



Rapport

Date de la séance du CE : 19 juillet 2024
Direction : Direction des travaux publics et des transports
N° d'affaire : 2024.BVD.4055
Classification : Non classifié

Avenir Berne Romande, Tavannes Machines SA ; procédure de police des constructions ; crédit complémentaire

Table des matières

1.	Synthèse	2
2.	Bases légales	2
3.	Description de l'affaire	2
3.1	Contexte	2
3.2	Nécessité du crédit complémentaire et impossibilité de le différer	4
3.3	Autres solutions et conséquences d'un abandon du projet	4
4.	Répercussions sur les finances et le personnel	4
4.1	Aperçu des coûts	4
4.2	Financement	5
5.	Proposition	5

1. Synthèse

Le bâtiment Tavannes Machines à Tavannes, acheté dans le cadre du projet Avenir Berne romande pour héberger un nouveau centre administratif dans le Jura bernois, présente des défauts majeurs au niveau de la statique. Sur la base du rapport d'expertise statique réalisé par l'entreprise totale chargée de la rénovation, la commune de Tavannes a décidé de fermer le bâtiment dans le cadre d'une procédure de police des constructions.

Afin de respecter les devoirs du canton en tant que bailleur, il est nécessaire de prendre des mesures obligatoires comme des dédommagements pour le manque à gagner causé aux locataires en raison de la fermeture du bâtiment afin d'assurer la survie économique de ces entreprises jusqu'à leur emménagement dans des locaux définitifs. Une éventuelle faillite des locataires concernés causerait un dommage de réputation important au canton.

Un crédit complémentaire selon l'article 37, alinéa 1 LFin est demandé, car le crédit complémentaire ne pourrait être demandé à temps auprès de l'organe compétent sans entraîner des conséquences particulièrement préjudiciables. C'est pourquoi le crédit sera approuvé par le Conseil-exécutif et soumis au Grand Conseil lors de la prochaine session d'automne pour approbation a posteriori.

Le Grand Conseil est seul compétent pour approuver le crédit complémentaire (art. 37, al. 3 LFin).

2. Bases légales

- Loi du 11 juin 2009 sur l'organisation des autorités judiciaires et du Ministère public (LOJM ; RSB 161.1), articles 6 et 81, alinéa 1, article 84, alinéa 4, article 91, alinéa 2 et article 92, alinéa 3
- Loi du 10 février 2019 sur la police (LPol ; RSB 551.1), article 9, alinéa 1, lit. c
- Ordonnance du 18 octobre 1995 sur l'organisation et les tâches de la Direction de l'intérieur et de la justice (OO DIJ), articles 1 et 3
- Ordonnance du 18 octobre 1995 sur l'organisation et les tâches de la Direction de la sécurité (OO DSE ; RSB 152.221.141), articles 1 et 9
- Ordonnance du 18 octobre 1995 sur l'organisation et les tâches de la Direction de l'économie, de l'énergie et de l'environnement (OO DEEE ; RSB 152.221.111)
- 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 15 juin 2022 sur les finances (LFin ; RSB 620.0), articles 21 ss
- Ordonnance du 16 novembre 2022 sur les finances (OFin ; RSB 621.1), articles 21 ss
- Arrêté du Grand Conseil du 6 septembre 2023 concernant « Avenir Berne romande, Tavannes Machines, rénovation et extension du bâtiment » (2022.BVD.8882)

3. Description de l'affaire

3.1 Contexte

Dans le cadre du projet Avenir Berne romande, le Grand Conseil a approuvé le 15 mars 2023 et le 4 septembre 2023 les crédits d'engagement pour l'achat, l'extension et la rénovation de l'ancienne usine

Tavannes Machines sise à la Rue H.F. Sandoz 80 à Tavannes (2022.BVD.5677 et 2022.BVD.8882). Le bâtiment est en cours de rénovation et de transformation afin d'en faire un nouveau centre administratif. Les examens approfondis réalisés pendant l'étude de projet pour les extensions ont montré que la statique du bâtiment a atteint un niveau critique et que les risques de sécurité sont importants. Les éléments porteurs et les plafonds du rez-de-chaussée sont notamment en mauvais état. Des mesures d'urgence ont donc été prises : des étayages ont été mis en place sous les pièces encore utilisées et une procédure de police des constructions a été lancée.

La commune de Tavannes a ordonné la fermeture temporaire complète du bâtiment au 9 juillet 2024. Outre l'entreprise totale chargée de la rénovation, cela concerne les deux locataires encore dans le bâtiment principal ainsi qu'un locataire dans le bâtiment annexe. Pendant la fermeture du bâtiment, la commune fera réaliser une expertise complémentaire sur la statique du bâtiment et décidera avec le canton de la meilleure manière de sécuriser le bâtiment, afin notamment d'assurer la sécurité des personnes travaillant sur le chantier.

En raison des délais très serrés du projet ABR et parce que les défauts ne sont pas généralisés, mais se trouvent seulement à des endroits exposés, il n'a pas été possible de les détecter lors de la très courte procédure de diligence raisonnable réalisée avant la décision d'acquérir le bâtiment. La possibilité d'un recours contre le vendeur est en cours d'examen, mais les chances de réussite sont minces et cela n'a pas d'impact sur la suite de la procédure.

La DTT part du principe que les surcoûts découlant des mesures de rénovation supplémentaires nécessaires pourront être financés par le biais des réserves du crédit déjà approuvé par le Grand Conseil. En revanche, après l'achat du bâtiment, le canton est désormais nouveau propriétaire et bailleur. Il doit donc trouver des locaux temporaires pour que les locataires encore présents dans les locaux de Tavannes Machines puissent continuer à exercer leur activité ou les indemniser.

Le crédit demandé doit permettre de financer les mesures nécessaires à court terme comme les dédommagements pour le manque à gagner causé aux locataires en raison de la fermeture du bâtiment et d'assurer la survie économique de ces entreprises jusqu'à leur emménagement dans des locaux définitifs. Un des locataires du bâtiment principal semble avoir déjà trouvé des locaux de remplacement. Si les négociations correspondantes devaient aboutir, le locataire pourrait emménager dans les nouveaux locaux d'ici fin septembre. Malgré des efforts considérables, il n'a pour l'instant pas été possible de trouver des locaux de remplacement pour le second locataire du bâtiment principal. Ce dernier a toutefois acquis dernièrement un terrain à Tavannes et vérifie s'il serait possible d'y installer à court terme des conteneurs en guise de solution provisoire. Le locataire de l'annexe avait déjà signé un contrat de bail pour de nouveaux locaux avec emménagement à fin novembre. Il vérifie actuellement s'il serait possible d'avancer la date d'emménagement.

Il est indispensable de remplacer le système porteur et certains plafonds. Il est donc peu vraisemblable que les locataires puissent retourner dans le bâtiment Tavannes Machines pour une période prolongée. Des examens sont en cours pour déterminer s'ils pourraient y retourner jusqu'à début août avec des mesures de sécurisation supplémentaires afin de leur permettre de clore leur activité commerciale de manière ordonnée. Dès que les travaux de rénovation reprendront, les mesures supplémentaires ne seront toutefois plus suffisantes pour garantir la sécurité de ces personnes.

Indépendamment de la situation d'urgence qui s'est créée, les contrats de bail des deux locataires restants dans le bâtiment principal avaient été résiliés au 30 novembre 2024. Le canton se trouve actuellement dans une procédure de conciliation à ce sujet avec un locataire. Le locataire de l'annexe s'est engagé à quitter ses locaux d'ici fin novembre 2024.

3.2 Nécessité du crédit complémentaire et impossibilité de le différer

Une grande partie du manque à gagner des locataires fera probablement l'objet de prétentions en responsabilité civile. Il n'est pas possible d'attendre la fin des procédures correspondantes, car elles devraient prendre un certain temps. Or, il faut que le canton puisse verser des indemnités aux locataires dès cet été afin d'éviter qu'ils ne fassent faillite. Ces contributions du canton ne constituent ni un préjudice en vue des prétentions en responsabilité civile à venir ni une admission de faute de la part du canton.

La DTT doit être autorisée à contracter des engagements impossibles à différer pour un montant maximal de 2 millions de francs afin de financer les dédommagements pour les locataires. Il n'est pas possible de financer ces paiements dans le cadre des moyens déjà mis à disposition, raison pour laquelle un crédit complémentaire selon les articles 35 et 37, alinéa 1 LFin est nécessaire.

Les moyens nécessaires ne peuvent pas être définis clairement pour l'instant. Selon les premières estimations, le montant devrait se situer entre un et deux millions de francs. Cette estimation tient compte des coûts impossibles à différer, en particulier les coûts liés au versement de salaires, au paiement de factures de fournisseurs et à la sous-traitance de mandats en cours. La DTT examinera les demandes des locataires, afin d'éviter un enrichissement illégitime. Le mécanisme et les sommes utilisées seront présentés au Grand Conseil à l'occasion de l'approbation ultérieure du crédit.

Au moins une partie des dépenses du canton devraient pouvoir être remboursées par l'assurance RC. Il n'est pas possible de déterminer le montant du remboursement, c'est pourquoi la demande de crédit porte sur les dépenses nécessaires brutes.

3.3 Autres solutions et conséquences d'un abandon du projet

Sans le crédit complémentaire, le canton sera probablement responsable de la faillite d'au moins deux entreprises artisanales bien établies du Jura bernois. La réputation du canton pourrait s'en trouver entachée et les aides déjà apportées aux locataires (indemnités pour inconvénient) pour leur relocalisation nécessaire en raison de l'utilisation du bâtiment par le canton devraient être amorties. L'acceptation du nouveau centre administratif de Tavannes pourrait diminuer.

4. Répercussions sur les finances et le personnel

4.1 Aperçu des coûts

Niveau des prix au 1^{er} octobre 2022 ; indice des prix de la construction dans l'Espace Mittelland : 141,1 points

Coûts totaux actuels pour l'acquisition, les études préliminaires, l'étude de projet et la rénovation	CHF	62 425 000
déduction faite des dépenses pour les études préliminaires, l'acquisition, l'étude de projet et les indemnités pour inconvénients	– CHF	14 488 000
déduction faite du crédit pour la rénovation et l'extension approuvé par l'AGC du 6 septembre 2023 (2022.BVD.8882)	– CHF	45 937 000
Coûts supplémentaires occasionnés par la fermeture ordonnée dans le cadre de la procédure de police des constructions	CHF	2 000 000
Montant déterminant du crédit en matière d'autorisation de dépenses selon l'art. 36 LFin	CHF	2 000 000
Crédit complémentaire à approuver	CHF	2 000 000

Il s'agit de dépenses nouvelles et uniques au sens des articles 27 et 30, alinéa 1 LFin.

Le présent arrêté autorise les coûts supplémentaires liés au renchérissement (art. 29 OFin).

4.2 Financement

Il s'agit d'un crédit complémentaire au sens de l'article 35 LFin, qui sera en principe relayé par les tranches de paiement indiquées au chiffre 4 du projet d'arrêté. Concernant le montant du crédit complémentaire à la charge du compte de résultat, les paiements ne sont pas inscrits au budget de la DTT, mais pourront à priori être compensés. En outre, il faudra compter avec des remboursements ultérieurs par l'assurance RC.

5. Proposition

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

Pièce jointe

– Projet d'arrêté