure où les conditions requises en matière de droit de l'aménagement du territoire sont réunies (cf. ch. 3.1).

6.2.1 Rente du droit de superficie, fermage et loyer

Pour maintenir les dépenses à charge de la Confédération au niveau le plus bas possible, la cession en droit de superficie figure au premier plan. Désormais, les zones à forte valeur sur le marché sont – si possible et si indiqué économiquement – cédées en droit de superficie plutôt que vendues. Une location ou un fermage n'est autorisé qu'à titre exceptionnel. Compte tenu des impératifs du calendrier, l'utilisation à titre provisoire est limitée dans le temps en fonction des intérêts de la Confédération afin de préserver la liberté d'action.

L'utilisation de l'immobilier à titre provisoire par des tiers se fait généralement aux prix du marché. Le montant de la rente du droit de superficie, du loyer ou du fermage est défini au moyen d'une évaluation. Ce faisant, il est tenu compte des éventuelles augmentations de valeur dues aux classements en zones et aux changements de zones envisagés dans un avenir prévisible. De même, les restrictions d'utilisation, les contraintes de temps en lien avec la disponibilité de la réserve et les dépenses de tiers nécessaires pour permettre l'utilisation à titre provisoire peuvent être prises en considération dans la fixation du prix.

6.3 Mise hors service

Les biens immobiliers figurant dans le parc à disposition qui ne sont pas transférés dans la réserve sont mis hors service. Lors de leur mise hors service, les immeubles appartenant à la Confédération sont (a.) cédés à un autre service de la construction et des immeubles au sens de l'art. 8 OILC, s'ils répondent à un besoin propre de la Confédération ; (b.) vendus ; (c.) désaffectés ; ou (d.) démolis (cf. art. 3 OHMSI). S'ils sont loués ou pris à ferme, leur contrat est résilié conformément aux dispositions applicables et ils sont restitués au bailleur.

6.3.1 Vente aux pouvoirs publics

Selon l'ordre de priorité prévu par l'OILC (cf. ch. 3.2), en l'absence de besoin propre au sein de la Confédération, les cantons concernés puis les communes concernées ont la possibilité d'acquérir le bien immobilier. Lorsqu'ils souhaitent l'acquérir pour l'affecter à des besoins publics, la vente peut avoir lieu directement, sans publication officielle. Tel est le cas par exemple pour d'anciennes constructions sur des sites particuliers, comme des gares ou des infrastructures d'intérêt public.

Les prix de vente sont fixés d'après des évaluations effectuées par les commissions cantonales d'estimation en fonction de l'utilisation prévue et notamment du potentiel futur. Lorsqu'un canton ou une commune souhaite acquérir un bien immobilier pour un projet encore insuffisamment concrétisé pour permettre une évaluation, le prix de vente est fixé d'après l'exploitation qui découle de l'autorisation en vigueur. Le contrat de vente doit régler la participation au bénéfice et le prélèvement de la plus-value en faveur de la Confédération dans la perspective d'un accroissement de la valeur du bien immobilier dû aux changements d'affectation envisagés pour favoriser les projets d'avenir. La Confédération évite ainsi de devoir participer en tant que partie à de longs processus d'aménagement du territoire avant de pouvoir vendre son bien immobilier.

6.3.2 Vente à l'économie privée

Lorsque les cantons et les communes renoncent à une acquisition directe à des fins publiques, la vente à des tiers est possible si une telle exploitation à titre privée peut être envisagée selon le droit de l'aménagement du territoire (cf. ch. 3.1). Si le potentiel d'utilisation est démontré, le bien fait l'objet d'une publication officielle en vue d'être vendu au prix du marché. Au préalable, armasuisse Immobilier fait estimer le prix du marché pour être en mesure d'évaluer les offres soumises. La publication officielle mentionne cette valeur vénale à titre indicatif. Si les offres sont nettement inférieures à celle-ci, il est possible d'inviter les intéressés à surenchérir ou d'effectuer une nouvelle publication officielle. Les cantons et les communes qui ont déposé une offre pendant la publication officielle ont à nouveau la possibilité d'acquérir le bien pour le montant avancé par le plus offrant, avant la vente à des tiers (droit de préemption de fait). S'ils y renoncent, l'adjudication se fait au plus offrant. La vente est inscrite au registre foncier quand le permis de construire et le changement d'affectation sont exécutoires.

Non seulement la publication officielle sert à vérifier le prix du marché fondé sur l'estimation, mais elle permet également à tous les intéressés de s'informer de la vente planifiée d'un bien immobilier et de soumettre leur offre (égalité de traitement).

Les droits de préemption et de rachat constitués lors de l'acquisition du bien immobilier ou découlant de la loi sont réservés.

6.3.3 Mise hors service et déconstruction

Les biens immobiliers pour lesquels il n'est pas possible de créer les bases requises en matière de droit de la construction et de l'aménagement du territoire ou qui ne présentent pas de potentiel d'utilisation ne peuvent pas être vendus. Ils sont soit mis hors service soit déconstruits. Le DDPS a pour objectif de parvenir le plus rapidement possible à un état final optimisé du point de vue des coûts pour les biens immobiliers invendables figurant dans le parc à disposition (parc de liquidation).

La plupart de ces biens immobiliers sont d'anciens ouvrages de combat et de commandement qui ne sont pas déconstruits, mais mis hors service, vidés de leur contenu selon des normes internes et fermés. Ainsi, les charges financières du DDPS et le risque lié à la responsabilité du propriétaire d'ouvrage peuvent être réduits au minimum. Entre 2006 et 2019, près de 4600 constructions militaires et ouvrages militaires ont été mis hors service.

Le calendrier complet avec les étapes prévues et le financement des différentes déconstructions sont fixés dans la planification immobilière du DDPS, puis adoptés par le Parlement avec les programmes sur l'immobilier. Une démolition généralisée des biens immobiliers invendables dont l'exploitation par le DDPS a cessé n'est pas prévue et ne pourrait pas être financée. Dans une majorité des cas, elle entraînerait de plus des nuisances, notamment pour l'environnement (p. ex. dégâts au sol et à la végétation), bien plus graves que les avantages retirés. Dès lors, une déconstruction n'est envisagée que sur une base légale, en vertu d'un contrat ou d'une pesée globale des intérêts. Entre 2006 et 2019, plus de 1300 ouvrages ont été déconstruits.

6.4 Possibilités d'utilisation à des fins publiques

6.4.1 Utilisation par les pouvoirs publics

Un certain nombre de biens immobiliers peuvent changer d'affectation en faveur des pouvoirs publics. Le site de la ville d'Aarau cédé en droit de superficie au canton d'Argovie pour réaliser un bâtiment administratif (cf. ch. 5.3) peut servir d'exemple à cet égard, de même que la place d'exercice de Saleggina, sise à Bellinzona, qui a été cédée afin d'agrandir l'hôpital régional. En compensation, le DDPS a pu obtenir un terrain proche de sa place d'exercice militaire à Pollegio. Autres exemples : un site à Sarnen, cédé en droit de superficie au canton d'Obwald pour y construire un nouveau centre cantonal de protection civile ; l'ancienne caserne de Brigue transférée au canton du Valais pour y construire un nouvel hôpital ; un terrain construit à Matten près d'Interlaken, cédé en droit de superficie au canton de Berne pour y réaliser un centre de police ; divers bâtiments sis sur la commune de Goms, pour y construire notamment un nouveau centre administratif.

6.4.2 Soutien au développement régional

En concertation avec les communes et les cantons concernés, certains sites ont changé d'affectation, notamment pour pouvoir y implanter des entreprises de différentes branches. Il s'agit de terrains séparés, parfois de sites d'une certaine envergure, comme le pôle de développement d'Eyschachen à Altdorf dans le canton d'Uri qui a remplacé un ancien site logistique militaire de quelque 93 000 m² de surface au sol, ou le pôle de développement de Thoun Nord, ou encore diverses autres parcelles dans des zones d'activités cantonales vendues à l'économie régionale ou cédées en droit de superficie (p. ex. dans les cantons d'Argovie, de Berne, des Grisons, de Lucerne, de Nidwald, d'Obwald et de Vaud).

Le changement planifié d'affectation de l'aérodrome militaire de Dübendorf est un autre exemple dans ce domaine. En octobre 2020, le Conseil fédéral a mandaté le DETEC et le DDPS pour clarifier la

Mise hors service de biens immobiliers du DDPS

marche à suivre en collaboration avec le canton de Zurich. La triple affectation de l'aérodrome reste une priorité : parc d'innovation, base militaire fédérale (pour les hélicoptères) et champ d'aviation civile. Le Conseil fédéral a pris sa décision de principe en 2014 à ce sujet. Concernant le parc d'innovation, les conditions en matière d'aménagement du territoire ont été fixées dans le plan directeur du canton de Zurich.

Autre exemple pouvant être mentionné dans ce contexte : l'ancien aérodrome militaire de Lodrino a été cédé en droit de superficie à la commune de Riviera dans le canton du Tessin pour être utilisé comme aérodrome civil.

6.4.3 Activités de construction de logements

Contrairement à d'autres grands propriétaires fonciers comme la poste ou les CFF, le DDPS ne réalise pas ses propres projets. Par contre, il prépare les bases requises en matière de droit de l'aménagement du territoire pour pouvoir céder ensuite les sites adaptés en droit de superficie (cf. ch. 6.1). Le développement territorial se fait toujours en concertation avec les cantons concernés ou les communes concernées en tenant compte des conditions générales d'urbanisme que les autorités en charge de l'aménagement du territoire doivent respecter ainsi que des besoins en la matière des cantons et des communes. Le DDPS tient largement compte de l'avis des cantons et des communes quant au type d'utilisation ultérieure – par exemple pour encourager les logements à loyer ou à prix modérés – y compris quand le prix de vente s'en trouve réduit.

Dans ce contexte, le grand projet urbain prévu à Genève est un exemple qui prévoit la transformation du site (appartenant au canton) de la caserne des Vernets. En concertation avec le canton et eu égard à la pénurie de logements qui sévit à Genève, le DDPS a résilié avant terme le bail de la place d'armes. D'une manière générale, le DDPS est toujours prêt à accepter une compensation en nature (sous forme d'échange de terrains) pour laisser un emplacement propice à la création d'un lieu de vie conjuguant logements et commerces. Autre exemple : la caserne de Coire, où un transfert est envisagé pour répondre au besoin de la ville de Coire et du canton d'utiliser le site de la caserne pour développer la zone urbaine.

Des aspirations de même ordre ont été formulées par le canton de Zoug concernant le dépôt militaire de carburants à Rotkreuz où le DDPS s'est déclaré prêt à un transfert éventuel. Divers sites de remplacement sont examinés pour permettre au canton et à la commune de développer à la fois la population et les emplois.

Autre exemple encore : l'arsenal d'Uster (aile ouest), où un plan d'aménagement privé a été mis au point en concertation avec la ville d'Uster afin de transformer la moitié environ de la surface utile en logements à loyer modéré.

Le tableau suivant montre une sélection de biens immobiliers vendus ou cédés en droit de superficie pour construire des logements.

III. 8 : Biens immobiliers vendus ou cédés en droit de superficie pour construire des logements

Canton	Commune	Activité du DDPS
BE	Interlaken	Développement territorial sur 5770 m ² pour construire 63 appartements locatifs, cession en droit de superficie à la Caisse de prévoyance des associations techniques (CPAT)

BE	Matten b. Interlaken	Développement territorial sur 12 000 m ² pour construire 92 appartements locatifs, cession en droit de superficie à la Caisse de pension bernoise (CPB)
BE	Saanen	Développement territorial sur 3000 m ² , participation au changement d'affectation en zone d'habitation pour la population locale pour construire 30 appartements, cession en droit de superficie au Groupe Frutiger
BE	Kandersteg	Participation au changement d'affectation en zone d'habitation pour la population locale
BE	Aarberg	Participation au changement d'affectation et à la vente de deux terrains de 5000 m ² et 7300 m ² sur le site de l'arsenal
LU	Malters	Participation à la planification de quartier et à la vente de la parcelle de 4400 m ² sur le site de l'arsenal à la commune de Malters
AG	Zofingue	Participation au changement d'affectation et à la vente pour construire des appartements

6.4.4 Création de centres d'hébergement pour requérants d'asile

Ces dernières années, plusieurs biens immobiliers de l'armée ont été mis à la disposition du Secrétariat d'État aux migrations comme centres d'hébergement temporaires pour requérants d'asile, comme l'ancien cantonnement de Boltigen (BE), l'hôpital militaire de Nottwil (LU) ou la caserne de Losone (TI). Différents sites sont destinés à devenir des centres fédéraux pour requérants d'asile après un changement d'affectation (cf. ch. 6.5).

6.4.5 Création d'aires d'accueil pour les gens du voyage

Le DDPS contribue à créer des aires d'accueil pour les gens du voyage. Par ailleurs, armasuisse Immobilier fait partie du groupe de travail dirigé par l'Office fédéral de la culture sur le mode de vie des gens du voyage dont le but est d'améliorer les conditions des Yéniches, Sinti / Manouches et Roms. De plus, armasuisse Immobilier participe aussi à l'élaboration d'un concept national pour la création d'aires de transit pour les gens du voyage.

Depuis 2007, une cinquantaine de parcelles ont été proposées aux cantons et aux communes comme aires de séjour et de passage pour les gens du voyage, mais rares sont celles qui ont été retenues pour un accueil provisoire (une à Pollegio au Tessin, l'autre à Thal dans le canton de Saint-Gall et la dernière à Matten dans le canton de Berne). Le plus souvent, les cantons ont estimé que les sites proposés n'étaient pas adéquats, ou que les projets nécessitaient une évaluation plus précise des besoins ou des travaux préparatoires plus poussés.

6.4.6 Préservation du patrimoine naturel

Entre 2005 et 2019, le DDPS a cédé aux cantons et aux communes, ainsi qu'à diverses associations de protection de la nature (Pro Natura, BirdLife, Berner Vogelschutz, etc.), une surface supérieure à 13 hectares sur différents sites pour la sauvegarde des milieux naturels et la promotion de la biodiversité. Ainsi, les anciennes lignes fortifiées forment des sortes de corridors écologiques. De larges zones ont pu être transformées en réserve forestière naturelle, notamment dans la région de Glaubenberg-Fürstein sur une superficie de 823 hectares à cheval entre les cantons d'Obwald et de Lucerne et, avec l'aide de Pro Natura, sur une centaine d'hectares dans la zone de Gurnigel-Gantrisch dans le canton de Berne.

6.5 Développement du portefeuille : perspectives

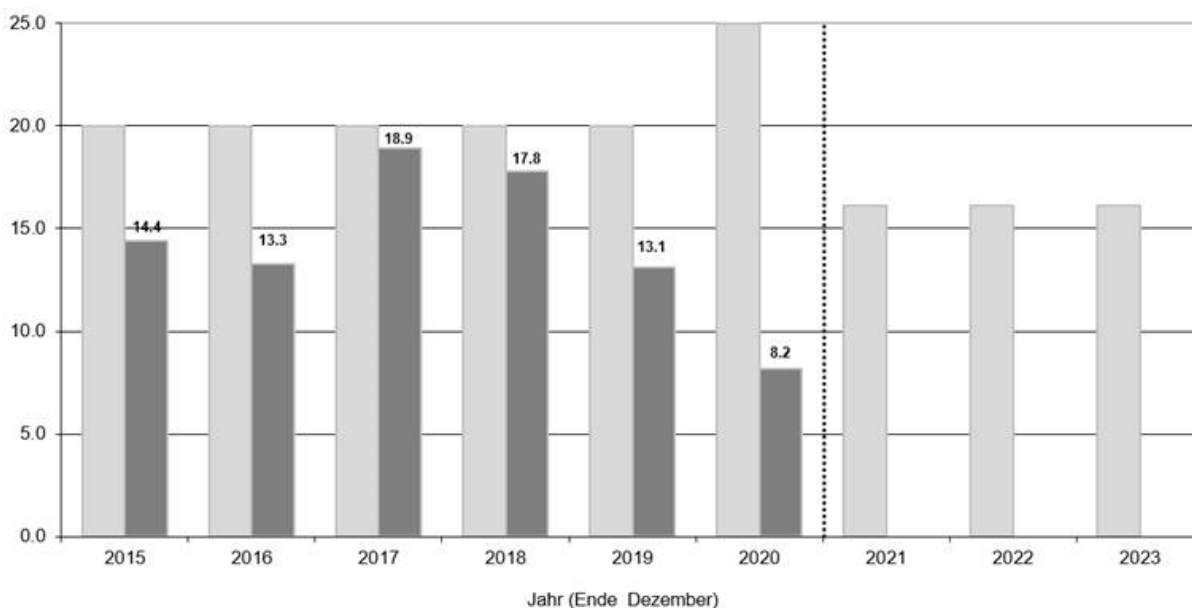
Ces quinze dernières années, une part importante des biens immobiliers militaires excédentaires a été réduite (vente, mise hors service, déconstruction). Une autre part reste affectée à la réserve (cf. ch. 6.2 **Error! Reference source not found.**). La mise en œuvre du DEVA permettra de traiter ces prochaines années les biens immobiliers encore à céder, pas encore vendus ou pouvant bénéficier d'un changement d'affectation.

Différents sites majeurs auxquels l'armée renoncera ces prochaines années en concrétisant le DEVA entrent en ligne de compte pour une utilisation ultérieure d'intérêt public, notamment pour héberger des requérants d'asile dans le contexte de la restructuration du domaine de l'asile. Ainsi, le site de Rümliang est appelé à devenir un centre d'hébergement pour requérants d'asile après le retrait de l'armée, mais d'autres options sont encore à l'étude. Les sites de Lyss et de Moudon sont inscrits dans le plan sectoriel Asile comme options pour être utilisés dans le domaine de l'asile. Les spécifications à ce sujet ont été intégrées dans le plan sectoriel Asile de 2017 en accord avec le DDPS.

La liquidation de places d'armes cantonales ou de cantonnements dans des communes (p. ex. dans les cantons de Fribourg et de Genève) n'a pas pour but le profit puisque la Confédération n'en est pas propriétaire. Il en va de même pour les biens immobiliers qui sont transférés à un service de la construction et des immeubles de la Confédération comme le prévoit le droit administratif.

Selon la planification actuelle, établie jusqu'en 2023, quelque 450 autres objets doivent encore être transférés du parc principal au parc à disposition. En fonction des mouvements prévus ces prochaines années, il faut s'attendre à une réduction d'à peu près 1000 objets d'ici à la fin de 2023. La cession d'un plus grand nombre de parcelles en droit de superficie et le transfert d'un moins grand nombre d'objets aliénables dans le parc à disposition ont fait baisser le produit de la vente à partir de 2015. Alors qu'entre 2009 et 2014, il atteignait encore 30 millions de francs environ en moyenne annuelle, le produit moyen a diminué ensuite à 15 millions de francs environ par an (cf. ch. 4.2, 5.2 et 6.5).

III. 9 : Aperçu du produit des ventes à partir de 2015 (état visé et état réel)



Mise hors service de biens immobiliers du DDPS

III. 10 : Sélection de cessions prévues (ventes, droit de superficie, transferts internes)

Canton	Commune	Type d'objet	Type de cession
AG	Brugg	Site de l'arsenal	Droit de superficie
BE	Boltigen	Baraquement militaire	Vente
BE	Jaunpass	Refuge de montagne	Droit de superficie
BE	Lenk	Baraquement militaire	Vente
BE	Lyss	Place d'armes	Droit de superficie
BE	St. Stephan	Aérodrome	Vente
BE	St. Stephan	Baraquement militaire	Vente
GL	Glarus-Nord	Cantonnement	Vente
GR	Coire	Site de la caserne	Vente
GR	San Vittore	Aérodrome	Option
NW	Buochs	Aérodrome	Droit de superficie
SG	Walenstadt	Baraquement militaire	Vente
SZ	Galgenen	Site de l'arsenal	Vente
TG	Frauenfeld	Caserne municipale	Droit de superficie
UR	Realp	Baraquement militaire	Vente
VD	Moudon	Place d'armes	Option
VD	Moudon	Site de l'arsenal	Vente
VD	Aigle	Entrepôt	Option
VS	Lavey-Morcles	Place d'armes	Option
VS	Sion	Aérodrome	Droit de superficie
VS	Saint-Maurice	Site de l'arsenal	Option
ZH	Dübendorf	Aérodrome	Droit de superficie
ZH	Rümlang	Place d'exercice, baraquement militaire	Transfert interne à la Confédération

7 Organisation de la gestion immobilière

L'organisation actuelle de la gestion immobilière à la Confédération, partagée entre deux départements différents et donc deux services de la construction et des immeubles (l'Office fédéral des constructions et de la logistique au DFF et armasuisse Immobilier au DDPS), est justifiée dans le rapport du Conseil fédéral intitulé [Un service unique pour l'immobilier civil et militaire](#), daté du 27 mai 2016 et donnant suite au postulat 12.4065 Vitali du 6 décembre 2012.

Dans ledit rapport, le Conseil fédéral est parvenu à la conclusion que la division actuelle du portefeuille immobilier de la Confédération est la meilleure solution. Les objectifs de la réforme du gouvernement et de l'administration de 1997, qui repose sur une division en secteurs, restent valables aujourd'hui. Il s'agit de l'efficacité (fondée en particulier sur l'adaptation aux besoins des clients), de la rentabilité, des économies et de l'optimisation de la gestion. Des objectifs supplémentaires, dont la transparence en matière de coûts, de processus et de prestations, doivent être pris en considération en raison des évolutions dans la gestion des immeubles publics et des changements intervenus dans l'environnement spécifique des services de la construction et des immeubles de la Confédération. Un regroupement dans un seul service ne serait pas judicieux vu l'orientation sur les bénéficiaires, l'optimisation de la gestion ainsi que la rentabilité des processus et du portefeuille.