



Rapport

Date de la séance du CE : 29 novembre 2023
Direction : Direction des travaux publics et des transports
N° d'affaire : 2022.BVD.5216
Classification : Non classifié

Avenir Berne romande, Biel/Bienne, rue de la Gabelle 18, Centre de formation professionnelle Berne francophone (ceff), crédit d'engagement pour la location

Table des matières

1.	Synthèse	2
2.	Bases légales	2
3.	Description de l'affaire	2
3.1	Contexte	2
3.2	Besoins	4
3.3	Objet loué	5
3.4	Loyer et conformité au prix du marché	6
3.5	Durée de la location	6
3.6	Aménagements locatifs	6
3.7	Équipement spécifique à l'utilisation (à la charge de l'INC)	7
3.8	Alternatives et conséquences en cas d'abandon du projet	7
4.	Répercussions sur les finances et le personnel	7
4.1	Dépenses périodiques pour les charges (à la charge de la DTT)	7
4.2	Dépenses uniques pour le loyer capitalisé, les aménagements locatifs et l'équipement	8
4.3	Montant déterminant en matière d'autorisation de dépenses	8
4.4	Financement	8
4.5	Répercussions sur le personnel et coûts induits	9
4.6	Informations sur les investissements préservant la valeur et ceux générant une plus-value, sur la durée d'utilisation et sur les amortissements	9
4.7	Coûts d'investissement et économies attendus	9
5.	Calendrier	9
6.	Proposition	9

1. Synthèse

Le changement d'appartenance cantonale de Moutier prendra effet le 1^{er} janvier 2026. La section « artisanat » du Centre de formation professionnelle Berne francophone (ceff ARTISANAT), actuellement située à Moutier, doit par conséquent déménager sur le territoire bernois d'ici à la rentrée scolaire 2026/2027 au plus tard. Pour ce faire, des locaux doivent être loués à la rue de la Gabelle 18 à Bienne. Le canton loue déjà sur le même site des surfaces pour le Lycée technique du Centre de formation professionnelle Bienne (CFP) ainsi que pour l'École d'arts visuels de Bienne. Afin d'héberger le ceff, le bailleur a prévu d'agrandir les locaux en ajoutant un étage au bâtiment existant et en réalisant une annexe. L'infrastructure sera ainsi adaptée aux exigences spécifiques du ceff. Le loyer annuel net pour la surface de formation, qui sera dû à partir du 1^{er} juillet 2026, s'élèvera à 258 francs par mètre carré. Par ailleurs, le canton prendra en charge, au moyen d'un paiement unique, la partie des travaux d'aménagement qui dépasse les besoins d'une école classique.

Selon les prescriptions du MCH2, les frais de location doivent être demandés sous forme capitalisée en tant que dépenses uniques (location-financement).

Le crédit demandé concerne des dépenses périodiques annuelles de 256 865 francs pour les charges ainsi que des dépenses uniques de 28 308 738 francs. Ces dernières comprennent, outre le loyer capitalisé et les investissements directs pour les aménagements locatifs, un montant de 1 784 400 francs pour l'informatique, le mobilier et le déménagement, à la charge de l'INC.

Actuellement, des investissements à hauteur de 10 millions de francs sont inscrits pour ce projet. Compte tenu de l'urgence de la location, les frais d'investissements supplémentaires nécessaires seront pris en compte dans le plan d'investissement intégré en dehors du cycle de planification ordinaire.

Le crédit est soumis au référendum facultatif.

2. Bases légales

- Loi du 14 juin 2005 sur la formation professionnelle, la formation continue et l'orientation professionnelle (LFOP ; RSB 435.11), articles 38 et 51
- 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), article 12
- 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

3.1 Contexte

Le 28 mars 2021, la population de Moutier s'est prononcée en faveur d'un transfert de la commune dans le canton du Jura. Le changement d'appartenance cantonale prendra effet le 1^{er} janvier 2026 au plus tard. Par conséquent, les bâtiments administratifs et les bâtiments d'enseignement cantonaux actuellement implantés à Moutier doivent déménager sur le sol bernois.

En vue du changement d'appartenance cantonale, la section « artisanat » du Centre de formation professionnelle Berne francophone (ceff ARTISANAT), actuellement située à Moutier, doit également être relocalisée sur le territoire bernois pendant les vacances d'été 2026. Les trois autres sections du centre de formation professionnelle sont aujourd'hui implantées à Tramelan (COMMERCE) et Saint-Imier (INDUSTRIE et SANTÉ-SOCIAL). Le ceff ARTISANAT dispense les cours théoriques pour les métiers du bois, du génie civil et de la construction ainsi que pour les métiers de service comme la boucherie ou la gastronomie. Les connaissances pratiques sont acquises en entreprise. Actuellement, le ceff ARTISANAT accueille environ 470 personnes en formation et emploie 60 enseignantes et enseignants (29 EPT).

La recherche d'un nouveau site s'est faite dans l'esprit du projet « Avenir Berne romande », qui a notamment pour but de favoriser la collaboration entre le Jura bernois et Bienne ainsi que de renforcer la composante francophone du canton de Berne. Les milieux économiques et politiques du Jura bernois et de Bienne soutiennent largement le choix de Bienne comme nouveau site. L'immeuble qui y a été trouvé est un ancien bâtiment de General Motors situé à la rue de la Gabelle, en face de l'ancienne usine de montage. Le ceff ARTISANAT aura ainsi pour voisin le Lycée technique du Centre de formation professionnelle (CFP) Bienne, spécialisé dans les métiers de la mécanique, de l'horlogerie et de la microtechnique, qui occupe déjà une partie du bâtiment emblématique de l'histoire industrielle de la région. Le futur Campus Bienne sera lui aussi implanté à proximité immédiate du site.

Le ceff ARTISANAT disposera ainsi d'un emplacement privilégié à proximité immédiate de la gare de Bienne, condition indispensable pour une bonne collaboration interjurassienne, mais aussi pour la collaboration avec les autres cantons de Suisse romande. Une telle coopération est primordiale, ne serait-ce que pour des raisons économiques, car dans le domaine de l'artisanat, il existe plusieurs professions où le personnel est peu nombreux.



III. 1 : Le nouveau site du ceff ARTISANAT à la rue de la Gabelle 18 à Bienne (entouré en rouge). En bas à gauche : le terrain du Campus Bienne de la BFH, au sud de la gare de Bienne.

Le déménagement du ceff ARTISANAT à Bienne permet de redéfinir la complémentarité et l'équilibre interjurassien tels qu'ils se sont construits au fil du temps, entre une école bernoise (le ceff) et une école jurassienne (le CEJEF) pour la formation professionnelle dans le domaine de l'artisanat. Le nouveau site permettra d'une part de développer l'école en renforçant les places d'apprentissage francophones à Bienne. D'autre part, grâce à sa situation idéale, il jouera également un rôle important pour les formations professionnelles supérieures de toute la Suisse romande.

3.2 Besoins

Le ceff ARTISANAT sera déplacé en conservant sa structure actuelle (filières, sections, administration) et en tenant compte de son évolution potentielle. Selon la stratégie des locaux scolaires 2030, il faut ainsi s'attendre à une croissance de 10 % pour la formation professionnelle initiale entre 2022 et 2029 en raison de la pression démographique. Le ceff a identifié deux axes d'évolution principaux susceptibles d'entraîner une hausse du nombre d'élèves : d'une part, le développement des apprentissages dans les branches de l'artisanat en ville de Bienne, et d'autre part, le développement de la formation professionnelle supérieure et de la formation continue en Suisse romande. Le nouveau site offrira une infrastructure innovante, qui permettra d'intégrer de nouvelles approches pédagogiques et didactiques en lien avec le développement des médias numériques.

Actuellement, le ceff ARTISANAT dispose à Moutier d'une surface de plancher d'environ 7000 m², salle de sport non comprise. Sur cette surface, environ 4100 m² peuvent être utilisés comme locaux scolaires et locaux annexes.

Le site de la rue de la Gabelle 18 à Bienne permet de prendre en compte les besoins totaux actuels ainsi que la croissance potentielle de l'école en ville de Bienne avec la même surface de plancher qu'à Moutier. Grâce à l'utilisation plus efficace des surfaces dans le nouveau bâtiment, le ceff disposera, sur la surface de plancher d'environ 7000 m², de locaux scolaires et annexes d'environ 4200 m².

Désignation des surfaces	Situation à Moutier	Situation à Bienne	Différence
Surface de plancher (hors sport)	7035 m²	7029 m²	- 6 m²
Surface utile principale (hors sport)	4087 m²	4215 m²	+ 128 m²

III. 2 : Comparaison des surfaces à la rue de la Gabelle 18 à Bienne avec la situation actuelle à Moutier

L'écart de 128 m² SUP par rapport à la situation actuelle à Moutier représente une différence d'environ 3,4 %. Si l'on tient compte des perspectives d'évolution susmentionnées sur le site de Bienne, et notamment de la hausse attendue du nombre d'élèves, la surface définie est justifiée. Le développement à long terme de l'école ainsi que sa flexibilité pour de nouveaux projets pédagogiques sont ainsi garantis.

En plus de la surface utile principale susmentionnée, une surface de 312 m² sera louée en état de gros œuvre dans l'extension côté Est (annexe). La surface n'est pas directement nécessaire à l'hébergement du ceff, mais sert de réserve stratégique dans la région biennoise en raison de sa situation centrale et des instituts de formation situés à proximité immédiate.

3.3 Objet loué

La construction d'un nouveau bâtiment de formation n'était pas envisageable, car le canton ne dispose actuellement d'aucun bien-fonds approprié dans la région de Bienne. De plus, la surface devait en outre être entièrement disponible pour le début de l'année scolaire 2026/2027. Des immeubles cantonaux existants ont été examinés, mais aucune surface adaptée ne pouvait y être libérée.

Deux options ont été envisagées pour une location à Bienne : le bâtiment à la rue de la Gabelle 18 et un bâtiment administratif classique à la rue d'Aarberg 107. Bien que ce dernier offrait une bonne accessibilité, il était toutefois trop petit, raison pour laquelle une deuxième location aurait été nécessaire en complément. En outre, le site de la rue de la Gabelle 18 s'est révélé bien meilleur que le site alternatif sur des critères tels que la qualité de l'emplacement et de l'exploitation. La rue de la Gabelle offre en outre un potentiel de synergies avec les écoles voisines ainsi qu'avec le futur Campus Bienne pour l'utilisation des infrastructures, l'encadrement pédagogique et la formation continue.

L'objet loué choisi est l'ancienne usine de montage de General Motors située à la rue de la Gabelle 18 à Bienne. Il bénéficie d'une situation centrale et se trouve à environ cinq minutes à pied de la gare de Bienne, ce qui le rend parfaitement accessible par les personnes en formation et le personnel enseignant. Le site est très bien desservi dans toutes les directions, prenant ainsi en compte le grand bassin de recrutement du ceff. Il est aisément accessible pour les étudiantes et étudiants des cantons de Berne et du Jura, mais aussi des autres cantons romands. Compte tenu de la desserte optimale en transports publics, aucune place de stationnement ne sera mise à disposition des étudiantes et étudiants ainsi que du personnel enseignant employé à plein temps.

Le bâtiment a été construit en 1955 pour les besoins de General Motors. Depuis 2011, le bâtiment accueille déjà le Lycée technique du Centre de formation professionnelle Bienne (CFP) ainsi que l'École d'arts visuels de Bienne. La proximité de ces écoles et du futur campus Bienne de la BFH favorise la création d'un pôle de formation sur le site de Bienne.

Afin de pouvoir offrir une surface suffisante au ceff ARTISANAT dans le respect des dispositions du droit de la construction de la Ville de Bienne, le propriétaire a prévu d'ajouter un étage au bâtiment d'un étage et de réaliser une annexe côté Est. Pour le canton, cela s'avère avantageux. En effet, les plans et les infrastructures seront adaptés aux exigences du ceff ARTISANAT. Le projet offre ainsi la possibilité de répondre à la totalité des besoins en surface du ceff ARTISANAT sur un site centralisé à Bienne.

Le plan comprendra une infrastructure moderne, composée d'une zone dédiée aux ateliers avec un atelier « bois » et un atelier « métal » ainsi que d'une cuisine scolaire. Les salles de classe standard, les salles spéciales pour le dessin technique et l'aula sont conçues en vue d'une utilisation flexible. L'espace dédié aux activités administratives (bureau et secrétariat) se trouvera à un emplacement central et permettra de mener des discussions confidentielles.



III. 2 : Vue extérieure du site de la rue de la Gabelle 18 à Bienne.

3.4 Loyer et conformité au prix du marché

Le loyer annuel net, qui sera dû à partir du 1^{er} juillet 2026, s'élève à 258 francs par mètre carré pour la surface de formation de 7029 m² et de 120 francs par mètre carré pour les surfaces de réserve (gros œuvre) de 310 m², ce qui représente un montant total annuel de 1 850 682 francs. À cela s'ajoutent des charges de 35 francs/m² (acompte). Le contrat de bail a été signé sous réserve de l'approbation de l'organe compétent en matière financière.

Selon l'évaluation hédoniste de la société Fahlränder Partner, le prix net du marché pour une location à cet emplacement et avec ce niveau d'aménagement est de 233 francs le mètre carré par an. La surface louée sera construite dans le bâtiment existant selon les besoins du canton, plus précisément du ceff ARTISANAT. Dans ces conditions, un certain dépassement du prix du marché est justifié.

Aucune autre surface de la taille requise n'est disponible à proximité de la gare de Bienne.

3.5 Durée de la location

Les surfaces seront louées à partir du 1^{er} juillet 2026 pour une première durée ferme de dix ans, soit jusqu'au 30 juin 2036. À l'issue de cette période, le locataire disposera de quatre droits d'option de cinq ans, et ce aux mêmes conditions. Si le locataire ne fait pas valoir ces options, le contrat de bail continue à courir pour une durée illimitée, moyennant un préavis de 18 mois.

3.6 Aménagements locatifs

Les surfaces seront louées partiellement aménagées. En plus de ce loyer, le canton prend en charge la partie des travaux d'aménagement qui dépasse les besoins d'une école classique. Ces travaux permettront de répondre aux besoins spécifiques du ceff ARTISANAT en tant qu'école professionnelle, pour les métiers de l'artisanat comme la menuiserie, la ferblanterie, les métiers du bois ou l'électricité. Ces coûts seront dus au bailleur en plus du loyer. Les coûts des aménagements locatifs sont estimés à 4,2 millions de francs. Cette infrastructure spécifique à l'école fait l'objet d'une

obligation de déconstruction, estimée à 50 francs/m². À titre d'alternative, le bailleur a la possibilité de reprendre l'infrastructure gratuitement.

Étant donné que la surface louée devrait être utilisée pour une durée minimum de 20 ans, conformément à la planification actuelle, les aménagements spécifiques à l'utilisation seront amortis sur 20 ans.

3.7 Équipement spécifique à l'utilisation (à la charge de l'INC)

Les coûts uniques de 1 784 400 francs pour le déménagement de Moutier à Bienne, l'équipement des nouveaux locaux en mobilier et l'installation liée sont à la charge de l'INC. Sur cette somme, 1,085 million de francs est à la charge du compte des investissements.

3.8 Alternatives et conséquences en cas d'abandon du projet

Il n'y a aucun autre site cantonal à disposition ni aucune autre solution de location. Aucun autre objet loué adapté et intéressant sur le plan économique n'a pu être trouvé sur le marché à Bienne. En outre, il n'y a plus assez de temps pour mettre à disposition un autre site dans le délai imparti.

Si le Grand Conseil n'approuvait pas ce projet, le ceff ARTISANAT devrait pour le moment rester à Moutier, ce qu'il convient d'éviter autant que possible pour des raisons politiques.

4. Répercussions sur les finances et le personnel

4.1 Dépenses périodiques pour les charges (à la charge de la DTT)

Acompte pour les charges	CHF 256 865
Dépenses périodiques à approuver	CHF 256 865

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

Les frais de location ne constituent pas des dépenses périodiques. Selon les prescriptions du MCH2, il s'agit ici d'un contrat de location-financement, raison pour laquelle les frais de location doivent être approuvés sous forme capitalisée à raison de 5 % en tant que dépenses uniques. La capitalisation se base sur une durée d'utilisation minimum de 20 ans.

Les critères de classification d'un investissement comme contrat de location-financement reposent sur le contenu économique d'un investissement, et notamment sur la personne assumant le risque financier d'un investissement. Dans la présente affaire, un investisseur acquiert des locaux scolaires qui seront utilisés par le canton. L'investisseur se prémunit des principaux risques économiques par le biais du contrat de bail signé avant le début des travaux. Le manuel sur la présentation des comptes (MPC) définit les critères conduisant à catégoriser un contrat en tant que contrat de location-financement.

Le présent arrêté autorise, outre les coûts supplémentaires liés au renchérissement (art. 35 LFin et art. 29 OFin), les adaptations usuelles unilatérales 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.

La présente autorisation de dépenses est valable du 1^{er} juillet 2026 au 30 juin 2036.

4.2 Dépenses uniques pour le loyer capitalisé, les aménagements locatifs et l'équipement

Niveau des prix : avril 2023, indice des prix de la construction de l'Espace Mittelland, 141,6 points
(base : octobre 1998 = 100 points)

Coûts totaux	CHF	29 258 738
composés de :		
– Loyer capitalisé	CHF	23 063 588
– Aménagements locatifs (y c. réserves de 13 %)	CHF	4 200 000
– Provision pour la déconstruction	CHF	210 750
Coûts totaux Loyer capitalisé et aménagements locatifs (à la charge de la DTT)	CHF	27 474 338
Équipement et mobilier (à la charge de l'INC)	CHF	1 784 400
Dépenses uniques – montant déterminant	CHF	29 258 738
déduction faite des dépenses déjà approuvées pour l'étude de projet ACE 757/2023 du 28 juin 2023 (2022.BVD.7846)	CHF	950 000
Dépenses uniques à approuver	CHF	28 308 738

Il s'agit de dépenses nouvelles et uniques au sens des articles 27 et 30, alinéa 1 LFin.

Le présent arrêté autorise les coûts supplémentaires liés au renchérissement (art. 29 OFin).

Le présent crédit prévoit des réserves à hauteur de 13 % pour les aménagements locatifs.

Les aménagements locatifs sont soumis à l'obligation de déconstruction. Des provisions à hauteur de 210 750 francs sont donc comprises dans les coûts totaux à cet effet.

4.3 Montant déterminant en matière d'autorisation de dépenses

Dépenses périodiques	CHF	256 865
Dépenses uniques	CHF	29 258 738

Conformément à l'article 26 alinéa 3 OFin, les dépenses périodiques sont déterminantes pour l'organe compétent en matière d'autorisation de dépenses, pour autant que le montant des dépenses uniques ne justifie pas la compétence d'un organe supérieur. Dans le cas présent, ce sont les dépenses uniques qui sont déterminantes ; elles sont soumises au référendum financier facultatif, tandis que les dépenses périodiques relèvent de la compétence exclusive du Grand Conseil.

4.4 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.

4.5 Répercussions sur le personnel et coûts induits

Étant donné que le ceff ARTISANAT déménagera en conservant sa structure actuelle (filiales, sections, administration), la location n'entraîne pas de coûts induits directs et n'a pas de répercussions sur le personnel. Les frais d'exploitation seront pris en charge comme jusqu'à présent par l'INC.

4.6 Informations sur les investissements préservant la valeur et ceux générant une plus-value, sur la durée d'utilisation et sur les amortissements

Les informations figurent dans l'annexe « Complément d'information sur l'autorisation de dépenses ».

4.7 Coûts d'investissement et économies attendus

Les coûts d'investissement totaux s'élèvent à environ 28,3 millions de francs. Un montant de 11,085 millions de francs est alloué au projet dans le plan d'investissement intégré (PII) 2024-2033. Parmi cette somme, des dépenses d'un montant de 1,085 million de francs pour le déménagement et l'équipement sont à la charge de l'INC. Le montant des investissements et notamment les prescriptions relevant du droit de la construction de la Ville de Bienne n'étaient pas encore connus avec suffisamment de précision lors de l'élaboration du PII 2024-2033. En raison d'exigences politiques (changement d'appartenance cantonale), la location doit impérativement débiter à la date prévue et nécessite de garantir le financement à temps, y compris des investissements liés.

Compte tenu de l'urgence de la location, le Conseil-exécutif a décidé d'inscrire les coûts supplémentaires dans le PII.

Les dépenses périodiques pour les charges sont inscrites au budget et au plan financier de la DTT. Les dépenses supplémentaires à la charge du compte de résultat de l'INC sont dans la mesure du possible compensées en interne.

L'immeuble appartenant au canton sis au Pré Jean-Meunier 1 à Moutier, utilisé aujourd'hui par le ceff ARTISANAT, sera transféré au canton du Jura dans le cadre du concordat.

5. Calendrier

Début de la location	1 ^{er} juillet 2026
Emménagement	août 2026

6. Proposition

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

Pièce jointe

- Projet d'arrêté
- Complément d'information sur l'autorisation de dépenses

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

- Contrat de location