



Rapport

Date de la séance du CE : 6 juillet 2022
Direction : Direction des travaux publics et des transports
N° d'affaire : 2022.BVD.2580
Classification : Non classifié

Berne, Güterstrasse 24/26, Université de Berne, location de l'attique pour l'Institut de génétique, la plate-forme de séquençage de l'ADN à haut débit et l'unité de bioinformatique ; crédit d'engagement pour les loyers et les aménagements locatifs

Table des matières

1.	Synthèse	2
2.	Bases légales	2
3.	Description de l'affaire	2
3.1	Rappel	2
3.2	Besoins	4
3.3	Immeuble loué à la Güterstrasse 24/26 – attique	4
3.4	Loyer et conformité au prix du marché	7
3.5	Durée du bail	7
3.6	Aménagements locatifs	7
3.7	Équipement spécifique aux utilisatrices et utilisateurs (à la charge de l'Université)	8
3.8	Réaffectation des surfaces occupées jusqu'à présent	8
3.9	Autres solutions et conséquences d'un abandon du projet	9
4.	Répercussions sur les finances et le personnel	9
4.1	Dépenses périodiques pour le loyer et les charges (à la charge de la DTT)	9
4.2	Dépenses uniques pour les aménagements locatifs (à la charge de la DTT)	9
4.3	Dépenses à approuver et montant déterminant	10
4.4	Financement	10
4.5	Répercussions sur le personnel et coûts induits	10
4.6	Informations sur les investissements préservant la valeur et générant une plus-value, sur la durée d'utilisation et sur les amortissements	10
5.	Calendrier	11
6.	Proposition	11

1. Synthèse

Le canton de Berne souhaite louer des locaux situés à la Güterstrasse 24/26 à Berne pour y accueillir l'Institut de génétique, la plate-forme de séquençage de l'ADN à haut débit et l'unité de bioinformatique de l'Université de Berne. L'objet loué est idéal compte tenu de sa disponibilité immédiate, de sa proximité avec le site de l'Île et les sites universitaires du quartier de la Länggasse ainsi que de ses grandes surfaces de plancher offrant une structure de base flexible. Le canton loue déjà des locaux au premier étage de ce bâtiment pour la School of Biomedical and Precision Engineering (SBPE) de l'Université de Berne et la Haute école spécialisée bernoise.

La vue d'ensemble de l'évolution et la gestion des besoins en laboratoires de l'Université de Berne demandée par le Grand Conseil sera disponible au moment de la prise de position sur la location supplémentaire à la Güterstrasse 24/26.

Le crédit demandé de 296 190 francs (coûts périodiques) doit permettre de financer la location de l'attique de la Güterstrasse 24/26 ainsi que des surfaces de stockage supplémentaires situées au sous-sol. L'autorisation de dépenses est fixée à dix ans, conformément à la première durée ferme du contrat de location.

Les aménagements locatifs seront mis à l'étude et réalisés par le canton. À cet effet, un montant unique de 1 450 000 francs (coûts totaux de 1 550 000 francs, moins les frais d'étude déjà approuvés de 100 000 francs) est demandé.

Parallèlement à la présente affaire, une autre demande de crédit est soumise au Grand Conseil pour la location du 2^e étage sur le même site (2022.BVD.2581) afin d'y accueillir des laboratoires et des bureaux en vue d'une utilisation neutre par l'Université. Les deux affaires se basent sur un contrat de location distinct et ne sont pas liées par une unité de matière ou de temps ; elles peuvent donc être soumises séparément au Grand Conseil (art. 46, al. 4 LFP).

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 (LEHE ; RS 414.20)
- Loi du 5 septembre 1996 sur l'Université (LUni ; RSB 436.11), article 63
- Ordonnance du 27 novembre 2002 sur l'organisation et les tâches de la Direction de l'instruction publique et de la culture (OO INC ; RSB 152 221 181), article 12
- 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

Les locaux de la Güterstrasse 24/26 étaient précédemment loués par l'Office fédéral des constructions et de la logistique (OFCL). Suite au départ de ce dernier, une surface de 3000 m² est de nouveau disponible à la location. La proximité avec les sites universitaires de l'Hôpital de l'Île et du quartier de la

Länggasse font de la Güterstrasse 24/26 un lieu particulièrement intéressant pour le fonctionnement de l'Université. La construction en dur du bâtiment, combinée à la configuration flexible des différents étages, permet une utilisation polyvalente des locaux, et ce également pour une durée de location de plusieurs années.

Au semestre d'automne 2022, les cours de la School of Biomedical and Precision Engineering (SBPE) mise en place par l'Université et de la Haute école spécialisée bernoise démarreront au 1^{er} étage de la Güterstrasse 24/26. Le Grand Conseil a approuvé la location des locaux destinés à accueillir la SBPE lors de la session de printemps 2022 (2021.BVD.4704). La possibilité de louer des surfaces supplémentaires dans cet immeuble afin d'y accueillir des unités de l'Université manquant de locaux à court terme avait déjà été mentionnée dans le cadre de cette affaire. Les clarifications et négociations en vue de louer des surfaces supplémentaires au 2^e étage et dans l'attique ont eu lieu depuis.

Deux affaires de location sont soumises simultanément au Grand Conseil – l'une pour l'attique et l'autre pour le 2^e étage. Ni l'utilisation prévue, ni le contrat de location ne créent de lien matériel contraignant entre les deux affaires. Le Grand Conseil peut se prononcer séparément sur ces affaires sur la base de l'article 46 LFP.

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. En outre, le loyer pour l'ensemble des surfaces de la Güterstrasse 24/26 diminuerait (cf. ch. 3.4) et les synergies réalisables au niveau des aménagements locatifs pourraient être exploitées (cf. ch. 3.6).

Il est prévu de louer les locaux de l'attique de la Güterstrasse 24/26 pour y accueillir l'Institut de génétique, la plate-forme de séquençage de l'ADN à haut débit et l'unité de bioinformatique de l'Université de Berne.

L'Institut de génétique fait partie du département de recherche clinique et de santé publique vétérinaire (DCR-VPH) de la Faculté Vetsuisse de l'Université de Berne. Il étudie les origines moléculaires de maladies héréditaires et de particularités génétiques chez les animaux domestiques et de rente, et s'engage sur le plan international dans la recherche sur le génome du chien, du cheval, du mouton et de la chèvre. L'Institut est par ailleurs responsable de la formation en élevage et génétique dans le cadre du cursus de médecine vétérinaire. Il organise également de manière ponctuelle des cours de biologie et de bioinformatique, et travaille en association avec la Graduate School for Cellular and Biomedical Sciences (GCB) de l'Université de Berne. À l'heure actuelle, l'Institut de génétique se situe sur le site de l'hôpital vétérinaire, dans le bâtiment de la Bremgartenstrasse 109a à Berne.

La plate-forme interfacultaire de séquençage de l'ADN à haut débit est une plate-forme technologique universitaire qui permet aux chercheuses et chercheurs des Universités de Berne et de Fribourg ainsi que de l'Hôpital de l'Île de disposer des dernières technologies en matière de séquençage de l'ADN. Elle est majoritairement financée par des contributions de tiers. Au niveau organisationnel, la plate-forme de séquençage est actuellement rattachée à l'Institut de génétique. Il est prévu de la développer et de l'autonomiser sous forme de domaine fonctionnel. Elle continuera toutefois à être exploitée dans les locaux de l'Institut de génétique.

L'unité interfacultaire de bioinformatique (« Interfaculty Bioinformatics Unit », IBU) s'engage dans la recherche et le développement d'algorithmes ainsi que le traitement et la visualisation de données, notamment dans le domaine du séquençage de l'ADN à haut débit. L'unité de bioinformatique mène ses propres activités de recherche, mais propose aussi des prestations internes dans le domaine de la bioinformatique et de la biologie computationnelle. Elle chapeaute également le master « Bioinformatics &

Computational Biology ». Au niveau administratif, l'unité de bioinformatique est rattachée au département de biologie de la Faculté des sciences. Elle se situe actuellement sur le site de Muesmatt, dans le bâtiment de la Baltzerstrasse 6. L'unité de bioinformatique travaille en collaboration étroite avec la plate-forme de séquençage.

La location est conforme à la décision du Conseil-exécutif relative à la priorisation des investissements dans le domaine du bâtiment. Les instituts et les unités déménageront ultérieurement dans de nouveaux bâtiments ou des bâtiments rénovés qui sont pris en compte dans la priorisation.

3.2 Besoins

Il est prévu de regrouper sur un même site l'Institut de génétique, la plate-forme de séquençage et l'unité de bioinformatique afin de renforcer et d'exploiter les synergies existant entre les différentes unités. Ce regroupement permettra également d'atténuer la situation tendue du site de l'hôpital vétérinaire, pour lequel l'Université présente actuellement un déficit de l'ordre de 2000 m² en surfaces utiles principales (SUP). Il est certes prévu de construire de nouveaux bâtiments pour la Faculté Vetsuisse (notamment réfection et extension du site de la Länggassstrasse 122, construction modulaire pour affectation provisoire et centres d'isolement), mais ces derniers ne seront entièrement disponibles que dans les années 2030. Ce n'est qu'à ce moment-là que les surfaces nécessaires pour l'Institut de génétique, la plate-forme de séquençage de l'ADN à haut débit et l'unité de bioinformatique pourront à nouveau être mises à disposition sur le site. De plus, pendant les travaux de construction, les besoins en surfaces supplémentaires vont s'accroître. En effet, dans les domaines d'activités sensibles tels que la recherche en laboratoire, les travaux ne pourront pas être poursuivis dans les locaux habituels en raison des émissions de chantier. Pour ces raisons, il est prévu de déplacer les instituts ne devant pas impérativement être situés sur le site de l'hôpital vétérinaire. Cela concerne particulièrement l'Institut de génétique et la plate-forme de séquençage.

La proximité avec le site de l'Île permet d'exploiter les synergies existant au niveau des infrastructures et du personnel entre l'Institut de génétique et l'unité de bioinformatique (formation en médecine humaine). Ainsi, les séquenceurs de gènes des « *core facilities* » peuvent être utilisés par plusieurs groupes de recherche. Par ailleurs, la proximité par rapport aux instituts de recherche de l'Université implantés sur le site de l'Île et à la clinique de l'Hôpital de l'Île joue un rôle déterminant pour les échanges de connaissances. Le regroupement des trois unités (Institut de génétique, plate-forme de séquençage et unité de bioinformatique) à la Güterstrasse 24/26 permet donc aussi de renforcer le site médical bernois.

3.3 Immeuble loué à la Güterstrasse 24/26 – attique

L'immeuble de la Güterstrasse 24/26 se situe dans le périmètre élargi de l'Hôpital de l'Île. Le site, bien desservi par les transports publics, est facile d'accès pour les cyclistes.



Güterstrasse 24/26 à Berne – plan de situation

3.4 Loyer et conformité au prix du marché

Les conditions de location ont déjà été négociées lors de la location du 1^{er} étage de la Güterstrasse 24/26 destiné à accueillir la School of Biomedical and Precision Engineering (SBPE). Le loyer annuel net s'élève à 259 290 francs pour la surface totale de 1206 m², et se base sur un prix de 215 francs par mètre carré de surface de plancher (SP) et des charges à hauteur de 26 »400 francs (acompte). Le contrat de location est signé sous réserve de l'approbation de l'organe financier.

Un montant supplémentaire annuel de maximum 8700 francs pour les frais de location nets et de 1800 francs pour les charges (acompte) est prévu pour la location des surfaces supplémentaires au sous-sol, destinées à accueillir les locaux de stockage et la chambre de congélation.

Selon l'Immo-Monitoring 2022/2 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 250 francs (grand centre de Berne, quartier 3 Mattenhof/Weissenbühl, objet médian 50 %). L'estimation de la valeur de marché effectuée avec le système IMBAS de la société Fahrländer Partner considère un prix de location au mètre carré de 222 francs comme usuel pour un bureau partiellement aménagé. Le prix de location de la Güterstrasse 24/26, qui s'élève à 215 francs par mètre carré (bureaux), se situe donc dans un segment de prix plutôt bas.

Si le canton décide également de louer la surface d'environ 1214 m² situées au 2^e étage (cf. 2022.BVD.2581), le prix du mètre carré diminue pour l'ensemble des surfaces louées (1^{er} étage, 2^e étage et attique) et passe à 210 francs dès le début de la location des surfaces supplémentaires.

3.5 Durée du bail

Il est prévu de louer les locaux à compter du 1^{er} janvier 2023 pour une première durée ferme de dix ans, jusqu'au 31 décembre 2032. À 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. S'il ne fait pas valoir ces options, le bail prend fin le 31 décembre 2032.

La location de locaux pour l'Institut de génétique, la plate-forme de séquençage et l'unité de bioinformatique permettra de couvrir une partie des besoins en surfaces de l'Université dans le domaine en pleine expansion de la recherche et de l'enseignement. Le canton ne dispose pas de bien-fonds pouvant accueillir les locaux nécessaires jusqu'à l'emménagement dans les différents nouveaux bâtiments projetés (notamment réfection et extension du site de la Länggassstrasse 122, construction modulaire pour affectation provisoire et centres d'isolement). Par conséquent, le site doit être garanti pour une durée de dix ans, avec une option pour rester dans les locaux au moins jusqu'à la réalisation des nouveaux projets de construction. Le contrat de location fixé à dix ans permet par ailleurs un amortissement à long terme des aménagements spécifiques aux utilisatrices et utilisateurs.

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 planifiés et réalisés par le canton. 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. La configuration des pièces, en particulier celle de la zone de laboratoires, doit en partie être modifiée en vue de la nouvelle utilisation prévue. 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 et des équipements spéciaux de laboratoire (paillasse, hottes d'aspiration, armoires de sécurité, etc.) doivent être installés. Les coûts de ces aménagements locatifs sont estimés à 1 550 000 francs. Ces coûts comprennent, d'après le stade précoce de la planification, un supplément de 30 %. Il n'est pas possible d'attendre de connaître avec précision le montant des coûts de ces aménagements pour commencer la location, car il a été convenu lors des négociations que la location des surfaces débiterait dès le 1^{er} janvier 2023.

Si le 2^e étage est loué parallèlement à l'attique et aménagé en vue d'accueillir des laboratoires pour l'Université, les coûts des aménagements locatifs peuvent être réduits de 150 000 francs pour chaque étage grâce aux effets de synergie existant au niveau des installations techniques. Une seule installation de ventilation de plus grande taille serait par exemple suffisante pour répondre aux besoins des deux étages.

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 aménagements locatifs sont amortis sur la durée de 10 ans définie contractuellement, conformément aux prescriptions de l'Administration des finances concernant les objets loués à des tiers.

3.7 Équipement spécifique aux utilisatrices et utilisateurs (à la charge de l'Université)

L'équipement des nouveaux locaux en instruments de laboratoire, appareils et mobilier ainsi que les frais de déménagement et d'installation qui y sont liés sont à la charge de l'Université de Berne. Les coûts initiaux et les coûts induits sont inclus dans le budget global.

3.8 Réaffectation des surfaces occupées jusqu'à présent

Le regroupement de l'Institut de génétique, la plate-forme de séquençage de l'ADN à haut débit et l'unité de bioinformatique permettra de libérer des surfaces sur les sites occupés jusqu'à présent.

L'Institut de génétique et la plate-forme de séquençage de l'ADN à haut débit sont situés actuellement à la Bremgartenstrasse 9 et 9a. Le déménagement à la Güterstrasse 24/26 permettra de libérer une surface totale d'environ 440 m² SUP pour des réaffectations à la Bremgartenstrasse 9 et Bremgartenstrasse 9a. Il est prévu que cette surface soit réutilisée par la Faculté Vetsuisse jusqu'à la réalisation du projet d'extension et de réfection du site de la Länggassstrasse 122 afin de pallier en partie le manque croissant d'espace.

Le déménagement de l'unité de bioinformatique (« Interfaculty Bioinformatics Unit », IBU) à la Güterstrasse 24/26 permettra de libérer une surface totale d'environ 90 m² SUP pour des réaffectations à la Baltzerstrasse 6. Il est prévu que cette surface soit réutilisée par l'Institut d'écologie et d'évolution (IEE), rattaché au Département de biologie. L'IEE doit déménager à la Baltzerstrasse en raison de la déconstruction du bâtiment de l'Erlachstrasse 9a. En outre, la réaffectation de trois charges de professorat à l'IEE entraîne une augmentation des effectifs.

3.9 Autres solutions et conséquences d'un abandon du projet

Il n'existe aucune solution de remplacement 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.

En cas d'abandon du projet, le manque de place sur le site de l'hôpital vétérinaire, déjà important à l'heure actuelle, s'accroîtrait davantage. Des projets de recherche à fort potentiel s'y voient aujourd'hui déjà refusés en raison de la situation actuelle en matière de locaux et du manque de surfaces disponibles. Par ailleurs, le potentiel de synergies entre la plate-forme de séquençage de l'ADN à haut débit et l'unité de bioinformatique ne pourrait pas être exploité pleinement.

4. Répercussions sur les finances et le personnel

4.1 Dépenses périodiques pour le loyer et les charges (à la charge de la DTT)

Niveau des prix : le loyer net se base sur l'indice suisse des prix à la consommation de décembre 2022.

Loyer net de l'attique	CHF	259 290
Loyer net pour les locaux de stockage au sous-sol	CHF	8 700
Acompte pour les charges de l'attique	CHF	26 400
Acompte pour les charges du sous-sol	CHF	1 800
Montant déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'art. 147 al. 3 OFP	CHF	296 190
Dépenses périodiques à approuver	CHF	296 190

L'objet loué ne fait pas l'objet d'une option d'imposition. Il n'est donc pas soumis à la TVA.

Il s'agit de dépenses nouvelles et périodiques 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 les bailleurs 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 Dépenses uniques pour les aménagements locatifs (à la charge de la DTT)

Niveau des prix : octobre 2021 ; indice des prix de la construction de l'Espace Mittelland : 130,7 points.

Coûts totaux	CHF	1 550 000
dont		
Travaux préparatoires		10 000
Aménagement locatif de l'attique		1 280 000
Aménagement du laboratoire et de la chambre de congélation		250 000
Frais de construction accessoires		10 000

Montant du crédit pour le projet de construction selon l'art. 143 OFP	CHF	1 550 000
déduction faite des dépenses déjà approuvées pour l'étude de projet (autorisation de dépenses du 19 mai 2022)	– CHF	100 000
Total	CHF	1 450 000

Étant donné que le descriptif des travaux approuvés n'est pas encore disponible, un supplément d'environ 30 % est pris en compte pour les coûts des aménagements locatifs, d'après le stade précoce de la planification.

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

a) Dépenses périodiques	CHF	296 190
b) Dépenses uniques	CHF	1 450 000

Les dépenses nouvelles et les dépenses uniques relèvent de la compétence du Grand Conseil.

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.

Le projet a été déposé pour une demande de subventions de construction et de participations aux frais locatifs auprès du Secrétariat d'État à la formation, à la recherche et à l'innovation (SEFRI). Ce dernier n'a pas encore donné sa réponse et il n'est pas possible actuellement de tirer des conclusions sur le droit à des subventions ni sur le montant de l'éventuelle subvention fédérale.

Les coûts d'investissement sont inscrits dans le plan d'investissement intégré 2023-2032 dans le poste collectif « Projets jusqu'à 5 millions de francs ». Les coûts périodiques pour la location sont également inscrits au budget et dans le plan intégré mission-financement.

4.5 Répercussions sur le personnel et coûts induits

La location n'entraîne pas de coûts induits directs et n'a pas de répercussions sur le personnel. Les coûts d'exploitation sont pris en charge par l'Université.

4.6 Informations sur les investissements préservant la valeur et 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 ».

5. Calendrier

Le début de la location et de la réalisation des aménagements locatifs est prévu au 1^{er} janvier 2023. L'emménagement dans les nouveaux locaux de l'attique de la Güterstrasse 24/26 est prévu pour l'automne 2023.

6. Proposition

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

Annexe

- Projet d'arrêté

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

- Contrat de location