

Rapport

Date de la séance du CE: 5 juillet 2017
Direction: Direction des travaux publics, des transports et de l'énergie
N° d'affaire: 660048
Classification: Non classifié

Berne, Alpeneggstrasse 22, location pour les sciences exactes de l'Université de Berne

Table des matières

1	Synthèse	2
2	Bases légales	2
3	Description de l'affaire	2
3.1	Rappel	2
3.2	Objet loué	3
4	Répercussions financières	4
4.1	Dépenses périodiques pour le loyer et les charges	4
4.2	Financement	4
5	Durée de l'autorisation de dépenses	4
6	Proposition	4



1 Synthèse

Différents instituts de sciences exactes sont aujourd'hui répartis autour du « bâtiment principal » de la Sidlerstrasse 5 qui appartient au canton, et sur trois autres sites, à l'Alpeneggstrasse 22, la Parkterrasse 14 et la Gesellschaftsstrasse 2. Initialement, le canton avait l'intention de libérer les locaux loués à l'Alpeneggstrasse 22 et à la Parkterrasse 14 après l'achat et le déménagement à la Hochschulstrasse 6, mais cela n'est qu'en partie réalisable, parce que le nombre d'étudiants et d'étudiantes ainsi que de collaborateurs et collaboratrices a augmenté plus que prévu depuis 2010, lorsque l'achat de l'immeuble de la Hochschulstrasse 6 était en préparation. La location du site de l'Alpeneggstrasse 22 doit donc être maintenue, alors que celle de la Parkterrasse 14 sera comme prévu abandonnée pour septembre 2017.

Le loyer a été renégocié et s'élève désormais à 298 968 francs nets par an, soit 40 000 francs de moins que l'ancien. Les frais accessoires annuels s'élèvent à environ 45 000 francs et ne doivent être approuvés qu'à hauteur de 5000 francs. Le reste est à la charge de l'Université de Berne à titre de prestation propre. Il est proposé de reconduire l'autorisation de dépenses pour le loyer et les frais accessoires pour une durée de dix ans, à savoir du 1^{er} décembre 2017 au 30 novembre 2027.

Cette location doit être traitée indépendamment des arrêtés collectifs périodiques pour les locations cantonales, car les modalités définitives de la prolongation des contrats ont été fixées après l'élaboration de l'arrêté collectif de mars 2017 et que pour la prolongation du contrat dont il est question ici, il n'est pas possible d'attendre le prochain arrêté collectif du printemps 2018.

2 Bases légales

- Loi du 5 septembre 1996 sur l'Université (LUni ; RSB 436.11), article 63
- Loi du 20 juin 1995 sur l'organisation du Conseil-exécutif et de l'administration (Loi d'organisation, LOCA ; RSB 152.01), article 33
- Ordonnance du 18 octobre 1995 sur l'organisation et les tâches de la Direction des travaux publics, des transports et de l'énergie (Ordonnance d'organisation TTE, 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

3.1 Rappel

Différents instituts de sciences exactes de la Faculté des sciences de l'Université de Berne sont aujourd'hui hébergés sur trois autres sites situés autour du bâtiment principal de la Sidlerstrasse 5 (Alpeneggstrasse 22, Parkterrasse 14 et Gesellschaftsstrasse 2). Dans le cadre de la « Stratégie 3012 », la politique de répartition des sites de l'Université prévoyait, après l'achat et le déménagement dans le bâtiment de la Hochschulstrasse 6, de libérer les locaux de l'Alpeneggstrasse 22 et de la Parkterrasse 14 et d'emménager dans ceux de la Gesellschaftsstrasse 6 en complément au bâtiment principal de la Sidlerstrasse 5.

Une analyse approfondie des besoins en locaux a toutefois révélé que la location de la Gesellschaftsstrasse 6 ne suffirait pas à elle seule à remplacer les deux autres locations et à couvrir le besoin d'espace supplémentaire pour les développements futurs. Ce manque de place résulte du fait que le nombre d'étudiants et d'étudiantes ainsi que de collaborateurs et de collaboratrices des sciences exactes a augmenté plus fortement que prévu entre 2010 et 2016, soit respectivement de 19,8 pour cent (de 607 à 727) et de 17,8 pour cent (de 433 à 510). Les immeubles cantonaux de la Sidlerstrasse 5 et de la Gesellschaftsstrasse 6 de même que la location à la Gesellschaftstrasse 2, représentant une surface totale de 15 990 mètres carrés, ne suffisent donc pas pour couvrir le besoin actuel de 16 900 mètres carrés de surface utile principale. C'est la raison pour laquelle il faut conserver le site de l'Alpeneggstrasse 22. Par contre, celui de la Parkterrasse 14 peut, comme prévu, être abandonné au mois de septembre 2017. Il sera à l'avenir utilisé pour la formation des requérants d'asile mineurs non accompagnés (RMNA). Des locaux sont nécessaires de toute urgence et le bâtiment, qui a déjà servi à cet effet, constitue une solution idéale. L'autorisation de dépenses correspondante relève de la compétence du Conseil-exécutif.

Le contrat de bail actuel de l'Alpeneggstrasse 22 date du 20 août 2007 et a été conclu pour une durée fixe, à savoir du 1^{er} décembre 2007 au 30 novembre 2017. Pour assurer la location du site destiné aux sciences exactes, le contrat de bail qui porte sur une surface de 1749 mètres carrés (63 m² d'espace affecté au chauffage compris) doit être reconduit pour dix ans, soit jusqu'au 30 novembre 2027. Du point de vue de la stratégie immobilière, la prolongation du bail de l'Alpeneggstrasse 22 est la solution la plus économique. Elle permet de garder la proximité souhaitée avec le bâtiment principal de la Sidlerstrasse 5 et ne nécessite ni déménagement coûteux et fastidieux, ni nouveaux aménagements.

3.2 Objet loué

Les surfaces de bureau actuelles sont bien entretenues et en bon état, et peuvent continuer à être utilisées telles quelles sans travaux supplémentaires.

L'objet comprend des locaux d'une surface totale d'environ 1749 m² (dont 1330 m² de bureaux/couloirs, 309 m² de locaux d'archivage, 47 m² d'espace affecté aux toilettes et 63 m² au chauffage). Le loyer net actuel pour l'ensemble de l'immeuble s'élève selon le bail encore en vigueur à 339 000 francs. De nouvelles négociations avec la propriétaire ont permis de réduire le loyer de base d'environ 40 000 francs par an. Ainsi, à partir du 1^{er} décembre 2017, le loyer annuel net s'élèvera à 298 968 francs, ce qui revient à un prix moyen au mètre carré d'environ 177 francs par an.

Le loyer est ainsi de 105 francs inférieur aux frais de location standards du canton, qui s'élèvent à 282 francs le mètre carré par an.

Les frais accessoires d'un total de 45 000 francs par an sont à la charge de la TTE pour un montant de 5000 francs (taxes sur les déchets, abonnement de service pour ascenseurs, etc.). La majeure partie des tâches liées aux frais accessoires est effectuée par l'Université de Berne et elle les paie directement.

4 Répercussions financières

4.1 Dépenses périodiques pour le loyer et les charges

Le loyer net de 298 968 francs se base sur l'indice suisse des prix à la consommation en novembre 2017. Il peut être adapté à raison de 80 pour cent à l'évolution de cet indice au 1^{er} janvier de chaque année, la première fois au 1^{er} janvier 2019.

Loyer annuel net	CHF	298 968.–
Frais accessoires annuels à la charge de la TTE	CHF	5 000.–
Montant annuel déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 47, alinéa 2 LFP	CHF	303 968.–
Crédit à approuver	CHF	303 968.–

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

L'arrêté ci-joint autorise les coûts supplémentaires liés au renchérissement et aux conditions contractuelles (art. 54, al. 3 LFP et art. 151 OFP).

4.2 Financement

Les dépenses sont prévues dans le budget et le plan intégré mission-financement de la Direction des travaux publics, des transports et de l'énergie. Il s'agit d'un crédit d'engagement au sens de l'article 50 LFP, qui sera en principe relayé conformément au chiffre 4 du projet d'arrêté.

5 Durée de l'autorisation de dépenses

L'autorisation pour les dépenses périodiques est valable jusqu'au 30 novembre 2027, soit pendant dix ans.

6 Proposition

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

Annexe

- Projet d'arrêté

Annexe supplémentaire à l'attention de la Commission des infrastructures et de l'aménagement du territoire (CIAT)

- Contrat de bail