



Rapport

Date de la séance du CE : 28 avril 2021
Direction : Direction des travaux publics et des transports
N° d'affaire : 2021.BVD.893
Classification : Non classifié

Berne, Ostermundigenstrasse 99, site de remplacement pour l'Office de l'intégration et de l'action sociale (OIAS)
Crédit d'engagement pour le loyer, les charges, les adaptations spécifiques à l'exploitation, l'équipement et le déménagement.

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 loué	4
3.3	Loyer et rentabilité	5
3.4	Adaptation spécifique à l'exploitation, infrastructure TIC, équipement et déménagement	5
3.5	Tableau comparatif des surfaces	6
3.6	Délais	6
4.	Répercussions financières	7
4.1	Aperçu des dépenses périodiques (à la charge de la DTT)	7
4.2	Aperçu des dépenses uniques	7
4.3	Dépenses à approuver et montant déterminant en matière d'autorisation de dépenses	7
4.4	Financement	8
5.	Autres solutions et conséquence d'un abandon du projet	8
6.	Proposition	8

1. Synthèse

Entre octobre 2019 et 2020, l'Office de la population (OPOP) de la Direction de la sécurité (DSE) ainsi que deux divisions de l'Office de l'intégration et de l'action sociale (OIAS) de la Direction de la santé, des affaires sociales et de l'intégration (DSSI) ont emménagé dans un bâtiment à l'Ostermundigenstrasse 99b à Berne (2018.RRGR.146). Ce regroupement a permis, dans le cadre de la restructuration du domaine de l'asile, d'optimiser les processus opérationnels entre les offices tout en tenant compte de la volonté politique concernant le retrait progressif de l'administration cantonale de la vieille ville de Berne.

Les unités restantes de l'OIAS, à savoir la direction et les divisions Famille, Insertion professionnelle, Aide sociale matérielle, Aide aux victimes et Etat-major, sont restées dans le bâtiment cantonal situé Rathausplatz 1 dans la vieille ville de Berne.

En vue d'exploiter des synergies supplémentaires au niveau de l'exploitation et de continuer à développer la collaboration entre les différents offices de l'OIAS, il est prévu que l'ensemble de l'office soit regroupé à l'Ostermundigenstrasse. Des locaux adjacents à ceux de l'Ostermundigenstrasse 99b pourront en outre être loués à l'Ostermundigenstrasse 99.

Les nouveaux locaux, d'une surface utile principale (SUP) de 980 m², ainsi que trois places de stationnement extérieures seront loués à partir du 1^{er} mars 2022. Les aménagements locatifs nécessaires, à l'exception du câblage TIC, seront réalisés et financés par le propriétaire. L'ensemble des mesures de construction devront être terminées d'ici l'emménagement dans les locaux durant l'hiver 2021/2022.

Le déménagement concerne 77 collaborateurs et collaboratrices, soit 53 équivalents plein temps, qui travaillent actuellement à la Rathausplatz 1 sur une surface de 1018 m² SUP. Le changement de site entraînera une réduction de la SUP par collaborateur et collaboratrice de l'OIAS.

Le regroupement de l'OIAS sur le site de l'Ostermundigenstrasse donne à la DSSI la possibilité de loger dans les locaux libérés de la Rathausplatz 1 les collaborateurs et collaboratrices du Secrétariat général et de l'Office du pharmacien cantonal. L'immeuble situé Rathausgasse 1, qui appartient au canton, ne sera donc plus occupé. L'affectation ultérieure de la Rathausgasse 1 fait l'objet d'une réflexion stratégique, qui comprend aussi les options d'une cession en droit de superficie ou d'une vente. Il ne sera en outre plus nécessaire de louer l'immeuble situé Gerechtigkeitsgasse 52.

La demande de crédit comprend les dépenses périodiques de 366 587 francs pour le loyer et les charges (avec 3 places de stationnement) à partir du 1^{er} mars 2022 et des dépenses uniques de 315 000 francs pour des adaptations spécifiques à l'exploitation (à la charge de la DTT) ainsi que pour le déménagement, le câblage TIC et l'équipement (à la charge de la DSSI).

L'autorisation de dépenses, conformément à la durée fixée du contrat, est limitée à dix ans, du 1^{er} mars 2022 au 29 février 2032.

2. Bases légales

- Loi du 11 juin 2001 sur l'aide sociale (LASoc ; RSB 860.1)
- Loi du 25 mars 2013 sur l'intégration (LInt ; RSB 124.1)
- Ordonnance du 18 octobre 1995 sur l'organisation et les tâches de la Direction des travaux publics et des transports (Ordonnance d'organisation DTT, 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

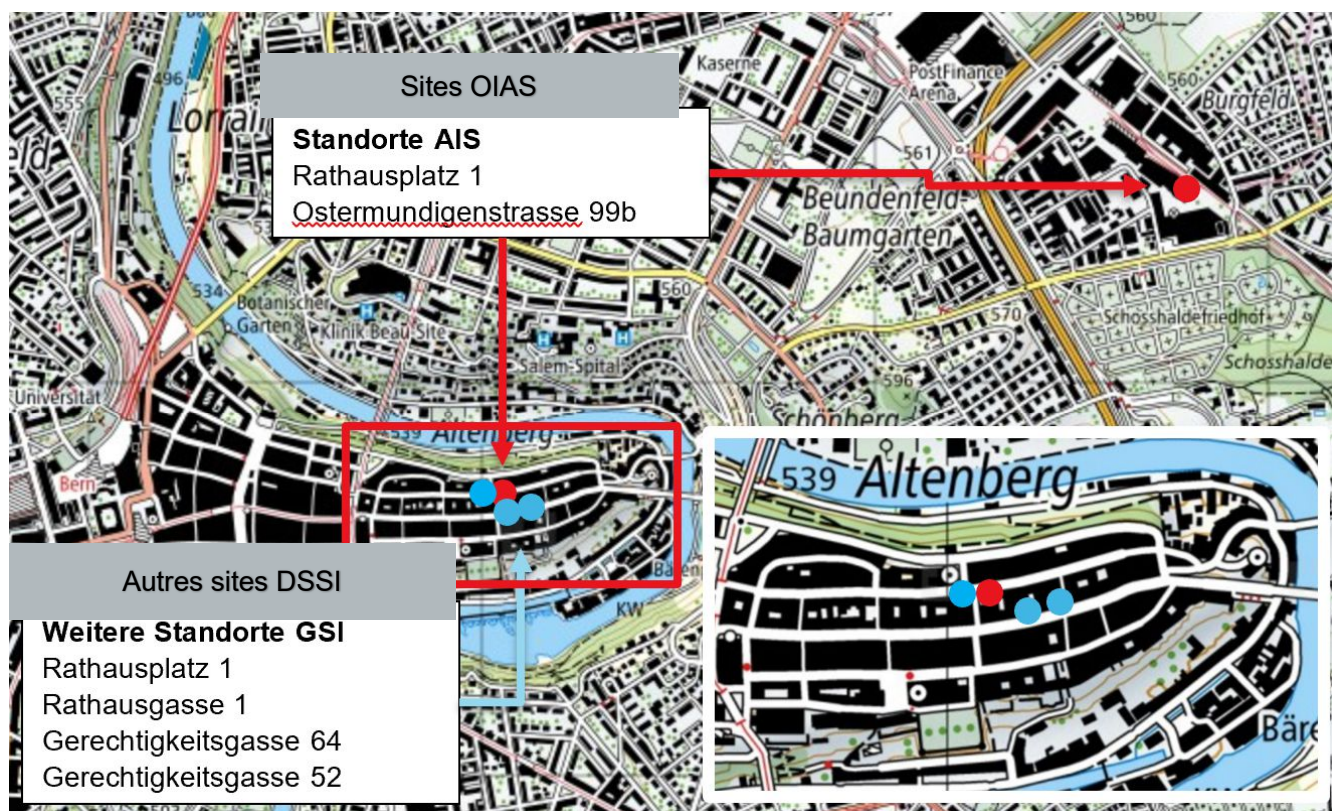
3. Description de l'affaire/du projet

3.1 Rappel

Dans le sillage de la restructuration du domaine de l'asile, une dizaine de postes de l'Office de la population (OPOP) ont été transférés à l'Office de l'intégration et de l'action sociale (OIAS) au 1^{er} juillet 2020. Le site de l'OIAS à la Rathausplatz 1 n'offrait toutefois aucune surface disponible pour de nouvelles places de travail. Pour renforcer la collaboration interdirectionnelle et exploiter les potentiels de synergie identifiés dans le cadre du projet « restructuration du domaine de l'asile et des réfugiés dans le canton de Berne », la division Asile nouvellement créée à l'OIAS a elle aussi intégré les nouveaux locaux de l'OPOP à la Ostermundigenstrasse 99b.

La division Finances et révision de l'OIAS a quant à elle déménagé à l'Ostermundigenstrasse 99b au printemps 2020. L'OIAS a ainsi pu réduire le nombre de ses sites à deux au lieu de trois.

Visualisation des sites actuels de la DSSI à Berne :



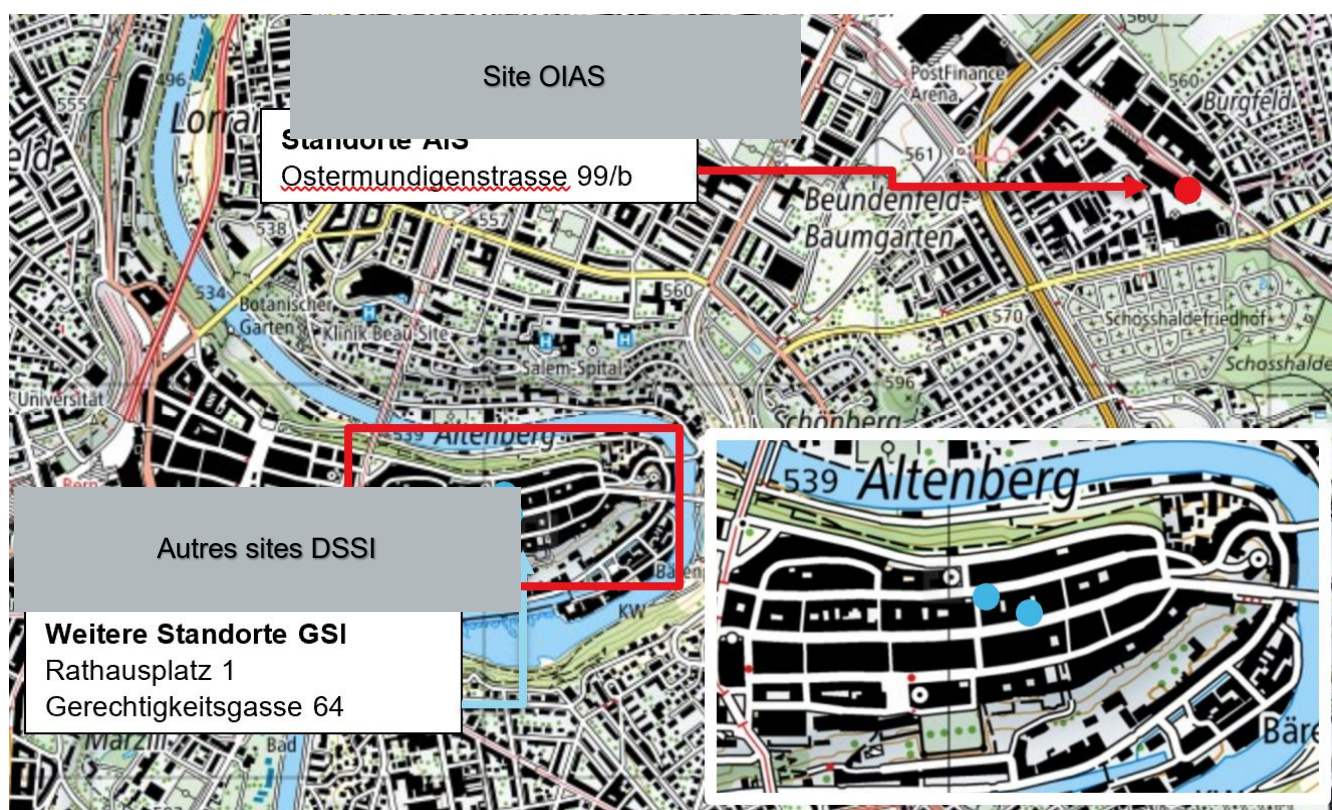
Une réorganisation de la DSSI est en cours depuis janvier 2021. Le nombre des offices de la Direction passera ainsi de sept à trois. L'OIAS sera renforcée par l'arrivée de 39 collaborateurs et collaboratrices supplémentaires de l'ancien Office des personnes âgées et des personnes handicapées (OPAH) et de l'ancien Office des hôpitaux (ODH).

La location des locaux de l'Ostermundigenstrasse 99 permet l'intégration de ces nouvelles équipes et le regroupement de toutes les unités de l'office sur un même site. Outre un meilleur pilotage de l'office, cette solution rend aussi possible, grâce à l'agencement des locaux, une meilleure maîtrise des coûts d'exploitation et de gestion. Le déménagement à l'Ostermundigenstrasse 99 concerne 77 collaborateurs

et collaboratrices, soit 53 équivalents plein temps, qui travaillent actuellement dans les locaux cantonaux situés Rathausplatz 1.

Après ce transfert, le site de la Rathausplatz 1 continuera à être utilisé par la DSSI. Les surfaces libérées après le départ de l'OIAS permettent de concentrer la Direction dans la vieille ville de Berne sur deux sites au lieu de quatre. Les équipes du Secrétariat général et de l'Office du pharmacien cantonal emménageront à la Rathausplatz 1. L'immeuble situé Rathausgasse 1, qui appartient au canton, ne sera plus occupé et pourra faire l'objet d'une cession en droit de superficie ou d'une vente. Une réflexion stratégique est en cours. L'immeuble situé Gerechtigkeitsgasse 52 ne devant plus être loué, il en résulte une économie de près de 44 110 francs par an.

Visualisation des futurs sites de la DSSI à Berne :



3.2 Objet loué

L'immeuble situé à l'Ostermundigenstrasse 99 ainsi que les locaux loués à l'Ostermundigenstrasse 99b appartiennent à la société REIBer Sàrl c/o REInvest Capital S, dont le siège est à Genève. Le bâtiment, construit en 1953, a été entièrement rénové pour Swisscom en 2007 et transformé en immeuble de bureaux. La surface de location de 1784,50 m² est située au premier étage. La surface déjà louée et la nouvelle surface sont adjacentes et peuvent être reliées entre elles.

Avec l'arrêt « Waldeck » de la ligne de bus 10 tout près de l'immeuble, le site est bien desservi par les transports publics. La gare d'Ostermundigen est à 7 minutes à pied. Des places de stationnement pour les bicyclettes sont disponibles en nombre suffisant devant le bâtiment et trois places de stationnement extérieures pour véhicules ont été louées.

3.3 Loyer et rentabilité

Le contrat de bail a été signé le 22 décembre 2020 sous réserve de l'approbation par l'organe compétent en matière financière. Il a été conclu pour une durée fixe de dix ans avec option de prolongation pour une durée fixe supplémentaire de deux fois cinq ans et avec plus tard la possibilité de le reconduire pour une durée indéterminée.

Le bâtiment avec les surfaces de bureaux agrandies sera mis à la disposition par le bailleur. Le canton se chargera du nouveau câblage TIC. Les travaux d'extension réalisés par le bailleur ne sont soumis à aucune obligation d'amortissement ni obligation de déconstruction. Les frais du câblage TIC sont à la charge de la DSS. La DTT n'assume aucuns frais d'aménagement.

Des frais annuels de location de 321 974 francs (TVA comprise) et des charges de 44 613 francs seront facturés à partir du 1^{er} mars 2022.

Selon l'Immo-Monitoring 2020/1 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 4 Kirchenfeld/Schosshalde, objet médian 50 %). Le prix de location de 198 francs par mètre carré de SUP entièrement aménagé (bureaux) pour l'Ostermundigenstrasse 99 se situe donc dans un segment de prix plutôt bas.

Des prix au mètre carré moins élevés peuvent être négociés pour les locaux annexes et les aires de circulation qui ne font pas partie de la surface utile principale (SUP). Sur l'ensemble des surfaces, le prix de location passe à 179 francs par mètre carré. Le nouveau site est donc nettement plus avantageux que la solution actuelle. A la Gerechtigkeitsgasse 52, le prix de location est de 253 francs par mètre carré. L'immeuble situé Rathausgasse 1 appartenant au canton, il n'est pas possible de procéder à une comparaison directe des prix. La situation du bâtiment étant analogue à celle de la Gerechtigkeitsgasse, il est réaliste de tabler sur un loyer standard équivalent.

Le regroupement spatial de l'OIAS sur un site central apporte de nets avantages au niveau de l'exploitation. De plus, le nombre de sites de la DSSI dans la vieille ville de Berne peut ainsi passer de quatre à deux.

Le projet correspond à l'orientation de la motion Leuenberger (2014.RRGR.1205) « Concentration décentralisée de l'administration cantonale », qui demandait en 2015 de :

1. reloger les administrations, à l'exception des branches de l'administration en contact étroit avec le public, dans des bâtiments fonctionnels en périphérie ou dans l'agglomération, et
2. vendre les bâtiments ainsi libérés au centre de Berne.

Cette demande fait partie des tâches permanentes de l'Office des immeubles et des constructions (OIC) compétent. Les bâtiments situés Münstergasse 32, Herrengasse 13 et Herrengasse 9-11 ont ainsi déjà pu être vendus.

Avec le projet de concentration des postes de travail de l'OIAS en dehors de la vieille ville, le bâtiment situé Rathausgasse 1 sera également disponible pour une réaffectation ou une vente.

3.4 Adaptation spécifique à l'exploitation, infrastructure TIC, équipement et déménagement

Le canton prend en charge trois quarts des coûts supplémentaires de 180 000 francs (TVA comprise) pour l'installation de cloisons vitrées au lieu de plaques de plâtre pour la séparation des locaux, ce qui

permettra un éclairage naturel des surfaces intérieures. Cette mesure engendre des coûts à hauteur de 135 000 francs, à la charge de la DTT.

La DSSI assumera des dépenses uniques de l'ordre de 120 000 francs pour le mobilier et le câblage TIC ainsi que 60 000 francs pour le déménagement. Les déménagements des immeubles situés Rathausgasse 1 et Gerechtigkeitsgasse 52 sont également pris en compte. Des salles de réunions, une infirmerie et la cafétéria agrandie devront être meublées à la Ostermundigenstrasse 99.

3.5 Tableau comparatif des surfaces

La surface louée à l'Ostermundigenstrasse est d'environ 980 m² SUP. Cela correspond à une optimisation des surfaces de près de 40 m² SUP par rapport au site actuel de la Rathausplatz 1 (1018 m² SUP). La SUP par collaborateur ou collaboratrice de l'OIAS passe ainsi de 13,2 m² à 12,7 m².

Sites OIAS	SUP existante	Nouvelle SUP
Rathausplatz 1	1018 m ²	-
Ostermundigenstrasse 99 b	551 m ²	551 m ²
Ostermundigenstrasse 99	-	977 m ²
Total	1569 m²	1528 m²
Différence		-41 m²

Avec l'emménagement de l'OIAS à l'Ostermundigenstrasse 99, environ 1080 m² de SUP sont libérées dans l'immeuble cantonal situé Rathausplatz 1. Suite à ces transferts, les immeubles situés en vieille ville de Berne utilisés par la DSSI ne sont plus au nombre de quatre, mais seulement de deux. La surface totale utilisée par la DSSI à Berne passe ainsi de 4413 m² à 4525 m² SUP, soit une augmentation de 112 m².

Un étage entier a pu être loué à l'Ostermundigenstrasse 99, ce qui offre des avantages pour l'utilisation et l'exploitation future. Etant donné la configuration des lieux, une optimisation supplémentaire des surfaces dans le sens d'une répartition ou d'une séparation n'est possible ni à l'Ostermundigenstrasse 99 ni au Rathausplatz 1.

Sites DSSI	SUP actuelle	Nouvelle SUP
Rathausplatz 1	1415 m ²	1415 m ²
Rathausgasse 1	764 m ²	-
Gerechtigkeitsgasse 52	102 m ²	-
Gerechtigkeitsgasse 64	1582 m ²	1582 m ²
Ostermundigenstrasse 99 b	551 m ²	551 m ²
Ostermundigenstrasse 99	-	977 m ²
Total	4413 m²	4525 m²
Différence		+ 112 m²

3.6 Délais

Les aménagements locatifs par la propriétaire débuteront pendant l'hiver 2021/2022, les adaptations de l'infrastructure TIC seront réalisées en janvier et février 2022 afin que les nouveaux locaux puissent être disponibles au 1^{er} mars 2022.

4. Répercussions financières

4.1 Aperçu des dépenses périodiques (à la charge de la DTT)

Niveau des prix : le loyer net se base sur le futur indice suisse des prix à la consommation de l'Office fédéral de la statistique à la date de l'entrée en vigueur du contrat (état au 1^{er} mars 2021, base décembre 2015 = 100 points).

Le loyer peut être adapté au renchérissement à raison de 80 % pour la première fois en janvier 2023.

Loyer, TVA comprise	CHF	321 974
Frais accessoires	CHF	44 613
Coûts annuels totaux pour la location	CHF	366 587
Montant du crédit déterminant pour l'autorisation de dépenses selon les articles 47 et 147, alinéa 3 LFP	CHF	366 587

Les loyers sont des dépenses périodiques et nouvelles 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.

4.2 Aperçu des dépenses uniques

Niveau des prix au 1^{er} octobre 2020, indice des prix de la construction pour l'Espace Mittelland (124,5 points)

Coût total	CHF	315 000
Dont		
Coûts supplémentaires pour les cloisons vitrées (à la charge de la DTT)	CHF	135 000
Infrastructure TIC et mobilier (à la charge de la DSSI)	CHF	120 000
Déménagement (à la charge de la DSSI)	CHF	60 000
Total	CHF	315 000

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 Dépenses à approuver et montant déterminant en matière d'autorisation de dépenses

a) Dépenses périodiques	CHF	366 587
b) Dépenses uniques	CHF	315 000

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.

4.4 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. Les dépenses sont inscrites dans le budget et le plan intégré mission-financement de la Direction des travaux publics et des transports et seront proposées au budget dans le cadre de la planification en cours par la Direction de la santé, des affaires sociales et de l'intégration.

5. Autres solutions et conséquence d'un abandon du projet

Si le projet devait être abandonné, les équipes de l'OIAS continueraient à être séparées géographiquement. Les synergies offertes par le regroupement sur un même site ne pourraient ainsi pas être exploitées. Les locaux situés Rathausplatz 1 n'étant pas libérés, une réduction à deux sites au lieu de quatre dans la vieille ville ne serait pas réalisable pour la DSSI. Il ne pourra alors pas être tenu compte de la demande de délocaliser les unités administratives en dehors de la vieille ville de Berne.

6. Proposition

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

Pièce jointe

- Projet d'arrêté

Annexes supplémentaires à l'attention de la CIAT

- Contrat de location
- Plans
- Devis