



Rapport

Date de la séance du CE : 23. novembre 2022
Direction : Direction des travaux publics et des transports
Numéro d'affaire : 2022.BVD.5677
Classification : Non classifié

Tavannes, Rue H. F. Sandoz 80, Tavannes Machines, crédit d'engagement pour l'achat de l'immeuble et l'étude de projet relative aux mesures de rénovation et d'extension

Table des matières

1.	Synthèse	2
2.	Bases légales	2
3.	Description de l'affaire/du projet	3
3.1	Situation initiale	3
3.1.1	Changement de statut cantonal de Moutier	3
3.1.2	Avenir Berne romande (ABR)	3
3.1.3	Réorganisation de l'administration dans le Jura bernois	4
3.1.4	Centre administratif à Tavannes	4
3.2	Stratégie immobilière cantonale	5
3.3	Besoin	5
3.4	Site	7
3.4.1	Desserte	7
3.4.2	Parcelles	7
3.4.3	Droit de la construction et de l'aménagement du territoire	8
3.4.4	Cadastre des sites pollués (CSP)	8
3.5	Structure des bâtiments	9
3.5.1	Bâtiment principal	9
3.5.2	Bâtiments contigus et annexes	9
3.6	État de construction et mesures prévues	10
3.7	Prix de vente	11
3.8	Frais d'étude de projet Rénovation et extension	11
3.9	Risques identifiés	12
3.10	Autres solutions et conséquences d'un abandon de projet	13
4.	Répercussions en matière de finances et de personnel	13
4.1	Aperçu des coûts	13
4.2	Financement	14
4.3	Coûts d'investissement, écart par rapport au plan cantonal d'investissement intégré et potentiels d'économie	14
4.4	Répercussions sur le personnel, coûts induits et économies	14
4.5	Indications sur les frais d'investissement préservant la valeur et générant une plus-value, sur la durée d'utilisation et sur les amortissements	15
5.	Calendrier	16
6.	Proposition	16

1. Synthèse

Le changement d'appartenance cantonale de Moutier prendra effet le 1^{er} janvier 2026. De ce fait, il convient de prendre dès à présent des mesures afin d'héberger sur le sol bernois, d'ici fin 2025, l'administration cantonale actuellement implantée à Moutier. Parallèlement, dans le cadre du projet « Avenir Berne romande », plusieurs unités administratives du Jura bernois doivent également être déplacées afin de mettre en valeur la composante francophone du canton de Berne. Le choix du site a été fondé sur des considérations de politique régionale et de stratégie immobilière.

Dans ce contexte, il est prévu d'ouvrir un nouveau centre administratif à Tavannes qui hébergera différentes unités administratives du Jura bernois. Le bien-fonds « Tavannes Machines », idéalement situé et offrant une surface utile suffisante, est à vendre à Tavannes. Le canton désire se porter acquéreur pour y établir le nouveau centre administratif. Le contrat de vente a été signé le 3 novembre 2022, sous réserve de l'approbation du Grand Conseil. Le 23 novembre 2022, le Conseil-exécutif a par ailleurs déjà accordé un crédit de 990 000 francs pour l'étude de l'avant-projet de rénovation et d'extension du bien-fonds « Tavannes Machines » (2022.BVD.5677). Compte tenu de l'urgence des travaux, il était impossible d'attendre la décision du Grand Conseil concernant l'achat du bien-fonds pour lancer les préparatifs conceptuels du projet de construction.

Le déménagement des unités administratives s'effectuera par étapes. Des locaux provisoires seront nécessaires pour permettre au pôle justice et police, notamment, de quitter Moutier dans les temps impartis. Parallèlement à la présente affaire, le Grand Conseil devra examiner une demande de crédit de projet pour les locaux provisoires destinés aux services de justice et de police. À moyen terme, un nouveau bâtiment cantonal est prévu pour cette unité administrative, soit un pôle justice et police à Reconvillier.

Le crédit demandé, d'un montant de 11 578 000 francs, doit permettre d'acquérir le bien-fonds « Tavannes Machines » à Tavannes et de financer l'étude de projet de la rénovation, les adaptations nécessaires à son exploitation.

Le crédit est soumis à un référendum facultatif.

2. Bases légales

- Ordonnance du 18 octobre 1995 sur l'organisation et les tâches de la Direction de l'intérieur et de la justice (OO DIJ), articles 1 et 3
- Ordonnance du 18 octobre 1995 sur l'organisation et les tâches de la Direction de la sécurité (OO DSE ; RSB 152.221.141), articles 1 et 9
- Ordonnance du 18 octobre 1995 sur l'organisation et les tâches de la Direction de l'économie, de l'énergie et de l'environnement (OO DEEE ; RSB 152.221.111)
- 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 sur les finances du 15 juin 2022 (LFin ; RSB 620.0), articles 21 et ss
- Ordonnance sur les finances du 16 novembre 2022 (OFin ; RSB 621.1), articles 21 et ss

3. Description de l'affaire/du projet

3.1 Situation initiale

3.1.1 Changement de statut cantonal de Moutier

Le 28 mars 2021, la population de Moutier s'est prononcée en faveur d'un transfert de la commune dans le canton du Jura.

Le changement d'appartenance cantonale doit prendre effet le 1^{er} janvier 2026 au plus tard. Des mesures doivent donc être prises rapidement pour héberger sur le sol bernois l'administration cantonale actuellement implantée à Moutier. Priorité est notamment donnée à la relocalisation du pôle justice et police et à la mise en place d'un nouveau centre administratif. Le délai particulièrement court impose le recours à des processus de décision accélérés et à des procédures prioritaires. En application de la nouvelle loi sur les finances, le Conseil-exécutif a donc d'ores et déjà autorisé le 24 novembre 2022 un crédit de projet pour l'avant-projet de rénovation et d'extension du bien-fonds « Tavannes Machines » (2022.BVD.5678) et un autre pour l'avant-projet dédié aux indispensables solutions de transition (2022.BVD.6180).

3.1.2 Avenir Berne romande (ABR)

À l'issue de la votation populaire, le Conseil-exécutif a lancé « Avenir Berne romande (ABR) », un projet en trois volets qui a pour objectif de donner un élan nouveau au développement du Jura bernois, notamment par la valorisation de la composante francophone du canton et par le renforcement de sa position stratégique entre la Suisse romande et la Suisse alémanique (2021.CHA.529). Sous l'égide politique du Conseil-exécutif et de sa Délégation pour les affaires jurassiennes (DAJ), l'ancien conseiller d'État Mario Annoni a été chargé du projet ABR.

Le premier volet du projet fixe le cadre de la négociation du concordat avec le canton du Jura pour le changement du statut cantonal de Moutier. Le deuxième volet encadre le transfert dans le Jura bernois des administrations cantonales et des écoles implantées jusqu'ici à Moutier, pour garantir à la population un service public de proximité, moderne et efficient, dans une logique de concentration régionalisée. Le troisième volet se penche sur l'adaptation du droit cantonal et l'avenir de la collaboration intercommunale dans le Jura bernois.

Le projet ABR s'articule autour du deuxième volet (ou projet partiel 2), « Vers une administration francophone moderne, accessible et efficiente ». Il vise à maintenir partiellement la régionalisation de l'administration cantonale et des écoles francophones dans le Jura bernois et à Bienne, et à concentrer dans différents centres de compétences les services assurés à la population. La DTT et l'Office des immeubles et des constructions ont été directement impliqués dans les travaux et chargés par le Conseil-exécutif de garantir la mise en œuvre prioritaire des investissements indispensables.

Dans un premier temps, il importe de réorganiser le plus rapidement possible l'administration et les écoles cantonales de la partie francophone du canton de Berne dans la perspective du transfert de Moutier. Cette réorganisation repose sur plusieurs principes, dont la stratégie immobilière du canton et les principes habituels de rentabilité, mais aussi sur une stratégie politique dite de « concentration régionalisée ». Celle-ci ne consiste pas tant à « délocaliser » les ser-

vices cantonaux de Moutier dans un autre lieu du Jura bernois, mais de profiter des circonstances pour réorganiser par pôles de compétence l'administration du Jura bernois et les écoles francophones, avec l'aide des institutions régionales.

Concernant le déménagement de l'Ecole de Maturité Spécialisée (EMSp) de Moutier à Bienne pour l'année scolaire 2022/2023, le Conseil-exécutif a approuvé dès mars 2022 les dépenses pour la location des locaux situés Aarbergstrasse 3-7 (2021.BVD.7832). Le Grand Conseil devrait normalement statuer à l'été 2023 sur le déménagement du Centre de formation professionnelle Berne francophone (CEFF) de Moutier à Bienne.

3.1.3 Réorganisation de l'administration dans le Jura bernois

Dans le cadre de la réorganisation et du déménagement, une réflexion a été menée avec le concours des représentants du Jura bernois pour trouver des solutions, notamment concernant le choix du site.

Le 26 octobre 2022, le Conseil-exécutif a estimé qu'il fallait ouvrir à Tavannes un centre administratif cantonal pour le Jura bernois, qui réunirait diverses unités administratives jusqu'alors implantées à Moutier et dans d'autres régions du Jura bernois. À cette fin, le canton doit acquérir le bâtiment « Tavannes Machines ». Pour les unités police et justice, qui doivent quitter Moutier, il n'y aura a priori pas de solution définitive avant fin 2025. Il faudra donc trouver des locaux provisoires pour les accueillir le temps de disposer d'un site à long terme répondant aux besoins des utilisatrices et utilisateurs.

Le Grand Conseil doit statuer sur l'étude de projet des locaux provisoires lors de sa session de printemps 2023. (2022.BVD.6182). Le crédit d'étude pour la construction d'un nouveau pôle justice et police à Reconwillier devrait être examiné par le Grand Conseil lors de la session d'été 2023.

La relocalisation des différentes unités administratives implique de tenir compte de certaines interdépendances et exigences opérationnelles dépassant le seul besoin d'espace. Ainsi, la planification de l'utilisation optimale qui pourra être faite du bâtiment « Tavannes Machines » ne sera définie que dans le cadre de l'avant-projet. Par conséquent, ce n'est que dans le cadre du crédit d'exécution que l'on trouvera les informations définitives concernant l'occupation du futur centre administratif de Tavannes (voir aussi chiffre 3.3).

3.1.4 Centre administratif à Tavannes

Le canton de Berne s'est vu proposer la vente exclusive du bien-fonds dans son intégralité (parcelle n° 30 complétée de la parcelle de desserte n° 772), d'une surface utile de 6500 m². Le nouveau pôle justice et police prévu à Reconwillier offre une opportunité unique de concentrer en deux endroits centralisés non seulement les unités administratives cantonales actuellement implantées à Moutier, mais aussi d'autres disséminées à travers le Jura bernois. Le bien-fonds présente en outre différents potentiels de développement, qui ont fait l'objet d'une analyse sommaire, indépendamment de l'utilisation prévue.

Tavannes se situe au cœur du Jura bernois, à une dizaine de kilomètres au nord-ouest de Bienne. Facilement accessible tant en transport individuel qu'en transports publics, cette commune est tout indiquée pour accueillir un nouveau centre administratif francophone.

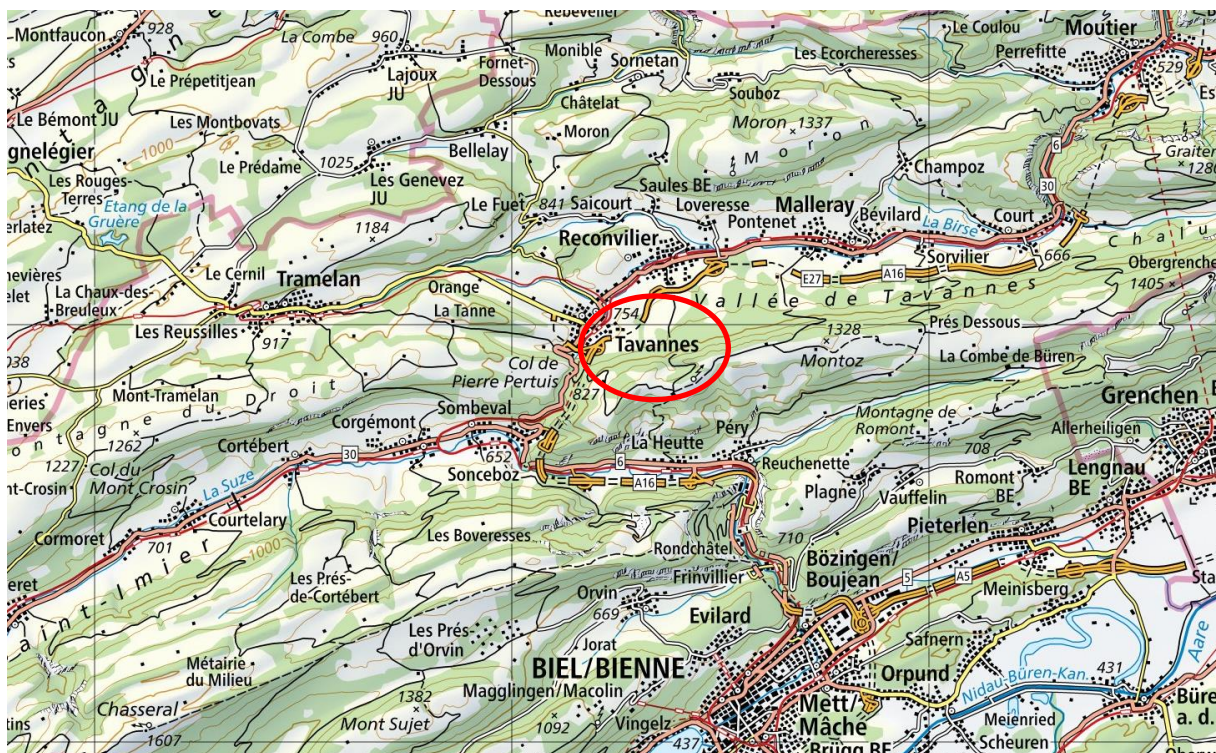


Fig. 1 : Plan de situation de Tavannes (source : Géoportail du canton de Berne)

3.2 Stratégie immobilière cantonale

Le projet d'acquisition du bâtiment « Tavannes Machines » à Tavannes satisfait aux principes stratégiques du portefeuille immobilier du canton. En matière d'immobilier, la stratégie du canton donne la priorité à la propriété. Le canton s'efforce en outre d'optimiser son portefeuille sur le long terme en recherchant une concentration et une densification ciblées. Or, cette acquisition rend possible une concentration de l'administration dans le Jura bernois puisqu'elle permet l'hébergement d'une grande partie de ses unités. Par ailleurs, la procédure envisagée permet de réduire les frais de location à moyenne échéance.

3.3 Besoin

Le changement de statut cantonal de Moutier offre l'occasion de repenser l'organisation de l'administration du Jura bernois dans le cadre du projet ABR (voir chiffre 3.1.2) en regroupant plusieurs unités administratives dans de nouveaux locaux.

Le projet n'en étant qu'à ses débuts, toutes les exigences en matière d'exploitation pour les unités concernées ne sont pas encore été détaillées. La surface nécessaire à Tavannes est encore susceptible d'évoluer par rapport à la commande initiale, mais devra toutefois être fixée définitivement au stade de l'avant-projet au plus tard.

Le bâtiment « Tavannes Machines » offre une surface minimale de 5500 m² SPU, hors extensions éventuellement envisageables. Dans cet espace, il est prévu d'accueillir l'administration fiscale, l'Office des poursuites et des faillites, l'office de l'état civil, l'OCRN ainsi que d'autres unités d'utilisatrices et d'utilisateurs, conformément au projet « Avenir Berne romande (ABR) ».

Plusieurs options sont à l'étude pour utiliser au mieux la surface encore disponible ainsi que celle offerte par les éventuelles surfaces supplémentaires constructibles et aménageables. La

solution recherchée doit être la plus économique possible, tout en répondant aux besoins spécifiques des usagères et des usagers. Dans la mesure du possible, il faudra éviter que des objets soient inoccupés, que ce soit par le biais de résiliations modérées de contrats de bail existants ou par la recherche ciblée de personnes ou entreprises intéressées sur le marché de la location.

Le tableau ci-dessous indique les surfaces réelles et visées en fonction des besoins en locaux exprimés par les différentes directions, afin de préparer le déménagement de Moutier et la réorganisation. Le relevé fait apparaître, d'une part, les unités administratives amenées à déménager du fait du changement de statut cantonal de Moutier et, d'autre part, celles à relocaliser dans le sillage du projet ABR ou de la réorganisation administrative. Les surfaces peuvent être redistribuées au gré des décisions individuelles prises par les utilisatrices et utilisateurs.

Les surfaces réelles rendent compte des surfaces actuellement occupées par les usagères et usagers. La réduction observée entre surfaces réelles et visées s'explique par des structures de bâtiments partiellement inefficaces ainsi que par une forte consommation de surface qui, pour des raisons historiques, ne correspond pas aux standards cantonaux en vigueur. L'augmentation observée entre surfaces réelles et visées correspond aux besoins supplémentaires prévus et d'ores et déjà pris en compte pour accueillir des postes supplémentaires, en particulier ceux de la DSE et de l'INC.

La troisième colonne compare le besoin en surface effectif en fonction du standard cantonal et après un premier examen d'exploitation des synergies mené par l'Office des immeubles et des constructions (OIC). L'objectif est de respecter le standard cantonal prescrit en matière de surface des bureaux (14,5 m² par équivalent plein temps). À l'heure actuelle, les commandes se situent au-dessus de ce standard. Les synergies seront exploitées autant que possible au niveau des surfaces d'utilisation commune.

	Direction	SURF. RÉELLE (SUP m ²)	SURF. VISÉE (SUP m ²)	SURF. VISÉE OIC (SUP m ²)
Moutier	FIN	585	666	598
	DIJ	1129	976	842
	INC	120	130	54
ABR+	INC	828	1041	659
	DIJ	408	405	259
	DEEE	1003	689	404
	DSE	231	353	294
	TOTAL	4304	4260	3110
TVM	TOTAL			5500
Surface libre TVM	TOTAL			2390

Fig. 2 : Tableau récapitulatif des besoins en surface

Environ 150 collaboratrices et collaborateurs quitteront Moutier et quelque 85 autres personnes seront affectées sur un autre site du fait de la réorganisation administrative (ABR).

3.4 Site

3.4.1 Desserte

Le bien-fonds « Tavannes Machines », rue H. F. Sandoz 80, se trouve dans le centre-ville de Tavannes. Il fait partie de l'ancienne zone industrielle Tavannes Watch. Le site est très facilement accessible, aussi bien en transports publics qu'en véhicule individuel. La jonction autoroutière se trouve à proximité immédiate et la gare à cinq minutes de marche.



Fig. 3 : Plan de situation des parcelles 30 et 722 à Tavannes (source : Géoportail du canton de Berne)

3.4.2 Parcelles

Le propriétaire de « Tavannes Machines » a proposé au canton de Berne de lui vendre le bien-fonds, soit la parcelle n° 30 d'une surface de 6687 m², ainsi que la parcelle n° 722, qui jouxte le bâtiment, d'une surface de 567 m². La parcelle 722, non construite, sert de surface de desserte et de parking.

3.4.3 Droit de la construction et de l'aménagement du territoire

Les deux parcelles se situent dans la zone d'activités. Le terrain se trouve dans le périmètre de protection des sites (PPS). Le bâtiment est inscrit monument digne de conservation à l'inventaire cantonal des monuments historiques, et objet « A » à l'inventaire ISOS, dans le périmètre 2, lequel préconise le maintien de l'équilibre entre bâtiments neufs et anciens.

3.4.4 Cadastre des sites pollués (CSP)

La parcelle n° 30 est enregistrée au cadastre des sites pollués (CSP) du canton de Berne avec la mention « pollué » et « besoin d'investigations ». De nombreuses parcelles du Jura bernois sont considérées comme des sites pollués dans le CSP en raison des activités industrielles pratiquées dans l'Arc jurassien (notamment l'horlogerie). Le degré de pollution varie cependant fortement d'un site à l'autre. Étant donné que l'entreprise responsable de l'atteinte n'existe plus aujourd'hui, les coûts d'assainissement devront être assumés par le canton en tant que propriétaire.

Jusqu'à présent, aucune investigation juridique concernant la pollution n'a été menée sur le site de l'ancienne entreprise « Tavannes Machines ». Les risques sont connus et les processus d'éclaircissements et d'investigations ad hoc ont été lancés parallèlement aux négociations de vente. Une investigation historique telle que prévue dans l'ordonnance sur les sites contaminés est en cours. Les résultats de l'investigation historique et technique sont attendus pour la mi-2023.

Après consultation de l'Office des eaux et des déchets (OED), le canton recevra l'autorisation d'acheter la parcelle conformément à l'article 32d de la loi sur la protection de l'environnement (LPE). Du fait de l'acquisition de la parcelle et des mesures d'aménagement qui en découlent, le canton est tenu d'assumer les coûts correspondants. En sa qualité de nouveau propriétaire, le canton devra prendre en charge environ 20 % des frais d'investigation et des éventuelles dépenses de surveillance ou de rénovation. En l'état actuel des connaissances, les quelque 80 % restants (coûts d'immobilisation) seront à la charge du fonds cantonal pour la gestion des déchets, et ce indépendamment du propriétaire. Le fonds serait donc aussi mis à contribution si le bien-fonds devait être assaini par un propriétaire privé.

Pour qu'un projet de construction puisse être autorisé conformément à l'article 3 de l'ordonnance sur les sites contaminés (Osites), le site doit d'abord faire l'objet d'une investigation juridique concernant la pollution de manière à pouvoir définir les mesures éventuellement nécessaires. Celles-ci seront élaborées dans le cadre de l'avant-projet.

Parallèlement à l'investigation historique et technique, l'OIC a également commandé une évaluation prévisionnelle des coûts de rénovation. Ceux-ci ne sont pas encore fermes puisqu'il manque les données sur la pollution du sous-sol sur ce site. D'après les premières estimations, les frais de rénovation évolueront dans une fourchette comprise en 0,5 et 9 millions de francs. Le crédit à approuver tient compte de la part à assumer directement, c.-à-d. les 20 % imputables au canton en tant que propriétaire, avec une provision de 1 million de francs. Le calcul a été effectué sur la base d'un scénario de coût moyen.

3.5 Structure des bâtiments

3.5.1 Bâtiment principal

Le bien-fonds « Tavannes Machines », conçu (1917–1919) par l'entreprise « Tavannes Watch », était à l'origine un bâtiment industriel destiné à la fabrication d'outils et de machines de précision. L'édifice monumental offre une vision agréable. Le corps principal, de forme allongée, est surmonté d'un toit plat et structuré par trois éléments en saillie (avant-corps).

Il comporte un rez-de-chaussée, trois étages et des combles et offre au total 8100 m² de surface de plancher, dont 6500 m² de surface utile. La surface résiduelle est utilisée pour la desserte, l'infrastructure et les services techniques. Il n'y a pas de sous-sol. Une extension sur un niveau a été ajoutée au bâtiment principal en 1958.

Le bâtiment dispose d'une structure de liaison efficace, avec un escalier au centre et dans chacun des deux bâtiments de tête. Ce concept offre une grande souplesse pour la répartition des espaces, tout en respectant la réglementation en vigueur concernant les issues de secours.

Le bâtiment « Tavannes Machines » est une construction à ossature, avec étais et façades porteuses. La plupart des cloisons de séparation n'ont aucune fonction statique, permettant ainsi de réaménager l'espace avec beaucoup de souplesse. La hauteur des pièces, d'environ 4 mètres au rez-de-chaussée ainsi qu'aux deux premiers étages, offre elle aussi de grandes possibilités, permettant notamment de loger des installations techniques. Le troisième étage correspond globalement à un étage de bureau avec hauteur de plafond normale.



Fig.4 : Vue de la face est du bâtiment « Tavannes Machines »

3.5.2 Bâtiments contigus et annexes

L'annexe des années 1960, sur la face nord-ouest, consiste en une grande construction offrant une grande souplesse quant à son utilisation future. Elle peut facilement être convertie en espaces administratifs ou en surfaces d'infrastructures.

Sur la face sud-est se trouve un abri couvert pour voitures. Cet édifice peut continuer à être utilisé.

Le hangar situé côté sud ne semble pas utilisable par l'administration. Il est prévu de le démonter.

3.6 État de construction et mesures prévues

L'Office des immeubles et des constructions (OIC) a fait mener une première analyse de l'état structurel du bâtiment afin d'évaluer les risques et les avantages des investissements liés à l'achat. Étant donné les délais serrés, il n'a jusqu'à présent pas été possible d'analyser de manière détaillée l'état du bâtiment au moyen de sondages invasifs permettant de prélever des échantillons en vue de détecter la présence de polluants. Une étude de faisabilité approfondie sera réalisée à l'automne 2022.

La structure du bâtiment « Tavannes Machines » est en bon état compte tenu de sa date de construction. Le bâtiment principal et son annexe sont de construction solide et se prêtent parfaitement à un usage administratif.

Au fil des années, les propriétaires actuels n'ont assuré que le strict nécessaire en matière d'entretien, ne réalisant que des travaux ponctuels de remise en état. De ce fait, l'enveloppe du bâtiment, les installations et équipements techniques, ainsi que l'aménagement intérieur nécessitent d'importants travaux de rénovation, quand ils ne sont pas parvenus au terme de leur cycle de vie.

Il est indispensable de mener d'importants travaux de remise en état avant d'emménager dans le bâtiment, et d'adapter les espaces à la nouvelle utilisation prévue. En raison de l'urgence du dossier, la présente demande de crédit repose sur une planification relativement peu approfondie. Les déclarations suivantes, qui concernent les chantiers prévus, sont dès lors empreintes d'une certaine incertitude. Le crédit d'exécution apportera plus de précisions.

Le présent projet prévoit la rénovation des toitures en pente et plates ainsi que le remplacement des fenêtres et des protections solaires, ce qui permettra d'améliorer sensiblement l'efficacité énergétique. D'éventuelles mesures complémentaires visant la rénovation énergétique de la façade seront examinées dans le cadre d'une étude de faisabilité d'ici fin 2022.

Les installations techniques du bâtiment doivent impérativement être remplacées. Cela concerne les installations électriques, le système de production et de distribution du chauffage, les installations sanitaires et les ascenseurs. Tous les aménagements intérieurs doivent en outre être refaits afin de correspondre à l'utilisation prévue (bâtiment administratif).

La sécurité sismique du bâtiment, sa conformité aux normes anti-incendie en vigueur et son accessibilité doivent par ailleurs être améliorées. Le coût du renforcement parasismique sera probablement assez peu élevé.

De même, une dépollution des lieux sera très certainement nécessaire, comme dans la plupart des bâtiments construits à cette époque et originellement dédiés à une activité industrielle.

Il existe en principe différentes options pour un éventuel projet d'extension du bâtiment. Elles sont à l'étude, avec la participation de la commune et de la Conservation des monuments historiques du canton de Berne. D'après les premières analyses des planificateurs, deux options

présentent un vrai potentiel. La première consisterait en un aménagement complet du troisième étage. Cette option englobe env. 220 m² SPU. La seconde option envisage de remplacer l'annexe existante (menuiserie) par un nouveau bâtiment indépendant, comportant plusieurs étages et un garage souterrain. Cette option offre entre 600 et 1200 m² SPU. L'occupation de Tavannes Machines prévue à l'heure actuelle ne requiert pas de surfaces supplémentaires. Si une extension devait être envisagée ultérieurement, il sera nécessaire de réévaluer la compétence en matière d'autorisation en ce qui concerne les mesures de protection en vigueur.

Le changement d'affectation du bâtiment imposera un réaménagement des alentours en fonction des besoins de l'environnement et des usagers et usagers.

3.7 Prix de vente

Actuellement, le bien-fonds « Tavannes Machines » est presque intégralement loué. Les flux financiers sont donc connus, ce qui a permis de procéder à une évaluation du rendement de l'immeuble transparente et conforme au marché.

Le prix d'achat se négocie sur la base d'une estimation de la valeur du marché réalisée par un prestataire externe, Wüest Partner, qui a été vérifiée et confirmée par l'administration fiscale du canton de Berne. Cette dernière certifie que l'estimation de la valeur marchande réalisée par le prestataire externe a été effectuée selon des méthodes reconnues et que le résultat est conforme au marché.

L'évaluation a été effectuée selon la méthode du cash-flow actualisé, sur la base de la poursuite de l'utilisation actuelle. La valeur de rendement a été déterminée à partir de la somme de tous les revenus nets escomptés à l'avenir, avant impôts, paiements d'intérêts, dépréciations et amortissements. Les revenus nets ont été actualisés individuellement, en fonction des opportunités et des risques, conformément au marché et ajustés en fonction des risques.

L'estimation de la valeur de marché tient compte des investissements à réaliser pour compenser le manque d'entretien eu égard au maintien de l'utilisation actuelle. En raison des délais serrés et dans l'attente des investigations à mener, l'expertise du prestataire externe n'a encore ni déterminé ni évalué le potentiel de réaffectation et de développement du bien-fonds, la pollution du terrain et l'éventuelle contamination du bâtiment par des substances nocives.

Tenant dûment compte de tous les facteurs influençant la valeur du bien à la hausse comme à la baisse, les parties contractantes se sont accordées sur un prix d'achat total de 6,2 millions de francs pour les deux parcelles.

3.8 Frais d'étude de projet Rénovation et extension

La date de mise en service étant fixée à fin 2025, les délais de planification doivent impérativement être réduits et les grandes décisions relatives au projet être prises rapidement. En conséquence, en raison du stade très précoce de la planification, il existe différents risques susceptibles d'avoir des conséquences financières.

Sur la base du volume d'investissement, aujourd'hui estimé approximativement entre 45 et 50 millions de francs, les frais de l'étude de projet et de l'appel d'offres devraient s'élever à environ 5,35 millions de francs.

3.9 Risques identifiés

En raison du calendrier très serré du projet, le processus de décision concernant l'achat du bien-fonds « Tavannes Machines » a été mené aussi vite que possible de manière à rénover le bâtiment en temps voulu et à le réaménager en fonction des besoins. Les risques identifiés à ce jour, qu'il s'agira d'anticiper autant que possible, sont les suivants :

- **Atteinte à la réputation suite à des dénonciations de contrats**

Le bâtiment « Tavannes Machines » est presque entièrement loué à des entreprises locales qui en font un usage commercial. Une fois la procédure d'achat achevée, le canton devra dénoncer des contrats de location. Il doit s'attendre à une certaine résistance ainsi qu'à des répercussions médiatiques. Le canton de Berne s'engagera à proposer d'autres solutions aux entreprises concernées.

- **Disponibilité suite à un bail de longue durée**

Plusieurs baux ont été conclus pour une durée fixe et ne prendront fin qu'après 2025. Il se peut aussi que certains locataires demandent une prolongation de leur bail et des indemnités de départ anticipé. Il faut partir du principe que les travaux d'aménagement se dérouleront sans interruption de l'activité et que certains locataires se trouveront encore ou resteront dans le bâtiment après l'emménagement des premières unités de l'administration cantonale.

- **Pollution et substances nocives contaminant le bâtiment**

Les coûts d'assainissement liés à la présence de substances nocives contaminant le bâtiment devraient rester faibles. Les premières estimations font état d'un coût maximal de 0,4 million de francs.

En revanche, les coûts d'assainissement des sols contaminés sont pour le moment difficilement chiffrables. Les premières estimations sur la base de l'investigation historique et des objets de référence aboutissent à une fourchette allant de 0,5 à 9 millions de francs au total, dont environ 80 % seront pris en charge par le fonds pour les sites contaminés. Des prévisions de coûts fermes ne seront possibles qu'à partir de la mi-2023.

Le prix d'achat a été fixé en tenant compte des coûts d'assainissement (bâtiment et sol), de l'ordre de 1 million de francs, à la charge de l'acheteur.

Si l'assainissement du sol s'inscrit dans la durée, le calendrier des travaux risque fort d'être compromis.

- **Conservation des monuments et protection des sites**

Les risques liés à la conservation des monuments et à la protection des sites concernent l'aspect extérieur de l'objet. Il faut partir du principe que l'aménagement intérieur prévu est compatible avec la protection de l'ouvrage. Ce n'est que dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire qu'il sera possible de déterminer de manière ferme et définitive à quel point d'éventuelles extensions ultérieures, des extensions, des constructions annexes et des modifications de la façade liées aux rénovations énergétiques sont compatibles avec la protection d'ouvrage et des sites, ou à l'inverse, les conditions supplémentaires à remplir pour qu'elles le soient. Les experts consultés jugent le concept d'utilisation approprié.

- **Permis de construire**

Le changement d'affectation et l'éventuelle extension du bâtiment « Tavannes Machines » sont soumis à un permis de construire. Compte tenu du calendrier prévu pour l'emménagement, les oppositions peuvent entraîner des retards.

– **Date d'emménagement**

Le calendrier serré ne laisse rien au hasard. La procédure cantonale habituelle ne peut pas être respectée en ce qui concerne la concertation en cours avec les usagers.

– **Coûts des travaux**

Les coûts ont jusqu'ici été estimés de manière approximative à partir d'analyses et de réflexions préliminaires sur l'utilisation. Ces projections manquent toutefois encore de précision. Ce n'est que sur la base de l'étude de faisabilité en cours et une fois l'utilisation définie de manière définitive qu'il sera possible de donner des estimations plus concrètes. Celles-ci sont susceptibles d'entraîner, à l'étape du crédit d'exécution, une hausse des coûts estimés.

3.10 Autres solutions et conséquences d'un abandon de projet

Il n'y a pas d'autre objet aussi approprié mis en vente sur le marché immobilier dans le périmètre géographique défini par les représentants politiques. Aucune solution alternative de qualité comparable n'a pu être trouvée pour héberger l'administration cantonale. C'est pourquoi, malgré les risques identifiés, « Tavannes Machines » se révèle la meilleure option pour l'atteinte des objectifs fixés par le projet ABR. En cas d'abandon du projet d'achat du bien-fonds, les unités administratives actuellement sises à Moutier et qui n'emménageront pas dans les locaux provisoires pour les services de justice et police ne disposeraient d'aucune solution de repli pour se loger sur le sol bernois dans les délais imposés par le calendrier. Il serait par ailleurs impossible de satisfaire les besoins en surface des différentes unités administratives et de concentrer l'administration dans le Jura bernois comme le prévoit le projet. Il faudrait par conséquent trouver d'autres solutions provisoires dans des délais très serrés, le nombre d'immeubles adaptés et disponibles étant limité dans le Jura bernois.

4. Répercussions en matière de finances et de personnel

4.1 Aperçu des coûts

Niveau des prix au 1^{er} avril 2022, indice suisse des prix de la construction Espace Mittelland, 137,4 points

Coût total pour l'achat, la planification et l'étude de projet	CHF	13 058 000
Déduction faite des dépenses déjà approuvées pour la planification (études préliminaires)	– CHF	490 000
Autorisation de dépenses de la DTT du 17 octobre 2022		
Frais d'achat et d'étude de projet, comprenant	CHF	12 568 000
Prix d'achat du bien-fonds	CHF	6 200 000
Provision pour sites contaminés	CHF	1 000 000
Frais de notaire		18 000
Étude de projet, comprenant	CHF	5 350 000
– Avant-projet	CHF	990 000
– Projet de construction	CHF	1 900 000
– Procédure de demande d'autorisation de construire	CHF	240 000

– Appel d’offres	CHF	1 740 000
– Prestations du maître d’ouvrage	CHF	480 000
Montant déterminant en matière d’autorisation de dépenses selon l’article 34 OFin	CHF	12 568 000
– Déduction faite des dépenses déjà autorisées pour l’avant-projet Arrêté du Conseil-exécutif du 23 novembre 2022 (2022.DTT.5678)	– CHF	990 000
Crédit à approuver	CHF	11 578 000

Il s’agit de dépenses nouvelles et uniques au sens des art. 27 et 30, al. 1 LFin.

Les coûts supplémentaires liés au renchérissement sont approuvés par le présent arrêté (art. 29 OFin).

4.2 Financement

Il s’agit d’un crédit d’engagement au sens de l’article 32 LFin, qui sera en principe converti sous la forme des paiements indiqués au chiffre 4 du projet d’arrêté. Ceux-ci ne sont inscrits ni au budget ni au plan financier de la Direction des travaux publics et des transports.

4.3 Coûts d’investissement, écart par rapport au plan cantonal d’investissement intégré et potentiels d’économie

Le coût total de l’achat du bien-fonds, de la rénovation et des aménagements spécifiques à l’exploitation est estimé approximativement entre 45 et 50 millions de francs.

Font partie des investissements précités les coûts spécifiques aux utilisatrices et utilisateurs pour le déménagement, le mobilier, les infrastructures techniques, etc. ; le montant n’a pas encore pu être calculé en raison du stade précoce du projet. Ils figureront dans la demande de crédit de réalisation.

À ce jour, aucun investissement n’est prévu dans le plan d’investissement intégré 2022 ni pour l’achat, ni pour la rénovation. Leur ajout sera proposé dans le cadre du processus de planification à venir. Dans ce contexte et en tenant compte des conditions de politique financière, le Conseil-exécutif discutera également des répercussions sur les finances et de mesures correspondantes.

La concentration partielle dans le bâtiment de « Tavannes Machines » permet des effets de synergie qui entraînent à leur tour une réduction des besoins en surface. Il serait ainsi possible d’économiser chaque année les loyers actuellement déboursés pour les locations.

4.4 Répercussions sur le personnel, coûts induits et économies

L’achat du bien-fonds « Tavannes Machines » n’a pas d’impact sur les effectifs des unités administratives. Sur le long terme, il faut s’attendre à devoir procéder à d’autres mesures courantes d’entretien et de remise en état. Elles seront soumises en temps voulu et en bonne et due

forme aux organes compétents en matière de dépenses. La concentration des unités administratives dans un seul bâtiment garantit une exploitation plus efficace du bien-fonds.

L'emménagement d'un certain nombre d'unités administratives dans les bâtiments de « Tavannes Machines » laissera des espaces vacants dans certains bâtiments de l'administration. Le canton s'engage à trouver des solutions adéquates pour les surfaces laissées vides dans le bâtiment de « Tavannes Machines ». Celles-ci pourraient entraîner des coûts induits.

Le tableau ci-après montre les sites actuels des unités qui emménageront dans le bâtiment de Tavannes Machines.

Office / Site actuel	Location / Propriété
INC	
ACCES Péry	Location
Service psychologique pour enfants Tavannes	Location
Service psychologique pour enfants Moutier	Location
Service des monuments historiques Tramelan	Location
Centre d'orientation professionnelle, Tramelan	Propriété
FIN	
Intendance des impôts Moutier	Propriété
DIJ	
Registre foncier Courtelary	Propriété
OPF Moutier	Location
OPF Bienne	Location
DSE	
Office d'état civil Courtelary	Propriété
OCRN Tavannes	Location
JUS	
DEEE	
Laboratoire cantonal Tavannes	Location
Office des forêts et des dangers naturels	Location
Service de l'emploi ORP Tavannes	Location

III. 5 : Situation initiale

On table sur des économies découlant des loyers de près de 0,4 million de francs. La propriété immobilière à Moutier sera probablement transférée au canton du Jura à sa valeur comptable.

4.5 Indications sur les frais d'investissement préservant la valeur et générant une plus-value, sur la durée d'utilisation et sur les amortissements

Les informations figurent dans l'annexe « Complément d'information sur l'autorisation de dépenses ».

5. Calendrier

2023 T1	AGC Achat du terrain et crédit pour l'étude de projet
2023 T3	AGC Crédit d'exécution
2024 T2	Début de la rénovation des bâtiments
2025 T4	Emménagement des premières unités administratives de Moutier

6. Proposition

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

Annexe

- Projet d'arrêté

Annexe supplémentaires à l'attention de la Commission des infrastructures et de l'aménagement du territoire (CIAT)

- Contrat de vente du 3 novembre 2022