

Rapport

Date de la séance du CE: 30 août 2017
Direction: Direction des travaux publics, des transports et de l'énergie
N° d'affaire: 678251
Classification: Non classifié

Berne, Brünnenstrasse 66 ; prolongation de la location pour l'Intendance des impôts et le Service archéologique ; crédit d'engagement

Table des matières

1	Synthèse	2
2	Bases légales	2
3	Description de l'affaire	2
3.1	Rappel	2
3.2	Objet loué	3
3.3	Nouveau contrat de location	3
3.4	Mesures prises par le bailleur	3
3.5	Conséquences en cas d'abandon du projet	4
4	Répercussions financières	4
4.1	Loyer et charges	4
4.2	Financement	4
5	Proposition	4



1 Synthèse

Depuis 2006, le canton loue dans un complexe de la Brünnenstrasse 66 à Berne-Bümpliz une surface de 17 777 mètres carrés dans deux bâtiments commerciaux pour héberger l'Intendance des impôts et le Service archéologique. En 2008 est venue s'y ajouter l'ancienne halle du complexe pour abriter 692 mètres carrés de bureaux et 254 mètres carrés de surface d'archivage de telle sorte que la surface actuellement louée s'élève au total à 18 723 mètres carrés. Le site, polyvalent, s'est révélé adéquat pour les deux unités organisationnelles aux besoins très différents et doit être conservé. Un nouveau contrat de location dans lequel le bailleur s'engage à effectuer les travaux nécessaires dans les locaux a pu être négocié. La surface louée, le loyer et les charges restent inchangés.

Cette location n'a pas pu être intégrée dans l'arrêté collectif établi pour le renouvellement des locations cantonales en 2017 et en 2018 étant donné que les négociations avec le bailleur n'étaient pas encore clôturées à ce moment-là.

La présente demande de crédit comprend des dépenses périodiques pour le loyer et les charges qui s'élèvent à un montant annuel de 3 524 808 francs à partir du 1^{er} septembre 2018 pour une durée de location habituelle de 10 ans.

L'arrêté est soumis à la votation populaire facultative.

2 Bases légales

- Loi du 20 juin 1995 sur l'organisation du Conseil-exécutif et de l'administration (Loi d'organisation, LOCA ; RSB 152.01), article 33
- 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

Depuis 2006, l'Intendance des impôts et le Service archéologique du canton de Berne sont hébergés dans un complexe de la Brünnenstrasse 66 à Berne-Bümpliz. Un contrat de location a été conclu depuis le 14 février 2005 entre les bailleurs, Huber & Ploerer Verwaltungen AG et le canton de Berne, qui a été complété par un avenant le 19 mai 2008 portant sur l'ancienne halle. En 2004, le Conseil-exécutif a autorisé les dépenses pour la location de la surface principale de 17 777 m² et en 2008, celles pour la surface de location supplémentaire de 946 mètres carrés dans la halle. L'autorisation de dépenses de 2004 est valable pour une durée illimitée, alors que celle de 2008 a été octroyée pour une durée limitée, à savoir jusqu'au 31 août 2018.

Etant donné que ces locaux se sont révélés adéquats et doivent continuer à être utilisés, compte tenu de l'expiration prochaine de l'autorisation de dépenses de 2008, des négociations ont été menées avec les bailleurs pour un nouveau contrat de location à de nouvelles conditions à partir du 1^{er} septembre 2018. Désormais, une autorisation de dépenses

qui annule les anciennes autorisations de dépenses du Conseil-exécutif est nécessaire pour le nouveau contrat de location.

3.2 Objet loué

Il s'agit d'un complexe comportant deux bâtiments commerciaux de plusieurs étages et 'une ancienne halle à deux sous-sols. La surface louée atteint au total 18 723 mètres carrés. Le complexe se trouve à proximité du centre de Bümpliz et est bien desservi par différents modes de transports publics. L'objet loué répond très bien aux besoins de l'Intendance cantonale des impôts et particulièrement à ceux du Service archéologique. C'est la raison pour laquelle le site doit être conservé.

3.3 Nouveau contrat de location

Un nouvel avenant au contrat de location de l'année 2005 est convenu sous réserve de l'approbation de l'organe compétent en matière financière. La surface louée, le loyer annuel et les charges demeurent inchangés. L'avenant prévoit une durée contractuelle déterminée de dix ans avec une option de prolongation pour une durée fixe supplémentaire de cinq ans et plus tard, la possibilité de le prolonger pour une durée indéterminée.

3.4 Mesures prises par le bailleur

Dans le cadre des négociations sur le nouvel avenant, le bailleur s'est engagé à procéder à ses frais aux travaux d'adaptation suivants sur l'objet loué :

- **Locaux de l'Intendance des impôts (ICI)**

L'air ambiant et l'acoustique du grand bureau de l'Intendance des impôts au rez-de-chaussée de la halle seront améliorés. Ces locaux accueillent environ 60 postes de travail et 16 postes de test fixes (destinés à des travaux temporaires liés au support TaxMe) dans quatre sections ; la centrale d'appels, qui répond quotidiennement à plusieurs centaines de questions sur les déclarations d'impôt provenant de tout le canton, le support TaxMe et la section informatique s'y trouvent également. Pour améliorer l'acoustique des locaux, le bailleur fera poser un tapis qui absorbe le bruit. Pour que l'atmosphère des locaux soit meilleure, une nouvelle paroi de séparation avec le secteur des envois sera installée pour protéger le grand espace de bureaux des courants d'air. Le chauffage et l'aération seront par ailleurs adaptés et l'isolation du plafond de la cave améliorée.

- **Locaux du Service archéologique**

Depuis le déménagement à la Brünnenstrasse 66 il y a dix ans, l'efficacité des travaux menés au Service archéologique a pu être nettement améliorée. Des engins sont de plus en plus souvent utilisés pour les fouilles et les documents de préparation et de suivi sont établis au format numérique. De plus en plus de travaux se font donc au bureau plutôt que sur le terrain. Par conséquent, davantage de surfaces de bureau sont nécessaires et le bailleur en mettra désormais à disposition dans des endroits exposés à la lumière du jour au premier sous-sol, en transformant les actuelles surfaces affectées à la réception et à l'entreposage en bureaux. En outre, l'Intendance des impôts, malgré son taux élevé d'occupation, a cédé au rez-de-chaussée une grande salle de réunion au Service archéologique.

Ces dix dernières années, les tâches de la section Conservation archéologique ont aussi augmenté et elles continueront à croître notamment en raison des grands projets planifiés. Afin de s'adapter à cette évolution, le bailleur agrandira la pièce destinée au dessalement

dans le laboratoire du Service archéologique du premier sous-sol et y installera un nouveau local de sablage avec un système de ventilation contrôlé. Par ailleurs, les systèmes de ventilation et d'humidification de l'air des locaux seront adaptés aux exigences et à la législation actuelle. Enfin, le bailleur installera un local de lyophilisation dans l'actuel entrepôt des produits chimiques, un nouveau local pour le séchage des sédiments dans les salles d'entreposage et une nouvelle salle de quarantaine au premier sous-sol.

3.5 Conséquences en cas d'abandon du projet

Il n'existe aucune autre solution adéquate ni site disponible qui serait aussi économique et adapté niveau de l'exploitation.

4 Répercussions financières

4.1 Loyer et charges

Loyer annuel		CHF	3 524 808.–
comprenant	Loyer net	CHF	3 176 808.–
	Frais accessoires	CHF	348 000.–
Montant du crédit déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 47, alinéa 2 LFP		CHF	3 524 808.–
Crédit à approuver		CHF	3 524 808.–

Il s'agit de 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 chiffre 3 du projet d'arrêté. Le présent arrêté autorise les coûts supplémentaires liés au renchérissement ainsi que les adaptations de loyers admissibles en vertu du droit du bail effectuées par le bailleur (art. 54, al. 3 LFP et art. 151 OFP).

4.2 Financement

Il s'agit d'un crédit d'engagement au sens de l'article 50 LFP, qui sera en principe relayé par les paiements prévus au chiffre 4 du projet d'arrêté, inscrits au budget et au plan intégré mission-financement de la Direction des travaux publics, des transports et de l'énergie.

5 Proposition

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

Annexe

- Projet d'arrêté

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

- Projet de nouvel avenant