



Rapport

Date de la séance du CE : 16 novembre 2022
Direction : Direction des travaux publics et des transports
N° d'affaire : 2022.BVD.4790
Classification : Non classifié

Autorisations de dépenses à renouveler pour la prolongation de locations cantonales relevant de la compétence du Grand Conseil ; arrêté collectif 2023 sur les crédits d'engagement

Table des matières

1.	Synthèse	2
2.	Bases légales	2
3.	Description de l'affaire	2
3.1	Rappel	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	4
4.1	Locations dont les autorisations de dépenses arrivent à échéance	4
4.2	Locations avec option de prolongation ou reconduction tacite	4
4.2.1	Berne, Hallerstrasse 6	4
4.2.2	Bienne, Rue du Contrôle 20	5
4.2.3	Berne, Bümplizstrasse 45	6
4.2.4	Berne, Laupenstrasse 18a	6
4.2.5	Ostermundigen, Poststrasse 25	7
4.2.6	Ostermundigen, Grubenstrasse 12	8
4.2.7	Contrats de bail à renouveler ou à compléter par des avenants	9
4.2.8	Spiez, Schlüsselmattenweg 23/25	9
4.2.9	Bienne, La Haute-Route 74/80 / Chemin du Schweizersboden 6, La Haute-Route 82	9
4.2.10	Berne, Südbahnhofstrasse 14d	10
5.	Répercussions financières, répercussions sur l'organisation, le personnel, l'informatique et les locaux	11
5.1	Aperçu des coûts	11
5.2	Financement	12
6.	Compétence financière	12
7.	Alternatives et conséquences en cas de rejet	12
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 dix demandes de crédit ci-dessous portent sur des locations cantonales soumises au Grand Conseil, lesquelles requièrent de nouvelles autorisations de dépenses à partir de 2023 et de début 2024. Comme les années précédentes, pour des raisons d'efficacité, elles sont 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

- 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

3.1 Rappel

Pour pouvoir héberger tous les services de l'administration cantonale, le canton de Berne doit également louer des immeubles. Aujourd'hui, le portefeuille de ses locations porte sur près de 290 sites pour lesquels ont été conclus environ 570 contrats de bail.

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, 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 fixe).

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. Le canton, en signant des contrats de bail, accepte les clauses d'adaptation qui y figurent généralement de nos jours.

3.4 Regroupement des arrêtés de dépenses

Pour certains immeubles, il existe des contrats comprenant différentes dates de début de location et pour lesquels différentes autorisations de dépenses ont été accordées. La prolongation actuellement nécessaire de ces autorisations de dépenses doit être l'occasion de les regrouper, de fixer les mêmes délais 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 dans la plupart des cas 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. Les possibilités admises par le droit du bail pour faire baisser les prix sont exploitées systématiquement. L'analyse de conformité au marché se fonde en particulier sur l'évaluation de Wüest Partner AG. Depuis 2021, l'Office des immeubles et des constructions a en outre un autre outil à disposition : le système IMBAS de la société Fahrländer Partner AG. Le monitoring immobilier de Wüest Partner AG et le système IMBAS de Fahrländer Partner AG sont des instruments reconnus et éprouvés dans la branche.

Lors de la prolongation d'un contrat de bail existant en faisant valoir une option, on examine si la location est toujours conforme au prix du marché selon l'évaluation de Wüest Partner AG. En cas de nouvelles négociations des conditions de location, on procède à un réexamen approfondi à l'aide des deux outils de comparaison disponibles.

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 quatre catégories :

1. locations cantonales pour lesquelles les autorisations de dépenses arrivent à échéance en 2023 ou 2024 ;
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 peuvent 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. locations de longue durée dont l'autorisation de dépenses doit encore être limitée dans le temps.

4.1 Locations dont les autorisations de dépenses arrivent à échéance.

Dans l'arrêté collectif actuel, aucune autorisation de dépenses arrivant à échéance ne doit être renouvelée.

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 autre durée fixe de location et, donc, par une protection contre la résiliation. Pour y parvenir dans les délais, l'autorisation de dépenses doit déjà être renouvelée au préalable par l'arrêté collectif ci-joint, parce que 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, Hallerstrasse 6

Depuis le 1^{er} janvier 2007, des surfaces commerciales d'une superficie totale de 2293 m² accessibles à pied depuis les bâtiments de l'Université qui appartiennent au canton sont louées. Les locaux du premier au troisième sous-sol de la Hallerstrasse 6, qui se trouvent en partie sur la parcelle du bâtiment de la Hallerstrasse 8, sont utilisés par la Bibliothèque suisse sur l'Europe de l'Est, une section accessible au public de la Bibliothèque Universitaire de Berne. Depuis 2014, des surfaces de stockage y sont également mises à disposition des Archives de l'État, de la bibliothèque de musique de la Haute école des arts et de la Collection suisse du théâtre. En outre, des surfaces supplémentaires ont été mises à disposition des Archives de l'État dans le dépôt extérieur II à Köniz. En effet, les capacités des sites du Falkenplatz 4 et de la Hallerstrasse 6 n'étaient plus suffisantes à partir de 2022. Il s'est toutefois avéré que les besoins des Archives de l'État sont largement supérieurs aux attentes (15 000 mètres linéaires de dossiers au lieu de 9000 mètres linéaires). Le dépôt extérieur II sert donc principalement à couvrir les besoins supplémentaires des Archives de l'État et aucune surface n'a pu être remise à disposition à la Hallerstrasse. L'avancée du numérique dans les administrations permettra de réduire les surfaces des archives à moyen terme.

D'autres entités de l'Université de Berne ont été installées dans l'immeuble de la Hallerstrasse 6 (World Trade Institute, International Space Science Institute, Institute of European and International Economic Law). Le canton aimerait disposer d'un contrat de bail distinct pour chaque entité. À la demande du bailleur, le sous-sol constitue une unité contractuelle unique, malgré les différents utilisateurs. Cela permettrait de relouer les locaux dans leur totalité en cas de départ des utilisateurs cantonaux.

Selon la planification des locaux avec les différents utilisateurs, le besoin en salles d'entreposage/archivage restera identique jusqu'en 2029. Étant donné que le canton ne peut pas mettre à disposition de surfaces dans ses propres bâtiments, il faut conserver ce site.

Le contrat de bail arrive à échéance le 31 décembre 2024. Jusqu'au 30 juin 2023, il est possible de faire valoir une option de prolongation contractuelle pour une durée fixe de 5 ans, à savoir jusqu'au 31 décembre 2029. L'autorisation de dépenses, tout comme la durée de location, est limitée dans le temps.

Les frais de location annuels s'élèvent à 296 292 francs (compensation du renchérissement jusqu'au 31 décembre 2022 incluse). L'hébergement de la bibliothèque dans les sous-sols est une solution de location rentable. Au début de la location, différents prix de location au m² avaient été définis selon l'utilisation des locaux : 145 francs le m² pour les surfaces de bureau et de 73 à 136 francs le m² pour le dépôt de livres selon les équipements et l'emplacement. Ces loyers peuvent toujours être considérés comme conformes au prix courant.

Un renouvellement de l'autorisation de dépenses actuelle, valable jusqu'au 31 décembre 2024, pour la durée de la nouvelle location à savoir jusqu'au 31 décembre 2029 est demandé.

Frais de location annuels	CHF	296 292
Montant du crédit déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 47, alinéa 2 LFP	CHF	296 292
Crédit à approuver	CHF	296 292

4.2.2 Bienne, Rue du Contrôle 20

Dans le cadre de la réforme de l'administration cantonale décentralisée, depuis le 1^{er} novembre 2009, une surface totale de 3332 m² est louée par les Services psychologiques pour enfants et adolescents francophones, l'Office des poursuites et des faillites de la région administrative du Seeland, le centre de documents d'identité de l'Office de la population et l'Office des ponts et chaussées (arrondissement d'ingénieur en chef III). Deux contrats de bail avec des dates d'échéance identiques ont été conclus et les autorisations de dépenses ont été harmonisées dans l'arrêté collectif 2019.

Les contrats de bail sont actuellement conclus pour une durée fixe jusqu'au 31 octobre 2024. L'autorisation de dépenses du Grand Conseil a également été limitée à cette date. Jusqu'au 31 octobre 2023, il est possible de faire valoir une option de prolongation pour une durée fixe de cinq ans, à savoir jusqu'au 31 octobre 2029. À l'heure actuelle, il est prévu d'en faire usage.

Le site et sa position centrale ont fait leurs preuves et la location doit être maintenue de manière définitive. En outre, la mise à disposition de la surface nécessaire dans un bâtiment du canton est pour l'heure impossible en l'absence de disponibilité en ville de Bienne. Le loyer annuel pour un bâtiment ayant fait l'objet d'un aménagement locatif à cet emplacement central est conforme aux conditions du marché.

L'autorisation de dépenses doit être prolongée pour une durée de cinq ans, à savoir du 1^{er} novembre 2024 au 31 octobre 2029.

Frais de location annuels	CHF	976 752
---------------------------	-----	---------

Montant du crédit déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 47, alinéa 2 LFP	CHF	976 752
---	------------	----------------

Crédit à approuver	CHF	976 752
---------------------------	------------	----------------

4.2.3 Berne, Bümplizstrasse 45

L'École professionnelle industrielle et artisanale de Berne (gibb) utilise des locaux d'enseignement et des locaux annexes d'une surface totale de 3412 m² à la Bümplizstrasse 45 à Berne depuis le 1^{er} octobre 1990. Depuis le 1^{er} avril 2014, des locaux d'enseignement supplémentaires de 410 m² sont loués au 2^e étage. Ce site comprend des cuisines scolaires modernes destinées aux formations dans le domaine de la gastronomie. Ces cuisines sont adaptées aux besoins spécifiques de l'école professionnelle. Les locaux destinés à l'enseignement spécialisé ne peuvent que partiellement être contrôlés selon la Stratégie des locaux scolaires 2030 – mise à jour 2020.

Le site se prête bien à l'enseignement. Aucun site alternatif ne sera disponible à court ou moyen terme. Il doit donc rester à la disposition de l'utilisateur jusqu'à l'emménagement dans des locaux libres du campus de la BFH à Berne.

Les contrats de bail à durée fixe courent jusqu'au 31 juillet 2024 avec des options de prolongation de cinq années supplémentaires, à savoir jusqu'au 31 juillet 2029. Il est possible de les faire valoir jusqu'au 31 juillet 2023. L'autorisation de dépenses est limitée au 31 juillet 2024.

Selon l'Immo-Monitoring 2022/2 du cabinet Wüest Partner AG, le prix de location au mètre carré (bureaux) pour un objet situé à cet emplacement est de l'ordre de 250 francs (grand centre de Berne, quartier 3 Mattenhof / Weissenbühl, objet médian 50 %). Le contrat de bail conclu avec Immobilien Stadt Bern pour la Bümplizstrasse 45 tient compte de son affectation scolaire et le prix de location moyen de 180 francs le m² est inférieur au prix courant.

Un renouvellement de l'autorisation de dépenses est demandé à partir du 1^{er} août 2024 jusqu'au 31 juillet 2029.

Frais de location annuels	CHF	692 757
---------------------------	-----	---------

Montant du crédit déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 47, alinéa 2 LFP	CHF	692 757
---	------------	----------------

Crédit à approuver	CHF	692 757
---------------------------	------------	----------------

4.2.4 Berne, Laupenstrasse 18a

Une surface totale de 2366 m² a été louée au 1^{er} décembre 2009 à la Laupenstrasse 18a pour le centre de documents d'identité de l'Office de la population et l'office de l'état civil.

Le contrat de bail prévoit une échéance fixe au 30 novembre 2024. Jusqu'au 30 novembre 2023, il est possible de faire valoir une option de prolongation pour une durée fixe de cinq ans, à savoir jusqu'au 30 novembre 2029.

En raison de la fréquentation élevée du site par le public, les locaux doivent impérativement être situés au centre, à proximité de la gare. Stratégiquement, le site actuel doit être conservé et l'option activée.

L'autorisation de dépenses est valable jusqu'au 28 février 2025. Selon l'Immo-Monitoring 2022/2 du cabinet Wüest Partner AG, le prix de location au mètre carré d'un objet à cet endroit est de l'ordre de 300 francs (grand centre de Berne, quartier 1, centre-ville, objet médian 50 %). Le loyer de 280 francs le m2 pour la Laupenstrasse 18a se situe donc dans les prix du marché.

L'autorisation de dépenses doit par conséquent être prolongée pour une durée de quatre ans et neuf mois jusqu'au 30 novembre 2029.

Frais de location annuels	CHF	730 470
Montant du crédit déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 47, alinéa 2 LFP	CHF	730 470
 Crédit à approuver	 CHF	 730 470

4.2.5 Ostermundigen, Poststrasse 25

Dans le cadre de la réforme de l'administration cantonale décentralisée et de la réorganisation de l'administration de la justice et des tribunaux, une surface totale de 7286 m² ainsi que différents garages et places de stationnement ont été loués à deux différents propriétaires au 1^{er} mai 2009 et au 1^{er} mai 2010 pour accueillir l'Office des poursuites et des faillites, le Bureau du registre foncier et la Préfecture du Mittelland. Les deux contrats de bail principaux sont conclus pour une durée fixe et se terminent le 30 avril 2024 et le 30 avril 2025. Prochainement, au 30 avril 2023 et au 30 avril 2024, il sera possible de faire valoir des options contractuelles.

Les autorisations de dépenses pour les contrats de bail ont été harmonisées dans l'arrêté collectif 2017/2018 et sont valables jusqu'au 30 avril 2025.

Depuis le 1^{er} juillet 2021, une nouvelle direction centralisée dirige le bureau cantonal du registre foncier. La nouvelle direction a également repris la responsabilité du notariat à compter de cette date.

En août 2021, la direction, l'état-major et la surveillance du notariat ont déménagé dans le bâtiment administratif situé à la Poststrasse 25 à Ostermundigen. Une surface de 334 m² a été louée au rez-de-chaussée et adaptée aux besoins actuels des utilisateurs·trices (autorisation de dépenses valable jusqu'au 31 août 2028). Actuellement, l'ensemble de l'immeuble de la Poststrasse 25 est occupé par la Direction de l'intérieur et de la justice (DIJ).

Le site se prête bien à cette utilisation et doit être conservé. Actuellement, en l'absence d'alternative en ville de Berne, le canton ne peut pas mettre à disposition les surfaces nécessaires dans ses propres bâtiments. Le loyer actuel pour un objet aménagé bénéficiant d'un emplacement central est conforme au marché.

L'autorisation de dépenses doit être prolongée pour une durée de cinq ans, à savoir du 1^{er} mai 2025 au 30 avril 2030.

Frais de location annuels	CHF	1 514 243
Montant du crédit déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 47, alinéa 2 LFP	CHF	1 514 243
 Crédit à approuver	 CHF	 1 514 243

4.2.6 Ostermundigen, Grubenstrasse 12

Depuis 2019, dans toute la Suisse, la formation de base de policier·ère avec brevet fédéral dure deux ans (une année d'école de police et une année de formation d'application). Il n'a pas été possible de couvrir le besoin en place supplémentaire de la Police cantonale consécutif à ce changement dans le bâtiment du centre de formation existant à Ittigen (CF Ittigen). C'est pourquoi, en 2020, des espaces de bureaux et de formation de 1161 m² ainsi que des surfaces d'entreposage et une partie d'un garage de 540 m² ont été loués à proximité immédiate du CF, à la Grubenstrasse 12. Il s'agit d'une solution transitoire qui sera compensée dans un second temps par l'agrandissement du CF Ittigen. Les dépenses périodiques d'un montant de 199 008 francs ont été autorisées par le Conseil-exécutif avec l'ACE 1052/2020 (ACE classifié interne).

Depuis février 2020, un garage de 1115 m² est loué à la Grubenstrasse 12 afin d'y stationner environ 44 véhicules de la police cantonale. Les loyers d'un montant annuel de 93 480 francs ont été approuvés par la DTT. Il s'agit d'un site de remplacement pour le site de l'Ostermundigenstrasse 91 dont le bail avait été résilié par le propriétaire.

Les deux contrats de bail ont été conclus pour une durée fixe jusqu'aux 31 janvier et 30 septembre 2025. Les autorisations de dépenses correspondent à ces dates. Il est possible de faire valoir des options de prolongation pour cinq années supplémentaires jusqu'au 31 janvier et au 30 septembre 2030, celles-ci devant toutefois être activées une année à l'avance. Les deux autorisations de dépenses concernent le même utilisateur et seront harmonisées dans le cadre du présent arrêté du Grand Conseil.

La location de surfaces de la Grubenstrasse 12 pour la formation d'application est pertinente, car les locaux se trouvent à faible distance du Centre de formation d'Ittigen. Lors de la recherche d'un site, ce facteur important avait été pris en considération. En raison également du manque d'alternatives dans les bâtiments appartenant au canton, ces surfaces sont primordiales pour une formation optimale des policiers·ères. Selon la stratégie des sites de la police cantonale, cet objet sera également conservé à l'avenir et ne sera pas intégré dans le nouveau centre de police prévu.

Compte tenu de l'ensemble de la surface louée, le loyer annuel inférieur à 100 francs le m² est nettement inférieur à celui de surfaces comparables.

Dans l'optique de l'harmonisation des crédits mentionnée plus haut, une prolongation des autorisations de dépenses jusqu'au 30 septembre 2030 est demandée afin qu'il soit possible de faire valoir les deux options de prolongation.

Frais de location annuels	CHF	292 488
Montant du crédit déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 47, alinéa 2 LFP	CHF	292 488
Crédit à approuver	CHF	292 488

4.3 Contrats de bail à renouveler ou à compléter par des avenants

4.3.1 Spiez, Schlüsselmattenweg 23/25

Depuis le 1^{er} janvier 1995, le centre de formation professionnelle pour l'industrie, le service et le design (IDM) se trouve au Schlüsselmattenweg 23/25 à Spiez dans des locaux scolaires de 6760 m², utilise 12 places de stationnement (Schlossbergschule) et partage les installations de loisirs, de gymnastique et de sport et les espaces de pause. L'IDM fait état d'un besoin important de surfaces de formation supplémentaires. C'est pourquoi des leçons ne seront plus données sur le site de la Mönchstrasse 90 à Thoune, mais transférées à Spiez. Cela permettra de respecter sur ce site les normes relatives aux locaux prévues dans la Stratégie des locaux scolaires 2030 - mise à jour 2020.

Les locaux bien entretenus à Spiez sont pertinents du point de vue stratégique. La mise à disposition des infrastructures scolaires nécessaires sur un immeuble appartenant au canton n'est pas réalisable à court ou moyen terme, raison pour laquelle le site doit être conservé.

Le contrat de bail actuel est conclu pour une durée illimitée et a, sous réserve de l'approbation de l'organe financier compétent, été prolongé de cinq ans du 1^{er} mars 2023 au 30 avril 2028. L'autorisation de dépenses est valable jusqu'au 31 décembre 2024. Pour que la prolongation du contrat de bail entre en force, une prolongation de l'autorisation de dépenses du 1^{er} janvier 2025 au 30 avril 2028 est demandée.

Le loyer annuel comprend les coûts effectifs des locaux et le partage des infrastructures scolaires existantes. Comme il s'agit d'un bâtiment scolaire classique, une catégorie d'objet non répertoriée, il n'est pas possible de demander une analyse comparative aux cabinets d'évaluation Wüest Partner ou Fahrländer Partner AG. L'évaluation des contrats de bail par le canton montre toutefois qu'il s'agit d'un loyer adapté pour des locaux scolaires.

Frais de location annuels	CHF	1 176 048
Montant du crédit déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 47, alinéa 2 LFP	CHF	1 176 048
Crédit à approuver	CHF	1 176 048

4.3.2 Bienne, La Haute-Route 74/80 / Chemin du Schweizersboden 6, La Haute-Route 82

Dans la perspective de l'ouverture du Campus de Bienne qui, selon la planification actuelle, sera fonctionnel au plus tard en 2029, différents contrats de bail pour la Haute école spécialisée bernoise (BFH) doivent être prolongés jusqu'à la même échéance. L'Office des immeubles et des constructions mène régulièrement des négociations avec les bailleurs des immeubles concernés.

Depuis le 1^{er} octobre 2003, la BFH loue 3572 m² de surfaces destinées à l'enseignement pour les départements d'informatique, d'informatique médicale, de génie électrique et de technologie de l'information ainsi que 584 m² de surface de bureau supplémentaire à La Haute-Route 82. Les deux contrats de bail ont été conclus pour une durée fixe jusqu'au 30 septembre 2023. L'autorisation de dépenses actuelle est également limitée à cette échéance.

Après une mutation, le nouveau propriétaire de La Haute-Route 74/80 et du chemin du Schweizerboden 6 a résilié les contrats de bail à la fin de la durée fixe des contrats au 30 septembre 2023 et soumis de nouveaux contrats à partir du 1^{er} octobre 2023 au canton. Ces derniers prévoient d'adapter les loyers aux conditions du marché. L'ancien loyer net annuel de 70 francs le m² pour l'ancien bâtiment Rolex ne

correspondait ni à l'époque ni aujourd'hui à un loyer au prix du marché et pouvait être considéré comme un geste de bon vouloir de l'ancien propriétaire à l'égard du canton. Les nouveaux contrats de bail prévoient un loyer annuel de 145 francs le m², ce qui correspond aux prix du marché selon les cabinets Wüest Partner et Fahrländer Partner AG. Le loyer annuel actuel pour les locaux de La Haute-Route 82 s'élève d'ailleurs également à 145 francs le m².

En raison des conditions (toujours) attrayantes de location avant l'emménagement sur le campus et des investissements qui seraient nécessaires dans des aménagements locatifs, un déménagement sur un nouveau site ne serait pas rentable et il faut l'éviter, d'autant plus qu'aucun objet de remplacement de l'ordre de grandeur requis n'est proposé sur le marché.

Les nouveaux contrats de bail sont limités au 31 janvier 2029, moyennant pour chacun un droit de résiliation unilatéral au 31 décembre 2026 et au 31 décembre 2027.

Pour ces nouveaux contrats de bail, une autorisation de dépenses d'un montant de 723 678 francs valable du 1^{er} octobre 2023 à la fin du bail au 31 janvier 2029 est demandée.

Frais de location annuels	CHF	723 648
Montant du crédit déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 47, alinéa 2 LFP	CHF	723 648
Crédit à approuver	CHF	723 648

4.3.3 Berne, Südbahnhofstrasse 14d

Depuis le 1^{er} mars 2014, le canton loue 1599 m² de bureaux aux 1^{er} et 2^e étages ainsi que 298 m² de surface d'entreposage au 1^{er} sous-sol pour la section de la probation et de l'exécution des sanctions pénales de l'Office de l'exécution judiciaire à la Südbahnhofstrasse 14 d à Berne. Le site a fait ses preuves pour les utilisateurs·trices et doit être conservé à long terme faute d'alternative sur les immeubles appartenant au canton.

Le contrat de bail a été conclu pour une durée illimitée et peut être résilié pour la fin d'un mois, moyennant un préavis de six mois. L'autorisation de dépenses actuelle est valable jusqu'au 29 février 2024. Les frais de location annuels s'élèvent à 557 144 francs.

Pour regrouper les sites de la section de la probation et de l'exécution des sanctions pénales à la Südbahnhofstrasse 14d, dès le 1^{er} septembre 2022, 682 m² de surfaces supplémentaires seront loués sur le même site, au rez-de-chaussée, et 460 m² de bureaux aux 1^{er} et 2^e étages seront restitués au bailleur. Grâce au changement de surfaces, il sera possible de séparer les surfaces de bureaux internes des zones accessibles au public. Pour ce faire, un nouveau contrat de bail entré en vigueur le 1^{er} septembre 2022 a été conclu. Par le biais de l'ACE 851/2022 (classification interne), le Conseil-exécutif a autorisé les coûts supplémentaires périodiques de 46 185 francs par année ainsi que des dépenses uniques d'un montant de 900 000 francs pour les aménagements locatifs. L'autorisation de dépenses a été limitée au 29 février 2024 pour correspondre à la durée du contrat de bail existant pour les étages supérieurs.

Selon l'Immo-Monitoring 2022/2 du cabinet Wüest Partner AG, le prix de location au mètre carré (bureaux) pour un objet situé à cet endroit est de l'ordre de 250 francs (grand centre de Berne, quartier 3 Mattenhof/Weissenbühl, objet médian 50 %). Le loyer de la Südbahnhofstrasse 14d qui s'élève à 230 francs le m² (bureaux) se situe donc dans un segment de prix plutôt bas.

Le contrat de bail a été conclu pour une durée minimale de cinq ans et est assorti de deux options de prolongation aux mêmes conditions de cinq ans chacune. Le Grand Conseil décide ici de la reconduite du contrat de location et de l'autorisation de dépenses correspondante à partir du 1^{er} mars 2024.

Frais de location annuels	CHF	580 938
Montant du crédit déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 47, alinéa 2 LFP	CHF	580 938
Crédit à approuver	CHF	580 938

4.4 Autorisations de dépenses à limiter dans le temps

L'article 154a OFP (en vigueur depuis 2015) prévoit que toutes les autorisations de dépenses périodiques sont accordées pour une durée limitée. Les anciennes autorisations de dépenses pour des locations de longue durée ont été systématiquement limitées dans le temps par le biais de l'arrêté collectif 2020 (2019.BVE.11045) pour autant qu'il n'était pas prévu de résilier les baux en question.

Aucune autorisation de dépenses illimitée dans le temps ne doit être nouvellement limitée avec le présent arrêté collectif.

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

5.1 Aperçu des coûts

Site	Utilisateur	Coûts totaux par an	
1 Berne, Hallerstrasse 6	INC/Uni	CHF	269 292
2 Bienne, Rue du Contrôle 20	INC/Services psychologiques pour enfants et adolescents SID/Centre de documents d'identité DIJ/Office des poursuites et des faillites DTT/Office des ponts et chaussées AIC III	CHF	976 752
3 Berne, Bümplizstrasse 45	INC/GIBB	CHF	692 757
4 Berne, Laupenstrasse 18a	DSE/OPOP	CHF	730 470
5 Ostermundigen, Poststrasse 25	DIJ/Divers	CHF	1 514 243
6 Ostermundigen, Grubenstrasse 12	DSE/POCA	CHF	292 488
7 Spiez, Schlüsselmattenweg 23/25	INC/IDM	CHF	1 176 048
8 Bienne, La Haute Route 74/80	INC/BFH	CHF	723 678
9 Berne, Südbahnhofstrasse 14d	DSE/OEJ	CHF	580 938

5.2 Financement

Il s'agit de crédits d'engagement au sens de l'article 50 LFP, qui sont en principe relayés par les paiements prévus au point 5 de l'arrêté, et inscrits au budget et au plan intégré de la Direction des travaux publics et des transports.

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.

7. Alternatives et conséquences en cas de rejet

Sans prolongation ni 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 fixes de location. 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 en principe 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.

Annexes

- Projet d'arrêté

Documents supplémentaires à l'intention de la Commission des infrastructures et de l'aménagement du territoire

- Tableau récapitulatif des contrats de location