



Rapport

Date de la séance du CE : 25 février 2026
Direction : Direction des travaux publics et des transports
N° d'affaire : 2025.BVD.6501
Classification : Non classifié

Berne, Wankdorfcity 3, aula et locaux sportifs supplémentaires pour le degré secondaire II, crédit d'engagement pour la location

Table des matières

1.	Synthèse	2
2.	Bases légales	3
3.	Description de l'affaire / du projet	3
3.1	Contexte	3
3.2	Besoins	5
3.3	Location au Wankdorfcity 3	6
3.4	Loyer et conformité au prix du marché	7
3.5	Durée de location	7
3.6	Aménagements locatifs	7
3.7	Locaux scolaires supplémentaires pour le degré secondaire II	8
3.8	Autres solutions et conséquences d'un abandon du projet	8
4.	Répercussions sur les finances et le personnel	8
4.1	Loyer et charges	8
4.2	Financement	9
5.	Calendrier	9
6.	Proposition	9

1. Synthèse

Depuis plusieurs années, il manque une douzaine de salles de sport pour les écoles moyennes et les écoles professionnelles de la région de Berne. Certains sites de formation cantonaux présentent un potentiel d'agrandissement à moyen et long terme. Toutefois, en raison de procédures complexes en matière de construction, il ne sera possible de réaliser de nouvelles salles de sport qu'à partir de la moitié des années 2030, et ce dans le meilleur des cas. Pour pouvoir atténuer rapidement cette pénurie, il est nécessaire de louer des surfaces.

Les locaux sportifs sont planifiés et coordonnés de manière globale et indépendamment des besoins individuels de chaque établissement. De nouvelles options sont régulièrement discutées avec les communes et les régions qui sont dans une situation similaire et, dans la mesure du possible, coordonnées avec elles. Le recensement détaillé de toutes les infrastructures sportives communales, cantonales et privées de la région de Berne est en cours d'élaboration. La planification définitive des locaux sportifs devrait être disponible vers la fin 2026. En raison de l'opportunité qui se présente à Wankdorf, il n'est toutefois pas possible d'attendre jusqu'à sa publication, d'autant plus que le besoin à court terme est incontestable.

Une halle d'usine avec toiture en dents de scie située sur la parcelle 1 du site de Wankdorfcity 3 à Berne peut être réaffectée en locaux sportifs et pourrait déjà être disponible en février 2028. Une surface doit ainsi être louée dans cette halle pour y héberger deux salles de sport équipées de vestiaires ainsi qu'une aula. Cela permettra de mettre à disposition les locaux sportifs requis d'urgence par les écoles professionnelles et les écoles moyennes de la région de Berne ainsi que les locaux manquants pour les grandes manifestations, en particulier au gymnase de Kirchenfeld.

Un site de formation supplémentaire pour le degré secondaire II, qui sera certainement utilisé par une école moyenne, doit également être construit sur le site de Wankdorfcity 3 ; il sera mis en service deux ans après les locaux sportifs. Une demande de crédit correspondante est soumise au Grand Conseil en même temps que la présente affaire (2025.BVD.6500). Compte tenu de l'importante pénurie de salles de sport dans la région de Berne, les salles de sport doivent être réalisées même si les surfaces scolaires supplémentaires ne sont pas construites. Si le Grand Conseil n'approuve pas les surfaces de salles de sport supplémentaires, les locaux scolaires supplémentaires seront tout de même réalisés.

Le crédit demandé concerne des dépenses périodiques annuelles de 757 940 francs pour le loyer et les charges. L'autorisation de dépenses est demandée pour la première période de bail fixe de 22 ans et 6 mois, soit jusqu'au 31 juillet 2050. À l'échéance de la durée fixe du contrat de bail, le locataire dispose de deux droits d'option pour une prolongation de la durée de bail de dix ans chacune, et ce aux mêmes conditions. La durée correspond à la durée de location des locaux scolaires.

Le crédit de réalisation pour les aménagements locatifs doit être soumis pour décision au Grand Conseil lors de la session d'hiver 2026.

Le crédit est soumis au référendum facultatif.

2. Bases légales

- Loi du 27 mars 2007 sur les écoles moyennes (LEM ; RSB 433.12), articles 33, 59 et 64
- Ordonnance du 7 novembre 2007 sur les écoles moyennes (OEM ; RSB 433.121), article 70
- 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), articles 9 et 11
- 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 / du projet

3.1 Contexte

Le sport joue un rôle important dans les formations du degré secondaire II et les besoins en locaux sportifs varient selon les régions. Depuis plusieurs années, il manque douze salles de sport au niveau cantonal et communal pour les écoles moyennes et les écoles professionnelles de la région de Berne. Le recensement concret des besoins des écoles moyennes et des écoles professionnelles est en cours de réalisation. Les résultats seront disponibles au premier trimestre 2026. La planification définitive des locaux sportifs est prévue pour la fin 2026.

La mise à disposition de locaux sportifs supplémentaires représente un défi majeur dans les zones urbaines. De plus, la planification et la construction de nouvelles salles de sport nécessitent une étroite collaboration avec les communes concernées. La situation actuelle en matière de salles de sport rend difficile la mise en œuvre des plans d'études et les écoles sont fortement incitées à chercher d'autres solutions. Il ne sera vraisemblablement pas possible de trouver des solutions en intérieur parfaitement conformes pour les 12 salles de sport manquantes.



III. 1 : sites scolaires et sportifs du degré secondaire II pour la région de Berne

Au cours des derniers mois, tous les sites de formation cantonaux ont été examinés pour déterminer s'ils pouvaient être agrandis. Certains sites présentent un potentiel d'agrandissement à moyen ou long terme.

De tels projets impliquent toutefois des procédures d'assurance qualité exigeantes et des procédures d'approbation des plans parfois complexes. Dans le meilleur des cas, de nouvelles salles de sport ne seront réalisables qu'à moyen ou long terme (à partir du milieu des années 2030). Les sites indiqués dans l'illustration 1 ont été examinés comme suit :

- **Lorraine** (propriété du canton) : salle de sport double en cours d'examen ; aucune estimation des coûts n'est disponible pour l'instant. Solution poursuivie, horizon temporel 10-15 ans.
- **Gymnase Lerbermatt** (propriété du canton) : salle de sport double en cours d'examen ; aucune estimation des coûts n'est disponible pour l'instant. Solution poursuivie, horizon temporel 10-15 ans.
- **Gymnase Kirchenfeld** (propriété du canton) : salle de sport souterraine dans la cour intérieure en cours d'examen ; estimation des coûts : env. 50 millions de francs. Solution rejetée en raison d'un manque de rentabilité et d'une complexité trop importante.
- **Site BFF Monbijou** (propriété du canton) : salle de sport souterraine dans la cour intérieure examinée. Solution rejetée pour des raisons liées à la construction (technique) et à la législation en matière d'aménagement du territoire.
- **Site du Schermenweg (PDE Wankdorf)** (propriété du canton) : le site sera occupé pour des utilisations cantonales et des utilisations provisoires jusqu'au milieu des années 2040. Après cela, le PDE prévoit en priorité une utilisation administrative du site. Solution rejetée pour l'instant.
- **Schwellenmätteli, Berne** (droit de superficie) : potentiel examiné ; une extension n'est pas possible pour des motifs liés à la législation en matière d'aménagement du territoire.
- **Rörswil Bolligen** : la commune prévoit une salle de sport triple ; le financement et la date d'entrée en service restent à définir. La disponibilité dépend des besoins propres de la commune. Le canton entretient des contacts étroits avec la commune et a manifesté son intérêt pour le site. Une location permettrait de remplacer les locaux provisoires du Bernapark.
- **Site du Gaswerk** : la Ville construit des salles de sport polyvalentes. Le processus de planification est en cours de mise en œuvre. La date d'entrée en service n'est pas encore clairement définie. Le canton a manifesté son intérêt pour 2-3 salles de sport.
- **Köniz, Weissenstein** : des échanges ont eu lieu avec les communes de Köniz et Berne concernant une coopération. L'examen du potentiel pour une salle de sport double est en cours.
- **Campus Muristalden** : le Campus Muristalden prévoit de réaliser une salle de sport double ; le financement et la date d'entrée en service restent à définir. Le canton est en contact étroit avec les parties concernées.
- **Muri-Gümligen, Lischenmoos** : la commune a manifesté de l'intérêt pour une utilisation par le canton. Le périmètre n'est pas encore défini comme ZBP. Le canton est en contact étroit avec la commune.

Les examens réalisés n'ont pas permis d'identifier un potentiel de réalisation immédiat. Des locations sont nécessaires pour pouvoir malgré tout mettre rapidement à disposition des locaux sportifs.

Les locaux sportifs sont planifiés et coordonnés de manière générale et indépendamment des besoins individuels de chaque établissement. Le recensement détaillé de toutes les infrastructures sportives communales, cantonales et privées de la région de Berne est en cours d'élaboration. De nouvelles options sont discutées et, dans la mesure du possible, coordonnées au sein d'un groupe de travail entre le canton, la région, la ville et les utilisatrices et utilisateurs.

Le canton a la possibilité de réduire la pénurie de salles de sport dans la région de Berne en louant des surfaces à Wankdorf. Cela permettra de mettre à disposition dès le printemps 2028 les locaux sportifs requis d'urgence par les écoles professionnelles et les écoles moyennes de la région de Berne.

Le nouveau quartier urbain de Wankdorfcity 3 verra le jour à Wankdorf, au nord de Berne. Cette « ville empilée » comprendra environ 500 logements pour 1100 habitantes et habitants, quelque 3000 places de travail et de multiples offres commerciales et de services. Le propriétaire foncier (commune bourgeoise de Berne) a délégué le développement dans le quartier de Wankdorf à divers bénéficiaires du droit de superficie. Une société immobilière active dans toute la Suisse planifie et gère le développement du site. Elle a mandaté une entreprise totale pour la réalisation du projet. Le projet de construction général a été approu-

vé en automne 2024 et le premier coup de pioche a été donné à la mi-mai 2025. Les travaux de construction préparatoires sont en cours de réalisation sur le site depuis le printemps 2025.

Le 27 août 2025, le Conseil-exécutif a pris une décision de principe concernant la location de surfaces sur le site de Wankdorfcity 3, qui doivent être transformées en locaux scolaires et sportifs pour le degré secondaire II (ACE 900/2025).

3.2 Besoins

La pénurie de salles de sport est un problème aigu touchant aussi bien la région, le canton et les communes de l'agglomération. Selon les prévisions qui semblent se confirmer, le nombre d'élèves fréquentant les gymnases et les écoles professionnelles de la région de Berne connaîtra une hausse constante jusqu'au début des années 2030. Il y a par conséquent besoin non seulement de locaux scolaires supplémentaires, mais aussi de salles de sport supplémentaires pour les cours de sport obligatoires. Pour le degré secondaire II (écoles moyennes et professionnelles) de la région de Berne, il manquera en 2030 12 salles de sport, en tenant compte des locaux provisoires.

Les travaux visant à déterminer les besoins actuels en matière de salles de sport pour les écoles moyennes et professionnelles ont eu lieu dans le cadre de la planification supérieure des locaux scolaires et se fondent sur les effectifs réels de 2025 (année de référence). Ces travaux n'ont pas intégré de prévision de croissance jusqu'en 2034. L'augmentation des besoins est due à la résiliation des locaux provisoires.

Pour l'enseignement gymnasial dans la région de Berne, il manque au total 22 salles de sport. À l'heure actuelle, les gymnases disposent de 14,5 salles de sport, d'une demi-salle de sport à Muristalden et de trois salles de gymnastique de l'École-club Migros à la Wankdorffeldstrasse, louées pour une durée limitée. Cela représente un total de 19,5 salles de sport et un déficit de 4,5 salles. Les surfaces qui feront défaut à l'échéance du bail conclu pour les salles de l'École-club Migros seront compensées par la mise en service de la salle de sport supplémentaire à Hofwil en 2027 et, dès 2031, d'une salle de sport double au gymnase de Neufeld. Par ailleurs, la halle gonflable auparavant installée à Hofwil sera déplacée au gymnase de Liebefeld et mise à disposition à partir de l'automne 2027. Le déficit de 4,5 salles de sport pour les gymnases ne disparaîtra pas pour autant.

Le canton a besoin de 25 salles de sport dans la région de Berne pour les écoles moyennes et les écoles professionnelles totalement subventionnées. Ces écoles disposent actuellement de 18,5 salles de sport, sachant que la salle de sport provisoire à Bernapark ne sera plus disponible à compter de 2034. Il y aura donc alors un déficit de 7,5 salles de sport.

Pour l'ensemble des classes de secondaire II, la situation se présente actuellement comme suit (sur la base de 45 leçons hebdomadaires par salle) :

Écoles	Actuel 2025	Locaux provisoires durée limitée*	Objectif 2025	Déficit 2025	Mise à disposition jusqu'en 2034 (nouveau)	Déficit en 2034 (après résiliation des locaux provisoires)
Gymnases	14,5	4,0 (jusqu'à max. 2033)	22,0	--3,5	3,0 (2 salles à Neufeld et 1 à Hofwil)	-4,5
Écoles professionnelles + Technische Fachschule + École d'arts visuels	10,8	1,0 (Bernapark jusqu'en 2034)	16,4	--4,6		-5,6 (après résiliation des salles prov.)
Écoles prof. totalement subventionnées	6,5		8,5	-2,0		-2,0
Total	31,8	5	46,9	-10.1	3,0	-12,1

- *locaux provisoires avec durée limitée :
- halle gonflable Lerbermatt, une halle pour les besoins supplémentaires au Businesspark, 1^{re} étape, limitée à 2033 (entrée en service prévue en 2026)
 - location de la Wankdorffeldstrasse 90, trois salles de gymnastique pour les réaffectations provisoires, limitées à 2030, utilisation ultérieure incertaine en raison du développement urbain
 - Bernapark, une halle pour l'école d'arts visuels, limitée à 2034 (droit de l'aménagement du territoire), utilisation ultérieure incertaine
 - utilisation conjointe de la salle de sport de Muristalden

Il y a également besoin d'une aula supplémentaire pour le degré secondaire II. D'après la réglementation des locaux relative aux écoles moyennes du canton de Berne, un gymnase doit impérativement comporter une aula. Celle-ci est essentielle pour l'exploitation scolaire, car elle est utilisée fréquemment pour des séances d'information internes, des examens internes, des examens finaux ainsi que pour différentes activités pédagogiques internes et externes. Il manque une salle pour les grandes manifestations dans le gymnase de Kirchenfeld. En effet, l'aula existante offre des possibilités d'utilisation limitées. Le bâtiment digne de protection ne peut pas être agrandi à l'extérieur ni modifié radicalement à l'intérieur. Le site de Wankdorfcity 3 doit être mis à la disposition du gymnase de Kirchenfeld et des autres écoles du degré secondaire II de la région de Berne pour les grandes manifestations et événements comme les examens de maturité, les cérémonies de remise des titres ou les séances d'information.

3.3 Location au Wankdorfcity 3

L'objet loué est une ancienne halle d'usine dotée d'une toiture en dents de scie située sur la parcelle 1 du site de Wankdorfcity 3, qui peut être réaffectée en locaux sportifs. Deux salles de sport équipées de vestiaires ainsi qu'une aula pour 300 personnes pourront y être aménagées.



III. 2 : visualisation de la halle avec toiture en dents de scie

Le site se trouve à proximité de la gare RER du Wankdorf, un secteur parfaitement desservi. Il est très facilement accessible en transports publics depuis différentes écoles moyennes et professionnelles de la région de Berne.

3.4 Loyer et conformité au prix du marché

L'objet est loué en état de second œuvre. Les aménagements intérieurs nécessaires à l'affectation scolaire seront réalisés par l'entreprise totale sur mandat du locataire et financés par le canton. Les frais de location annuels nets s'élèvent à 550 800 francs pour une surface totale de 2958 m², soit 187 francs/m² de surface au plancher (SPL). En raison du cubage et du niveau d'isolation de l'ancienne halle d'usine, les charges seront vraisemblablement un peu plus élevées que celles des salles de classe des bâtiments adjacents ; elles sont estimées à 70 francs/m². Il s'agit de versements d'acomptes ; au final, seules les charges effectives vérifiables devront être payées. Le contrat de bail a été signé sous réserve de l'approbation de l'organe compétent en matière financière.

Selon l'évaluation hédoniste réalisée avec l'outil IMBAS du cabinet Fahrländer Partner, le loyer par mètre carré (bureaux) pour un objet situé à cet endroit est en moyenne de 273 francs en état de second œuvre et de 242 francs en état de gros œuvre. Il s'agit de surfaces commerciales et de stockage situées dans une halle d'usine existante, qui ne présentent pas les mêmes caractéristiques qualitatives que des bureaux neufs. Pour ce type de surfaces spécifiques, il existe trop peu de données pour pouvoir les évaluer de manière hédoniste. Le loyer est de 187 francs/m² et se situe dans le quartile inférieur des loyers proposés actuellement sur le marché. Le loyer semble conforme au marché.

3.5 Durée de location

Les locaux situés sur la parcelle 1 seront loués à partir du 1^{er} février 2028 pour une durée de bail fixe de 22 ans et 6 mois, soit jusqu'au 31 juillet 2050. À l'échéance de la durée fixe du contrat de bail, le locataire dispose de deux droits d'option pour une prolongation de la durée de bail de dix ans chacune, et ce aux mêmes conditions.

3.6 Aménagements locatifs

Les aménagements locatifs seront financés par le canton et réalisés par l'entreprise totale partenaire mandatée par le locataire, qui se chargera également de l'aménagement des autres surfaces du site.

Les aménagements locatifs comprennent deux salles de sport aux normes dans l'aile centrale de la halle d'usine à trois travées. Ces salles peuvent être reliées frontalement pour former une grande salle d'une capacité maximale de 2000 personnes. Toutes les écoles du secondaire II de la région de Berne disposent ainsi de locaux pouvant être utilisés pour les manifestations de grande envergure sur un site parfaitement desservi.

Il est également prévu de construire dans l'aile latérale une aula pouvant accueillir 300 personnes. Les salles de sport et l'aula seront accessibles via une entrée séparée (foyer). Les installations sanitaires pour la salle de sport et l'aula seront aménagées au sous-sol, et la salle de classe supplémentaire/salle des maîtres destinée à l'utilisation sportive sera installée à l'étage.

Les coûts des aménagements locatifs sont estimés à environ 12 millions de francs. La demande de crédit pour les aménagements locatifs doit être soumise au Grand Conseil lors de la session d'hiver 2026.

3.7 Locaux scolaires supplémentaires pour le degré secondaire II

En raison de l'évolution démographique, le nombre d'élèves dans les écoles moyennes et professionnelles de tout le canton devrait connaître une hausse notable au cours des prochaines années. C'est pourquoi un nouveau site scolaire pour le degré secondaire II, qui sera certainement utilisé par une école moyenne, sera mis en service à partir de l'année scolaire 2030/2031 dans le quartier de Wankdorfcity 3 (parcelles 7 et 8).

Les différentes parcelles du PDE Wankdorf sont réalisées de manière indépendante. Les salles de sport seront déjà prêtes en février 2028, soit environ deux ans avant les locaux scolaires. En raison de leur situation centrale, elles pourront être utilisées par différentes écoles moyennes et professionnelles de la région. Les locaux sportifs urgemment requis pour ces écoles pourront ainsi être mis à disposition dès 2028, ce qui permettra de réduire la pénurie de salles de sport.

Étant donné que les différents chantiers du site de Wankdorfcity 3 seront réalisés indépendamment les uns des autres et selon un calendrier différent, les deux crédits pour les locations des locaux scolaires et les locaux sportifs seront soumis en même temps au Grand Conseil, mais dans deux affaires distinctes (2025.BVD.6500 et 2025.BVD.6501).

3.8 Autres solutions et conséquences d'un abandon du projet

En l'état actuel des connaissances, il n'existe pas d'autre solution dans la région de Berne qui puisse être proposée dans un délai aussi bref. Si le Grand Conseil devait rejeter la présente demande, il ne serait pas possible de mettre à disposition à partir de 2028 les locaux sportifs requis d'urgence par les écoles professionnelles et moyennes de la région de Berne. De nouvelles salles de sport pourraient au mieux être construites à partir de la moitié des années 2030.

En raison du calendrier défini par le bailleur pour l'ensemble du site et de la pression temporelle qu'il implique, l'entreprise totale a déjà lancé la planification de la halle d'usine / salle de sport au sens d'une avance de prestations. Si le Grand Conseil n'approuve pas la présente affaire, le canton devrait dédommager l'entreprise totale pour les prestations de planification déjà effectuées. Il faudrait pour cela obtenir une autorisation de dépenses à l'échelon de la Direction.

4. Répercussions sur les finances et le personnel

4.1 Loyer et charges

Niveau des prix : le loyer net s'élève à 550 880 francs par an. Il se base sur l'indice suisse des prix à la consommation (IPC) fixé à 106,9 points au 31.12.2025 (base 2020 = 100 points) et est indexé à 80 %.

Loyer annuel	CHF	757 940
composé de		
– Loyer net	CHF	550 880
– Charges	CHF	207 060
Montant déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 28, alinéa 2 LFin	CHF	757 940
Dépenses périodiques à approuver	CHF	757 940

Il s'agit de dépenses nouvelles et périodiques au sens des articles 28 et 30, alinéa 1 LFin.

L'objet loué ne fait pas l'objet d'une option d'imposition. Il n'est donc pas soumis à la TVA.

Outre les coûts supplémentaires liés au renchérissement au sens de l'article 29 OFin, le présent arrêté autorise, conformément au droit du bail, les adaptations usuelles unilatérales du loyer et des charges par les bailleurs pendant la procédure d'autorisation de dépenses en cours. Le canton, en signant le contrat de bail, accepte les clauses d'adaptation qui y figurent généralement de nos jours.

Les locaux seront loués pour une durée de bail fixe de 22 ans et 6 mois, soit jusqu'au 31 juillet 2050. L'autorisation pour les dépenses périodiques est donc accordée pour une durée plus longue que la durée maximale usuelle de dix ans prévue par l'article 39, alinéa 2 OFin. Elle est limitée au 31 juillet 2050.

4.2 Financement

Il s'agit d'un crédit d'engagement au sens de l'article 32 LFin, qui sera relayé par les paiements prévus au chiffre 4 du projet d'arrêté, qui sont inscrits au budget et au plan financier de la Direction des travaux publics et des transports.

5. Calendrier

Crédit de réalisation pour les aménagements locatifs	Session d'hiver 2026
Mise en service	Février 2028

6. Proposition

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

Pièce jointe

- Projet d'arrêté

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

- Contrat de bail
- Planification stratégique des locaux scolaires et des salles de sport