

Rapport

Date de la séance du CE: 24 août 2016
Direction: Direction des travaux publics, des transports et de l'énergie
N° d'affaire: 586890
Classification: Non classifié

Berne – Schwarztorstrasse 31 ; location pour le Service cantonal des monuments historiques **Crédits d'engagement pour le loyer, les charges et l'équipement**

Table des matières

1	Synthèse	2
2	Bases légales	2
3	Description de l'affaire/ du projet	2
3.1	Rappel	2
3.2	Le nouvel objet loué.....	3
3.3	Evolution des surfaces.....	3
3.4	Calendrier	4
3.5	Conséquences en cas d'abandon du projet et autres solutions.....	4
4	Répercussions financières, répercussions sur le personnel	4
4.1	Coûts	4
4.2	Financement.....	5
4.3	Coûts induits et économies.....	5
5	Proposition.....	5



1 Synthèse

Le Service cantonal des monuments historiques (SMH) est actuellement réparti sur deux sites en ville de Berne : celui de la Münstergasse 32 (site principal) dans un immeuble appartenant au canton et celui de la Schwarztorstrasse 36 dans un immeuble loué. Comme la structure des locaux de la Münstergasse 32 est de moins en moins adaptée aux besoins actuels du SMH, une solution de remplacement était recherchée depuis longtemps. En outre, la séparation des sites dans l'espace complique les processus d'exploitation. L'objet en location sis Schwarztorstrasse 31 constitue ainsi un site tout à fait adapté qui permet de regrouper les bureaux du SMH.

La surface louée pour les bureaux est de 1366,2 m², et celle pour les archives de 106,4 m². Par ailleurs, la location comprend trois places de stationnement extérieures et une place dans un parking couvert. Le loyer net s'élève à **320 743 francs** par an, et l'acompte pour les charges à **34 625 francs** par an. En outre, la présente demande de crédit comporte des dépenses uniques de 150 000 francs pour l'équipement des nouveaux locaux.

Les nouveaux locaux seront disponibles dès décembre 2016.

2 Bases légales

- Loi du 8 septembre 1999 sur la protection du patrimoine (LPat ; RSB 426.41)
- 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, 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/ du projet

3.1 Rappel

Le Service cantonal des monuments historiques est actuellement réparti sur deux sites. L'immeuble appartenant au canton sis Münstergasse 32 regroupe la direction de la section et la plupart des unités. Pour des raisons de place, il a fallu louer des locaux supplémentaires à la Schwarztorstrasse 36 pour l'unité Recherche et recensement architectural, ainsi que pour une partie de l'unité Documentation technique et archives ainsi que du Support.

Cette séparation dans l'espace complique les processus d'exploitation et rend impossible à la fois l'utilisation de synergies et l'échange de connaissances spécifiques entre les services spécialisés. Elle nécessite par ailleurs la gestion de deux bibliothèques spécialisées et de deux archives, ce qui s'avère inefficace et occasionne des frais qui pourraient être évités. De plus, des places de stationnement font défaut pour les livreurs (par exemple de maquettes d'architecture), les clients ainsi que les véhicules de service. Enfin, les capacités des archives sont insuffisantes.

Les bureaux du SMH doivent par conséquent être regroupés sur un nouveau site adéquat.

Les archives des négatifs de photographies, le dépôt d'éléments de construction et l'antenne du Jura bernois à Tramelan ne sont pas concernés par le regroupement des sites. Les

archives des négatifs restent sur le site du Service archéologique à la Brünnenstrasse 66, car celui-ci offre un environnement climatique adéquat.

Les immeubles appartenant au canton situés à la Hofwilstrasse 39 et 43 à Münchenbuchsee ainsi que le bâtiment artisanal à Lätti/Münchenbuchsee (objet en location) offrent un hébergement idéal pour le dépôt d'éléments de construction. Quant à l'antenne du Jura bernois, elle est maintenue à la Grand-Rue 126 à Tramelan.

3.2 Le nouvel objet loué

L'immeuble sis Schwarztorstrasse 31 appartient aux loges des Odd Fellows de Berne, une société simple constituée de trois loges : la loge Adrian von Bubenbergr n° 22, la loge Albrecht Haller n° 18 et la loge Fellenberg n° 3. La société a l'intention de conserver l'immeuble et de le gérer elle-même.

La situation du bâtiment à la Schwarztorstrasse 31 et la configuration des locaux répondent idéalement aux besoins du Service cantonal des monuments historiques. L'objet loué est en outre disponible dans les délais souhaités. Les quelques places de stationnement requises pour les véhicules peuvent être louées et celles pour les vélos sont mises à disposition par le bailleur dans le parking couvert. Un contrat a été conclu avec l'association des propriétaires pour une durée déterminée de cinq ans, avec possibilité de le prolonger pour une durée indéterminée. Le contrat de bail a été signé le 8 juin 2016 sous réserve de l'approbation de l'organe compétent en matière financière.

Le loyer annuel de 320 743 francs est raisonnable et est inférieur de 61 320 francs au loyer standard.

3.3 Evolution des surfaces

Le regroupement géographique permet de réduire légèrement la surface globale nécessaire par rapport à la situation actuelle.

Site	Places de travail	Surface utile principale en m ²	Surface louée totale en m ²	Loyer annuel	Coûts annuels des locaux*
Münstergasse 32	31	684	884	-	232 858
Schwarztorstrasse 36	25	585	645	115 050	181 196
Total actuel	56	1269	1529	115 050	414 054
Schwarztorstrasse 31	58	1161	1472	320 743	382 063
Evolution	+2	-108	-57	+205 693	-31 991

*) calculés d'après le décompte standard des frais locatifs

L'immeuble libéré à la Münstergasse 32 sera vendu, permettant ainsi de satisfaire à la motion 266-2014 PBD adoptée par le Grand Conseil, qui demande le retrait de l'administration cantonale de la vieille ville de Berne. Le bail de l'immeuble sis Schwarztorstrasse 36 sera quant à lui résilié au 31 décembre 2016.

3.4 Equipement et déménagement

Etant donné que les deux installations Compactus utilisées à la Münsterergasse 32 sont trop hautes et trop longues, elles ne peuvent pas être remontées ni réutilisées sur le nouveau site. Une nouvelle installation Compactus, dont les coûts budgétés se montent à 70 000 francs, s'avère donc nécessaire. Viennent s'y ajouter des frais de 30 000 francs pour le câblage TIC et de 50 000 francs pour le déménagement.

3.5 Calendrier

Les aménagements dureront jusqu'à fin novembre 2016 et les nouveaux locaux pourront ensuite être utilisés à partir de décembre 2016.

3.6 Conséquences en cas d'abandon du projet et autres solutions

Parmi les nombreuses solutions examinées, le présent projet s'est clairement révélé le meilleur. Si l'on devait y renoncer, il n'y aurait aucune autre solution à court terme.

4 Répercussions financières, répercussions sur le personnel

4.1 Coûts

- Loyer et charges (dépenses périodiques)

Loyer net	CHF	320 743.—
Acompte pour les charges	CHF	34 625.—
Coûts annuels et montant déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon les articles 47 LPP et 147, alinéa 3 OFP	CHF	355 368.—

Les frais de loyer et les charges sont des dépenses périodiques et nouvelles au sens des articles 47 et 48, alinéa 1 LFP.

Le loyer net peut être adapté à l'indice suisse des prix à la consommation actuel, selon les indications données au chiffre 3.1 de l'arrêté. Ce dernier autorise les coûts supplémentaires liés au renchérissement pour les dépenses de loyer (art. 54, al. 3 LFP et art. 151 OFP).

- Equipement (dépenses uniques)

Déménagement (à la charge de l'INS)	CHF	50 000.—
Installation Compactus (à la charge de la TTE)	CHF	70 000.—
Câblage informatique (à la charge de l'INS)	CHF	30 000.—
Coûts d'équipement totaux	CHF	150 000.—

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

Crédit à approuver

a) Dépenses périodiques	CHF	355 368.—
b) Dépenses uniques	CHF	150 000.—

4.2 Financement

Les dépenses de loyer et les investissements uniques de la TTE sont inscrits au budget et au plan intégré mission-financement (PIMF) de la TTE. Les dépenses d'équipement de l'INS ne sont pas inscrites au budget et au PIMF, mais doivent être compensées. Il s'agit d'un crédit de réalisation et d'engagement au sens de l'article 50 LFP, qui sera relayé par les paiements prévus au chiffre 4 du projet d'arrêté. L'adoption des budgets annuels demeure réservée.

4.3 Coûts induits et économies

Il n'y a pas de coûts induits. L'abandon de la location à la Schwarztorstrasse 36 entraîne la suppression des frais de location annuels périodiques de 125 400 francs, charges comprises.

5 Proposition

Pour les motifs exposés, nous vous 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 bail