

Rapport

Date de la séance du CE: 14 mars 2018
Direction: Direction des travaux publics, des transports et de l'énergie
N° d'affaire: 735760
Classification: Non classifié

Berne, Ostermundigenstrasse 99 : site de remplacement pour l'OPM (POM) et l'OAS (SAP), division Intégration Crédit d'engagement pour le loyer, les charges, les aménagements locatifs et l'équipement

Table des matières

1	Synthèse	2
2	Bases légales.....	2
3	Description de l'affaire	3
3.1	Rappel.....	3
3.2	Nouvelle location	3
3.3	Comparaison des surfaces	4
3.4	Rentabilité	4
3.5	Travaux de transformation.....	Error! Bookmark not defined.
3.6	Equipement, déménagement et déconstruction	5
3.7	Délais	Error! Bookmark not defined.
3.8	Alternatives et conséquences en cas d'abandon du projet.....	5
4	Répercussions financières	7
4.1	Récapitulatif des coûts.....	7
4.2	Financement.....	7
4.3	Répercussions sur le personnel et coûts induits	8
4.4	Informations sur les investissements préservant la valeur et générant une plus-value, sur la durée d'utilisation et sur les amortissements	8
5	Proposition.....	8



1 Synthèse

A la fin 2019, l'Office de la population et des migrations (OPM, POM) et la majeure partie de la division Intégration de l'Office des affaires sociales (OAS Intégration, SAP) doivent emménager dans un bâtiment loué à la Ostermundigenstrasse 99 à Berne. L'excellente desserte par les transports publics est déterminante pour le choix du site, car les deux unités administratives connaissent une forte affluence. Outre les quelque 174 postes de travail nécessaires, il s'agira de mettre en place un accès distinct pour l'accueil des personnes et un espace avec des guichets communs.

Opter pour un emplacement commun à l'OPM et à l'OAS Intégration permet de répondre au besoin de restructuration du domaine de l'asile dans le canton de Berne (projet NA-BE, ACE 907/2016).

L'OPM occupe actuellement 155 postes de travail dans un immeuble loué à la Eigerstrasse 73 à Berne. Le contrat de location est valable jusqu'au 31 octobre 2019 et ne peut pas être prolongé. L'OAS compte quant à lui 19 postes de travail situés dans un immeuble appartenant au canton, à la Rathausplatz 1 à Berne.

Les nouveaux locaux, d'une surface totale de 6310 mètres carrés, et les sept places de stationnement extérieures doivent être loués à partir du 1^{er} octobre 2019. Les aménagements locatifs nécessaires, notamment les installations techniques dans l'espace public d'accueil ainsi que les restrictions d'accès au moyen de badges et d'un mécanisme de commande de l'ascenseur, doivent être réalisés au préalable entre le printemps et l'été 2019.

La présente demande de crédit comprend des dépenses périodiques pour le loyer et les charges s'élevant à **1 086 090 francs** à partir du 1^{er} octobre 2019 et des dépenses uniques, qui seront effectuées en 2019, d'un montant de **2 030 000 francs** pour les transformations (y compris éventuels travaux de déconstruction ultérieurs), le déménagement et l'équipement.

L'autorisation de dépenses est valable pour dix ans, soit du 1^{er} octobre 2019 au 30 septembre 2029.

L'arrêté est soumis au référendum financier facultatif.

2 Bases légales

- Loi du 20 janvier 2009 portant introduction de la loi fédérale sur l'asile et de la loi fédérale sur les étrangers (LiLFAE ; RSB 122.20), articles 3 ss
- Ordonnance d'introduction de la loi fédérale sur l'asile et de la loi fédérale sur les étrangers du 14 octobre 2009 (OILFAE ; RSB 122.201), articles 1 et 7
- Loi du 20 juin 1995 sur l'organisation du Conseil-exécutif et de l'administration (Loi d'organisation, LOCA ; RSB 152.01), articles 30 et 33
- Ordonnance du 18 octobre 1995 sur l'organisation et les tâches de la Direction de la police et des affaires militaires (ordonnance d'organisation POM, OO POM ; RSB 152.221.141), articles 1 et 11
- Ordonnance du 18 octobre 1995 sur l'organisation et les tâches de la Direction des travaux publics, des transports et de l'énergie (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

Le contrat de location de l'OPM à la Eigerstrasse 73, à durée limitée, expirera le 31 octobre 2019. Etant donné que la propriétaire prévoit de rénover entièrement le bâtiment, le contrat ne peut pas être reconduit.

La recherche de nouveaux locaux pour l'OPM est l'occasion d'effectuer, dans le cadre de la restructuration du domaine de l'asile dans le canton de Berne, des adaptations organisationnelles adéquates et appropriées à un usage spécifique. A l'avenir, la Confédération ne remettra aux mains des cantons que des personnes qui auront une chance relativement élevée de rester en Suisse avec le statut de réfugié reconnu ou une admission provisoire. L'intégration de personnes ayant potentiellement le droit de rester en Suisse doit être renforcée dès le début. La Direction de la santé publique et de la prévoyance sociale sera donc dorénavant responsable de l'hébergement et de la prise en charge des requérants et requérantes d'asile bénéficiant d'une procédure élargie et des personnes admises à titre provisoire. L'aide sociale et l'encouragement à l'intégration pour ce groupe de personnes sont ainsi gérés par la même entité. La Direction de la police et des affaires militaires se chargera quant à elle de l'exécution systématique des renvois et de l'aide d'urgence. Les effets attendus de cette restructuration du domaine de l'asile sur les activités de l'administration ont été pris en compte dans l'évaluation du besoin en locaux.

Dans l'optique de cette nouvelle organisation, environ 17 postes de l'OPM seront transférés dans la division OAS Intégration. Faute de place, les bureaux actuels de l'OAS à la Rathausplatz 1 ne peuvent cependant pas accueillir de postes de travail supplémentaires. Afin de renforcer la collaboration entre les directions et d'exploiter les potentiels de synergie que le projet NA-BE a permis d'identifier, il est judicieux de procéder à un regroupement et de déplacer l'OAS Intégration dans les nouveaux locaux de l'OPM. Le déménagement de la division OAS Intégration n'aura pas d'incidences sur la collaboration au sein de l'Office des affaires sociales.

L'espace libéré à la Rathausplatz 1 devrait être utilisé par des services de l'OAS qui étaient jusqu'à présent hébergés dans le même immeuble, ce qui permettra d'économiser des frais de location.

Différents facteurs opérationnels plaident en faveur de la réunion des unités concernées. Ce rapprochement permet notamment l'exploitation de guichets communs. Même si les questions traitées par les unités sont différentes – demandes relatives au droit des migrations (p. ex. passeports pour les étrangers) et à l'aide d'urgence pour la POM, hébergement et encadrement des requérants d'asile pour la SAP – il y a souvent des malentendus. La proximité des bureaux contribuera à faciliter la prise de contact avec les autorités et à traiter plus efficacement les demandes à l'avenir. Ce regroupement crée en outre des synergies dans le domaine de la sécurité.

3.2 Nouvelle location

L'immeuble de la Ostermundigenstrasse 99 est très bien desservi par les transports publics grâce à l'arrêt Waldeck (ligne de bus n° 10), situé devant le site. La gare d'Ostermundigen est à sept minutes à pied. Par ailleurs, la bailleuse met à disposition suffisamment de places pour garer les vélos devant le bâtiment et sept places de stationnement extérieures peuvent être louées.

L'immeuble appartient à REIBer SARL c/o REInvest Capital SA dont le siège est à Genève. Le bâtiment, construit en 1953, a été entièrement rénové en 2007 pour Swisscom et aménagé pour accueillir des bureaux. Chaque poste de travail disposera environ de la même surface qu'à la Eigerstrasse 73. Les tailles standard applicables pour les bureaux seront respectées dans la mesure du possible. Etant donné qu'il faut composer avec la structure déjà en place de l'immeuble, la taille des bureaux individuels diffère en partie légèrement des valeurs indicatives.

Le contrat de location de l'immeuble a été signé le 5 octobre 2017 sous réserve de l'approbation de l'organe compétent en matière financière. Il a été conclu pour une durée fixe de dix ans avec option de prolongation pour une durée fixe supplémentaire de deux fois cinq ans et avec plus tard la possibilité de le reconduire pour une durée indéterminée.

3.3 Comparaison des surfaces

Le déménagement à la Ostermundigenstrasse 99 permet un gain de surface d'environ 985 mètres carrés par rapport aux sites actuels. Cette place supplémentaire est à mettre au compte notamment de l'espace d'accueil avec des guichets communs, des salles d'entretien et des locaux annexes. En outre, la surface de dégagement (couloirs, etc.) du nouveau bâtiment dépasse légèrement celle de la Eigerstrasse 73, ce qui se traduit pourtant par un loyer net plus bas au mètre carré.

Le tableau ci-dessous illustre la situation pour chaque immeuble :

Sites	Surface en m ² (locative) actuelle	Surface en m ² (locative) nouvelle	Loyer net en CHF actuel	Loyer net en CHF nouveau	Loyer net en CHF / m ² / an
Eigerstrasse 73	4989	-	756 500.–	-	151,60
Rathausplatz 1	336	-	95 500.–*	-	284,20*
Ostermundigenstrasse 99	-	6310	-	928 340.–	147,10
Total	5325	6310	852 000.–	928 340.–	-
Différence		+ 985		+ 76 340.–	

* Propriété du canton, coûts de location standard appliqués

3.4 Rentabilité

Les frais de location standard sont comparés avec le nouveau loyer net afin d'examiner la rentabilité du projet.

Les frais de location standard au mètre carré pour une surface locative s'élèvent à 247 francs à la Ostermundigenstrasse 99. Le nouveau loyer net fixé à 147,10 francs est donc inférieur de 93,90 francs par mètre carré aux frais de location standard.

Selon l'Immo-Monitoring 2018/1 de l'entreprise Wüest+Partner SA, le montant du loyer par mètre carré de surface utile principale (SUP) pour les bureaux se situe dans une moyenne de

210 francs pour un immeuble situé à cet endroit (grand centre de Berne, arrondissement 4 Kirchenfeld/Schosshalde, objet médian 50 %). Le loyer proposé à la Ostermundigenstrasse 99 s'élevant à 180 francs par mètre carré de SUP entièrement aménagée (bureaux) se situe ainsi dans le segment des loyers avantageux.

Les avantages opérationnels considérables apportés par le regroupement des unités cantonales dans le domaine de l'asile génèrent un coût supplémentaire de 76 340 francs par an.

3.5 Aménagements locatifs

Le bâtiment mis à disposition par la bailleuse contient des bureaux entièrement aménagés. Les activités spécifiques à l'OMP et à l'OAS Intégration nécessitent toutefois des travaux de transformation. Ceux-ci seront financés par le canton et entrepris par l'Office des immeubles et des constructions. Les coûts estimés s'élèvent avec une précision de plus ou moins 25 pour cent à un montant d'environ 910 000 francs. Les travaux de transformation comportent avant tout des adaptations techniques dans l'espace prévu pour les guichets au rez-de-chaussée (câblage électrique et chauffage, ventilation et climatisation) et des éléments spécifiques à l'utilisateur, tels que des systèmes d'accès (badges et contrôle de l'ascenseur), des vestiaires, des inscriptions et des installations pour le restaurant du personnel et la cuisine. Une provision d'un montant de 100 000 francs, figurant dans la demande de crédit est constituée pour une éventuelle déconstruction ultérieure.

3.6 Equipement, déménagement et déconstruction

La demande de crédit comprend également une provision de 210 000 francs pour des éventuels frais de déconstruction à la Eigerstrasse 73. Le contrat de location et ses avenants ne prévoient certes pas l'obligation de déconstruire les aménagements locatifs effectués jusqu'en 2014. Les installations aménagées après cette date doivent toutefois impérativement être déconstruites en vertu du droit du bail. Puisque l'immeuble sera entièrement rénové, il reste à définir quels travaux de déconstruction devront être réalisés.

Les dépenses uniques s'élevant à 80 000 francs pour le mobilier et le câblage informatique et à 20 000 francs pour le déménagement sont à la charge de la Direction de la santé publique et de la prévoyance sociale.

Les dépenses uniques de 595 000 francs pour le mobilier et le câblage informatique sur le nouveau site sont à la charge de la Direction de la police. Au lieu d'installer des guichets à des postes de travail fixes et d'aménager des rayonnages d'archives comme c'était le cas jusqu'à présent, il s'agira d'utiliser du mobilier mobile. En outre, la salle des guichets, des salles d'entretien supplémentaires, une infirmerie et la cafétéria agrandie doivent être meublées. Les frais de déménagement sont de l'ordre de 115 000 francs.

3.7 Calendrier

Les travaux de transformation dureront probablement de début juin à fin septembre 2019 afin que les nouveaux locaux soient disponibles dès le 1^{er} octobre 2019.

3.8 Alternatives et conséquences en cas d'abandon du projet

Vu la durée limitée du contrat de location et la réfection prévue par la propriétaire à la Eigerstrasse 73, l'OMP se voit dans l'obligation de déménager. La recherche d'un autre site ces

derniers mois a montré qu'il était difficile de trouver en région bernoise un bâtiment adapté qui réponde aux exigences en matière d'accessibilité, de taille et de répartition des locaux, et ce malgré les immeubles inoccupés.

En cas d'abandon du projet, la solution de rechange pour les 155 postes de travail de l'OMP ne serait plus réalisable en temps utile et il faudrait le cas échéant répartir les postes sur différents sites. Le regroupement avec l'OAS Intégration et la solution visée de guichets communs ne serait alors pas faisable. Les objectifs en matière de synergie définis dans le projet NA-BE ne pourraient pas être atteints.

4 Répercussions financières

4.1 Récapitulatif des coûts

- Loyer et charges (dépendances périodiques)**

Loyer net	CHF	928 340.–
Acompte pour les charges	CHF	157 750.–
Coûts annuels	CHF	1 086 090.–
Montant déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon les articles 47 LFP et 147, alinéa 3 OFP	CHF	1 086 090.–

Les frais de loyer et les charges sont des dépenses périodiques et nouvelles au sens des articles 47 et 48, alinéa 1 LFP.

Le loyer net peut être adapté à l'indice suisse des prix à la consommation actuel selon les indications données au point 4.1 de l'arrêté. Sont également autorisées, conformément au droit du bail, les adaptations usuelles unilatérales du loyer par le bailleur pendant la durée du contrat en cours (art. 54, al. 3 LFP et art. 151 OFP).

- Aménagements, déménagement et équipement (dépendances uniques)**

Travaux de transformation (à la charge de la TTE)	CHF	910 000.–
Déconstruction (à la charge de la TTE), dont :	CHF	310 000.–
• Eigerstrasse	CHF	210 000.–
• Ostermundigenstrasse	CHF	100 000.–
Déménagement, mobilier et câblage TIC (sans câblage universel, à la charge de la POM)	CHF	710 000.–
Déménagement, mobilier et câblage TIC (sans câblage universel, à la charge de la SAP)	CHF	100 000.–
Total	CHF	2 030 000.–

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

Crédit à approuver

a) Dépenses périodiques	CHF	1 086 090.–
b) Dépenses uniques	CHF	2 030 000.–

4.2 Financement

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. Les frais de loyer et les dépenses uniques d'investissement de la TTE sont inscrits au budget et au plan intégré mission-financement de la TTE.

La POM et la SAP ne prévoient actuellement pas de ressources. Celles-ci seront intégrées au budget dans le cycle de planification en cours.

4.3 Répercussions sur le personnel et coûts induits

La location demandée ainsi que les mesures de construction n'ont pas de répercussions en termes de personnel et n'entraînent pas de coûts induits.

4.4 Informations sur les investissements préservant la valeur et générant une plus-value, sur la durée d'utilisation et sur les amortissements

La part de crédit de 1 220 000 francs pour la réalisation et la déconstruction des aménagements locatifs à la charge de la TTE concerne le compte des investissements. Il s'agit d'investissements générant une plus-value. Les dépenses d'un montant de 1 010 000 francs pour les aménagements et la déconstruction à la Ostermundigenstrasse 99 seront amortis sur dix ans selon la durée du contrat de location. L'amortissement annuel s'élève donc à 101 000 francs. Les éventuelles dépenses de déconstruction à la Eigerstrasse 73 à hauteur de 210 000 francs au maximum seraient effectuées en 2019. Le cas échéant, elles devront être amorties immédiatement.

Parmi les dépenses de la POM, probablement 127 500 francs seront attribués au compte des investissements, 107 500 francs pour le câblage informatique étant affectés à la classe d'immobilisations « Equipements dans des objets loués à des tiers », ce qui correspond, pour une durée d'utilisation de dix ans, à un amortissement annuel de 10 750 francs. Les 20 000 francs restants seront attribués à la classe d'immobilisations « Ordinateurs individuels et périphériques » ; la durée d'utilisation étant fixée à cinq ans, l'amortissement annuel s'élève à 4000 francs.

5 Proposition

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

Annexe

- Projet d'arrêté

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

- Contrat de location du 17 octobre 2017
- Plan de mesures et descriptif des travaux (plans compris)