

Rapport

Date de la séance du CE: 8 mars 2017
Direction: Direction des travaux publics, des transports et de l'énergie
N° d'affaire: 650878
Classification: Non classifié

Haute école spécialisée bernoise (HESB) ; construction d'un nouveau campus à Berne sur le site Weyermannshaus est ; choix du site et rente de droit de superficie Crédit d'engagement

Table des matières

1	Synthèse	2
2	Bases légales.....	2
3	Description de l'affaire	3
3.1	Rappel.....	3
3.2	Conséquences du regroupement.....	3
3.2.1	Sites de la HESB : GST, HEAB et RSR après l'emménagement sur le Campus Berne.....	5
3.2.2	Objets appartenant au canton libérés à la suite de l'emménagement sur le Campus Berne	5
3.2.3	Locations résiliées après l'emménagement sur le Campus Berne	6
3.3	Preuve du besoin.....	6
3.3.1	Evolution du nombre d'étudiants et de collaborateurs.....	6
3.3.2	Surface requise	7
3.4	Evaluation du site	8
3.5	Etude de faisabilité du site de Weyermannshaus est.	9
3.6	Contrat de droit de superficie	10
3.7	Calendrier	11
3.8	Alternatives et conséquences en cas de refus	11
4	Répercussions financières	12
5	Proposition.....	12



1 Synthèse

La Haute école spécialisée bernoise (HESB) est actuellement répartie sur 26 sites différents. Le Grand Conseil s'est prononcé en mars 2012 en faveur du regroupement à Bienne des départements Technique et informatique ainsi qu'Architecture, bois et génie civil. Le campus Biel/Bienne est en cours d'étude et devrait être mis en service en 2022.

Le 1^{er} juin 2016, le Grand Conseil a décidé de regrouper, lors d'une deuxième étape, le département Gestion, santé, travail social (GTS), la filière des arts performatifs (musique, théâtre et opéra) de la Haute école des arts de Berne (HEAB) ainsi que l'unité Rectorat et services (RSR) sur un nouveau campus à Berne. Parallèlement, il a décidé de réutiliser les sites de la HESB à Berthoud, qui vont se libérer. Le site de Gsteig doit servir à la construction d'un campus pour la Technische Fachschule de Berne et celui du Jlcoweg à la mise sur pied d'un laboratoire technologique, le TecLab. Les deux projets doivent être réalisés d'ici à 2026. La variante pour la deuxième étape, approuvée par le Grand Conseil, doit être mise en œuvre dans son ensemble.

Le site de Weyermannshaus est à Berne, qui appartient à CFF Immobilier SA, se prête très bien au nouveau Campus Berne de la HESB. Le canton construira le bâtiment en droit de superficie.

Le choix du site pour le Campus Berne est soumis au Grand Conseil au moyen de la proposition d'arrêté ci-jointe. Par ailleurs, le Grand Conseil doit également se prononcer sur le contrat constitutif du droit de superficie négocié avec le propriétaire, CFF Immobilier SA. Ce contrat est conclu pour une durée de 80 ans et prévoit une rente annuelle de droit de superficie d'un montant de 1 391 250 francs. Si le canton n'obtient pas ultérieurement de permis de construire définitif, ou si ce dernier est assorti de charges excessives, le contrat de droit de superficie peut être résilié sans contrepartie avec effet immédiat.

Parallèlement au présent arrêté, une demande de crédit distincte, d'un montant de 1 550 000 francs, pour l'organisation d'un concours d'architecture portant sur la construction du nouveau campus est soumise au Grand Conseil.

Les mandats de projet pour le site de Berthoud ont été attribués et les travaux de projet ont démarré. A l'issue des travaux préliminaires, les premières demandes de crédits pourront être soumises, probablement en 2018. L'arrêté sur le crédit ci-joint est soumis au référendum facultatif.

2 Bases légales

- Loi fédérale du 30 septembre 2011 sur l'encouragement des hautes écoles et la coordination dans le domaine suisse des hautes écoles (Loi sur l'encouragement et la coordination des hautes écoles, LEHE ; RS 414.20)
- 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 (Loi d'organisation, LOCA ; RSB 152.01), articles 32 et 33
- Ordonnance du 27 novembre 2002 sur l'organisation et les tâches de la Direction de l'instruction publique (Ordonnance d'organisation INS, OO INS ; RSB 152.221.181), article 12
- Ordonnance du 18 octobre 1995 sur l'organisation et les tâches de la Direction des travaux publics, des transports et de l'énergie (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

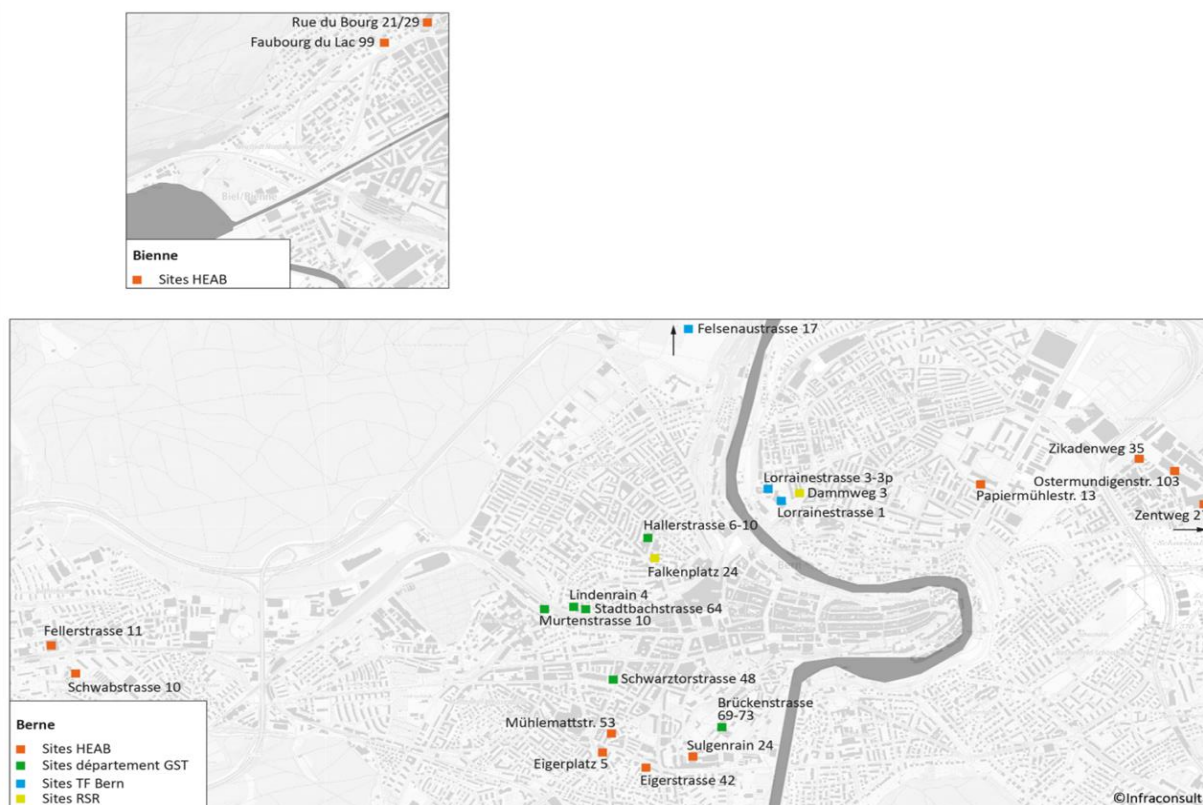
- Ordonnance du 3 décembre 2003 sur le pilotage des finances et des prestations (OFP ; RSB 621.1), articles 136 ss

3 Description de l'affaire

3.1 Rappel

Le 1^{er} juin 2016, le Grand Conseil a décidé de concentrer, dans le cadre de la deuxième étape du regroupement des sites de la HESB, le département GST, la filière des arts performatifs de la HEAB ainsi que l'unité Rectorat et services (RSR) sur un nouveau campus à Berne. En outre, les différents sites de la Technische Fachschule (TF) à Berne doivent être regroupés sur le site de Gsteig à Berthoud, qui va se libérer.

Les filières des futurs départements Gestion, Santé, Travail social et de la HEAB ainsi que la RSR sont actuellement réparties sur 22 sites, 16 objets étant loués par le canton. La dispersion des sites est particulièrement onéreuse et inefficace, tant sous l'angle de l'exploitation que de l'immobilier. Les plans suivants montrent les sites actuels de la HESB (département GST, HEAB, et RSR) ainsi que de la TF.



Source : Concentration des sites de la Haute école spécialisée bernoise. Analyse des sites de Berne et de Berthoud, 2015

3.2 Conséquences du regroupement

La mise en service du Campus Berne en 2026 permettra de réduire les sites actuels à quatre objets appartenant au canton dans la région de Berne. Les filières Arts visuels (arts appliqués, art) ainsi que Conservation et restauration resteront dans le bâtiment appartenant au canton à

la Fellerstrasse 11 à Berne. L'immeuble cantonal sis à la Schwabstrasse 10 sera lui aussi conservé (Institut Y, Master of Arts in Contemporary Arts Practice, CAP).

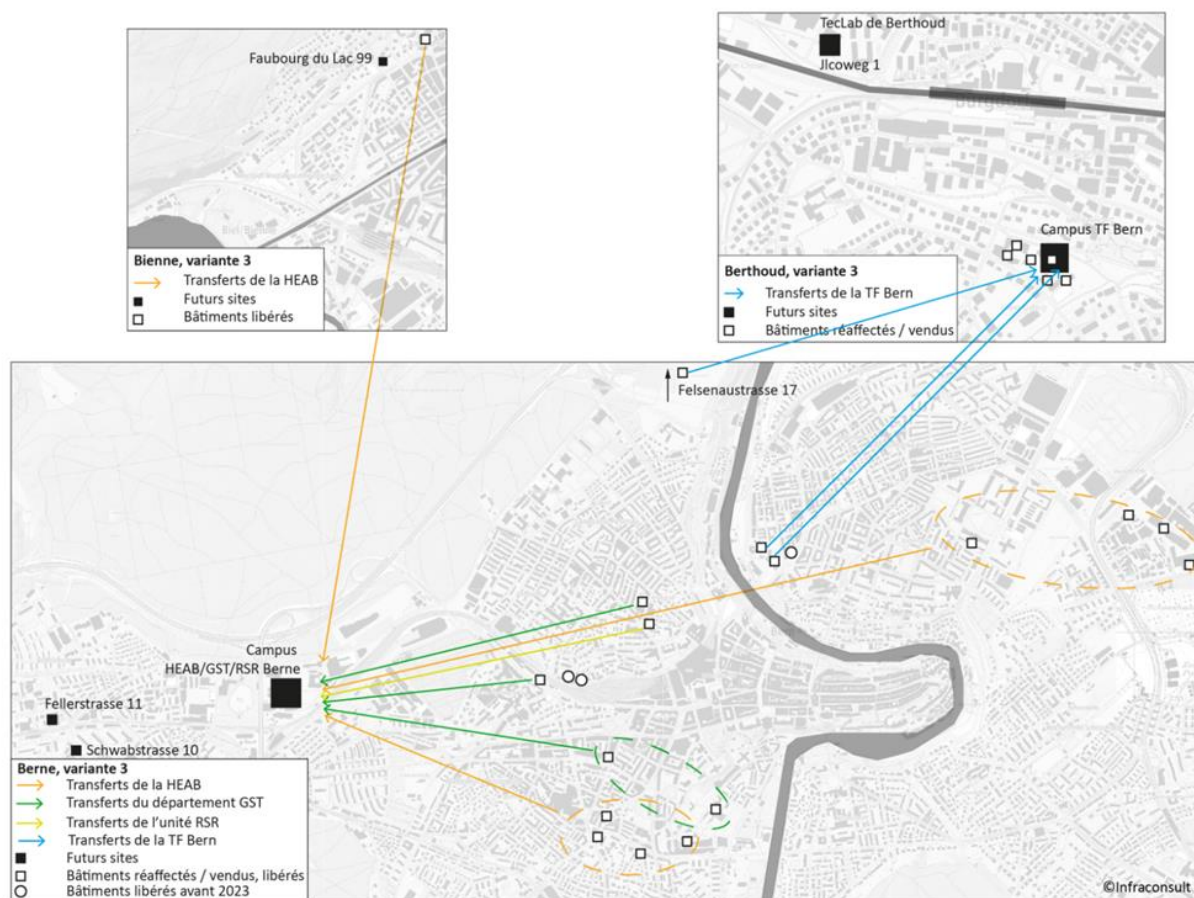
La filière en littérature de la HESB-BEAB (Institut littéraire suisse) est maintenue dans le bâtiment cantonal au Faubourg du Lac 99 à Bienne. Les trois autres bâtiments appartenant au canton seront partiellement ou totalement libérés en vue d'une réaffectation (Brückenstrasse 69 à 73, Papiermühlestrasse 13 et Falkenplatz 24, à Berne).

L'emménagement sur le Campus Berne permettra de résilier des contrats de location d'un montant total annuel d'environ 10 600 000 francs. Par ailleurs, le canton pourra économiser environ 195 000 francs par an de locations temporaires telles que des salles de concert ou de théâtre.

La concentration sur des sites cantonaux permettra d'obtenir une meilleure rentabilité. Grâce au regroupement de la HESB sur le Campus Berne, les processus d'exploitation seront améliorés. Les synergies au niveau du personnel et des locaux pourront être mises à profit, et ce indépendamment du fait qu'à partir de 2018, le département GST devra faire l'objet d'une réorganisation pour des raisons d'exploitation et de concurrence. Pour obtenir le gain en efficacité visé, l'élément essentiel est le regroupement géographique et non pas l'organisation opérationnelle des départements'.

La variante pour la deuxième étape du regroupement des sites de la HESB, approuvée par le Grand Conseil le 1^{er} juin 2016, comprend également la construction d'un campus pour la Technische Fachschule de Berne sur le site de Gsteig à Berthoud et la transformation du site actuel de la HESB au Jlcoweg en un laboratoire technique géré conjointement par la HESB et la TF de Berne. Ces projets, qui doivent être réalisés à l'horizon 2026, garantissent une réaffectation judicieuse des sites actuels de la HESB à Berthoud.

Les plans ci-après montrent la manière dont seront regroupés les sites de la HESB (GST, HEAB et RSR) et de la TF après l'achèvement du Campus Berne et le réaménagement du site de Gsteig à Berthoud.



Source : Concentration des sites de la Haute école spécialisée bernoise. Analyse des sites de Berne et de Berthoud, 2015

3.2.1 Sites de la HESB : GST, HEAB et RSR après l'emménagement sur le Campus Berne

Objet	Utilisateur	Propriétaire
Campus Weyermannshaus, Berne	GST/ HEAB, Arts performatifs / RSR	Canton, en droit de superficie
Schwabstrasse 10, Berne	HEAB, Arts visuels	Canton
Fellerstrasse 11, Berne	HEAB, Arts visuels	Canton
Faubourg du Lac 99, Bienne	HEAB, Institut littéraire	Canton

3.2.2 Objets cantonaux libérés à la suite de l'emménagement sur le Campus Berne

Objet	Utilisateur actuel	Réaffectation possible
Brückenstrasse 69-73, Berne	GST, Gestion	Ecoles moyennes et écoles professionnelles

Papiermühlestrasse 13, Berne (en partie)	HEAB, Musique classique	DDPS (utilise déjà le reste de l'immeuble), Ville de Berne
Falkenplatz 24, Berne	Rectorat et services	Désinvestissement

3.2.3 Locations libérées après l'emménagement sur le Campus Berne

Objet	Utilisateur actuel	Loyer annuel en CHF, frais accessoires compris
Mühlemattstrasse 53, Berne	HEAB, Jazz	27 396.00
Eigerstrasse 42, Berne	HEAB, Jazz	15 840.00
Eigerplatz 5/5a, Berne	HEAB, Jazz	191 857.00
Zikadenweg 35, Berne	HEAB, Théâtre	653 213.00
Zentweg 27, Berne	HEAB, Musique classique	256 530.00
Rue du Bourg 11/ 29, Bienne	HEAB, Opéra	334 566.00
Sulgenrain 24, Berne	HEAB, Jazz	94 694.40
Ostermundigenstrasse 103, Berne	HEAB, Musique classique	2 966 919.50 ¹
Schwarztorstrasse 48, Berne	GST, Santé	2 942 172.00
Murtenstrasse 10, Berne	GST, Santé	0 ²
Hallerstrasse 8-10, Berne	GST, Travail social	1 716 341.40
Stadtbachstrasse 64/ Finkenhübelweg 11, Berne	GST, Santé	519 648.00
Lindenrain 4, Berne	GST, Santé	87 036.00
Dammweg 3, Berne	Rectorat et services	754 021.80
Waisenhausplatz 30, Berne	HEAB, Arts visuels	42 552.00
Total des loyers dont les contrats sont à résilier		10 602 788.30

3.3 Preuve du besoin

3.3.1 Evolution du nombre d'étudiants et d'étudiantes et du personnel

Depuis sa création en 1997, la HESB a d'abord connu une rapide progression, puis n'a cessé de se développer. Pour établir ses perspectives de croissance futures, elle se base sur les prévisions de l'Office fédéral de la statistique. Pour la période 2013/2014 à 2023, elle table sur une augmentation des étudiants et étudiantes d'environ 40 pour cent et du personnel de 32 pour cent.

Campus	Chiffres 2013		Prévisions pour 2023	
	Nombre de personnes	Equivalent plein temps	Nombre de personnes	Equivalent plein temps
Etudiants et étudiantes				

¹ L'objet sis Ostermundigenstrasse 103 est loué jusqu'au 31 janvier 2027 au moins et continuera d'être utilisé jusqu'à cette date.

² Il s'agit d'un prêt à usage.

GST	2775	2073	3364	2442
HEAB, Arts performatifs	571	480	610	529
Prévisions de développement*	-	-	669	590
Total Campus Berne	3346	2553	4643	3561

Source : Haute école spécialisée bernoise, rapport final de la phase 2.1, 2016 (base de la commande de la HESB)

*Selon la HESB, ces chiffres incluent les futures personnes en formation qui ne peuvent être affectées à aucun département (p. ex. coopérations avec d'autres hautes écoles ou changements dans l'offre de formation).

Campus	Chiffres 2013		Prévisions pour 2023	
	Nombre de personnes	Equivalent plein temps	Nombre de personnes	Equivalent plein temps
Personnel				
GST	485	362,3	565	417
HEAB, Arts performatifs	262	110,5	295	124,2
Prévisions de développement*	-	-	299	128,4
Total Campus Berne	903	609,9	1315	806,7

Source : Haute école spécialisée bernoise, rapport final de la phase 2.1, 2016 (base de la commande de la HESB)

* Selon la HESB, ces chiffres incluent les postes qui seront nécessaires compte tenu des changements dans l'offre de formation et des développements organisationnels.

Formation continue	Nombre de participants			Nombre de diplômes délivrés en 2014
	Nombre de personnes 2013	Nombre de personnes 2014	Nombre de personnes 2015	
Produit				
CAS	1179	1253	1092	794
DAS	124	94	12	49
MAS/ EMBA	225	154	71	92
Cours / séminaires	-	-	1790	-

Source : Haute école spécialisée bernoise, rapport final de la phase 2.1, 2016 (base de la commande de la HESB)

3.3.2 Surface requise

Les filières d'études de la HESB, qui seront concentrées sur le Campus Berne, occupent actuellement une surface utile principale (SUP) de 35 140 mètres carrés conformément aux directives du Secrétariat d'Etat à la formation, à la recherche et à l'innovation (SEFRI).

Dans le rapport du Conseil-exécutif du 9 décembre 2015 destiné au Grand Conseil, la surface utile principale requise pour le Campus Berne (département GST, filière Arts performatifs de la HEAB et RSR) est estimée à environ 34 850 mètres carrés. Par ailleurs, le comité de pilotage interdirectionnel pour le Campus Berne a approuvé en septembre 2016 la création d'un centre de perfectionnement (GST) d'environ 2000 mètres carrés de surface utile principale.

3.4 Evaluation du site

En 2009 déjà, l'Office des immeubles et des constructions (OIC) avait examiné 13 zones de développement susceptibles de convenir au regroupement des sites de la HESB. Les sites de Weyermannshaus est et ouest à Berne, jugés adéquats, avaient fait l'objet d'un examen plus approfondi reposant sur les critères suivants :

- Indice d'utilisation réalisable : au moins 35 000 m² de SUP
- Bonne desserte par les transports publics
- Conformité à l'affectation de la zone pour la création d'un campus



Extrait du plan de la Ville de Berne avec indication des sites évalués.

Source du plan : Ville de Berne

Légendes :

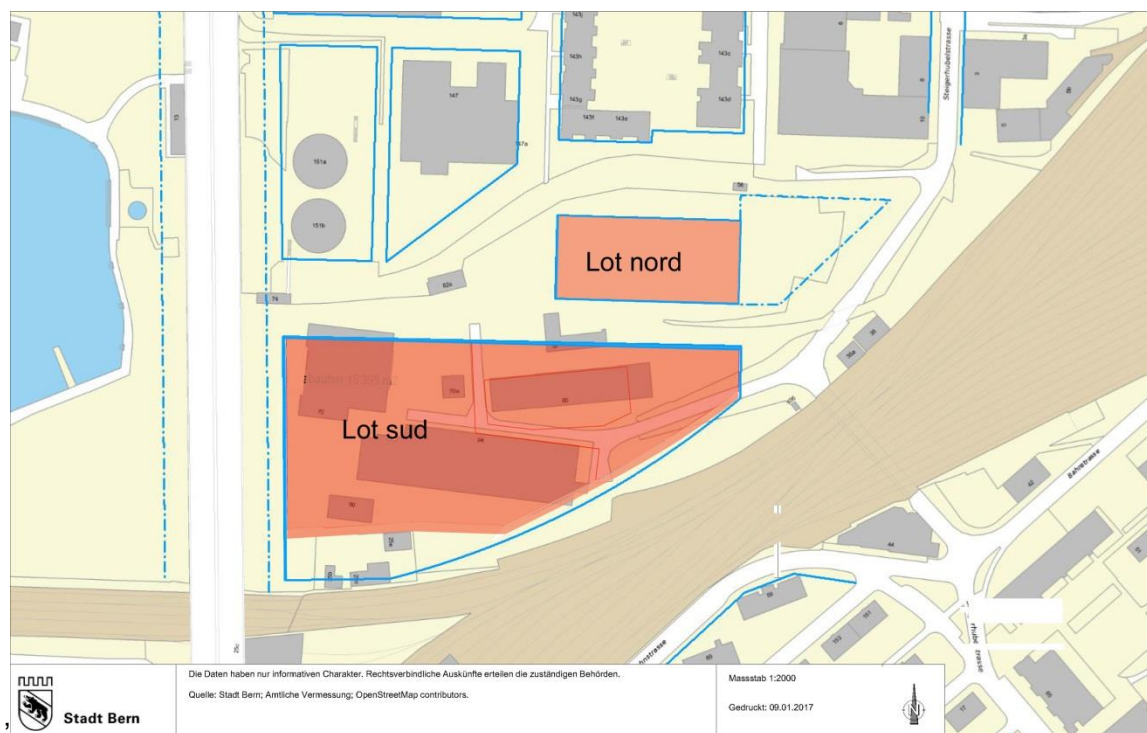
 site de Weyermannshaus ouest

 site de Weyermannshaus est

Site de Weyermannshaus est

Le périmètre de Weyermannshaus est appartient à CFF Immobilier SA. Le site fait l'objet d'un plan de quartier qui délimite les lots nord et sud pour les bâtiments affectés aux activités du tertiaire. La conformité à la zone est ainsi déjà assurée, ce qui permet d'éviter une longue procédure de changement d'affectation. Une étude externe révèle que le site répondrait aux besoins de la HESB. Les CFF sont disposés à céder les deux lots au canton en droit de superficie.

La parcelle est très bien desservie par les transports publics avec les stations de RER de Stöckacker et d'Europaplatz, la ligne de CarPostal 101 et les lignes de tram 7 et 8. En outre, la Ville de Berne prévoit de créer une passerelle destinée à la mobilité douce qui reliera le périmètre à l'Europaplatz. La passerelle est déjà en cours de planification et fera l'objet d'une coordination avec le projet de campus.



Délimitation des deux lots sur le périmètre de Weyermannshaus est à Berne (les surfaces en droit de superficie sont marquées en rouge)

Source du plan : Ville de Berne

Site de Weyermannshaus ouest

Le périmètre de Weyermannshaus ouest est aux mains de Poste Immobilier SA. Le site se trouve dans une zone industrielle et artisanale et devrait être reclassé pour la construction d'un campus, ce qui impliquerait une longue procédure. La parcelle est bien desservie par les transports publics.

Il ressort des clarifications préalables avec la Poste que le canton ne pourrait pas disposer de l'ensemble du site, car l'office d'urbanisme de la Ville de Berne prévoit d'affecter le nord du périmètre à des logements. La surface restante ne serait donc pas suffisante pour accueillir le campus.

Conclusion

Les examens approfondis font ressortir un net avantage en faveur du site de Weyermannshaus est. La surface et la situation du terrain permettent de construire un campus attrayant et bien desservi.

3.5 Etude de faisabilité du site de Weyermannshaus est

Le site de Weyermannshaus est fait l'objet d'un plan de quartier. Le lot sud est affecté à la classe de construction 6 et le lot nord à la classe 4. Une étude externe atteste la faisabilité du projet de campus dans le cadre du règlement de construction en vigueur en utilisant les deux lots disponibles sur le périmètre. Ainsi, tous les besoins avérés de la HESB peuvent être pris en compte. L'estimation sommaire des coûts pour le nouveau bâtiment s'élève à 306 000 000 de francs, déduction faite des subventions probables de la Confédération de 58 000 000 francs environ.

Dans le cadre de l'examen préalable du terrain, les risques suivants ont été identifiés :

Terrains contaminés

Le site est une ancienne décharge. Les matériaux d'excavation doivent être éliminés dans une décharge pour déchets spéciaux. Les coûts supplémentaires sont estimés à 10 000 000 de francs et sont à la charge des CFF conformément au contrat constitutif du droit de superficie.

Coûts d'infrastructure et indemnité pour la plus-value

Des contrats d'infrastructure ont été conclus en 2007 entre la Ville de Berne et les CFF concernant les voies de communication et les espaces d'utilité publique. CFF Immobilier SA prend en charge l'indemnisation des coûts d'infrastructure d'environ 3 900 000 francs et l'indemnité pour la plus-value d'environ 4 500 000 francs.

Exposition au bruit

Les émissions de bruit provenant de l'autoroute dépassent les valeurs limites légales. Le canton table sur des coûts d'environ 1 600 000 francs pour la réalisation des mesures d'isolation acoustique permettant de respecter les seuils prescrits pour le bâtiment. L'offre de l'OIC ne portait initialement que sur le lot sud. Comme le canton a pu obtenir en plus le lot nord au même prix, les coûts susmentionnés sont désormais compensés par l'augmentation de la surface utile à disposition.

Terrain à bâtir

Compte tenu de la présence de l'ancienne décharge, il faut s'attendre à des conditions géologiques difficiles. Le canton prévoit des frais supplémentaires d'environ 2 100 000 francs pour les fondations. Ces frais sont eux-aussi compensés par l'augmentation de la surface utile mise à disposition.

Canalisation d'eaux usées

Une canalisation d'eaux usées qui date de cent ans environ traverse le lot et doit être déplacée en vue du projet de construction. Conformément au contrat de droit de superficie, le canton assume les coûts correspondants. Toutefois, en raison de l'ancienneté de la canalisation, la Ville de Berne envisage de participer aux coûts. Le montant de la participation sera négocié avec l'office des ponts et chaussées de la Ville de Berne dans le cadre de l'étude de projet.

Archéologie

Les alentours du secteur comprennent des sites de fouilles archéologiques. Le Service archéologie est donc impliqué dans le projet de construction.

3.6 Contrat de droit de superficie

Le propriétaire refuse de vendre son terrain, c'est pourquoi un contrat de droit de superficie a été négocié. Ce dernier a été notarié sous réserve de l'approbation de l'organe compétent en matière de finances et de l'obtention d'un permis de construire valable. Si le canton n'obtient pas ultérieurement de permis de construire définitif, ou si ce dernier est assorti de charges excessives, le contrat de droit de superficie peut être résilié sans contrepartie avec effet immédiat. Le droit de superficie s'étend sur une durée de 80 ans et concerne les lots nord et sud, soit une surface totale de 20 260 mètres carrés.

La rente de droit de superficie convenue, d'un montant total de 1 391 250 francs par an, et la valeur du terrain sur laquelle elle est basée se fondent sur une expertise externe indépendante. Cette rente est légèrement supérieure à celle négociée pour le nouveau centre de police à Köniz-Juch (3,5 pour cent), hausse qui correspond à l'évolution des intérêts du marché monétaire. En comparaison avec des immeubles similaires dans la région de Berne, la rente du droit de superficie se situe à un niveau modéré.

Principaux éléments du contrat :

Surface en droit de superficie des lots nord et sud	20 260 m ²
Surface de plancher selon l'étude de faisabilité	77 050 m ²
Valeur du terrain	CHF 37 000 000.–
Rente de droit de superficie par an	CHF 1 391 250.–
Taux d'intérêt	3,75 %
Début de l'obligation de paiement	50 % à compter de l'entrée en force du permis de construire (695 625.–) 100 % à partir de la mise en service (1 391 250.–)
Durée	80 ans
Retour légal	80 % de la valeur vénale à ce moment-là
Adaptation de la valeur du terrain et du taux d'intérêt	Après 20 ans

3.7 Calendrier

Soumission au Grand Conseil du crédit pour l'organisation d'un concours d'architecture	juin 2017
Lancement du concours	automne 2017
Soumission du crédit d'étude au Grand Conseil	mars 2018
Soumission du crédit de réalisation au Grand Conseil	fin 2021
Début des travaux	mi-2022
Emménagement	mi-2026

3.8 Alternatives et conséquences en cas de refus

Le choix du site est le résultat d'examens approfondis. Il n'existe aucune autre solution adaptée ni aucun autre site disponible. Si le Grand Conseil n'approuve pas le choix du site ni le crédit d'engagement pour la rente de droit de superficie, le regroupement prévu de la HESB à Berne, qui a fait l'objet d'une décision de principe en juin 2016, ne pourra pas être effectué.

La situation actuelle, qui se caractérise par de nombreux sites et objets loués, perdurerait. D'autres bâtiments devraient être loués compte tenu de la croissance attendue de la HESB, si bien que la situation économique ne ferait qu'empirer. Par ailleurs, les conditions en matière d'enseignement et de recherches, déjà peu satisfaisantes, devraient elles aussi s'aggraver, ce

qui mettrait un frein au développement de la HESB qui se retrouverait dans une position difficile par rapport aux autres cantons vu l'éclatement des sites.

Si le Campus Berne ne pouvait pas être construit, le projet de concentration des sites, approuvé par le Grand Conseil, et les projets de développement des sites actuels de la HESB à Berthoud qui en font partie seraient remis en question.

4 Répercussions financières

Niveau des prix de décembre 2016, l'indice suisse des prix à la consommation, 100.0 points

Rente de droit de superficie annuelle pour les lots nord et sud	CHF	1 391 250.–
---	-----	-------------

Montant déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 47 LFP	CHF	1 391 250.–
---	------------	--------------------

Crédit à approuver (coûts annuels)	CHF	1 391 250.–
---	------------	--------------------

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

La rente de droit de superficie sera adaptée tous les cinq ans à 90 pour cent de l'indice suisse des prix à la consommation. Le présent arrêté autorise les coûts supplémentaires liés au renchérissement (art. 54, al. 3 LFP et art. 151 OFP).

L'autorisation de dépenses est limitée à la durée du contrat de droit superficie, soit 80 ans.

5 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)

- Contrat de droit de superficie