

Mercredi (matin) 16 septembre 2015

Interpellations de la Direction des travaux publics, des transports et de l'énergie

79 2015.RRGR.99 Interpellation 042-2015 Brand (Münchenbuchsee, UDC) Conformité au prix du marché des loyers payés par le canton

N° de l'intervention: 042-2015
Type d'intervention: Interpellation
Déposée le: 22.01.2015
Déposée par: Brand (Münchenbuchsee, UDC) (porte-parole)
Cosignataires: 0
N° d'ACE: 753/2015 du 17 juin 2015
Direction: TTE

Conformité au prix du marché des loyers payés par le canton

La délibération du rapport « Audit interne de la conformité au prix du marché des loyers payés par le canton » en novembre dernier a suscité diverses questions qui ne sont toujours pas réglées.

Dans ces conditions, le Conseil-exécutif est prié de répondre aux questions suivantes :

1. Parmi les contrats de bail mentionnés dans le rapport, quels sont ceux qui ont été conclus sous la pression des circonstances (calendrier, position de négociation défavorable) ?
2. Que pense faire le Conseil-exécutif pour éviter à l'avenir de devoir agir dans l'urgence ?
3. Comment expliquer la différence entre le loyer du 7, Marktgasse à Langnau (290.- CHF le m²) et celui de la Laupenstrasse à Berne (280.- CHF le m²) ?
4. Que signifie « aménagé pour répondre aux besoins des utilisateurs » en général et dans le cas du 18, Laupenstrasse ?
5. Comment se présente le contrat de bail de l'école professionnelle d'administration bwd située près du Centre du Wankdorf par rapport à celui de l'école Feusi située tout près ?
6. Comment se présente le contrat de bail du tribunal régional situé au 34, Effingerstrasse ?

Réponse du Conseil-exécutif

1. Les prix au mètre carré élevés sur lesquels portent les 17 contrats de bail mentionnés dans le rapport sont principalement dus à des aménagements spécifiques au locataire (avec une brève durée d'amortissement) et cette explication vaut pour 13 d'entre eux. Pour ce qui est des trois contrats à la Hallerstrasse 6 et 8 à Berne, il a fallu reprendre des contrats de bail dont les conditions n'ont pas pu être améliorées par des négociations ultérieures. Ce n'est que pour le bail à la Neubrückstrasse 166 à Berne (projet Police Bern) que le prix de location a pu être réduit après coup. Il n'y a eu pression du calendrier que pour les objets sis à la Laupenstrasse 18/18a à Berne, à la rue du Contrôle 20 à Bienne, à la Marktstrasse 7 à Langnau et à la rue Centrale 33 à Moutier.
2. Les unités administratives ont été informées qu'en cas de changements des besoins, il fallait également tenir compte de la faisabilité en termes de calendrier afin d'éviter d'avoir à agir dans l'urgence. Outre la situation du marché sur le moment, le choix du site et de l'objet restent déterminants. Il faut, lors de l'élaboration de nouveaux projets de lois ou de révisions, en vérifier les effets sur les besoins en locaux en suivant une procédure standard.
3. Le loyer net de quelque 290 francs suisses par m² et par an pour l'objet loué à la Markt-strasse 7 à Langnau comprend les remboursements annuels pour les aménagements des locaux. Ils doivent être effectués jusqu'à fin janvier 2025 (première période de bail fixe). Par la suite, le loyer diminuera sensiblement. En cas de prolongation du contrat de bail jusqu'au 31 janvier 2030, un loyer net de 165 francs par m² et par an a été convenu, et un loyer de 135 francs en cas de

- prolongation ultérieure jusqu'au 31 janvier 2035. Dans le cas de la Laupenstrasse 18 à Berne, le prix de location de 280 francs le mètre carré comprend uniquement la location du gros œuvre.
4. Par « aménagé pour répondre aux besoins des utilisateurs », on entend transformer ou adapter des surfaces de location pour satisfaire aux demandes spécifiques des utilisateurs des unités administratives. La plupart des objets de location consistent en des surfaces de bureaux ou des surfaces artisanales, ou uniquement en du gros œuvre dans certains cas. A la Laupenstrasse 18 (Office de l'état civil et centre de documents d'identité de Berne), il a fallu installer un ascenseur supplémentaire (ascenseur extérieur pour fauteuils roulants). Cela a nécessité d'adapter la façade du bâtiment et de construire une cage d'ascenseur supplémentaire (façade spéciale). Il a également fallu aménager des guichets, installer des cloisons de séparation acoustique, une signalétique, des dispositifs d'entreposage et d'archivage et des installations sanitaires supplémentaires.
 5. Le centre de formation *Bildungszentrum für Wirtschaft und Dienstleistung* bwd est une association de droit privé depuis 2013 et l'école *Feusi* un prestataire de formation privé. Dans les deux cas, les conditions actuelles de location ne sont pas connues.
 6. Les locaux de l'Effingerstrasse 34 à Berne sont utilisés par le Tribunal régional et l'Autorité régionale de conciliation de Berne-Mittelland et ont été aménagés pour répondre spécifiquement aux besoins des utilisateurs, ce qui a entraîné des charges d'intérêt et d'amortissement supplémentaires de 57 francs par m² et par an sur cinq ans. Ces dernières ont expiré au 31 mars 2015. L'ancien prix au mètre carré de 344.85 francs par an pour une surface totale de 5280 m² a depuis été réduit à 287.90 francs par m² et par an et se situe ainsi pour ce site nettement au-dessous du quantile des 90 pour cent tiré des chiffres comparatifs de Wüest & Partner.