

Rapport

Date de la séance du CE: 27 novembre 2019
Direction: Direction des travaux publics, des transports et de l'énergie
N° d'affaire: 2019.BVE.11045
Classification: Non classifié

Autorisations de dépenses à renouveler pour la prolongation de locations cantonales relevant de la compétence du Grand Conseil ; Arrêté collectif 2020 sur les crédits d'engagement

Table des matières

1	Synthèse	3
2	Bases légales.....	3
3	Description de l'affaire	3
3.1	Rappel.....	3
3.2	Limitation de la durée des autorisations de dépenses / Contrats de bail de durée illimitée.....	3
3.3	Coûts supplémentaires liés au renchérissement et définissables unilatéralement par les bailleurs	4
3.4	Regroupement des arrêtés de dépenses	4
3.5	Informations détaillées sur les contrats de bail.....	4
3.6	Conformité au prix du marché.....	4
3.7	Remplacements à court terme ou changements d'affectation	4
4	Demandes de crédit.....	5
4.1	Locations dont les autorisations de dépenses arrivent à échéance	5
4.1.1	Berne, Zikadenweg 35 a+b	5
4.1.2	Moutier, rue Centrale 33	6
4.1.3	Berne, Münstergasse 45/47	7
4.2	Locations avec option de prolongation ou reconduction tacite	7
4.2.1	Tramelan, chemin des Lovières 4	7
4.2.2	Berthoud, Zähringerstrasse 15.....	8
4.3	Contrats de bail à renouveler ou à compléter par des avenants.....	9
4.3.1	Berne, Weltpoststrasse 5.....	9



4.3.2	Berne, Effingerstrasse 34	9
4.4	Autorisations de dépenses dont la durée doit encore être fixée	10
4.4.1	Berne, Bremgartenstrasse 37	10
4.4.2	Berne, Hallerstrasse 8/10	11
4.4.3	La Neuveville, chemin des Vergers 20.....	11
4.4.4	Ostermundigen, Milchstrasse 9 (anciennement Forelstrasse 1).....	12
4.4.5	Ostermundigen, Milchstrasse 10.....	12
4.4.6	Berne, Fabrikstrasse 2.....	13
4.4.7	Berne, Murtenstrasse 35.....	14
4.4.8	Biel/Bienne, Haute-Route 74/80.....	14
5	Répercussions financières, répercussions sur l'organisation, le personnel, l'informatique et les locaux	15
5.1	Récapitulatif des coûts.....	15
5.2	Financement.....	15
6	Compétence financière	15
7	Alternatives et conséquences en cas de rejet.....	16
8	Proposition.....	16

1 Synthèse

Depuis la session de mars 2017, un arrêté collectif est soumis au Grand Conseil chaque année (en règle générale à la session de printemps) concernant les locations cantonales pour lesquelles il faut renouveler l'arrêté en raison de l'expiration des autorisations de dépenses, d'options contractuelles de prolongation ou de mises à jour de contrats de bail. L'arrêté collectif ci-joint s'inscrit dans la même démarche que les précédents. Il contient en outre les autorisations de dépenses illimitées dans le temps dont la durée doit encore être fixée.

Les quinze demandes de crédit ci-dessous portent sur des locations cantonales soumises au Grand Conseil, lesquelles requièrent de nouvelles autorisations de dépenses à partir de 2020. Comme les années précédentes, elles sont, pour des raisons d'efficacité, regroupées dans un arrêté collectif. Cela n'affecte en rien la compétence du Grand Conseil de statuer sur chaque demande de crédit séparément.

2 Bases légales

- 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
- Ordonnance du 18 octobre 1995 sur l'organisation et les tâches de la Direction des travaux publics, des transports et de l'énergie (Ordonnance d'organisation TTE, OO TTE ; RSB 152.221.191), article 14

3 Description de l'affaire

3.1 Rappel

Pour pouvoir héberger tous les services de l'administration cantonale, le canton de Berne doit également louer des immeubles. Aujourd'hui, le portefeuille de ses locations porte sur 281 sites avec au total 525 contrats de bail. Depuis le dernier arrêté collectif, le nombre de contrats de bail de l'Office des immeubles et des constructions a de nouveau baissé. Ce léger repli est entre autres à mettre au compte de l'abandon de sites et à la couverture du besoin en surfaces dans des immeubles cantonaux. Cette démarche coïncide avec les principes qui sous-tendent la stratégie immobilière du canton.

Les dépenses pour les loyers sont réputées périodiques et nouvelles au sens des articles 46 et 48, alinéa 1 LFP. Cela concerne aussi les locations cantonales existantes pour lesquelles il faut renouveler l'arrêté en raison de l'expiration des autorisations de dépenses, d'options contractuelles de prolongation ou de mises à jour de contrats de bail. Dans ces cas-là, il y a une marge de manœuvre par rapport à la décision, parce qu'en principe, les contrats de bail sont résiliés et qu'il serait possible de renoncer à les reconduire.

3.2 Limitation de la durée des autorisations de dépenses / Contrats de bail de durée illimitée

En vertu de l'article 154a, les autorisations de dépenses concernant les dépenses périodiques doivent être accordées pour une durée limitée, généralement de cinq ans, au maximum de dix ans, pour autant que les circonstances du cas particulier n'exigent pas une durée plus longue. Les contrats de bail pour les loyers cantonaux sont toutefois normalement prévus sur le long terme (contrats de bail de durée illimitée, en partie avec une durée minimale ferme).

3.3 Coûts supplémentaires liés au renchérissement et définissables unilatéralement par les bailleurs

L'arrêté collectif ci-joint 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 frais accessoires par les bailleurs pendant la procédure d'autorisation de dépenses en cours conformément au droit du bail. Le canton, en signant des contrats de bail, accepte les clauses d'adaptation qui y figurent généralement de nos jours

3.4 Regroupement des arrêtés de dépenses

Pour certains immeubles, il existe plusieurs contrats qui ont été conclus à différents moments et les autorisations de dépenses portent en partie sur une durée illimitée et en partie sur une durée limitée. La prolongation actuellement nécessaire de ces autorisations de dépenses doit être l'occasion de les regrouper, de les limiter dans le temps et de les renouveler de façon uniforme.

3.5 Informations détaillées sur les contrats de bail

Tous les contrats de bail sont des contrats de droit privé et reposent sur un rapport de confiance entre le canton et les bailleurs. Afin de poursuivre une bonne collaboration avec ceux-ci, les explications pour chaque demande de crédit ne contiennent aucune information sur les bailleurs. Tous les documents nécessaires seront présentés au besoin à la commission consultative du Grand Conseil.

3.6 Conformité au prix du marché

Les loyers font régulièrement l'objet d'un audit de conformité au prix du marché et les possibilités admises par le droit du bail pour faire baisser les prix sont exploitées systématiquement. Les analyses du marché sont positives pour chacune des présentes autorisations de dépenses à renouveler. Elles se fondent en particulier sur l'évaluation de Wüest Partner AG. Le monitoring immobilier de cette société est considéré comme un outil reconnu et éprouvé dans la branche. En tenant compte des spécificités liées au site et à l'utilisation, les loyers de l'ensemble des objets en location sont conformes au marché.

3.7 Remplacements à court terme ou changements d'affectation

Pour pouvoir réagir en temps utile si nécessaire, le remplacement à court terme, possible contractuellement, de certains contrats de bail ne figurant pas dans l'arrêté collectif ci-joint ou des changements d'affectation restent réservés pendant la durée des autorisations de dépenses demandées.

4 Demandes de crédit

Les demandes de crédit regroupées chaque année dans un arrêté collectif pour les locations cantonales se répartissent généralement en quatre catégories :

- a) locations cantonales pour lesquelles les autorisations de dépenses arrivent à échéance en 2021 (ou en 2022 dans certains cas particuliers, cf. points 4.1.1 et 4.1.2) ;
- b) locations pour lesquelles il sera possible de faire valoir une option contractuelle de prolongation de la durée de location ou avec reconduction tacite, et qui peuvent être résiliées moyennant préavis pour la fin de la durée de base ou de la prolongation ;
- c) locations pour lesquelles les contrats ne correspondent plus aux conditions actuelles et doivent donc être renouvelés ou complétés par des avenants ;
- d) locations pour lesquelles la durée des autorisations de dépenses, encore illimitée dans le temps, doit maintenant être fixée.

4.1 Locations dont les autorisations de dépenses arrivent à échéance

Les autorisations de dépenses des locations ci-dessous arrivent à échéance en 2021 ou 2022. Ces sites doivent tous être conservés et les autorisations de dépenses prolongées.

4.1.1 Berne, Zikadenweg 35 a+b

Depuis le 1^{er} février 2012, le canton loue à cette adresse, du sous-sol au troisième étage, une surface de 4341,5 mètres carrés (salles de cours, salles de répétition, bureaux, locaux d'archivage et de stockage) pour la filière des arts performatifs (théâtre) de la Haute école spécialisée bernoise (BFH). A cette date, un aménagement locatif préfinancé par le bailleur avait été réalisé. Cet aménagement est amorti. En outre, le bailleur avait procédé dès le début à des investissements générant une plus-value, lesquels conduisent sur une durée de 30 ans à une majoration annuelle de loyer de 88 883 francs. Après le déménagement sur le Campus Berne de la BFH en cours de planification, il ne sera plus nécessaire de louer ces locaux.

Le contrat de bail prend fin au plus tôt au 31 janvier 2022. En raison du déménagement, il n'est pas prévu d'exercer une option de prolongation pour une nouvelle durée de bail ferme. A l'expiration de la durée minimale, le contrat de bail continuera donc à courir pour une durée illimitée avec un droit de résiliation par chacune des deux parties pour la fin d'un mois, moyennant un préavis de douze mois. Le canton s'assure ainsi la souplesse nécessaire à l'emménagement sur le Campus Berne après son achèvement.

L'autorisation de dépenses actuelle arrive à échéance le 31 janvier 2022. Le loyer annuel s'élève à 647 969 francs (majoration pour investissements générant une plus-value et renchérissement compris jusqu'en juin 2016). Sont en outre dus des frais accessoires que le propriétaire paie à l'avance et facture au canton une fois par an (sans acomptes). Ces frais sont calculés selon une moyenne d'environ 50 000 francs par an. Il en résulte un coût total annuel de 697 967 francs.

Le prix moyen au mètre carré d'environ 150 francs par an est conforme aux prix du marché.

Frais de location annuels	CHF	697 969
Montant du crédit déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 47, alinéa 2 LFP	CHF	697 969
Crédit à approuver	CHF	697 969

4.1.2 Moutier, rue Centrale 33

Depuis le 1^{er} novembre 2010, le canton loue à cette adresse environ 2153 mètres carrés ainsi que dix places de stationnement pour l'Office des poursuites et des faillites et pour les autorités régionales de conciliation du Jura bernois.

Le contrat de bail prend fin au plus tôt le 31 octobre 2020.

L'autorisation de dépenses actuelle arrive à échéance le 31 octobre 2022. Elle doit être prolongée de trois ans, soit jusqu'au 31 octobre 2025, pour qu'un nouveau contrat de cinq ans (2020-2025) puisse être conclu.

Dans sa décision portant sur l'arrêté collectif 2019 concernant les autorisations de dépenses à renouveler pour la prolongation de locations cantonales, le Grand Conseil avait prévu de limiter à deux ans (jusqu'au 31 octobre 2022) le crédit pour le loyer de Moutier, rue Centrale 33. La Commission des infrastructures et de l'aménagement du territoire (CIAT) a ensuite assorti la décision d'une charge. Celle-ci consistait soit à négocier une baisse de loyer, soit à chercher une solution plus appropriée.

Dans l'entretemps, d'autres surfaces ont été examinées à Moutier, mais un déménagement s'est révélé économiquement inapproprié. Cela étant, le loyer a pu être renégocié. Le loyer net annuel moyen d'environ 217 francs par mètre carré a été baissé à 174 francs, mais uniquement pour une durée contractuelle de cinq ans. Les locaux de 140 mètres carrés loués au rez-de-chaussée, qui étaient occupés par l'office régional de placement du beco et sont vacants depuis novembre 2018, peuvent être remis au bailleur avant terme. La nouvelle surface à louer s'élève par conséquent à 2133 mètres carrés.

Les dépenses périodiques pour le loyer annuel, y compris les dix places de stationnement, s'élèveront donc, à partir du 31 octobre 2020, à 385 589 francs (montant arrondi) au lieu des 503 643 francs actuels. En outre, des frais accessoires payés directement par le canton sont dus et s'élèvent en moyenne ces trois dernières années à 38 000 francs. Le loyer brut annuel est donc de 423 589 francs.

Etant donné que l'avenir du site à Moutier est aujourd'hui incertain, le contrat de bail sera reconduit de cinq ans et le site conservé par contrat jusqu'au 31 octobre 2025. En cas de rejet de la demande de crédit, le contrat de bail continuera à courir pour une durée illimitée à partir du 31 octobre 2020 aux conditions actuelles (CHF 217/m²), avec un droit de résiliation par chacune des deux parties moyennant un préavis de douze mois, et les économies découlant des négociations de prix pour une durée contractuelle de cinq ans ne pourront pas être réalisées. Le propriétaire n'est pas disposé à entrer en matière pour un contrat de bail de deux ans, raison pour laquelle une prolongation du contrat jusqu'en 2022 devient caduque.

Frais de location annuels	CHF	423 589
Montant du crédit déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 47, alinéa 2 LFP	CHF	423 589
Crédit à approuver	CHF	423 589

4.1.3 Berne, Münstergasse 45/47

Depuis le 1^{er} octobre 1996 respectivement le 1^{er} octobre 2011, le canton loue à cette adresse, du sous-sol au 5^e étage, 1177 mètres carrés de bureaux et 220 mètres carrés de locaux d'archivage pour l'Office du personnel du canton de Berne.

Le contrat de bail court jusqu'au 30 septembre 2021, puis sera reconduit pour une durée illimitée avec un droit de résiliation par chacune des deux parties, moyennant un préavis de six mois.

L'autorisation de dépenses actuelle arrive à échéance le 30 septembre 2021. Les frais de location annuels s'élèvent à 301 500 francs (renchérissement compris jusqu'en août 2015 respectivement mai 2007). Le contrat de bail doit être reconduit pour une durée illimitée et être ainsi résiliable, et l'autorisation de dépenses doit être renouvelée pour cinq ans, soit du 1^{er} octobre 2021 au 30 septembre 2026.

Le prix annuel moyen d'environ 194 francs par mètre carré se situe dans le segment de prix inférieur.

Frais de location annuels	CHF	301 500
Montant du crédit déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 47, alinéa 2 LFP	CHF	301 500
Crédit à approuver	CHF	301 500

4.2 Locations avec option de prolongation ou reconduction tacite

Il est en principe judicieux de faire valoir l'option de prolongation lorsque le canton est intéressé par une autre durée ferme de location et, donc, par une protection contre la résiliation. Pour y parvenir dans les délais, l'autorisation de dépenses doit déjà être renouvelée par l'arrêté collectif ci-joint, parce que l'option est à la base d'un nouvel engagement qui court au-delà de la durée de l'autorisation de dépenses actuelle.

Pour l'immeuble loué à Tramelan, chemin des Lovières 4, la durée ferme de base n'est pas arrivée à échéance. Il est possible de prolonger le contrat d'une durée ferme de cinq ans, soit jusqu'au 31 juillet 2027. En cas de non-exercice de l'option, le contrat de bail continue à courir pour une durée illimitée avec un droit de résiliation par chacune des deux parties pour la fin d'un mois, moyennant un préavis de 24 mois. Il faut faire valoir l'option jusqu'au 31 juillet 2021.

Le contrat de bail pour l'immeuble à Berthoud, Zähringerstrasse 15, sera reconduit tacitement pour une durée de cinq ans, pour autant qu'il n'ait pas été résilié 24 mois avant l'expiration de la durée de prolongation. La prochaine reconduction tacite interviendra le 1^{er} août 2022 et durera jusqu'au 31 juillet 2027, pour autant que le contrat n'ait pas été résilié d'ici au 31 juillet 2020.

4.2.1 Tramelan, chemin des Lovières 4

Depuis le 1^{er} août 2012, le canton loue à cette adresse 1290 mètres carrés de salles de cours du sous-sol à l'étage ainsi que 12 places de stationnement pour le Centre de formation professionnelle Berne francophone (CEFF) /l'Office de l'enseignement secondaire du 2^e degré et

de la formation professionnelle. Puisqu'il n'y a pas d'alternative actuellement dans le parc immobilier cantonal à Tramelan, le site doit pour le moment être conservé.

L'option de prolongation du contrat de bail d'une durée ferme allant jusqu'au 31 juillet 2027 doit être exercée et l'autorisation de dépenses renouvelée pour une durée de cinq ans, jusqu'à la même date.

L'autorisation de dépenses actuelle arrive à échéance le 31 juillet 2022. Le loyer annuel s'élève actuellement à 302 892 francs (renchérissement compris jusqu'en octobre 2015). Les compléments annuels moyens pour les frais de chauffage et frais accessoires ont été pris en compte dans la nouvelle autorisation. Ainsi, le nouveau crédit annuel à approuver s'élève à 311 932 francs, soit environ 7940 francs de plus que le loyer actuel.

Le prix annuel moyen d'environ 211 francs par mètre carré se situe dans la fourchette des prix du marché.

Frais de location annuels	CHF	311 932
Montant du crédit déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 47, alinéa 2 LFP	CHF	311 932
Crédit à approuver	CHF	311 932

4.2.2 Berthoud, Zähringerstrasse 15

Depuis le 1^{er} août 2014, le canton loue à cette adresse, du sous-sol au 1^{er} étage, 3772 mètres carrés (salles de cours, salle de gymnastique et locaux annexes) pour le centre de formation de l'Emme/l'Office de l'enseignement secondaire du 2^e degré et de la formation professionnelle. Les immeubles avoisinants, sis Zähringerstrasse 11 et 13, appartiennent au canton. Afin d'exploiter les synergies, le canton envisage d'acquérir l'immeuble situé Zähringerstrasse 15.

Le contrat de bail est reconduit tacitement pour une durée de cinq ans avec un droit de résiliation par chacune des deux parties pour la fin de juillet, moyennant un préavis de 24 mois. S'il était renoncé à la reconduction tacite, le contrat devrait donc être résilié fin juillet 2020 pour le 31 juillet 2022. Les négociations pour une reprise éventuelle de l'immeuble n'étant pas encore clôturées, l'autorisation de dépenses doit être renouvelée pour une durée de cinq ans, conformément à la reconduction tacite.

L'autorisation de dépenses actuelle arrive à échéance le 31 juillet 2024. Les frais de location annuels s'élèvent à 404 302 francs (montant arrondi), renchérissement compris jusqu'en juin 2014. Tous les frais accessoires sont à la charge de l'utilisateur et ne font donc pas partie du présent arrêté.

Le prix annuel de 107 francs par mètre carré englobe différentes utilisations et ne peut donc pas faire l'objet d'une comparaison avec des loyers sur le marché.

Frais de location annuels	CHF	404 302
Montant du crédit déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 47, alinéa 2 LFP	CHF	404 302
Crédit à approuver	CHF	404 302

4.3 Contrats de bail à renouveler ou à compléter par des avenants

4.3.1 Berne, Weltpoststrasse 5

Depuis le 1^{er} janvier 2013, le canton loue à cette adresse 1033 mètres carrés de bureaux au 4^e étage, 50 mètres carrés de locaux d'archivage au 2^e sous-sol ainsi que deux places de stationnement pour les Autorités de protection de l'enfant et de l'adulte.

Le contrat de bail court jusqu'au 31 décembre 2022, assorti d'une option improprement dite de prolongation jusqu'au 31 décembre 2027. Improprement dite signifie que le loyer contractuel sera renégocié aux conditions usuelles applicables sur le marché au 30 juin 2021. S'il n'est pas possible de trouver un accord sur une reconduction à de nouvelles conditions, le contrat prendra fin au 31 décembre 2022.

L'autorisation de dépenses actuelle arrive à échéance le 31 décembre 2022. Les frais de location annuels s'élèvent à 266 697 (montant arrondi) pour les bureaux et les locaux d'archivage (renchérissement compris jusqu'en octobre 2018). Le site doit être conservé et l'autorisation de dépenses renouvelée pour une durée de cinq ans, soit du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2027.

Le prix annuel moyen d'environ 214 francs par mètre carré est conforme aux prix du marché.

On ne peut pas savoir actuellement quelle sera l'évolution future des loyers. Lors des négociations à l'été 2021, il sera donc possible de revoir à la hausse ou à la baisse les conditions contractuelles. Dans le premier cas, il faudrait un avenant au présent crédit si aucun site économiquement approprié n'était à disposition.

Frais de location annuels	CHF	266 697
Montant du crédit déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 47, alinéa 2 LFP	CHF	266 697
Crédit à approuver	CHF	266 697

4.3.2 Berne, Effingerstrasse 34

Depuis le 1^{er} avril 2010, le canton loue à cette adresse 5280 mètres carrés de bureaux pour l'Autorité de conciliation de Berne-Mittelland et le Tribunal régional de Berne-Mittelland (section civile).

Le contrat de bail a été conclu pour une durée ferme minimale de dix ans, soit jusqu'au 31 mars 2020, assorti d'une option de prolongation jusqu'au 31 mars 2025. L'autorisation de dépenses a été approuvée par la Grand Conseil à la session de mars 2018 jusqu'à la même date. En principe, il ne serait pas encore nécessaire de demander le renouvellement de l'autorisation de dépenses. Mais, dans le cadre de négociations, le canton s'est vu remettre une offre attrayante de réduction du loyer, à condition que la durée ferme minimale soit prolongée de dix ans, c'est-à-dire jusqu'au 31 mars 2030. La baisse de loyer réalisable est importante et se monte à 91 512 francs par an.

Pour des raisons économiques et vu que le site n'est pas contesté, il vaut mieux accepter l'offre de loyer et conclure le nouveau contrat de bail pour dix ans à de meilleures conditions qu'exercer l'option de prolongation de cinq ans. En conséquence, l'autorisation de dépenses doit être approuvée pour une durée de 10 ans, soit du 1^{er} août 2020 au 31 juillet 2030.

L'emplacement est idéal et forme avec les sites de la Hochschulstrasse (Cour suprême) et de la Hodlerstrasse / Speichergasse (préfecture) le noyau de la justice dans la ville de Berne. Les locaux ont été aménagés en fonction des besoins spécifiques de l'Autorité de conciliation et du Tribunal régional. L'aménagement onéreux a été préfinancé par le bailleur et est amorti.

Les frais de location annuels s'élèvent à 1 649 112 francs (renchérissement compris jusqu'en septembre 2015). Le nouveau loyer selon l'offre d'une durée ferme minimale de dix ans s'élève à 1 579 200 francs.

Le nouveau prix annuel d'environ 265 francs par mètre carré pour des surfaces en clos couvert se situe dans la fourchette des prix du marché.

Frais de location annuels	CHF	1 579 200
Montant du crédit déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 47, alinéa 2 LFP	CHF	1 579 200
Crédit à approuver	CHF	1 579 200

4.4 Autorisations de dépenses dont la durée doit encore être fixée

De nouvelles autorisations de dépenses doivent être accordées pour les sites ci-après et être désormais limitées dans le temps. Cela permet de garantir davantage de transparence, des compétences claires et une légitimité périodique de l'organe compétent en matière de finances.

4.4.1 Berne, Bremgartenstrasse 37

Depuis le 1^{er} août 2006, le canton loue à cette adresse 4351 mètres carrés de bureaux et 100 mètres carrés de locaux de stockage pour l'Office de l'enseignement secondaire du 2^e degré et de la formation professionnelle de la Direction de l'instruction publique avec le Centre d'orientation professionnelle (BIZ).

Le contrat de bail prend fin au plus tôt le 31 juillet 2021, et le contrat est assorti d'une option de prolongation proprement dite de cinq ans. Proprement dite signifie que les loyers restent fixés aux mêmes conditions. En cas de non-exercice de l'option, le contrat de bail continue à courir pour une durée illimitée avec un droit de résiliation par chacune des deux parties pour la fin d'un mois (sauf décembre), moyennant un préavis de 24 mois.

L'autorisation de dépenses actuelle est illimitée et sa durée doit désormais être fixée à six ans, soit du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2026, conformément à l'exercice de l'option de prolongation. Les frais de location annuels s'élèvent à 1 123 200 (renchérissement compris jusqu'en août 2015).

Le prix annuel moyen d'environ 227 francs par mètre carré est conforme aux prix du marché.

Frais de location annuels	CHF	1 123 200
Montant du crédit déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 47, alinéa 2 LFP	CHF	1 123 200
Crédit à approuver	CHF	1 123 000

4.4.2 Berne, Hallerstrasse 8/10

Depuis le 8 janvier 2007, le canton loue à cette adresse 4561 mètres carrés (salles de cours et bureaux, bibliothèque et cafétéria) du sous-sol au 2^e étage ainsi qu'une place de stationnement et, depuis le 1^{er} octobre 2009, une surface de 80 mètres carrés (locaux d'archivage et de stockage) au 2^e sous-sol pour la filière Travail social de la BFH. Après le déménagement sur le Campus de Berne, il ne sera plus nécessaire de louer ces locaux.

Les contrats de bail actuels ont été conclus pour une durée illimitée avec un droit de résiliation par chacune des deux parties pour la fin d'un mois, moyennant un préavis de 12 mois respectivement de 6 mois.

Les autorisations de dépenses actuelles sont illimitées et leur durée doit désormais être fixée à six ans jusqu'à l'emménagement prévu sur le Campus de Berne, soit du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2026. Si la réalisation du campus devait être reportée dans le cadre de la planification prévisionnelle des investissements nets ordinaires du Conseil-exécutif, l'autorisation de dépenses devrait être renouvelée en temps utile. Les frais de location annuels s'élèvent à 1 359 133 (janvier et février 2017).

Le prix annuel moyen d'environ 267 francs par mètre carré pour des bureaux et des salles de cours respectivement de 88 francs par mètre carré pour les locaux d'archivage est conforme à la localisation et aux prix du marché.

Frais de location annuels	CHF	1 359 113
Montant du crédit déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 47, alinéa 2 LFP	CHF	1 359 113
Crédit à approuver	CHF	1 359 113

4.4.3 La Neuveville, chemin des Vergers 20

Depuis le 1^{er} septembre 2009, le canton loue à cette adresse, au 2^e étage, 1039 mètres carrés (salles de cours) pour l'année scolaire de préparation professionnelle (APP), ou l'Office de l'enseignement secondaire du 2^e degré et de la formation professionnelle. Ont été loués en plus par la suite, une place de stationnement au 1^{er} janvier 2017 et un local de stockage de 22 mètres carrés au sous-sol au 1^{er} février 2017. Puisqu'il n'y a pas d'alternative actuellement dans le parc immobilier appartenant au canton à La Neuveville, le site doit pour le moment être conservé.

Le contrat de bail pour les salles de cours a été conclu pour une durée illimitée avec un droit de résiliation par chacune des deux parties pour la fin d'un mois, moyennant un préavis de douze mois. Les contrats de bail pour la place de stationnement et le local de stockage ont également été conclus pour une durée illimitée avec un droit de résiliation au 31 mars, 30 juin et 30 septembre par chacune des deux parties, moyennant un préavis de 3 mois.

L'autorisation de dépenses actuelle pour les salles de cours est illimitée et sa durée doit désormais être fixée à cinq ans, soit du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2025. Pour les locations annexes, il existe deux autorisations de dépenses distinctes valables jusqu'au 31 décembre 2026 respectivement jusqu'au 31 janvier 2027. Les autorisations de dépenses des trois contrats de bail doivent être uniformisées et harmonisées et porter sur le même délai. Les frais de location annuels pour les trois objets s'élèvent à 266 064 francs (coûts en no-

vembre 2001 pour les salles de cours et en janvier 2017 pour la place de stationnement et le local de stockage).

Le prix annuel d'environ 222 francs par mètre carré de surface aménagée pour les salles au 2^e étage se situe dans la fourchette des prix du marché. Il en va de même du loyer de 120 francs par mois pour la place de stationnement. Le prix annuel d'environ 82 francs par mètre carré pour le local de stockage au sous-sol est conforme aux prix du marché.

Frais de location annuels	CHF	266 064
Montant du crédit déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 47, alinéa 2 LFP	CHF	266 064
Crédit à approuver	CHF	266 064

4.4.4 Ostermundigen, Milchstrasse 9 (anciennement Forelstrasse 1)

Depuis le 15 octobre 2003, le canton loue à cette adresse 1480 mètres carrés de bureaux pour l'Office des assurances sociales.

Le contrat de bail a été conclu pour une durée illimitée avec un droit de résiliation par chacune des deux parties pour la fin d'un mois, moyennant un préavis de 9 mois.

L'autorisation de dépenses actuelle est illimitée et sa durée doit désormais être fixée à cinq ans, soit du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2025. Les frais de location annuels s'élèvent à 237 180 francs (coûts en septembre 2003).

Le prix annuel moyen d'environ 151 francs par mètre carré se situe dans le segment de prix inférieur.

Frais de location annuels	CHF	237 180
Montant du crédit déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 47, alinéa 2 LFP	CHF	237 180
Crédit à approuver	CHF	237 180

4.4.5 Ostermundigen, Milchstrasse 10

Depuis le 1^{er} décembre 2007, le canton loue à cette adresse 2588 mètres carrés (bureaux et locaux de stockage, garage) au sous-sol, au rez-de-chaussée et dans un entresol ainsi qu'une aire de circulation de 2900 mètres carrés pour le centre d'expertise et de contrôle des poids lourds. La location permet d'assurer l'exécution des mandats suivants :

- Mise à disposition de l'infrastructure pour le contrôle des poids lourds, y compris des bureaux nécessaires à l'Office de la circulation routière et de la navigation (OCRN)
- Mise à disposition des bureaux et du garage pour la section technique du trafic de la Police cantonale (POCA).
- Mise à disposition de l'infrastructure du contrôle mobile des poids lourds par la POCA sur mandat de la Confédération (OFROU).

L'objectif est, à partir de l'emménagement dans le nouveau bâtiment prévu de l'OCRN à Münchenbuchsee, probablement en 2028, de ne plus louer ces surfaces. Une nouvelle solu-

tion pour le contrôle des poids lourds par la POCA, notamment sur mandat de l'OFROU, est en cours d'élaboration. Le site à la Milchstrasse 10 doit être conservé jusqu'à l'emménagement.

Le contrat de bail prend fin au plus tôt le 30 novembre 2027, puis le contrat de bail sera prolongé pour une durée illimitée. L'option de prolongation d'une durée ferme de cinq ans ne sera pas exercée compte tenu de l'emménagement prévu dans un nouveau bâtiment. En cas de non-exercice de l'option, le contrat de bail continue à courir pour une durée illimitée avec un droit de résiliation par chacune des deux parties pour la fin d'un mois, moyennant un préavis de 12 mois. L'OIC fera en sorte de garantir dans les délais la solution pour la location d'ici l'emménagement dans le nouveau bâtiment.

L'autorisation de dépenses actuelle est illimitée et sa durée doit désormais être fixée à huit ans, soit du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2028, jusqu'à l'emménagement dans le nouveau bâtiment. Si la construction du bâtiment était encore retardée, l'autorisation de dépenses devrait être renouvelée en temps utile.

Les frais de location annuels s'élèvent à 1 003 668 francs (renchérissement compris jusqu'en juillet 2018). La part de loyer de la Confédération (OFROU) de 27 pour cent lui est facturée par le canton chaque semestre.

Le prix indiqué par mètre carré englobe différentes utilisations et ne peut donc pas faire l'objet d'une comparaison avec des loyers sur le marché.

Frais de location annuels	CHF	1 003 668
Montant du crédit déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 47, alinéa 2 LFP	CHF	1 003 668
Crédit à approuver	CHF	1 003 668

4.4.6 Berne, Fabrikstrasse 2

Depuis le 1^{er} avril 2010, le canton loue à cette adresse, du rez-de-chaussée au 2^e étage, 1428 mètres carrés (bureaux et salles de cours) pour la Haute école pédagogique. L'emplacement est idéal et doit être conservé.

Les trois contrats de bail prennent fin au plus tôt le 30 avril 2021. Ils continueront ensuite à courir pour une durée illimitée. Il est prévu d'entamer des négociations avec le bailleur pour fixer une durée ferme de cinq ans.

Deux des autorisations de dépenses sont illimitées, la troisième est valable jusqu'au 30 avril 2026. Il s'agit de les regrouper en une seule autorisation de dépenses et de les limiter conformément à la prolongation prévue, soit du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2026. Les frais de location annuels s'élèvent à 335 580 francs (renchérissement compris jusqu'en mars 2016).

Le prix annuel moyen d'environ 210 francs par mètre carré pour des bureaux aménagés est conforme au site.

Frais de location annuels	CHF	335 580
Montant du crédit déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 47, alinéa 2 LFP	CHF	335 580
Crédit à approuver	CHF	335 580

4.4.7 Berne, Murtenstrasse 35

Depuis le 1^{er} juillet 1987, le canton loue à cette adresse, à différents étages (Hôpital de l'Ile), 3249 mètres carrés (laboratoires et bureaux) et, depuis le 1^{er} janvier 1995, une surface supplémentaire de 1265 mètres carrés (laboratoires, bureaux et locaux de stockage) pour l'Université. Dans le cadre du renforcement du site médical de l'Ile, l'immeuble sera probablement remplacé par un bâtiment cantonal (périmètre d'évolution 10). Il est prévu de le déconstruire en 2029 pour faire place au nouveau bâtiment.

Les contrats de bail ont été conclus pour une durée illimitée avec un droit de résiliation par chacune des deux parties au 31 décembre respectivement au 30 juin, moyennant un préavis de 12 mois. Il est prévu de négocier avec le bailleur une durée minimale allant jusqu'en juin 2019, c'est-à-dire jusqu'à la déconstruction prévue.

Les autorisations de dépenses sont illimitées et leur durée doit désormais être fixée à 9 ans, soit du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2029, conformément à la durée minimale prévue. Les frais de location annuels s'élèvent à 1 366 500 francs (coûts en janvier 2016).

Le prix annuel moyen d'environ 210 francs par mètre carré est conforme à des surfaces en partie aménagées.

Frais de location annuels	CHF	1 366 500
Montant du crédit déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 47, alinéa 2 LFP	CHF	1 366 500
Crédit à approuver	CHF	1 366 500

4.4.8 Biel/Bienne, Haute-Route 74/80

Depuis le 1^{er} octobre 2003, le canton loue à cette adresse 3572 mètres carrés (salles de cours et bureaux, 9 places de garage et 14 places de stationnement extérieures) pour la filière Technique et informatique de la Haute école spécialisée bernoise (BFH). Après le déménagement sur le Campus Biel/Bienne, il ne sera plus nécessaire de louer ces surfaces.

Le contrat de bail court jusqu'au 30 septembre 2023 (reconduction ferme), puis sera reconduit pour une durée illimitée, c'est-à-dire qu'il sera résiliable.

L'autorisation de dépenses actuelle est illimitée et sa durée doit désormais être fixée à cinq ans, soit du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2025. Les frais de location annuels s'élèvent à 337 048 francs (renchérissement compris jusqu'en février 2016).

Le prix annuel moyen d'environ 71 francs par mètre carré se situe, compte tenu de la qualité de l'aménagement, dans le segment de prix inférieur.

Frais de location annuels	CHF	337 048
Montant du crédit déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 47, alinéa 2 LFP	CHF	337 048
Crédit à approuver	CHF	337 048

5 Répercussions financières, répercussions sur l'organisation, le personnel, l'informatique et les locaux

5.1 Récapitulatif des coûts

	Site	Utilisateur	Coûts totaux par an	
1	Berne, Zikadenweg 35a+b	Haute école spécialisée bernoise	CHF	697 969
2	Moutier, rue Centrale 33	Office des poursuites et des faillites et juridictions civile et pénale	CHF	423 589
3	Berne, Münsterstrasse 45/47	Office du personnel	CHF	301 500
4	Tramelan, chemin des Lovières 4	Office de l'enseignement secondaire du 2 ^e degré et de la formation professionnelle	CHF	311 932
5	Berthoud, Zähringerstrasse 15	Office de l'enseignement secondaire du 2 ^e degré et de la formation professionnelle	CHF	404 302
6	Berne, Weltpoststrasse 5	Autorités de protection de l'enfant et de l'adulte	CHF	266 697
7	Berne, Effingerstrasse 34	Autorité de conciliation de Berne-Mittelland / Tribunal régional de Berne-Mittelland	CHF	1 579 200
8	Berne, Bremgartenstrasse 37	Office de l'enseignement secondaire du 2 ^e degré et de la formation professionnelle	CHF	1 123 200
9	Berne, Hallerstrasse 8/10	Haute école spécialisée bernoise	CHF	1 359 113
10	La Neuveville, chemin des Vergers 20	Office de l'enseignement secondaire du 2 ^e degré et de la formation professionnelle	CHF	266 064
11	Ostermundigen, Milchstrasse 9	Office des assurances sociales	CHF	237 180
12	Ostermundigen, Milchstrasse 10	Police cantonale / Office de la circulation routière et de la navigation	CHF	1 003 668
13	Berne, Fabrikstrasse 2	Haute école pédagogique	CHF	335 580
14	Berne, Murtenstrasse 35	Université	CHF	1 366 500
15	Biel/Bienne, Haute-Route 74/80	Haute école spécialisée bernoise	CHF	337 048

5.2 Financement

Il s'agit de crédits d'engagement au sens de l'article 50 LFP, qui sont en principe relayés par les paiements prévus ci-après, inscrits au budget et au plan intégré mission-financement de la Direction des travaux publics, des transports et de l'énergie.

6 Compétence financière

Les crédits qui concernent des dépenses périodiques de plus de 400 000 francs par an sont soumis à la votation populaire facultative. Il s'agit de ceux figurant aux points 4.1.1, 4.1.2, 4.2.2, 4.3.2, 4.4.1, 4.4.2, 4.4.5 et 4.4.7 de l'arrêté collectif ci-joint. L'arrêté collectif doit donc être publié dans la Feuille officielle du Jura bernois.

7 Alternatives et conséquences en cas de rejet

Sans prolongation et renouvellement périodique des autorisations de dépenses pour des locations existantes, les locaux nécessaires à l'administration cantonale ne pourraient pas être mis à disposition selon le calendrier prévu ni assurés avec la fiabilité requise.

S'il était renoncé au renouvellement des autorisations de dépenses pour les contrats de bail avec options de prolongation, il ne serait pas possible de faire valoir à temps les options sur d'autres durées de location fermes. Le cas échéant, les contrats de bail continueraient à courir pour une durée certes illimitée, mais pourraient être résiliés par les deux parties. Le canton a en principe fortement intérêt à assurer à long terme des sites qui ont fait leurs preuves.

8 Proposition

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

Annexes

- Projet d'arrêté

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

- Tableau récapitulatif des contrats de location