

Rapport

Date de la séance du CE: 5 juillet 2017
Direction: Direction des travaux publics, des transports et de l'énergie
N° d'affaire: 659957
Classification: Non classifié

Berne, Nordring 8 : location pour le regroupement des sites de la justice Crédit d'engagement pour le loyer et les charges, les aménagements spécifiques au locataire et l'équipement

Table des matières

1	Synthèse	2
2	Bases légales	2
3	Description de l'affaire	2
3.1	Rappel	2
3.2	Nouvelle location	4
3.3	Evolution des surfaces et des loyers	4
3.3.1	Objets propres libérés par le canton	4
3.3.2	Objets loués	4
3.3.3	Surfaces et loyers concernés par le regroupement des sites	5
3.4	Aménagements locatifs	5
3.5	Equipement et déménagement	5
3.6	Economicité	5
3.7	Calendrier	6
3.8	Conséquences en cas d'abandon du projet et autres solutions	6
4	Répercussions financières	6
4.1	Coûts	6
4.2	Financement	7
4.3	Indications sur les frais d'investissement préservant la valeur et générant une plus-value, sur la durée d'utilisation et sur les amortissements	7
4.4	Coûts induits et économies	7
5	Proposition	7



1 Synthèse

Les trois unités organisationnelles de la justice (JUS), à savoir la Direction de la magistrature et l'Etat-major des ressources, le Parquet général et la Commission des recours en matière fiscale sont aujourd'hui réparties sur six sites à Berne et à Köniz. Dès le 1^{er} septembre 2018, toutes, à l'exception de la juridiction civile qui restera à l'Effingerstrasse 34, devraient être regroupées dans une location sise Nordring 8 à Berne. La dispersion sur plusieurs sites entrave fortement la gestion depuis plusieurs années et n'est pas du tout économique. En outre, sur les sites actuels, il y a des problèmes de sécurité et de place. Il est également nécessaire d'intervenir parce que la loi impose que la Commission des recours en matière fiscale, qui se trouve aujourd'hui à Köniz, ait son siège à Berne.

La location au Nordring 8 est tout à fait adaptée aux besoins spécifiques des unités de la justice. Il est possible d'obtenir des locaux pour des bureaux d'une surface totale de 2 370 mètres carrés, trois places de stationnement extérieures, deux places de garage et un local d'archivage de 90 mètres carrés. Le montant net du loyer pour les nouveaux bureaux, les locaux annexes et les places de stationnement s'élève à 545 227 francs par an et les charges annuelles se montent à 66 000 francs. Les nouveaux locaux devraient pouvoir être loués à partir du 1^{er} juin 2018 et les aménagements locatifs devraient pouvoir être réalisés durant l'été 2018.

La présente demande de crédit comprend des dépenses périodiques pour le loyer et les charges de **611 227 francs** à partir du 1^{er} juillet 2018 et des dépenses uniques de **2 390 200 francs** pour les transformations et l'équipement.

L'arrêté est soumis à la votation facultative.

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 69, alinéa 1
- 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

Les trois unités organisationnelles de la justice (JUS), à savoir la Direction de la magistrature et l'Etat-major des ressources, le Parquet général et la Commission des recours en matière fiscale sont aujourd'hui réparties sur six sites à Berne et à Köniz. Elles devraient être regroupées à Berne. La location au Nordring 8 a permis de trouver un nouveau site très bien situé pour abriter l'ensemble des bureaux des trois unités organisationnelles dans un seul lieu. Cette concentration est conforme à la directive de la justice sur la stratégie partielle de répartition des locaux en ville de Berne.

Direction de la magistrature et Etat-major des ressources

Les 35 places de travail de la Direction de la magistrature et de l'Etat-major des ressources sont aujourd'hui réparties – même après quatre ans d'existence – sur quatre sites différents. Cela entraîne des frais supplémentaires et complique les processus. Depuis mars 2014, outre la comptabilité opérationnelle, l'Etat-major a également repris le bureau d'encaissement des amendes qui était auparavant hébergé par la Direction de la justice, des affaires communales et des affaires ecclésiastiques (JCE ; Office de gestion et de surveillance [OGS], Kramgasse 20).

Parquet général

Dans les locaux du Parquet général, la place manque. Les postes de travail ont déjà été densifiés au maximum et toutes les salles de réunion ont été transformées en bureaux, si bien que pour les réunions, des salles doivent être louées à l'externe. Outre les problèmes de place, il faut également faire face à de nouveaux défis en matière de sécurité, en particulier à des dysfonctionnements au niveau du contrôle d'accès et du système d'alarme.

Commission des recours en matière fiscale

La Commission des recours en matière fiscale, qui compte 19 places de travail, est aujourd'hui située à la Sägemattstrasse à Köniz. Cela s'inscrit en contradiction avec l'article 69 de la loi du 11 juin 2009 sur l'organisation des autorités judiciaires et du Ministère public selon laquelle le siège de cette dernière doit se trouver sur le territoire de la ville de Berne. Aussi, on cherche depuis longtemps un nouvel emplacement. Le site actuel comporte de grandes lacunes en termes de sécurité des personnes, de protection contre l'incendie et d'infrastructure des locaux.



3.2 Nouvelle location

L'immeuble sis Nordring 8 à Berne appartient à la société zurichoise Emil Frey SA, qui est spécialisée dans le commerce de véhicules automobiles. La propriétaire souhaite conserver l'immeuble et le gérer elle-même.

La situation et les surfaces de bureaux du bâtiment satisfont de manière idéale les besoins de la justice. Les quelques places de stationnement nécessaires peuvent être louées et le bailleur met à disposition suffisamment de places pour garer les vélos devant le bâtiment. Par ailleurs, le site est très bien desservi par les transports publics grâce à l'arrêt Gewerbeschule de la ligne de bus n° 20 qui est juste devant le bâtiment. La Préfecture et la Cour suprême sont accessibles à pied.

Après une explosion de gaz, le bâtiment a été reconstruit et aménagé en immeuble commercial en 2002. L'immeuble de 15 ans est aujourd'hui chauffé grâce à un réseau de chaleur à distance et construit selon le standard Minergie®. Il est donc nettement plus efficace du point de vue énergétique que les six sites actuels de la justice.

Depuis 2002, La Poste Suisse SA avait loué l'ensemble du bâtiment pour abriter la section Postfinance. Depuis 2016, elle a commencé à déplacer ses bureaux au nouveau siège de la Guisanplatz dans le quartier du Breitenrain et a libéré les locaux des troisième et quatrième étages. Mi-2018, les locaux du deuxième étage seront également libres. Le rez-de-chaussée et le premier étage restent encore loués à la Poste pour une durée indéterminée.

Le contrat de bail concernant cette nouvelle location a été signé le 13 avril 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 cinq ans et avec plus tard la possibilité de le reconduire pour une durée indéterminée.

Le loyer annuel de 220 francs le mètre carré (T.V.A. comprise) est inférieur aux frais de location standard cantonaux de 267 francs le mètre carré par an.

3.3 Evolution des surfaces et des loyers

Le regroupement géographique permet de réduire la surface globale nécessaire d'environ 200 mètres carrés. Cinq à six postes de travail de réserve sont inclus dans le calcul.

3.3.1 Objets propres libérés par le canton

L'immeuble de la Gerechtigkeitsgasse 81, qui a besoin d'être rénové et qui appartient au canton, doit être vendu. Cela va dans le même sens que les exigences formulées dans la motion 266-2014 Leuenberger « Concentration décentralisée de l'administration cantonale », qui vise le retrait de l'administration cantonale de la vieille ville de Berne.

Les surfaces de 200 mètres carrés libérées à la Kramgasse 20 et à la Nydegggasse 11/13 seront réaffectées.

3.3.2 Objets loués

Les contrats de bail des objets loués libérés à la Sägemattstrasse 2 et à la Maulbeerstrasse 10 seront résiliés au 31 août 2018. L'objet loué à l'Effingerstrasse 34 continuera à être utilisé par le tribunal civil et n'est pas concerné par le regroupement des sites.

3.3.3 Surfaces et loyers concernés par le regroupement des sites

Etat actuel					
N°	Adresse de l'objet	Rapport de propriété	Surface locative en m ²	Loyer annuel en CHF	Loyer annuel par m ² en CHF
1	Gerechtigkeitsgasse 81, 3011 Beme	en propriété	1'228	335'198.00	272.96
2	Effingerstrasse 34	en location	100	31'233.00	312.33
3	Kramgasse 20	en propriété	130	45'864.00	352.80
4	Nydegasse 11/13	en propriété	115	40'572.00	352.80
5	Maulbeerstrasse 10	en location	618	147'336.00	238.41
6	Sägemattstrasse 2	en location	429	98'690.00	230.05
Total des surfaces locatives en m²			2'620	-	-
Total des loyers annuels en CHF			-	698'893.00	-
Total du prix par m² en moyenne			-	-	266.75
Nouvel état					
N°	Adresse de l'objet	Modifications	Surface locative en m ²	Loyer annuel en CHF	Loyer annuel par m ² en CHF
1	Gerechtigkeitsgasse 81, 3011 Beme	vente	0	0.00	0.00
2	Effingerstrasse 34	échange de locaux	0	0.00	0.00
3	Kramgasse 20	libération des locaux	0	0.00	0.00
4	Nydegasse 11/13	échange de locaux	0	0.00	0.00
5	Maulbeerstrasse 10	location à résilier	0	0.00	0.00
6	Sägemattstrasse 2	location à résilier	0	0.00	0.00
7	Nordring 8, 3013 Beme	nouvelle location	2'482	611'227.20	246.26
Total de la nouvelle surface louée en m²			2'482	-	-
Total des loyers annuels en CHF			-	611'227.20	-
Total du prix par m² en moyenne			-	-	246.26

3.4 Aménagements locatifs

Les locaux sis Nordring 8 faisaient jusqu'à présent office de grands bureaux en espaces ouverts. Dans le cadre des activités principales de la justice (Parquet général et Commission des recours en matière fiscale), ce sont en majeure partie des bureaux individuels qui sont nécessaires. Aussi, des parois de séparation supplémentaires et certains travaux de transformation sont-ils indispensables. Les coûts estimés s'élèvent avec une précision de plus ou moins dix pour cent à un montant de 1 440 000 francs.

3.5 Equipement et déménagement

Des dépenses uniques de 270 000 francs pour le mobilier, 30 000 francs pour le câblage TIC et de 150 000 francs pour le déménagement échoient à la justice.

3.6 Economicité

Compte tenu des loyers plus avantageux, des coûts des aménagements locatifs de 1 440 200 francs et des frais de déconstruction qui s'élèvent à 500 000 francs, le regroupement des sites prévu permet d'économiser environ 0,9 million sur une période de 20 ans. Il faut en outre s'attendre à des recettes pour la vente de l'immeuble de la Gerechtigkeitsgasse 81 et il sera

possible d'économiser des coûts d'exploitation, grâce à l'utilisation conjointe de l'infrastructure TIC, de la cafétéria, des salles de réunion et des locaux d'archivage.

Un aménagement des locaux par le locataire par rapport à un amortissement des aménagements effectués par le bailleur sur le loyer pendant dix ans est de 160 000 francs plus avantageux.

3.7 Calendrier

Les travaux d'aménagement devraient être réalisés de juin à août 2018 de manière à ce que les nouveaux locaux soient disponibles le 1^{er} septembre 2018.

3.8 Conséquences en cas d'abandon du projet et autres solutions

Le regroupement des sites est le résultat d'examen très approfondis. Il n'existe aucune autre solution adaptée ni de site disponible qui seraient aussi fonctionnels et économiques.

En cas d'abandon du projet, la situation peu satisfaisante depuis de nombreuses années en termes de gestion, de manque d'efficacité et de place perdurerait, sans parler des questions de sécurité, et les problèmes de place s'aggravaient. En outre, les prescriptions légales concernant le siège de la Commission des recours en matière fiscale ne seraient toujours pas respectées.

4 Répercussions financières

4.1 Coûts

- **Loyer et charges (dépendances périodiques)**

Loyer net	CHF	545 227.–
Acompte pour les charges	CHF	66 000.–
Coûts annuels	CHF	611 227.–
Montant déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon les articles 47 LFP et 147, alinéa 3 OFP	CHF	611 227.–

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. L'arrêté autorise les coûts supplémentaires liés au renchérissement (art. 54, al. 3 LFP et art. 151 OFP).

- **Aménagements et équipement (dépenses uniques)**

Travaux de transformation (à la charge de la TTE)	CHF	1 440 200.–
Déconstruction (à la charge de la TTE)	CHF	500 000.–
Mobilier et câblage TIC (à la charge de la JUS)	CHF	300 000.–
Déménagement (à la charge de la JUS)	CHF	150 000.–
Total	CHF	2 390 200.–

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	611 227.–
b) Dépenses uniques	CHF	2 390 200.–

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. Les frais de loyer et les dépenses uniques d'investissement sont inscrits dans les budgets et le plan intégré mission-financement de la Direction des travaux publics, des transports et de l'énergie ainsi que de la justice.

4.3 Coûts induits (amortissements) et économies

La part du crédit de 1 940 200 francs pour la réalisation (et la déconstruction ultérieure) des aménagements locatifs concerne le compte des investissements. Il s'agit d'investissements générant une plus-value.

La durée d'utilisation des investissements est fixée à dix ans (en fonction de la classe d'immobilisations prévue pour les équipements dans des objets loués à des tiers) et l'amortissement annuel s'élève à 194 020 francs.

Sur les vingt prochaines années, le regroupement des sites permet d'économiser un montant net de 0,9 million de francs. Par ailleurs, on devrait pouvoir compter sur les recettes de la vente de l'immeuble libéré à la Gerechtigkeitsgasse 81.

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 bail
- Etude de faisabilité / calcul des coûts