



Rapport

Date de la séance du CE : 5 novembre 2025
Direction : Direction des travaux publics et des transports
N° d'affaire : COMMENTS "2025.BVD.2442" PATH=Dokument/Geschaef/*[name()='Geschaef']/Signatur
* MERGEFORMAT2025.BVD.2442
Classification :

Berne, Nordring, réfection du Ringhof comme nouveau site principal de la Direction de l'instruction publique et de la culture, crédit d'engagement pour l'étude de projet

Table des matières

1.	Synthèse	1
2.	Bases légales	2
3.	Description de l'affaire	2
3.1	Contexte	2
3.2	Description du projet	3
3.3	Utilisation ultérieure par la Direction de l'instruction publique et de la culture (INC)	4
3.4	Autres solutions et conséquences d'un abandon du projet	5
4.	Répercussions sur les finances et le personnel	5
4.1	Récapitulatif des coûts	5
4.2	Financement	5
4.3	Informations sur les investissements	6
5.	Calendrier	7
6.	Proposition	7

1. Synthèse

Le complexe du Ringhof situé au Nordring 30-32 et au Turnweg 7-11 est en mauvais état. Il connaît des déficits en matière d'énergie et n'offre pas toutes les garanties en matière de sécurité des personnes (sécurité sismique, protection contre le feu). Il est classé digne de protection par le service des monuments historiques de la Ville. Les bâtiments nécessitent une rénovation totale afin de rester disponibles pour une utilisation cantonale.

Le Ringhof est actuellement occupé par la Police cantonale bernoise (POCA). Celle-ci déménagera dans le nouveau centre de police de Niederwangen en 2028, libérant ainsi les locaux. Après la rénovation totale, il est prévu que le Ringhof accueille le site principal de la Direction de l'instruction publique et de la culture (INC). L'INC occupe actuellement un bâtiment à la Sulgeneckstrasse 70 à Berne qui doit aussi être rénové urgemment.

Le crédit demandé de 10 430 000 francs (coûts totaux de 10 500 000 francs moins les dépenses déjà approuvées de 70 000 francs pour l'avant-projet) doit permettre de financer l'étude de projet et l'appel d'offres pour les mesures de réfection et de transformation du Ringhof. Les économies potentielles seront identifiées dans le cadre de l'étude de projet et indiquées dans le crédit de réalisation.

La décision est prise sous réserve de l'inscription dans le plan d'investissement intégré des moyens supplémentaires demandés dans le cadre du processus de planification à venir.

L'arrêté ci-joint est soumis au référendum facultatif.

2. Bases légales

- Ordonnance du 27 novembre 2002 sur l'organisation et les tâches de la Direction de l'instruction publique et de la culture (OO INC ; RSB 152.221.181)
- Ordonnance du 18 octobre 1995 sur l'organisation et les tâches de la Direction des travaux publics et des transports (OO DTT ; RSB 152.221.191), article 14
- Loi du 15 juin 2022 sur les finances (LFin ; RSB 620.0), articles 21 ss
- Ordonnance du 16 novembre 2022 sur les finances (OFin ; RSB 621.1), articles 21 ss

3. Description de l'affaire

3.1 Contexte

Le complexe du Ringhof se situe dans le nord de la ville de Berne, plus précisément dans le quartier urbain et bien desservi de Breitenrain-Lorraine (Nordring 30-32 et Turnweg 7-11). La proximité avec le centre-ville et l'excellente desserte par les transports publics et le réseau routier suprarégional en font un emplacement idéal. La gare de Berne est accessible en transports publics en moins de dix minutes. L'arrêt de bus se situe juste devant les bâtiments du Ringhof. L'accès à l'autoroute se trouve également à quelques minutes seulement du site.

Les bâtiments appartiennent au canton et ont été érigés en deux étapes : ceux du Nordring 30 et du Turnweg 7 en 1952 et 1953, celui du Nordring 32 en 1961. À la fin des années 1970, une extension située au Turnweg 11 est venue compléter le complexe.

Actuellement, les locaux du Ringhof sont occupés par la Police cantonale. Après le déménagement de cette dernière dans le nouveau Centre de police de Niederwangen prévu en 2028, le complexe sera entièrement rénové afin d'être disponible pour une nouvelle affectation cantonale. Le Service des monuments historiques de la Ville de Berne a classé le Ringhof digne de protection, ce qui signifie que sa structure et son apparence extérieure doivent être préservées.

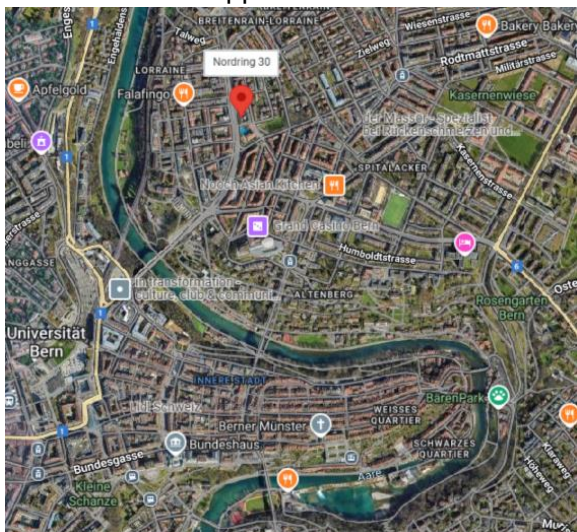


Illustration 1 : site du Ringhof



Illustration 2 : Ringhof Berne (en jaune : classé digne de protection)

3.2 Description du projet

3.2.1 Mesures

Il est prévu de rénover entièrement le complexe du Ringhof. Les travaux de transformation et de remise en état seront réalisés selon les normes de construction cantonales, en mettant l'accent sur la durabilité et la rentabilité. L'objectif est de garantir le maintien des bâtiments à long terme et de pouvoir continuer à les utiliser comme site administratif.

Des mesures globales de rénovation structurelle et énergétique seront nécessaires pour atteindre le standard Minergie exigé par la loi. À l'exception de la construction dans la cour qui sera déconstruite, tous les bâtiments seront démontés jusqu'à leur structure et réaménagés. Il faudra également rénover les enveloppes des bâtiments. Les fenêtres et les portes seront remplacées par des éléments neufs et efficaces du point de vue énergétique, qui correspondent aux exigences actuelles en matière de physique des bâtiments et de protection des monuments historiques. La structure porteuse principale des bâtiments est en bon état. Pour respecter les exigences actuelles relatives à la protection parasismique, des renforcements structurels de moyenne envergure sont toutefois nécessaires.

Les installations techniques des bâtiments doivent être entièrement remplacées, tout comme les installations électriques, sanitaires, de chauffage, de ventilation et de climatisation. Il en va de même pour les installations techniques de pilotage et de régulation. Le chauffage au gaz/mazout utilisé pour tous les bâtiments sera remplacé par une pompe à chaleur air/eau. Une installation photovoltaïque sera mise en place dans le cadre de la réfection des toitures.

Enfin la structure de l'espace doit être adaptée en vue de l'utilisation ultérieure du bâtiment. À l'heure actuelle, les bâtiments sont très cloisonnés et comprennent une grande part de bureaux cellulaires. Cette structure répond aux besoins spécifiques de la Police cantonale (travail avec des données confidentielles et nécessité de disposer de différentes zones de sécurité avec des droits d'accès clairement définis). Les besoins actuels pour les postes de travail administratifs sont très différents. Les formes et modèles de travail contemporains nécessitent une structure flexible permettant d'optimiser l'utilisation des surfaces sans nuire à la qualité du travail. Cela nécessite une adaptation de la répartition actuelle des surfaces, qui aurait également du sens au regard des prescriptions du Service des monuments historiques interdisant une isolation extérieure du bâtiment. La législation sur l'énergie exige une isolation supplémentaire qui ne peut donc être installée qu'à l'intérieur. En renonçant à des cloisons intérieures au profit de grandes surfaces de bureaux reliées entre elles, il est possible de réduire le nombre de ponts thermiques (points de jonction entre les cloisons intérieures et la façade qui sont impossibles à isoler).

3.2.2 Déroulement

Le crédit demandé permettra de financer l'étude de projet et l'appel d'offres pour les travaux de réfection et de transformation. Cela permettra d'éviter une interruption de la planification pendant la phase d'octroi du permis de construire.

Le début de l'étude de projet est prévu pour la fin de l'été 2026. Le crédit de réalisation sera probablement soumis au Grand Conseil lors de la session d'été 2028.

3.3 Utilisation ultérieure par la Direction de l'instruction publique et de la culture (INC)

Une fois les bâtiments rénovés, le Ringhof accueillera le site principal de de l'INC (administration centrale). L'INC est chargée du pilotage et du développement de l'ensemble du système éducatif ainsi que de la promotion et la sauvegarde de la culture dans le canton. Elle se compose de cinq offices et d'un secrétariat général.

La majeure partie du personnel (Office de l'école obligatoire et du conseil, Office de l'enseignement supérieur, Office des services centralisés et Secrétariat général) travaille actuellement dans un immeuble cantonal d'une surface de 4755 m² situé à la Sulgeneckstrasse 70 à Berne. Certaines unités sont installées ailleurs : l'Office des écoles moyennes et de la formation professionnelle occupe les locaux de la Kasernenstrasse 27, l'Office de la culture est réparti sur plusieurs sites (Sulgeneckstrasse 70, direction d'office et section Encouragement des activités culturelles ; Schwarztorstrasse 31, Service des monuments historiques ; Brünnenstrasse 66, Service archéologique, plus sites externes) et le service informatique de l'Office des services centralisés (EDUBERN) est installé à la Wabernstrasse 40. L'INC dispose également d'antennes comme le Service psychologique pour enfants et adolescents, les centres d'orientation professionnelle, les services de conseil des hautes écoles bernoises ou encore les inspections scolaires régionales.

Le bâtiment de la Sulgeneckstrasse 70 est en très mauvais état général et doit être entièrement rénové. Les prescriptions en matière de protection des personnes, de protection parasismique et de protection contre le feu ne sont actuellement pas respectées. L'isolation du bâtiment en béton érigé en 1974 est insuffisante. Il faut donc chauffer excessivement les locaux en hiver et les climatiser en été. Les prescriptions du droit cantonal sur l'énergie (standard Minergie pour les rénovations totales) ne pourront pas être respectées. Une utilisation ultérieure du bâtiment en tant que site administratif cantonal occasionnerait des travaux et des coûts très importants. En effet, une rénovation de cet immeuble classé au recensement architectural serait complexe et les options limitées. Il est notamment impossible de mettre en place une isolation extérieure du bâtiment en raison des prescriptions du Service des monuments historiques. Vu la structure du bâtiment, les charges relatives à son utilisation (partie logement) et sa situation, aucune utilisation cantonale pertinente ne serait envisageable à l'avenir. Dans ce contexte, il est plus judicieux de trouver un immeuble plus adapté pour l'administration cantonale et de vendre le bâtiment de la Sulgeneckstrasse 70 (p. ex. pour y installer des logements) ou de le céder en droit de superficie, d'autant plus que le site est trop petit pour l'INC depuis de nombreuses années. En effet, les surfaces actuelles ne permettent pas d'offrir un nombre suffisant de places de travail. Actuellement, l'INC doit donc utiliser aussi des locaux de la Sulgeneckstrasse 70 sans lumière naturelle comme places de travail.

Le Ringhof est parfaitement adapté pour accueillir le site principal de l'INC et l'utilisation par cette dernière correspond à la stratégie immobilière cantonale (utiliser des locaux propres avant d'en louer). Il est prévu de mettre en place des bureaux modernes répondant au mieux aux exigences et aux tâches de l'INC, ce qui permettra d'optimiser l'utilisation des surfaces sans compromettre la qualité des postes de travail. Les formes de travail modernes prévoyant moins de surfaces attribuées nommément aux collaboratrices et collaborateurs nécessitent des zones de retrait dans les bâtiments, par exemple des cabines téléphoniques ou des « social hubs », permettant de travailler sans être dérangé ou d'échanger de manière informelle. Une cantine publique ainsi qu'un pool de salles de réunion centralisé sont également prévus.

Selon la norme cantonale régissant les surfaces de bureau, le nouveau site disposera d'environ 5772 m² de places de travail pour 398 équivalents plein temps. Environ 650 m² seront dédiés aux salles de réunion et 4800 m² aux bureaux. Les surfaces restantes comprendront l'accueil, le foyer et les archives. La répartition concrète des surfaces sera définie lors de l'étude de projet et pourrait encore évoluer selon la structure disponible.

Au total, environ 530 collaboratrices et collaborateurs de l'INC travailleront au Ringhof. Outre les 345 collaboratrices et collaborateurs actuellement installés à la Sulgeneckstrasse 70, le Ringhof disposera de surfaces suffisantes pour permettre de renoncer aux locations de la Kasernenstrasse 27 (1790 m², 124 membres de l'Office des écoles moyennes et de la formation professionnelle) et de la Wabernstrasse 40 (625 m², 62 membres de l'Office des services centralisés, EDUBERN).

3.4 Autres solutions et conséquences d'un abandon du projet

Si les bâtiments du Ringhof doivent continuer à être utilisés, il n'existe pas de solution alternative à la rénovation totale du complexe. S'il n'est pas rénové, des mesures d'entretien et d'urgence aux coûts élevés seront nécessaires. Même avec ces mesures, une utilisation adaptée ne pourra plus être garantie à long terme, ce qui entraînera une perte de valeur des bâtiments.

Si l'INC ne pouvait pas s'installer dans les bâtiments du Ringhof, il faudrait trouver très rapidement d'autres locaux adaptés. Le site de la Sulgeneckstrasse 70 ne respecte actuellement pas les exigences techniques et de sécurité. Il existe ainsi un risque notable d'accidents de personnes et de dégâts importants au bâtiment qui rend nécessaire une intervention rapide. Le portefeuille immobilier cantonal ne comprenant pas d'autre site adapté, l'INC devrait être installée dans des locaux loués.

4. Répercussions sur les finances et le personnel

4.1 Récapitulatif des coûts

Niveau des prix au 1^{er} avril 2025, indice des prix de la construction dans l'espace Mittelland, 143,5 points (base octobre 1998 = 100 points)

Coûts totaux	CHF	10 500 000
Montant déterminant en matière d'autorisation de dépenses au sens de l'article 34 OFin	CHF	10 500 000
déduction faite des dépenses déjà autorisées le 18 août 2025 pour l'avant-projet	CHF	70 000
Crédit à approuver	CHF	10 430 000

Les frais d'étude de projet ont été calculés en fonction des coûts de construction attendus, puis vérifiés par des spécialistes sur la base de l'expérience tirée d'autres grands projets cantonaux similaires.

Il s'agit de dépenses nouvelles et uniques au sens des articles 27 et 30, alinéa 1 LFin.

Le présent arrêté autorise les coûts supplémentaires liés au renchérissement (art. 29 OFin).

Le projet ne permet pas de tabler sur des subventions fédérales.

4.2 Financement

Il s'agit d'un crédit d'engagement au sens de l'article 32 LFin, qui sera en principe relayé par les tranches de paiement indiquées au point 4 du projet d'arrêté, inscrites au budget et au plan financier de la Direction des travaux publics et des transports.

4.3 Informations sur les investissements

4.3.1 Nature de la dépense d'investissement

Dépenses d'investissement totales	dont part augmentant la va- leur	dont part maintenant la valeur	Réserves en %
10 500 000			

Les informations sur la durée d'utilisation, sur la part des investissements générant une plus-value et sur les amortissements seront indiquées dans le crédit de réalisation.

4.3.2 Écart par rapport au plan cantonal d'investissement intégré

(Tranches annuelles sans les réserves, déduction faite des éventuelles contributions de tiers)

En mio. CHF	Total	2025	2026	2027	2028	2029	Années suivantes
Investissements effectifs nets	91,0	0	0,5	10,0	10,0	20,0	40,0
Montant inscrit au PII 2025	54,6	0	0,033	0,648	1,498	1,298	51,123

Les coûts d'investissement totaux pour les travaux de rénovation nécessaires ainsi que pour les adaptations spécifiques à l'exploitation sont estimés, sur la base d'une étude de faisabilité, à environ 91 millions de francs.

L'affaire est inscrite à titre provisionnel au PII 2025 pour un montant de 54,6 millions de francs, estimé à l'aide des types de locaux standard basés sur les valeurs empiriques et indicatives disponibles. Il s'avère que cette estimation est malheureusement largement trop basse dans le cas présent. Cela s'explique par le fait que les valeurs indicatives représentent des valeurs moyennes pour des bâtiments ou des situations similaires, mais pas pour des mandats de constructions spécifiques. À la suite de l'obtention d'un rapport de contrôle et d'état du bâtiment actualisé du Ringhof ainsi que d'une étude de faisabilité réalisée en mai 2025, les coûts totaux pour les mesures de remise en état urgentes et les adaptations pour une nouvelle affectation ont été estimés à 91 millions de francs (réserves de 13 % comprises). Ce montant a été corroboré à l'aide d'outils internes et des calculs d'un bureau spécialisé. Comme d'habitude, le potentiel d'économies sera déterminé pendant l'avant-projet.

Comme le Conseil-exécutif ne décidera de l'intégration des besoins supplémentaires dans le PII qu'après la décision relative au présent crédit, ce dernier est demandé sous réserve de l'intégration dans le PII des moyens supplémentaires demandés lors du processus de planification à venir.

Des coûts d'aménagement et d'équipement pris en charge par l'INC, pour l'heure impossibles à estimer, s'ajouteront à ce montant. Ces coûts figureront dans la demande de crédit de réalisation.

4.3.3 Charges d'amortissement

Classe d'immobilisation	Montant en CHF	Durée d'utilisation	Amortissement annuel
Bâtiments en construction	10 500 000		

Les informations sur la durée d'utilisation, sur la part des investissements générant une plus-value et sur les amortissements seront indiquées dans le crédit de réalisation.

4.3.4 Répercussions sur le personnel et autres coûts induits

La mise à disposition du Ringhof comme nouveau site principal de l'INC n'entraîne aucun besoin de ressources en personnel supplémentaires pour l'INC. Conformément à l'affectation du budget et des prestations, les coûts d'exploitation seront supportés par l'OIC et l'INC. Ils ne peuvent pas encore être estimés.

5. Calendrier

Début de l'avant-projet	août 2026
Début du projet de construction	T2/2027
AGC Réalisation	été 2028
Octroi du permis de construire	prévu T3/2028
Début des travaux	T4/2028
Emménagement	automne/hiver 2030

6. Proposition

Pour les motifs exposés ci-dessus, nous proposons d'approuver le projet d'arrêté ci-joint.

Pièce jointe

- Projet d'arrêté