



Rapport

Date de la séance du CE : 3 mars 2021
Direction : Direction des travaux publics et des transports
N° d'affaire : 2020.BVD.8199
Classification : Non classifié

Berne, Fabrikstrasse 2, achat d'un immeuble pour la Haute école pédagogique de Berne, crédit d'engagement

Table des matières

1.	Synthèse	2
2.	Bases légales	2
3.	Description de l'affaire	3
3.1	Besoins en locaux de la PHBern et plan de développement immobilier	3
3.2	Fabrikstrasse 2	3
3.2.1	Situation	3
3.2.2	Structure du bâtiment	4
3.2.3	Etat de la construction	5
3.2.4	Prix d'achat	6
3.2.5	Stratégie immobilière	6
4.	Répercussions financières, répercussions sur l'organisation et sur le personnel	7
4.1	Récapitulatif des coûts	7
4.2	Nature du crédit, compte, exercice	7
4.3	Frais de déménagement et d'équipement (à la charge de la PHBern)	7
4.4	Répercussions sur le personnel et coûts induits	8
4.5	Economies	8
4.6	Ecart par rapport au plan cantonal d'investissement intégré	8
5.	Calendrier	8
6.	Alternatives et conséquences en cas de refus	8
7.	Proposition	9

1. Synthèse

Le crédit demandé de 17 850 000 francs doit permettre d'acquérir l'immeuble de la Fabrikstrasse 2 sis sur le site vonRoll dans le quartier de la Länggasse à Berne, de le remettre en état et de l'adapter de façon ponctuelle aux besoins de la Haute école pédagogique de Berne (PHBern) avant qu'elle n'y emménage.

Les propriétaires de la Fabrikstrasse 2 ont proposé au canton de Berne d'acquérir l'immeuble. Cet achat permettrait de compléter les biens immobiliers cantonaux occupés par l'Université et la Haute école pédagogique de Berne sur le site universitaire vonRoll et de fournir à la PHBern les locaux supplémentaires dont elle a besoin pour la formation du personnel enseignant sans devoir les louer, conformément à la stratégie immobilière cantonale. L'acquisition de l'immeuble de la Fabrikstrasse 2 contribuera au regroupement des sites de la PHBern sur le pôle « Hintere Länggasse ».

La structure du bâtiment de la Fabrikstrasse 2 est parfaitement adaptée aux besoins en locaux de la PHBern. Elle convainc par un agencement judicieux des espaces et une grande souplesse d'utilisation. Le bâtiment s'inscrit parfaitement dans la stratégie immobilière du canton et peut être exploité de manière rentable.

Aujourd'hui, près de 1700 m² sont déjà loués sur place pour la PHBern. La nouvelle acquisition permettra de mettre à disposition l'immeuble entier, soit environ 2600 m² de surface utile principale, et d'économiser les frais de location, qui s'élèvent à 365 000 francs par an.

Malgré son ancienneté, le bâtiment de la Fabrikstrasse 2 est en bon état. L'état du bâtiment et les investissements nécessaires dans les années à venir ont été pris en compte pour déterminer le prix d'achat. Celui-ci est fondé sur la valeur intrinsèque du bien et la valeur de rendement calculée. Vu la forte demande dans la Länggasse, le prix d'achat négocié de 14,5 millions de francs correspond à la valeur sur le marché.

Immédiatement après l'acquisition, différentes mesures de remise en état et adaptations spécifiques aux locaux et à l'exploitation seront réalisées pour que la PHBern puissent s'installer dans les locaux supplémentaires voués à l'enseignement à l'été 2022. Les mesures de construction liées à la reprise de la Fabrikstrasse 2 et l'ampleur de l'intervention seront limitées au strict nécessaire, leur coût étant plafonné à 3,3 millions de francs.

2. Bases légales

- Loi du 8 septembre 2004 sur la Haute école pédagogique germanophone (LEHP ; RSB 436.91)
- Ordonnance du 27 novembre 2002 sur l'organisation et les tâches de la Direction de l'instruction publique et de la culture (Ordonnance d'organisation INC, 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 Besoins en locaux de la PHBern et plan de développement immobilier

L'effectif étudiant de la PHBern n'a cessé de croître au cours des dernières années. Depuis que la haute école a entamé son activité opérationnelle en 2005, il a augmenté de 35 %, pour atteindre 2596 étudiants et étudiantes au semestre d'automne 2019. En 2013, la PHBern a emménagé dans le nouveau centre universitaire vonRoll. Depuis lors, elle a enregistré environ 70 inscriptions supplémentaires par an. Sa croissance totale pour la période 2013-2019 a été de 416 étudiants et étudiantes et 53 collaborateurs et collaboratrices (ETP). Les exigences en matière d'infrastructure ont augmenté avec l'apparition de nouvelles formes d'apprentissage et d'enseignement (dont l'enseignement hybride). En outre, la PHBern est parvenue à acquérir de nombreux projets dans le domaine de la recherche, du développement et du conseil au cours des dernières années, ce qui a également entraîné une augmentation du nombre de postes et des besoins en locaux supplémentaires.

La forte hausse des effectifs étudiants devrait se poursuivre au cours des années à venir. Dans le mandat de prestations confié à la PHBern pour 2018-2021, le Conseil-exécutif a indiqué de manière explicite que le maintien d'un nombre élevé d'étudiants et d'étudiantes constituait une priorité de développement. La nécessité de continuer à former des enseignants et des enseignantes supplémentaires est largement reconnue. La croissance des effectifs étudiants est également associée à un encadrement accru. L'augmentation du nombre d'étudiants et d'étudiantes, combinée à l'évolution des formes d'apprentissage et d'enseignement, ne requiert pas seulement un encadrement plus important, mais entraîne aussi un besoin croissant en locaux de différentes dimensions et conceptions.

Depuis 2018, les locaux cantonaux du site vonRoll ne permettent plus d'absorber cette croissance. La densité a été fortement augmentée et l'Université de Berne a temporairement mis à disposition 126 m² de surfaces d'exploitation pour une utilisation commune. Plusieurs unités organisationnelles de la PHBern sont en outre hébergées dans des locaux loués. Aujourd'hui, le canton loue déjà 1700 m² à la Fabrikstrasse 2. Le rectorat et certains services (service de conseil, p. ex.) qui ne doivent pas nécessairement se trouver à proximité immédiate du site vonRoll sont logés dans d'autres immeubles en location. Depuis le 1^{er} février 2021, environ 600 m² de bureaux supplémentaires sont loués pour la PHBern à la Länggassstrasse 35 à Berne.

Tout comme le manque d'espace, la dispersion des sites constitue un défi majeur pour la PHBern. A long terme, il est prévu de regrouper ces sites dans la « Hintere Länggasse ». Seule une proximité immédiate permettra aux unités organisationnelles de la PHBern de collaborer durablement et de profiter des synergies en termes de locaux, d'exploitation et de personnel. L'acquisition de l'immeuble de la Fabrikstrasse 2 est une étape importante vers le regroupement de la PHBern sur le site universitaire vonRoll.

3.2 Fabrikstrasse 2

3.2.1 Situation

L'immeuble de la Fabrikstrasse 2 se trouve sur le site vonRoll, dans le quartier de la Länggasse à Berne. Le canton possède déjà divers bâtiments dans la partie centrale et arrière du site, occupés par la PHBern et l'université. Les bâtiments qui bordent la Fabrikstrasse sont en mains privées. Les propriétaires de la Fabrikstrasse 2 ont proposé au canton de Berne d'acheter l'immeuble.

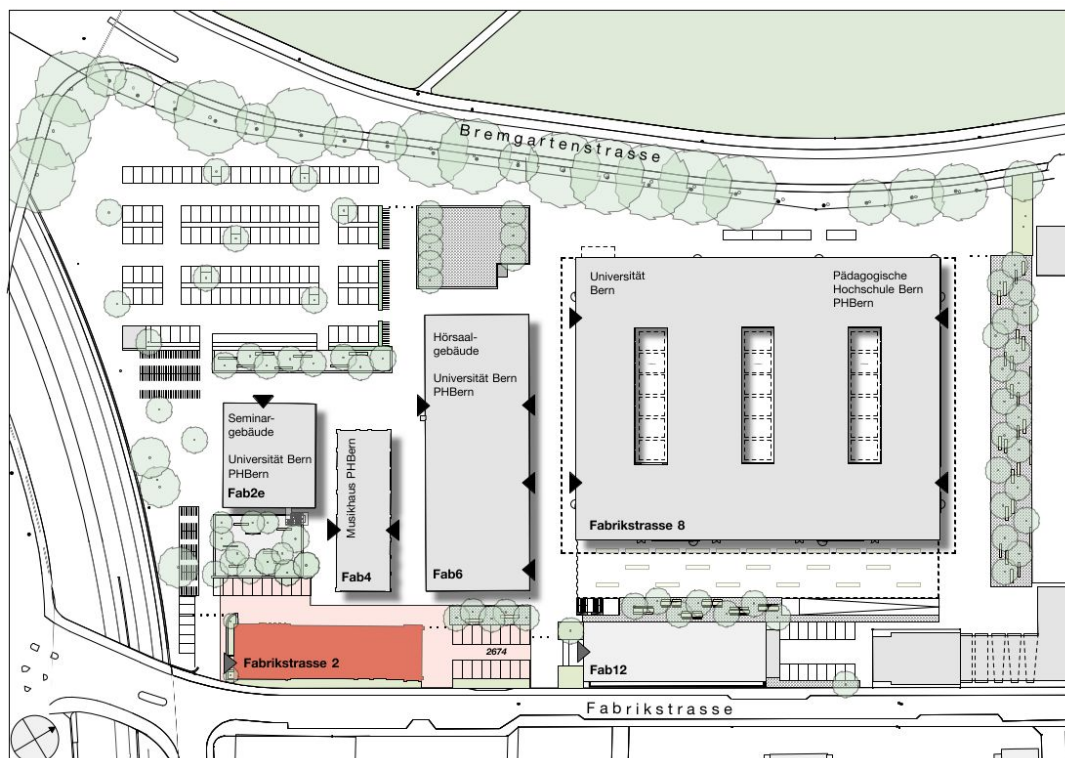


Fig. 1 : Plan de situation du centre universitaire vonRoll, emplacement de la Fabrikstrasse 2.

(Source : Base de données de l'Université de Berne)

L'immeuble fait partie du plan de quartier vonRoll et, comme les autres bâtiments hébergeant la PHBern et l'université sur le site, il est implanté dans la zone affectée aux services. Le bâtiment a été classé objet d'importance cantonale digne de protection par le Service des monuments historiques. Il ne peut donc pas être agrandi par une extension ou par un étage supplémentaire. Toutefois, des modifications à l'intérieur, comme une reconfiguration des locaux, sont possibles après consultation du Service des monuments historiques.

L'accessibilité de la Fabrikstrasse 2 est très bonne. Le site est desservi par les transports publics de deux côtés : l'arrêt Güterbahnhof se trouve à très courte distance à pied, l'arrêt de bus Länggasse à 5 minutes. En voiture, le site est accessible depuis la sortie autoroutière de Forsthaus, alors que la Murtenstrasse mène directement au centre-ville. Le site vonRoll est également très facile d'accès à vélo.

3.2.2 Structure du bâtiment

A l'origine, l'immeuble de la Fabrikstrasse 2 a été conçu comme bâtiment administratif pour les usines vonRoll. Il offre un total de 3030 m² de surface de plancher répartis sur quatre étages, dont environ 2100 m² de surface utile principale, le reste étant utilisé pour les escaliers, l'ascenseur et les couloirs ainsi que pour les foyers, les toilettes et les locaux techniques. Il compte encore 670 m² de surface de plancher au sous-sol, dont 500 m² de surface utile principale. Ces espaces souterrains bénéficient en grande partie de la lumière naturelle et peuvent donc être utilisés comme salles de formation ou de pause.

La structure du bâtiment convainc par un agencement judicieux des espaces et une grande souplesse d'utilisation. Le bâtiment s'articule en deux parties : la plus ancienne a été construite en 1907, puis elle a été complétée en 1955 par un volume bâti légèrement supérieur côté sud. A l'intérieur, le bâtiment est perçu comme une unité ; il est possible de passer d'une partie à l'autre sans changer de niveau. La structure du bâtiment est parfaitement adaptée aux besoins de la PHBern.

Au rez-de-chaussée ainsi qu'aux 1^{er} et 2^e étages, un couloir central dessert des salles de différentes dimensions. Comme les cloisons de séparation ne sont pas portantes, plusieurs configurations sont possibles.

La hauteur des pièces au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage permet la mise en place d'installations techniques supplémentaires et une grande souplesse d'utilisation.

Le 2^e étage est occupé par des bureaux ayant une hauteur sous plafond standard. Des fenêtres en arc surbaissé disposées à intervalle régulier assurent une bonne pénétration de la lumière naturelle dans les pièces. Les combles, qui servent actuellement de salle, sont mansardés, avec une hauteur réduite. Le sous-sol abrite une cafétéria. Cet étage peut également être utilisé à part entière grâce à ses fenêtres surélevées et à sa hauteur d'environ 4 m.



Fig. 2 : L'immeuble de la Fabrikstrasse 2 vu du sud.
(Source : recensement architectural de la Ville de Berne)



Fig. 3 : Façade sud-est bordant la Fabrikstrasse.
(Source : plan des propriétaires)

3.2.3 Etat de la construction

L'Office des immeubles et des constructions (OIC) a examiné de manière systématique l'état de l'immeuble dans le cadre d'une procédure de diligence raisonnable afin d'identifier les risques et les opportunités des investissements liés à l'achat. Ce type de procédure n'aboutit toutefois pas à une analyse approfondie et détaillée au moyen de sondages invasifs tels que le prélèvement d'échantillons pour les analyses de polluants.

Le bâtiment de la Fabrikstrasse 2 est en bon état malgré son ancienneté. Les propriétaires ont veillé à l'entretien courant nécessaire et ont également effectué quelques réparations au cours de ces dernières années, même si celles-ci n'ont concerné que certains éléments et non l'ensemble de la construction. L'état du bâtiment a été pris en compte pour déterminer le prix d'achat.

Les mesures qui devront être réalisées ces prochaines années comprennent la remise en état du toit, différents travaux d'entretien sur l'enveloppe du bâtiment ainsi que le renouvellement ponctuel des installations techniques et des aménagements intérieurs. Comme la plupart des bâtiments de l'époque, celui de la Fabrikstrasse 2 ne répond pas aux normes parasismiques actuelles. Les charges induites par une amélioration de la protection contre le risque sismique sont cependant considérées comme relativement faibles en l'état actuel des connaissances, c'est-à-dire sur la base de la diligence raisonnable. Témoin de l'époque, le rez-de-chaussée surélevé nécessite des adaptations pour que le bâtiment soit accessible sans obstacles. L'ascenseur actuel n'est pas conforme aux normes et doit être remplacé.

Avant que la PHBern ne s'installe dans les nouveaux locaux, il est prévu de réaliser les mesures de remise en état immédiates ainsi que les adaptations spécifiques aux locaux et à l'exploitation nécessaires à la nouvelle affectation. La rénovation du toit permettra également d'améliorer l'efficacité énergétique. D'autres mesures d'entretien concernent les installations techniques, les sanitaires et l'aménagement intérieur. Les coûts pour les besoins immédiats de remise en état s'élèvent à 1,8 million de francs, auxquels s'ajoutent des coûts de 1,5 million de francs pour les adaptations spécifiques aux locaux et à l'exploitation. Les adaptations spécifiques à l'exploitation concernent les locaux qui seront repris, alors que l'extension globale de la surface ouvrira de nouvelles possibilités d'utilisation optimisées dans l'ensemble du bâtiment. Les mesures de construction liées à la reprise de la Fabrikstrasse 2 et l'ampleur de l'intervention seront limitées au strict nécessaire. Les coûts s'élèvent à 3,3 millions de francs.

Des mesures de remise en état supplémentaires seront nécessaires dès 2025. Elles seront planifiées ultérieurement dans le cadre de l'entretien régulier et pourront probablement être réalisées sans interruption de l'activité.

3.2.4 Prix d'achat

Pour la négociation du prix d'achat, l'OIC a d'abord pris en compte la valeur intrinsèque de l'immeuble, qui se compose de la valeur actuelle du bâtiment et de la valeur du terrain. La valeur du bâtiment, compte tenu de la dépréciation due au vieillissement, représente environ 56 % de la valeur intrinsèque, tandis que la valeur de la parcelle en représente 44 %.

Ensuite, afin de déterminer la valeur de rendement de la Fabrikstrasse 2, la valeur locative potentielle a été estimée et capitalisée avec le facteur à calculer pour les intérêts, l'exploitation et l'entretien du bâtiment, les amortissements/provisions et les frais administratifs.

La valeur de rendement est supérieure à la valeur intrinsèque, ce qui reflète le marché de la location actuel. On part du principe qu'à cet emplacement, les loyers se situent légèrement au-dessus de la moyenne bernoise et qu'ils resteront stables sur le long terme, car la demande dépasse largement l'offre dans le quartier de la Länggasse. Tant la valeur de rendement calculée que la valeur intrinsèque sont relativement proches du prix d'achat négocié.

Depuis un certain temps, les offres d'achat intéressantes se font rares sur le marché bernois de l'immobilier. La demande des investisseurs et leur intérêt pour un bien tel que celui de la Fabrikstrasse 2 sont élevés. Les propriétaires de l'immeuble ont exclusivement adressé leur offre au canton. Tout laisse à penser que le prix d'achat réalisable sur le marché immobilier serait plus élevé, car les immeubles bien situés et offrant un rendement sûr sont très recherchés comme investissement. La combinaison du site universitaire vonRoll, qui appartient déjà au canton, avec l'immeuble de la Fabrikstrasse 2 augmentera les possibilités d'utilisation et de développement de l'ensemble du site. La plus-value qui en résultera pour le canton n'est pas comprise dans le prix d'achat.

Compte tenu du prix d'achat et des coûts d'investissement pour la remise en état et les adaptations spécifiques à l'utilisation, les coûts totaux calculés ne dépassent pas les coûts standard de l'OIC.

3.2.5 Stratégie immobilière

L'achat prévu de l'immeuble de la Fabrikstrasse 2 satisfait parfaitement aux principes stratégiques régissant la gestion du portefeuille immobilier cantonal. La stratégie immobilière cantonale prévoit en effet que la plupart des biens du portefeuille appartiennent au canton.

Le canton s'efforce d'optimiser son portefeuille sur le long terme en visant une concentration et une densification ciblées des bâtiments. L'acquisition permet de regrouper les utilisations de l'université sur le site vonRoll. L'efficacité spatiale peut être améliorée par le regroupement partiel de la PHBern et les synergies associées. Le site correspond aux scénarios de développement des hautes écoles et les besoins en locaux peuvent être satisfaits de manière économique et à long terme.

4. Répercussions financières, répercussions sur l'organisation et sur le personnel

4.1 Récapitulatif des coûts

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

Coûts totaux	CHF	17 850 000
Composés de :		
– Prix d'achat	CHF	14 500 000
– Frais de notaire et émoluments du registre foncier	CHF	50 000
– Remise en état et adaptation (y c. honoraires, frais accessoires et 13 % de réserves)	CHF	3 300 000
dont :		
– Enveloppe du bâtiment et gros œuvre	CHF	800 000
– Installations techniques	CHF	700 000
– Aménagement intérieur	CHF	300 000
– Adaptations aux besoins des utilisateurs	CHF	1 500 000
Montant déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 143 OFP	CHF	17 850 000
Crédit à approuver	CHF	17 850 000

Il s'agit de dépenses nouvelles et uniques au sens des articles 46 et 48, alinéa 1 LFP.

4.2 Nature du crédit, compte, exercice

Les dépenses ne sont pas inscrites au budget 2021 ni au plan intégré mission-financement de la Direction des travaux publics et des transports. Les ressources nécessaires peuvent cependant être compensées en raison de reports dans d'autres domaines.

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.

4.3 Frais de déménagement et d'équipement (à la charge de la PHBern)

Les frais liés au déménagement, à l'ameublement et à l'équipement d'exploitation spécifique à l'utilisateur seront pris en charge par la PHBern.

4.4 Répercussions sur le personnel et coûts induits

L'acquisition de l'immeuble de la Fabrikstrasse 2 n'a pas de répercussions sur le personnel de la PHBern. A long terme, il faut s'attendre à de nouvelles mesures d'entretien et de remise en état ordinaires. Les demandes nécessaires seront soumises en temps utile aux organes compétents en matière de finances.

Les frais d'exploitation seront à la charge du budget de la PHBern.

4.5 Economies

Le regroupement partiel de la PHBern sur le site vonRoll générera des synergies qui entraîneront une réduction des frais d'exploitation. Ces économies ne peuvent toutefois pas encore être chiffrées. Suite à l'acquisition du bien, il ne sera plus nécessaire de louer des locaux pour la PHBern à la Fabrikstrasse 2, ce qui permettra d'économiser 365 000 francs de loyer par an. L'intégration d'autres sites de la PHBern à la Fabrikstrasse 2 et donc l'abandon d'autres sites décentralisés sont actuellement examinés en détail.

4.6 Ecart par rapport au plan cantonal d'investissement intégré

L'affaire n'est pas inscrite dans le plan cantonal d'investissement intégré du 19 août 2020, l'offre d'achat étant à court terme.

5. Calendrier

Le contrat d'achat prévoit le paiement du prix d'achat après l'entrée en vigueur du présent arrêté et le transfert des pertes et profits au 31 décembre 2021.

6. Alternatives et conséquences en cas de refus

Il n'y a pas d'alternative ; aucun autre objet aussi approprié que celui-ci n'est proposé à la vente sur le marché immobilier.

Si le canton n'achète pas cet immeuble, le développement à long terme des biens cantonaux sur le site vonRoll ne sera pas possible dans la mesure prévue. Seuls le centre du site et la partie arrière vers la forêt de Bremgarten seraient disponibles pour les bâtiments existants et futurs de la PHBern et de l'université. Le site ne borderait pas la Fabrikstrasse, et la connexion avec le quartier de la Länggasse resterait indirecte.

Il ne serait pas possible de satisfaire les besoins en locaux de la PHBern ni de réaliser le regroupement partiel visé dans la « Hintere Länggasse ». Par conséquent, les synergies ne pourraient pas être exploitées.

Les propriétaires de la Fabrikstrasse 2 ont exclusivement adressé leur offre au canton. Si ce dernier renonçait à l'achat, le bien serait proposé sur le marché immobilier, avec le risque que le nouveau propriétaire ne renouvelle pas les baux actuels. Il faudrait alors trouver une solution pour remplacer les locaux actuellement loués à la Fabrikstrasse 2 pour la PHBern.

7. Proposition

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

Pièce jointe :

- Projet d'arrêté

Annexes supplémentaires à l'attention de la Commission des infrastructures et de l'aménagement du territoire (CIAT) :

- Contrat de vente Fabrikstrasse 2
- Plans
- Evaluation officielle