



Rapport

Date de la séance du CE : 25 novembre 2020
Direction : Direction des travaux publics et des transports
N° d'affaire : 2020.BVD.2486
Classification : Non classifié

Stettlen, Bernapark, Ecole d'arts visuels de Berne, location de locaux provisoires

Table des matières

1.	Synthèse	2
2.	Bases légales	2
3.	Description de l'affaire/du projet	3
3.1	Rappel	3
3.2	Objet locatif	3
3.3	Loyer et amortissement de l'aménagement intérieur par le bailleur	5
3.4	Economicité	6
3.5	Alternatives et conséquences en cas de refus	6
4.	Répercussions financières et répercussions sur le personnel	7
4.1	Récapitulatif des dépenses périodiques	7
4.2	Récapitulatif des dépenses uniques	7
4.3	Financement	8
5.	Proposition	8

1. Synthèse

Au cours de la session d'automne 2020, le Grand Conseil a approuvé le crédit destiné à l'étude de projet de rénovation du bâtiment de la Schänzlihalde 31, utilisé par l'Ecole d'arts visuels. Pendant la rénovation, l'Ecole d'arts visuels doit quitter les locaux qu'elle y occupe. Elle sera hébergée au Bernapark à Stettlen/Deisswil durant les travaux, soit de 2024 à 2026. Elle louera des locaux dans différents bâtiments pour une surface totale de 14 345 m². Les aménagements intérieurs nécessaires seront réalisés par le bailleur et amortis en partie par le canton sous forme de paiements mensuels en supplément du loyer pour les locaux bruts.

Il est plus simple et plus économique de déménager l'école au Bernapark que de la transférer dans des conteneurs provisoires. Le Bernapark possède en outre un fort potentiel d'affectations alternatives d'utilisation flexible et multiple. C'est pour pouvoir utiliser ce potentiel pour d'autres rénovations futures d'établissements de formation qu'une location à long terme est visée. Le bail doit donc être conclu pour une première durée ferme de 6 ans et 1 mois, soit jusqu'au 31 janvier 2030. Dans un premier temps toutefois, seules la solution provisoire pour l'Ecole d'arts visuels ou les dépenses périodiques pour la location et l'amortissement jusqu'au 31 juillet 2026 feront l'objet d'une demande. Du point de vue contractuel, le canton se voit accorder un droit de résiliation pour le cas où le bail doit prendre fin en 2026 après la rénovation de la Schänzlihalde 31 et si aucuns moyens financiers ne sont prévus pour la poursuite de l'utilisation du Bernapark. Le canton s'acquitterait alors du solde de l'amortissement par un paiement unique prédéfini, lequel est déjà requis dans le présent crédit. Quant à la poursuite de l'utilisation du Bernapark, le Grand Conseil prendra une décision séparée dans le cadre des futurs projets de rénovation. L'utilisation multiple des affectations alternatives telle que prévue augmente la rentabilité de cette solution. Cette dernière est toutefois déjà intéressante pour l'Ecole d'arts visuels en cas d'utilisation unique à durée limitée.

Le crédit demandé pour les dépenses périodiques de 3 265 420 francs, représentant les loyers et l'amortissement de l'aménagement intérieur par le bailleur, ainsi que les dépenses uniques pour un montant de 3 100 000 francs affectés au déménagement et à l'éventuelle indemnité de sortie (amortissement partiel de l'aménagement intérieur) doit permettre de financer l'hébergement de l'Ecole d'arts visuels au Bernapark jusqu'au 31 juillet 2026.

L'arrêté est soumis au référendum facultatif.

2. Bases légales

- Loi du 14 juin 2005 sur la formation professionnelle, la formation continue et l'orientation professionnelle (LFOP ; RSB 435.11), article 51
- 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
- Loi du 20 juin 1995 sur l'organisation du Conseil-exécutif et de l'administration (LOCA ; RSB 152.01), article 33
- Ordonnance du 18 octobre 1995 sur l'organisation et les tâches de la Direction des travaux publics et des transports (OO DTT ; RSB 152.221.191), article 14
- Loi du 26 mars 2002 sur le pilotage des finances et des prestations (LFP ; RSB 620.0), articles 42 ss
- Ordonnance du 3 décembre 2003 sur le pilotage des finances et des prestations (OFP ; RSB 621.1), articles 136 ss

3. Description de l'affaire/du projet

3.1 Rappel

Le bâtiment de l'Ecole d'arts visuels à la Schänzlihalde 31 à Berne est arrivé au terme de sa durée d'utilisation et nécessite une rénovation complète. Le crédit d'engagement pour l'étude de projet a été approuvé par le Grand Conseil lors de la session d'automne 2020. La rénovation du bâtiment requiert la délocalisation de l'école.

L'hébergement de l'école pendant la durée des travaux a été étudié en plusieurs variantes, notamment des locaux provisoires classiques, type conteneurs, sur divers sites possibles. Or l'école est située en centre-ville et la densité du quartier n'offre pas suffisamment d'espace pour des conteneurs sur le site de la Schänzlihalde. Il a donc été envisagé d'héberger l'école dans un bâtiment ou un site existant suffisamment grand et offrant des possibilités d'aménagement flexibles. Une répartition de l'école sur plusieurs sites n'a, en revanche, pas été examinée plus avant car elle impliquerait des restrictions d'exploitation et des dépenses supplémentaires.

Les investigations n'ont pas permis de trouver de site libre bien desservi pour un hébergement provisoire et ayant la taille nécessaire, ni non plus de surfaces disponibles dans les immeubles appartenant au canton. La location de locaux est donc devenue une évidence.

L'offre de grandes surfaces à louer à Berne et environs est limitée. Le site finalement sélectionné est le Bernapark, qui offre de manière très flexible la surface nécessaire pour l'Ecole d'arts visuels.

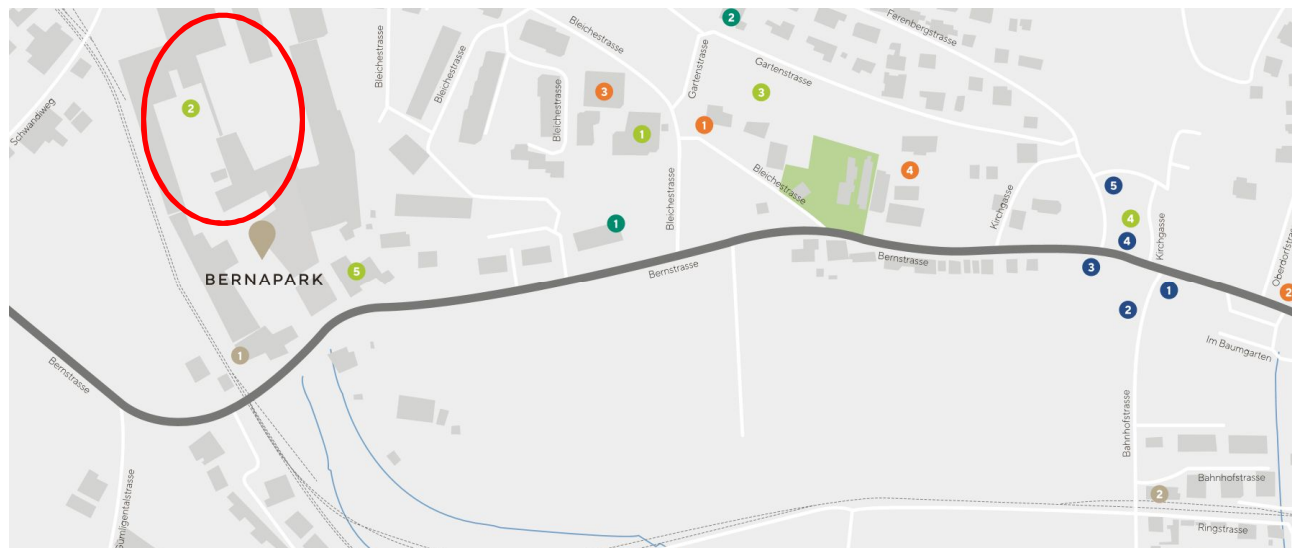
D'après la Stratégie des locaux scolaires 2030 de l'Office des écoles moyennes et de la formation professionnelle, le besoin en surfaces de l'Ecole d'arts visuels devrait augmenter. L'évolution démographique montre à moyen terme une augmentation du nombre de jeunes ayant terminé leur scolarité, notamment en zone urbaine. L'Ecole d'arts visuels proposant des filières professionnelles porteuses d'avenir et fortement demandées, il faut tabler sur une hausse du nombre d'élèves. Par conséquent, à moyen terme, le bâtiment central à la Schänzlihalde 31 devra être doté d'un second site, à savoir la halle à toiture en dents de scie (ci-après Shedhalle) située dans le quartier de la Lorraine, étant donné que ce bâtiment deviendra vacant suite au déménagement du lycée technique de Berne (TF Bern) pour Berthoud. L'hébergement de l'Ecole d'arts visuels au Bernapark pour cause de rénovation complète permet de couvrir plus tôt les besoins en surfaces supplémentaires. La concentration prévue des sites sera anticipée et pourrait ainsi permettre de résilier prématurément la location de l'annexe sise à la Seftigenstrasse 14, qui coûte 122 358 francs de loyer par an.

3.2 Objet locatif

Un nouveau quartier prend forme à proximité de la ville de Berne sur le site de l'ancienne fabrique de carton à Deisswil. La société Bernapark AG y gère diverses surfaces de prestations de services pour des bureaux ou des entreprises artisanales et commerciales, ainsi que des projets d'infrastructure dans les domaines de l'art, de la culture et de la santé. Sont aussi prévues des surfaces pour des entreprises de production et de gastronomie ainsi que 173 logements locatifs qui seront prêts dès l'automne 2020. Un grand nombre des bâtiments historiques de l'usine de carton ne seront pas démolis mais transformés et complétés.

Le site est très bien desservi et se trouve à proximité immédiate de la gare RBS. La ligne S7 circule à une cadence au quart d'heure et le trajet entre Berne et Deisswil/Stettlen dure 15 minutes. Le Bernapark se trouve à la périphérie de la localité et il est desservi par plusieurs chemins et pistes cyclables.

Vue d'ensemble du site :



Trafic

- ① Deisswil, Gare trains
- ② Stettlen, Linde bus

Santé

- ① Physiothérapie
- ② Cabinet médical

Commerces/services

- ① Poste
- ② Boucherie
- ③ Boulangerie
- ④ Epicerie
- ⑤ Garage automobile

Ecoles/Enfants

- ① Ecole enfantine
- ② Crèche
- ③ Ecole
- ④ Ecole

Loisirs

- ① Piscine couverte
- ② Salle d'entraînement (snowboard)
- ③ Terrain de sport
- ④ Hôtel
- ⑤ Restauration & hôtellerie

Pour la délocalisation de l'Ecole d'arts visuels pendant la rénovation, des salles de cours seront louées dans différents bâtiments sur le site de Bernapark, pour une surface totale de 14 345 m².

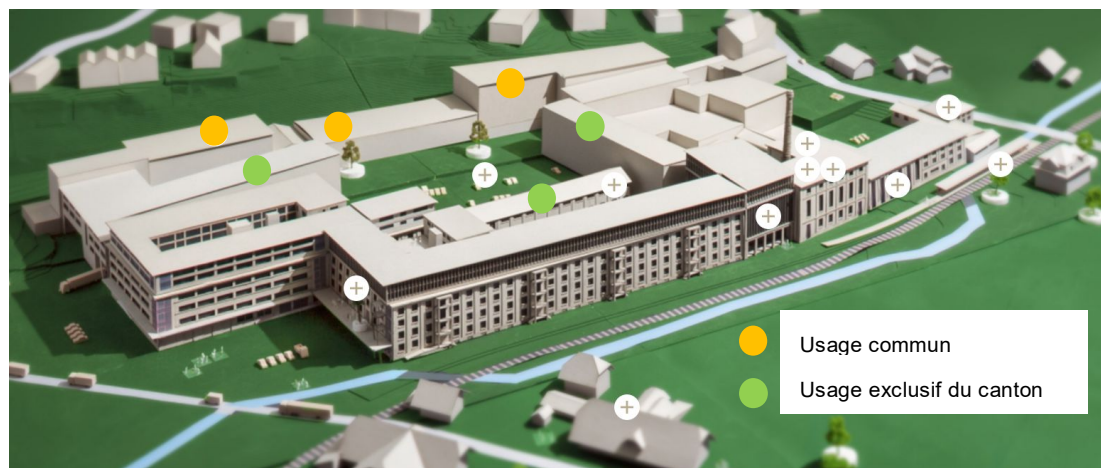
Le besoin en surfaces est déduit du plan d'exploitation de l'école et se compose comme suit :

Sites existants	Surface utile	Sites nécessaires	Surface utile
Schänzlihalde 31 (propriété)	9 340 m ²	Schänzlihalde 31 (propriété)	9 450 m ²
Schwabstrasse 10, Hochschulstrasse 17 et Lorrainestrasse 1 (propriété)	340 m ²	Lorraine Shedhalle y compris besoin supplémentaire (propriété)	2 400 m ²
Seftigenstrasse 14 (location)	550 m ²		
Total existant	10 230 m ²	Total nécessaire	11 850 m ²

Le plan d'exploitation des locaux, dont est déduite la surface nécessaire, ne contenant aucune surface pour des locaux annexes (installations sanitaires p. ex.) ni d'aires de circulation, la surface louée effectivement nécessaire est plus importante que le besoin formulé plus haut. La surface louée a été définie à partir d'une étude de faisabilité par des experts indépendants.

L'usage exclusif tout comme l'usage commun du site par le canton sont réglés dans un contrat. L'aperçu ci-dessous montre les bâtiments qui sont prévus pour les salles de cours.

Aperçu du site de Bernapark :



A l'horizon 2035, le territoire de Berne comptera plusieurs grandes rénovations d'établissement de formation avec le même besoin en locaux provisoires. En effet, les lycées de Neufeld et de Kirchenfeld accusent un besoin urgent de rénovation et les projets en ce sens sont en préparation. Une solution provisoire utilisable plusieurs fois est économiquement plus intéressante que plusieurs solutions isolées.

Le Bernapark recèle un fort potentiel d'affectations alternatives permettant une utilisation durable et flexible. Sa location au-delà des besoins de l'Ecole d'arts visuels a déjà été négociée pour pouvoir utiliser ce potentiel ultérieurement. Le Grand Conseil pourra en temps utile se prononcer séparément sur les rénovations à venir ainsi que sur la poursuite de l'utilisation du Bernapark comme solution provisoire.

3.3 Loyer et amortissement de l'aménagement intérieur par le bailleur

Le bail est conclu dans un premier temps pour une durée ferme de 6 ans et 1 mois, à compter du début de la location, soit jusqu'au 31 janvier 2030. Le canton se voit attribuer un droit de résiliation unique et unilatéral pour le 31 juillet 2026, au cas où il n'aurait plus besoin de locaux au Bernapark après l'achèvement de la rénovation de la Schänzlihalde 31. La présente autorisation de dépenses est de ce fait limitée au 31 juillet 2026.

Le canton a le droit de prolonger le contrat au terme de cette durée minimale. Avec les trois options, le contrat peut être prolongé en tout ou en partie, avec un préavis de 6 mois, pour une durée ferme de 1 à 5 ans. Sans résiliation ou sans demande de prolongation, le contrat est renouvelé pour une nouvelle période de 12 mois. Le préavis est de 6 mois à partir du 31 janvier ou du 31 juillet. Il existe en outre la possibilité de résiliations partielles, c'est-à-dire que le canton peut rendre toutes les surfaces ou seulement une partie et garder ainsi une flexibilité maximale. La résiliation partielle ne peut concerner que des unités de surface qui sont commercialisables et pouvant être utilisées indépendamment par un tiers.

L'objet locatif est loué brut. Tout l'aménagement intérieur nécessaire pour une utilisation à des fins d'enseignement est réalisé et financé par le bailleur. Le canton doit amortir 50 % des frais

d'aménagement du bailleur à condition que l'aménagement serve également pour moitié à une utilisation commerciale ultérieure. L'amortissement par le canton se fait sous forme de paiements mensuels en sus du loyer de base jusqu'au 31 décembre 2033 au plus tard. Selon la pratique habituelle, le bailleur amortit l'aménagement intérieur au bout de 20 ans. Etant donné que le canton ne finance que 50 % des amortissements, il a été convenu que les dix premières années seront à la charge du canton. Avec le plafond des coûts défini, il résulte un montant annuel de 391 287 francs au maximum, TVA incluse, qui s'ajoute au loyer annuel net. L'aménagement intérieur sera facturé directement.

Si le bail prend fin avant le 31 décembre 2033, le canton doit au bailleur une indemnité extraordinaire pour l'amortissement restant, qui est fondé sur les coûts effectifs facturés. Les paiements d'amortissement déjà effectués sont déduits.

S'il devait être fait usage de la clause de sortie au 31 juillet 2026, l'indemnité extraordinaire se monterait à 2,9 millions de francs au plus. Les frais de transfert sont autorisés en même temps que la présente demande de crédit.

3.4 Economicité

Le bailleur accorde au canton une flexibilité maximale concernant la résiliation du contrat. Le prix de 165 francs par mètre carré pour la location des locaux bruts est conforme au marché actuel pour l'emplacement et le bâtiment.

Le comparatif des coûts ci-dessous montre que l'hébergement temporaire de l'Ecole d'arts visuels au Bernapark est plus économique qu'une solution provisoire en conteneurs, même en tenant compte d'une éventuelle indemnité de sortie.

Utilisation	Conteneur pour usage provisoire	Bernapark
Coûts de mise en place	env. CHF 3 mio	
Aménagement intérieur par le bailleur et amortissement sur la durée du bail		env. CHF 1,0 mio
Indemnité de sortie		env. CHF 2,9 mio
Loyer sans les charges	env. CHF 12 mio	env. CHF 6,2 mio
Total	env. CHF 15 mio	env. CHF 10,1 mio
Total sans indemnité de sortie	env. CHF 15 mio	env. CHF 7,2 mio

Il faut ajouter les 122 358 francs annuels économisés grâce à la probable résiliation de la location des locaux de la Seftigenstrasse 14 que permet la solution du Bernapark.

3.5 Alternatives et conséquences en cas de refus

La rénovation de la Schänzlihalde 31 ne peut pas être réalisée sans interruption de l'exploitation. La solution des conteneurs est moins économique et la surface nécessaire serait difficile à mettre à disposition. L'expérience a montré que les terrains de la taille requise pour une solution de conteneurs sont généralement insuffisamment desservis par les transports publics ou la mobilité douce, et cette condition est déterminante pour les écoles.

Un refus de la location du Bernapark revient à ne pas exploiter le potentiel de ce site comme affectation alternative flexible et multiple. De premiers calculs montrent que, pour les projets de rénovation à venir,

les solutions provisoires isolées coûteraient près de 10 millions de francs de plus qu'une utilisation multiple du Bernapark

4. Répercussions financières et répercussions sur le personnel

4.1 Récapitulatif des dépenses périodiques

Niveau des prix : le loyer net s'appuie sur l'indice suisse des prix à la consommation au moment où débute le contrat (phase 1, état au 1^{er} janvier 2024, base décembre 2015 = 100 points). A partir du 1^{er} janvier 2027, le loyer peut être adapté une fois par an à l'indice suisse des prix actuel. Le renchérissement du loyer est à charge à hauteur de 80 %.

Loyer, TVA incluse	CHF	2 372 058
Charges	CHF	502 075
Amortissement de l'aménagement par le bailleur, TVA incluse	CHF	391 287
Coûts annuels totaux de location	CHF	3 265 420
Montant du crédit déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 47 LFP et l'article 147, alinéa 3 OFP	CHF	3 265 420

Les loyers constituent de nouvelles dépenses périodiques conformément aux articles 47 et 48, alinéa 1 LFP.

Sont aussi autorisés avec le présent arrêté de crédit, en plus des dépenses additionnelles liées au renchérissement selon l'article 54, alinéa 3 LFP et l'article 151 OFP, les adaptations unilatérales des loyers et des charges par le bailleur, admises par le droit sur les baux à loyer pendant l'autorisation de dépenses en cours. Par sa signature du contrat de bail, le canton accepte les clauses d'ajustement qui sont en usage actuellement.

L'autorisation des dépenses périodiques est limitée à 2 ans et 7 mois jusqu'au 31 juillet 2026.

Le total des coûts pour le loyer, les charges et les amortissements ordinaires se monte à environ 8 435 700 francs.

4.2 Récapitulatif des dépenses uniques

Niveau des prix : avril 2020, indice des prix de la construction dans l'espace Mittelland, 125,2 points

Total des coûts	CHF	3 100 000
Composés de		
Coûts de déménagement	CHF	200 000
Réserve pour paiement de l'amortissement de l'aménagement intérieur en cas de sortie anticipée	CHF	2 900 000
Montant du crédit déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 47 LFP	CHF	3 100 000
Crédit à approuver	CHF	3 100 000

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).

4.3 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, inscrits eux-mêmes au plan financier de la Direction des travaux publics et des transports.

5. Proposition

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

Annexe

- Projet d'arrêté

Annexes supplémentaires pour la CIAT

- Contrat de bail