



Rapport

Date de la séance du CE : 2 mars 2022
Direction : Direction des travaux publics et des transports
N° d'affaire : 2021.BVD.6298
Classification : Non classifié

Bienne, Champs-de-Boujean, affectation alternative des sites de formation et construction d'une salle de sport provisoire, crédits d'engagement pour la rente du droit de superficie et l'étude de projet

Table des matières

1.	Synthèse	2
2.	Bases légales	2
3.	Description de l'affaire	3
3.1	Contexte	3
3.2	Besoins	3
3.3	Contrat de droit de superficie	4
3.4	Description du projet	6
3.5	Rentabilité et analyse comparative	7
3.6	Autres solutions et conséquences d'un abandon du projet	7
4.	Répercussions financières	8
4.1	Dépenses uniques pour l'affectation alternative et la salle de sport provisoire	8
4.2	Dépenses périodiques pour la rente du droit de superficie	8
4.3	Dépenses à approuver et montant déterminant du crédit	9
4.4	Financement	9
4.5	Coûts d'investissement et écart par rapport au plan cantonal d'investissement intégré	9
4.6	Coûts induits	9
5.	Calendrier	10
6.	Proposition	10

1. Synthèse

Les bâtiments situés sur les sites cantonaux de formation de la rue du Wasen, du chemin de la Ciblerie (site du Tilleul) et de la rue de Soleure à Bienne feront l'objet d'une remise en état complète au cours des quinze prochaines années environ. Ces travaux de grande envergure ne pourront pas être réalisés sans une interruption de l'exploitation, raison pour laquelle un site de remplacement provisoire doit être mis à disposition durant les rénovations. Le canton ne dispose toutefois d'aucune surface de réserve de ce type. Par ailleurs, les salles de sport à Bienne sont actuellement insuffisantes pour couvrir les besoins, notamment ceux de l'enseignement gymnasial. Une solution définitive est en cours de planification, mais elle ne pourra probablement être mise en œuvre qu'à longue échéance. D'ici là, une salle de sport provisoire doit permettre de couvrir les besoins supplémentaires.

La Ville de Bienne met à disposition du canton une parcelle en droit de superficie acquise à cet effet aux Champs-de-Boujean, qui pourra accueillir une surface de réserve à usages multiples (affectation alternative) et une salle de sport provisoire. Des constructions modulaires en bois d'environ 6200 m² de surface utile principale destinées aux écoles concernées par les travaux de rénovation et une salle de sport double doivent être construites aux Champs-de-Boujean. Pour la salle de sport, il est prévu d'utiliser des éléments en bois et de recourir à un standard de construction le plus simple possible. Les deux parties du projet (affectation alternative et salle de sport provisoire) seront réalisées en même temps. Cela nécessite une planification et une étude de projet globales, notamment en ce qui concerne l'infrastructure d'équipement.

Le contrat de droit de superficie signé le 7 décembre 2021 prévoit un droit de superficie non distinct pour une durée de douze ans. Le droit de superficie pourra être prolongé de quinze ans au maximum. Les dépenses annuelles périodiques demandées de 153 719 francs serviront à financer la rente de droit de superficie pour les douze premières années. La rente de droit de superficie sera due le jour de l'entrée en force du permis de construire, probablement en 2026. L'approbation de la rente de droit de superficie, des crédits pour l'affectation alternative et la salle de sport provisoire ainsi que des différents projets de rénovation par les organes compétents en matière d'autorisation de dépenses demeure réservée. La Ville de Bienne a approuvé la vente du terrain le 13 février 2022.

Le montant unique demandé de 3 980 000 de francs doit permettre de financer l'étude de projet de l'affectation alternative et de la salle de sport provisoire, appel d'offres compris. Le site de remplacement provisoire doit être occupé en premier par le Centre de formation professionnelle de Bienne (CFP) à partir de 2027. Le crédit d'engagement pour l'étude des travaux de rénovation sera soumis pour approbation au Grand Conseil parallèlement au présent arrêté.

Les fonds ne seront alloués qu'à la condition que le Conseil-exécutif assure le financement du projet.

La présente affaire est soumise à la votation populaire facultative.

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
- Loi du 14 juin 2005 sur la formation professionnelle, la formation continue et l'orientation professionnelle (LFOP ; RSB 435.11), articles 16, 20 s, 25 s, 38 et 51, alinéa 3
- 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 12
- Ordonnance du 18 octobre 1995 sur l'organisation et les tâches de la Direction des travaux publics et des transports (OO DTTE ; RSB 152.221.191), article 14
- Loi du 26 mars 2002 sur le pilotage des finances et des prestations (LFP ; RSB 620.0), articles 42 ss
- Ordonnance du 3 décembre 2003 sur le pilotage des finances et des prestations (OFP ; RSB 621.1), articles 136 ss

3. Description de l'affaire

3.1 Contexte

La situation des sites de formation en ville de Bienne a été analysée en détail en 2019 dans le cadre d'une planification générale. Les sites et les bâtiments cantonaux ont été évalués quant à leur capacité d'évolution et leur besoin de remise en état. Divers sites de formation cantonaux doivent être rénovés urgemment. Les bâtiments scolaires cantonaux sis à la rue du Wasen (14 150 m² SUP), au chemin de la Ciblerie (site du Tilleul, 11 600 m² SUP) et à la rue de Soleure (10 600 m² SUP) à Bienne feront l'objet de réfections à long terme au cours de ces quinze prochaines années et seront optimisés quant à leur occupation et leur utilisation.

Les travaux seront réalisés de manière échelonnée, conformément à la planification générale du portefeuille. La première réfection totale concernera le Centre de formation professionnelle de Bienne sur le site de la rue du Wasen (cf. 2021.BVD.4408).

La demande de crédit d'étude correspondante sera soumise parallèlement au présent crédit.

La rénovation des bâtiments de la rue du Wasen peut certes être en partie échelonnée, mais les travaux sont d'une telle envergure qu'ils ne peuvent pas être entièrement réalisés sans une interruption des activités de l'école. Par conséquent, un site supplémentaire doit être mis à disposition de l'école durant les travaux de rénovation et pourra ensuite également être utilisé pour les autres projets de rénovations prévus.

Dans le cadre de la planification générale du portefeuille, la situation des salles des salles de sport a également été analysée. La situation actuelle et la situation visée a montré que les surfaces de salles de sport, notamment pour l'enseignement gymnasial, sont insuffisantes. Une solution définitive est prévue – idéalement sur le site Bürer aux Prés-de-la-Rive – pour autant que les biens-fonds nécessaires soient disponibles. Toutefois, elle ne pourra probablement être réalisée qu'à longue échéance. D'ici là, une salle de sport provisoire doit permettre de couvrir les besoins supplémentaires.

Le canton ne possède cependant aucune surface disponible qui pourrait être mise à disposition pour l'affectation alternative des sites de formation et la construction d'une salle de sport provisoire. Des études sur le marché de la location ont en outre montré qu'aucune surface locative adaptée et possédant les dimensions requises n'est actuellement disponible.

La Ville de Bienne est toutefois disposée à accorder au canton de Berne un droit de superficie non distinct sur la parcelle acquise à cet effet (n° 440) aux Champs-de-Boujean. Le terrain est suffisamment grand pour la mise en place de l'affectation alternative et la construction d'une salle de sport provisoire.

3.2 Besoins

Tous les sites de formation qui seront rénovés ces prochaines années doivent être conservés à long terme. Sous réserve de l'approbation des crédits de rénovation par les organes compétents en matière de dépenses, le site de remplacement provisoire devrait être occupé comme suit :

2027–2030	Centre de formation professionnelle de Bienne (CFP), rue du Wasen 1 à 11
2031–2034	Centre de formation professionnelle de Bienne (CFP), Solutions transitoires, ch. de la Ciblerie 45 (site du Tilleul)
2035–2037	École supérieure Bois, rue de Soleure 102 à 108

Les travaux de rénovation des différents sites seront échelonnés de manière à ce que seule une partie de la surface de chaque site doive être déplacée sur le site provisoire. Ce dernier ne nécessite par conséquent qu'environ 6200 m² SUP.

Aujourd'hui, 16 salles de sport appartiennent au canton, dont sept sont utilisées par le gymnase de Bienne (deux à la rue des Alpes et cinq à la rue du Débarcadère). En 2018, une étude de l'INC « Gymnasium Biel-Bienne – mittelfristige Schulraumerweiterung » (Gymnase de Bienne – extension des locaux scolaires à moyen terme), basée sur la stratégie des locaux scolaires et tenant compte des possibilités de synergies des sites, a toutefois montré que le gymnase avait besoin de 9,2 salles de sport (sans les surfaces de réserve). Ces besoins supplémentaires sont justifiés par la croissance démographique définie dans la Stratégie des locaux scolaires 2030 – mise à jour 2020 et par le déménagement prévu de l'École de Maturité spécialisée EMSp de Moutier à Bienne. Les besoins théoriques ont en outre été comparés avec des plans d'exploitation pour chaque école. Étant donné que les Champs-de-Boujean serviront de site provisoire en attendant une solution définitive sur le site des Prés-de-la-Rive, seule une salle de sport double doit être réalisée et aucune surface de réserve n'est à prévoir. Le besoin non couvert de 0,2 salle ne justifie pas de salle supplémentaire. Il sera compensé à l'interne.

L'aménagement de la salle de sport double provisoire se base sur les valeurs de référence applicables aux surfaces ainsi que sur les normes de la réglementation des locaux relative aux écoles moyennes et de l'Office fédéral du sport (OFSP). Les salles de sport s'étendront sur une surface d'environ 1400 m² SUP.

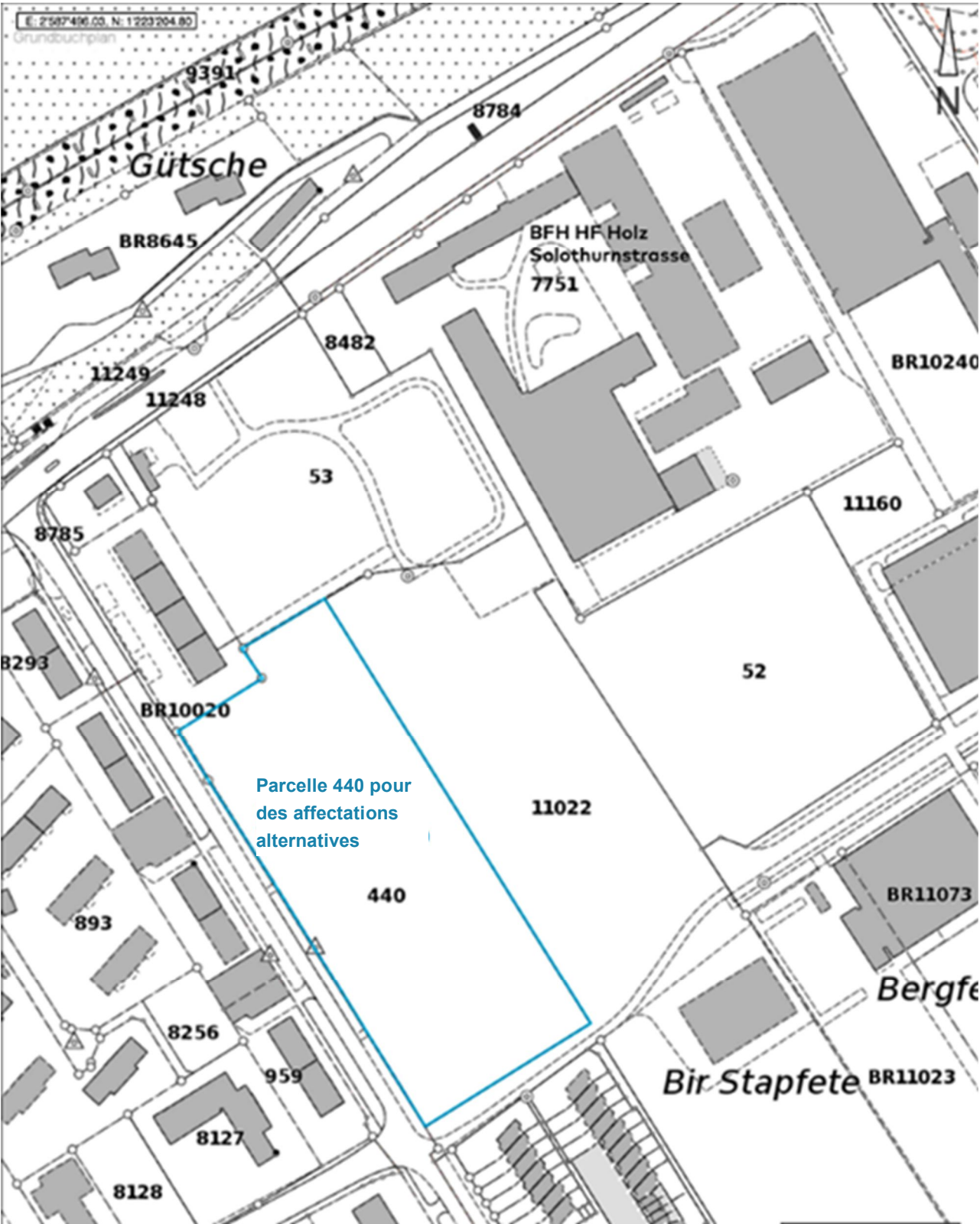
3.3 Contrat de droit de superficie

Le site des Champs-de-Boujean à l'est de la ville de Bienne est l'un des pôles de développement les plus importants de la région sur le plan économique. Le terrain en droit de superficie se trouve à proximité immédiate de l'École supérieure ES Bois. Les utilisatrices et utilisateurs du site provisoire pourront utiliser l'infrastructure de l'ES (cantine, aula).

Le bien-fonds n° 440 appartient à la Ville de Bienne. Cette dernière met à disposition du canton de Berne le terrain aux Champs-de-Boujean en droit de superficie non distinct. Le contrat de droit de superficie a été signé le 7 décembre 2021, sous réserve de l'approbation des organes compétents. Il est conclu pour une durée fixe de douze ans et pourra ensuite être prolongé de quinze ans au maximum. La rente du droit de superficie s'élève à 153 718.40 francs par an pour les douze premières années. En cas de prolongation du contrat, le montant de la rente sera augmenté étant donné que la valeur du terrain sera plus élevée. Il passera ainsi de 440 francs le m² à 500 francs le m² pour les dix années suivantes, puis à 560 francs le m² pour les cinq années suivantes, à un taux d'intérêt de 2,75 %. Si le taux de référence actuel de 1,25 % devait augmenter à au moins 2,75 %, le taux d'intérêt pourrait être adapté, si bien que la rente du droit de superficie augmenterait légèrement. La rente du droit de superficie en cas de prolongation ne peut par conséquent pas encore être établie de manière définitive.

Le Conseil de ville de Bienne a approuvé la vente du terrain le 15 décembre 2021, et les citoyennes et citoyens de Bienne ont accepté le projet le 13 février 2022.

Plan de situation de la parcelle cédée en droit de superficie :



Les principaux éléments du contrat sont les suivants :

Surface en droit de superficie	12 704 m ²
Rente de droit de superficie par an	CHF 153 718.40 pour les douze premières années
Valeur du terrain	CHF 5 589 760
Adaptation de la valeur du terrain	En cas de prolongation du droit de superficie après douze ans
Début de l'obligation de paiement	Le jour de l'entrée en force du permis de construire (jusqu'à l'achèvement des travaux, mais au maximum pendant 18 mois, seule la moitié de la rente de droit de superficie est due).
Durée	Douze ans, avec option de prolongation de quinze années supplémentaires avec une rente de droit de superficie plus élevée
Retour légal	Déconstruction de l'ensemble des bâtiments à la fin du droit de superficie, rétablissement de l'état antérieur ; la propriétaire peut renoncer au droit de rétablissement de l'état antérieur)
Conditions Réserve d'approbation et droit de résiliation	Réserve d'approbation des organes compétents de la Ville de Bienne Réserve d'approbation des organes compétents en matière d'autorisation de dépenses (Conseil-exécutif et Grand Conseil) concernant la rénovation du site « rue du Wasen » et/ou l'affectation alternative et la construction de la salle de sport provisoire. Droit de résiliation si la suite de la planification des bâtiments scolaires provisoires montre que ces derniers ne sont pas réalisables et/ou en cas de refus du crédit pour la rénovation des sites « Tilleul au chemin de la Ciblerie 45 » et/ou « École supérieure Bois à la rue de Soleure 102–108 » Arrêtés du Grand Conseil prévus : Tilleul – Crédit d'étude 2026 – Crédit de réalisation 2028 Rue de Soleure – Crédit d'étude 2029 – Crédit de réalisation 2031
Droit de résiliation / réduction de la surface	Dans le cas où les bâtiments scolaires provisoires ne peuvent pas être construits. À la fin de la planification, le canton a le droit de demander une réduction de la surface grevée du droit de superficie.

3.4 Description du projet

Il est prévu d'utiliser des éléments en bois préfabriqués pour le site et la salle de gymnastique provisoires, qui seront construits selon la norme Minergie-P-ECO.

Le site provisoire pour l'enseignement fera l'objet d'une standardisation systématique. Il pourra ainsi être réalisé efficacement sous forme de constructions modulaires (pavillons) avec une grande partie d'éléments de construction préfabriqués identiques, ce qui permettra de réduire les coûts. La standardisation et la pré-fabrication permettent de réduire la durée de la planification et des travaux. La construction modulaire offre la flexibilité nécessaire et permet par exemple d'adapter la taille des locaux grâce à l'ajout ou la suppression de cloisons, ce qui est un avantage notamment en vue des changements d'utilisations prévus. Une

fois que le site de remplacement provisoire à Bienne ne sera plus utilisé, les constructions modulaires pourront être démontées et si nécessaire réinstallées sur un autre site ou être vendues.

La salle de sport double sera construite selon les normes de l'OFSPPO relatives aux surfaces minimales pour l'éducation physique. Les éléments seront systématiquement aménagés le plus simplement possible. La salle doit être construite pour une durée de 25 ans, ce qui correspond à la durée de vie estimée des constructions préfabriquées.

Les deux parties du projet (site de remplacement et salle de sport provisoires) pourront en principe être réalisées en même temps indépendamment l'une de l'autre. Leur simultanéité nécessite toutefois une planification coordonnée, notamment en ce qui concerne l'infrastructure d'équipement.

3.5 Rentabilité et analyse comparative

L'affectation alternative prévue a été comparée avec les bâtiments scolaires provisoires de la ville de Berne (construction modulaire pour l'école obligatoire Brünnen) et de la ville de Zurich (pavillon « Züri-Modular »). Le projet à Bienne se situe dans le cadre budgétaire des objets de comparaison analysés et peut être qualifié d'économique.

Étant donné qu'aucun site définitif n'est disponible pour les salles de sport supplémentaires, une construction préfabriquée simple d'une durée de vie de 25 ans a été choisie comme bâtiment provisoire. Les coûts d'investissement sont légèrement inférieurs à une solution définitive. La période d'utilisation prévue permet de respecter le standard énergétique qui s'applique à partir d'une durée d'exploitation supérieure à trois ans (Minergie-P avec système de ventilation). Compte tenu de la déconstruction probable du bâtiment, une fondation simple a été choisie, ce qui permet d'avoir une construction en surface plus importante.

L'aménagement simple de la salle de gymnastique permet d'amortir entièrement cette dernière pendant sa durée d'utilisation maximale (y compris si la durée du droit de superficie est prolongée). La salle de sport provisoire constitue ainsi une solution économique, dans la mesure où la durée totale du droit de superficie est prise en compte.

En l'absence d'éléments préfabriqués comparables pour une analyse comparative, l'annexe « Benchmark » (en allemand) base son analyse de la rentabilité sur des salles de sport actuelles permanentes.

3.6 Autres solutions et conséquences d'un abandon du projet

Les travaux de rénovation des bâtiments scolaires ne peuvent pas être réalisés sans une interruption partielle de l'exploitation. Si les affectations alternatives ne sont pas coordonnées dans le temps, la planification générale du site de formation de Bienne, avec ses projets de rénovation urgents, ne pourra pas être mise en œuvre.

Il n'existe pas d'autres possibilités d'accueil des sites scolaires. Par exemple, une nouvelle affectation du site de la rue du Wasen 5 ne sera possible qu'une fois la rénovation totale achevée. Une affectation alternative sera toutefois déjà nécessaire durant les travaux de rénovation de la rue du Wasen afin de déplacer une partie des activités d'enseignement. Compte tenu des besoins durables en matière de locaux, par exemple pour le CEFF, une réutilisation de la rue du Wasen 5 comme affectation alternative n'est pas une option à envisager en priorité.

L'utilisation des parcelles libérées suite à l'abandon du projet Axe ouest, à savoir sur le site Bürer, a été examinée. Ce site revêt une importance stratégique compte tenu de sa proximité avec le gymnase des Prés-de-la-Rive ; il doit être développé à long terme et les biens actuels optimisés. Le site n'est toutefois

pas disponible à temps pour répondre au besoin urgent d'une affectation alternative ou d'une construction de salle de sport provisoire.

Si la situation de salles de sport de Bienne ne s'améliore pas, il ne sera plus possible d'assurer sur le long terme la tenue des cours d'éducation physique au gymnase. D'autres solutions, comme la location d'infrastructures scolaires et sportives supplémentaires, ont été examinées, mais ne peuvent pas être mises en œuvre faute d'offre existante.

4. Répercussions financières

4.1 Dépenses uniques pour l'affectation alternative et la salle de sport provisoire

Niveau des prix au 1^{er} avril 2021, indice des prix de la construction dans l'Espace Mittelland, 126,4 points

Coûts totaux			CHF	3 980 000
Affectation alternative			CHF	3 030 000
Avant-projet et projet de construction	CHF	1 800 000		
Procédure de permis de construire	CHF	140 000		
Appels d'offres	CHF	1 090 000		
Salle de sport provisoire			CHF	950 000
Avant-projet et projet de construction	CHF	565 000		
Procédure de permis de construire	CHF	45 000		
Appels d'offres	CHF	340 000		
Montant déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon les articles 143 et 147, alinéa 3 OFP			CHF	3 980 000
Dépenses uniques à approuver			CHF	3 980 000

Il s'agit de dépenses nouvelles et uniques au sens des articles 46 et 48, alinéa 1 LFP.

Le présent arrêté autorise les coûts supplémentaires liés au renchérissement (art. 151 OFP).

4.2 Dépenses périodiques pour la rente du droit de superficie

Rente du droit de superficie annuelle	CHF	153 719
Dépenses annuelles à approuver	CHF	153 719

Il s'agit de dépenses périodiques et nouvelles au sens des articles 47 et 48, alinéa 1 LFP.

L'autorisation de dépenses est limitée à douze ans conformément à la durée du contrat constitutif de droit de superficie.

Entre l'entrée en force du permis de construire et l'achèvement des travaux, mais au maximum pendant 18 mois, seule la moitié de la rente du droit de superficie devra être payée.

4.3 Dépenses à approuver et montant déterminant du crédit

a) Dépenses périodiques	CHF	153 719
b) Dépenses uniques	CHF	3 980 000

Conformément à l'article 147, alinéa 3 OFP, les dépenses uniques sont déterminantes pour l'organe compétent en matière d'autorisation de dépenses. Le Grand Conseil est compétent dans le cas présent.

4.4 Financement

Les dépenses sont inscrites au budget et au plan intégré mission-financement de la Direction des travaux publics et des transports. Il s'agit d'un crédit d'engagement au sens de l'article 50 LFP, qui sera en principe relayé par les paiements prévus au chiffre 4 du projet d'arrêté.

4.5 Coûts d'investissement et écart par rapport au plan cantonal d'investissement intégré

Les coûts totaux pour l'affectation alternative et la salle de gymnastique provisoire sont estimés à environ 52,3 millions de francs. Sur ce total, 39,9 millions de francs sont destinés à l'affectation alternative (y compris aménagements extérieurs et travaux de démontage) et 12,4 millions de francs à la salle de sport provisoire (y compris travaux de démontage).

Un montant de 38 millions de francs (35 millions de francs pour l'affectation alternative et 3 millions de francs pour la salle de sport provisoire) est inscrit dans le plan d'investissement intégré du 18 août 2021. L'écart de 14,3 millions de francs par rapport aux coûts totaux s'explique par les frais de déconstruction de l'ensemble des bâtiments d'environ 3,5 millions de francs pris en compte postérieurement et par la concrétisation de la salle de sport provisoire. À l'origine, il était prévu de construire une halle gonflable provisoire destinée à être utilisée sur une courte durée. La construction avec des éléments en bois finalement prévue permet de tabler sur une durée de vie de 25 ans, ce qui offre au canton la marge de manœuvre nécessaire pour la réalisation d'une solution définitive. Le contrat de superficie conclu avec la Ville de Bienne exclut le recours à une solution durable impliquant une halle gonflable, principalement pour des raisons énergétiques.

Il est prévu de faire figurer l'affectation alternative dans la « priorisation des investissements dans le bâtiment » du Conseil-exécutif en tant qu'affaire clé. La salle de sport, dont le montant initial est estimé à environ 3 millions de francs, figure également dans la priorisation, mais n'est pas inscrite séparément en tant qu'affaire clé. Dans le cadre de cette priorisation, la réalisation de l'affectation provisoire a été reportée de deux ans, en même temps que la rénovation totale de la rue du Wasen,

Une demande pour intégrer les moyens supplémentaires dans le plan d'investissement intégré sera formulée lors du prochain processus de planification.

Le crédit d'étude pourra être approuvé à condition que les moyens supplémentaires (14,3 millions de francs) soient intégrés dans le plan d'investissement intégré. Le plan d'investissement intégré est adopté au moment de l'expiration du référendum financier.

4.6 Coûts induits

L'étude de projet n'entraîne pas de coûts induits directs. Les installations supplémentaires nécessaires figureront dans la demande de crédit de réalisation. Elles sont estimées à environ 350 000 francs. Le mobilier nécessaire à l'enseignement pour la première utilisation de l'affectation alternative sera repris du site de la rue du Wasen.

5. Calendrier

Les travaux de planification sont programmés de telle sorte que l'affectation alternative et la salle de sport provisoire soient prêtes d'ici le début des travaux de rénovation du Centre de formation professionnelle CFP (rue du Wasen) à l'été 2027.

Appel d'offres pour la planification :	novembre 2022
Étude de projet :	octobre 2024
Demande de permis de construire :	mars 2025
Crédit de réalisation AGC :	juin 2025
Travaux préparatoires :	juin 2026
Réalisation :	juin 2026 – juillet 2027

6. Proposition

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

Pièce jointe

- Projet d'arrêté

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

- Analyse comparative
- Aperçu de la planification globale du portefeuille de formation de Bienne
- Contrat de droit de superficie