



Rapport

Date de la séance du CE : 1er mars 2023
Direction : Direction des travaux publics et des transports
N° d'affaire : 2022.BVD.1844
Classification : Non classifié

Biel/Bienne, agrandissement du Contrôle des chronomètres, Route de Soleure 136, crédit d'engagement pour le loyer et les aménagements locatifs

Table des matières

1.	Synthèse	2
2.	Bases légales	2
3.	Description du projet	2
3.1	Situation initiale	2
3.2	Besoins.....	3
3.3	Objet loué Route de Soleure 136, Bienne, 2 ^e étage.....	4
3.4	Loyer et conformité au prix du marché	5
3.5	Durée du bail	6
3.6	Aménagements locatifs	6
3.7	Équipement spécifique aux utilisatrices et utilisateurs	7
3.8	Autres solutions et conséquence d'un abandon du projet	7
4.	Incidences en termes de finances et de personnel	7
4.1	Dépenses périodiques pour le loyer et les charges	7
4.2	Dépenses uniques pour les aménagements locatifs	8
4.3	Dépenses à approuver	8
4.4	Financement.....	8
4.5	Répercussions sur le personnel et coûts induits	9
4.6	Informations sur les investissements préservant la valeur et générant une plus-value, sur la durée d'utilisation et sur les amortissements	9
5.	Calendrier.....	9
6.	Proposition	9

1. Synthèse

Le Contrôle officiel suisse des chronomètres (COSC) est une association à but non lucratif reconnue d'utilité publique qui contrôle la précision des chronomètres de fabricants de montres du segment du luxe. L'un de ces laboratoires est exploité par l'Office de l'économie (OEC) et situé Route de Soleure 136 à Bienne. En raison d'une augmentation annoncée de produits à contrôler pour ses grands clients et de la nécessité d'utiliser des contenants de contrôle de plus grande taille pour les instruments à contrôler, le COSC a besoin de surfaces supplémentaires. Des surfaces directement adjacentes au site actuel sont disponibles.

Le crédit périodique de 197 616 francs doit permettre de louer la totalité des surfaces nécessaires au 2^e étage du bâtiment situé Route de Soleure 136. L'autorisation de dépenses est demandée pour la première période de bail fixe de 10 ans et 1 mois, c'est-à-dire jusqu'au 31 janvier 2034.

Les aménagements locatifs sont planifiés et réalisés par le propriétaire et les versements effectués en fonction de l'avancement des travaux. Des dépenses uniques de 3 850 000 de francs (coûts totaux de 4 200 000 de francs, moins les frais d'étude déjà autorisés de 350 000 francs) font l'objet de la demande.

La totalité des dépenses uniques et périodiques sont imputées par facturation interne à Office de l'économie (OEC), qui les prend en charge via les recettes issues de l'indemnisation du COSC.

L'arrêté ci-joint est soumis au référendum financier facultatif.

2. Bases légales

- Loi fédérale sur la métrologie (LMétr ; RS 941.20), articles 16 et 17
- 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), article 10 alinéa 3
- 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 sur les finances du 15 juin 2022 (LFin ; RSB 620.0), articles 21 ss
- Ordonnance sur les finances du 16 novembre 2022 (OFin ; RSB 621.1), articles 21 ss

3. Description du projet

3.1 Situation initiale

Le Contrôle officiel suisse des chronomètres (COSC) est une association à but non lucratif reconnue d'utilité publique sise à La Chaux-de-Fonds. Il a été créé par cinq cantons horlogers (Berne, Genève, Neuchâtel, Soleure, Vaud), ainsi que par la Fédération de l'industrie horlogère suisse (FH) et œuvre au service de l'horlogerie suisse.

Le COSC mesure et contrôle la précision de mouvements horlogers et de montres de fabricants suisses renommés du segment du luxe. Il se voit confier chaque année près de 1,8 million de montres mécaniques et de montres à quartz. Le COSC est à l'heure actuelle la seule organisation dans le monde entier pouvant traiter un tel volume. Après le contrôle, les montres soumises à la norme internationale ISO 3159 sont certifiées. Seules quelque 6 % des montres suisses exportées obtiennent ce certificat. Chaque chronomètre certifié est unique. Il est doté d'un numéro de certification gravé délivré par le COSC. Pour l'industrie horlogère suisse, cette preuve officielle de qualité représente un important argument de vente sur le marché mondial.

Le contrôle officiel des chronomètres est réalisé dans trois laboratoires accrédités de l'Institut fédéral de métrologie METAS. Le COSC règle l'organisation et les processus dans les trois laboratoires. L'un d'eux est exploité par l'Office de l'économie (OEC) à Bienne, les deux autres par les villes de Saint-Imier (BE) et du Locle (NE).

Les laboratoires du COSC fonctionnent 350 jours par an. Le processus de certification des chronomètres dure 16 jours. Une fois un processus de test lancé, le cycle entier doit être respecté. Les activités ne peuvent pas être adaptées au rythme d'une semaine de travail classique. La procédure de contrôle d'un chronomètre commence par un remontage du chronomètre par électromoteur. Ensuite, tout se déroule selon un schéma bien précis. Le chronomètre est d'abord testé à 23 °C pour une durée déterminée avec différentes positions de couronne et dans différentes situations. Il est ensuite soumis à plusieurs températures entre 8 °C et 38 °C. La totalité du processus est enregistrée par des caméras spéciales. En connexion avec un ordinateur et un signal horaire radiocommandé, le contrôle enregistre les écarts de quelques fractions de seconde. Toutes les données sont conservées électroniquement.

La convention de prestations du canton de Berne (OEC) avec l'association COSC impose au canton de Berne (ainsi qu'aux deux autres exploitants de laboratoires) d'employer le personnel d'exploitation du laboratoire, de mettre à disposition des locaux adéquats, de les aménager et de les entretenir pour assurer la réalisation des contrôles. En contrepartie, le COSC indemnise l'OEC en tant que laboratoire industriel avec les recettes issues de la certification des chronomètres, ce qui génère chaque année un bénéfice pour le canton de Berne. Le montant de ce bénéfice est tributaire de la marche des affaires ; en 2021, il était de 514 000 francs.

Le laboratoire du COSC à Bienne est aménagé dans le bâtiment sis Route de Soleure 136 et présente actuellement une surface locative de 852 m². Dans l'ACE 322/2013, le Conseil-exécutif avait autorisé les dépenses pour les locaux actuels pour une durée de 10 ans, c'est-à-dire jusqu'au 31 août 2023. Avec l'arrêté collectif de 2022 (ACE 642/2022) concernant les autorisations de dépenses à renouveler pour la prolongation de locations cantonales, le Conseil-exécutif a prolongé l'autorisation de dépenses 2022 de cinq ans, à savoir jusqu'à fin 2029 (2022.BVD.690).

À partir de 2025, le laboratoire de Bienne a besoin de surfaces supplémentaires ; en effet, son client principal souhaite faire contrôler à partir de 2023 la totalité de sa production à Bienne et non plus partiellement au Locle comme c'était le cas jusqu'à présent. Dans l'immeuble situé Route de Soleure 136, une surface de 421 m² directement adjacente au site actuel est disponible au 2^e étage. Afin d'augmenter les capacités et d'optimiser des processus de travail, ces surfaces seront louées et aménagées de manière similaire aux surfaces existantes. La durée du bail actuel sera adaptée à la durée de l'extension par le biais d'un avenant. Le présent crédit concerne donc la totalité des dépenses de loyer.

3.2 Besoins

Au cours des dix prochaines années, le COSC à Bienne table sur un doublement progressif des volumes de production. Son client principal souhaite en effet faire certifier la totalité de ses chronomètres au laboratoire de Bienne à partir de 2023. Le transfert a débuté en 2022. Au total, près de 1,04 million de chronomètres ont été certifiés en 2022. Sur la base des prévisions du client principal et du COSC, une hausse annuelle de la production d'au moins 5 % est prévue pour les 10 prochaines années.

Jusqu'à présent, une partie de sa production était certifiée au laboratoire du Locle. Le transfert du Locle à Bienne de la production du client principal a été accepté par la Ville du Locle. Le site de production du client principal est situé à proximité du laboratoire de Bienne. Transférer le contrôle des chronomètres à Bienne lui permet de diminuer les frais de transport et de réduire considérablement le risque en matière

de sécurité. Pour le client, il est en outre important que le processus de contrôle de l'ensemble de sa production soit soumis aux mêmes conditions de certification et de manière continue. Ce n'était pas le cas jusqu'à présent, l'altitude de Bienne (434 m) étant différente de celle du Locle (920 m).

Des locaux plus grands seront en outre nécessaires pour installer la prochaine génération de machines, acquises et financées dans le cadre d'un projet du COSC. Le COSC prévoit de remplacer les dispositifs de certification dans ses trois laboratoires (Bienne, Saint-Imier et Le Locle). Les contenants destinés aux chronomètres à certifier seront deux fois plus grands que les contenants actuels. Dans les contenants, les chronomètres sont également stockés dans différentes chambres climatiques. La capacité actuelle disponible à Bienne, en particulier celle des trois chambres climatiques à 8 °C, 38 °C et 23 °C, ne sera plus suffisante dès l'été 2025 pour permettre de traiter les volumes supplémentaires annoncés.

Une extension de la surface locative permettra au laboratoire de Bienne d'augmenter de 100 % ses capacités de certification, ce qui correspond à l'augmentation annoncée de la production annoncée par le client principal d'ici 2032. Elle lui permettra de garantir le mandat de certification du client à long terme. L'extension du laboratoire de Bienne contribue ainsi à renforcer la position du canton de Berne en tant que site de production de montres du segment du luxe, qui sont des produits à forte valeur ajoutée.

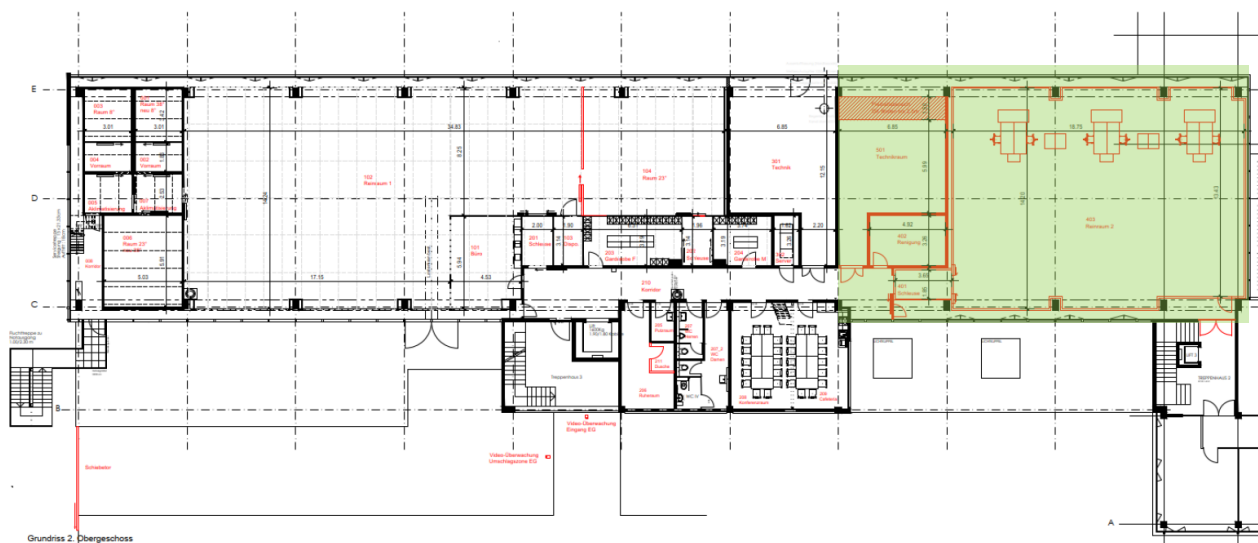
3.3 Objet loué Route de Soleure 136, Bienne, 2^e étage

L'objet loué Route de Soleure 136 est situé dans la zone industrielle des Champs de Boujean à Bienne, un important pôle de développement économique situé à proximité du site de production du client principal. Cette zone est aisément accessible par des moyens de transport individuels et bien desservie par les transports publics.



III. 1 : plan de situation Route de Soleure 136 à Bienne

Étant directement adjacente aux locaux actuellement loués, la nouvelle surface locative de 421 m² du 2^e étage se prête idéalement à une extension des surfaces du laboratoire de Bienne.



III. 2 : Route de Soleure 136 à Bienne, 2^e étage (en vert : les surfaces locatives supplémentaires)

La surface locative supplémentaire pourra être raccordée aux locaux actuels via une ouverture murale dans le couloir. Outre une augmentation des capacités de certification, les surfaces supplémentaires permettront aussi au COSC d'optimiser l'organisation interne.

Les surfaces actuelles seront dédiées à la certification des chronomètres et aux chambres climatiques élargies. Les nouvelles surfaces quant à elles serviront à préparer les chronomètres pour la certification, à stocker des emballages et à nettoyer des instruments de travail, des étapes qui requièrent également des conditions d'hygiène contrôlée. Un nouveau local technique centralisé étant aménagé pour les surfaces supplémentaires, l'exploitation du laboratoire ne sera pratiquement pas interrompue pendant la durée des travaux d'extension.

La nouvelle surface locative sera de 1 273 m² (935 m² de surface utile principale SUP). Près de 78 m² sont prévus pour des bureaux, 125 m² seront dédiées à des surfaces techniques et 730 m² au laboratoire. Les surfaces restantes, soit environ 338 m², seront des surfaces utiles secondaires, des surfaces de dégagement et des surfaces de construction. Les nouvelles normes cantonales d'octobre 2021 relatives aux surfaces de bureaux (2020.BVD.6910) sont respectées dans les bureaux et ne sont pas applicables dans les laboratoires.

3.4 Loyer et conformité au prix du marché

Les conditions de location se basent sur le contrat de bail actuel corrigé des effets de l'indice, qui date de 2013. Le loyer annuel net pour les 421 m² supplémentaires s'élève à 67 356 francs (31 572 francs la première année pendant les travaux d'extension), sur la base de 125 francs par mètre carré de surface utile (SU). À cela s'ajoutent des frais accessoires de 35 francs/m² (acompte). Cette valeur correspond au prix net au mètre carré de la surface actuellement louée. Les acomptes ont été légèrement augmentés en raison de la hausse des prix de l'énergie. Cela permet d'éviter le versement ultérieur de montants élevés et de garantir que seuls les coûts effectifs soient payés au final. Le contrat de bail a été signé sous réserve de l'approbation de l'organe compétent en matière financière.

Selon l'Immo-Monitoring 2023/1 du cabinet Wüest & Partner AG, le prix de location au mètre carré pour des bureaux dans un objet situé à Bienne est de l'ordre de 180 francs (moyen centre de Bienne, objet médian 50 %). L'évaluation du marché établie avec l'outil d'évaluation de l'association suisse des experts immobiliers (SIV) sur la base des données REIDA (Real Estate Investment Data Association) considère comme usuel un prix de location moyen de 144 francs pour un objet dans un endroit comparable. Un loyer de 125 CHF/m² pour la Route de Soleure 136 se situe donc dans un segment de prix plutôt bas.

3.5 Durée du bail

Les locaux seront loués à partir du 1^{er} janvier 2024 pour une durée de bail de 10 ans et 1 mois, c'est-à-dire jusqu'au 31 janvier 2034. Avant l'échéance de la durée fixe du contrat de bail, le locataire dispose de deux droits d'option pour une prolongation de la durée du bail de cinq ans chacune, et ce aux mêmes conditions. S'il ne fait pas valoir ces options, le contrat de bail continue à courir pour une durée illimitée, moyennant un préavis de 18 mois.

Le nouveau contrat de bail comprend aussi bien les surfaces existantes que les nouvelles surfaces ; le contrat de bail existant sera donc remplacé dès l'entrée en vigueur du nouveau contrat de bail. La disponibilité des deux surfaces serait ainsi harmonisée. Si le Grand Conseil devait rejeter ce projet, le contrat de bail actuel restera en vigueur.

3.6 Aménagements locatifs

L'immeuble est loué en état de second œuvre, ce qui signifie que le bailleur est responsable des équipements techniques de base situés en dehors des espaces loués. L'aménagement nécessaire est réalisé par le propriétaire et indemnisé par le canton par tranches en fonction de l'avancement des travaux.

Les chambres climatiques actuelles seront agrandies afin de pouvoir y stocker simultanément un plus grand nombre de chronomètres. La nouvelle chambre à 23 °C sera en outre aménagée dans la zone de laboratoire grâce à la mise en place d'une paroi de séparation. Les nouvelles surfaces locatives comprendront une zone avec des places de travail pour la préparation du processus de contrôle des chronomètres ainsi qu'un local technique qui permettra d'agrandir la centrale technique. Un local à hygiène contrôlée sera en outre utilisé pour les travaux de préparation du processus de contrôle. Jusqu'aux parois extérieures, cette zone conçue comme espace à hygiène contrôlée grâce à un « système de pièce dans la pièce » sera directement raccordée à la paroi coupe-feu. Le dispositif de ventilation et d'alimentation actuel reste inchangé et sera appliqué pour les nouvelles surfaces locatives.

Les coûts pour ces aménagements locatifs sont estimés à 4 200 000 francs. Ils comprennent, vu le stade précoce de la planification, un supplément de 30 %. Les coûts générés pour garantir la gestion de la qualité et l'indemnisation des propriétaires ont également été pris en compte. Les surfaces devant être disponibles au cours du premier trimestre 2025, il n'est pas possible d'attendre que les coûts soient plus détaillés. Ils ont toutefois été soumis à un contrôle indépendant et plausibilisés dans le cadre d'une étude de faisabilité.

Les coûts totaux pour l'étude de projet et l'exécution des aménagements locatifs seront versés au propriétaire par tranches en fonction de l'avancement de la planification et des travaux.

Les aménagements locatifs sont amortis sur la durée de 10 ans, conformément aux prescriptions de l'Administration des finances concernant les objets loués à des tiers.

3.7 **Équipement spécifique aux utilisatrices et utilisateurs**

Les coûts pour l'équipement du laboratoire avec les nouvelles machines et pour l'exploitation sont à la charge du COSC ; les machines resteront la propriété du COSC.

3.8 **Autres solutions et conséquence d'un abandon du projet**

Si l'extension du COSC ne peut pas être réalisée sur le site actuel, il faudra trouver un site plus grand pouvant être aménagé. Cela n'est toutefois pas possible d'ici 2025 et engendrerait des coûts nettement plus élevés. L'augmentation nécessaire de la capacité de certification ne pourrait pas être garantie pour 2025. Il ne serait pas non plus possible de répondre au souhait du client principal du laboratoire de Bienne, une entreprise clé pour le site économique bernois, de faire certifier la totalité de ses chronomètres au laboratoire de Bienne.

4. **Incidences en matière de finances et de personnel**

4.1 **Dépenses périodiques pour le loyer et les charges**

Niveau des prix : le loyer net se base sur l'indice suisse des prix à la consommation de novembre 2022.

Loyer net 852 m² (actuel)	CHF	106 020
Loyer net 421 m² (supplémentaire)	CHF	52 620
Acompte pour les charges 852 m² (actuel)	CHF	24 240
Acompte pour les charges 421 m² (supplémentaire)	CHF	14 736
Montant déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 28 alinéa 2 OFin	CHF	197 616
Dépenses périodiques à approuver	CHF	197 616

L'objet loué ne fait pas l'objet d'une option d'imposition. Il n'est donc pas soumis à la TVA.

Il s'agit de dépenses nouvelles et périodiques au sens des articles 28 et 30, alinéa 1 LFin.

L'autorisation de dépenses demandée est limitée à 10 ans et 1 mois, du 1^{er} janvier 2024 au 31 janvier 2034.

Outre les coûts supplémentaires liés au renchérissement au sens de l'article 29 OFin, le présent arrêté autorise, conformément au droit du bail, les adaptations usuelles unilatérales du loyer et des frais accessoires par les bailleurs pendant la procédure d'autorisation de dépenses en cours. Le canton, en signant le contrat de bail, accepte les clauses d'adaptation qui y figurent généralement de nos jours.

4.2 Dépenses uniques pour les aménagements locatifs

Niveau des prix : avril 2022, indice des prix de la construction de l'Espace Mittelland : 109,7 points
(base : octobre 2020 = 100)

Coûts totaux	CHF	4 200 000
Dont		
Préparation de l'extension du laboratoire 2		175 000
Aménagements locatifs Transformation laboratoire 1 et Extension laboratoire 2		2 365 000
Adaptation des locaux (sécurité, sas, portes, salle de pause)		260 000
Installations de chantier / locaux provisoires / sécurité / autorisations / assurances		350 000
Honoraires Concepteur général, gestion du projet et de la qualité, représentant·es du maître d'ouvrage		950 000
Provisions pour la déconstruction		100 000
Montant du crédit pour le projet de construction selon l'article 34 OFin	CHF	4 200 000
déduction faite des dépenses déjà approuvées pour l'étude de projet (autorisation de dépenses DTT du 19 décembre 2022)	–CHF	350 000
Total	CHF	3 850 000

Étant donné qu'il n'existe pas encore d'avant-projet, un supplément d'environ 30 % est pris en compte pour les coûts des aménagements locatifs, au vu du stade précoce de la planification.

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).

Les aménagements locatifs sont soumis à l'obligation de déconstruction. Des provisions à hauteur de 100 000 francs sont donc comprises dans les coûts totaux pour les aménagements locatifs.

4.3 Dépenses à approuver

a) Dépenses périodiques	CHF	197 616
b) Dépenses uniques	CHF	3 850 000

Conformément à l'article 26 alinéa 3 OFin, les dépenses périodiques sont déterminantes pour l'organe compétent en matière d'autorisation de dépenses, pour autant que le montant des dépenses uniques ne justifie pas la compétence d'un organe supérieur. Dans le cas présent, ce sont les dépenses uniques qui sont déterminantes ; elles relèvent de la compétence du Grand Conseil.

4.4 Financement

Il s'agit d'un crédit d'engagement au sens de l'article 32 LFin, qui sera relayé par les paiements prévus au chiffre 4 du projet d'arrêté.

Les dépenses périodiques pour la location sont inscrites au budget et dans le plan financier. Les dépenses uniques feront l'objet d'une demande de la part de la DEEE dans le cadre du processus de planification 2023.

La totalité des dépenses uniques et périodiques de la DTT sont imputées par facturation interne par tranches annuelles à l'Office de l'économie (OEC), qui les prend en charge via les recettes issues de l'indemnisation du COSC.

Les coûts d'investissement pour l'augmentation de capacité prévue seront probablement remboursés sur une période de 8 ans.

4.5 Répercussions sur le personnel et coûts induits

La location n'entraîne pas de coûts induits directs et n'a pas de répercussions sur le personnel. Les coûts d'exploitation sont pris en charge par l'Office de l'économie (OEC).

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

Les informations figurent dans l'annexe « Complément d'information sur l'autorisation de dépenses ».

5. Calendrier

Le début de la location et de la réalisation des aménagements locatifs est prévu au 1^{er} janvier 2024. L'emménagement dans les nouveaux locaux du 2^e étage de la Route de Soleure 136 à Bienne est prévu au cours du 1^{er} trimestre 2025.

6. Proposition

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

Annexe

- Projet d'arrêté
- Complément d'information sur l'autorisation de dépenses

Documents supplémentaires à l'intention de la Commission des infrastructures et de l'aménagement du territoire

- Contrat de location
- Convention de prestations OEC/COSC