



Rapport

Date de la séance du CE : 18 novembre 2020
Direction : Direction des travaux publics et des transports
N° d'affaire : 2020.BVD.4461
Classification : Non classifié

Autorisations de dépenses à renouveler pour la prolongation de locations cantonales relevant de la compétence du Grand Conseil ; arrêté collectif 2021 sur les crédits d'engagement

Table des matières

1.	Synthèse	2
2.	Bases légales	2
3.	Description de l'affaire	2
3.1	Situation initiale	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	3
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	3
4.1	Locations dont les autorisations de dépenses arrivent à échéance	4
4.1.1	Berne, Schermenweg 5	4
4.1.2	Münsingen, Schwand 2, 5 et 17	5
4.2	Locations avec option de prolongation ou reconduction tacite	6
4.2.1	Berne, Kasernenstrasse 27	6
4.2.2	Berne, Schwarztorstrasse 87	7
4.2.3	Berthoud, Pestalozzistrasse 17/17 a et Jungfraustrasse 23/27	7
4.3	Locations dont les contrats de bail ou avenants doivent être mis à jour	8
4.3.1	Berne, Münsterstrasse 61/63	8
4.3.2	Berne, Monbijoustrasse 19/21	9
4.3.3	Berne, Schwarztorstrasse 48	9
4.3.4	Berne, Morillonstrasse 79 (Renferhaus Ziegler)	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 refus	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. L'arrêté collectif ci-joint s'inscrit dans la même démarche que les précédents.

Les neuf demandes de crédit ci-dessous portent sur des locations cantonales soumises au Grand Conseil, lesquelles requièrent de nouvelles autorisations de dépenses à partir de 2022. Comme les années précédentes, elles sont, pour des raisons d'efficacité, 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

- 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 et des transports (OO DTT ; RSB 152 221 191), article 14

3. Description de l'affaire

3.1 Situation initiale

Pour pouvoir héberger tous les services de l'administration cantonale, le canton de Berne doit également louer des immeubles. Aujourd'hui, à savoir en août 2020, le portefeuille de ses locations porte sur 284 sites avec au total 531 contrats de bail. Cela correspond à une augmentation de six contrats par rapport à l'année précédente.

Les dépenses pour les loyers sont réputées périodiques et nouvelles au sens des articles 46 et 48, alinéa 1 LFP. 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-là, il y a une marge de manœuvre par rapport à la décision, parce qu'en principe, les contrats de bail sont 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 154a OFP, les autorisations de dépenses concernant les dépenses périodiques doivent être accordées pour une durée limitée, généralement 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 toutefois normalement prévus sur le long terme (contrats de bail de durée illimitée, en partie avec une durée minimale ferme).

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. 54, al. 3 LFP et art. 151 OFP), 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 figure généralement.

3.4 Regroupement des arrêtés de dépenses

Pour certains immeubles, il existe plusieurs contrats qui ont été conclus à différents moments et les autorisations de dépenses portent en partie sur une durée illimitée et en partie sur une durée limitée. La prolongation actuellement nécessaire de ces autorisations de dépenses doit être l'occasion de les regrouper, de les limiter dans le temps 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 ceux-ci, les explications pour chaque demande de crédit ne contiennent 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 et les possibilités admises par le droit du bail pour faire baisser les prix sont exploitées systématiquement. Des analyses du marché ont été effectuées pour chaque objet loué dont les autorisations de dépenses doivent être renouvelées. Elles se fondent en particulier sur l'évaluation de Wüest Partner AG. Le monitoring immobilier de cette société est considéré comme un outil reconnu et éprouvé dans la branche. 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

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

1. Locations pour lesquelles les autorisations de dépenses arrivent à échéance en 2022 ;
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 pourraient 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.

4.1 Locations dont les autorisations de dépenses arrivent à échéance

Les autorisations de dépenses des locations ci-dessous arrivent à échéance en 2022. Ces sites doivent tous être conservés et les autorisations de dépenses prolongées.

4.1.1 Berne, Schermenweg 5

Le 1^{er} janvier 2008, les différents contrats de bail datant des années 1971, 1993, 2001 et 2002 ont été regroupés en un seul contrat. Le canton loue au Schermenweg 5 à Berne une surface d'environ 10 300 m² au sous-sol, au rez-de-chaussée ainsi qu'aux étages 1 à 8 pour l'Office de la circulation routière et de la navigation (OCRN), la police cantonale et le Contrôle des finances. Le contrat de bail principal comprend 59 places de stationnement intérieures, 21 places de stationnement non couvertes ainsi qu'un appartement de 4 pièces et demi en attique. Il existe en outre un contrat de bail séparé pour sept places de stationnement avec différentes dates de début de contrat.

Les contrats de bail sont tous de durée illimitée afin d'offrir un maximum de flexibilité au canton en vue de la construction du nouveau bâtiment du centre de police (emménagement prévu dès 2028) et de celui de l'OCRN (emménagement prévu dès 2028). Le contrat principal peut être résilié pour la fin d'un mois, moyennant un préavis de 18 mois. Les contrats séparés pour les places de stationnement peuvent quant à eux être résiliés pour la fin d'un mois (sauf décembre) moyennant un préavis de trois mois.

Les autorisations de dépenses actuelles arrivent à échéance le 30 avril 2022. L'autorisation de dépense pour l'ensemble des contrats de bail doit être prolongée de sept ans, soit jusqu'au 30 avril 2029.

Les frais de location annuels, y compris les frais accessoires adaptés concernant le contrat de bail principal, s'élèvent à 1 748 465 francs. Les acomptes pour les frais accessoires doivent être revus à la hausse en accord avec le bailleur compte tenu des paiements supplémentaires auxquels il a régulièrement fallu procéder jusqu'à présent. Cette hausse annuelle de 180 000 francs à 210 000 francs est prise en compte dans le montant de 1 748 465 francs.

Le loyer brut annuel comprend en outre 59 places de stationnement intérieures à 100 francs mensuels par place et par mois, et 21 places de stationnement non couvertes à 30 francs par place et par mois. Pour les contrats individuels relatifs aux autres places de stationnement, le loyer est de 110 francs par mois pour les places de stationnement intérieures et de 80 francs par mois pour les places extérieures couvertes.

Le loyer brut annuel total pour l'objet sis au Schermenweg 5 s'élève à 1 756 985 francs. Les frais de location actuels, avec des acomptes moins élevés pour les frais accessoires, s'élèvent à 1 726 985 francs. Selon les dispositions contractuelles, le loyer net de 1 538 465 francs pour le contrat de bail principal constitue le loyer minimal.

Le prix moyen par mètre carré pour les différentes surfaces commerciales s'élève à 141 francs. Les loyers se situent donc dans le segment de prix inférieur. Les montants de loyers diffèrent selon l'utilisation prévue ; ainsi, pour les surfaces au sous-sol destinées aux places de stationnement et aux locaux d'entreposage ainsi que pour les annexes au rez-de-chaussée, le loyer est de 60 francs/m², alors que pour les bureaux situés aux étages, il est de 150 francs/m².

Frais de location annuels	CHF	1 756 985
Montant déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 47, alinéa 2 LFP	CHF	1 756 985
Crédit à approuver	CHF	1 756 985

4.1.2 Münsingen, Schwand 2, 5 et 17

Depuis le 1^{er} septembre 2012, le canton loue environ 2800 m² de surfaces de bureaux et d'entreposage au sous-sol, au rez-de-chaussée et aux 1^{er} et 2^e étages ainsi que, depuis le 1^{er} juillet 2015, treize places de stationnement extérieures pour l'Office de l'agriculture et de la nature (OAN) et l'Office des forêts et des dangers naturels sur le site de Schwand à Münsingen. Les bâtiments ont été cédés en droit de superficie au bailleur en 2012. Le canton reloue une partie des bâtiments. Les deux unités administratives se trouvent depuis 2006 sur le site de Schwand.

Deux tiers des collaborateurs et collaboratrices du Service des améliorations structurelles et de la production de l'OAN travaillent sur le site de Schwand à Münsingen et un tiers sur le site Informama Rütli à Zollikofen. Le site de Schwand héberge en outre trois autres services de l'OAN (Inspection de la pêche, Inspection de la chasse, Service de la promotion de la nature) ainsi que la Fondation bernoise de crédit agricole (CAB). Les besoins futurs en matière de locaux dépendent directement des projets de l'utilisatrice du bâtiment, la Direction de l'économie, de l'énergie et de l'environnement (DEEE)/OAN.

La stratégie de la DEEE concernant l'Inforama devrait être disponible à l'automne 2021. La mise en œuvre de cette stratégie prendra ensuite un certain temps. Par conséquent, les contrats de bail existants doivent être pour le moment reconduits.

Quatre contrats de bail, qui courent pour une durée illimitée avec un droit de résiliation par chacune des deux parties, requièrent de nouvelles autorisations de dépenses. Les contrats peuvent être résiliés à la fin d'un mois moyennant un préavis de 12 mois pour les bureaux et de six mois pour le local d'entreposage et les places de stationnement extérieures.

Les autorisations de dépenses arrivent à échéance le 31 août 2022. Les frais de location annuels, coûts accessoires compris, s'élèvent au total à 345 540 francs. L'autorisation de dépenses pour les quatre contrats doit être prolongée de cinq ans, soit du 1^{er} septembre 2022 au 31 août 2027. Une résiliation du contrat ou un déménagement du site de Schwand pendant la procédure d'autorisation de dépenses en cours restent possibles.

Le prix moyen de 89 francs par mètre carré est considéré comme avantageux.

Frais de location annuels	CHF	345 540
Montant déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 47, alinéa 2 LFP	CHF	345 540
Crédit à approuver	CHF	345 540

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 nouvelle durée ferme de location et, donc, par une protection contre la résiliation. Pour y parvenir dans les délais, l'autorisation de dépenses doit déjà être renouvelée par l'arrêté collectif ci-joint, car 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, Kasernenstrasse 27

Depuis le 16 janvier 2006, le canton loue 2375 m² de surfaces de bureaux et d'entrepôt au sous-sol, au rez-de-chaussée ainsi qu'aux deux premiers étages et au 5^e étage de la Kasernenstrasse 27 à Berne pour l'Office des écoles moyennes et de la formation professionnelle. Il est prévu que l'office déménage dans le bâtiment cantonal de la Sulgeneckstrasse 70 une fois que celui-ci aura été rénové. La réfection de ce bâtiment a toutefois été suspendue jusqu'à nouvel ordre en août 2019 dans le cadre du budget 2020 et du plan intégré mission-financement 2021-2023 afin de préparer une planification prévisionnelle pour les investissements nécessaires dans le futur. C'est pourquoi l'office ne peut pour le moment pas déménager de la location de la Kasernenstrasse 27 et les surfaces doivent continuer à être louées.

Le contrat de bail prend fin au plus tôt le 30 novembre 2023. Le locataire a le droit de prolonger le contrat pour une nouvelle durée ferme, du 1^{er} décembre 2023 au 30 novembre 2028. Il doit faire valoir cette option jusqu'au 30 août 2022.

L'autorisation de dépenses actuelle arrive à échéance le 30 novembre 2023. Elle n'aurait donc pas à être renouvelée en 2021 déjà. Toutefois, étant donné que l'option doit être exercée d'ici au 30 août 2022 et que le contrat de bail doit être soumis au référendum facultatif en raison du montant du loyer, la demande de prolongation du crédit doit déjà être soumise via l'arrêté collectif ci-joint. Les frais de location annuels, frais accessoires adaptés compris, s'élèvent à 527 452 francs (niveau des coûts octobre 2013). Les frais de location annuels, avec des acomptes moins élevés pour les frais accessoires, sont actuellement de 517 752 francs. Les acomptes pour les frais accessoires doivent être revus à la hausse en accord avec le bailleur compte tenu des paiements supplémentaires auxquels il a régulièrement fallu procéder jusqu'à présent. Cette hausse de 45 300 francs à 55 000 francs par an est prise en compte dans le montant de 527 452 francs. Selon les dispositions contractuelles, le loyer net de 472 452 francs constitue le loyer minimal. L'autorisation de dépenses doit être prolongée, comme le contrat de bail, pour une durée de cinq ans, soit du 1^{er} décembre 2023 au 30 novembre 2028.

Le prix moyen de 198 francs par mètre carré pour des surfaces aménagées est conforme à la localisation et au prix du marché. Le propriétaire a entièrement rénové l'immeuble fin 2012. Les montants de loyers diffèrent selon l'utilisation prévue ; ainsi, loyer est de 80 francs/m² pour les surfaces au sous-sol, de 227 francs/m² pour les bureaux au rez-de-chaussée et de 210 francs/m² pour les bureaux au 5^e étage.

Frais de location annuels	CHF	527 452
Montant déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 47, alinéa 2 LFP	CHF	527 452
Crédit à approuver	CHF	527 452

4.2.2 Berne, Schwarztorstrasse 87

Depuis le 1^{er} août 2007 et le 1^{er} août 2008, le canton loue une surface de 1912 m² pour des salles d'enseignement et des bureaux au rez-de-chaussée ainsi qu'aux 1^{er} et 2^e étages de l'immeuble sis à la Schwarztorstrasse 87 à Berne, de même que deux places de stationnement pour l'école professionnelle Berufs-, Fach- und Fortbildungsschule Bern (BFF) depuis le 1^{er} février 2008. Les bureaux et les salles de cours de la Schwarztorstrasse 87 sont idéalement situés et facilement accessibles en transports publics.

Les contrats de bail pour les salles de cours et les bureaux ont fait l'objet d'une première prolongation jusqu'au 31 juillet 2023. Le canton a la possibilité d'exercer une deuxième option de prolongation du 1^{er} août au 31 juillet 2028. Il doit faire valoir cette option jusqu'au 31 juillet 2022. En cas de non-exercice de l'option, les contrats de bail continuent à courir pour une durée illimitée avec un droit de résiliation par chacune des deux parties pour la fin d'un mois (sauf décembre), moyennant un préavis de 12 mois.

L'autorisation de dépenses actuelle arrive à échéance le 31 juillet 2023. Etant donné que l'option est à la base d'un nouvel engagement qui court au-delà de la durée de l'autorisation de crédit et que le contrat de bail est soumis au référendum facultatif en raison du montant du loyer, la demande de prolongation du crédit doit déjà être soumise via l'arrêté collectif ci-joint. Les frais de location annuels, frais accessoires compris, s'élèvent actuellement à 465 792 francs (niveau des coûts août 2018). L'autorisation de dépenses doit être prolongée, comme le contrat de bail, pour une durée de cinq ans, soit du 1^{er} août 2023 au 31 juillet 2028, comme pour le contrat de bail.

Le prix de 210 francs par mètre carré pour les surfaces aménagées est conforme au prix du marché.

Frais de location annuels	CHF	465 792
Montant déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 47, alinéa 2 LFP	CHF	465 792
Crédit à approuver	CHF	465 792

4.2.3 Berthoud, Pestalozzistrasse 17/17 a et Jungfraustrasse 23/27

Depuis le 1^{er} janvier 1998, le canton loue pour l'enseignement gymnasial une surface de 6360 m² à la Pestalozzistrasse 17/17a et à la Jungfraustrasse 23/27 à Berthoud. Il s'agit d'un site important pour l'école moyenne, qui doit être conservé.

La pertinence stratégique de ce site est très importante, notamment dans le cadre du projet du campus de Berthoud. Le bâtiment principal de la Pestalozzistrasse doit être utilisé sur le long terme. En ce qui concerne les locations du bâtiment annexe sis à la Jungfraustrasse 23 et de la salle de gymnastique de la Jungfraustrasse 27, elles dépendent du résultat du concours pour les travaux d'agrandissement du gymnase de Berthoud. L'agrandissement du gymnase de Berthoud sera réalisé par le canton de Berne, probablement sur une surface cédée en droit de superficie. L'annexe de la Jungfraustrasse 23 doit être démolie avant que les travaux d'agrandissement puissent démarrer à cet endroit. Selon le calendrier actuel, la démolition est prévue pour mai 2025. Les travaux de construction devraient être réalisés entre août 2025 et août 2027. Un bâtiment (appartenant au canton) situé sur le site du Gsteig pourra être utilisé provisoirement pendant les travaux. La propriétaire prévoit dans le même temps de rénover le bâtiment principal (Pestalozzistrasse 17) et de transformer la salle de gymnastique sise à la Jungfraustrasse entre février 2028 et décembre 2028. Les surfaces louées sur le site de la Pestalozzistrasse 17/17a et de la Jungfraustrasse 23/27 doivent donc être conservées à moyen et long terme.

Le contrat de bail prend fin au plus tôt le 31 juillet 2023. Le locataire a le droit de prolonger le contrat pour une nouvelle durée ferme, du 1^{er} août 2023 au 31 juillet 2028. Il doit faire valoir cette option

jusqu'au 30 août 2022. En cas de non-exercice de l'option, le contrat de bail continue à courir pour une durée illimitée avec un droit de résiliation par chacune des deux parties pour la fin d'une année scolaire (31 juillet), moyennant un préavis de 12 mois.

L'autorisation de dépenses actuelle arrive à échéance le 31 décembre 2026. Elle n'aurait donc pas besoin d'être déjà renouvelée. Toutefois, étant donné que l'option est à la base d'un nouvel engagement qui court au-delà de la durée de l'autorisation de crédit (1^{er} août 2023 au 31 juillet 2028) et que le contrat de bail est soumis au référendum facultatif en raison du montant du loyer, la demande de prolongation du crédit doit déjà être soumise via l'arrêté collectif ci-joint. Les frais de location actuels, frais accessoires compris, s'élèvent à 889 920 francs par an (niveau des coûts novembre 2017). Ils comprennent également un montant de 37 652 francs destinés à l'amortissement de plusieurs investissements générant une plus-value dont les durées diffèrent. L'autorisation de dépenses doit être prolongée comme l'option d'un an et sept mois, soit du 1^{er} janvier 2027 au 31 juillet 2028.

Le prix de 87 francs par mètre carré pour les salles d'enseignement (sans le terrain) se fonde sur une utilisation à des fins scolaires et est plus bas que les loyers commerciaux usuels. Le loyer pour le terrain repose sur une estimation officielle et s'élève actuellement à 118 447 francs par an.

Frais de location annuels	CHF	889 920
Montant déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 47, alinéa 2 LFP	CHF	889 920
Crédit à approuver	CHF	889 920

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

4.3.1 Berne, Münsterergasse 61/63

Le 1^{er} juin 2016, après l'achèvement des travaux de réfection de grande envergure réalisés par la propriétaire, les anciens contrats datant de 1954 et 2007 ont été remplacés par un nouveau contrat de bail. Le canton loue une surface de 5448 m² à la Münsterergasse 61/63 à Berne pour la bibliothèque centrale de l'Université. Les locaux comprennent des bureaux et la bibliothèque ainsi que des annexes entre le rez-de-chaussée et le 4^e étage. En raison de sa fonction et de sa forte fréquentation, la bibliothèque centrale reste assignée à ce site traditionnel, qui bénéficie d'un emplacement central. Le bâtiment héberge également la bibliothèque de la Bourgeoisie.

Le contrat de bail prend fin au plus tôt le 31 mai 2036. Le locataire dispose d'une option de prolongation de 2 x 5 ans, soit du 1^{er} juin 2036 au 31 mai 2041 et du 1^{er} juin 2041 au 31 mai 2046. En cas de non-exercice des options, le contrat de bail continue à courir pour une durée illimitée avec un droit de résiliation par chacune des deux parties pour la fin d'un mois (sauf décembre), moyennant un préavis de 12 mois.

L'autorisation de dépenses actuelle arrive à échéance le 30 avril 2036. La demande de prolongation n'aurait donc pas à être soumise en 2021 déjà. Les acomptes pour les frais accessoires étaient jusqu'à présent sensiblement trop bas. La clé de répartition des coûts repose dorénavant sur des calculs exhaustifs réalisés par un ingénieur et se base en fonction des surfaces affectées à la bibliothèque centrale et la bibliothèque de la Bourgeoisie. Afin d'éviter de payer chaque année d'importants suppléments pour les frais accessoires, une hausse des acomptes a été convenue avec le bailleur ; ces derniers sont ainsi passés de 163 434 francs à 288 000 francs par an.

L'article 54, alinéa 3 LFP et l'article 51 OFP autorisent les adaptations des frais accessoires. Pour une meilleure transparence et compte tenu du montant de l'adaptation, la prolongation de l'autorisation de dépenses doit faire l'objet d'une nouvelle demande via l'arrêté collectif ci-joint. Les frais de location annuels, frais accessoires compris, s'élèvent depuis août 2020 à 1 972 043 francs (niveau des coûts juin 2016). Les frais de location avec des acomptes moins élevés pour les frais accessoires, s'élevaient jusqu'ici à 1 847 477 francs par an. L'autorisation de dépenses doit être prolongée pour 20 ans, comme la durée minimale du contrat, soit du 1^{er} juin 2016 au 31 mai 2036.

Frais de location annuels	CHF	1 972 043
Montant déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 47, alinéa 2 LFP	CHF	1 972 043
Crédit à approuver	CHF	1 972 043

4.3.2 Berne, Monbijoustrasse 19/21

Depuis le 1^{er} juillet 1989, le canton loue une surface de 145 m² pour la bibliothèque, des ateliers et des locaux d'entreposage au sous-sol et au rez-de-chaussée de la Monbijoustrasse 19 et, depuis le 1^{er} juillet 1995, une surface de 1049 m² pour des bureaux et des locaux d'entreposage entre le rez-de-chaussée et le 5^e étage de la Monbijoustrasse 21 à Berne pour la BFF. Ce site est l'adresse principale de la BFF. Par conséquent, il présente une importance stratégique particulière pour l'école. Ces dernières années, les surfaces louées ont régulièrement été adaptées aux besoins actuels de l'école. Le site sera utilisé à long terme par l'école, notamment comme bâtiment administratif et pour des locaux spéciaux. Le remplacement du site impliquerait une réorientations complète de l'école.

Les loyers des deux contrats de bail ont été renégociés et une légère baisse a été convenue. En outre, une durée ferme de cinq ans, soit du 1^{er} juillet 2020 au 30 juin 2025, et une option de prolongation de cinq ans, du 1^{er} juillet 2025 au 30 juin 2030, ont été convenues, sous réserve de l'approbation du Grand Conseil.

Les autorisations de dépenses actuelles pour les deux objets sont illimitées. Leur durée doit désormais être fixée à dix ans, soit du 1^{er} juillet 2020 au 30 juin 2030. Les frais de location actuels, frais accessoires compris, s'élèvent depuis le 1^{er} juillet 2020 à 278 855 francs par an (niveau des coûts janvier 2020). Jusqu'au 30 juin 2020, ils s'élevaient à 287 717 francs par an. Pour l'immeuble sis à la Monbijoustrasse 19, un acompte de 3480 francs est versé chaque année pour les frais accessoires. Les frais accessoires pour l'immeuble de la Monbijoustrasse 21 sont quant à eux payés directement par l'utilisateur et ne figurent donc pas dans le rapport.

Le prix annuel moyen de 230 francs par mètre carré pour des locaux aménagés est conforme à la localisation et aux prix du marché.

Frais de location annuels	CHF	278 855
Montant déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 47, alinéa 2 LFP	CHF	278 855
Crédit à approuver	CHF	278 855

4.3.3 Berne, Schwarztorstrasse 48

Le canton loue depuis le 1^{er} septembre 2011 une surface de 8148 m² pour des bureaux, des salles d'enseignement et des locaux d'archivage et d'entreposage entre le sous-sol et le 6^e étage de la

Schwarztorstrasse 48 à Berne pour la Haute école spécialisée bernoise (BFH). Le maintien du site dépend de l'emménagement de la BFH sur le Campus Berne. La location doit pour le moment être conservée.

L'autorisation de dépenses a été prolongée par l'AGC 2017.RRGR.31 jusqu'au 31 août 2026 et n'aurait donc pas besoin d'être déjà renouvelée. En vue du déménagement de la BFH sur le Campus Berne, la limitation de la durée, les délais de résiliations et le montant du loyer ont été renégociés.

Un avenant prévoyant la limitation du contrat de bail au 31 août 2027 et une baisse du loyer au 1^{er} septembre 2021 a été conclu, sous réserve de l'approbation par le Grand Conseil. Le canton dispose dorénavant d'un droit de résiliation anticipé unilatéral à partir du 31 août 2026 pour la fin d'un mois, moyennant un préavis de six mois. Il bénéficie ainsi d'une flexibilité maximale pour l'emménagement sur le Campus Berne.

Par conséquent, une demande de renouvellement de l'autorisation de dépenses est soumise au Grand Conseil. Les frais de location annuels, y compris les frais accessoires et le renchérissement annuel estimé, s'élèvent à 2 000 000 de francs dès le 1^{er} septembre 2021, conformément à la baisse convenue dans l'avenant portant sur la prolongation du contrat. Les frais accessoires, versés sous forme d'acomptes mensuels, s'élèvent actuellement à 234 552 francs. Ils doivent passer à 245 000 francs et sont pris en compte dans le montant brut de 2 000 000 de francs.

L'autorisation de dépenses doit être renouvelée et prolongée de six ans et un mois, soit du 1^{er} août 2021 au 31 août 2027.

Le prix moyen actuel de 215 francs par mètre carré est conforme au prix du marché.

Frais de location annuels	CHF	2 000 000
Montant déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 47, alinéa 2 LFP	CHF	2 000 000
Crédit à approuver-	CHF	2 000 000

4.3.4 Berne, Morillonstrasse 79 (Renferhaus Ziegler)

Depuis le 1^{er} juillet 2017, le canton loue une surface de 2380 m² pour la Faculté de médecine au rez-de-chaussée ainsi qu'aux 1^{er} et 2^e étages de la Morillonstrasse 79 à Berne. Lors de la reprise de l'ancien bâtiment hospitalier, le canton de Berne a investi 2 185 000 francs en transformations et rénovations partielles. Ces surfaces sont indispensables à la formation médicale de l'Université. Elles servent de solution transitoire jusqu'à la construction d'un bâtiment cantonal, prévu selon le calendrier actuel pour 2030. Le bâtiment doit donc si possible être loué au-delà de la durée de bail actuelle de 25 ans. Le canton est régulièrement en contact à ce sujet avec la propriétaire.

Il existe un contrat de bail à durée limitée (jusqu'à présent au 31 décembre 2023) pour ces locaux. En octobre 2019, une prolongation jusqu'au 31 décembre 2025 a pu être convenue avec le bailleur, sous réserve de l'approbation de l'organe compétent en matière de finances.

L'autorisation de dépenses actuelle est limitée au 31 décembre 2023. Les frais de location annuels, frais accessoires compris, s'élèvent à 237 000 francs (niveau des coûts juillet 2017). Les frais accessoires sont prélevés sous forme forfaitaire. Le loyer brut comprend également l'utilisation des surfaces extérieures (places de stationnement). L'autorisation de dépenses doit être prolongée de deux ans, soit du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2025, conformément à la nouvelle durée ferme du contrat.

En tenant compte des travaux de transformation et de rénovation partielle réalisés par le canton, le prix moyen actuel de 63 francs par mètre carré est adapté.

Frais de location annuels	CHF	237 000
Montant déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 47, alinéa 2 LFP	CHF	237 000
Crédit à approuver	CHF	237 000

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

5.1 Aperçu des coûts

	Sites	Utilisateurs	Coûts totaux par an
1	Berne, Schermenweg 5	Office de la circulation et de la navigation, police cantonale, Office de l'exécution judiciaire, secrétariat général, Contrôle des finances, Office du pharmacien cantonal, Office juridique	CHF 1 756 985
2	Münsingen, Schwand 2, 5 et 17	Office de l'agriculture et de la nature, Office de la forêt et des dangers naturels	CHF 345 540
3	Berne, Kasernenstrasse 27	Office des écoles moyennes et de la formation professionnelle	CHF 527 452
4	Berne, Schwarztorstrasse 87	Berufs-, Fach- und Fortbildungsschule BFF	CHF 465 792
5	Berthoud, Pestalozzistrasse 17/17a et Jungfraustrasse 23/27	Gymnase de Berthoud	CHF 889 920
6	Berne, Münsterergasse 61/63	Bibliothèque centrale de l'Université	CHF 1 972 043
7	Berne, Monbijoustrasse 19/21	Berufs-, Fach- und Fortbildungsschule BFF	CHF 278 855
8	Berne, Schwarztorstrasse 48	Haute école spécialisée bernoise	CHF 2 000 000
9	Berne, Morillonstrasse 79	Faculté de médecine	CHF 237 000

5.2 Financement

Il s'agit de crédits d'engagement au sens de l'article 50 LFP, qui sont inscrits au budget et au plan intégré mission-financement de la Direction des travaux publics et des transports et relayés par les paiements mentionnés aux chiffres 3 et 5 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. Il s'agit de ceux figurant aux points (4.1.1 / 4.2.1 / 4.2.2 / 4.2.3 / 4.3.1 / 4.3.3) de l'arrêté collectif ci-joint. L'arrêté collectif doit donc être publié dans la Feuille officielle du canton de Berne.

7. Alternatives et conséquences en cas de refus

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 fortement intérêt à assurer à long terme des sites qui ont fait leurs preuves.

8. Proposition

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

Annexe

- 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