



Rapport

Date de la séance du CE : 16 novembre 2022
Direction : Direction des travaux publics et des transports
N° d'affaire : 2022.BVD.193
Classification : Non classifié

Köniz, Businesspark Liebefeld, gymnases de Berne, crédit d'engagement pour location, aménagements locatifs et équipement

Table des matières

1.	Synthèse	2
2.	Bases légales	2
3.	Description de l'affaire	3
3.1	Contexte	3
3.1.1	Évolution démographique	3
3.1.2	Rénovation de gymnases (réaffectation provisoire)	5
3.2	Objet loué	5
3.3	Loyer et conformité au prix du marché	8
3.4	Durée de la location	8
3.4.1	1 ^{re} étape : croissance démographique des gymnases de Berne	8
3.4.2	2 ^e étape : réaffectation provisoire du gymnase de Neufeld	9
3.5	Autres accords financiers	9
3.6	Aménagements locatifs	9
3.7	Rentabilité	10
3.8	Équipement spécifique à l'utilisation (à la charge de l'INC)	10
3.9	Inscription des moyens dans le plan d'investissement intégré	11
3.10	Alternatives et conséquences en cas d'abandon du projet	11
4.	Répercussions sur les finances et le personnel	11
4.1	Aperçu des dépenses périodiques à la charge de la DTT	11
4.2	Dépenses uniques pour les aménagements locatifs et l'équipement	13
4.3	Dépenses à approuver et montant déterminant du crédit	14
4.4	Financement	14
4.5	Coûts d'investissement et écart par rapport au plan cantonal d'investissement intégré	14
4.6	Répercussions sur le personnel et coûts induits	14
4.7	Informations sur les investissements préservant la valeur et ceux générant une plus-value, sur la durée d'utilisation et sur les amortissements	15
5.	Calendrier	15
6.	Proposition	15

1. Synthèse

Au cours des prochaines années, les gymnases de Berne vont connaître une forte augmentation du nombre d'élèves en raison de l'évolution démographique. D'ici l'année scolaire 2025/2026, 23 classes supplémentaires seront ouvertes, dont 21 ne pourront être ni hébergées dans les gymnases existants, ni réparties dans des gymnases d'autres régions. Le besoin important en locaux scolaires supplémentaires ne peut être couvert que par une location rapidement disponible.

La location du Businesspark Liebefeld offre une solution qui tient compte des besoins des gymnases de la région de Berne avec un engagement de moyens ciblé.

La location permettra d'une part de couvrir les besoins en surfaces susmentionnés en raison de l'évolution démographique. Elle offrira d'autre part la surface supplémentaire nécessaire aux gymnases de Neufeld et de Kirchenfeld pendant leur rénovation, en plus de l'affectation provisoire dans le bâtiment cantonal de la Schänzlihalde 31. Les différentes écoles disposent ainsi avec le Businesspark Liebefeld d'un nouveau site gymnasial provisoire dans la région de Berne.

Le canton a pu négocier avec le propriétaire du Businesspark Liebefeld une location qui pourra être adaptée progressivement en fonction des besoins. Bien que l'emplacement soit prisé et que les surfaces suscitent beaucoup d'intérêt, les deux parties ont pu s'accorder sur une solution flexible qui tient compte des diverses évolutions possibles en fonction des besoins en surface des gymnases. Il sera notamment possible de prolonger si nécessaire le contrat de bail ou, si la rénovation des gymnases n'est pas approuvée par le Grand Conseil comme prévu, de résilier les surfaces de manière anticipée.

Le crédit demandé de 2 742 698 francs par an (coûts périodiques) doit permettre de financer la location en deux étapes de surfaces dans le Businesspark (à partir de 2023 : 1 626 307 francs par an, à partir de 2026 : 1 116 391 francs supplémentaires par an). L'autorisation de dépenses est fixée à dix ans et cinq mois, soit jusqu'au 31 août 2033, conformément à la première durée ferme du contrat de location).

Les aménagements locatifs seront planifiés par une entreprise totale sur mandat du canton et réalisés en deux étapes. À cet effet, un crédit est demandé pour couvrir des dépenses uniques de 28 005 000 francs (coût total de 28 200 000 francs, moins les frais d'étude déjà approuvés de 195 000 francs) à la charge de la DTT et des dépenses uniques de 4 720 000 francs à la charge de l'INC pour l'équipement et le mobilier (y c. infrastructure informatique). Le bailleur participera aux frais d'aménagement.

Le projet ne figure pas encore dans le plan d'investissement cantonal. Compte tenu de l'urgence de la location et des aménagements locatifs nécessaires, le Conseil-exécutif a décidé d'intégrer les coûts des aménagements locatifs dans le prochain processus de planification. La prise de décision ne peut pas attendre, car le début de la location ne peut pas être reporté.

L'arrêté ci-joint est soumis au référendum facultatif populaire.

2. Bases légales

- Loi du 27 mars 2007 sur les écoles moyennes (LEM ; RSB 433.12), articles 33, 59 et 64
- Ordonnance du 7 novembre 2007 sur les écoles moyennes (OEM ; RSB 433.121), article 70
- 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, lettre *b*
- 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 Contexte

3.1.1 Évolution démographique

Les quatre gymnases de la région de Berne (Neufeld, Kirchenfeld, Lerbermatt et Hofwil) enregistrent une forte augmentation du nombre d'élèves en raison de la croissance démographique. Pour l'année scolaire 2021/2022, huit nouvelles classes ont été ouvertes. Le plan d'occupation des locaux relatif à l'accroissement des besoins en locaux scolaires à partir de l'année scolaire 2021/2022 (« *Raumkonzept zusätzlicher Schulraumbedarf ab dem Schuljahr 2021/2022* ») de l'Office de l'enseignement secondaire du deuxième degré et de la formation professionnelle (OMP) prévoit la création de 23 classes supplémentaires à partir de l'année scolaire 2025/26. Sur ces 23 classes, seules deux pourront vraisemblablement être hébergées dans les locaux actuels du gymnase Lerbermatt. Il est donc nécessaire de trouver des locaux supplémentaires pour 21 classes. Sur la base des chiffres de 2021, l'évolution du nombre de classes se présente comme suit :

	Année scol. 2020/21	Année scol. 2021/22	Année scol. 2022/23	Année scol. 2023/24	Année scol. 2024/25	Année scol. 2025/26
Gymnase	164	170	174	178	186	186
ECG, y c. maturité prof. pédagogie	21	22	23	23	23	23
Autres (BME, classes se- condaires spéc.)	16	17	15	15	15	15
Total	201	209	212	216	224	224
Classes suppl. par rapp. année préc.		+8	+3	+4	+8	0

Les derniers chiffres relatifs aux ouvertures de classes pour l'année scolaire 2022/2023 laissent supposer que l'augmentation du nombre de classes sera à l'avenir encore plus élevée que ce qui avait été prévu en juillet 2021, ce non seulement en raison de l'évolution démographique, mais aussi des choix de formation et de profession des élèves.

La hausse attendue du nombre de classes ne peut pas être compensée par les agrandissements prévus des gymnases de Hofwil et Neufeld. D'une part, des surfaces supplémentaires sont déjà nécessaires avant même l'achèvement de ces projets, et d'autre part, l'agrandissement du gymnase de Neufeld permet à peine de réduire le déficit en matière de locaux pour les classes actuelles. L'agrandissement du gymnase de Hofwil permettra d'accueillir quatre classes supplémentaires à partir de l'été 2026 au plus tôt.

Les huit classes supplémentaires ouvertes pendant l'année scolaire 2021/2022 ont pu être organisées grâce à des redistributions au sein des gymnases de la région de Berne, mais le manque de locaux dans ces écoles a continué à s'aggraver. Une solution transitoire temporaire a pu être trouvée à la Wankdorffeldstrasse 102 afin de pallier à court terme le manque de surface à partir de l'année scolaire 2022/2023. Cette location existante hébergeait jusqu'à présent la Haute école spécialisée bernoise BFH (Technique et informatique), qui a déménagé à Bienne à l'été 2022. La solution transitoire à la Wankdorffeldstrasse n'est disponible que jusqu'à fin 2024 au plus tard en raison des intentions de développement du propriétaire et n'offre pas de potentiel suffisant en matière de surface.

Il est donc nécessaire de disposer, à partir de l'année scolaire 2024/2025, de surfaces supplémentaires suffisantes pouvant être utilisées sur le long terme, car les classes supplémentaires ne pourront plus être accueillies dans les bâtiments cantonaux existants des quatre gymnases de Berne. Le processus de recherche d'un cinquième site gymnasial a été lancé par l'Office des immeubles et des constructions (OIC), en collaboration avec l'Office de l'enseignement secondaire du deuxième degré et de la formation (OMP). D'ici à la réalisation d'un cinquième site, le Businesspark Liebefeld offrira une solution satellite utilisable à long terme pour les différents sites principaux des gymnases de Neufeld, Kirchenfeld, Lerbermatt et Hofwil, avec un programme d'occupation des locaux harmonisé (cf. ill. 1).

La surface visée nécessaire selon la réglementation des locaux relative aux écoles moyennes s'élève pour 21 classes à environ 6000 m² SUP (sans les salles de sport), soit la surface d'un nouveau complexe scolaire. Étant donné qu'aucun autre bâtiment cantonal de la région de Berne ne dispose d'une telle surface ou d'un terrain permettant d'accueillir une nouvelle construction ou des locaux provisoires, les besoins en surface futurs ne pourront être couverts que par une location.

1^{re} étape – surfaces suppl. nécessaires pour des raisons démographiques	Réglementation		Businesspark	
Description	m² SUP visés	Nombre pièces	m² SUP actuels	Nombre pièces
Enseignement neutre, y c. TIC	1866	17	1681	22
Sciences naturelles	1102	9	937	9
Arts visuels	510	2	214	2
Musique	302	2	207	2
Bureau de formation	-		-	
Aula	268		-	
Sport	2217	3	-	
Espace collectif	410		476	
Direction de l'école / administration	150		21	
Corps enseignant	379		273	
Conciergerie	544		125	
Surface utile secondaire	94		-	
Ascenseur / salle de serveurs	-		-	
Surface spécifique à l'école	312		-	
Total	8153	33		
Total, sauf sport	5936	30	3934	35

Ill. 1 : Comparaison entre les surfaces nécessaires pour 21 classes selon la réglementation des locaux relative aux écoles moyennes et les surfaces de location du Businesspark Liebefeld.

Il est prévu de mettre à disposition 35 salles de classe pour les 21 classes. Outre les salles de classe classiques, le bâtiment disposera également de 19 salles d'étude et de répétition (deux salles de travail

de groupe, deux salles de répétition pour la musique, cinq salles de matériel [locaux d'entreposage pour les salles spéciales de biologie, chimie et physique] ainsi que dix autres salles de travail de groupe).

Étant donné que la location du Businesspark constitue une solution transitoire, les types de surfaces nécessaires ont été réduits à leur minimum afin d'optimiser les coûts. Les quelque 4000 m² SUP dans le Businesspark permettent de réaliser tous les espaces nécessaires à l'exploitation d'une école satellite. La mise en place d'une solution autonome durable (construction d'un gymnase complet) nécessiterait par conséquent des surfaces supplémentaires (aula, cantine, surfaces de préparation, surfaces administratives et surfaces de stockage).

L'Office des immeubles et des constructions est en contact avec la Ville de Berne afin de couvrir les besoins futurs en matière de salle de sport. Les deux salles de sport triples de Weissenstein se trouvent à une courte distance à pied du Businesspark Liebefeld. Il existe également la possibilité d'utiliser les deux salles de sport sur le site cantonal du Marzili, de construire une salle de sport triple sur le site du Gaswerk et d'utiliser la salle de sport de l'École d'arts visuels Berne (SfGBBS) au Talweg 12 dans le quartier de la Lorraine.

3.1.2 **Rénovation de gymnases (réaffectation provisoire)**

Le Businesspark offre également une surface utile supplémentaire d'environ 4000 m², qui pourra être mise à la disposition des gymnases de Neufeld et Kirchenfeld pendant leur rénovation prévue entre 2026 et 2034, en plus de l'emplacement provisoire dans l'immeuble cantonal à la Schänzlihalde 31 (SfGBBS). Cela permettra ainsi de couvrir la totalité des besoins en surface (environ 14 000 m²) pendant la rénovation du gymnase de Neufeld et suffira également, en l'état actuel des choses, à couvrir les besoins en surface pendant la rénovation du gymnase de Kirchenfeld.

	2 ^e étape – surface restante nécessaire pour la réaffectation provisoire		
Surface nécessaire	actuelle gym. Neufeld	prévue Businesspark	prévue Schänzlihalde 31
Surface utile	14 000 m ²	4000 m ²	env. 10 000 m ²

III. 2 : Comparaison entre la surface actuelle et la surface visée pour le gymnase de Neufeld et la réaffectation provisoire à la Schänzlihalde 31 avec location du Businesspark Liebefeld.

3.2 **Objet loué**

De nombreux objets ont été examinés en vue d'une location. Des surfaces à louer suffisamment grandes et rapidement disponibles ont pu être trouvées dans le Businesspark à Liebefeld.

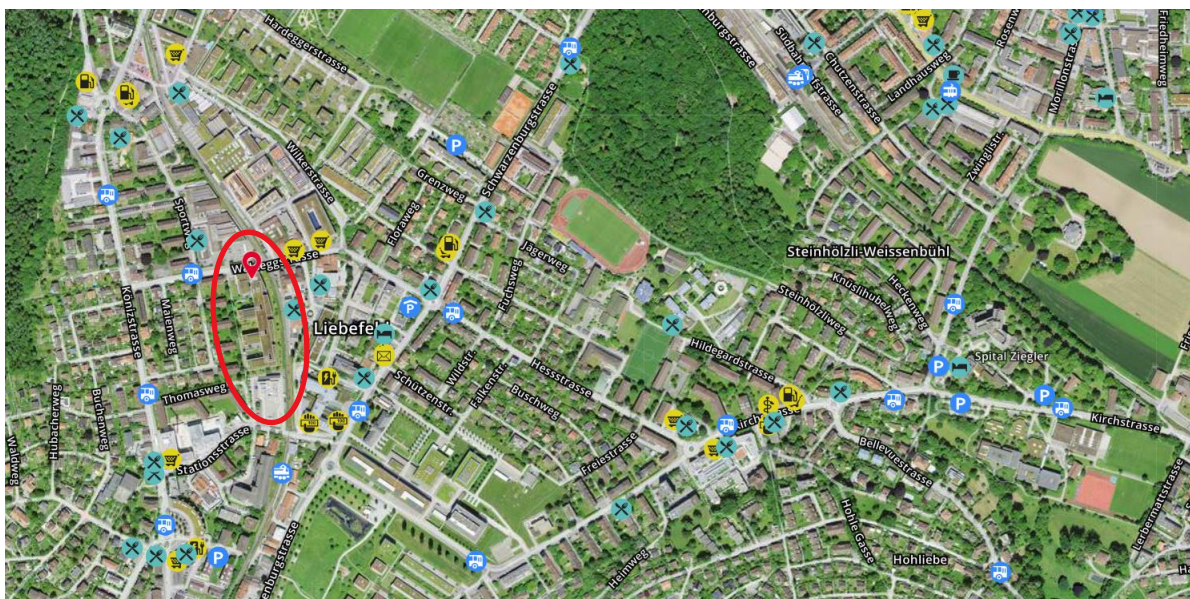
Le Businesspark Liebefeld à la Waldeggstrasse 51/51a abritait autrefois les locaux de Swisscom. Utilisé comme immeuble d'exploitation, le bâtiment a été construit en 2006 selon les besoins de l'ancienne utilisatrice. Il dispose par conséquent d'une bonne infrastructure. Il bénéficie ainsi d'un restaurant pour le personnel entièrement équipé, qui sera à l'avenir exploité par un prestataire tiers sur mandat du propriétaire de l'immeuble. L'objet loué dispose en outre d'installations sanitaires suffisantes pour le fonctionnement de l'école, ainsi que d'un grand parking à vélos dans le garage, avec un nombre de places de stationnement suffisant pour l'exploitation du gymnase.

L'aménagement actuel peut être repris et être adapté facilement aux besoins des gymnases grâce à la structure flexible du bâtiment.



III. 3 : Le Business-Park Liebefeld à la Waldeggstrasse 51/51a

Le Businesspark bénéficie d'une situation centrale dans le quartier de Liebefeld entre Berne et Köniz. Le site est très facilement accessible en transports publics (train S6 et bus n^{os} 10/17/29) et est situé à proximité du gymnase de Lerbermatt. L'emplacement du bâtiment est ainsi idéal pour des locaux de gymnase complémentaires.



III. 4 : Site du Businesspark entouré en rouge, délimité en haut par le site du Vidmar et en bas par la gare de Liebefeld

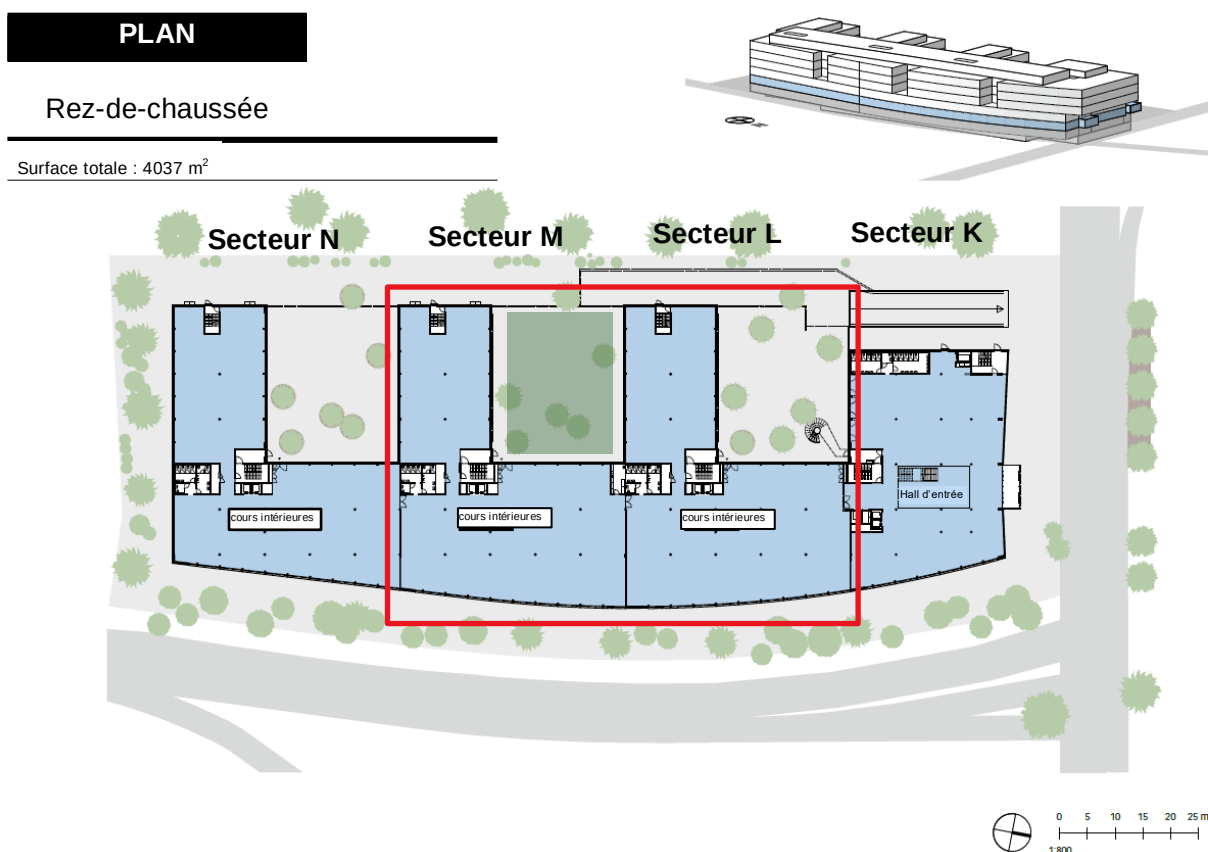
L'immeuble est aujourd'hui en grande partie inoccupé et fait l'objet d'un processus de location et de développement. Les secteurs M et L au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ainsi que le secteur L du 2^e au 4^e étages seront mis à la disposition de l'enseignement gymnasial (cf. plan ci-après). Le secteur N accueillera des appartements. Les surfaces restantes (attique compris) seront mises à la disposition d'autres locataires, la priorité étant accordée à des bureaux.

Le secteur K (construction en saillie) accueille au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage le restaurant du personnel avec cafétéria, qui pourra à l'avenir être utilisé par tous les locataires et par des externes. Les deux sous-sols disposent de suffisamment d'espace pour des places d'entreposage ainsi que des places de parking et de stationnement pour les vélos. L'agencement en « L » des différents secteurs forme à l'extérieur du bâtiment trois cours intérieures, dont une sera mise exclusivement à la disposition des élèves et du corps enseignant comme zone de pause et de détente.

Une surface au plancher de 5583 m² (y c. surfaces annexes comme les toilettes, les locaux techniques et les aires de circulation) sera louée au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage (secteurs M et L). Selon la planification actuelle, il est prévu d'y aménager 22 salles de classe (y c. salles de travaux pratiques) ainsi que douze salles de travaux en groupe, cinq salles de matériel pour les salles de classe spéciales (biologie, chimie, physique) ainsi que deux salles de répétition pour la musique. Dix salles seront mises à disposition pour le personnel enseignant, le service de conciergerie et l'administration.

Pour la deuxième étape (surface supplémentaire pour la réaffectation provisoire), une surface de 4065 m² sera louée du 2^e au 4^e étage (secteur M). Cela permettra de créer 25 salles de classe (y c. salles de travaux pratiques), six salles de travaux en groupe, six salles de matériel et trois salles de préparation). Onze salles complémentaires seront en outre mises à disposition pour le personnel enseignant et le service de conciergerie. Des modifications du plan d'occupation des locaux sont possibles, notamment en raison d'éventuelles charges imposées dans le cadre de la procédure d'octroi du permis de construire.

La location des surfaces pour les deux étapes est économique, car l'acquisition de l'infrastructure de base nécessaire au fonctionnement d'une école est onéreuse. Cela permet également d'assurer aujourd'hui déjà l'ensemble des surfaces nécessaires sur un site bénéficiant d'un emplacement attrayant et prisé.



III. 5 : Plan schématique du Businesspark, Liebfeld

Légende / remarques :

- Surface louée pour l'enseignement gymnasial au rez-de-chaussée et 1^{er} étage, secteurs M + L (1^{re} étape) ainsi qu'aux 2^e, 3^e et 4^e étages, secteur M (2^e étape)
- Utilisation commune de la cantine et autres places assises dans le secteur K
- Cour intérieure entre les secteurs M et L avec places assises comme espace extérieur (usage exclusif pour le gymnase)
- Logements dans le secteur N

En plus des bureaux et des locaux scolaires, une surface de stockage de 190 m² sera louée au sous-sol et utilisée comme parking à vélos. Il est en outre prévu de louer pour l'exploitation de l'école dix places de stationnement intérieures par contrat de bail ; le montant est déjà inclus dans les coûts totaux.

La question d'un éventuel achat de l'immeuble par le canton avait été abordée avec le propriétaire. Ce dernier a toutefois répondu par la négative.

3.3 Loyer et conformité au prix du marché

Le prix de location du Businesspark Liebefeld, qui s'élève à 220 francs/m², correspond au prix du marché pour un objet disposant d'une infrastructure supérieure à la moyenne et d'un bon niveau d'aménagement. Les charges annuelles s'élèvent à 35 francs/m², soit une valeur usuelle pour un bâtiment de cette taille.

L'estimation de la valeur de marché, effectuée avec le système IMBAS de la société Fahrländer Partner, considère un prix de location au mètre carré de 212 francs comme usuel pour un bureau complètement aménagé. Lors de l'évaluation des objets, aucun autre bâtiment adapté bénéficiant d'une surface d'au moins 5000 m² n'était disponible sur le marché en ville de Berne ou dans les environs à des conditions de location plus avantageuses. Compte tenu de l'infrastructure à mettre en place, la répartition des locaux scolaires nécessaires sur plusieurs sites plus petits n'est pas économique et nuit au bon fonctionnement de l'école. Le Businesspark Liebefeld offre la meilleure solution de location quant à la situation, à la surface disponible et au prix du loyer.

Le loyer pour la surface de stockage au sous-sol de 190 m² (parking à vélos) est de 90 francs/m², auxquels s'ajoutent les charges de 25/m². Une réserve de 16 800 francs (dix places de stationnement intérieures à 140 francs) par contrat de bail distinct est prévue dans l'autorisation de dépenses pour la location des places de stationnement intérieures nécessaires à l'exploitation.

Durant la première étape, le bâtiment pourra être loué gratuitement pendant trois mois à partir du début de la location (début du bail le 1^{er} avril 2023, loyer dû à partir du 1^{er} juillet 2023 et pendant quatre mois durant la deuxième étape (début du bail le 1^{er} janvier 2026, loyer dû à partir du 1^{er} mai 2026).

Les locations de cet immeuble font l'objet d'une option d'imposition (soumission volontaire à la TVA). Les conditions de location susmentionnées s'entendent hors TVA de 7,7 %.

3.4 Durée de la location

3.4.1 1^{re} étape : croissance démographique des gymnases de Berne

Les surfaces au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage (secteurs M et L) seront louées à partir du 1^{er} avril 2023 pour une première durée ferme de dix ans et cinq mois, soit jusqu'au 31 août 2033. À l'issue de cette période, deux droits d'option pour une prolongation de la durée du bail de cinq ans chacune sont prévus, et ce aux mêmes conditions. Si le locataire ne fait pas valoir ces options, le bail prend fin le 31 août 2033.

3.4.2 2^e étape : réaffectation provisoire du gymnase de Neufeld

Les surfaces du 2^e au 4^e étages (secteur M) seront occupées à partir du 1^{er} janvier 2026 pendant la rénovation du gymnase de Neufeld. Le canton doit indiquer au bailleur d'ici le 30 juin 2025 s'il fait valoir l'option sur les surfaces supplémentaires pour la réaffectation provisoire. Le contrat de bail est conclu pour huit ans et huit mois, jusqu'au 31 août 2033. Si, une fois la rénovation du gymnase de Neufeld terminée, le canton n'a pas besoin de ces surfaces pour une nouvelle affectation, il a la possibilité de résilier le contrat de bail au 31 août 2029. S'il ne fait pas usage de cette possibilité de résiliation, les droits d'option s'appliquent de la même manière que pour la première étape. À l'issue de la période contractuelle fixe, le locataire dispose de deux droits d'option pour une prolongation de la durée du bail de cinq ans chacune, et ce aux mêmes conditions.

3.5 Autres accords financiers

Le contrat de bail prévoit d'autres accords financiers en plus du loyer :

- Le bailleur réserve des surfaces contiguës pour le canton jusqu'au début du contrat de bail le 1^{er} avril 2023 et renonce à les louer entièrement ou partiellement à des tiers. La perte de recettes locatives qui en résulte est indemnisée par un versement forfaitaire de 300 000 francs payable d'avance, à titre de frais de réservation. Ce montant sera déduit du loyer net au début de la location de la deuxième étape pendant trois années complètes.
- Un droit de résiliation anticipé unilatéral est octroyé au locataire si le permis de construire n'est pas délivré au 16 décembre 2023. Dans ce cas, le canton peut résilier le contrat de bail au 31 décembre 2023. Outre les frais de loyers en cours, une pénalité de 993 000 francs devra être versée au bailleur.
- Le bailleur s'engage contractuellement à réserver à partir du 1^{er} janvier 2026 des surfaces pour la deuxième étape (réaffectation provisoire). Cette garantie implique des risques de vacance locative et de perte de loyers pour le bailleur. Par conséquent, si le canton n'exerce pas l'option de réalisation de la deuxième étape d'ici au 1^{er} juillet 2025, il devra verser une pénalité de 2 910 000 francs au bailleur. Cette dernière est réduite proportionnellement (1 940 000 francs, respectivement 970 000 francs) si le canton fait valoir les possibilités de résiliation au 31 août 2029, respectivement au 31 août 2030. Si les surfaces peuvent être louées provisoirement par le bailleur jusqu'à ce que le canton en ait besoin, la pénalité est en outre réduite proportionnellement à la durée d'occupation. Par ailleurs, le canton est libre d'utiliser les surfaces plus tôt et de les affecter à une autre utilisation jusqu'à la mise en service des locaux destinés aux gymnases.
- Dans le cadre des négociations sur le contrat de bail, il a été convenu que le propriétaire participe à hauteur de 1,5 million de francs aux frais de transformation des bureaux en locaux scolaires (850 000 francs pour la première étape d'aménagement et 650 000 francs pour la deuxième étape) en contrepartie de la conclusion d'un contrat de bail de plusieurs années.

3.6 Aménagements locatifs

Les surfaces seront louées entièrement aménagées ; l'aménagement actuel est conçu pour une activité de bureau. Les travaux d'adaptation en vue de répondre aux exigences d'une exploitation gymnasiale seront réalisés par le canton.

Les aménagements locatifs visent notamment à restructurer les locaux en fonction des besoins spécifiques de l'école et adapter les systèmes de ventilation et de climatisation ainsi que les installations électriques nécessaires à la nouvelle situation. En outre, les aménagements intérieurs doivent être adaptés afin de répondre aux exigences liées aux activités de l'école. La moquette dans les salles de sciences naturelles et d'arts visuels doit par exemple être remplacée par un revêtement adapté à l'enseignement. Les coûts sont estimés à 17,15 millions de francs pour la première étape et à 11,05 millions de francs pour la deuxième étape. Tous les aménagements effectués deviennent automatiquement la propriété du bailleur à l'expiration du bail. L'infrastructure spécifique à l'école fait l'objet d'une obligation de déconstruction, estimée à 50 francs/m².

Étant donné que selon la planification actuelle, les aménagements doivent être utilisés pendant dix ans, les équipements dans des objets loués à des tiers seront également amortis sur la durée ferme de dix ans définie contractuellement. À la fin de la première durée ferme, il n'y aura pas de valeur résiduelle.

Une entreprise totale sera mandatée pour l'étude de projet et la réalisation des aménagements locatifs.

3.7 Rentabilité

La rentabilité de la location a été évaluée avec la méthode de la valeur actuelle sur une période de 20 ans pour la première étape et de 18 ans pour la deuxième. L'analyse a montré qu'une location dans le Businesspark Liebefeld était plus économique qu'une hypothétique construction entièrement nouvelle, et ce tant pour les deux étapes séparément que globalement. En effet, la location du Businesspark pour la première étape (croissance démographique) est chiffrée à 37,8 millions de francs, alors qu'une nouvelle construction reviendrait à 38,7 millions de francs. Pour la deuxième étape (surface restante pour la réaffectation provisoire), la location du Businesspark s'élève à 24,8 millions de francs, tandis qu'une nouvelle construction s'élèverait à 30,3 millions de francs. La solution globale pour les deux étapes génère par ailleurs des synergies qui peuvent être exploitées.

Outre les considérations purement financières, il faut également de tenir compte du fait que les surfaces pour la première étape doivent être disponibles rapidement (pour l'année scolaire 2024/2025) et que le canton ne dispose actuellement d'aucun bien-fonds approprié pour une nouvelle construction.

3.8 Équipement spécifique à l'utilisation (à la charge de l'INC)

Pour la première étape, l'équipement des nouveaux locaux en mobilier et l'installation liée sont à la charge de l'INC. Compte tenu de la brièveté de l'échéance du projet due à la nécessité de trouver urgemment des locaux scolaires supplémentaires, les frais d'équipement n'ont pas pu être pris en compte suffisamment tôt dans la planification financière de l'INC. Ils seront inclus dans le prochain processus de planification financière.

Les frais d'équipement pour la deuxième étape ne peuvent être estimés que grossièrement, en partant du principe que l'ensemble de l'équipement devra à nouveau être acheté. Dans le cadre du projet de rénovation et d'agrandissement du gymnase de Neufeld, il faudra vérifier si cela est effectivement nécessaire ou si une partie du mobilier du site actuel pourra être réutilisé sur le site provisoire du Businesspark Liebefeld. Les coûts seront prévus dans la planification financière de l'INC. Les frais de déménagement sont inclus dans le crédit de réalisation du projet de rénovation et d'agrandissement du gymnase de Neufeld.

3.9 Inscription des moyens dans le plan d'investissement intégré

La présente affaire ne figure pas dans la priorisation des bâtiments et n'est par conséquent pas encore prévue dans le plan d'investissement intégré (PII). Les besoins et la solution proposée aujourd'hui n'étaient pas encore suffisamment concrets lors de l'élaboration du PII 2023-2032. En raison de l'urgence de la location, le Conseil-exécutif a décidé d'intégrer les coûts des aménagements locatifs dans le prochain processus de planification. La décision ne peut pas attendre les journées de réflexion sur la politique financière du Conseil-exécutif.

En raison de contraintes extérieures, la location doit impérativement débiter à la date prévue et nécessite de garantir le financement à temps, y compris des investissements liés. Les gymnases cantonaux sont confrontés aujourd'hui à un important déficit de surface et ne peuvent plus être davantage densifiés. La réalisation d'une nouvelle construction, qui peut être planifiée et financée selon le régime ordinaire, n'est pas possible, d'autant qu'aucun bien-fonds adapté n'est disponible actuellement. La location est par conséquent la seule solution réalisable à court terme. Cela permet de détendre quelque peu la situation et de commencer la planification à long terme d'un cinquième site gymnasial. Le Businesspark Liebefeld offre des surfaces dans un objet adapté bénéficiant d'un emplacement attrayant, qui peut être exploité de manière économique et qui, en plus d'accueillir les classes supplémentaires, pourra également être utilisé pendant la rénovation des gymnases de Neufeld et Kirchenfeld.

3.10 Alternatives et conséquences en cas d'abandon du projet

Les bâtiments cantonaux des gymnases de Neufeld, Kirchenfeld, Lerbermatt et Hofwil ne permettront plus de faire face aux importants besoins en surfaces supplémentaires dans les années à venir. Les autres bâtiments cantonaux dans la région de Berne ne disposent eux non plus pas de surfaces disponibles de cette ampleur. Il n'y a actuellement aucune autre solution à la location du Businesspark à Liebefeld.

Si le présent projet n'est pas approuvé, le mandat de prestations pour l'enseignement secondaire ne pourra plus être mis en œuvre dans les 21 classes supplémentaires. Étant donné que les écoles de Berthoud, Bienne et Thoune ne disposent elles non plus d'aucune réserve de locaux, la suppression du libre choix de l'établissement pour les écoles moyennes prévu par la loi ne serait pas non plus une solution pour compenser une telle augmentation du nombre de classes au niveau suprarégional.

4. Répercussions sur les finances et le personnel

4.1 Aperçu des dépenses périodiques à la charge de la DTT

Niveau des prix : le loyer net se base sur l'indice suisse des prix à la consommation de l'Office fédéral de la statistique au moment de l'entrée en vigueur du contrat (phase 1, état au 31 mai 2022, base décembre 2015 = 100 points).

Le loyer peut, douze mois après le début de la location, être adapté chaque année à l'indice suisse des prix à la consommation actuel. Le renchérissement du loyer est intégralement imputé.

Loyer annuel, 1^{re} étape	CHF	1 626 307
dont :		
Loyer, places de stationnement intérieures et TVA comprises	CHF	1 399 566
charges, TVA comprise	CHF	226 741
Loyer annuel, 2^e étape	CHF	1 116 391
dont :		
Loyer de la 2 ^e étape, TVA comprise	CHF	963 161
Charges, TVA comprise	CHF	153 230
Loyer total à partir de la 2^e étape	CHF	2 742 698
Montant déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon les articles 47 LFP et 147, alinéa 3 OFP	CHF	2 742 698

Le paiement anticipé de 300 000 francs pour la première étape, déjà approuvé par la DTT le 7 juillet 2022, sera déduit du loyer net au début de la location de la 2^e étape pendant les trois premières années. Si le canton devait renoncer à la location, le montant reviendrait au bailleur à titre d'émolument de réservation.

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

Le présent arrêté 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 le bailleur pendant la procédure d'autorisation de dépenses en cours conformément au droit du bail. Le canton, en signant le contrat de bail, accepte les clauses d'adaptation qui y figurent généralement de nos jours.

Le contrat de bail est conclu pour dix ans et cinq mois, soit jusqu'à la fin de l'année scolaire en août 2033. L'autorisation pour les dépenses périodiques est donc accordée pour une durée plus longue que la durée maximale usuelle de dix ans prévue par l'article 154a OFP. Elle est limitée au 31 août 2033.

4.2 Dépenses uniques pour les aménagements locatifs et l'équipement

Niveau des prix : octobre 2022 ; indice des prix de la construction de l'Espace Mittelland :134,7 points.

Coûts totaux (y c. réserves de 13 %)	CHF	28 200 000
dont :		
Aménagement 1 ^{re} étape	CHF	17 150 000
Aménagement locatif	CHF	16 770 000
Provision pour la déconstruction	CHF	280 000
Controlling & assurance-qualité (mandat de tiers)	CHF	100 000
Aménagement 2 ^e étape	CHF	11 050 000
Aménagement locatif	CHF	10 730 000
Provision pour la déconstruction	CHF	220 000
Controlling & assurance-qualité (mandat de tiers)	CHF	100 000
Coûts totaux	CHF	28 200 000
moins le crédit d'étude déjà approuvé	– CHF	195 000
Autorisation de dépenses de la DTT du 7 juillet 2022		
Dépenses uniques à approuver, à la charge de la DTT	CHF	28 005 000
Équipement et mobilier	CHF	4 720 000
dont :		
Équipement 1 ^{re} étape	CHF	3 000 000
Mobilier	CHF	2 500 000
Informatique	CHF	500 000
Équipement 2 ^e étape	CHF	1 720 000
Mobilier	CHF	1 400 000
Informatique	CHF	320 000
Dépenses uniques à approuver, à la charge de l'INC	CHF	4 720 000
Total des dépenses uniques à approuver	CHF	32 725 000

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

Le présent arrêté autorise les coûts supplémentaires liés au renchérissement (art. 151 OFP).

Le montant du crédit pour les aménagements locatifs inclut, conformément à la directive concernant les projets de transformation, des réserves à hauteur d'environ 13 %.

Les aménagements locatifs sont soumis à une obligation de déconstruction. Les coûts totaux pour les aménagements locatifs comprennent par conséquent des provisions à hauteur de 280 000 francs pour la première étape et de 220 000 francs pour la deuxième étape.

4.3 Dépenses à approuver et montant déterminant du crédit

Dépenses périodiques jusqu'à fin 2025	CHF	1 626 307
Dépenses périodiques supplémentaires à partir de 2026	CHF	1 116 391
Les dépenses périodiques annuelles maximales constituent le montant déterminant en matière d'autorisation de dépenses.	CHF	2 742 698
Dépenses uniques (DTT et INC)	CHF	32 725 000

Les dépenses nouvelles et les dépenses uniques relèvent de la compétence du Grand Conseil.

4.4 Financement

Il s'agit d'un crédit d'engagement au sens de l'article 50 LFP, qui sera relayé par les paiements prévus au chiffre 4 du projet d'arrêté.

4.5 Coûts d'investissement et écart par rapport au plan cantonal d'investissement intégré

Les coûts totaux pour l'aménagement locatif (hors TIC et ameublement) sont estimés à 28,8 millions de francs, mais le bailleur s'est déclaré prêt à participer aux coûts à hauteur de 1,5 million de francs. Aucun investissement pour l'aménagement locatif n'est prévu dans le PII.

Les investissements prévus à partir de 2024 seront inscrits dans le PII 2024-2033. Les investissements nécessaires en 2023 seront compensés.

4.6 Répercussions sur le personnel et coûts induits

La croissance démographique entraîne une augmentation du nombre de classes et, par conséquent, une hausse des effectifs du corps enseignant ainsi que des frais liés aux traitements. Il ne s'agit toutefois pas d'une conséquence de la mise en place du site supplémentaire. Concernant les répercussions de l'utilisation commune de salles de classe par plusieurs gymnases sur l'organisation scolaire ainsi que sur la direction sur place en matière de gestion des responsabilités, des premières expériences ont été réalisées à la Wankdorffeldstrasse depuis le début de l'année scolaire 2022/2023. Les enseignements tirés seront intégrés à l'organisation de l'exploitation du Businesspark. L'organisation concrète devra encore être définie par les gymnases concernés. Ce qui est certain, c'est que la présence sur place d'une personne de la direction de l'école, du service de conciergerie/nettoyage ainsi que de l'administration est indispensable pour assurer le bon fonctionnement de l'école et des processus d'exploitation. En revanche, l'aménagement de l'espace dans le Businesspark n'aura guère d'influence sur l'organisation future de l'exploitation, car selon la planification actuelle, les salles de classe ne diffèrent que légèrement des exigences figurant dans la réglementation des locaux.

Les locaux scolaires et classes supplémentaires occasionnent une hausse des coûts pour le service de conciergerie et l'administration. Les effectifs du service de conciergerie et de nettoyage doivent être augmentés de 3,10 postes équivalent plein temps. Par ailleurs, les classes supplémentaires nécessitent des ressources supplémentaires à hauteur de 2,3 postes équivalent plein temps dans les domaines administratif et informatique. Une demande d'augmentation du plan des postes au 1^{er} janvier 2024 sera soumise via le processus ordinaire.

4.7 Informations sur les investissements préservant la valeur et ceux générant une plus-value, sur la durée d'utilisation et sur les amortissements

Les informations figurent dans l'annexe « Complément d'information sur l'autorisation de dépenses ».

5. Calendrier

1^{re} étape	Surface suppl. nécessaire pour des raisons démographiques	
	Début prévu des travaux de transformation	octobre 2023
	Mise en service	juillet 2024
2^e étape	Surface restante nécessaire pour la rénovation du gymnase de Neufeld	
	Début des travaux de transformation	octobre 2025
	Mise en service	juillet 2026

6. Proposition

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

Annexe

- Projet d'arrêté

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

- Contrat de bail
- Devis