



Rapport

Date de la séance du CE : 1er décembre 2021
Direction : Direction des travaux publics et des transports
N° d'affaire : 2021.BVD.4704
Classification : Non classifié

Berne, Güterstrasse 24/26, location pour la School of Biomedical and Precision Engineering (SBPE) de l'Université de Berne et la Haute école spécialisée bernoise ; crédit d'engagement pour les frais de location et l'amortissement des aménagements locatifs

Table des matières

1.	Synthèse	1
2.	Bases légales	2
3.	Description de l'affaire/du projet	2
3.1	School of Biomedical and Precision Engineering	2
3.2	Immeuble loué à la Güterstrasse 24/26	3
3.3	Loyer et conformité au prix du marché	5
3.4	Durée du bail	5
3.5	Options de location de surfaces supplémentaires par l'Université	5
3.6	Aménagements locatifs	6
3.7	Equipement spécifique à l'utilisateur pour la SBPE (à la charge de l'Université et de la BFH)	7
3.8	Autres solutions et conséquence d'un abandon du projet	7
4.	Répercussions financières et répercussions sur le personnel	7
4.1	Récapitulatif des dépenses périodiques (loyer et amortissement)	7
4.1.1	Location pour la SBPE (dépenses périodiques)	7
4.1.2	Coûts liés au suivi des travaux (dépenses uniques)	8
4.2	Financement	8
4.3	Répercussions sur le personnel et coûts induits	9
4.4	Informations sur les investissements préservant la valeur et ceux générant une plus-value, sur la durée d'utilisation et sur les amortissements	9
5.	Calendrier	9
6.	Proposition	9

1. Synthèse

La nouvelle School of Biomedical and Precision Engineering (SBPE) a pour objectif de consolider le site médical du canton de Berne en améliorant les conditions-cadres sur les plans de l'innovation et de l'investissement pour les entreprises de cette branche. Dans le cadre d'une collaboration, l'Université de Berne et la Haute école spécialisée bernoise mettent en place un programme de master et de doctorat destiné à former les spécialistes dont les entreprises bernoises actives dans le secteur économique de l'industrie de précision, de l'horlogerie ainsi que de la technique médicale ont besoin pour se développer.

En vertu du programme gouvernemental de législature « Engagement 2030 », le Conseil-exécutif s'est fixé pour objectif de faire du canton de Berne un pôle attractif pour l'innovation et l'investissement. Des moyens supplémentaires ont été alloués pour la mise en œuvre de mesures issues de ce programme et donc pour la création de la SBPE. Dans le cadre du budget 2021 et du plan intégré mission-financement 2022-2024, le Grand Conseil a pris connaissance de l'allocation de ces moyens et a donné son accord de principe.

L'ouverture de la SBPE est prévue pour le semestre d'automne 2022. Il est prévu de louer des locaux situés à la Güterstrasse 24/26 à Berne pour l'accueillir. Les locaux ont été choisis pour leur disponibilité immédiate, leur proximité par rapport au site de l'Hôpital de l'Île et à différents sites de l'Université dans le quartier de la Länggasse ainsi que pour les vastes surfaces de plancher du bâtiment, qui offre par ailleurs une structure de base flexible. Le crédit demandé de 397 080 francs/an servira à louer le 1^{er} étage de la Güterstrasse 24/26 pour y accueillir la SBPE et à l'aménager pour répondre aux besoins des utilisateurs et utilisatrices (loyer et charges : 313 080 francs, amortissement des aménagements réalisés par les locataires : 84 000 francs).

La demande d'autorisation de dépenses a été effectuée pour une première durée ferme de 10 ans. A l'issue du financement initial prévu pour une durée de 4 ans et après la prise en charge des frais de location par l'INC, la SBPE devrait bénéficier d'un financement ordinaire.

La location de surfaces supplémentaires à la Güterstrasse 24/26 pourrait représenter une solution transitoire intéressante pour accueillir d'autres unités organisationnelles de l'Université de Berne jusqu'à leur emménagement dans les nouveaux bâtiments, prévu à partir du milieu des années 2030. Le contrat de location pour le 1^{er} étage (SBPE) prévoit une réduction de loyer si le canton décidait de louer des surfaces supplémentaires. La question de savoir si et quand d'autres projets de location à la Güterstrasse 24/26 seront soumis au Grand Conseil est encore à l'étude.

2. Bases légales

- Loi fédérale du 30 septembre 2011 sur l'encouragement des hautes écoles et la coordination dans le domaine suisse des hautes écoles (loi sur l'encouragement et la coordination des hautes écoles, LEHE ; RS 414.20)
- Loi du 5 septembre 1996 sur l'Université (LUni ; RSB 436.11), article 63
- Loi du 19 juin 2003 sur la Haute école spécialisée bernoise (LHESB ; RSB 435.411), article 49c
- Ordonnance du 27 novembre 2002 sur l'organisation et les tâches de la Direction de l'instruction publique (Ordonnance d'organisation INS, OO INS ; RSB 152.221.181), article 12
- Ordonnance du 18 octobre 1995 sur l'organisation et les tâches de la Direction des travaux publics, des transports et de l'énergie (OO TTE ; RSB 152.221.191), article 14
- Loi du 26 mars 2002 sur le pilotage des finances et des prestations (LFP ; RSB 620.0), articles 42 ss
- Ordonnance du 3 décembre 2003 sur le pilotage des finances et des prestations (OFP ; RSB 621.1), articles 136 ss

3. Description de l'affaire/du projet

3.1 School of Biomedical and Precision Engineering

La promotion de la capacité d'innovation et de la création d'entreprise est un élément central de la politique menée par le canton de Berne en matière d'économie et de formation. Dans le cadre du programme gouvernemental de législature « Engagement 2030 », le Conseil-exécutif s'est fixé pour objectif

de positionner le canton comme un pôle attractif pour l'innovation et l'investissement, et a proposé la School of Precision and Medical Engineering (désormais School of Biomedical and Precision Engineering) comme idée de projet.

La « Task Force Medizin Bern » mise sur pied par le Conseil-exécutif afin de renforcer le site médical de Berne a été chargée par l'Université de Berne et la Haute école spécialisée bernoise d'élaborer un rapport sur la faisabilité du projet. Par la suite, le gouvernement a approuvé le 1^{er} juillet 2020 la poursuite du projet.

L'industrie de précision, l'horlogerie ainsi que la technique médicale, qui comptent de nombreuses entreprises actives à l'international, revêtent une grande importance pour le site économique bernois. Pour maintenir et développer leur position de leader sur le plan international, ces branches ont besoin de personnel qualifié. C'est dans ce but qu'ont été créés les programmes de master et de doctorat de la nouvelle SBPE, qui sont proposés par l'Université de Berne en collaboration avec la Haute école spécialisée bernoise (HESB).

A moyen terme, l'on table sur 100 nouvelles immatriculations par an pour le programme de master, et 25 pour le programme de doctorat. La conduite de la SBPE est assurée par la « Task Force Medizin Bern ».

Afin que la SBPE puisse commencer à dispenser des cours au semestre d'automne 2022, elle requiert des locaux supplémentaires avec env. 900 m² de surface utile principale ainsi que l'infrastructure nécessaire. Outre 67 places de bureau et plusieurs laboratoires, des salles de séminaire et de réunion ainsi que des zones de rencontre et des locaux de stockage sont nécessaires. La pièce maîtresse de la SBPE sera un « Creative Engineering Lab », qui mettra en œuvre des méthodes d'enseignement innovantes portant notamment sur la mise en pratique des connaissances théoriques.

Dans le cadre du processus budgétaire de l'an dernier, des moyens ont été alloués par la Direction de l'instruction publique et de la culture (INC) pour le financement initial des projets « School of Precision and Medical Engineering » (aujourd'hui SBPE), « BeLEARN » et « TecLab », rassemblés sous le titre « Objectifs de législation du gouvernement ». Ces moyens seront utilisés pour des contributions financières supplémentaires qui seront versées aux hautes écoles ainsi que pour la location des locaux. Les contributions financières aux hautes écoles et donc les contributions destinées à la création de la SBPE sont approuvées chaque année par le Conseil-exécutif, sur la base de son mandat de prestations pour les hautes écoles (article 59 en relation avec l'article 73 LUni, article 45 en relation avec l'article 57 LHESB). Une autorisation de dépenses de l'organe financier compétent, en l'occurrence le Grand Conseil, est par ailleurs nécessaire pour la location.

3.2 Immeuble loué à la Güterstrasse 24/26

L'immeuble loué à la Güterstrasse 24/26 se trouve dans le périmètre élargi du site de l'Hôpital de l'Ile, ce qui permet d'exploiter les synergies au niveau des infrastructures et du personnel entre les filières de la SBPE et celles chargées de la formation en médecine humaine. Par ailleurs, la proximité avec les instituts de recherche de l'Université situés sur le site de l'Hôpital de l'Ile, la clinique de l'Hôpital de l'Ile ainsi que le Sitem-Insel (centre de compétences national en médecine translationnelle et en entrepreneuriat) revêt une grande importance pour les échanges entre spécialistes.

Le site, bien desservi par les transports publics, est facile d'accès pour les cyclistes.



Plan de situation de la Güterstrasse 24/26

Le 1^{er} étage de la Güterstrasse 24/26 répond très bien aux besoins de la SBPE. La structure du bâtiment ainsi que les installations techniques existantes offrent d'excellentes conditions : seules des modifications d'ampleur relativement limitée seront nécessaires pour mettre à disposition les locaux requis.



Güterstrasse 24/26, 1^{er} étage, projet d'aménagement pour la SBPE

Il est possible de regrouper de manière particulièrement efficace les locaux de la SBPE sur un étage. La surface totale louée s'élève à 1 294 m², dont les env. 900 m² de surface utile principale (SUP) requis. Cette surface englobe 420 m² de salles de laboratoire et d'ateliers, 250 m² de bureaux et de places d'étude, 170 m² de salles de séminaire, de réunion et de zones de rencontre ainsi que 60 m² d'espace de stockage. Les surfaces restantes seront utilisées comme surfaces de dégagement (SD = couloirs, vestibules au niveau des ascenseurs, etc.) et comme surfaces utiles secondaires (SUS = toilettes, vestiaires, locaux de nettoyage, etc.). Le ratio entre la surface locative (1 294 m²) et la surface utile principale (env. 900 m²) s'élève à près de 1,4, ce qui signifie qu'il est possible d'utiliser de manière extrêmement rationnelle, et donc rentable, les locaux. Viennent s'ajouter à la surface de location du 1^{er} étage un local de serveurs situé au 2^e étage et des places de stationnement pour les vélos.

3.3 Loyer et conformité au prix du marché

Le contrat de location a été signé le 18 novembre 2021 sous réserve de l'approbation de l'organe financier. Pour une surface totale de 1 294 m², le loyer annuel net s'élève à 285 080 francs et les charges à 28 000 francs (acompte).

Selon l'Immo-Monitoring 2021/2 du cabinet Wüest & Partner AG, le prix de location au mètre carré de SUP (bureaux) pour un objet situé à cet endroit est de l'ordre de 240 francs (grand centre de Berne, quartier 3 Mattenhof/Weissenbühl, objet médian 50 %). Le prix de location de la Güterstrasse 24/26, qui s'élève à 220 francs par mètre carré de SUP (bureaux), se situe donc dans un segment de prix plutôt bas. Les aménagements préfinancés et réalisés par le bailleur pour répondre aux besoins des utilisateurs et utilisatrices sont amortis par l'intermédiaire de paiements annuels à hauteur de 84 000 francs. Compte tenu de l'amortissement annuel, le loyer par mètre carré de surface locative passe à 285 francs. Le montant du loyer peut toutefois être considéré comme adéquat compte tenu de ces éléments, la location englobant des bureaux mais également 420 m² de salles de laboratoire.

3.4 Durée du bail

Il est prévu de louer les locaux à compter du 1^{er} avril 2022 jusqu'au 31 mars 2032, pour une première durée ferme de 10 ans. A l'issue de cette période, 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 (amortissement des aménagements locatifs non compris). S'il ne fait pas valoir ces options, le bail prend fin le 31 mars 2032.

Le projet de la SBPE s'inscrit dans le long terme et devrait à ce titre dépasser l'horizon temporel du financement initial. Il convient donc de garantir le site pour une durée de 10 ans et de l'intégrer dans le fonctionnement normal de l'Université, dans le cadre d'un financement ordinaire. Le contrat de location fixe sur 10 ans permet par ailleurs un amortissement à plus long terme des aménagements locatifs effectués pour répondre aux besoins des utilisateurs et utilisatrices.

3.5 Options de location de surfaces supplémentaires par l'Université

A partir du printemps 2022, d'autres surfaces d'environ 3 000 m² au total seront disponibles à la Güterstrasse 24/26, dont de grandes surfaces d'un seul tenant au 2^e étage et dans l'attique, ainsi que des surfaces complémentaires au rez-de-chaussée et en sous-sol. Ces surfaces pourraient être mises rapidement à disposition d'autres unités organisationnelles de l'Université ayant besoin à court terme de locaux. La proximité de ces locaux par rapport aux sites de l'Université, au site de l'Hôpital de l'Île et au quartier de la Länggasse constitue un avantage. De plus, les vastes surfaces de plancher sont très inté-

ressantes en vue d'une exploitation efficace et la structure du bâtiment permet une utilisation flexible des locaux.

Lors des négociations du bail pour le 1^{er} étage de la SBPE, la possibilité que le canton loue d'autres surfaces pour l'Université a d'ores et déjà été discutée. Ainsi, si le canton louait également les surfaces du 2^e étage (env. 1 290 m²), le prix de l'ensemble des surfaces louées passerait à 215 francs/m² dès le début de la location des surfaces supplémentaires. S'il louait également les surfaces de l'attique (env. 1 170 m²), le prix des surfaces passerait à 210 francs/m².

La question de l'hébergement de l'Institut de génétique de la Faculté Vetsuisse, qui comprend la plateforme « Next Generation Sequencing Platform » (NGSP), est actuellement à l'étude. Un regroupement avec l'Institut de bioinformatique serait possible à la Güterstrasse 24/26, ce qui permettrait d'exploiter les synergies entre les deux instituts. Les surfaces locatives proposées seraient également intéressantes pour répondre aux besoins en surface de la Faculté de médecine, de la Faculté Vetsuisse ainsi que de la Faculté des sciences naturelles, qui en auraient usage dans le cadre de différentes autres affectations jusqu'à leur emménagement prévu dans les nouveaux bâtiments. Le rassemblement de plusieurs instituts dans les locaux de la Güterstrasse 24/26 permettrait une utilisation commune des infrastructures (salles de réunion et de pause, salle d'eau, autoclave, espace de stockage des déchets, etc.), une meilleure occupation des locaux et une utilisation plus rationnelle des surfaces des différents instituts.

Si les clarifications en cours concernant la location de surfaces supplémentaires aboutissent et que les locations s'inscrivant dans le cadre du développement de l'Université de Berne sont considérées comme prioritaires par le gouvernement, d'autres dossiers de location pour la Güterstrasse 24/26 seront soumis au Grand Conseil, sur lesquels il pourra se prononcer au cas par cas.

3.6 Aménagements locatifs

L'immeuble est loué en état de second œuvre, ce qui signifie que le bailleur est responsable des équipements techniques de base situés en dehors des espaces loués. Le canton reprend gratuitement les aménagements intérieurs (ici, aménagements de bureau) existants du bailleur.

Si des modifications ou d'autres aménagements sont nécessaires, ils seront réalisés par le bailleur et amortis par le canton pendant la durée ferme de 10 ans du bail. Ces aménagements locatifs concernent en particulier les nouveaux laboratoires, qui doivent être équipés avec les systèmes de ventilation et de climatisation ainsi que les installations électriques nécessaires. De plus, les aménagements intérieurs doivent être adaptés afin de répondre aux exigences du travail en laboratoire : la moquette doit par exemple être remplacée par un revêtement adapté. Les coûts de ces aménagements locatifs sont estimés à 770 000 francs, une réserve d'env. 13 % incluse. Ils seront amortis sous forme de paiements mensuels en supplément du loyer de base, auxquels s'ajoute un intérêt de 59 500 francs (sans réserves) sur une durée de 10 ans. Les aménagements effectués deviennent automatiquement la propriété du bailleur à l'expiration du bail ; le bailleur renonce en contrepartie à exiger que le locataire remette les locaux dans leur état initial. Les équipements dans des objets loués à des tiers étant amortis sur la durée de 10 ans définie contractuellement conformément aux prescriptions de l'Administration des finances, il ne restera plus aucune valeur résiduelle à l'issue de la première durée ferme de location. S'il est décidé de poursuivre le bail à l'issue de la première durée ferme de location, l'indemnité d'amortissement n'est plus due.

Le bailleur est responsable de l'étude de projet ainsi que de la réalisation des aménagements locatifs. Afin de contrôler le respect des exigences contractuelles définies par le canton, le bailleur est tenu régulièrement informé de l'avancée des travaux, et des réceptions intermédiaires et finales sont effectuées. Il sera fait appel à des spécialistes pour l'assurance qualité et la réception des travaux des aménagements

locatifs. Des coûts uniques liés au suivi des travaux (environ 6 %) à hauteur de 50 000 francs seront ainsi générés.

3.7 Equipement spécifique à l'utilisateur pour la SBPE (à la charge de l'Université et de la BFH)

Les frais d'équipement des nouveaux locaux pour les instruments de laboratoire, les appareils et le mobilier ainsi que les déménagements et frais d'installation qui y sont liés sont assumés par l'Université de Berne et la Haute école spécialisée bernoise. Les coûts sont compris au prorata dans l'enveloppe budgétaire de chacune des deux hautes écoles. Les coûts induits sont également financés par les deux hautes écoles.

3.8 Autres solutions et conséquence d'un abandon du projet

Il n'existe aucune solution alternative à la location des locaux de la Güterstrasse 24/26. Le canton ne dispose pas de bien-fonds pouvant accueillir les locaux nécessaires pour la SBPE. Aucun autre immeuble adapté et intéressant sur le plan économique n'a pu être trouvé sur le marché à Berne.

Sans la location prévue des locaux de la Güterstrasse 24/26, le projet SBPE ne pourrait pas être réalisé. Il faudrait donc renoncer à l'un des éléments prévus dans le cadre du renforcement du site médical de Berne, ce qui entraînerait la perte d'une excellente opportunité de contribuer à pallier la pénurie de personnel qualité dans l'industrie de précision, l'horlogerie et la technique médicale.

4. Répercussions financières et répercussions sur le personnel

4.1 Récapitulatif des dépenses périodiques (loyer et amortissement)

4.1.1 Location pour la SBPE (dépendances périodiques)

Niveau des prix : le loyer net se base sur l'indice suisse des prix à la consommation en juin 2021.

Loyer net	CHF	285 080
Acompte pour les charges	CHF	28 000
Amortissement Aménagements locatifs (y c. réserves)	CHF	84 000
Charges locatives annuelles	CHF	397 080
Montant déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 47 alinéa 2 LFP	CHF	397 080

Il n'a pas été opté pour une imposition de l'immeuble ; ce dernier n'est donc pas assujéti à la TVA.

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

Etant donné que le descriptif des travaux approuvé n'est pas encore disponible, une réserve d'environ 13 % est également prise en compte au niveau des coûts destinés aux aménagements locatifs.

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.

4.1.2 Coûts liés au suivi des travaux (dépenses uniques)

Etat en avril 2021, indice des prix de la construction Espace Mittelland, 126,4 points

Coûts totaux	CHF	50 000
---------------------	------------	---------------

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

Dépenses à approuver et montant déterminant

a) Dépenses périodiques	CHF	397 080
b) Dépenses uniques	CHF	50 000

Conformément à l'article 147, alinéa 3 OFP, les dépenses périodiques sont déterminantes pour l'organe compétent en matière d'autorisation de dépenses. Le Grand Conseil est compétent dans le cas présent.

4.2 Financement

Il s'agit d'un crédit d'engagement au sens de l'article 50 LFP, qui sera en principe relayé par les paiements prévus au chiffre 4 du projet d'arrêté, qui ne sont jusqu'ici pas inscrits au budget et au plan financier de la Direction des travaux publics et des transports. Pendant la durée du financement initial (2022-2025), les moyens nécessaires pour couvrir les dépenses périodiques à hauteur de 397 080 francs seront financés à des fins de transparence sous forme d'une imputation interne entre l'INC et la DTT effectuée chaque année ; ces moyens sont inscrits au budget et au plan intégré mission-financement. Par la suite, le financement de la SBPE s'effectuera conformément aux compétences ordinaires. Les moyens financiers nécessaires devront être pris en compte dans la planification de la DTT.

Lors du dernier cycle budgétaire, des moyens supplémentaires ont été alloués pour la mise en œuvre de mesures issues du programme gouvernemental de législature. Le budget 2022 et le plan financier 2023-2025 de l'INC prévoient donc un montant de 5 millions de francs par an pour le financement des trois projets « SBPE », « BeLEARN » et « TecLab ». Ce montant a d'ores et déjà reçu l'accord de principe du Grand Conseil dans le cadre du budget 2021 et du plan intégré mission-financement 2022-2024. Sur les 5 millions de francs alloués, 1,25 million de francs revient à la SPBE. Le concept stratégique de l'Université élaboré par l'Université et la HSBE a calculé un loyer annuel d'un montant de 291 060 francs pour la SPBE. En raison de la différence de 106 020 francs par rapport aux frais réels de location annuels, qui a pu être établie suite au choix du site des futurs locaux, la contribution fédérale supplémentaire aux hautes écoles également prévue pour la SBPE diminue du même montant. Après déduction du montant de 0,4 million de francs destiné à couvrir les frais de location, il est prévu d'attribuer 0,25 million de francs à l'Université de Berne et 0,6 million de francs à la HESB en complément des contributions fédérales annuelles. Au vu des avantages présentés par l'immeuble du point de vue de la situation géographique et de l'espace, l'Université de Berne et la HESB donnent leur accord. Si les coûts des trois projets « SBPE », « BeLEARN » et « TecLab » devaient dépasser les 5 millions de francs alloués, les frais supplémentaires devraient être financés par les hautes écoles via leurs recettes et réserves ordinaires.

Le projet a été annoncé auprès du Secrétariat d'Etat à la formation, à la recherche et à l'innovation en vue d'un financement fédéral. Ce dernier n'ayant pas encore donné sa réponse, il est actuellement impossible de tirer des conclusions sur le droit à des subventions ni sur le montant de l'éventuelle subvention fédérale.

Les coûts d'investissement ne figurent pas encore dans le plan cantonal d'investissement intégré (PII) du 18 août 2021. La location a en effet été conclue après l'échéance du délai de soumission pour le PII 2021.

4.3 Répercussions sur le personnel et coûts induits

La location n'entraîne aucuns coûts induits directs et n'a pas de répercussion sur le personnel. Les coûts d'exploitation de la SBPE qui dépassent les moyens déjà alloués sont financés par les hautes écoles sur leurs fonds propres.

5 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 ».

6. Calendrier

Le début de la location et de la réalisation des aménagements locatifs est prévu pour le 1^{er} avril 2022. L'emménagement dans les nouveaux locaux de la Güterstrasse 24/26 aura lieu à l'été 2022 et la SBPE pourra commencer ses cours au semestre d'automne 2022.

7. Proposition

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

Annexe

- Projet d'arrêté

Annexes supplémentaires à l'attention de la CIAT

- Contrat de bail
- Rapport « School of Engineering, Precision and Medical Engineering », 15 mars 2020