



*Ce texte est une version provisoire. Seule  
la version qui sera publiée dans la  
Feuille fédérale fait foi.*

## Rapport sur le classement de la motion 18.4089 de la Commission des finances du Conseil national «Unités administratives sur des sites décentralisés. Pour une application des prix de construc- tion et de location usuels»

du

---

Messieurs les Présidents,  
Mesdames, Messieurs,

Par le présent rapport, nous vous proposons de classer l'intervention parlementaire suivante:

**2018 M 18.4089** Unités administratives sur des sites décentralisés. Pour une application des prix de construction et de location usuels  
(N 13.03.2019, Commission des finances du Conseil national; E 18.09.2019)

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

«»

Au nom du Conseil fédéral suisse:

Le président de la Confédération, Guy  
Parmelin  
Le chancelier de la Confédération, Walter  
Thurnherr

---

## Rapport

### 1 Contexte

La motion 18.4089 «Unités administratives sur des sites décentralisés. Pour une application des prix de construction et de location usuels», déposée le 12 octobre 2018 par la Commission des finances du Conseil national, invite le Conseil fédéral à «adapter les bases et la méthode de calcul des prix de construction et de location pour les unités administratives établies sur des sites décentralisés de sorte que ces prix correspondent à ceux qui sont pratiqués dans les localités concernées».

La facturation de loyers largement supérieurs à ceux pratiqués sur le marché local à des unités administratives établies sur des sites décentralisés est l'une des raisons qui ont motivé le dépôt de cette motion. Cela détériore artificiellement la situation financière des unités administratives en question et réduit l'attrait des sites décentralisés d'un point de vue budgétaire.

Le 21 novembre 2018, le Conseil fédéral a proposé de rejeter la motion en argumentant notamment que la méthode utilisée actuellement pour calculer l'imputation interne des loyers tient compte des prix pratiqués sur le marché local et correspond au principe de la comptabilisation des coûts complets.

Le 13 mars 2019, le Conseil national a adopté la motion par 178 voix contre 3 et 2 abstentions. Le 18 septembre 2019, le Conseil des États a adopté la motion par 22 voix contre 7 et 0 abstention.

### 2 Motifs de la proposition de classement de la motion

Le Conseil fédéral propose de classer la motion 18.4089 pour les motifs suivants:

Une étude externe portant sur les loyers facturés actuellement aux unités administratives établies sur des sites décentralisés et menée par la société Wüest Partner SA a conclu qu'il n'existe aucun indice que les loyers facturés aux unités administratives concernées soient supérieurs aux loyers pratiqués sur le marché local. Les loyers facturés sont en moyenne inférieurs de près de 14 % aux loyers pratiqués sur le marché local, calculés selon la méthode hédoniste. Dans le cas des immeubles cités dans le texte de la motion, à savoir ceux de l'Office fédéral du logement et ceux d'Agroscope répartis sur plusieurs sites, aucune surévaluation significative n'a été constatée. Le rapport entre les loyers facturés et le résultat obtenu par la méthode hédoniste se situe entre 0,80 et 1,05. La différence d'environ 14 % par rapport aux loyers pratiqués sur le marché local tient principalement au fait que les valeurs utilisées pour le calcul des loyers datent de l'année 2005.

Selon ce résultat, la réalisation de la motion entraînerait une hausse des loyers facturés aux unités administratives établies sur des sites décentralisés d'environ 14 % au lieu d'une diminution, ce qui n'était pas le but poursuivi par la Commission des finances du Conseil national en déposant ladite motion.

---

En raison des changements suivants, la méthode utilisée pour calculer l'imputation interne des loyers sera intégralement révisée:

- La numérisation croissante et le développement de formes de travail flexibles au sein de l'administration fédérale modifient les exigences relatives au type et à la taille de l'infrastructure de bureau de la Confédération. Grâce au partage de postes de travail ainsi qu'aux centres d'activités et aux espaces de travail partagés, les infrastructures seront utilisées à l'avenir par plusieurs collaborateurs et collaboratrices ainsi que par diverses unités administratives. Selon toute vraisemblance, cela modifiera également l'imputation interne des coûts d'hébergement. L'Office fédéral des constructions et de la logistique élabore en ce moment le schéma directeur concernant l'utilisation des bâtiments de l'administration fédérale axé sur les nouveaux environnements de travail en tenant compte du développement des formes de travail flexibles. Il le soumettra au Conseil fédéral d'ici la fin de l'année 2022. La méthode utilisée pour calculer l'imputation interne des loyers sera remaniée et adaptée sur la base de ces décisions.
- Dans le cadre du programme SUPERB, le logiciel ERP actuel, avec lequel les coûts de logement sont imputés, sera remplacé par la nouvelle technologie S4/HANA. De possibles simplifications et de nouvelles approches dans l'imputation des coûts de logement seront examinées dans ce contexte.

Les modifications du modèle de location mobilisent des ressources considérables. Étant donné que les unités administratives établies sur des sites décentralisés ne se voient pas imputer des loyers excessifs, le Conseil fédéral propose d'effectuer toutes les modifications du modèle de location en une seule fois et de renoncer à une augmentation préalable des loyers facturés auxdites unités administratives.

### **3 Résumé**

Étant donné que les loyers imputés aux unités administratives établies sur des sites décentralisés sont, pour la plupart, inférieurs aux loyers pratiqués sur le marché local, et que la méthode utilisée pour calculer l'imputation interne des loyers devra être intégralement révisée, le Conseil fédéral propose de classer la motion 18.4089.