

RAPPORT

de la Direction des travaux publics, des transports et de l'énergie

au Conseil-exécutif
à l'intention du Grand Conseil

Hagneck, feuillet no 115 du registre foncier, Hauptstrasse 26 Acquisition de l'auberge Brücke et du terrain qui l'entoure Crédit d'engagement pluriannuel

1 RÉSUMÉ

Le 9 septembre 2010, le Grand Conseil a adopté la motion urgente 042/2010 Siegenthaler, Rüti b. Büren (PBD), intitulée « Glissements de terrain à l'embouchure du canal de Hagneck ». Cette motion demande que le canton prenne des mesures pour stopper les glissements de terrain dans le secteur de l'auberge Brücke ou qu'il achète cet immeuble. Des analyses détaillées et d'importantes négociations ont clairement montré que l'acquisition de l'immeuble est l'option la moins coûteuse.

Le crédit demandé doit permettre d'acquérir le bien-fonds de Hagneck, feuillet no 115 du registre foncier, d'une surface de 2396 m², y compris l'auberge Brücke. Les frais se montent à **1 888 000 francs** au total (y compris les frais de drainage, d'indemnisation, de notaire et d'enregistrement au registre foncier).

2 BASES JURIDIQUES

- Loi du 26 mars 2002 sur le pilotage des finances et des prestations (LFP ; RSB 620.0), articles 42 ss
- Ordonnance du 3 décembre 2003 sur le pilotage des finances et des prestations (OFP ; RSB 621.1), articles 136 ss
- Ordonnance du 18 octobre 1995 sur l'organisation et les tâches de la Direction des travaux publics, des transports et de l'énergie (OO TTE ; RSB 152.221.191), article 14

3 DESCRIPTION DE L'AFFAIRE

3.1 Situation

L'auberge Brücke à Hagneck a été construite lors de la réalisation, entre 1873 et 1878, du canal de Hagneck. En 1875, une première patente a été délivrée pour son exploitation. Depuis 1878, le bâtiment principal (y compris la maison d'habitation) a été agrandi à de nombreuses reprises, notamment dans le secteur situé entre ce bâtiment et le bord du canal (l'Aar). La berge a souvent connu de petits glissements de terrain, qui se produisent encore, et la terrasse de l'auberge a parfois été touchée. Si les travaux nécessaires ne sont pas entrepris, d'autres glissements de terrain se produiront et mettront tôt ou tard l'immeuble en péril. La responsabilité du canton à l'égard de ces glissements de terrain ou son obligation d'intervenir ne sont pas juridiquement établies. En vertu de la loi sur l'aménagement des eaux, le canton a certes des obligations concernant l'aménagement des eaux du canal de Hagneck, mais elles n'incluent que les mesures propres à garantir la protection contre les crues. Du côté droit du canal, des

parties de la berge peuvent se détacher et tomber dans l'Aar, menaçant ainsi la sécurité. Des mesures d'assainissement seront donc prises dans le cadre du plan d'aménagement des eaux du canal. Du côté gauche en revanche (celui où se trouve l'auberge), le volume des parties de la berge susceptibles de se désagréger est a priori faible. Il n'est donc pas nécessaire, de ce côté du canal, de prendre des mesures d'aménagement des eaux au sens de la loi sur l'aménagement des eaux. Par conséquent, le projet d'assainissement du canal n'en prévoit pas dans le secteur de l'auberge. En outre, les premières investigations ont montré que la Confédération ne considérerait pas non plus les travaux de protection de l'auberge comme des mesures de protection des eaux, ni ne les subventionnerait.

Le 9 septembre 2010, le Grand Conseil a adopté la motion urgente 042/2010 Siegenthaler, Rüti b. Büren (PBD), intitulée « Glissements de terrain à l'embouchure du canal de Hagneck », attribuant ainsi les mandats suivants :

- « Les glissements de terrain à l'embouchure du canal, dans la zone d'habitations, en particulier au niveau du restaurant Brücke, doivent être immédiatement stoppés à l'aide de mesures appropriées.
- » Dans cette zone, le terrain doit être rétabli conformément au droit du registre foncier sur les limites parcellaires et les droits de passage éventuels (restaurant Brücke et commune de Hagneck).
- » Si la mise en œuvre des points 1 et 2 devait s'avérer disproportionnée, il faudrait indemniser intégralement le propriétaire du restaurant Brücke pour les dommages occasionnés par les glissements de ces dernières décennies. Pour cela, le canton pourrait acheter l'immeuble au propriétaire à sa valeur vénale actuelle. Le calcul de la valeur vénale devra permettre de déterminer et de compenser la valeur qu'aurait aujourd'hui l'immeuble si les glissements de terrain de ces dernières décennies n'avaient pas eu lieu et que le canton avait rempli à temps ses obligations de stabilisation du terrain à cet endroit. »

A la demande de l'Office des eaux et des déchets, une estimation du coût de l'assainissement du terrain où se trouve l'auberge a déjà été réalisée en 2009. L'estimation devait donner une idée du coût de la stabilisation durable du terrain pour le maintien du bâtiment à long terme. Ce montant se situe entre 3,3 et 4,1 millions de francs, avec une marge d'incertitude de 20 pour cent (sans sondages, direction de projet ni direction des travaux).

L'expertise concernant la valeur vénale de l'immeuble réalisée sur mandat du canton par Fahrländer Partner AG, 8045 Zurich, en date du 14 juillet 2010, fixe le prix du marché de l'objet à 1 670 000 francs. Celles effectuées à la demande du propriétaire de l'immeuble ont donné les résultats suivants :

- expertise de Gastroconsult, du 15 novembre 2005 : CHF 1 950 000.— ;
- expertise de A. Ruckstuhl, 2501 Bienne, du 26 mars 2009 : CHF 2 300 000.—.

Le prix d'achat convenu dans le cadre des négociations est de 1,8 million de francs.

3.2 Choix de la procédure d'achat

Comme indiqué au point 3.1, le coût d'un assainissement durable du terrain dépasserait nettement le prix d'achat de l'immeuble. Dans le cadre de la réalisation de la motion Siegenthaler, il convient donc d'opter pour la procédure d'achat, car elle est acceptable.

3.3 Description de l'objet

L'auberge Brücke, construite en 1876, est située sur le terrain de la commune de Hagneck correspondant au feuillet no 115 du registre foncier. Ce terrain d'une surface de 2396 m² comprend un espace transformé de 3150 m³ au sens de la norme SIA 416. Sa valeur d'assurance est de 2 700 000 francs et sa valeur officielle de 683 900 francs.

Le bâtiment principal comprend deux étages et des combles. Le rez-de-chaussée est utilisé pour l'exploitation du restaurant et comprend la cuisine. Au premier étage se trouvent une buanderie, un local d'entreposage, deux petites pièces ainsi que le logement de l'aubergiste (appartement de 3 pièces sans cuisine). Dans les combles, deux pièces et une salle de bains (pour le personnel) ont été aménagées provisoirement, mais la majeure partie de la surface à disposition n'est pas utilisée.

En 1994, l'annexe d'un étage située derrière le bâtiment principal (salle de 80 places) a été transformée, une cave a été aménagée sous le bâtiment ouest, et le niveau de la cave du bâtiment principal a été abaissé.

Selon le rapport sur l'état de l'immeuble établi par Fahrländer Partner AG en date du 14 juillet 2010, le bâtiment est actuellement utilisable. Ce rapport indique toutefois que l'état des pièces au premier et au deuxième étage laisse vraiment à désirer, à l'exception du logement de l'aubergiste, qui est pratiquement à l'état neuf. Il précise que sont avant tout les façades, les fenêtres et éventuellement le toit qui doivent être assainis.

3.4 Contrat de vente/bail à ferme

Il est prévu que le contrat de vente entre le canton et le propriétaire du bien-fonds inscrit sur le feuillet no 115 du registre foncier, M. Hans-Ulrich Wüthrich, soit signé sous réserve de l'approbation de l'organe compétent en matière de dépenses.

Le transfert des profits et risques est fixé au 1^{er} janvier 2012. Parallèlement, un bail à ferme valable dès le 1^{er} janvier 2012 sera conclu avec le propriétaire actuel, M. Hans-Ulrich Wüthrich. Après dix ans, ce contrat pourra être reconduit de cinq ans à la demande du locataire. Gastrosuisse a été mandaté pour établir une expertise qui servira de base au calcul du fermage.

3.5 Drainage et indemnités

En août 2007, suite à de fortes précipitations, un glissement de terrain superficiel inattendu a eu lieu dans le secteur de la terrasse située à côté de l'auberge. Il a été provoqué par d'importantes infiltrations d'eau provenant de la place de jeu jouxtant la terrasse. Un drainage du terrain sur lequel se situe l'auberge permettrait de réduire le risque au minimum et de ralentir l'érosion du terrain ce qui aurait pour effet d'augmenter la durée de vie du bâtiment. Le coût de ce drainage est estimé à 60 000 francs. La participation du canton à ces frais ainsi que le montant de cette participation font actuellement l'objet de négociations.

Dans le cadre des discussions avec le propriétaire foncier, une indemnité de 20 000 francs a été convenue.

3.6 Risques

Aucune menace grave ne pèse actuellement sur l'auberge, comme le montrent trois expertises géologiques indépendantes. Mais si le terrain n'est pas stabilisé, l'érosion se poursuivra et la sécurité de l'auberge ne sera plus garantie à un moment impossible à déterminer. La police de construction des eaux devra alors interdire l'accès au bâtiment et ce dernier sera démolé.

3.7 Calendrier

Les délais prévus sont les suivants :

Négociations et détermination des conditions du bail à ferme	fin avril 2011
Enregistrement du contrat de vente et du bail à ferme	fin mai 2011
Transfert des profits et risques	1 ^{er} janvier 2012

3.8 Conséquences d'un abandon du projet et autres solutions

Pour mettre en œuvre la motion Siegenthaler 042/2010, il n'y a pas d'autre solution que l'achat de l'immeuble. Comme le sous-sol pose un problème, l'achat de l'immeuble est en tous les cas moins onéreux que l'assainissement du terrain. Il ne serait pas non plus économique d'assainir une partie seulement du terrain car même alors, il serait impossible d'éviter de coûteux aménagements ultérieurs.

Si le crédit d'achat n'est pas autorisé, la motion devra être classée comme non réalisable.

4 EFFETS EN TERMES DE PERSONNEL ET DE FINANCES

4.1 Coûts et financement

Coûts totaux		CHF 1 888 000.–
Achat du terrain inscrit sur le feuillet no 115 du registre foncier de Hagneck, y compris le bâtiment servant de restaurant et d'habitation, sis à la Hauptstrasse n° 26		CHF 1 800 000.–
Drainage du terrain sur lequel se situe l'auberge et indemnisation	max.	CHF 80 000.–
Frais de notaire et d'enregistrement au registre foncier		CHF 8 000.–
Crédit à approuver		CHF 1 888 000.–

Le prix d'achat est payable au 1^{er} janvier 2012 (date de transfert des profits et risques). Un intérêt de six pour cent est perçu pour les paiements effectués après cette date.

Les dépenses sont uniques et nouvelles au sens des articles 46 et 48, alinéa 2, lettre a LFP. L'autorisation de dépenses relève de la compétence exclusive du Grand Conseil.

Il s'agit d'un crédit d'engagement pluriannuel au sens de l'article 50, alinéa 3 LFP, relayé par le paiement unique indiqué au point 4 du projet d'arrêté.

Ces coûts ne figurent pas dans le plan intégré « mission-financement » de la Direction des travaux publics, des transports et de l'énergie. Une compensation de cette dépense sera recherchée au sein de l'office.

4.2 Coûts induits et revenus induits

Le canton n'effectuera plus d'investissement augmentant la valeur de l'immeuble. Il est prévu que le bail à ferme règle la question de la reprise par le fermier de la totalité des coûts de remise en état et des frais d'entretien, et que ces sommes soient prises en considération dans le calcul du fermage.

La question du paiement du fermage sera elle aussi réglée par le bail à ferme.

5 PROPOSITION

Pour les raisons exposées ci-dessus, nous vous proposons d'approuver le projet d'arrêté ci-joint.

6 ANNEXES

- Projet d'arrêté
- Plan de situation et photo

Berne, le 28 janvier 2011

DIRECTION DES TRAVAUX
PUBLICS, DES TRANSPORTS
ET DE L'ÉNERGIE
La directrice

B. Egger-Jenzer, conseillère d'Etat

Pour de plus amples renseignements, veuillez contacter :

- | | | |
|---|------------------|--------------------|
| – L'architecte cantonal | Giorgio Macchi | tél. 031 633 34 12 |
| – La cheffe de la section Gestion du portfolio (OIC) | Doris Haldner | tél. 031 633 34 80 |
| – Le chef de projet au sein de la section
Gestion du portfolio (OIC) | Bernhard Zurflüh | tél. 031 633 34 92 |
| – Chef de l'ensemble du projet (OED) | Bernhard Schudel | tél. 031 633 38 62 |

Annexes au dossier de la Commission des finances du Grand Conseil

- Expertise de la valeur vénale de Fahrländer Partner AG, du 14 juillet 2010
- Expertise de la valeur vénale de Gastroconsult, du 15 novembre 2005
- Expertise de la valeur vénale de A. Rückstuhl, du 16 mars 2009