

Rapport

Date de la séance du CE: 18 janvier 2017
Direction: Direction des travaux publics, des transports et de l'énergie
N° d'affaire: 578447
Classification: Non classifié

Autorisations de dépenses à renouveler en 2017 et en 2018 pour la prolongation de locations cantonales existantes Arrêté collectif 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	Arrêtés collectifs périodiques	4
3.3	Limitation de la durée des autorisations de dépenses.....	4
3.4	Coûts supplémentaires liés au renchérissement et aux obligations contractuelles.....	4
3.5	Regroupement des arrêtés de dépenses	4
3.6	Informations détaillées sur les contrats de bail.....	4
3.7	Conformité au prix du marché.....	5
3.8	Remplacements à court terme ou changements d'affectation	5
4	Demandes de crédit.....	5
4.1	Locations dont les autorisations de dépenses arrivent à échéance	5
4.1.1	Berne, Bernstrasse 100	5
4.1.2	Berne, Brunnadernstrasse 42	6
4.1.3	Berne, Waisenhausplatz 32 et 32a, Hodlerstrasse 6.....	6
4.1.4	Berne, Neubrückstrasse 166	6
4.1.5	Bienne, Rue du Débarcadère 20.....	8
4.1.6	Berne, Stadtbachstrasse 64.....	8
4.2	Locations avec options de prolongation	9
4.2.1	Bienne, Rue de la Gabelle 21	9



4.2.2	Bienne, Rue Centrale 62 / 64 / 66.....	9
4.2.3	Bienne, Rue du Contrôle 20.....	10
4.2.4	Ostermundigen, Poststrasse 25.....	10
4.2.5	Berne, Laupenstrasse 18/18a.....	11
4.2.6	Berne, Hallerstrasse 12	11
4.2.7	Berne, Hallerstrasse 6	12
4.2.8	Berne, Schwarztorstrasse 87	12
4.3	Locations dont les contrats de bail ou avenants doivent être mis à jour	13
4.3.1	Berne, Effingerstrasse 12	13
4.3.2	Berne, Schwarztorstrasse 48.....	13
4.3.3	Berne, Gesellschaftsstrasse 47/49	14
4.3.4	Berthoud, Pestalozzistrasse 17.....	14
4.3.5	Köniz, Bläuackerstrasse 1	15
5	Répercussions sur les finances, l'organisation, le personnel, l'informatique et les locaux	15
5.1	Récapitulatif des coûts.....	15
5.2	Financement.....	16
6	Compétence financière	16
7	Alternatives et conséquences en cas d'abandon du projet.....	16
8	Proposition.....	17

1 Synthèse

Depuis l'entrée en vigueur au 1^{er} juin 2014 de la révision partielle de la loi du 26 mars 2002 sur le pilotage des finances et des prestations (LFP), les dépenses pour les frais de loyer sont toujours réputées nouvelles. Cela ne concerne pas seulement les nouveaux projets de location, mais aussi 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. Dans ces cas-là, il y a une marge de manœuvre par rapport à la décision, parce que, en principe, les contrats de bail sont résiliés et qu'il serait possible de renoncer à les reconduire.

Avec les présentes demandes de crédit, les loyers cantonaux sont soumis au Grand Conseil sous la forme d'un arrêté collectif sur les autorisations de dépenses en 2017 et en 2018. Pour des raisons d'efficacité, ce sont au total 19 demandes de crédit qui ont fait l'objet d'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, lettre *b*

3 Description de l'affaire

3.1 Rappel

Pour pouvoir héberger tous les services de l'administration cantonale, le canton de Berne doit aussi louer des objets. Aujourd'hui, le portefeuille des locations porte sur 324 sites avec au total 576 contrats de bail. Depuis l'entrée en vigueur de la révision partielle de la LFP au 1^{er} juin 2014, les dépenses pour les frais de loyer sont toujours réputées nouvelles. Cela ne concerne pas seulement les nouveaux projets de location, mais aussi les locations cantonales déjà 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 que, en principe, les contrats de bail sont résiliés et qu'il serait possible de renoncer à les reconduire. Il faut partir du principe que, régulièrement, une multitude d'autorisations de dépenses doivent être soumises au Grand Conseil pour des locations cantonales existantes. Avant, les autorisations pour des dépenses périodiques ne devaient pas être obligatoirement limitées dans le temps. Dans la mesure où aujourd'hui encore des autorisations de dépenses de durée illimitée existent pour des objets en location, elles seront remplacées au fur et à mesure dans les années à venir.

3.2 Arrêtés collectifs périodiques

A l'avenir, par souci d'efficacité, toutes les autorisations de dépenses qui doivent être renouvelées jusqu'à la fin de l'année qui suit au plus tard devraient être chaque fois – probablement lors de la session de mars – soumises au Grand Conseil pour approbation sous la forme d'un arrêté collectif. Le présent arrêté, qui est le premier de ce type, résume en une fois les demandes de crédit pour les autorisations de dépenses qui doivent être renouvelées durant l'année en cours. Les arrêtés collectifs suivants ne porteront chaque fois que sur une période d'un an.

3.3 Limitation de la durée des autorisations de dépenses

En vertu de l'article 154a, alinéa 1 OFP, les autorisations de dépenses concernant les dépenses périodiques doivent être accordées pour une durée limitée et sont en général valables pour une durée 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 normalement prévus sur le long terme. C'est pourquoi, en règle générale, les autorisations de dépenses à renouveler doivent être limitées à dix ans et celles pour les contrats avec option de prolongation à cinq ans.

3.4 Coûts supplémentaires liés au renchérissement et aux obligations contractuelles

Avec les présents arrêtés de crédit, les coûts supplémentaires liés au renchérissement et aux obligations contractuelles sont également autorisés (art. 54, al. 3 LFP et art. 151 OFP). Les coûts supplémentaires liés aux obligations contractuelles concernent exclusivement les adaptations ordinaires dans le cadre du droit du bail. Les motifs d'adaptation peuvent notamment être les suivants : investissements générateurs de plus-value, modifications des coûts en cas de variation des taux hypothécaires, frais d'entretien et d'exploitation, frais de chauffage et frais accessoires, taxes et redevances en vertu de l'article 269a, lettre b du Code des obligations suisse (CO) ou compensation du renchérissement pour le capital propre investi en vertu de l'article 269a, lettre e OR. Tous les montants des crédits demandés correspondent aux loyers actuels en novembre 2016. Ceux-ci forment la base pour le calcul des coûts supplémentaires liés au renchérissement.

3.5 Regroupement des arrêtés de dépenses

Pour des raisons historiques, pour certains biens-fonds loués, il y a plusieurs contrats de bail – parfois aussi avec différents locataires, et les autorisations de dépenses portent, selon le moment où les contrats ont été conclus, en partie sur une durée illimitée et en partie sur une durée limitée. Il faut saisir l'occasion de regrouper les autorisations de dépenses dans ce genre de cas et de les limiter dans la durée de manière uniforme.

3.6 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 les bailleurs, pour chaque demande de crédit, les explications ne contiennent aucune information sur les bailleurs. Tous les documents nécessaires seront présentés à la commission consultative du Grand Conseil.

3.7 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. Cinq objets loués qui figurent dans l'arrêté collectif ci-joint (cf. chiffres 4.1.4, 4.2.2, 4.2.3, 4.2.5 et 4.2.7 ci-après) ont aussi été mentionnés dans le rapport au Grand Conseil du 20 août 2014 intitulé « Audit interne de la conformité au prix du marché des loyers payés par le canton ».

3.8 Remplacements à court terme ou changements d'affectation

Pour pouvoir réagir si nécessaire en temps utile, le remplacement à court terme, possible contractuellement, de certains contrats de bail figurant 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 de l'arrêté collectif sont réparties en trois catégories :

1. locations cantonales pour lesquelles les autorisations de dépenses arrivent à échéance en 2017 et 2018 ;
2. locations pour lesquelles il sera possible prochainement de faire valoir une option contractuelle de prolongation de la durée de location et
3. locations pour lesquelles les contrats ne correspondent plus aux conditions actuelles et doivent donc être renouvelés ou complétés par des avenants.

4.1 Locations dont les autorisations de dépenses arrivent à échéance

Locations dont les autorisations de dépenses arrivent à échéance en 2017 ou 2018 et pour lesquelles les sites doivent être tous conservés et les autorisations de dépenses prolongées de dix ans :

4.1.1 Berne, Bernstrasse 100

Afin de réaliser le projet Police Berne, un contrat de bail de durée illimitée a été conclu au 15 février 2008 pour le poste de police Berne Ouest pour une surface de 1555 m².

L'autorisation de dépenses est limitée au 31 janvier 2018. Les frais de location annuels actuels s'élèvent à 488 016 francs (renchérissement compris).

Les postes de police de la ville de Berne doivent, pour des raisons de sécurité et opérationnelles, être maintenus sur place, et non intégrés dans le centre de police prévu. La Police cantonale est donc toujours assignée à ce site. L'autorisation de dépenses doit être renouvelée pour dix ans supplémentaires, à savoir jusqu'au 31 janvier 2028.

Frais de location annuels		CHF	488 016.–
comprenant	Loyer net	CHF	424 356.–
	Frais accessoires	CHF	63 660.–
Montant du crédit déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 47, alinéa 2 LFP		CHF	488 016.–
Crédit à approuver		CHF	488 016.–

4.1.2 Berne, Brunnadernstrasse 42

Afin de réaliser le projet Police Berne, un contrat de bail de durée illimitée a été conclu au 1^{er} janvier 2008 pour le poste de police Berne Est pour une surface de location de 2100 m².

L'autorisation de dépenses est limitée au 31 décembre 2017. Les frais de location annuels actuels s'élèvent à 417 920 francs (renchérissement compris).

La Police cantonale est toujours assignée à ce site. L'autorisation de dépenses doit être renouvelée pour dix ans supplémentaires, à savoir jusqu'au 31 décembre 2027.

Frais de location annuels			CHF	417 920.–
comprenant	Loyer net	CHF	367 940.–	
	Frais accessoires	CHF	49 980.–	
Montant du crédit déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 47, alinéa 2 LFP				CHF 417 920.–
Crédit à approuver				CHF 417 920.–

4.1.3 Berne, Waisenhausplatz 32 et 32a, Hodlerstrasse 6

Afin de réaliser le projet Police Berne, un contrat de bail de durée indéterminée a été conclu au 1^{er} janvier 2008 pour le poste de police Berne Centre et d'autres utilisations par la police. La location porte sur un immeuble avec trois accès au total à la Hodlerstrasse et à la Waisenhausplatz. La surface louée est de 10 276 m².

L'autorisation de dépenses est limitée au 31 décembre 2017. Les frais de location annuels actuels s'élèvent à 2 238 846 francs (renchérissement compris).

La Police cantonale est toujours assignée à ce site. L'autorisation de dépenses doit être renouvelée pour dix ans supplémentaires, à savoir jusqu'au 31 décembre 2027.

Frais de location annuels			CHF	2 238 870.–
comprenant	Loyer net	CHF	1 923 870.–	
	Frais accessoires	CHF	315 000.–	
Montant du crédit déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 47, alinéa 2 LFP				CHF 2 238 870.–
Crédit à approuver				CHF 2 238 870.–

4.1.4 Berne, Neubrückestrasse 166

Afin de réaliser le projet Police Berne, le canton de Berne a repris du Service des bâtiments de la ville de Berne la location d'une surface de 3264 m² au 1^{er} janvier 2008 pour le centre d'intervention de Neufeld.

L'autorisation de dépenses est limitée au 31 décembre 2017. Les frais de location annuels actuels s'élèvent à 993 000 francs (renchérissement compris).

La location de cet objet sera abandonnée lorsque le centre de police prévu sera mis en service. En attendant, la Police cantonale est assignée à ce site. L'autorisation de dépenses doit être renouvelée pour au maximum dix ans supplémentaires, à savoir jusqu'au 31 décembre 2027.

Frais de location annuels				CHF	993 000.–
comprenant	Loyer net	CHF	953 000.–		
	Frais accessoires	CHF	40 000.–		
Montant du crédit déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 47, alinéa 2 LFP					CHF 993 000.–
Crédit à approuver					CHF 993 000.–

4.1.5 Bienne, Rue du Débarcadère 20

Pour le regroupement de la Police cantonale bernoise et de la Police municipale de Biel/Bienne et pour le Ministère public régional du Jura bernois-Seeland, le canton a loué des surfaces de 2530 m² à partir du 1^{er} août 2008.

L'autorisation de dépenses du Grand Conseil du 18 novembre 2008 est limitée au 30 novembre 2018. Les frais de location annuels actuels s'élèvent à 426 866 francs (renchérissement compris).

Les deux services cantonaux restent assignés au site. L'autorisation de dépenses doit être renouvelée pour dix ans supplémentaires, à savoir jusqu'au 30 novembre 2028.

Frais de location annuels		CHF	426 866.–
comprenant	Loyer net	CHF	386 866.–
	Frais accessoires	CHF	40 000.–
Montant du crédit déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 47, alinéa 2 LFP		CHF	426 866.–
Crédit à approuver		CHF	426 866.–

4.1.6 Berne, Stadtbachstrasse 64

Le canton de Berne loue 2232 m² de locaux dans l'immeuble sis Stadtbachstrasse 64 à Berne pour la BFH, Département Gestion, santé, travail social (GST). Il s'agit d'une solution transitoire en attendant que la deuxième étape du regroupement des sites de la haute école sur lequel le Grand Conseil a pris une décision de principe lors de la session de juin 2016, soit achevée. Il existe plusieurs contrats de bail.

L'autorisation de dépenses est limitée au 31 juillet 2018. Les frais de location annuels actuels s'élèvent à 496 784 francs (renchérissement compris).

Le site doit continuer à être utilisé aussi longtemps que possible. L'autorisation de dépenses doit donc être renouvelée pour dix ans supplémentaires, à savoir du 1^{er} août 2018 au 31 juillet 2028. Toutefois, il est possible que l'objet loué soit rénové avant 2025. Le cas échéant, il faudrait trouver une solution de remplacement pour assurer la transition jusqu'au regroupement des sites de la BFH et pour laquelle il faudrait faire une nouvelle demande d'autorisation de dépenses.

Frais de location annuels		CHF	496 784.–
comprenant	Loyer net	CHF	449 184.–
	Frais accessoires	CHF	47 600.–
Montant du crédit déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 47, alinéa 2 LFP		CHF	496 784.–
Crédit à approuver		CHF	496 784.–

4.2 Locations avec options de prolongation

Un contrat de bail pour lequel il est possible de faire valoir une option de prolongation pour une autre durée de bail fixe en 2017 et 2018 est actuellement en cours pour les sites suivants. S'il est renoncé à l'option, les contrats continuent à courir pour une durée illimitée.

Dans la plupart des cas, il faut faire valoir les options jusqu'à 18 mois avant l'échéance de la durée fixe actuelle du contrat de bail. Elles sont judicieuses lorsque le canton est intéressé par une prochaine durée fixe de location et une protection contre la résiliation. Pour faire valoir les options dans les délais, les autorisations de dépenses doivent déjà être renouvelées par le présent arrêté collectif parce qu'elles sont à la base de nouveaux engagements qui courent au-delà de la durée des autorisations de dépenses existantes.

4.2.1 Bienne, Rue de la Gabelle 21

Les locaux de la Rue de la Gabelle 21, d'une surface de 2766 m², sont utilisés depuis le 1^{er} septembre 2009 par l'Ecole des arts visuels de Bienne.

L'autorisation de dépenses est limitée au 31 août 2019. Les frais de location annuels actuels s'élèvent à 552 156 francs (renchérissement compris).

Une option de prolongation pour une durée fixe supplémentaire de cinq ans jusqu'au 31 août 2024 peut être exercée jusqu'au 28 février 2018. L'autorisation de dépenses doit donc être prolongée de cinq ans, à savoir jusqu'au 31 août 2024.

Frais de location annuels		CHF	552 156.–
comprenant	Loyer net	CHF	496 836.–
	Frais accessoires	CHF	55 320.–
Montant du crédit déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 47, alinéa 2 LFP		CHF	552 156.–
Crédit à approuver		CHF	552 156.–

4.2.2 Bienne, Rue Centrale 62 / 64 / 66

Les locaux de la Rue centrale 62 / 64 / 66, d'une surface de 1820 m², sont utilisés depuis le 1^{er} septembre 2009 par le Centre d'orientation professionnelle OP. L'autorisation de dépenses est limitée au 31 août 2019. Les frais de location annuels actuels s'élèvent, depuis que les coûts d'amortissement pour l'aménagement locatif sont caducs, à 346 488 francs (renchérissement compris) et se situent dans la moyenne du marché.

Une option de prolongation pour une durée fixe supplémentaire de cinq ans jusqu'au 31 août 2024 peut être exercée jusqu'au 31 août 2018. L'autorisation de dépenses doit donc être prolongée de cinq ans, à savoir jusqu'au 31 août 2024.

Frais de location annuels		CHF	346 488.–
comprenant	Loyer net	CHF	298 488.–
	Frais accessoires	CHF	48 000.–

Montant du crédit déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 47, alinéa 2 LFP	CHF	346 488.–
Crédit à approuver	CHF	346 488.–

4.2.3 Bienne, Rue du Contrôle 20

Dans le cadre de la réforme de l'administration cantonale décentralisée, depuis le 1^{er} novembre 2009, une surface totale de 3332 m² est louée par les Services psychologiques pour enfants et adolescents francophones, l'Office des poursuites et des faillites de la région administrative du Seeland, l'Office de la population et des migrations (centre de documents d'identité) et l'Office des ponts et chaussées (arrondissement d'ingénieur en chef III). Différents contrats de bail ont été conclus et il y a plusieurs autorisations de dépenses.

Les autorisations de dépenses du Grand Conseil du 18 novembre 2008 et du 19 janvier 2009 sont limitées au 31 octobre 2019. Les frais de location annuels actuels s'élèvent à 370 916 francs (renchérissement compris) et sont conformes aux conditions du marché pour un bâtiment ayant fait l'objet d'un aménagement locatif à cet endroit. La situation centrale est indispensable pour le bureau des documents d'identité et l'office de l'état civil.

Une option de prolongation pour une durée fixe de cinq ans jusqu'au 31 octobre 2024 peut être exercée jusqu'au 31 octobre 2018. Les autorisations de dépenses doivent être regroupées et prolongées de cinq ans, à savoir jusqu'au 31 octobre 2024.

Frais de location annuels	CHF	963 384.–
comprenant	Loyer net	CHF 888 384.–
	Frais accessoires	CHF 75 000.–
Montant du crédit déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 47, alinéa 2 LFP	CHF	963 384.–
Crédit à approuver	CHF	963 384.–

4.2.4 Ostermundigen, Poststrasse 25

Dans le cadre de la réforme de l'administration cantonale décentralisée et de la réorganisation de l'administration de la justice et des tribunaux, une surface totale de 7286 m² a été louée au 1^{er} mai 2009 et au 1^{er} mai 2010 par différents locataires pour l'Office des poursuites et des faillites, le Bureau du registre foncier et la Préfecture du Mittelland.

L'autorisation de dépenses du Grand Conseil du 1^{er} avril 2009 est limitée au 30 avril 2020. Les frais de location annuels actuels s'élèvent à 1 516 043 francs (renchérissement compris).

Une première option de prolongation pour une durée fixe de cinq ans peut être exercée jusqu'au 30 avril 2018. L'autorisation de dépenses doit donc être prolongée de cinq ans, à savoir jusqu'au 30 avril 2025.

Frais de location annuels	CHF	1 516 043.–
---------------------------	-----	-------------

comprenant	Loyer net	CHF	1 353 782.–	
	Frais accessoires	CHF	162 261.–	
Montant du crédit déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 47 LFP, alinéa 2 LFP				CHF 1 516 043.–
Crédit à approuver				CHF 1 516 043.–

4.2.5 Berne, Laupenstrasse 18/18a

Dans le cadre de la réforme de l'administration cantonale décentralisée et de la réorganisation de l'administration de la justice et des tribunaux, une surface totale de 2377 m² a été louée au 1^{er} décembre 2009 pour l'Office de la population et des migrations de Berne (centre de documents d'identité et office de l'état civil). Vu que les bâtiments sont très fréquentés par le public, les locaux doivent impérativement être situés au centre, à proximité de la gare.

L'autorisation de dépenses du Grand Conseil du 7 septembre 2009 est valable jusqu'au 28 février 2020. Les frais de location annuels actuels s'élèvent à 720 744 francs (renchérissement compris) depuis que les coûts d'amortissement pour l'aménagement locatif sont caducs, et sont conformes aux conditions du marché pour un objet situé à cet endroit.

Une option de prolongation pour une durée fixe de cinq ans jusqu'au 28 février 2025 peut être exercée jusqu'au 30 novembre 2018. L'autorisation de dépenses doit donc être prolongée de cinq ans, à savoir jusqu'au 28 février 2025.

Frais de location annuels		CHF	720 744.–	
comprenant	Loyer net	CHF	649 536.–	
	Frais accessoires	CHF	71 208.–	
Montant du crédit déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 47, alinéa 2 LFP				CHF 720 744.–
Crédit à approuver				CHF 720 744.–

4.2.6 Berne, Hallerstrasse 12

Une surface d'environ 5240 m² est louée à la Hallerstrasse 12 depuis le 20 octobre 1974 pour l'Institut de géographie de l'Université et la collection des Antiquités classiques de Berne.

L'autorisation de dépenses valable depuis plus de quarante ans n'est certes pas de durée limitée, mais ne correspond plus aux exigences actuelles.

Le contrat de bail actuel a été plusieurs fois prolongé par des avenants et est actuellement conclu pour une durée fixe jusqu'au 31 octobre 2018. Une option de prolongation pour une durée fixe supplémentaire de cinq ans peut être exercée jusqu'à fin avril 2017.

Dans la perspective de l'exercice de l'option de prolongation, l'autorisation de dépenses, qui est ancienne, doit être actualisée et renouvelée provisoirement pour une durée de cinq ans, à savoir jusqu'au 31 octobre 2023.

Frais de location annuels		CHF	1 295 536.–	
---------------------------	--	-----	-------------	--

comprenant	Loyer net	CHF	1 175 236.–	
	Frais accessoires	CHF	120 300.–	
Montant du crédit déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 47, alinéa 2 LFP				CHF 1 295 536.–
Crédit à approuver				CHF 1 295 536.–

4.2.7 Berne, Hallerstrasse 6

Les locaux sis à la Hallerstrasse 6 d'une surface d'environ 2820 m² pour des bureaux et des salles de séminaire sont utilisés depuis les années 1980 et depuis le début de 2012 par l'Université de Berne (World Trade Institute [WTI] et International Space Science Institute). Le canton de Berne a repris à l'époque le contrat de bail du WTI. Le prix étant élevé en comparaison avec le marché, il s'agira à l'avenir également d'examiner régulièrement des solutions de remplacement.

L'une des autorisations de dépenses est valable jusqu'au 31 juillet 2019. Les frais de location annuels actuels s'élèvent à 873 826 francs (renchérissement compris).

Une première option de prolongation pour une durée fixe de dix ans jusqu'au 31 juillet 2029 peut être exercée jusqu'au 31 juillet 2018. Les autorisations de dépenses doivent être regroupées et prolongées de dix ans, à savoir jusqu'au 31 juillet 2029.

Frais de location annuels		CHF	873 826.–	
comprenant	Loyer net	CHF	795 226.–	
	Frais accessoires	CHF	78 600.–	
Montant du crédit déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 47, alinéa 2 LFP				CHF 873 826.–
Crédit à approuver				CHF 873 826.–

4.2.8 Berne, Schwarztorstrasse 87

Les locaux sis à la Schwarztorstrasse 87 d'une surface d'environ 1912 m² pour des bureaux et des salles d'enseignement sont utilisés depuis 2007 et 2008 par la Berufs-, Fach- und Fortbildungsschule Bern (BFF – école professionnelle, spécialisée et de perfectionnement de Berne). Différents contrats de bail ont été conclus et il y a plusieurs autorisations de dépenses.

Il existe, pour deux des contrats de bail, des autorisations de dépenses illimitées. Pour un étage, l'autorisation de dépenses est limitée au 31 juillet 2018. Les frais de location annuels actuels s'élèvent à 504 732 francs (renchérissement compris).

Des options de prolongation pour une durée fixe de cinq ans jusqu'au 31 juillet 2023 pour les trois étages peut être exercée jusqu'au 31 juillet 2017. Le site continue jusqu'à nouvel ordre à être utilisé par la BFF. Les autorisations de dépenses doivent être regroupées et prolongées de cinq ans, à savoir jusqu'au 31 juillet 2023.

Frais de location		CHF	504 732.–	
-------------------	--	-----	-----------	--

annuels

comprenant	Loyer net	CHF	447 732.–
	Frais accessoires	CHF	57 000.–

Montant du crédit déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 47, alinéa 2 LFP **CHF 504 732.–**

Crédit à approuver **CHF 504 732.–**

4.3 Locations dont les contrats de bail ou avenants doivent être mis à jour

4.3.1 Berne, Effingerstrasse 12

Le canton loue depuis le 1^{er} janvier 1968 et le 1^{er} novembre 1997 des locaux de 858 m² au deuxième étage et du troisième au sixième étage de l'Effingerstrasse 12 pour le Service psychologique pour enfants et adolescents de Berne et le Service pédopsychiatrique de l'Université de Berne. Etant donné que les deux utilisateurs des locaux ont également des locations dans le bâtiment voisin de l'Effingerstrasse 14a, la durée du contrat de bail de l'Effingerstrasse 12 doit être adaptée à celle de l'Effingerstrasse 14a. Des contrats de sous-location seront conclus avec les Services psychiatriques universitaires (SPU), autonomes depuis le 1^{er} janvier 2017.

L'autorisation de dépenses pour le nouveau contrat de bail doit être renouvelée pour une durée de dix ans, à savoir jusqu'au 30 juin 2027.

Frais de location annuels		CHF	238 330.–
comprenant	Loyer net	CHF	213 330.–
	Frais accessoires	CHF	25 000.–

Montant du crédit déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 47, alinéa 2 LFP **CHF 238 330.–**

Crédit à approuver **CHF 238 330.–**

4.3.2 Berne, Schwarztorstrasse 48

Le canton loue depuis le 1^{er} septembre 2011 une surface totale de 8148 m² pour des bureaux, des salles d'enseignement et des locaux d'archivage et d'entreposage pour la Haute école spécialisée bernoise.

L'autorisation de dépenses est valable jusqu'au 31 août 2021. Les frais de location annuels actuels s'élèvent à 3 136 716 francs (renchérissement et amortissement des aménagements locatifs compris). Sans résiliation, le contrat de bail expirera au 31 août 2021.

Pour garantir le site jusqu'au regroupement des sites de la HES sur le campus de Berne, le contrat de bail a été prolongé par un avenant jusqu'au 31 août 2024 sous réserve de l'approbation du Grand Conseil. A partir du 1^{er} septembre 2021, les coûts d'amortissement des aménagements locatifs seront caducs. Le loyer annuel sera alors réduit à 250 francs par

mètre carré. Compte tenu du renchérissement, il faut compter sur un loyer et des frais accessoires de 2 014 152 francs.

L'autorisation de dépenses doit être prolongée en conséquence du 1^{er} septembre 2021 au 31 août 2024.

Frais de location annuels		CHF	2 014 152.–
comprenant	Loyer net	CHF	1 779 600.–
	Frais accessoires	CHF	234 552.–
Montant du crédit déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 47, alinéa 2 LFP		CHF	2 014 152.–
Crédit à approuver		CHF	2 014 152.–

4.3.3 Berne, Gesellschaftsstrasse 47/49

Les locaux sis à la Gesellschaftsstrasse 47/49 sont utilisés depuis le 1^{er} mars 1973 par l'Université de Berne. Ils comprennent des surfaces de bureaux et d'entreposage de 1316 m².

L'autorisation de dépenses pour des frais de location annuels actuels de 244 490.20 francs est illimitée. Le contrat de bail, qui a plus de 40 ans, doit cependant être mis à jour. C'est pourquoi un avenant doit entrer en vigueur à partir du 1^{er} juillet 2017.

L'autorisation de dépenses doit être renouvelée pour une durée de dix ans à compter du 1^{er} juillet 2017, à savoir jusqu'au 30 juin 2027.

Frais de location annuels		CHF	244 490.20
comprenant	Loyer net	CHF	224 140.20
	Frais accessoires	CHF	20 350.00
Montant du crédit déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 47, alinéa 2 LFP		CHF	244 490.20
Crédit à approuver		CHF	244 490.20

4.3.4 Berthoud, Pestalozzistrasse 17

Depuis le 1^{er} janvier 1998 le canton loue 6360 m² de bureaux et de locaux d'enseignement et 20 000 m² de terrain à la Pestalozzistrasse 17 à la ville de Berthoud pour le gymnase qui y est installé.

L'autorisation de dépenses est illimitée. Le contrat de bail, qui date de 1999, doit cependant être mis à jour. C'est pourquoi un avenant qui doit entrer en vigueur à partir du

1^{er} janvier 2017 a été conclu, sous réserve de l'octroi de l'autorisation de dépenses du Grand Conseil.

Les dépenses doivent être autorisées pour une durée de dix ans, rétroactivement du 1^{er} janvier 2017 au 31 décembre 2027.

Frais de location annuels		CHF	883 944.–
comprenant	Loyer net	CHF	668 404.–
	Frais accessoires	CHF	180 000.–
	Amortissement	CHF	35 540.–
Montant du crédit déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 47, alinéa 2 LFP		CHF	883 944.–
Crédit à approuver		CHF	883 944.–

4.3.5 Köniz, Bläuackerstrasse 1

Le canton loue, depuis le 1^{er} août 2001, une surface totale de 881 m² pour la BFF Bern (année scolaire de préparation professionnelle). L'autorisation de dépenses pour les frais de location annuels qui s'élèvent actuellement à 139 192 francs est illimitée.

Depuis le 1^{er} janvier 2016, 1169 m² de bureaux et de surfaces d'enseignement supplémentaires sont loués pour remplacer le site de la Lorrainestrasse 3a et pour les classes supplémentaires en année scolaire de préparation professionnelle Pratique et intégration. Il existe à cet effet une autorisation de dépenses distincte du 1^{er} février 2016 au 31 janvier 2026 pour les frais de loyer et les charges annuels qui s'élèvent à 189 910 francs.

Les deux loyers doivent être regroupés dans une autorisation de dépenses valable jusqu'au 31 janvier 2026. Les frais annuels totaux pour le loyer et les frais accessoires s'élèvent à 329 102 francs.

Frais de location annuels		CHF	329 102.–
comprenant	Loyer net	CHF	305 502.–
	Frais accessoires, acompte	CHF	23 600.–
Montant du crédit déterminant pour les frais annuels totaux		CHF	329 102.–
Crédit à approuver		CHF	329 102.–

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

5.1 Récapitulatif des coûts

	Site	Utilisateur	Coûts totaux par an
1	Berne, Bernstrasse 100	Police Berne, Centre d'intervention Berne Ouest	CHF 488 016.–
2	Berne, Brunnadernstrasse 42	Police Berne, Centre d'intervention Berne Est	CHF 417 920.–

3	Berne, Waisenhausplatz 32, 32a et Hodlerstrasse 6	Police Berne, Centre d'intervention Berne Centre	CHF	2 238 870.–
4	Berne, Neubrückestrasse 166	Police Berne, Centre d'intervention de Neufeld	CHF	993 000.–
5	Bienne, Rue du Débarcadère 20	Police cantonale, Ministère public	CHF	426 866.–
6	Berne, Stadtbachstrasse 64	BFH, Département Gestion, santé, travail social (GST)	CHF	496 784.–
7	Bienne, Rue de la Gabelle 21	Ecole des arts visuels de Bienne (SfGB)	CHF	552 156.–
8	Bienne, Rue Centrale 62	Centre d'orientation professionnelle	CHF	346 488.–
9	Bienne, Rue du Contrôle 20	Services psychologiques pour enfants et adolescents francophones, Office des poursuites et des faillites / Office des ponts et chaussées	CHF	963 384.–
10	Ostermundigen, Poststrasse 25	Office des poursuites et des faillites de Berne Mittelland et préfecture	CHF	1 516 043.–
11	Berne, Laupenstrasse 18/18a	Office de la population et des migrations de Berne	CHF	720 744.–
12	Berne, Hallerstrasse 12	Université	CHF	1 295 536.–
13	Berne, Hallerstrasse 6	Université	CHF	873 826.–
14	Berne, Schwarztorstrasse 87	Berufs-, Fach- und Fortbildungsschule Bern (BFF)	CHF	504 732.–
15	Berne, Effingerstrasse 12	Service psychologique pour enfants et adolescents de Berne	CHF	238 330.–
16	Berne, Schwarztorstrasse 48	BFH, Département Gestion, santé, travail social (GST)	CHF	2 014 152.–
17	Berne, Gesellschaftsstrasse 47/49	Université	CHF	244 290.20
18	Berthoud, Pestalozzistrasse 17	Gymnase de Berthoud	CHF	883 944.–
19	Köniz, Bläuackerstrasse 1	Berufs-, Fach- und Fortbildungsschule Bern (BFF)	CHF	329 102.–

5.2 Financement

Il s'agit de crédits d'engagement conformément à l'article 50 LFP qui sont inscrits au budget 2017 et relayés en principe par les paiements mentionnés sous le chiffre 4 du projet d'arrêté ci-joint.

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. L'arrêté doit donc être publié dans la Feuille officielle du Jura bernois.

7 Alternatives et conséquences en cas d'abandon du projet

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 fixes. 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 fortement intérêt à assurer à long terme des sites qui ont fait leurs preuves. C'est d'autant plus vrai dans les nombreux cas où des aménagements locatifs, qui sont à présent amortis, étaient

nécessaires. De nouveaux sites nécessitent généralement à nouveau des investissements pour les aménagements locatifs et chaque déménagement a des coûts élevés et nécessite beaucoup de travail. En outre, par expérience, on sait que trouver des objets adéquats en ville n'est en outre pas chose facile.

8 Proposition

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

Pièces jointes

- Projet d'arrêté

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

- Tableau récapitulatif des contrats de bail