



Rapport

Date de la séance du CE : 18 août 2021
Direction : Direction des travaux publics et des transports
N° d'affaire : 2021.BVD.2750
Classification : Non classifié

Bienne, chemin du Coin 8, nouveau site pour l'APEA de Biel/Bienne, crédit d'engagement pour le loyer, les aménagements spécifiques au locataire et l'équipement

Table des matières

1.	Synthèse	2
2.	Bases légales	2
3.	Description de l'affaire	2
3.1	Contexte	2
3.1.1	Tâches de l'Autorité de protection de l'enfant (APEA)	2
3.1.2	Surfaces utilisées actuellement	3
3.2	Besoins	4
3.3	Objet loué – nouveau site au chemin du Coin 8	4
3.4	Aménagements locatifs (à la charge de la DTT)	5
3.5	Equipements spécifiques aux utilisateurs et utilisatrices (à la charge de la DIJ)	6
3.6	Loyer, conformité au prix du marché et économies	7
3.7	Calendrier	7
4.	Répercussions financières	7
4.1	Aperçu des dépenses périodiques (loyer et charges)	7
4.2	Aperçu des dépenses uniques pour les aménagements locatifs et l'équipement	8
4.3	Financement	9
5.	Proposition	9

1. Synthèse

Les Autorités de protection de l'enfant (APEA) accomplissent les tâches qui leur sont attribuées dans le domaine de la protection de l'enfant et de l'adulte par le Code civil suisse (CC), la loi sur la protection de l'enfant et de l'adulte (LPEA) et la loi sur la stérilisation.

Depuis sa création en 2013, l'APEA de Biel/Bienne est hébergée dans un immeuble loué à la rue Centrale 63 à Bienne. Elle a débuté avec 17 collaborateurs et collaboratrices et emploie aujourd'hui 30 personnes. Pour pallier le manque de surfaces, des locaux supplémentaires ont été loués à d'autres étages du bâtiment et dans deux autres bâtiments situés à quelques minutes à pied du site principal. A l'expiration du contrat de bail à durée fixe du site principal, l'APEA doit être réunie sur un nouveau site.

Il n'existe aucune surface appropriée appartenant au canton, raison pour laquelle il est nécessaire de louer dès le 1^{er} avril 2022 au chemin du Coin 8 à Bienne/Boujean 994 m² de surfaces de bureaux et 196 m² de surfaces d'archives. La résiliation des locations des sites actuels permettra d'économiser, après déduction des frais de location du nouveau site, environ 109 750 francs par an.

Le crédit demandé comprend des dépenses annuelles périodiques pour le loyer et les charges d'un montant de 159 960 francs et des dépenses uniques en 2022 pour les aménagements locatifs à hauteur de 1 635 000 francs (à la charge de la DTT) ainsi que les frais de déménagement et d'équipement spécifiques aux utilisateurs et utilisatrices d'un montant de 200 000 francs (à la charge de la DIJ):

L'emménagement dans les nouveaux locaux est prévu à partir de décembre 2022. Un loyer réduit a été négocié jusqu'à l'emménagement.

2. Bases légales

- Code civil suisse (CC ; RS 101), articles 440 ss
- Loi sur la protection de l'enfant et de l'adulte (LPEA ; RSB 213.316), articles 2 ss
- Ordonnance du 18 octobre 1995 sur l'organisation et les tâches de la Direction des travaux publics et des transports (Ordonnance d'organisation DTT, 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

3.1.1 Tâches de l'Autorité de protection de l'enfant (APEA)

L'Autorité de protection de l'enfant (APEA) de Biel/Bienne fait partie de la Direction de l'intérieur et de la justice (DIJ). Les APEA accomplissent les tâches qui leur sont attribuées dans le domaine de la protection de l'enfant et de l'adulte par le Code civil suisse (CC), la loi sur la protection de l'enfant et de l'adulte (LPEA) et la loi sur la stérilisation. Il s'agit d'autorités interdisciplinaires qui comptent trois membres au minimum et qui sont dotées de leur propre secrétariat. Ce dernier soutient les autorités et se compose d'un service socio-juridique, d'une chancellerie et d'un service de révision.

L'APEA de Biel/Bienne accomplit les tâches suivantes dans le domaine de la protection de l'enfant et de l'adulte : réception des avis de détresse et investigations, prises de décisions concernant des mises en danger du bien-être d'enfants ou de mises en danger d'adultes, mises en place de curatelles, mise à disposition d'autres aides, surveillance des mandats assumés par des mandataires professionnels et privés, contrôle des rapports et des comptes périodiques, modifications ou suppressions de mesures, règlement de questions relatives aux enfants comme des clarifications concernant la paternité et la réglementation de l'entretien, réglementation du droit de visite, réglementation et attribution de l'autorité parentale ainsi que contrôle des biens de l'enfant. Dans le domaine de la protection de l'adulte, les tâches comprennent également l'établissement, la surveillance et la suppression des placements à des fins d'assistance, la validation des mandats pour cause d'incapacité et l'examen des directives anticipées des patients. Par ailleurs, les mandataires professionnels et privés ainsi que les proches parents sont conseillés, accompagnés et informés.

L'APEA de Biel/Bienne est animée : ses guichets sont très fréquentés et les parents, enfants ou adultes y sont entendus personnellement. Les échanges réguliers avec les organisations partenaires (services sociaux, services psychologiques pour enfants et adolescents, police, psychiatres, maisons d'accueil pour femmes, tribunaux, préfectures, curateurs et curatrices privés ainsi que services de consultation) représentent une part essentielle des tâches d'une APEA. L'APEA de Biel/Bienne est régulièrement engagée dans des discussions complexes et exigeantes et est souvent confrontée au comportement potentiellement dangereux ou agressif de la clientèle. C'est la plus importante des 11 APEA du canton de Berne et la seule à être bilingue.

3.1.2 Surfaces utilisées actuellement

Depuis sa création en 2013, l'APEA de Biel/Bienne a connu une croissance continue et emploie aujourd'hui environ 30 collaborateurs et collaboratrices. Le siège principal de l'APEA de Biel/Bienne est situé à la rue Centrale 63. Des surfaces supplémentaires ont été louées à d'autres étages du bâtiment de la rue Centrale 63 ainsi qu'à la rue Centrale 63c et à la rue de Nidau 15.

Vue d'ensemble des contrats de bail :

Site/Adresse	Surface en m ²		Loyer brut annuel en CHF	Durée/Résiliation
Rue Centrale 63/1 ^{er} étage	bureaux	646	169 483.80	Durée fixe jusqu'au 31.12.2022
Rue Centrale 63/ sous-sol	archives	90		
Rue Centrale 63/ 3 ^e étage	bureaux	92	21 057.85	Durée fixe jusqu'au 31.10.2022, résiliation par le bailleur au 30.09.2021
Rue Centrale 63/ 3 ^e étage	bureaux	31	7 796.40	Durée illimitée, résiliation par le bailleur au 31.01.2022
Rue Centrale 63c/ 5 ^e étage	bureaux	133	37 772.00	Durée fixe jusqu'au 31.12.2022
Rue de Nidau 15/ 3 ^e étage	bureaux	210	33 600.00	Droit de résiliation unilatéral au 31.1.2023
Total	bureaux	1 112	269 710.05	
	archives	90		

La surface actuelle totale est de 1202 m² (1112 m² pour des bureaux et 90 m² pour des archives). Le loyer total (brut) actuel s'élève à 269 710 francs par an. En raison du besoin que le bailleur peut avoir d'utiliser lui-même les locaux, celui-ci a résilié le bail des surfaces louées au 3^e étage. Des surfaces de remplacement sont actuellement cherchées dans le bâtiment. Tous les baux pourront être résiliés dans les délais en vue du déménagement au chemin du Coin 8.

Les locaux actuels seront libérés à l'échéance des délais convenus.

3.2 Besoins

L'APEA de Biel/Bienne est actuellement répartie sur différents étages et sites, ce qui complique considérablement la collaboration. Afin d'assurer un flux opérationnel optimal au sein de l'APEA et d'améliorer ainsi l'efficacité des processus de travail et la prise en charge des clients, il est judicieux de disposer de surfaces contiguës. Un site commun encourage également le principe de l'interdisciplinarité des autorités spécialisées demandé par le Code civil.

Le nouveau site devra être accessible sans obstacles et être pourvu d'entrées séparées pour la clientèle et le personnel. Pour des raisons de sécurité, la zone accessible au public doit être séparée de la zone réservée au personnel. Pour pouvoir gérer le grand nombre de dossiers actifs en cours, il est nécessaire de disposer, outre d'une salle d'archives facilement accessible pour les dossiers inactifs, d'une grande salle supplémentaire pour les archives courantes dans la zone des bureaux.

Il est également important pour l'APEA que l'entrée soit accueillante et qu'elle comporte une salle d'attente et un espace de jeu pour les enfants. Le guichet doit respecter les directives de la DIJ en matière de sécurité (« Einheitliche betriebsspezifische Sicherheitsanforderungen KESB, RSTA, BAKA, ASV ») et bénéficier du niveau de sécurité 3 (élevé).

3.3 Objet loué – nouveau site au chemin du Coin 8

Le nouveau site se trouve dans le quartier résidentiel et commercial de Boujean, dans la ville bilingue de Bienne. Cette dernière bénéficie d'une très bonne desserte régionale et suprarégionale en bus et en train. La nouvelle autoroute en direction de Soleure offre un accès rapide en voiture également. Berne est accessible via l'autoroute E27.

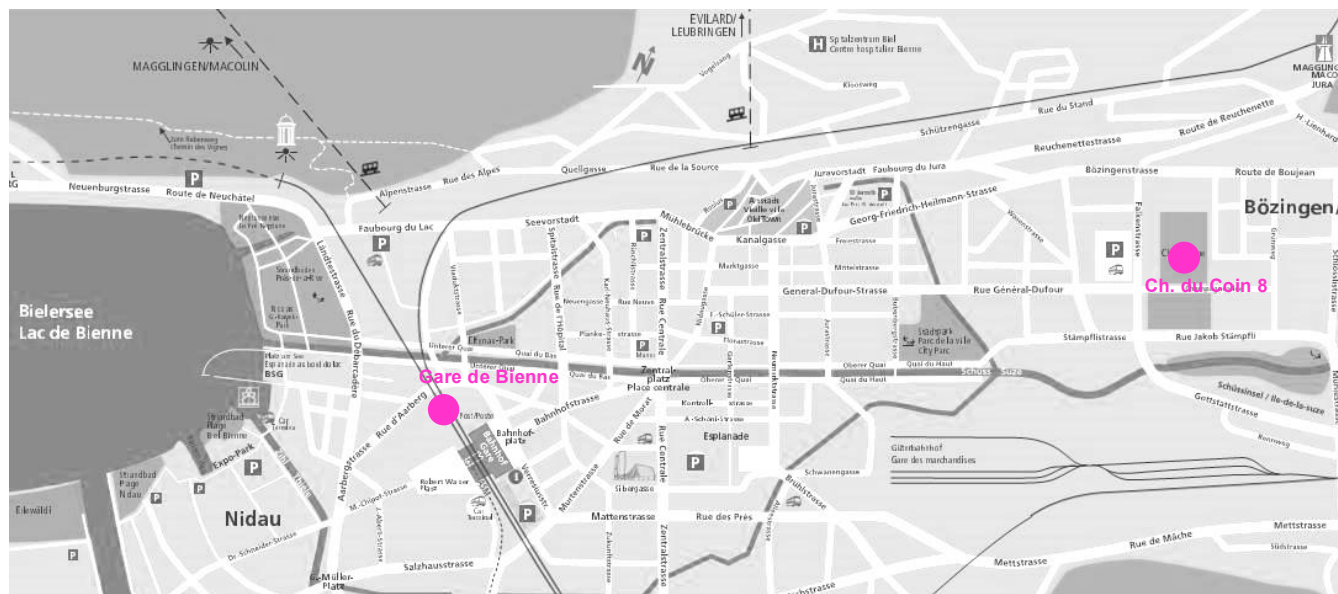
Le bâtiment dispose de places de stationnement pour les voitures ainsi que pour les vélos et les vélomoteurs.

Le bâtiment sis au chemin du Coin 8 est bien connu en ville de Bienne. Entourant une cour intérieure particulièrement spacieuse, la construction ouverte donne accès à une place de stationnement qui s'intègre harmonieusement au bâtiment.

L'objet loué est parfaitement adapté aux besoins de l'APEA. Les pièces sont d'un seul tenant, lumineuses et, grâce à la structure porteuse, ouvertes et très flexibles d'utilisation.

Les bureaux loués, d'une surface de 994 m², sont situés au premier étage. Le deuxième sous-sol offre une surface de 196 m² pour les archives.

Aperçu du site du chemin du Coin 8 à Bienne/Boujean



3.4 Aménagements locatifs (à la charge de la DTT)

La surface louée permet de répondre parfaitement aux besoins des utilisateurs et utilisatrices. Grâce à la structure porteuse ouverte du bâtiment, les équipements spécifiques à l'exploitation peuvent être aménagés de manière flexible et personnalisée. Les aménagements locatifs suivants seront réalisés :

- Les bureaux seront disposés par section le long des façades. Ils seront séparés de la zone d'infrastructures par des cloisons légères. La partie supérieure de ces cloisons sera vitrée afin de conserver la qualité de la hauteur sous plafond et de permettre à la lumière du jour de pénétrer profondément dans le bâtiment.
- La zone des infrastructures, qui comprendra un local pour le stockage du matériel, une salle pour les archives courantes ainsi qu'une bibliothèque et une salle de réunion, sera située au milieu du bâtiment.
- La sécurité revêt une grande importance pour les APEA. C'est pourquoi il est crucial que les locaux soient pourvus d'une zone destinée à la clientèle et d'une zone réservée au personnel. Les nouvelles surfaces seront désormais accessibles depuis la cage d'escalier via deux entrées distinctes, dont l'une sera destinée à la clientèle. Cela permettra ainsi de mettre en œuvre de manière optimale les prescriptions en matière de sécurité.
- La zone d'accueil constituera le centre de communication entre la chancellerie et la zone publique. Cette dernière donnera un accès direct aux toilettes visiteurs, qui seront sans obstacles. Cette zone permettra également de rejoindre la grande salle de conférence, qui sera destinée aux réunions avec les services sociaux de l'ensemble des arrondissements des APEA, les tribunaux ou la police pour des séances de réseau. Cette pièce pourra également être utilisée comme salle de pause et sera équipée d'une petite cuisine.

Les aménagements locatifs ne font pas l'objet d'une obligation de déconstruction.

Le bailleur fera installer à ses frais un ascenseur dans la cage d'escaliers de l'immeuble afin de permettre un accès sans obstacles au nouveau site de l'APEA.

Plan du nouveau site de l'APEA de Biel/Bienne



994 m² de surfaces louées pour des bureaux au 1^{er} étage

Aménagements actuels

Nouveaux aménagements

Démolitions

3.5 Equipements spécifiques aux utilisateurs et utilisatrices (à la charge de la DIJ)

Une grande partie du mobilier existant pourra être réutilisé. Les nouveaux postes de travail au chemin du Coin 8 nécessiteront toutefois quelques ajouts et optimisations, comme de nouveaux meubles pour photocopieurs ou des corps de bureaux qui soient compatibles avec les bureaux réglables en hauteur utilisés depuis quelques années. Par ailleurs, du mobilier sera nécessaire pour les salles de conférence et de réunion prévues ainsi que pour les nouvelles zones de rencontre. En outre, l'infrastructure interne des archives engendrera des coûts supplémentaires : les archives courantes nécessiteront de nouveaux meubles, car le mobilier existant n'est pas adapté. Une grande partie de l'infrastructure spécifique aux

utilisateurs et utilisatrices, comme les projecteurs, arrive en fin de cycle de vie et sera donc remplacée lors du déménagement.

3.6 Loyer, conformité au prix du marché et économies

Le contrat de bail a été signé le 1^{er} juin 2021 sous réserve de l'approbation de l'organe compétent en matière financière. Les locaux doivent être loués à partir du 1^{er} avril 2022 pour une première durée fixe de dix ans et neuf mois, jusqu'au 31 décembre 2032, avec une option de prolongation pour une durée fixe supplémentaire de cinq ans (jusqu'au 31 décembre 2037). La location pourra ensuite être prolongée pour une durée indéterminée avec un droit de résiliation à chaque fin de mois (sauf décembre) moyennant un préavis de douze mois. Le loyer annuel se monte à 159 960 francs, TVA et charges comprises.

Le coût net de la location au m² est de 120 francs par an. L'objet peut être qualifié d'optimal en termes de loyer par rapport aux surfaces de bureaux et aux surfaces commerciales de la région de Bienne. Le prix moyen au mètre carré pour des surfaces de bureaux brutes dans la région de Bienne s'élève à 160 francs nets par an. Ce montant correspond à la médiane des loyers pour des surfaces brutes selon le monitoring actuel de Wüest & Partner.

D'autres offres ont été recueillies et variaient entre 150 et 290 francs nets par m² et par an. La qualité et la configuration des locaux n'étaient toutefois en rien comparables. De plus, au vu des besoins particuliers de l'APEA, il est probable que des travaux de construction seraient aussi nécessaires sur les autres sites.

Par rapport au loyer des locaux actuels, qui s'élève à 269 710 francs, la nouvelle location permettra d'économiser environ 109 750 francs par an. Même en tenant compte des amortissements annuels de 163 500 francs, le loyer est économique. D'une part, il existe une option de prolongation du bail de cinq ans. D'autre part, les amortissements sont compensés par des économies de loyer substantielles et des avantages importants pour l'exploitation de l'APEA.

3.7 Calendrier

Début de la location	1 ^{er} avril 2022
Etude de projet	janvier 2022 à juin 2022
Réalisation des aménagements locatifs	juillet 2022 à novembre 2022
Emménagement	décembre 2022

4. Répercussions financières

4.1 Aperçu des dépenses périodiques (loyer et charges)

Niveau des prix : le loyer brut se base sur l'indice suisse des prix à la consommation de l'Office fédéral de la statistique en mars 2021. Il peut être adapté chaque année à 100 % à l'indice suisse des prix à la consommation actuel.

Loyer annuel	CHF	159 960
comprenant :		
Loyer net pour les bureaux et les archives	CHF	131 280

Acompte pour les charges	CHF	27 240
Loyer pour deux places de stationnement	CHF	1440
Montant total à approuver	CHF	159 960

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

Le loyer brut annuel s'élève à 159 960 francs. Du 1^{er} avril au 31 décembre 2022, le loyer sera réduit à 93 600 francs.

Le présent arrêté autorise, outre les coûts supplémentaires liés au renchérissement (art. 54, al. 3 LFP et art. 151 OFP), les adaptations usuelles unilatérales du loyer et des charges par le bailleur pendant la procédure d'autorisation de dépenses en cours conformément au droit du bail. Le canton, en signant le contrat de bail, accepte les clauses d'adaptation qui y figurent généralement de nos jours.

Les locaux doivent être loués pour une première durée fixe de dix ans et neuf mois, jusqu'au 31 décembre 2032, avec une option de prolongation pour une durée fixe supplémentaire de cinq ans (jusqu'au 31 décembre 2037). La location pourra ensuite être prolongée pour une durée indéterminée.

4.2 Aperçu des dépenses uniques pour les aménagements locatifs et l'équipement

Niveau des prix du 1^{er} octobre 2020, indice des prix de la construction pour l'Espace Mittelland, 124,5 points, TVA comprise.

Coûts totaux	CHF	1 835 000
dont		
Aménagements locatifs, imprécision du devis incluse (à la charge de la DTT OIC)	CHF	1 635 000
Equipement (à la charge de la DIJ OSR)	CHF	200 000
Montant déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 143 OFP	CHF	1 835 000
Crédit à approuver	CHF	1 835 000

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

L'arrêté autorise les coûts supplémentaires liés au renchérissement (art. 151 OFP).

Dépenses à approuver et montant déterminant

a) Dépenses périodiques	CHF	159 960
b) Dépenses uniques	CHF	1 835 000

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.

4.3 Financement

Il s'agit d'un crédit d'engagement au sens de l'article 50 LFP, qui sera relayé par les paiements prévus au chiffre 4 du projet d'arrêté. Ces derniers sont inscrits aux budgets et aux plans financiers de la Direction de l'intérieur et de la justice et de la Direction des travaux publics et des transports.

5. 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) :

- Contrat de bail (le projet fait l'objet d'une procédure de co-rapport)