

Rapport

Date de la séance du CE: 27 août 2014
Direction: Direction des travaux publics, des transports et de l'énergie
N° d'affaire: 455575
Classification: Non classifié

Berne – Hallerstrasse 6/8

Loyer et frais accessoires pour les surfaces d'archives et de bureaux du 1^{er} au 3^e sous-sol ; crédit d'engagement pluriannuel

Table des matières

1	Synthèse	1
2	Bases légales.....	2
3	Description de l'affaire	2
3.1	Rappel	2
3.2	Besoins.....	2
4	Répercussions financières	3
4.1	Nature et qualification juridique de la dépense.....	3
4.2	Conditions.....	3
4.3	Financement.....	3
4.4	Rentabilité.....	4
5	Proposition.....	4

1 Synthèse

Le crédit demandé de 295 246,80 francs par an doit permettre de financer pendant dix années supplémentaires le loyer et les frais accessoires pour environ 2300 mètres carrés (surface locative) d'archives et de bureaux sis Hallerstrasse 6/8. Ces locaux sont utilisés par l'Université de Berne (Bibliothèque suisse sur l'Europe de l'Est et Collection suisse du théâtre), par les Archives de l'Etat et par la Haute école des arts.



2 Bases légales

- Loi du 31 mars 2009 sur l'archivage (LArch ; RSB 108.1), articles 8 et 15
- 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

Entre le 1^{er} et le 3^e sous-sol de l'immeuble sis Hallerstrasse 6/8, le canton de Berne loue près de 2000 mètres carrés de surfaces d'archives et 300 mètres carrés de bureaux. A l'origine, c'est la Fondation StUB (Bibliothèque municipale et universitaire) qui louait ces locaux. Suite à la dissolution de celle-ci – décidée par l'ACE n° 2288/2006 – et à la prise en charge de ses tâches par l'Université de Berne, le contrat de bail du 22 septembre 2005 a été adapté et libellé au nom du canton de Berne (avec pour utilisatrice l'Université de Berne) au 1^{er} janvier 2007. Le terme du contrat et de l'autorisation de dépenses correspondante a alors été fixé au 31 décembre 2014.

3.2 Besoins

Les besoins des utilisateurs actuels et futurs de ces surfaces louées sont les suivants :

- Bibliothèque suisse sur l'Europe de l'Est

Après l'achèvement du nouveau bâtiment institutionnel de l'aire von Roll en automne 2013, une grande partie des archives de la Bibliothèque suisse sur l'Europe de l'Est a certes pu être transférée dans le nouveau magasin, mais la Bibliothèque a toujours besoin de surfaces d'archives et de bureaux supplémentaires.

- Archives de l'Etat

Les Archives de l'Etat recherchaient depuis longtemps des solutions pour entreposer leurs dossiers en nombre croissant, la saturation des surfaces d'archives de la Falkenplatz 4 étant attendue pour 2018 au plus tard. Elles ont ainsi examiné différentes solutions en collaboration avec l'Office des immeubles et des constructions (OIC), dont la construction d'un dépôt extérieur et la transformation d'un abri de protection civile. Ces projets ont cependant dû être suspendus dans le cadre de la planification des investissements à moyen terme. L'autre solution envisagée était d'entreposer temporairement chez un prestataire privé spécialisé les archives à conserver durablement, en attendant la construction d'un dépôt extérieur.

- Haute école des arts

La bibliothèque de musique de la Haute école des arts était également depuis plusieurs années en quête d'espace pour ses archives. La seule autre solution envisageable serait la location d'un nouvel objet.

- Collection suisse du théâtre (CST)

Conformément à une convention signée en 1998 entre la Fondation (CST) et la direction de l'Université, les archives de la Collection suisse du théâtre (CST) – qui sont utilisées par l'Institut des sciences du théâtre de l'Université de Berne – doivent être maintenues dans la Hallerstrasse.

Après examen de la question, il s'est avéré que prolonger de dix ans le bail des locaux sis Hallerstrasse 6/8 constituait la solution financièrement la plus avantageuse.

4 Répercussions financières

4.1 Nature et qualification juridique de la dépense

Frais de loyer annuels CHF 295 246.80

Détail :	Loyer de base net	CHF 239 326.80
	Place de stationnement	CHF 1 920.00
	Acompte pour les frais accessoires	CHF 54 000.00

Total des coûts annuels et montant déterminant du crédit CHF 295 246.80

Un montant de 7200 francs a par ailleurs été approuvé en vue de la mise en place de grilles pour les dossiers des Archives de l'Etat soumis à la protection des données (autorisation de dépenses OIC).

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

L'arrêté ci-joint autorise les surcoûts dus au renchérissement (art. 54, al. 3 LFP).

4.2 Conditions

Le loyer net de 239 326,80 francs (hors place de stationnement) se base sur l'indice suisse des prix à la consommation en août 2013. Il peut être adapté à l'évolution de cet indice au 1^{er} janvier de chaque année, pour la première fois au 1^{er} janvier 2015. Les variations sont alors intégralement répercutées.

L'autorisation de dépenses est valable pour dix ans, c'est-à-dire jusqu'au 31 décembre 2024.

4.3 Financement

Groupe de produits : Gestion des biens immobiliers (09.15.9100)

Le crédit demandé est un crédit d'engagement pluriannuel au sens de l'article 50, alinéa 3 LFP, qui sera relayé par des paiements mensuels à compter du 1^{er} janvier 2015. Les montants sont inscrits au budget et dans le plan intégré mission-financement de la Direction des travaux publics, des transports et de l'énergie.

Les versements seront effectués par le biais des comptes 316000 et 312000.

4.4 Rentabilité

Le loyer annuel net convenu à hauteur de 239 326,80 francs pour des surfaces aménagées totales de 2293 mètres carrés est inférieur d'environ 150 000 francs au loyer standard cantonal (389 810 francs) et conforme aux conditions du marché. Le présent objet de location ne fait pas partie des objets de la Hallerstrasse 6/8 mentionnés dans le rapport du Conseil-exécutif au Grand Conseil intitulé « Audit interne de la conformité au prix du marché des loyers payés par le canton », lesquels concernent les étages supérieurs de ces immeubles et ont donné lieu à des contrats de bail séparés avec d'autres conditions de location.

La conservation à moyen terme des surfaces du 1^{er} au 3^e sous-sol des numéros 6/8 de la Hallerstrasse permet en outre de réaliser les économies suivantes :

- Avant de rechercher une solution définitive pour l'hébergement futur des Archives de l'Etat, on pourra attendre les informations requises sur l'évolution à prévoir (passage à l'archivage numérique) et la surface nécessaire à long terme.
- Le projet d'aménager intégralement le 4^e sous-sol des Archives de l'Etat à la Falkenplatz 4 avec des rayonnages mobiles, initialement prévu pour 2015 et concernant 250 mètres carrés de surface utile supplémentaires, ne sera pas réalisé dans l'immédiat. Le budget de 110 000 francs qui était prévu à cet effet a ainsi pu être économisé pour 2015.
- La facture des investissements à moyen terme planifiés pour 2018 – 2023 a pu être allégée de 55 millions de francs suite à l'abandon de la construction d'un nouveau dépôt extérieur ou de la transformation d'un abri de protection civile pour les Archives de l'Etat.
- La solution qui aurait consisté à transférer à des prestataires privés les dossiers à conserver durablement peut elle aussi être abandonnée. Les frais correspondants de 80 500 francs auraient grevé chaque année à partir de 2018 le compte de fonctionnement de la Chancellerie d'Etat.
- Il n'est pas nécessaire de louer des surfaces supplémentaires pour la Haute école des arts (bibliothèque de musique de la HEAB).

5 Proposition

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

Annexe

- Projet d'arrêté

Annexes supplémentaires dans les dossiers de la Commission des infrastructures et de l'aménagement du territoire (en allemand)

- Avenant II au contrat de bail du 22 septembre 2005

