

1984

Message

du

Conseil fédéral à l'Assemblée fédérale concernant l'achat, par précaution, d'une parcelle de terrain contiguë à l'immeuble de la poste à Lugano.

(Du 8 juin 1925.)

Le bâtiment des postes de Lugano a été construit, de 1910 à 1912, dans l'ancienne partie de la ville, à proximité du lac. Trois rues l'entourent, à l'est, au nord et à l'ouest, qui existaient déjà au moment de sa construction, tandis qu'il était encore bordé, en limite sud, par un groupe de vieilles maisons. Il pouvait être prévu que des changements se produiraient dans cette partie et qu'avec le temps, grâce à sa situation très favorable, un nouveau quartier s'y développerait. Des travaux préparatoires dans ce sens ont été exécutés ces dernières années par la ville, qui a fait démolir une partie de ces vieilles constructions, afin d'ouvrir le passage à une nouvelle rue, la Via Gerolamo Vegezzi. Celle-ci ferme ainsi un quadrilatère qui comprend, en plus de la propriété actuelle de la poste, une bande de terrain non bâtie de 60 m. de longueur et de 13 à 17 m. de largeur. Ce terrain constitue, maintenant, l'unique possibilité d'agrandissement qui puisse être prévue pour les besoins futurs des services de la poste, du télégraphe et du téléphone dans cette ville très prospère. Il se divise en deux parties, dont la plus petite, à l'est, mesure 368 m²; elle appartient aux Hoirs Donini et est grevée, en faveur de la propriété de la poste, d'une servitude d'interdiction de bâtir. Il n'y a donc pas à craindre que le bâtiment postal se trouve enserré, de ce côté-là, par des constructions. La seconde et plus grande partie, par contre, propriété des frères Torricelli, située à l'ouest, c'est-à-dire à l'angle des rues Via Ceresio et Via Gerolamo Vegezzi, constitué, avec sa superficie de 549 m², un terrain à bâtir d'une grande valeur. Il est donc compréhensible que ses propriétaires, qui ont eu de fortes redevances à acquitter pour l'ouverture et l'aménagement de la rue, ne laisseront pas longtemps improductif ce terrain situé en plein centre de la ville. La Confédération se trouve, par conséquent, aujourd'hui

dans l'alternative, soit d'en faire l'acquisition assez tôt, avant qu'une construction y soit érigée, pour arrondir sa propriété et se précautionner en vue de besoins futurs, soit de laisser les choses suivre leurs cours.

Si un bâtiment commercial ou locatif, pour lequel les intéressés ont déjà fait établir un projet, vient à se construire sur cette parcelle de terrain, il en résultera, non seulement que l'achat ultérieur de celle-ci pour les besoins de la poste et du télégraphe sera pratiquement impossible, mais encore que l'utilisation éventuelle, pour le même but, de l'autre réserve, la parcelle adjacente Donini, ne pourra plus avoir lieu que dans une mesure restreinte et peu satisfaisante, en raison de l'impossibilité d'établir depuis cette dernière un accès à la cour postale. Au surplus, étant donné la configuration de l'emplacement du bâtiment postal, c'est en tout premier lieu à la parcelle Torricelli qu'il faudrait penser pour des agrandissements éventuels. Il apparaît donc clairement que son abandon à une entreprise de construction privée serait une faute qui pourrait à bon droit nous être reprochée plus tard.

Dans ces conditions, nous avons jugé utile d'engager des pourparlers en vue de l'acquisition de la parcelle Torricelli, quand bien même il était à prévoir que le prix n'en serait pas modique. A cet égard, nous ferons tout d'abord remarquer, à titre de renseignement, qu'un terrain situé à la Via P. Peri, vis-à-vis de la remise postale, terrain sur lequel a été érigé un grand bâtiment avec logements et magasins, s'est vendu il y a 2 ans au prix de fr. 335 le m², avec, en plus, l'obligation pour l'acquéreur de construire des arcades sur un des côtés de l'immeuble. Un autre terrain à la Via Ceresio, également à proximité de la poste, a été payé, il y a 15 ans, fr. 200 le m². D'après des informations dignes de foi, une banque aurait déjà fait une offre de fr. 400 le m² pour la parcelle Torricelli qui nous occupe ici. Dans leur propre projet de construction, qui prévoit un rendement raisonnable, les propriétaires ont aussi estimé à ce chiffre la valeur du terrain. Après des pourparlers avec ces derniers, l'administration des postes est parvenue, en fin de compte, à conclure avec eux un contrat de vente, sous réserve d'approbation, d'après lequel les frais de cette acquisition s'élèveraient à :

Prix d'achat	fr. 180 000
Frais de mutation et d'actes	» 1 750
Intérêt à 5 % du 1 ^{er} juin au 31 octobre 1925, étant admis que l'achat serait liquidé jusque-là	» 3 750
Travaux d'aménagement, de clôture, etc.	» 2 500
	<hr/>
Total	fr. 188 000

Le prix d'achat de fr. 180 000 représente pour les vendeurs une valeur de fr. 328 le m². Sur la base de la totalité des frais d'acquisition, le prix d'achat réel ressort à fr. 342 le m² en chiffre rond. Le terrain actuel de la propriété postale, acheté en 1901 du canton du Tessin, a été obtenu, il est vrai, à des conditions sensiblement plus avantageuses, mais c'est une expérience généralement faite partout, que les achats, après coup, pour des agrandissements, exigent des prix proportionnellement très élevés. Aussi longtemps, toutefois, que la valeur moyenne d'acquisition de l'ensemble du terrain ainsi agrandi n'en est pas augmentée dans une trop grande mesure, ces achats se justifient quand même. Après achat de la parcelle Torricelli, les frais d'acquisition de l'ensemble du terrain de la poste s'élèveraient à la somme de fr. 170 par m², ce qui demeure encore sensiblement au-dessous de la valeur commerciale qui peut lui être attribuée aujourd'hui.

Les locaux pour magasins sont très recherchés dans ce quartier et se paient bien. Les prix de location pour certains de ces locaux de vente situés à proximité, varient actuellement entre fr. 4000 et 8000. Afin d'obtenir un rendement de la nouvelle acquisition, il est projeté d'ériger sur ce terrain, en annexe de la remise postale actuelle une construction à un seul étage, de 5 mètres de hauteur environ et non excavée. Celle-ci serait utilisée, du côté de la cour, pour les entrepôts de matériel du téléphone, qui sont actuellement et pour une partie, installés de manière peu pratique. Quant à la partie donnant sur la rue Via Gerolamo Vegezzi, elle serait aménagée en magasins de vente. Deux autres de ces magasins pourraient, en outre, être établis dans la partie nord-ouest de la remise actuelle, particulièrement bien située pour cet usage à l'angle des rues Via P. Peri et Via Ceresio. Le remplacement des locaux de service qu'aurait à céder à cet effet le téléphone, pourrait être trouvé en suffisance dans ceux nouvellement construits du côté de la cour. Les frais de la construction projetée et des transformations prévues au bâtiment de la remise, peuvent être estimés à environ fr. 100 000. Etant donné la situation particulièrement avantageuse pour les affaires, il peut être compté sur un revenu annuel de location des magasins de fr. 16 500 à peu près, de sorte que, jusqu'au moment où tout l'emplacement sera nécessaire aux besoins exclusifs de l'administration, la totalité du capital engagé serait d'un rendement satisfaisant.

Aussitôt que des plans détaillés et des devis plus précis auront été établis pour la construction en cause, nous nous permettrons, par la voie du budget ou dans un nouveau message, de solliciter le crédit nécessaire. En attendant, il ne s'agit que de l'acquisition du terrain à bâtir.

En résumé, nous avons l'honneur de soumettre à votre approbation le projet d'arrêté fédéral ci-annexé et saisissons cette occasion pour vous adresser, Monsieur le Président et Messieurs, l'assurance de notre haute considération.

Berne, le 8 juin 1925.

Au nom du Conseil fédéral suisse :

Le président de la Confédération, MUSY.

Le chancelier de la Confédération, KAESLIN.

(Projet.)

Arrêté fédéral

concernant

l'achat, par précaution, d'une parcelle de terrain contiguë à l'immeuble de la poste à Lugano, appartenant à MM. Torricelli frères.

L'ASSEMBLÉE FÉDÉRALE

de la

CONFÉDÉRATION SUISSE,

vu le message du Conseil fédéral du 8 juin 1925,

arrête:

1. Un crédit de fr. 188 000 est accordé pour l'achat, par mesure de précaution, de la parcelle de terrain contiguë à l'immeuble de la poste à Lugano, appartenant à MM. Torricelli frères.
2. Le présent arrêté, qui n'est pas de portée générale, entre immédiatement en vigueur.
3. Le Conseil fédéral est chargé de pourvoir à l'exécution du présent arrêté.

**Message du Conseil fédéral à l'Assemblée fédérale concernant l'achat, par précaution,
d'une parcelle de terrain contiguë à l'immeuble de la poste à Lugano. (Du 8 juin 1925.)**

In	Bundesblatt
Dans	Feuille fédérale
In	Foglio federale
Jahr	1925
Année	
Anno	
Band	2
Volume	
Volume	
Heft	23
Cahier	
Numero	
Geschäftsnummer	1984
Numéro d'affaire	
Numero dell'oggetto	
Datum	10.06.1925
Date	
Data	
Seite	644-647
Page	
Pagina	
Ref. No	10 084 326

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.