

Rapport

Datum RR-Sitzung: 4. März 2020
Direction : Direction des travaux publics et des transports
Geschäftsnummer: 2019.BVE.11056
Klassifizierung: Non classifié

Bienne, rue d'Aarberg 46 (Switzerland Innovation Park), location pour la Haute école spécialisée bernoise (BFH), crédits d'engagement pour des dépenses périodiques

Table des matières

1	Synthèse	2
2	Bases légales.....	3
3	Description de l'affaire / du projet	3
3.1	Contexte	3
3.2	Nouvel objet loué.....	4
3.3	Economicité / conditions du marché.....	5
3.4	Surfaces libérées.....	6
3.5	Délais	6
3.6	Conséquences d'un rejet	6
4	Répercussions financières	6
4.1	Loyers (dépenses périodiques).....	6
4.1.1	Location pour le Centre de formation continue.....	6
4.1.2	Location pour la filière de bachelor en sciences informatiques (BSc Informatique)	7
4.2	Installations et équipements prévus pour les utilisateurs.....	7
5	Proposition.....	7



1 Synthèse

La filière de bachelor en sciences informatiques (BSc Informatique) et les cours de formation continue du département Technique et informatique (TI) de la Haute école spécialisée bernoise (BFH) sont actuellement hébergés dans un immeuble loué à la Wankdorffeldstrasse 102 à Berne. Le département Architecture, bois et génie civil (ABG) dispense ses cours de formation continue dans divers sites de la BFH à Bienne et à Berthoud.

Dans le cadre de la concentration de la BFH, les filières de bachelor et de master des disciplines techniques doivent être regroupées sur un nouveau campus situé au centre de Bienne. Cette étape constitue le fondement d'un enseignement et d'une recherche efficaces. Le BSc Informatique sera donc transféré à Bienne une fois le nouveau campus achevé. Le nouveau campus de Bienne ne disposera toutefois pas de la capacité nécessaire pour accueillir le Centre de formation continue. Le regroupement des deux départements techniques de la BFH avec leurs activités d'enseignement et de recherche à Bienne, tel que décidé par le Grand Conseil, nécessitait la totalité de l'espace disponible dans le nouveau campus.

Afin de regrouper les disciplines techniques à Bienne et d'assurer le maintien d'importants processus et synergies au niveau de l'exploitation, les cours de formation continue dans le domaine technique seront déplacés à Bienne, tout comme les activités d'enseignement et de recherche, et proposés à proximité immédiate du campus. Dès lors, près de 1800 mètres carrés (salles de séminaire, salles de formation, bureaux, postes de travail pour les étudiants et étudiantes, salles de pause et de rencontre) seront loués pour le Centre de formation continue dès le 1^{er} juillet 2022 dans le nouveau bâtiment de la société Switzerland Innovation Park Biel/Bienne (SIPBB) AG, sis rue d'Aarberg 46.

La mise en service simultanée du campus de Bienne et du SIPBB, prévue à l'origine, ne pourra avoir lieu en raison de retards dans le démarrage de la construction du campus, dus à l'appel d'offres aux entreprises totales interrompu et aux procédures liées à l'envoi en possession anticipé d'un terrain. Néanmoins, le transfert du Centre de formation continue au SIPBB, prévu en 2022, est maintenu. D'une part, cela permettra à la BFH de s'assurer de conserver l'emplacement, idéalement situé à côté du campus. En effet, aucun objet comparable ne sera disponible à Bienne dans un avenir proche. D'autre part, une location ultérieure ralentirait le développement du SIPBB, alors que la Confédération et le canton de Berne lui ont déjà octroyé des subventions substantielles en matière d'investissements et d'exploitation en raison de son importance sur le plan de la politique économique.

Dans le cadre de la décision de relocaliser le Centre de formation continue dans le nouveau bâtiment du SIPBB avant l'ouverture du campus, les effets sur l'ensemble des disciplines techniques de la BFH ont été examinés. Il s'est avéré qu'une séparation géographique temporaire des filières, du BSc Informatique et de la formation continue ne serait pas possible sur le plan opérationnel. En conséquence, le BSc Informatique doit également être déplacé à Bienne dès le 1^{er} juillet 2022. Une surface supplémentaire de 1200 mètres carrés sera louée pour le BSc Informatique jusqu'à ce qu'il puisse être transféré sur le campus.

Deux contrats de bail sont conclus avec le SIPBB :

Pour des raisons économiques, le premier contrat de bail conclu pour le Centre de formation continue, qui porte sur une surface de 1800 mètres carrés, prévoit une durée de location initiale fixe de 20 ans au minimum. Le loyer annuel de 583 000 francs (charges et TVA comprises) se situe dans la fourchette des frais de loyer actuels.

Le deuxième contrat de bail, qui concerne l'hébergement du BsC sur une surface de 1200 mètres carrés, est limité au 30 juin 2024, mais peut être prolongé une seule fois d'une année. Le loyer annuel de 212 400 francs (charges et TVA comprises) est nettement inférieur aux loyers du marché.

Les frais liés aux installations TIC, à l'ameublement et au déménagement seront pris en charge par la BFH.

2 Bases légales

- Loi du 19 juin 2003 sur la Haute école spécialisée bernoise (LHESB ; RSB 435.411), article 49c
- Loi du 20 juin 1995 sur l'organisation du Conseil-exécutif et de l'administration (LOCA ; RSB 152.01), article 33
- 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 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 / du projet

3.1 Contexte

Le nouveau campus de Bienne accueillera à l'avenir les filières de bachelor et de master des disciplines techniques (architecture, bois, génie civil, technique et informatique) de la BFH. A un stade précoce de la planification, il est apparu que le regroupement de l'ensemble des départements, y compris des activités d'enseignement et de recherche des deux départements techniques, tel que décidé par le Grand Conseil, nécessitait la totalité de l'espace disponible dans le nouveau campus. Pour des raisons de place, les cours de formation continue, qui ne font pas partie du financement de base de la BFH par le canton de Berne et la Confédération, ne seront donc pas intégrés au campus. En principe, la BFH propose ses cours de formation continue à des tarifs lui permettant de couvrir ses frais. Toutefois, conformément au mandat de prestations, le canton de Berne lui met à disposition les infrastructures nécessaires dans ce domaine également. Afin de regrouper les disciplines techniques de la BFH sur un seul site et d'exploiter d'importantes synergies au niveau de l'exploitation entre les activités d'enseignement et de recherche de la BFH, en particulier entre le BSc Informatique et la formation continue, les cours de formation continue dans les domaines Technique et informatique ainsi que Architecture, bois et génie civil doivent également être transférés à Bienne. A l'heure actuelle, ces cours ont lieu principalement dans les locaux existants des filières de bachelor et de master loués à la Wankdorffeldstrasse 102 à Berne ainsi que dans les locaux du canton à Bienne-Boujean et Berthoud.

Pour le déménagement du Centre de formation continue à Bienne, il est prévu de louer des locaux dans le nouveau bâtiment du SIPBB situé à la rue d'Aarberg à Bienne. La société SIPBB AG est une organisation privée suisse à but non lucratif, qui mène et soutient des activités de recherche, principalement appliquée, et de développement liées à l'industrie. Elle fait partie du réseau national et international de la fondation Switzerland Innovation et investit dans la construction d'un nouveau bâtiment à Bienne. Ce bâtiment étant situé à proximité im-

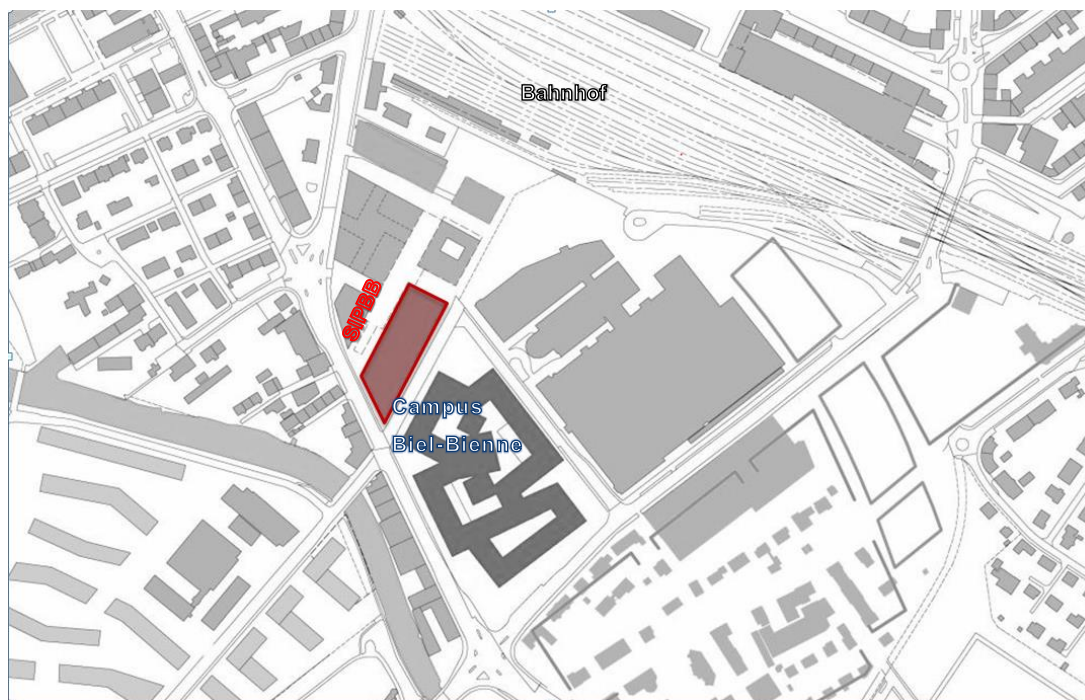
médiate du nouveau campus, sa situation permet d'exploiter les synergies en termes de locaux, d'infrastructures et de personnel entre les filières et le Centre de formation continue.

La mise en service simultanée du campus de Bienne et du SIPBB, prévue à l'origine, ne pourra avoir lieu en raison de retards dans le démarrage de la construction du campus. Toutefois, un déménagement de la formation continue au SIPBB sans le déménagement simultané du BSc Informatique sur le nouveau campus de Bienne entraînerait des restrictions majeures au niveau de l'exploitation. Seuls des infrastructures informatiques et du personnel enseignant supplémentaires, par exemple, permettraient de mettre en œuvre une séparation géographique de la formation continue et du BSc. Pour éviter de tels doublons, des locaux seront loués au SIPBB pour le BSc Informatique également, à titre provisoire, jusqu'à ce que le campus soit opérationnel.

L'éventualité d'un transfert ultérieur de la formation continue au SIPBB, en même temps que la mise en service du campus de Bienne, a été examinée mais rejetée. Il faut garantir à la BFH, de manière contraignante et à long terme, l'emplacement sur un site idéalement situé directement à côté du campus. Cela permettra par ailleurs d'encourager le projet d'indépendance économique du SIPBB. Le SIPBB revêt une importance majeure pour l'économie bernoise. C'est pourquoi, par l'arrêté 2016.RRGR.40, le Grand Conseil a d'ores et déjà approuvé un crédit d'engagement de plus de 20 millions pour sa phase de démarrage (subventions d'investissement, engagement conditionnel, prêt fédéral d'aide à l'investissement, subventions de fonctionnement).

3.2 Nouvel objet loué

Le nouveau bâtiment du SIPBB sis rue d'Aarberg 46 est situé à côté de la gare de Bienne et donc à proximité immédiate du campus de la BFH.



Situation du SIPBB

Deux contrats de bail distincts, avec des durées de location différentes, sont conclus avec le SIPBB :

- Des locaux d'une surface totale de 1798 mètres carrés sont loués au 2^e étage pour le Centre de formation continue des disciplines techniques. Les surfaces louées comprennent 1214 mètres carrés de salles de séminaire, de formation et de bureaux, et 584 mètres carrés de salles de pause, de coins café et de postes de travail pour les étudiants et les étudiantes. Les parties ayant toutes deux un intérêt majeur à une coopération à long terme, le contrat prévoit une durée de bail initiale fixe de 20 ans, avec deux options de prolongation de 5 ans chacune. La durée minimale fixe permet à la bailleuse un amortissement à long terme de ses investissements dont le canton bénéficie aussi directement grâce à un loyer moins élevé. Le loyer annuel est inférieur à ce qu'il serait si la durée de location minimale était plus courte.
- Des locaux d'une surface de 1200 mètres carrés sont loués à titre temporaire pour la filiale de bachelor en sciences informatiques (BSc Informatique) jusqu'à ce qu'elle soit transférée sur le campus. Ce contrat de bail est conclu pour une durée déterminée jusqu'au 30 juin 2024, ce qui signifie qu'il prend fin à la fin du mois de juin 2024 sans qu'une résiliation soit nécessaire. Les parties conviennent en outre d'une option de prolongation unilatérale d'un an aux mêmes conditions, option qui, si elle est exercée, doit être communiquée au moins 12 mois avant la fin de la durée déterminée du contrat.

Par rapport à aujourd'hui, la surface disponible à Bienne sera plus restreinte. Les surfaces louées permettront cependant d'assurer la rentabilité et l'efficacité des cours de formation continue. Le regroupement sur un site et l'utilisation d'espaces collectifs (salles de pause, espaces de rencontre, etc.) créeront des synergies en termes d'espace. En outre, la collaboration déjà à l'œuvre avec les activités de recherche appliquée menées au SIPBB sera favorisée. Aujourd'hui, Berne, Bienne et Berthoud accueillent non seulement le Centre de formation continue des disciplines techniques, mais également les filières de bachelor et de master qui seront transférées sur le nouveau campus de Bienne.

3.3 Economicité / conditions du marché

Le loyer de l'objet loué entièrement aménagé a été examiné et négocié dans le détail. Le prix du mètre carré de 270 francs par année (hors TVA) pour le domaine de la formation continue est adapté à l'objet et au lieu. Deux sociétés d'évaluation indépendantes ont examiné l'objet sur mandat du canton. Elles jugent la qualité du nouveau bâtiment très bonne et son aspect général réussi et convaincant. En complément aux expertises, l'Office des immeubles et des constructions a effectué une recherche documentaire sur les loyers et l'aménagement des biens immobiliers proposés sur le marché, et procédé à une comparaison avec les biens immobiliers du canton qui sont loués et les locations. Le loyer négocié se situe dans la fourchette des résultats examinés et évalués.

La durée minimale de location choisie, à savoir 20 ans, est relativement longue, mais, dans le cas présent, elle est économique. Le besoin en surfaces restera le même à long terme. Avec une durée minimale plus courte, par exemple de 10 ans, le bailleur aurait amorti l'aménagement intérieur financé par ses propres fonds sur une période analogue, ce qui aurait entraîné un prix au mètre carré supérieur d'environ un tiers.

Pour le BSc Informatique, le prix du mètre carré s'élève à 147 francs ; il est donc plus bas que celui de la surface dédiée à la formation continue et nettement inférieur au prix du marché. En

faisant une telle offre, le SIPBB renonce délibérément au loyer du marché et contribue à assurer à la BFH une situation centrale.

3.4 Surfaces libérées

Compte tenu du transfert vers le nouveau campus de Bienne et du déménagement du Centre de formation continue, les locaux de la Wankdorffeldstrasse 102 à Berne se libéreront. Il s'agit d'une location d'environ 3050 mètres carrés pour un loyer annuel de près de 545 000 francs. Dans le cadre de la planification générale du canton de Berne, qui devrait être achevée d'ici la fin 2020, on examine si ces surfaces doivent être louées ou affectées à d'autres tâches cantonales. L'utilisation ultérieure des locaux situés à Berthoud sera définie dans le cadre du projet de nouveau campus de Berthoud.

3.5 Délais

Le transfert au SIPBB s'effectuera le 1^{er} juillet 2022.

3.6 Conséquences d'un rejet

Le Centre de formation continue des disciplines techniques procède à des échanges étroits avec les filières de bachelor et de master techniques de la BFH. Or, aucune surface comparable n'est disponible dans les environs immédiats du nouveau campus de Bienne. Si la formation continue devait demeurer à Berne, il faudrait alors renoncer aux synergies en termes de locaux, d'infrastructures et de personnel entre les filières ordinaires et la formation continue. Cela impliquerait principalement l'exploitation, à double, d'infrastructures informatiques coûteuses en raison de la distance géographique ainsi que l'engagement de personnel enseignant et administratif supplémentaire.

4 Répercussions financières

4.1 Loyers (dépendances périodiques)

Niveau des prix : les loyers nets sont basés sur l'indice suisse des prix à la consommation de juin 2019.

Il s'agit de dépenses périodiques et nouvelles au sens des articles 47 et 48, alinéa 1 LFP.

4.1.1 Location pour le Centre de formation continue

Loyer net (TVA comprise)	CHF	523 000
Acompte pour les charges (TVA comprise)	CHF	60 000
Coûts annuels, TVA et charges comprises	CHF	583 000
Montant du crédit déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 47, alinéa 2 LFP	CHF	583 000
Crédit à approuver	CHF	583 000

Le loyer net peut être indexé une fois par année civile à hauteur de 80 pour cent de l'indice suisse des prix à la consommation en vigueur, et ce dès le 1^{er} janvier 2023. Outre les coûts supplémentaires liés au renchérissement (art. 54, al. 3 LFP et art. 151 OFP), l'arrêté ci-joint autorise les adaptations unilatérales du loyer et des charges par la bailleuse pendant la procédure d'autorisation de dépenses en cours conformément au droit du bail.

4.1.2 Location pour la filière de bachelor en sciences informatiques (BSc Informatique)

Loyer brut (TVA et charges comprises)	CHF	212 400
Coûts annuels, TVA et charges comprises	CHF	212 400
Montant du crédit déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 47, alinéa 2 LFP	CHF	212 400
Crédit à approuver	CHF	212 400

Le loyer (TVA et charges comprises) demeure inchangé pendant la durée fixe du contrat.

4.2 Installations et équipements prévus pour les utilisateurs

Outre le loyer, des dépenses uniques pour les installations TIC, l'ameublement et le déménagement sont engagées à hauteur d'environ 1 500 000 francs. Elles sont imputées au budget global de la BFH.

5 Proposition

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

Annexe

- Projet d'arrêté

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

- Contrat de bail pour le Centre de formation continue
- Contrat de bail pour la filière de bachelor en sciences informatiques