



Intervention parlementaire

Réponse du Conseil-exécutif

N° de l'intervention : 204-2022
Type d'intervention : Motion
Motion ayant valeur de directive : ☒
N° d'affaire : 2022.RRGR.322

Déposée le : 13.09.2022

Motion de groupe : Non
Motion de commission : Non
Déposée par : Riem (Kiesen, UDC) (porte-parole)
Aebi (Hellsau, UDC)
Schüpbach (Huttwil, UDC)
Martin (Gerolfingen-Täuffelen, Les Verts)
Buri (Konolfingen, PVL)
Baumann (Münsingen, UDF)
Mühlemann (Grasswil, Le Centre)
Augstburger (Gerzensee, UDC)

Cosignataires : 1

Urgence demandée : Oui
Urgence accordée :

N° d'ACE : 1145/2022 du 9 novembre 2022
Direction : Direction des travaux publics et des transports
Classification : -
Proposition du Conseil-exécutif : **Vote point par point**
Point 1 : Adoption sous forme de postulat
Point 2 : Adoption

Nouveau départ sur le site de Schwand pour le canton de Berne !

Le Conseil-exécutif est chargé :

1. de veiller à ce que le canton achète aux enchères les biens immobiliers du site de Schwand à Münsingen, issus de la masse de la faillite de Bio Schwand AG, à un prix acceptable ;
2. de veiller à ce que l'Office des immeubles et des constructions (OIC) communique de façon transparente sur les aspirations stratégiques relatives à l'utilisation future des sites d'Inforama.

Développement :

Bio Schwand AG a été déclarée en faillite au 31 janvier 2022. Cette nouvelle donne offre au canton de Berne une seconde chance de redynamiser ce site de Schwand chargé d'histoire, à Münsingen, et d'apprendre des erreurs commises par le passé.

Le site de Schwand a joué un rôle important ces dernières années, tant sur le plan de la formation de base et continue en agriculture en général que sur celui de la formation en agriculture biologique en particulier. Avec l'exploitation agricole voisine et les utilisations actuelles, il offre des conditions idéales pour accueillir le centre de formation, de vulgarisation et de conférences Inforama, qui a besoin de plus de place depuis longtemps.

Par ailleurs, le site offre des conditions parfaites pour de nombreuses autres utilisations grâce à sa proximité avec la ville et l'agglomération, sa situation centrale dans le canton et ses locaux et espaces extérieurs spacieux. Dans tous les cas, il est judicieux de racheter ces immeubles à un prix raisonnable pour éviter que le canton ne construise de nouveaux bâtiments sur des terrains non utilisés.

Un rachat sans stratégie globale subséquente paraît peu judicieux. C'est pourquoi il est demandé dans le même temps que les aspirations actuelles concernant l'utilisation des biens immobiliers des sites d'Inforama soient communiquées de manière transparente et ouverte par l'OIC. Ainsi, la branche, la nouvelle direction d'Inforama ainsi que les actrices et acteurs politiques disposeront d'une base solide pour de nouvelles réflexions et décisions stratégiques.

Motivation de l'urgence : la vente aux enchères des bâtiments du site de Schwand devrait avoir lieu au quatrième trimestre 2022. Il est donc impératif d'agir aussi vite que possible.

Réponse du Conseil-exécutif

La présente motion relève de la compétence exclusive du Conseil-exécutif (motion ayant valeur de directive). S'agissant de motions de ce type, la latitude du Conseil-exécutif est relativement grande dans l'appréciation du degré de réalisation des objectifs, des moyens à mettre en œuvre et des autres modalités de l'exécution du mandat. Il appartient au Conseil-exécutif de décider en dernier ressort. En l'espèce, il revient au Conseil-exécutif de décider si et dans quelle mesure il entend participer à la procédure de vente aux enchères afin d'assurer l'hébergement de l'administration et de placer ou protéger le patrimoine du canton (art. 87 de la Constitution cantonale).

1. Le canton de Berne est directement concerné par la faillite de Bio Schwand AG, non seulement en tant que superficiant (propriétaire foncier), mais aussi en tant que locataire et prêteur de la société en faillite :
 - Droit de superficie : après la fermeture de l'école d'agriculture en 2005, le site a été divisé en plusieurs parcelles cédées en droit de superficie, à défaut d'être utilisé par le canton. La plus grande parcelle a été octroyée à Bio Schwand AG en 2012. Le terrain se trouve dans une zone à planification obligatoire (ZPO), qui n'autorise qu'une utilisation limitée (agriculture biologique). Certains bâtiments du site sont en outre classés. Selon le contrat de droit de superficie, le retour ordinaire est fixé à 2058.
 - Prêts : lors des négociations sur le prix de vente, il était apparu que Bio Schwand AG ne pouvait pas payer l'intégralité du prix de vente (9,365 millions de francs) en une seule fois. Le canton a par conséquent accordé à la société deux prêts garantis par des gages immobiliers de 2 millions de francs et de 0,9 million de francs (somme restante du prix de vente). En 2017, compte tenu des difficultés financières de Bio Schwand AG, le canton a amorti à titre préventif les deux prêts à 1 franc chacun.
 - Location : le canton loue à Bio Schwand AG des locaux pour l'Office de l'agriculture et de la nature (OAN) et l'Office des forêts et des dangers naturels (OFDN). En outre, l'INFORAMA loue des locaux sur le site pour ses cours de spécialisation en agriculture biologique en troisième année d'apprentissage. Pour l'année scolaire en cours, 19 apprenties et apprentis ont opté pour cette spécialisation. L'INFORAMA accueille au total 263 apprenties et apprentis en troisième année (dont 93 % à l'INFORAMA Rütli à Zollikofen et à l'INFORAMA de l'Oberland bernois sur le domaine de Hondrich).

Le canton a annoncé à l'Office des faillites des créances ouvertes vis-à-vis de Bio Schwand AG en liquidation à hauteur de près de 2,9 millions de francs. Selon l'état de collocation publié, le montant des créances admis s'élève au total à 9,496 millions de francs. L'actif le plus important de Bio Schwand AG en liquidation est le droit de superficie (avec les biens immobiliers). Celui-ci doit par conséquent être vendu aux enchères selon les règles de la faillite afin de pouvoir rembourser les dettes grâce au produit de la réalisation. Le droit de superficie a été évalué selon les règles de la faillite à 8,45 millions de francs. Le risque de perte encouru par le canton dépend du montant du produit réalisé. Il existe des créances prioritaires d'un montant de 3,329 millions de francs. Dès que le produit de la réalisation dépasse ce montant, le canton récupérera une partie de ses créances ouvertes. Si le produit atteint 6,2 millions de francs, toutes les créances du canton seront entièrement couvertes.

Le Conseil-exécutif examine la possibilité d'acheter aux enchères les biens immobiliers issus de la masse de la faillite de Bio Schwand AG à un prix acceptable. Les répercussions de la faillite pour le canton ont été analysées en tenant compte également de l'histoire, de l'importance et du potentiel du site pour de futures utilisations par le canton. Sur la base de cette analyse, le Conseil-exécutif définit une stratégie concernant une éventuelle acquisition du droit de superficie.

Trois options s'offrent au canton : il peut acquérir activement le droit de superficie aux enchères, ne pas l'acquérir activement, mais exercer son droit de préemption directement après la vente aux enchères ou renoncer à une acquisition. Si ce n'est pas le canton, mais un tiers qui acquiert le droit de superficie, celui-ci reprendra le contrat de droit de superficie actuel, y compris les contrats de bail conclus. L'acheteur deviendra dans ce cas bénéficiaire du droit de superficie, avec l'obligation de payer la rente de droit de superficie au canton. Le canton resterait lié au site de Schwand en tant que superficiant et locataire.

S'agissant de la stratégie relative à la mise aux enchères du droit de superficie, le Conseil-exécutif ne donnera aucun renseignement, car toute information influencerait sensiblement les enchères. En effet, si les autres créanciers apprenaient que le canton souhaite acquérir le droit de superficie à un certain prix, ils renchériraient sur son offre afin de pouvoir rembourser leurs créances. Par ailleurs, si le canton annonçait qu'il renonce à une acquisition, cela tirerait certainement le prix de vente vers le bas et porterait préjudice aux créanciers (y c. au canton). Pour que la procédure de faillite puisse se dérouler correctement et de manière équitable, la position du canton ne doit donc pas être rendue publique avant la mise aux enchères.

2. Le plan stratégique-régional d'exploitation d'INFORAMA n'est pas du ressort de la Direction des travaux publics et des transports (Office des immeubles et des constructions), mais de la Direction de l'économie, de l'énergie et de l'environnement (DEEE). L'OIC s'attèlera à la mise en œuvre du plan en ce qui concerne les bâtiments dès que le gouvernement aura défini les principes stratégiques et planifié les moyens financiers correspondants. Le plan d'exploitation assorti du plan directeur a été présenté à l'automne 2020 au comité directeur du projet. Celui-ci a pris connaissance des documents et demandé de procéder à des clarifications supplémentaires. Depuis l'hiver 2021, les variantes envisagées ont été précisées, les estimations des coûts internes à l'administration ont été validées par des expertises externes, et des calculs des coûts complets ont été réalisés pour les variantes du plan directeur retenues. Le comité de pilotage a approuvé ces contenus supplémentaires, qui ont servi de base pour le choix de la variante et qui étaient nécessaires pour que le gouvernement puisse intervenir via la DEEE. Le Conseil-exécutif devrait traiter cette affaire dans les prochains mois. Il en informera ensuite le public.

Destinataire
– Grand Conseil