

Rapport

Date de la séance du CE: 23 août 2017
Direction: Direction des travaux publics, des transports et de l'énergie
N° d'affaire: 666606
Classification: Non classifié

Ostermundigen – Poststrasse 25 ; location pour le Registre du commerce et le Bureau pour la surveillance de la protection des données Crédit d'engagement pour le loyer, les charges, les aménagements spécifiques au locataire et l'équipement

Table des matières

1	Synthèse	2
2	Bases légales	2
3	Description de l'affaire	2
3.1	Rappel	2
3.1.1	Office du registre du commerce (ORC)	2
3.1.2	Bureau pour la surveillance de la protection des données (BPD)	3
3.2	Le nouvel objet loué	4
3.3	Evolution des surfaces et des loyers	4
3.4	Aménagements spécifiques au locataire	4
3.5	Equipement et déménagement	5
3.6	Economicité	5
3.7	Calendrier	5
3.8	Conséquences en cas d'abandon du projet et autres solutions	5
4	Répercussions financières et répercussions sur le personnel	5
4.1	Coûts	5
4.2	Financement	6
4.3	Indications sur les frais d'investissement préservant la valeur et générant une plus-value, sur la durée d'utilisation et sur les amortissements	6
4.4	Coûts induits	6
5	Proposition	6



1 Synthèse

Dans le cadre des efforts visant à héberger autant possible l'administration cantonale en périphérie de Berne plutôt qu'au centre ville, l'Office du registre du commerce (ORC) et le Bureau pour la surveillance de la protection des données (BPD) du canton de Berne, doivent être regroupés sur un nouveau site, en dehors de la vieille ville de Berne.

Le regroupement des sites dans un objet loué à la Poststrasse 25 à Ostermundigen est soumis au Grand Conseil au moyen du projet d'arrêté ci-joint. La surface louée pour les nouveaux bureaux à la Poststrasse 25 est de 1241 mètres carrés. En outre, la location comprend un local d'archivage de 30 mètres carrés. Le loyer pour les nouveaux bureaux, y compris les locaux annexes et les places de stationnement, s'élève à **229 380 francs nets** par an, et les charges annuelles à **27 660 francs**. Les nouveaux locaux doivent être loués à partir de 2018, au plus tôt à compter du 1^{er} juin.

En outre, le Grand Conseil doit se prononcer sur des dépenses uniques pour l'aménagement, la déconstruction, le déménagement et l'ameublement des nouveaux bureaux pour un montant de **719 590 francs**.

Le déménagement peut être effectué indépendamment du projet de mise en œuvre de la réforme des Directions, car le choix du site ne dépend pas de l'attribution des deux unités d'organisation concernées aux Directions.

2 Bases légales

- Loi du 20 juin 1995 sur l'organisation du Conseil-exécutif et de l'administration (Loi d'organisation, LOCA ; RSB 152.01), article 33
- 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
- Loi du 26 mars 2002 sur le pilotage des finances et des prestations (LFP ; RSB 620.0), articles 42 ss
- Ordonnance du 3 décembre 2003 sur le pilotage des finances et des prestations (OFP ; RSB 621.1), articles 136 ss

3 Description de l'affaire

3.1 Rappel

L'Office du registre du commerce (ORC) et le Bureau pour la surveillance de la protection des données (BPD) sont actuellement hébergés en vieille ville de Berne dans des bâtiments appartenant au canton : l'ORC à la Gerechtigkeitsgasse 36 et le BPD à la Münstergasse 2 / Kramgasse 1. Ils doivent à présent déménager en périphérie de la ville, dans un immeuble sis Poststrasse 25 à Ostermundigen.

3.1.1 Office du registre du commerce (ORC)

Le registre du commerce est une base de données publique servant à l'identification des entités juridiques. Il contient les données principales des entreprises exploitées « en la forme commerciale ». L'ORC occupe aujourd'hui à la Gerechtigkeitsgasse 36 près de 840 mètres carrés pour des bureaux ainsi que 289 mètres carrés pour des salles de réunions et des locaux annexes. La surface totale louée par l'ORC (surface locative) s'élève ainsi à 1129 mètres carrés.

Actuellement, 30 postes de travail sont à disposition de l'ORC pour près de 24 postes à temps plein. Compte tenu de l'augmentation du nombre de postes à temps partiel, l'ORC aura besoin à l'avenir de 34 postes de travail.

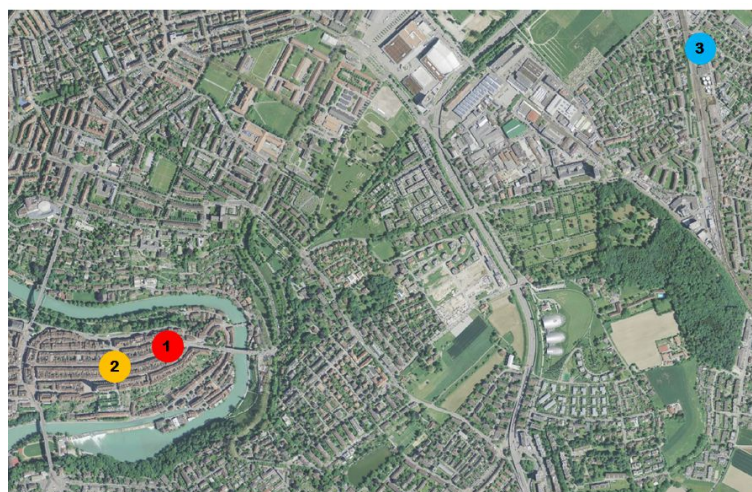
Par ailleurs, les locaux de l'ORC comprennent un guichet et une salle d'archivage avec 27 armoires de classement Rotomat. Les dossiers seront en grande partie numérisés d'ici au déménagement. Ainsi, seules deux des 27 armoires de classement devront être déménagées, et le reste sera démonté.

3.1.2 Bureau pour la surveillance de la protection des données (BPD)

En tant qu'autorité de surveillance indépendante, le BPD surveille le respect des dispositions relatives à la protection des données dans l'administration cantonale. Il prend position au sujet d'actes législatifs et de mesures touchant à la protection des données, conseille et forme les collaborateurs et collaboratrices de l'administration cantonale et traite les recours et les réclamations. Il est rattaché administrativement à la JCE.

Le BPD occupe actuellement une surface de bureaux de 73 mètres carrés au 3^e étage à la Münstergasse 2 / Kramgasse 1, comptant six postes de travail. Par ailleurs, le BPD partage avec le secrétariat général et l'Office juridique de la JCE une salle de réunion et un local de pause d'une surface de 67 mètres carrés. La surface totale louée par le BPD (surface locative) s'élève à 140 mètres carrés.

Les bureaux du BPD sont accessibles par une cage d'escalier centrale, qui est également utilisée par le secrétariat général et l'Office juridique de la JCE. Après le déménagement du BPD, les surfaces libérées doivent dans un premier temps être réaffectées à des utilisateurs cantonaux, jusqu'à ce que de nouvelles surfaces adaptées soient trouvées pour le directeur, le secrétariat général, l'Office juridique de la JCE ainsi que le Bureau des affaires ecclésiastiques, et que l'immeuble sis Kramgasse 1 / Münstergasse 2 puisse être vendu. Lors de ce regroupement ultérieur, il conviendra d'examiner la possibilité d'y accueillir également l'Office de gestion et de surveillance (OGS), actuellement hébergé à la Kramgasse 20.



Office du registre du commerce (ORC)

- 1 Berne, Gerechtigkeitsgasse 36, Office du registre du commerce (ORC)

Bureau pour la surveillance de la protection des données (BPD)

- 2 Berne, Münstergasse 2 / Kramgasse 1, Bureau pour la surveillance de la protection des données (BPD)

Nouveau site

- 3 Ostermundigen, Poststrasse 25

3.2 Le nouvel objet loué

L'immeuble sis Poststrasse 25 à Ostermundigen appartient à différents propriétaires par étages. Le propriétaire du rez-de-chaussée et du premier étage a l'intention de conserver l'immeuble et de le gérer lui-même. Le bâtiment est déjà occupé à 80 pour cent par des utilisateurs cantonaux, à savoir la préfecture de Berne-Mittelland, le bureau du registre foncier de Berne-Mittelland et l'Office des poursuites et des faillites de Berne-Mittelland. Il reste une surface locative de 1576 mètres carrés disponible au premier étage et au rez-de-chaussée. Une surface de 1241 mètres carrés, locaux annexes compris, doit être louée pour l'ORC et le BPD et aménagée pour accueillir 43 à 46 postes de travail. Les quelques postes supplémentaires permettront de prendre en compte le nombre croissant d'apprentis et de stagiaires ainsi que d'emplois à temps partiel. Le site se trouve à proximité de la gare d'Ostermundigen et est très bien desservi par les transports publics tout en étant facilement accessible en transport individuel motorisé (TIM) pour une zone urbaine. L'immeuble dispose de neuf places de stationnement extérieures. En outre, deux places supplémentaires seront louées dans un parking couvert pour les véhicules de fonction de l'ORC et du BPD.

Un contrat a été conclu avec l'association des propriétaires pour une durée déterminée de dix ans, avec une option de prolongation de cinq ans et, plus tard, la possibilité de le prolonger pour une durée indéterminée. Le contrat de location sera signé sous réserve de l'approbation de l'organe compétent en matière financière.

Le déménagement de l'ORC permettra de regrouper dans l'agglomération de Berne tous les services décentralisés de la JCE (à l'exception des autorités de protection de l'enfant et de l'adulte, APEA) et le BPD, service centralisé rattaché administrativement à la JCE. L'ORC et le BPD ne seront probablement pas concernés par le projet de mise en œuvre de la réforme des Directions.

3.3 Evolution des surfaces et des loyers

Le regroupement géographique à la Poststrasse 25 permettra une meilleure utilisation de l'espace. En effet, avec une surface identique, il sera possible d'installer six à huit postes de travail supplémentaires.

Le loyer annuel de 229 380 francs est conforme aux conditions du marché et est inférieur de 120 810 francs aux frais de location standard.

L'immeuble libéré à la Gerechtigkeitsgasse 36 sera vendu.

3.4 Aménagements spécifiques au locataire

Les locaux de la Poststrasse 25 étaient aménagés jusqu'à présent en bureaux paysagés. Toutefois, compte tenu de leurs tâches, l'ORC et du BPD requièrent en majeure partie des bureaux individuels. Il faudra ainsi aménager 18 bureaux et une salle de réunion pour l'ORC ainsi que cinq bureaux et une salle de réunion pour le BPD. En outre, l'ORC et le BPD partageront une zone d'accueil de la clientèle, une salle de pause avec coin cuisine, des salles d'archives, un local de serveurs et des toilettes. Par ailleurs, la cantine du 4^e étage, déjà utilisée par le personnel de la préfecture, du bureau du registre foncier et de l'Office des poursuites et des faillites, sera à disposition de l'ensemble des effectifs de l'administration cantonale.

Les frais d'aménagement à la charge de la TTE sont estimés à 509 590 francs.

3.5 Equipement et déménagement

La JCE doit assumer des coûts uniques de 25 000 francs pour le déménagement et de 50 000 francs pour le câblage informatique et le mobilier. Le BPD prend en charge des dépenses uniques de 3500 francs pour le déménagement et de 10 000 francs pour le câblage informatique et le mobilier. Les frais de 21 500 francs pour le déménagement et le démontage/montage des armoires Rotomat sont à la charge de la TTE.

3.6 Economicité

Le déménagement permettra d'économiser environ 490 000 francs sur dix ans par rapport à la situation actuelle. Ce chiffre prend en compte les frais d'aménagement locatif, de déconstruction, de déménagement, d'informatique et de mobilier.

Les recettes de la vente prévue de l'immeuble sis Gerechtigkeitsgasse 36 n'ont pas été prises en considération dans le calcul, car elles ne peuvent pas encore être évaluées de manière fiable.

3.7 Calendrier

Les travaux d'aménagements sont prévus du 4 juin au 31 août 2018, pour permettre un emménagement dans les nouveaux locaux à partir du 3 septembre 2018.

3.8 Conséquences en cas d'abandon du projet et autres solutions

Sans ce déménagement, les services décentralisés de la Direction de la justice, des affaires communales et des affaires ecclésiastiques resteraient dispersés sur différents sites en ville de Berne et dans son agglomération. Les surfaces particulièrement adaptées au regroupement des sites à la Poststrasse 25 à Ostermundigen ne seront probablement plus disponibles par la suite.

4 Répercussions financières et répercussions sur le personnel

4.1 Coûts

- **Loyer et charges (dépenses périodiques)**

Frais de location annuels		CHF	257 040.–
comprenant	Loyer net	CHF	225 780.–
	2 places dans un parking couvert	CHF	3600.–
	Charges	CHF	27 660.–
Montant du crédit déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 47, alinéa 2 LFP		CHF	257 040.–

Les frais de loyer et les charges sont des dépenses périodiques et nouvelles au sens des articles 47 et 48, alinéa 1 LFP. Ils sont déterminants pour définir la compétence en matière d'autorisation de dépenses pour le crédit total, conformément à l'article 147, alinéa 3 OFP.

Le loyer net peut être adapté à l'indice suisse des prix à la consommation actuel, selon les indications figurant au chiffre 3.1 de l'arrêté. Ce dernier autorise également les coûts

supplémentaires liés au renchérissement pour les dépenses de loyer, de même que les adaptations usuelles unilatérales du loyer par le bailleur pendant la durée du contrat en cours, admissibles en vertu du droit du bail (art. 54, al. 3 LFP et art. 151 OFP).

- **Aménagements spécifiques au locataire et équipement (dépenses uniques)**

Travaux de transformation (à la charge de la TTE)	CHF	509 590.–
Déconstruction (à la charge de la TTE)	CHF	100 000.–
Mobilier et câblage informatique de l'ORC (à la charge de la JCE)	CHF	50 000.–
Mobilier et câblage informatique du BPD (à la charge du BPD)	CHF	10 000.–
Démontage, déménagement et montage des armoires de classement Rotomat de l'ORC (à la charge de la TTE)	CHF	21 500.–
Déménagement de l'ORC (à la charge de la JCE)	CHF	25 000.–
Déménagement du BPD (à la charge du BPD)	CHF	3000.–
Total des coûts d'investissement	CHF	719 590.–

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

- **Crédit à approuver**

a) dépenses périodiques	CHF	257 040.–
b) dépenses uniques	CHF	719 590.–

4.2 Financement

Il s'agit d'un crédit d'engagement au sens de l'article 50 LFP, qui sera relayé par les paiements prévus au chiffre 4 du projet d'arrêté. Les dépenses sont inscrites dans le budget et le plan intégré mission-financement de la TTE, de la JCE et du BPD.

4.3 Indications sur les frais d'investissement préservant la valeur et générant une plus-value, sur la durée d'utilisation et sur les amortissements

La part de crédit de 609 590 francs pour la réalisation (et la déconstruction ultérieure) des aménagements spécifiques au locataire concerne le compte des investissements. Il s'agit intégralement d'investissements générant une plus-value réalisés dans un objet loué à des tiers.

La durée d'utilisation des investissements est de dix ans (en fonction de la classe d'immobilisations prévue pour les équipements dans des objets loués à des tiers). Les investissements entraînent ainsi des charges d'amortissement annuelles de 60 959 francs.

4.4 Coûts induits

Il n'y a pas de coûts induits.

5 Proposition

Pour les motifs exposés ci-dessus, la Direction des travaux publics, des transports et de l'énergie propose d'approuver le projet d'arrêté ci-joint.

Annexe

- Projet d'arrêté

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

- Projet de contrat de location (du 26 juin 2018)
- Estimation des coûts pour les aménagements spécifiques au locataire