

Rapport

Date de la séance du CE: 7 septembre 2016
Direction: Direction des travaux publics, des transports et de l'énergie
N° d'affaire: 616745
Classification: Non classifié

Berne - Hallerstrasse 8 et 10 ; location pour la Haute école spécialisée bernoise (HESB), Section Travail social Crédit d'engagement pour le loyer et les charges

Table des matières

1	Synthèse	2
2	Bases légales	2
3	Description de l'affaire	2
3.1	Rappel	2
3.2	L'objet loué	3
3.3	Calendrier	3
4	Répercussions financières	3
4.1	Loyer et charges	3
4.2	Financement	4
4.3	Coûts induits et économies	4
5	Durée de l'autorisation de dépenses	4
6	Proposition	4



1 Synthèse

Au 1^{er} janvier 2007, la Haute école de service social (HSA) a été cantonalisée (ACE du 7 février 2007) et intégrée au Département Gestion, santé, travail social (GST) de la Haute école spécialisée bernoise (HESB). Depuis 1993, la section Travail social de la HSA est hébergée à la Hallerstrasse 8 et 10. Le contrat de location des objets loués dans les bâtiments sis Hallerstrasse 8 et 10 arrive à échéance le 28 février 2018. Selon le droit d'option dont est assorti le contrat de location, ce dernier sera prolongé de douze ans.

La Haute école spécialisée bernoise, Département Gestion, santé, travail social, la Haute école des arts de Berne (arts performatifs) et le Centre de perfectionnement (GST) doivent être regroupés à long terme sur le site de Weyermannshaus à Berne (Campus Berne). L'emménagement est prévu à l'automne 2025. Le contrat de location doit être reconduit jusqu'à cette date.

Une prolongation du contrat jusqu'à 2025 seulement n'est pas prévue dans le droit d'option et n'est pas acceptée par la bailleuse. Mais une sous-location interne au canton ou à des tiers ne devrait pas poser de problèmes après le déménagement de la HESB.

2 Bases légales

- Loi du 19 juin 2003 sur la Haute école spécialisée bernoise (LHESB ; RSB 435.411), article 49c
- 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 (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

Conformément au chiffre 3.3 du contrat de location du 1^{er} mars 2005 (et son avenant n° 1 du 3 juin 2009), le bail doit être prolongé de douze ans afin d'assurer le site de la HESB au moins jusqu'en 2025 (déménagement sur le campus). Les tentatives de négociation pour le prolonger jusqu'à 2025 seulement ont échoué.

3.1 Rappel

Trois contrats de location portant sur des salles d'enseignement et des bureaux de la HESB d'une superficie d'environ 5600 m² ont été conclus pour la Hallerstrasse 8 et 10. Deux de ces contrats sont à durée indéterminée, c'est-à-dire que chacune des parties (locataire et bailleur) peut les résilier, moyennant un délai de douze mois. Le contrat pour les locaux des premier et troisième étages du bâtiment sis Hallerstrasse 8 et l'entrepôt dans celui sis Hallerstrasse 10 est quant à lui à durée limitée, soit jusqu'au 28 février 2018. Ce contrat de location est assorti d'une option de prolongation de douze ans. Il s'agit à présent de faire valoir cette dernière afin d'assurer le site de la Hallerstrasse 8 d'ici au déménagement de la HESB sur le site de Weyermannshaus.

Une prolongation du contrat jusqu'à 2025 seulement n'est pas prévue dans le droit d'option et n'est pas acceptée par la bailleuse. Mais une sous-location interne au canton ou à des tiers ne devrait pas poser de problèmes après le déménagement de la HESB.

S'il était renoncé à exercer le droit d'option, le contrat de location continuerait de courir pour une durée indéterminée à partir du 1^{er} mars 2018 et pourrait être résilié par chacune des parties moyennant un délai de douze mois, soit le 28 février de chaque année. La bailleuse envisage une réaffectation de son immeuble en logements. C'est certes compréhensible, mais trop tôt pour le site de la HESB. Pour le canton, il est important que le site soit maintenu jusqu'à l'emménagement sur le Campus Berne. Un déménagement pour quelques années seulement occasionnerait des charges et des frais disproportionnés. Par ailleurs, il ne serait guère possible de trouver une superficie de remplacement adéquate d'environ 5600 m² pour quelques années seulement.

3.2 L'objet loué

1 ^{er} étage	Hallerstrasse 8	762 m ²	Bureau/Formation
3 ^e étage	Hallerstrasse 8	190 m ²	Bureau/Formation
3 ^e sous-sol	Hallerstrasse 10	42 m ²	Archives
2 aires de stationnement			

3.3 Calendrier

Durée actuelle du contrat : déterminée jusqu'au 28 février 2018, avec prolongation pour une durée indéterminée si le canton ne fait pas valoir l'option ou si les partenaires ne parviennent pas à s'entendre sur les conditions de prolongation de la durée du contrat

Option : 1 x 12 ans, soit du 1^{er} mars 2018 au 28 février 2030

Exercice du droit d'option : Annonce de l'option d'ici au 31 août 2016, convention sur les conditions de prolongation d'ici au 31 janvier 2017

4 Répercussions financières

4.1 Loyer et charges

Loyer net	CHF	261 853.80
Acompte pour les charges	CHF	14 850.00
Coûts annuels et montant déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 47 LFP	CHF	276 703.80

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

Le loyer net a été adapté (baissé en l'occurrence) pour la dernière fois au 1^{er} janvier 2016 à l'indice suisse des prix à la consommation d'octobre 2015. Il peut être adapté au 1^{er} janvier de chaque année à l'indice suisse actuel des prix à la consommation. Le renchérissement est imputé entièrement au locataire. L'arrêté ci-joint autorise les coûts supplémentaires liés au renchérissement (art. 54, al. 3 LFP et art. 151 OFP).

4.2 Financement

Les dépenses de la Direction des travaux publics, des transports et de l'énergie (TTE) sont inscrites au budget et au plan intégré mission-financement de la TTE. 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 4.1 du projet d'arrêté. L'adoption des budgets annuels demeure réservée.

4.3 Coûts induits et économies

Il n'y a pas de coûts induits.

5 Durée de l'autorisation de dépenses

Conformément à l'article 154a OFP, les autorisations de dépenses concernant des dépenses périodiques sont accordées pour une durée limitée et sont en général valables pour une durée de cinq ans, au maximum de dix ans, pour autant que les circonstances du cas particulier n'exigent pas une durée plus longue. En l'occurrence, le contrat de location doit, selon le droit d'option convenu au chiffre 3.3, être prolongé de douze ans. La durée de validité de l'autorisation de dépenses doit également être limitée au 28 février 2030.

6 Proposition

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

Annexe

- Projet d'arrêté

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

- Contrat de location du 1^{er} mars 2005
- Avenant n° 1 du 3 juin 2009