



Rapport

Date de la séance du CE : 29 novembre 2023
Direction : Direction des travaux publics et des transports
N° d'affaire : 2023.BVD.4235
Classification : Non classifié

Autorisations de dépenses à renouveler pour la prolongation de locations cantonales relevant de la compétence du Grand Conseil ; arrêté collectif 2024 pour les crédits d'engagement

Table des matières

1.	Synthèse	2
2.	Bases légales	2
3.	Description de l'affaire	2
3.1	Rappel	2
3.2	Limitation de la durée des autorisations de dépenses / Contrats de bail de durée illimitée	2
3.3	Coûts supplémentaires liés au renchérissement et définissables unilatéralement par les bailleurs	2
3.4	Regroupement des arrêtés de dépenses	3
3.5	Informations détaillées sur les contrats de bail	3
3.6	Conformité au prix du marché	3
3.7	Remplacements à court terme ou changements d'affectation	3
4.	Demandes de crédit individuelles	3
4.1	Locations dont les autorisations de dépenses arrivent à échéance	4
4.2	Locations avec option de prolongation ou reconduction tacite	6
4.3	Contrats de bail à renouveler ou à compléter par des avenants	9
4.4	Autorisations de dépenses à limiter nouvellement	10
5.	Répercussions sur les finances, l'organisation, le personnel, l'informatique et les locaux	11
5.1	Aperçu des coûts	11
5.2	Financement	11
6.	Compétence financière	11
7.	Alternatives et conséquences en cas de rejet	11
8.	Proposition	12

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.

Les dix demandes de crédit ci-dessous portent sur des locations cantonales soumises au Grand Conseil, lesquelles requièrent de nouvelles autorisations de dépenses à partir de 2024 et 2025. Comme les années précédentes, pour des raisons d'efficacité, elles sont 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

- 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 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 compte 332 sites pour lesquels 574 contrats de bail ont été conclus.

Les dépenses pour les loyers sont réputées périodiques et nouvelles au sens des articles 28 et 30 alinéa 1 LFin. 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, il existe une marge de manœuvre par rapport à la décision, parce que les contrats de bail seraient 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 39 OFin, les autorisations de dépenses concernant des dépenses périodiques sont en général valables pour une durée de cinq ans, au maximum 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 fixe).

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. 29 OFin), 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. En signant des contrats de bail, le canton accepte les clauses d'adaptation qui y figurent généralement de nos jours.

3.4 Regroupement des arrêtés de dépenses

Pour certains immeubles, il existe des contrats comprenant différentes dates de début de location et pour lesquels différentes autorisations de dépenses ont été accordées. La prolongation actuellement nécessaire de ces autorisations de dépenses doit être l'occasion de les regrouper, de fixer les mêmes délais 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 ces derniers, les explications pour chaque demande de crédit ne contiennent dans la plupart des cas 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. Les possibilités admises par le droit du bail pour faire baisser les prix sont exploitées systématiquement. L'analyse de conformité au marché se fonde en particulier sur l'évaluation de Wüest Partner AG. Depuis 2021, l'Office des immeubles et des constructions a en outre un autre outil à disposition : le système IMBAS de la société Fahrländer Partner AG. Le monitoring immobilier de Wüest Partner AG et le système IMBAS de Fahrländer Partner AG sont des instruments reconnus et éprouvés dans la branche.

Lors de la prolongation d'un contrat de bail existant en faisant valoir une option, on examine si la location est toujours conforme au prix du marché selon l'évaluation de Wüest Partner AG. En cas de nouvelles négociations des conditions de location, on procède à un réexamen approfondi à l'aide des deux outils de comparaison disponibles.

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 individuelles

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

1. locations cantonales pour lesquelles les autorisations de dépenses arrivent à échéance en 2024 ou 2025 ;
2. 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 ;
3. locations pour lesquelles les contrats ne correspondent plus aux conditions actuelles et doivent donc être renouvelés ou complétés par des avenants ;
4. locations de longue durée dont l'autorisation de dépenses doit encore être limitée dans le temps.

4.1 Locations dont les autorisations de dépenses arrivent à échéance

Les autorisations de dépenses des locations ci-dessous arrivent à échéance en 2024 ou en 2025. Ces sites doivent être conservés et les autorisations de dépenses prolongées en conséquence.

4.1.1 Berne, Morillonstrasse 79

Depuis le 16 septembre 2018, la Faculté de médecine de l'Université de Berne utilise pour la formation d'étudiantes et étudiants en master de médecine humaine 2380 m² de salles de classe, d'espaces extérieurs et de places de stationnement situées dans l'ancien hôpital Ziegler (« Renferhaus ») à la Morillonstrasse 79.

Le contrat de bail avec la ville de Berne est limité au 31 décembre 2025. Contrairement aux prévisions initiales de la ville, cette dernière n'aura plus besoin du bâtiment pour ses besoins propres en 2026. En vue de trouver une solution allant dans l'intérêt mutuel des parties impliquées, il a été possible de négocier une prolongation de la location de cinq ans, du 1^{er} janvier 2026 au 31 décembre 2030, sous réserve d'acceptation par l'organe compétent en matière de finances.

À l'heure actuelle, le canton ne peut pas mettre à disposition des surfaces de remplacement adéquates en sa possession pour cette affectation. Il est prévu de réunir le tout dans des locaux du canton à moyen terme. Pour la ville de Berne, il s'agit donc d'une utilisation temporaire, raison pour laquelle le loyer est calculé sur la base des coûts et non pas sur la base des prix du marché. Les locaux servant dans le passé à héberger un hôpital, la ville ne disposait pas de données permettant d'évaluer avec précision les coûts d'exploitation et les coûts d'entretien au moment de fixer le montant du loyer actuel. Il est apparu que les coûts effectifs sont nettement plus élevés que prévu et ne sont pas couverts par le loyer. Par conséquent, le loyer net et le forfait de charges ont été respectivement adaptés en fonction des coûts d'entretien effectifs et des coûts d'exploitation effectifs pour la poursuite du bail. Le loyer net qui a été négocié s'élève à 214 200 francs par année, soit un montant de 90 francs/m² (pour 63 francs/m² jusque-là). Une comparaison avec les biens à louer dans un emplacement similaire a montré que, si le canton devait trouver un site de remplacement dans la ville de Berne, il devrait s'acquitter au moins du double du loyer net. Les frais forfaitaires de chauffage et d'exploitation d'un montant annuel de 147 560 francs (87 000 francs/an jusque-là) sont calculés sur la base de la consommation moyenne des dernières années.

Le loyer brut reste très bon marché, et ce malgré le fait qu'il passe de 237 000 francs à 361 000 francs.

Afin de garantir les locaux à moyen terme, le contrat de bail doit être prolongé de cinq ans, jusqu'au 31 décembre 2030. L'autorisation de dépenses actuelle est limitée au 31 décembre 2025 et doit elle aussi être prolongée jusqu'au 31 décembre 2030.

Loyer annuel	CHF	361 760
Montant déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 28, alinéa 2 LFin	CHF	361 760
Crédit à approuver	CHF	361 760

4.1.2 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'École d'arts visuels Berne et Bienne à des fins de formation. L'autorisation de dépenses actuelle est limitée au 31 août 2024. À l'expiration de la période contractuelle fixe, les rapports locatifs continueront pour une durée indéterminée avec un délai de résiliation de 12 mois.

Le site de Berne de l'École d'Arts visuels déménagera au Bernapark de Deisswil en 2024. En proposant aux apprenties et apprentis originaires du Jura bernois et à la population francophone de Bienne une offre de formation dans le domaine des arts visuels, le site de Bienne joue un rôle important sur le plan stratégique et au niveau de la politique régionale. Le nombre d'élèves enregistré par ailleurs une forte tendance à la hausse : le site de Bienne est ainsi passé de 109 apprenties et apprentis pour deux offres de formation en 2009 à 184 apprenties et apprentis pour cinq filières en 2025, soit une augmentation de 70 % depuis l'ouverture du site de Bienne. Il n'existe pas d'autre option de location réalisable. Pour cette raison, il est prévu de négocier une prolongation de cinq ans, jusqu'au 31 août 2029, du bail pour les locaux de la Rue de la Gabelle 21. Ce site est idéalement situé à proximité du bâtiment de la Rue de la Gabelle 18, où se trouvent d'autres salles de classe de l'École d'arts visuels (voir ch. 4.2.3).

L'autorisation de dépenses actuelle échoira le 31 août 2024, en même temps que le contrat de bail fixe. Elle doit donc être prolongée de cinq ans jusqu'au 31 août 2029.

Selon l'Immo-Monitoring 2023/2 du cabinet Wüest & Partner AG et l'outil comparatif IMBAS du cabinet Fahrländer Partner, le loyer net de 170 francs par m², soit 471 504 francs par année, se situe dans le segment de prix inférieur pour la ville de Bienne. Pour des raisons financières, il n'y a donc pas de raison pour le canton de chercher des sites alternatifs.

Loyer annuel	CHF	526 824
Montant déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 28, alinéa 2 LFin	CHF	526 824
Crédit à approuver	CHF	526 824

4.1.3 Bienne, Rue Centrale 62-66

Depuis le 1^{er} septembre 2009, le centre d'orientation professionnelle (OP) utilise des surfaces de bureau et de formation de 1747 m² à la Rue Centrale 62-66. Depuis le 1^{er} janvier 2014, un espace de stockage de 73 m² y est également loué.

L'emplacement central, à cinq minutes de la gare de Bienne, a fait ses preuves. La proximité du parking du Palais des Congrès permet également de s'y rendre aisément en voiture. En tant que plus grande unité bilingue de Suisse, l'OP de Bienne remplit une fonction particulièrement importante. Pour les raisons précitées, le bail doit donc être maintenu définitivement. En outre, la mise à disposition de la surface nécessaire dans un bâtiment du canton est impossible compte tenu de l'absence de disponibilité en ville de Bienne.

La durée fixe du contrat de bail actuel s'achèvera le 31 août 2024, après quoi les baux continueront pour une durée indéterminée avec un délai de résiliation de 12 mois pour la fin de chaque mois. Afin de garantir les locations à moyen terme, le contrat de bail doit être prolongé d'une durée fixe de cinq ans supplémentaires, jusqu'au 31 août 2029.

Selon l'Immo-Monitoring 2023/2 du cabinet Wüest & Partner AG, le prix de location au mètre carré (bureaux) pour un objet situé à cet endroit est de l'ordre de 190 francs (objet médian 50 %). Le loyer de la Rue Centrale 62-66, qui s'élève à 170 francs le m², se situe donc dans un segment de prix plutôt bas.

Loyer annuel	CHF	346 488
Montant déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 28, alinéa 2 LFin	CHF	346 488
Crédit à approuver	CHF	346 488

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 fixe de location et, donc, par une protection contre la résiliation. Pour y parvenir dans les délais, l'autorisation de dépenses doit déjà être renouvelée au préalable 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.

4.2.1 Berne, Finkenhubelweg 11

Des locaux (bureaux) d'une surface 1154 m² sont loués au Finkenhubelweg 11 pour le Département Santé de la Haute école spécialisée bernoise (BFH). Le bâtiment sert de solution transitoire jusqu'à l'emménagement prévu sur le Campus de Berne en 2029.

Le Département Santé de la BFH dispose de locaux dans plusieurs objets loués à proximité (Stadtbachstrasse 64, Lindenrain 4 et Murtenstrasse 10). Il ne serait donc pas judicieux de déménager dans d'autres locaux provisoires avant l'emménagement sur le Campus de Berne, tant du point de vue de l'exploitation que de l'organisation.

Le contrat de bail peut être résilié au plus tôt au 30 septembre 2026. Il prévoit une option de prolongation pour une période allant du 1^{er} octobre 2026 au 30 septembre 2031, qui devra être activée avant le 31 mars 2025. L'option sera activée selon l'avancement des travaux du Campus de Berne et la date d'emménagement possible. Sans cela, le contrat de bail continuera pour une durée indéterminée avec un délai de résiliation de 12 mois. Les contrats de bail à durée indéterminée sont soumis au taux hypothécaire de référence, ce qui peut résulter dans le contexte actuel en une hausse du loyer supérieure à la moyenne. À cet égard, l'exercice de l'option est judicieux d'un point de vue économique. En parallèle, le canton doit toutefois pouvoir mettre fin au contrat de bail dès que le Département Santé de la BFH emménagera sur le nouveau campus. Dans le cas d'un projet de grande envergure comme celui de la construction du campus, il est difficile de prédire à l'avance cette date d'emménagement, qui dépend de différents facteurs. Le canton prévoit pour cette raison de ne faire valoir son option de prolongation du contrat de bail de cinq ans que si les bailleurs accordent au canton un droit formateur unilatéral, comme une possibilité de résiliation annuelle.

En complément, le canton loue pour la Haute école spécialisée bernoise une salle de formation (atelier) ainsi qu'une place de stationnement au Finkenhubelweg 11. Ces objets étaient jusque-là loués séparément, car ils étaient utilisés dans le cadre de l'exploitation des locaux loués à la Murtenstrasse 10. La

présente demande inclut les frais de location nets d'un montant de 25 902 francs pour les deux objets. La résiliation des deux contrats de bail aura également lieu au moment de l'emménagement sur le campus de Berne.

Le loyer annuel net s'élève à 253 068 francs (CHF 220 le m²/année). Selon l'Immo-Monitoring 2023/2 du cabinet Wüest & Partner AG et l'outil comparatif IMBAS du cabinet Fahrländer Partner, le loyer correspond aux loyers habituels dans le quartier de la Länggasse.

L'autorisation de dépenses est limitée au 30 septembre 2026, comme la durée de bail fixe. Elle doit être prolongée jusqu'au 30 septembre 2031 afin de permettre la continuation du bail pour une durée fixe ou indéterminée.

Loyer annuel	CHF	311 712
Montant déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 28, alinéa 2 LFin	CHF	311 712
Crédit à approuver	CHF	311 712

4.2.2 Köniz, Bläuackerstrasse 1

Depuis le 1^{er} août 2001, le canton loue des salles de classe d'une surface de 881 m² pour la BFF (formation professionnelle) à la Bläuackerstrasse 1 à Köniz. 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 31 et pour héberger les classes supplémentaires en année scolaire de préparation professionnelle Pratique et intégration.

L'expérience montre que le site se prête à l'exploitation classique d'une école et doit être conservé. À l'heure actuelle, le canton ne possède pas de locaux de remplacement adéquats. Ainsi, la location des locaux de la Bläuackerstrasse doit se poursuivre jusqu'au regroupement de la BFF dans des bâtiments en possession du canton, qui est prévu pour le début des années 2030.

Selon l'Immo-Monitoring 2023/2 du cabinet Wüest & Partner AG, le prix de location au mètre carré (bureaux) pour un objet situé à cet endroit est en moyenne de 200 francs. Le loyer de la Bläuackerstrasse 1 s'élève à 150 francs par mètre carré et s'avère donc comparativement moins coûteux.

L'autorisation de dépenses est limitée au 31 janvier 2026, comme la durée de bail fixe. Il est possible de faire valoir une option de prolongation de la location pour cinq années supplémentaires, jusqu'au 31 janvier 2031. L'option doit être activée jusqu'au 31 janvier 2025.

L'autorisation de dépenses doit donc être prolongée de cinq ans, du 1^{er} février 2026 au 31 janvier 2031.

Loyer annuel	CHF	331 716
Montant déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 28, alinéa 2 LFin	CHF	331 716
Crédit à approuver	CHF	331 716

4.2.3 Bienne, Rue de la Gabelle 18

En complément des locaux de la Rue de la Gabelle 21 (voir ch. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**), le canton loue depuis le 1^{er} août 2011 une surface de 1760 m² dans le bâtiment voisin, situé Rue de la Gabelle 18, pour l'École d'arts visuels. Le Centre de formation professionnelle de Bienne (CFP) y est également installé et dispose d'une surface de 6618 m². Il regroupe les offres de formation de l'école professionnelle, du Lycée technique de Bienne, de la maturité professionnelle ainsi que des solutions transitoires.

Deux contrats de bail distincts d'une durée de 15 ans (jusqu'au 31 juillet 2026) ont été conclus pour les deux utilisations du bâtiment. Les deux baux se poursuivront ensuite indéfiniment pour autant que le canton n'exerce pas son option de prolongation de cinq ans jusqu'au 31 juillet 2031. L'autorisation de dépenses est limitée au terme fixe du contrat de bail, soit au 31 juillet 2026.

Le besoin en locaux n'a pas changé. La proximité du bâtiment de la Rue de la Gabelle 21 et de la gare de Bienne (quelques minutes de marche) constitue un atout majeur pour l'École d'arts visuels. Il est par conséquent prévu de faire valoir les options de prolongation en demandant une autorisation de dépense commune.

Pour l'École d'arts visuels, les frais locatifs nets (renchérissement compris) s'élèvent à 464 229 francs et les frais locatifs bruts à 490 629 francs (charges comprises). Pour le CFP, les frais locatifs nets (renchérissement compris) s'élèvent à 1 686 526 francs et les frais locatifs bruts (charges comprises) à 1 785 526 francs. Les loyers nets atteignent ainsi respectivement 264 francs/m² et 255 francs/m², et tiennent compte de l'aménagement locatif mis en place par le bailleur. Les frais d'aménagement sont en général importants, raison pour laquelle les salles de classe deviennent rentables après une durée de location plus longue. Il est donc prévu de maintenir les baux pour une durée de 20 à 25 ans. La relocalisation de l'École d'arts visuels et du CFP dans des locaux appartenant du canton sera examinée à moyen ou long terme.

Une nouvelle autorisation de dépenses d'un montant de 2 276 155 francs est demandée pour la période du 1^{er} août 2026 au 31 juillet 2031.

Loyer annuel	CHF	2 276 155
Montant déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 28, alinéa 2 LFin	CHF	2 276 155
Crédit à approuver	CHF	2 276 155

4.2.4 Thoune, Scheibenstrasse 3

Depuis le 1^{er} mai 2010, la Préfecture, l'Office de l'état civil de l'Oberland-Ouest et le Centre de documents d'identité de Thoune de l'Office de la population (OPOP) sont installés sur une surface de 2150 m² à la Scheibenstrasse 3 à Thoune. De plus, depuis le 1^{er} décembre 2010 / le 1^{er} juillet 2012, quatre places de stationnement y sont louées. Une durée de bail fixe a été conclue jusqu'au 30 avril 2025. L'option contractuelle de prolongation de cinq ans doit être activée d'ici au 30 avril 2024. L'autorisation de dépenses est limitée à la durée de location.

Le site s'avère idéal et particulièrement apprécié tant des utilisatrices et utilisateurs que de la clientèle. Il doit donc être garanti pour cinq années supplémentaires. Il n'existe pas d'autres option offrant des conditions financières et un emplacement géographique similaires. Les locaux sont très bien desservis par les transports publics et le trafic individuel, et ont été aménagés par le propriétaire pour répondre aux

besoins des utilisatrces et utilisateurs. L'aménagement locatif a été préfinancé par le propriétaire et est amorti depuis fin avril 2020.

Selon l'Immo-Monitoring 2023/2 du cabinet Wüest & Partner AG, le prix de location au mètre carré (bureaux) pour un objet situé à cet endroit est en moyenne de 230 francs. Le loyer de la Scheibenstrasse 3 s'élève à 172 francs/m² et s'avère donc comparativement largement moins coûteux. L'expérience ayant montré que les acomptes versés pour les charges étaient trop bas depuis plusieurs années, ces derniers ont été adaptés en fonction des coûts de consommation effectifs.

L'autorisation de dépenses doit être prolongée de cinq ans, du 1^{er} mai 2025 au 30 avril 2030.

Loyer annuel	CHF	459 015
Montant déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 28, alinéa 2 LFin	CHF	459 015
Crédit à approuver	CHF	459 015

4.2.5 Bienne, Rue d'Aarberg 46

Depuis le 1^{er} juillet 2022, une surface de 1260 m² est louée dans le Swiss Innovation Park à la Rue d'Aarberg 46 pour la filière de Bachelor of sciences (BSc) Informatique de la Haute école spécialisée bernoise (BFH).

Dans le cadre du regroupement des sites de la BFH, les filières de Bachelor et de Master des disciplines techniques seront réunies sur le nouveau campus de Bienne. Le contrat de location pour la surface de 1260 m² destinée à la filière BSc Informatique est limité au 30 juin 2025, avec une option de prolongation unique d'une année jusqu'au 30 juin 2026. Les locaux seront nécessaires jusqu'à l'achèvement du campus de Bienne, en principe en 2027/2028. Il est donc prévu de prolonger le contrat de bail aux conditions actuelles au maximum jusqu'à l'emménagement sur le campus de Bienne, car il serait impossible de trouver des locaux alternatifs adaptés pour une aussi courte durée. Le contrat de bail prolongé doit se poursuivre avec un délai de résiliation d'un an minimum. Le loyer annuel (charges et TVA comprises) s'élève à 212 400 francs et se situe donc bien en dessous de la moyenne d'après l'Immo-Monitoring 2023/2 du cabinet Wüest & Partner AG et l'outil comparatif IMBAS du cabinet Fahrländer Partner.

L'autorisation de dépenses actuelle est limitée au 30 juin 2025 et doit être prolongée de cinq ans jusqu'au 30 juin 2030.

Loyer annuel	CHF	212 400
Montant déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 28, alinéa 2 LFin	CHF	212 400
Crédit à approuver	CHF	212 400

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

4.3.1 Münsingen, Schwand

Le canton de Berne loue des surfaces pour différentes unités organisationnelles de la Direction de l'économie, de l'énergie et de l'environnement (DEEE) sur le site de Schwand à Münsingen. Tous les

contrats de bail ont une durée indéterminée avec des délais de résiliation entre trois et douze mois. À moyen terme, ces locations ne seront pas maintenues. En décembre 2022, un changement de bailleur a eu lieu en raison de la mise aux enchères du droit de superficie à la suite d'une faillite. Les contrats de bail existants se poursuivent avec le nouveau bailleur au sens d'une solution transitoire jusqu'au déménagement des unités organisationnelles.

Les contrats de bail concernant l'Office de l'agriculture et de la nature (OAN) et l'Office des forêts et des dangers naturels (OFDN) restent valables et ne pourront être adaptés que dans le cadre des possibilités admises par le droit du bail et le contrat existant. Afin de garantir les surfaces durant la période transitoire, de nouveaux contrats de bail seront conclus à partir du 1^{er} août 2024 avec une durée fixe de cinq ans jusqu'au 31 juillet 2029. L'autorisation de dépense actuelle n'étant valable que jusqu'en 2027, il est impératif de la renouveler dès maintenant. En l'absence de données de comparaison compte tenu de la position géographique isolée du site, il est très difficile d'évaluer si le loyer est conforme au prix du marché. Selon l'estimation effectuée avec l'outil IMBAS du cabinet Fahrländer Partner, l'on obtient un prix de location au mètre carré de 220 francs en moyenne pour le site de Münsingen situé à proximité, qui bénéficie d'une bien meilleure desserte que le site de Schwand. Pour ce dernier, on table plutôt sur un loyer de 170 à 190 francs. Les loyers nets des deux sites peuvent donc être considérés comme extrêmement bas.

Les contrats de bail concernant deux autres utilisateurs et utilisatrices du site (l'Entreprise Forêts domaniales [EFD] et l'Inforama) ont dû être entièrement renégociés en raison des besoins propres du bailleur portant sur les surfaces louées à l'EFD. La situation relative aux places de stationnement a également été clarifiée. Étant donné qu'il ne s'agissait pas de prolonger des locations cantonales existantes, le Conseil-exécutif a approuvé séparément le crédit correspondant en novembre 2023 (2023.BVD.3609).

Loyer annuel	CHF	465 980
Montant déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 28, alinéa 2 LFin	CHF	465 980
Crédit à approuver	CHF	465 980

4.4 Autorisations de dépenses à limiter nouvellement

4.4.1 Berne, Wankdorffeldstrasse 102

Le canton de Berne loue à la Wankdorffeldstrasse 102 des locaux scolaires. Cette location hébergeait jusqu'à présent la Haute école spécialisée bernoise BFH (Technique et informatique), qui a déménagé mi-2022 à Bienne. Les bailleurs ont approuvé la poursuite du bail à durée indéterminée jusqu'à la mise en œuvre des projets de construction prévus pour le bien-fonds, qui se trouve dans le périmètre de développement « Quartierstadt Wankdorf ». Pour cette raison, les salles de cours sont utilisées depuis l'année scolaire 2022/2023 à titre de solution transitoire par les gymnases de Berne, en attendant que ces derniers puissent emménager au Businesspark Liebefeld.

La mise en œuvre des mesures de construction au Wankdorf est reportée jusqu'en 2026 au plus tôt, les instruments de planification nécessaires (zone à planification obligatoire, plan de quartier, etc.) impliquant une votation populaire. Pour cette raison, il est prévu d'utiliser aussi longtemps que possible les locaux de la Wankdorffeldstrasse 102 comme affectation alternative pendant les travaux de réfection du bâtiment principal du gymnase de Hofwil.

Il existe pour les frais de location correspondants une autorisation de dépenses à durée indéterminée relevant de l'ancien droit datée de 2006. Les autorisations de dépenses pour des dépenses périodiques étant généralement accordées pour une durée limitée selon le droit actuel, il est prévu de limiter la durée de cette autorisation jusqu'au 31 juillet 2027, pour la durée restante de la location (art. 39 OFin).

Loyer annuel	CHF	516 372
Montant déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 28 alinéa 2 LFin	CHF	516 372
Crédit à approuver	CHF	516 372

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

5.1 Aperçu des coûts

	Site	Utilisatrice/utilisateur	Coûts totaux/an	
1	Morillonstrasse 79	Université (INC)	CHF	361 760
2	Rue de la Gabelle 21	École d'arts visuels (INC)	CHF	526 824
3	Rue Centrale 62-66	Centre de formation professionnelle Bienne (INC)	CHF	346 488
4	Finkenhübelweg 11	Haute école spécialisée bernoise (INC)	CHF	311 712
5	Bläuackerstrasse 1	Écoles moyennes et formation professionnelle, BFF (INC)	CHF	331 716
6	Rue de la Gabelle 18	École d'arts visuels et CFP (INC)	CHF	2 276 155
7	Scheibenstrasse 3	Utilisatrices et utilisateurs divers (DIJ, DSE)	CHF	459 015
8	Rue d'Aarberg 46	Haute école spécialisée bernoise (INC)	CHF	212 400
9	Schwand, Münsingen	Office de l'agriculture / Office des forêts et des dangers naturels (DEEE)	CHF	465 980
10	Wankdorffeldstr. 102	Formation en école moyenne et formation professionnelle, gymnase (INC)	CHF	516 372

5.2 Financement

Il s'agit de crédits d'engagement au sens de l'article 32 LFin, qui sont en principe relayés par les paiements prévus aux points 3 et 5 de l'arrêté, et inscrits au budget et au plan financier de la DTT.

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 4.1.2, 4.2.3, 4.2.4, 4.3.1 et 4.4.1 du présent rapport. L'arrêté collectif doit donc être publié dans la Feuille officielle du canton de Berne.

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 les sites loués qui ont fait leurs preuves.

8. Proposition

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

Pièce jointe

- 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 location