



Rapport

Date de la séance du CE : 12 novembre 2025
Direction : Direction des travaux publics et des transports
N° d'affaire : 2025.BVD.2753
Classification : Non classifié

Autorisations de dépenses à renouveler pour la prolongation de locations cantonales relevant de la compétence du Grand Conseil ; arrêté collectif 2026 pour les crédits d'engagement

Table des matières

1.	Synthèse	2
2.	Bases légales	2
3.	Description de l'affaire	2
3.1	Contexte	2
3.2	Limitation de la durée des autorisations de dépenses / Contrats de bail de durée illimitée.....	2
3.3	Coûts supplémentaires liés au renchérissement et définissables unilatéralement par les bailleurs.....	2
3.4	Regroupement des arrêtés de dépenses	3
3.5	Informations détaillées sur les contrats de bail.....	3
3.6	Conformité au prix du marché	3
3.7	Remplacements à court terme ou changements d'affectation	3
4.	Demandes de crédit individuelles	3
4.1	Locations dont les autorisations de dépenses arrivent à échéance.....	4
4.2	Location avec option de prolongation ou reconduction tacite.....	8
4.3	Contrats de bail à renouveler ou à compléter par des avenants.....	16
4.4	Nouvelles autorisations de dépenses à limiter dans le temps	19
5.	Répercussions sur les finances, l'organisation, le personnel, l'informatique et les locaux	19
5.1	Récapitulatif des coûts	19
5.2	Financement	20
6.	Compétences financières.....	20
7.	Autres solutions et conséquences d'un abandon du projet	20
8.	Proposition	20

1. Synthèse

Depuis la session de mars 2017, un arrêté collectif est soumis au Grand Conseil chaque année (en règle générale à la session de printemps) concernant les locations cantonales pour lesquelles il faut renouveler l'arrêté en raison de l'expiration des autorisations de dépenses, d'options contractuelles de prolongation ou de mises à jour de contrats de bail. L'arrêté collectif ci-joint s'inscrit dans la même démarche que les précédents.

Les 23 demandes de crédit ci-dessous portent sur des locations cantonales soumises au Grand Conseil, lesquelles requièrent de nouvelles autorisations de dépenses à partir de 2026 et 2027. Comme les années précédentes, pour des raisons d'efficacité, elles sont regroupées dans un arrêté collectif. Cela n'affecte en rien la compétence du Grand Conseil de statuer sur chaque demande de crédit séparément.

2. Bases légales

- 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 du 15 juin 2022 sur les finances (LFin ; RSB 620.0), articles 21 ss
- Ordonnance du 16 novembre 2022 sur les finances (OFin ; RSB 621.1), articles 21 ss

3. Description de l'affaire

3.1 Contexte

Pour pouvoir héberger tous les services de l'administration cantonale, le canton de Berne doit compléter son parc immobilier en louant des immeubles. Aujourd'hui, le portefeuille de ses locations compte 614 contrats de bail.

Les dépenses pour les loyers sont réputées périodiques et nouvelles au sens des articles 28 et 30 alinéa 1 LFin. Cela concerne aussi les locations cantonales existantes pour lesquelles il faut renouveler l'arrêté en raison de l'expiration des autorisations de dépenses, d'options contractuelles de prolongation ou de mises à jour de contrats de bail. Dans ces cas, il existe une marge de manœuvre, les contrats de bail pouvant être résiliés et ne devant donc pas être reconduits.

3.2 Limitation de la durée des autorisations de dépenses / Contrats de bail de durée illimitée

En vertu de l'article 39 OFin, les autorisations de dépenses concernant des dépenses périodiques sont en général valables pour une durée de cinq ans, au maximum dix ans, pour autant que les circonstances du cas particulier n'exigent pas une durée plus longue. Les contrats de bail pour les loyers cantonaux sont toutefois souvent prévus sur le long terme (contrats de bail de durée illimitée, certains avec une durée minimale fixe).

3.3 Coûts supplémentaires liés au renchérissement et définissables unilatéralement par les bailleurs

L'arrêté collectif ci-joint autorise, outre les coûts supplémentaires liés au renchérissement (art. 29 OFin), les adaptations usuelles unilatérales du loyer et des charges par les bailleurs pendant la procédure d'autorisation de dépenses en cours conformément au droit du bail. En signant des contrats de bail, le canton accepte les clauses d'adaptation qui y figurent généralement de nos jours.

3.4 Regroupement des arrêtés de dépenses

Pour certains immeubles, il existe des contrats comprenant différentes dates de début de location et pour lesquels différentes autorisations de dépenses ont été accordées. La prolongation actuellement nécessaire de ces autorisations de dépenses doit être l'occasion de les regrouper, de fixer les mêmes délais et de les renouveler de façon uniforme.

3.5 Informations détaillées sur les contrats de bail

Tous les contrats de bail sont des contrats de droit privé et reposent sur un rapport de confiance entre le canton et les bailleurs. Afin de poursuivre une bonne collaboration avec ces derniers, les explications pour chaque demande de crédit ne contiennent aucune information sur les bailleurs. Tous les documents nécessaires seront présentés au besoin à la commission consultative du Grand Conseil.

3.6 Conformité au prix du marché

Les loyers font régulièrement l'objet d'un audit de conformité aux prix du marché et les possibilités admises par le droit du bail pour faire baisser le montant des loyers sont exploitées systématiquement. Les analyses du marché sont positives pour chacune des présentes autorisations de dépenses à renouveler. Elles se fondent en particulier sur l'outil d'évaluation du marché « IMBAS » de Fahrländer Partner AG. Les données de Fahrländer Partner AG relatives aux transactions sont considérées dans la branche comme un outil reconnu et éprouvé.

En tenant compte des spécificités liées aux différents sites et à leur utilisation, les loyers de l'ensemble des objets en location sont conformes au marché.

3.7 Remplacements à court terme ou changements d'affectation

Pour pouvoir réagir en temps utile si nécessaire, le remplacement à court terme, possible contractuellement, de certains contrats de bail ne figurant pas dans l'arrêté collectif ci-joint ainsi que des changements d'affectation restent réservés pendant la durée des autorisations de dépenses demandées.

4. Demandes de crédit individuelles

Les demandes de crédit regroupées chaque année dans un arrêté collectif pour les locations cantonales se répartissent généralement en quatre catégories :

1. locations cantonales pour lesquelles les autorisations de dépenses arrivent à échéance en 2026 ou en 2027 ;
2. locations pour lesquelles il sera possible de faire valoir une option contractuelle de prolongation de la durée de location ou avec reconduction tacite, et qui peuvent être résiliées moyennant préavis pour la fin de la durée de base ou de la prolongation ;
3. locations pour lesquelles les contrats ne correspondent plus aux conditions actuelles et doivent donc être renouvelés ou complétés par des avenants ;
4. locations de longue durée dont l'autorisation de dépenses doit encore être limitée dans le temps.

4.1 Locations dont les autorisations de dépenses arrivent à échéance

Les autorisations de dépenses des locations ci-dessous arrivent à échéance en 2026 ou en 2027. Ces sites doivent être conservés et les autorisations de dépenses prolongées en conséquence.

4.1.1 Berne, Bernstrasse 100a

Depuis le 15 février 2008, le canton de Berne loue une surface de 1437 m² pour la Police cantonale. L'objet loué sert de poste de police pour la région Berne Ouest. Le contrat de bail a été conclu pour une durée illimitée avec un droit de résiliation pour la fin d'un mois, moyennant un préavis de douze mois.

Selon l'état actuel de la planification, le site de la Bernstrasse 100a sera réduit à un minimum lors de l'ouverture du nouveau centre de police à Niederwangen. Seul un guichet/bureau pour le dépôt de plaintes employant cinq personnes de la Police cantonale sera maintenu sur le site afin de continuer à répondre aux besoins de la population résidant à Bümpliz/Bethlehem. Un nouveau contrat de location sera négocié en temps voulu, ce qui nécessitera une nouvelle autorisation de dépenses au niveau de l'administration.

L'autorisation de dépenses actuelle est limitée au 31 janvier 2028. Une nouvelle autorisation de dépenses est demandée pour la durée restante du bail, à savoir un an et onze mois (du 1^{er} février 2028 au 31 décembre 2029). Selon l'état actuel de la planification, le nouveau centre de police devrait être ouvert à l'automne 2028. Le crédit est demandé jusqu'au 31 décembre 2029 afin de prévoir une réserve temporelle qui permettra de couvrir les éventuels retards pris par les travaux ou le déménagement échelonné prévu. Si le départ des locaux de la Bernstrasse 100a se produit avant le 31 décembre 2029, le contrat de location pourra être résilié avant l'arrivée à échéance de l'autorisation de dépenses.

Selon l'outil IMBAS de Fahrländer Partner (état au 30.06.2025), le loyer net au mètre carré (bureaux) se situe en moyenne à 200 francs pour un objet situé dans cette région. Le loyer de la Bernstrasse 100a s'élève à 201 francs par mètre carré et s'avère donc être conforme aux prix du marché.

Loyer annuel	CHF	344 316
Montant déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 28, alinéa 2 LFin	CHF	344 316
Crédit à approuver	CHF	344 316

4.1.2 Nidau, Aarbergstrasse 3

Depuis l'été 2021/2022, le canton loue des locaux de 1485 m² à l'Aarbergstrasse 3 et 7 pour les gymnases bernois. Cette surface comprend des salles de cours conformes aux directives, des zones dédiées au travail en groupes ainsi qu'une salle pour le corps enseignant. Au rez-de-chaussée, une zone de détente (avec une offre de café et de snacks) est mise à la disposition de l'ensemble des locataires du bâtiment (école et bureaux). Le bien-fonds possède également sur le toit une terrasse destinée à une utilisation commune.

Les contrats de bail ont une durée fixe jusqu'au 30 juin 2027, respectivement jusqu'au 31 juillet 2028. Ils peuvent être résiliés moyennant un préavis de six mois. En l'absence de résiliation, ils seront reconduits pour une durée fixe d'un an / de cinq ans.

En raison de la croissance démographique, le nombre d'élèves fréquentant les gymnases bernois va connaître une hausse significative dans les années à venir. D'après les scénarios sur l'évolution de la formation élaborés dans le cadre de l'étude BASS 1 sur mandat de l'Office des écoles moyennes et de la formation professionnelle (OMP), des locaux supplémentaires seront requis à court terme pour 63 classes d'ici à l'année scolaire 2027/2028 pour l'ensemble du canton de Berne. Pour la région de

Bienne, il s'agit de 6 classes supplémentaires. Le contrat de bail pour les locaux de l'Aarbergstrasse 3 à Nidau doit donc impérativement être prolongé de cinq ans.

Afin de respecter le principe d'unité de la matière, les autorisations de dépenses pour les deux contrats de bail doivent être regroupées et prolongées de six ans et un mois, du 1^{er} juillet 2027 au 31 juillet 2033.

Selon l'outil IMBAS de Fahrländer Partner (état au 30.06.2025), le loyer net au mètre carré (bureaux) se situe en moyenne à 249 francs pour un objet situé dans cette région. Le loyer net de l'Aarbergstrasse 3 s'élève à 243 francs/m² et s'avère donc être aux prix du marché.

Loyer annuel	CHF	376 756
Montant déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 28, alinéa 2	CHF	376 756
LFin		
Crédit à approuver	CHF	376 756

4.1.3 Spiez, Schlüsselmattenweg 23

Depuis le 1^{er} janvier 1995, le canton de Berne loue une surface de 6760 m² au Schlüsselmattenweg 23 et 25 pour le centre de formation professionnelle IDM. Le contrat de bail actuel a une durée fixe jusqu'au 30 avril 2028 ; il continuera ensuite à courir pour une durée illimitée et pourra être résilié par chacune des deux parties pour la fin d'un mois, moyennant un préavis de douze mois. L'autorisation de dépenses arrive à échéance le 30 avril 2028 (fin de la durée fixe du contrat).

L'établissement « Räumli » est le site de l'IDM Thoune à Spiez. L'IDM y propose une grande partie de son offre de formation transitoire (année scolaire de préparation professionnelle et préapprentissage). Étant donné la taille et l'infrastructure idéale pour l'enseignement qu'offrent ces locaux, il n'existe actuellement aucune solution alternative dans la région.

Une autorisation de dépenses est demandée pour une durée de cinq ans, du 1^{er} mai 2028 au 30 avril 2033.

Selon l'outil IMBAS de Fahrländer Partner (état au 30.06.2025), le loyer net au mètre carré (bureaux) se situe en moyenne à 192 francs pour un objet situé dans cette région. Le loyer net du Schlüsselmattenweg 23 s'élève à 135 francs/m² et s'avère donc nettement inférieur aux prix moyens.

Loyer annuel	CHF	1 176 048
Montant déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 28, alinéa 2 LFin	CHF	1 176 048
Crédit à approuver	CHF	1 176 048

4.1.4 Berne, Schwarztorstrasse 31

Depuis le 1^{er} janvier 2017, le canton de Berne loue des bureaux ainsi que trois places de stationnement extérieures et une place de stationnement souterraine à la Schwarztorstrasse 31 à Berne. La surface louée, qui s'élève au total à 1472 m², est occupée par le Service cantonal des monuments historiques, un service de l'Office de la culture.

Le site restera dans un premier temps occupé par le Service des monuments historiques. Dans le cadre du déménagement prévu de la Direction de l'instruction publique et de la culture dans le bâtiment cantonal du Ringhof au Nordring 30, un éventuel déménagement du Service des monuments historiques est envisagé comme option supplémentaire, à condition que le bien-fonds du Nordring 30 offre une surface suffisante. Une analyse est en cours pour déterminer si le contrat de bail de la Schwarztorstrasse 31 sera effectivement résilié et si le service sera déplacé au Nordring 30. Une décision devrait être prise dans les trois prochaines années.

Selon l'état actuel de la planification, un déménagement au Nordring 30 est prévu pour 2030 et/ou 2031. Jusqu'à cette date, les locaux de la Schwarztorstrasse 31 doivent impérativement rester disponibles.

Le contrat de bail actuel court jusqu'au 31 décembre 2026 et sera ensuite automatiquement prolongé d'un an. Le délai de résiliation est de six mois.

Tout comme la durée de location, l'autorisation de dépenses est limitée et arrive à échéance à la fin 2026. Elle doit être prolongée de cinq ans, du 1^{er} janvier 2027 au 31 décembre 2031. En cas de déménagement avant le 31 décembre 2031, le contrat de bail sera résilié avant l'arrivée à échéance du contrat et de l'autorisation de dépenses demandée.

Selon l'outil IMBAS de Fahrländer Partner (état au 30.06.2025), le loyer net au mètre carré (bureaux) se situe en moyenne à 294 francs pour un objet situé dans cette région. Le loyer net de la Schwarztorstrasse 31 s'élève à 220 francs/m² et s'avère donc inférieur aux prix moyens.

Loyer annuel	CHF	358 961
Montant déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 28, alinéa 2	CHF	358 961
LFin		
Crédit à approuver	CHF	358 961

4.1.5 Berne, Effingerstrasse 12

Depuis le 1^{er} janvier 1968 / le 1^{er} novembre 1997, le canton loue des locaux à l'Effingerstrasse 12 pour le Service psychologique pour enfants et adolescents de l'Office de l'école obligatoire et du conseil. La surface locative actuelle s'élève à 821 m² et s'étend du 2^e au 6^e étage.

Le contrat de bail actuel a une durée fixe jusqu'au 30 juin 2027 et sera automatiquement reconduit pour cinq ans s'il n'est pas résilié d'ici au 30 juin 2026. L'autorisation de dépenses arrive également à échéance le 30 juin 2027.

L'objet loué bénéficie d'un emplacement central et facile d'accès. Dans le cadre de l'élaboration d'un programme d'exploitation valable pour l'ensemble du canton, les surfaces ont été analysées et validées par ses utilisatrices et utilisateurs. Le canton ne possède aucune surface adaptée, et il n'est pas prévu de déménager le Service psychologique pour enfants et adolescents de l'Office de l'école obligatoire et du conseil au nouveau siège de l'INC au Nordring. La location doit donc être maintenue et prolongée au minimum de cinq ans.

L'autorisation de dépenses est demandée pour une durée de cinq ans, du 1^{er} juillet 2027 au 30 juin 2032.

Selon l'outil IMBAS de Fahrländer Partner (état au 30.06.2025), le loyer net au mètre carré (bureaux) se situe en moyenne à 294 francs pour un objet situé dans cette région. Le loyer net de l'Effingerstrasse 12 s'élève à 259 francs/m² et s'avère donc inférieur aux prix moyens.

Loyer annuel	CHF	238 331
Montant déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 28, alinéa 2 LFin	CHF	238 331
Crédit à approuver	CHF	238 331

4.1.6 Berne, Gesellschaftsstrasse 47

Les locaux sis à la Gesellschaftsstrasse 47/49 sont utilisés depuis le 1^{er} mars 1973 par l'Université de Berne. Ils comprennent des surfaces de bureaux et d'entreposage de 1316 m² s'étendant du 1^{er} au 4^e étage. Le contrat de bail a une durée fixe jusqu'au 30 juin 2027. Il pourra alors être résilié par chacune des deux parties pour la fin d'un mois, moyennant un préavis de six mois.

Les locaux de la Gesellschaftsstrasse 47/49 accueillent le centre de psychothérapie de l'Université de Berne, un centre de services, de recherche et de formation faisant partie de l'Institut de psychologie, mais devant être séparé physiquement de l'institut et des autres services de l'Université à des fins de discrétion. Les locaux actuels sont parfaitement adaptés aux activités du centre et doivent donc pouvoir continuer à être utilisés pour une durée indéterminée.

Une autorisation de dépenses est demandée pour une durée de cinq ans, du 1^{er} juillet 2027 au 30 juin 2032.

Selon l'outil IMBAS de Fahrländer Partner (état au 30.06.2025), le loyer net au mètre carré (bureaux) se situe en moyenne à 244 francs pour un objet situé dans cette région. Le loyer net de la Gesellschaftsstrasse 47/49 s'élève à 170 francs/m² et s'avère donc nettement inférieur aux prix moyens.

Loyer annuel	CHF	255 740
Montant déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 28, alinéa 2 LFin	CHF	255 740
Crédit à approuver	CHF	255 740

4.1.7 Berne, Brunnadernstrasse 42

Depuis le 1^{er} janvier 2008, le canton de Berne loue une surface de 1969 m² à la Brunnadernstrasse 42 pour la Police cantonale. Le bâtiment est utilisé par la police régionale de Berne comme point d'appui / poste de police pour l'est de Berne.

Le contrat de bail actuel court pour une durée illimitée et peut être résilié pour la fin d'un mois moyennant un préavis de douze mois. L'autorisation de dépenses arrive à échéance le 31 décembre 2027.

Compte tenu de la situation politique tendue en Europe, le point d'appui de la Brunnadernstrasse 42 joue un rôle majeur au niveau stratégique en raison de sa proximité avec le quartier des ambassades. Le site bénéficie d'un emplacement idéal d'un point de vue tactique. Il dispose d'une infrastructure fiable pour l'exploitation et revêt actuellement une grande importance pour le maintien des processus existants. Le personnel de la Police cantonale peut rejoindre rapidement presque tous les lieux de l'est de Berne. Il peut également se rendre très rapidement au centre-ville de Berne à titre de renfort. Le poste de police est facilement accessible avec les transports publics et offre ainsi un bon service public. Ce site permet de maintenir la présence de la Police cantonale dans l'est de Berne.

En raison de l'ouverture du nouveau centre de police, différents sites en ville de Berne seront transformés ou déplacés. La Brunnadernstrasse se trouve loin du futur centre, ce qui signifie un temps d'intervention trop long. Selon toute vraisemblance, la situation géopolitique mondiale ne va pas se détendre dans les prochaines années et les menaces à l'encontre des ambassades vont continuer à croître. Le poste de police permet d'intervenir rapidement dans un quartier politiquement sensible. Contrairement à ce qui était prévu auparavant, toute la surface du point d'appui sera conservée. Le site d'Ostring continuera à servir de point d'appui et de poste de police pour l'est bernois lorsque le nouveau centre de police de Niederwangen sera mis en service ; il doit donc être maintenu dans ce quartier.

Un nouveau crédit est demandé pour une durée de cinq ans, du 1^{er} janvier 2028 au 31 décembre 2032.

Selon l'outil IMBAS de Fahrländer Partner (état au 30.06.2025), le loyer net au mètre carré (bureaux) se situe en moyenne à 262 francs pour un objet situé dans cette région. Le loyer net de la Brunna-
dernstrasse 42 s'élève à 168 francs/m² et s'avère donc nettement inférieur aux prix moyens.

Loyer annuel	CHF	381 084
Montant déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 28, alinéa 2 LFin	CHF	381 084
Crédit à approuver	CHF	381 084

4.2 Location avec option de prolongation ou reconduction tacite

Il est en principe judicieux de faire valoir l'option de prolongation lorsque le canton est intéressé par une durée fixe supplémentaire de location et, donc, par une protection contre la résiliation. Pour y parvenir dans les délais, l'autorisation de dépenses doit déjà être renouvelée au préalable par l'arrêté collectif ci-joint, l'option étant à la base d'un nouvel engagement qui court au-delà de la durée de l'autorisation de dépenses actuelle.

4.2.1 Berne, Weltpoststrasse 5

Depuis le 1^{er} janvier 2013, le canton loue des locaux à la Weltpoststrasse 5 pour l'autorité de protection de l'enfant et de l'adulte (APEA). Il s'agit de 1033 m² de bureaux au 4^e étage, 50 m² de salles d'archives au 2^e sous-sol et de deux places de stationnement extérieures.

Le contrat de bail a une durée fixe jusqu'au 31 décembre 2027, assorti d'une option improprement dite de prolongation jusqu'au 31 décembre 2032. L'exercice de l'option doit être annoncé au propriétaire au plus tard le 30 juin 2026, raison pour laquelle une nouvelle autorisation de dépenses est demandée via le présent arrêté collectif.

L'autorisation de dépenses actuelle est valable jusqu'au 31 décembre 2027.

Pour différentes raisons, il est impossible de renoncer aux surfaces louées à la Weltpoststrasse 5. Le site bénéficie d'un emplacement central et facile d'accès. L'APEA s'est établie dans les locaux, dont l'aménagement répond à ses besoins. En outre, le site offre un potentiel de surfaces (réserve stratégique) permettant d'accueillir les sept nouvelles personnes recrutées pour 2026/2027 moyennant un minimum de travaux et de modifications relevant de l'exploitation. De plus, aucun autre site n'est disponible dans le portefeuille immobilier du canton. Le site actuel doit donc être conservé et l'option activée.

L'autorisation de dépenses est demandée pour une durée de cinq ans, du 1^{er} janvier 2028 au 31 décembre 2032.

Selon l'outil IMBAS de Fahrländer Partner (état au 30.06.2025), le loyer net au mètre carré (bureaux) se situe en moyenne à 262 francs pour un objet situé dans cette région. Le loyer net de la Weltpoststrasse 5 s'élève à 230 francs/m² et s'avère donc inférieur aux prix moyens.

Loyer annuel	CHF	284 297
Montant déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 28, alinéa 2 LFin	CHF	284 297
Crédit à approuver	CHF	284 297

4.2.2 Berne, Freiburgstrasse 3

Depuis l'achèvement du bâtiment du sitem et la fin des aménagements locatifs en 2019/2020, l'Université de Berne utilise les surfaces pour l'Institut des maladies infectieuses, le Centre ARTORG (Center for Biomedical Engineering Research) et les cliniques de médecine dentaire. Réparties sur l'ensemble du bâtiment, les surfaces de 2783 m² comportent des bureaux, des locaux annexes ainsi que des laboratoires de niveaux de sécurité NSB2 et un laboratoire NSB3. Plusieurs locaux sont mis à la disposition de l'ensemble des locataires à des fins d'échange personnel et d'interdisciplinarité. Les contrats de bail, d'une durée illimitée, ont une durée fixe jusqu'en 2027 et disposent chacun de trois options proprement dites de prolongation de cinq ans.

Le bâtiment du sitem est le seul doté de l'infrastructure spécifique et du niveau d'équipement requis pour la recherche translationnelle. Le partage du bien-fonds avec des utilisateurs œuvrant dans le secteur privé favorise également le réseautage dans le milieu de la recherche. Il n'existe donc aucune solution alternative à ces surfaces, qui doivent continuer à être louées.

La première option de prolongation des contrats doit être exercée de manière uniforme. En raison du principe d'unité de la matière, les autorisations de dépenses sont désormais regroupées. Une seule autorisation de dépenses est donc demandée pour une durée de cinq ans et quatre mois, du 1^{er} août 2027 au 30 novembre 2032. L'amortissement des aménagements locatifs se termine déjà le 31 octobre 2032.

Il est impossible de comparer le prix du loyer aux prix du marché étant donné qu'il n'existe, que ce soit en ville de Berne ou sur le territoire cantonal, aucun centre de compétences technologiques ou institution qui puisse générer une utilité comparable pour le site médical. La Confédération reconnaît aussi le caractère unique et l'importance de l'institution au niveau national. La meilleure référence pour évaluer le caractère économique des loyers est le prix que les entreprises de l'économie privée paieront à titre de locataires de sitem-insel SA, prix sur lequel se base l'offre de loyer soumise par sitem-insel SA. De cette manière, cela permet de garantir que le canton et la Confédération maintiendront le montant prévu de leur participation financière au sens de la loi sur l'encouragement de l'innovation. Depuis la conclusion du contrat de bail, le loyer a seulement été adapté à l'évolution de l'indice des prix à la consommation dans le cadre d'un accord contractuel.

Selon l'accord conclu le 17 octobre 2018 entre l'Université et l'OIC, les charges indiquées dans le contrat de bail sont prises en charge par l'Université. Pour cette raison, ces coûts ne font pas partie de la présente demande. Ils s'élèvent actuellement à 354 073 francs par an.

Loyer annuel	CHF	1 991 290
Montant déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 28, alinéa 2	CHF	1 991 290
LFin		
Crédit à approuver	CHF	1 991 290

4.2.3 Berne, Südbahnhofstrasse 14d

Depuis le 1^{er} mars 2014, le canton loue des bureaux aux 1^{er} et 2^e étages ainsi qu'au 1^{er} sous-sol du bâtiment situé à la Südbahnhofstrasse 14d. Ces locaux sont occupés par la Section de la probation et de l'exécution des sanctions pénales de l'Office de l'exécution judiciaire. Un nouveau contrat de bail a été conclu le 1^{er} septembre 2022 et un échange de surfaces a eu lieu. La surface louée s'élève actuellement à 2516 m². Les aménagements locatifs effectués dans le cadre de la permutation des locaux ont permis de prendre en compte et de mettre en œuvre de manière optimale les besoins spécifiques des utilisatrices et utilisateurs. Les locaux sont fonctionnels et répondent aux exigences de la Section de la probation et de l'exécution des sanctions pénales. Aucune autre modification n'est donc nécessaire.

Le contrat de bail a une durée fixe jusqu'au 31 août 2027. Il est possible d'exercer un droit d'option jusqu'au 31 août 2026 pour prolonger le contrat jusqu'au 31 août 2032. En raison des particularités du site et de l'absence de solution alternative dans le portefeuille immobilier cantonal, les locaux doivent continuer à être loués.

L'autorisation de dépenses actuelle arrive à échéance le 31 août 2027. Un nouveau crédit est demandé pour une durée de cinq ans, du 1^{er} septembre 2027 au 31 août 2032.

Selon l'outil IMBAS de Fahrländer Partner (état au 30.06.2025), le loyer net au mètre carré (bureaux) se situe en moyenne à 245 francs pour un objet situé dans cette région. Le loyer de la Südbahnhofstrasse 14d s'élève à 213 francs par mètre carré et s'avère donc inférieur aux prix moyens.

Loyer annuel	CHF	591 978
Montant déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 28, alinéa 2 LFin	CHF	591 978
Crédit à approuver	CHF	591 978

4.2.4 Berne, Laupenstrasse 19

Le centre de compétences BeLEARN a été fondé par la Haute école pédagogique germanophone (PHBern), l'Université de Berne, la Haute école spécialisée bernoise (BFH), l'École polytechnique fédérale de Lausanne (EPFL) et la Haute école fédérale en formation professionnelle (HEFP). Il occupe des locaux loués au 3^e étage de la Laupenstrasse 19. Le contrat de bail de durée illimitée a une durée minimale fixe jusqu'au 30 juin 2027 et est assorti de trois droits d'option.

Le contrat doit être prolongé de cinq ans pour la période 2027-2032. Le centre de compétences BeLEARN est géré par les hautes écoles. Ses locaux doivent donc être mis à disposition par le canton, à l'instar des autres hautes écoles. Il n'existe pour le moment aucune possibilité d'intégrer le centre de compétences dans le bâtiment d'une haute école.

Une autorisation de dépenses est demandée pour une durée de cinq ans, du 1^{er} juillet 2027 au 30 juin 2032.

En raison des adaptations de la TVA et de l'indice suisse des prix à la consommation approuvées avec le contrat de bail initial, le loyer est plus élevé qu'au moment de l'octroi de la dernière autorisation de dépenses. Selon l'outil IMBAS de Fahrländer Partner (état au 30.06.2025), le loyer net au mètre carré (bureaux) se situe en moyenne à 294 francs pour un objet situé dans cette région. Le loyer net de la Laupenstrasse 19 s'élève à 265 francs/m² et s'avère donc inférieur aux prix moyens.

Loyer annuel	CHF	211 730
Montant déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 28, alinéa 2 LFin	CHF	211 730
Crédit à approuver	CHF	211 730

4.2.5 Berne, Effingerstrasse 47 / Haslerstrasse 30

Une surface de 1088 m² est louée à l'Effingerstrasse 47 / Haslerstrasse 30 pour le département Gestion de la Haute école spécialisée bernoise (BFH). Outre des salles de cours, le site accueille un laboratoire de « design thinking ». Cette configuration permet d'exploiter sur le même site les synergies entre l'enseignement et la recherche.

Deux contrats de bail courent actuellement jusqu'au 30 septembre 2027 et au 31 octobre 2028 pour ces surfaces attenantes. Les deux contrats sont assortis d'une option de prolongation de cinq ans. Le nouveau loyer déjà convenu (244 francs/m² au lieu de 179 francs/m² actuellement) reste inférieur aux prix du marché. Les options seront activées et un avenant sera établi pour prolonger le contrat jusqu'au 30 septembre 2032. Le bailleur n'est pas prêt à poursuivre le bail pour une durée illimitée ou avec une durée minimale fixe plus courte (indexation). Deux droits de résiliation anticipée au 31 juillet 2030 et au 31 juillet 2031 ont pu être convenus, ce qui permet de réduire les frais de loyer effectifs de 3 et 9 mois.

La BFH a besoin des surfaces louées jusqu'à l'ouverture du Campus Berne (prévue au plus tôt en 2030). Si la location n'est pas prolongée, la BFH devra trouver un autre site et réaliser des aménagements locaux, ce qui serait très coûteux. Les aménagements réalisés en 2023 pour les locaux actuels ont en effet coûté 770 000 francs. Étant donné l'emplacement idéal, une réaffectation du site après le départ de la BFH est envisagée, par exemple pour l'Université.

Une autorisation de dépenses est demandée pour une durée de cinq ans, du 1^{er} octobre 2027 au 30 septembre 2032. La durée de crédit demandée inclut une réserve temporelle couvrant les éventuels retards pris par le chantier, ce qui n'est actuellement pas exclu étant donné que le site doit être assaini suite à la découverte de PFAS. Si le départ des locaux se produit avant le 30 septembre 2032, le contrat de location pourra être résilié avant l'arrivée à échéance de l'autorisation de dépenses.

Selon l'outil IMBAS de Fahrländer Partner (état au 30.06.2025), le loyer net au mètre carré (bureaux) se situe en moyenne à 294 francs pour un objet situé dans cette région. Le loyer net de l'Effingerstrasse 47/Haslerstrasse 30 s'élève à 241 francs/m² et s'avère donc nettement inférieur aux prix moyens.

Loyer annuel	CHF	291 624
Montant déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 28, alinéa 2 LFin	CHF	291 624
Crédit à approuver	CHF	291 624

4.2.6 Berne, Alpeneggstrasse 22

Depuis le 1^{er} décembre 2007, le canton loue une surface de près de 1749 m² à l'Alpeneggstrasse 22 à Berne pour différents instituts de sciences exactes de l'Université de Berne. Le contrat de bail à durée indéterminée a une durée minimale fixe jusqu'au 30 novembre 2027.

Au vu de la croissance de la Faculté des sciences naturelles, il est indéniable que l'Université a besoin des locaux de l'Alpeneggstrasse 22.

Une autorisation de dépenses est demandée pour une durée de cinq ans, du 1^{er} décembre 2027 au 30 novembre 2032.

Selon l'outil IMBAS de Fahrländer Partner (état au 30.06.2025), le loyer net au mètre carré (bureaux) se situe en moyenne à 244 francs pour un objet situé dans cette région. Le loyer net de l'Alpeneggstrasse 22 s'élève à 172 francs/m² et s'avère donc nettement inférieur aux prix moyens.

Les charges s'élèvent au total à environ 45 000 francs par an, dont 2100 francs destinés à la taxe sur les ordures ménagères et à la charge de l'OIC. Les autres tâches et paiements liés aux frais accessoires

sont pris en charge par l'Université (voir 2017.RRGR.294). Étant donné qu'aucun acompte n'a été convenu pour les frais accessoires, il n'y a aucune mention à ce sujet dans le contrat ou la liste de contrôle.

Loyer annuel	CHF	303 192
Montant déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 28, alinéa 2	CHF	303 192
LFin		
Crédit à approuver	CHF	303 192

4.2.7 **Tramelan, chemin des Lovières 4**

Depuis le 1^{er} août 2012, le canton loue à cette adresse 1290 m² (et dispose d'un droit d'usage gratuit pour 1347 m²) pour des salles de cours réparties du sous-sol à l'étage, ainsi que douze places de stationnement extérieures pour le Centre de formation professionnelle Berne francophone (ceff) / l'Office des écoles moyennes et de la formation professionnelle (OMP). Depuis le 1^{er} août 2022, les deux surfaces ont été regroupées dans le cadre d'un avenant au contrat. Le ceff COMMERCE à Tramelan n'est pas concerné par le changement d'appartenance cantonale de Moutier et, contrairement au ceff ARTISANAT, ne doit pas être déplacé.

Le contrat de bail à durée indéterminée, assorti d'un délai de résiliation de 24 mois, a une durée fixe jusqu'au 31 juillet 2027. Deux options de prolongation de cinq ans chacune peuvent ensuite être activées.

Il n'existe pour l'heure pas de solution alternative dans la région, raison pour laquelle l'utilisation du site doit être maintenue. Le maintien de la location demandé n'a rien à voir avec le transfert du ceff ARTISANAT de Moutier à Bienne.

Une autorisation de dépenses est demandée pour une durée de cinq ans, du 1^{er} août 2027 au 31 juillet 2032.

Selon l'outil IMBAS de Fahrländer Partner (état au 30.06.2025), le loyer net au mètre carré (bureaux) se situe en moyenne à 121 francs pour un objet situé dans cette région. Le loyer du Chemin des Lovières 4 s'élève à 103 francs/m² et s'avère donc inférieur aux prix moyens. La part d'entretien est en revanche légèrement supérieure pour l'ancien bâtiment (1347 m²).

Loyer annuel	CHF	311 932
Montant déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 28, alinéa 2	CHF	311 932
LFin		
Crédit à approuver	CHF	311 932

4.2.8 Bienne, Rue du Débarcadère 20

Depuis le 1^{er} août 2008, le canton de Berne loue 2530 m² de bureaux pour le ministère public régional et la Police cantonale (police mobile et Sûreté régionale). Les surfaces s’étendent du 2^e sous-sol aux combles.

Dans le cadre de l’arrêté du Grand Conseil 2024.BVD.1202, de nouvelles surfaces locatives ont été al-louées à la Police cantonale au Leimere Park à Aarberg. À moins que les travaux d’aménagement locatif ne prennent du retard, la Police cantonale devrait pouvoir emménager dans les locaux au 2^e trimestre 2027. Le Ministère public pourra alors centraliser ses activités à la rue du Débarcadère 20 et céder les surfaces actuellement louées à la rue de l’Hôpital 11 (voir également l’AGC 2024.BVD.1202). La permu-tation des locaux ainsi prévue, tout comme la centralisation des sites qu’elle implique, permettra d’optimi-ser l’espace mis à la disposition du Ministère public et de mieux couvrir ses besoins à moyen terme. La location actuelle doit donc être maintenue.

Le contrat de bail arrive à échéance le 30 novembre 2027. Il est assorti d’un droit d’option permettant une prolongation du 1^{er} décembre 2027 au 30 novembre 2032. L’exercice de l’option doit être notifié au propriétaire au plus tard le 30 novembre 2026.

L’autorisation de dépenses actuelle est limitée au 30 novembre 2028. Le crédit est demandé pour la du-rée de l’option (quatre ans), du 1^{er} décembre 2028 au 30 novembre 2032.

Selon l’outil IMBAS de Fahrländer Partner (état au 30.06.2025), le loyer net au mètre carré (bureaux) se situe en moyenne à 249 francs pour un objet situé dans cette région. Le loyer net de la Rue du Débarca-dère 20 s’élève à 162 francs/m² et s’avère donc inférieur aux prix moyens.

Loyer annuel	CHF	411 688
Montant déterminant en matière d’autorisation de dépenses selon l’article 28, alinéa 2 LFin	CHF	411 688
Crédit à approuver	CHF	411 688

4.2.9 Bienne, Rue Alexander-Schöni 40

Depuis le 1^{er} avril 2018 et le 1^{er} avril 2024, le canton de Berne loue des bureaux pour la Police cantonale à la rue Alexander-Schöni 40 à Bienne. La surface totale s’élève à plus de 1005 m², répartie entre le sous-sol, le 2^e et le 3^e étage.

Les surfaces louées sont d’une part utilisées pour la centrale d’engagement cantonale inaugurée en 2018. D’autre part, des surfaces adaptées pour la formation pratique d’agente / agent de police y sont louées depuis 2024 en lieu et place des locaux situés dans le bâtiment cantonal de la rue du Wasen 9, qui devait être rénové et dont le Centre de formation professionnelle Bienne (CFP) avait indiqué avoir besoin jusqu’à leur rénovation.

Les deux contrats de bail ont une durée minimale fixe jusqu’au 31 mars 2028, respectivement jusqu’au 31 mars 2029. Un droit d’option peut être exercé jusqu’au 30 septembre 2026, respectivement jusqu’au 30 septembre 2027 pour prolonger le contrat de cinq ans. En vertu de l’obligation d’additionner les dé-penses, l’OIC demande, dans le cadre du présent arrêté collectif, une nouvelle autorisation de dépenses pour les deux contrats.

D’un point de vue stratégique, la location de la rue Alexander-Schöni 40 constitue une solution à moyen et à long termes. Le bien-fonds cantonal situé à la rue du Wasen 9 n’est plus disponible à court terme en raison d’une rénovation complète. La centrale d’engagement doit elle aussi être transférée vers un autre

site en raison d'importants défauts décelés dans le bâtiment cantonal de la rue de l'Hôpital 20. Il est donc prévu d'exercer le droit d'option pour les deux contrats de bail.

Tout comme les contrats de bail, les autorisations de dépenses arrivent à échéance le 31 mars 2028, respectivement le 31 mars 2029, et doivent être prolongées de cinq ans jusqu'au 31 mars 2033, respectivement jusqu'au 31 mars 2034.

Selon l'outil IMBAS de Fahrländer Partner (état au 30.06.2025), le loyer net au mètre carré (bureaux) se situe en moyenne à 249 francs pour un objet situé dans cette région. Le loyer net de la rue Alexander-Schöni 40 s'élève à 254 francs/m² et s'avère donc être conforme aux prix du marché.

Loyer annuel	CHF	295 114
Montant déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 28, alinéa 2 LFin	CHF	295 114
Crédit à approuver	CHF	295 114

4.2.10 Bienne, Rue de la Gare 50

Depuis le 1^{er} juillet 2009, le canton de Berne loue des bureaux de 628 m² au 3^e étage du bâtiment situé rue de la Gare 50 à Bienne. Les locaux accueillent une antenne germanophone du service psychologique pour enfants et adolescents. Afin de répondre aux besoins, des surfaces de bureaux supplémentaires de 408 m² sont également louées aux 4^e et 5^e étages depuis le 1^{er} mars 2022 et le 16 février 2024, ce qui représente une surface totale de 1036 m².

Pour la surface située au 4^e étage, un droit d'option peut être exercé jusqu'au 30 novembre 2026 pour prolonger le contrat de bail de cinq ans, jusqu'au 31 mai 2032. La surface louée au 3^e étage fait l'objet d'un contrat à durée indéterminée assorti d'un délai de résiliation de six mois. Les autorisations de dépenses pour les locaux des 3^e et 4^e étages arrivent à échéance le 30 juin 2027 et font donc à ce titre partie du présent arrêté collectif.

Les bureaux loués au 5^e étage depuis 2024 font l'objet d'un contrat de bail à durée fixe jusqu'au 31 janvier 2029. L'autorisation de dépenses arrivera également à échéance à cette date. En raison de l'obligation d'additionner les dépenses, le présent arrêté collectif porte sur les trois contrats de bail. L'option doit être exercée et l'autorisation de dépenses renouvelée de manière uniforme jusqu'au 31 mai 2032.

Les surfaces mises à disposition ont été analysées et validées en 2024 dans le cadre de l'élaboration d'un programme d'exploitation valable pour l'ensemble du canton. La probable hausse des effectifs pourra être absorbée en densifiant les surfaces existantes. L'emplacement central est apprécié du public. Les surfaces requises ne peuvent pas être mises à disposition dans un bâtiment du canton.

Selon l'outil IMBAS de Fahrländer Partner (état au 30.06.2025), le loyer net au mètre carré (bureaux) se situe en moyenne à 249 francs pour un objet situé dans cette région. Le loyer net de la rue la Gare 50 s'élève à 172 francs/m² et s'avère donc inférieur aux prix moyens.

Loyer annuel	CHF	204 204
Montant déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 28, alinéa 2 LFin	CHF	204 204
Crédit à approuver	CHF	204 204

4.2.11 Berthoud, Pestalozzistrasse 17 / Jungfraustrasse 23 et 27

Depuis le 1^{er} janvier 1998, le canton loue à ces adresses, pour le gymnase de Berthoud, 6360 m² de bureaux et de salles de cours (y compris salle de sport) et 20 000 m² de terrain appartenant à la Ville de Berthoud. Le contrat de bail a une durée minimale fixe jusqu'au 31 juillet 2028. Il pourra ensuite être prolongé pour une durée fixe de cinq ans.

Le canton de Berne mène actuellement des négociations avec la Ville de Berthoud afin de prolonger le contrat de bail. Les biens-fonds de la Ville de Berthoud doivent pouvoir être utilisés jusqu'à l'été 2033. D'ici là, les bâtiments cantonaux utilisés par la BFH sur le site du Gsteig doivent être transformés et rénovés pour le gymnase de Berthoud.

En raison de la croissance démographique, le nombre d'élèves fréquentant les gymnases bernois va connaître une hausse significative dans les années à venir. D'après les scénarios sur l'évolution de la formation élaborés dans le cadre de l'étude BASS 1 sur mandat de l'Office des écoles moyennes et de la formation professionnelle (OMP), des locaux supplémentaires seront requis à court terme pour 63 classes d'ici à l'année scolaire 2027/2028 pour l'ensemble du canton de Berne. Pour la région Emmental-Haute Argovie, il s'agit de 11 classes supplémentaires. Vu la situation, une prolongation de la location à la Pestalozzistrasse 17 à Berthoud est indispensable.

Une autorisation de dépenses est demandée pour une durée de cinq ans, du 1^{er} août 2028 au 31 juillet 2033.

Selon l'outil IMBAS de Fahrländer Partner (état au 30.06.2025), le loyer net au mètre carré (bureaux) se situe en moyenne à 166 francs pour un objet situé dans cette région. Le loyer net pour les locaux de la Pestalozzistrasse 17 a été fixé dans le cadre de la cantonalisation des gymnases. Il s'élève à 109 francs/m² (92 francs/m² sans le terrain) et s'avère donc nettement inférieur aux prix moyens. En raison des adaptations de l'indice suisse des prix à la consommation approuvées avec le contrat de bail initial, le loyer est plus élevé qu'au moment de l'octroi de la dernière autorisation de dépenses (87 francs/m² sans le terrain).

Loyer annuel	CHF	872 584
Montant déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 28, alinéa 2 LFin	CHF	872 584
Crédit à approuver	CHF	872 584

4.3 Contrats de bail à renouveler ou à compléter par des avenants

4.3.1 Berne, Schwarztorstrasse 48

Depuis le 1^{er} septembre 2011, le canton loue pour la Haute école spécialisée bernoise 8148 m² de bureaux et de salles de cours, d'archivage et d'entreposage à la Schwarztorstrasse 48.

Le contrat de bail aura une durée indéterminée à partir du 1^{er} septembre 2027, c'est-à-dire qu'il pourra être résilié par les deux parties. Le propriétaire prévoit de rénover complètement le bâtiment une fois que le contrat de bail prendra fin. Au vu des projets de rénovation et des négociations menées par le propriétaire avec des tiers pour la suite, l'utilisateur s'inquiète que le contrat de bail puisse être résilié par le bailleur avant l'inauguration du Campus Berne. Afin de donner des garanties au bailleur, le contrat de bail doit donc être prolongé de manière fixe jusqu'au 31 décembre 2029. Le contrat courra ensuite de manière indéterminée et sera assorti d'un droit de résiliation. Les surfaces louées sont requises par la BFH jusqu'à l'ouverture du Campus Berne.

Une autorisation de dépenses est demandée pour une durée de cinq ans, du 1^{er} septembre 2027 au 31 août 2032. La durée de crédit demandée inclut une réserve temporelle couvrant les éventuels retards pris par le chantier, ce qui n'est actuellement pas exclu étant donné que le terrain du Campus Berne doit être assaini suite à la découverte de PFAS. Si le départ des locaux se produit avant le 30 septembre 2032, le contrat de location pourra être résilié avant l'arrivée à échéance de l'autorisation de dépenses.

Selon l'outil IMBAS de Fahrländer Partner (état au 30.06.2025), le loyer net au mètre carré (bureaux) se situe en moyenne à 294 francs pour un objet situé dans cette région. Le loyer net de la Schwarztorstrasse 48 s'élève à 219 francs/m² et s'avère donc inférieur aux prix moyens.

Loyer annuel	CHF	2 120 964
Montant déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 28, alinéa 2 LFin	CHF	2 120 964
Crédit à approuver	CHF	2 120 964

4.3.2 Berne, Kasernenstrasse 27

Depuis le 16 janvier 2006, le canton loue à cette adresse 2375 m² de surfaces de bureaux et d'entreposage au sous-sol, au rez-de-chaussée ainsi qu'aux 1^{er}, 2^e et 5^e étages. Ces surfaces sont utilisées par l'Office des écoles moyennes et de la formation professionnelle.

Le site de la Kasernenstrasse 27 sera abandonné à moyen terme et les utilisatrices et utilisateurs déménageront dans le bâtiment cantonal situé au Nordring 30. Selon l'état actuel de la planification, un déménagement au Nordring 30 est prévu pour 2030 et/ou 2031. Le contrat de bail doit impérativement être maintenu jusque-là.

Le contrat a une durée fixe jusqu'au 31 janvier 2028 et a été prolongé jusqu'au 31 janvier 2033 au moyen d'un avenant, sous réserve de l'approbation de l'organe compétent en matière de finances. Afin de permettre des conditions flexibles de résiliation, un droit de résiliation unilatéral au 31 janvier 2032 a été négocié en faveur du canton. Celui-ci inclut une réserve temporelle couvrant les éventuels retards pris par la rénovation du site du Nordring. Étant donné que le propriétaire du bâtiment de la Kasernenstrasse souhaite réaliser des travaux de rénovation cyclique après le départ de l'Office des écoles moyennes et de la formation professionnelle et réaffecter le bien-fonds pour des logements, il n'est pas prêt à accorder au canton un droit de résiliation supplémentaire au 31 janvier 2031.

L'autorisation de dépenses échoit le 30 novembre 2028. Une nouvelle autorisation de dépenses est demandée jusqu'au 31 janvier 2033, soit pour une durée de quatre ans et deux mois. En cas de déménagement avant le 31 janvier 2033, le contrat de bail sera résilié avant l'échéance du contrat et de l'autorisation de dépenses demandée, conformément au droit de résiliation unilatéral.

Selon l'outil IMBAS de Fahrländer Partner (état au 30.06.2025), le loyer net au mètre carré (bureaux) se situe en moyenne à 231 francs pour un objet situé dans cette région. Le loyer net de la Kasernenstrasse 27 s'élève à 211 francs/m² et s'avère donc inférieur aux prix moyens.

Loyer annuel	CHF	546 636
Montant déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 28, alinéa 2	CHF	546 636
LFin		
Crédit à approuver	CHF	546 636

4.3.3 Berne, Wankdorffeldstrasse 102

Depuis le 1^{er} juin 2006, le canton loue à la Wankdorffeldstrasse 102 à Berne 3000 m² de salles de cours ainsi que des petites surfaces de stockage et des places de stationnement. Au départ, les surfaces étaient utilisées par la Haute école spécialisée bernoise BFH (formation continue en technique et informatique), qui a déménagé à Bienne durant l'été 2022. Le bailleur a approuvé la poursuite du bail à durée indéterminée jusqu'à la mise en œuvre des projets de construction prévus pour le bien-fonds, qui se trouve dans le périmètre de développement « Quartierstadt Wankdorf ». Depuis l'été 2022, la totalité des surfaces est utilisée par les gymnases de la Ville de Berne. Selon la Stratégie des locaux scolaires pour le degré secondaire II (écoles moyennes), il faut partir du principe que le site sera utilisé au minimum jusqu'à l'été 2030. Une éventuelle prolongation de la location au-delà de cette date dépendra de l'évolution des effectifs et de la mise à disposition de locaux supplémentaires sur le site de Wankdorf City 3.

Dans l'arrêté collectif 2025 pour la prolongation des locations cantonales (2024.BVD.3602), les contrats de bail de la Wankdorffeldstrasse 102 ont été regroupés et prolongés jusqu'au 31 juillet 2029. À ce moment-là, l'on était parti du principe que le bien-fonds pourrait être utilisé jusqu'à cette date au plus tard. Lors de l'élaboration des avenants, il est apparu que l'utilisation du site pourrait être prolongée d'un an ; cela a donc été pris en compte dans les avenants. Les contrats ont par conséquent désormais une durée fixe jusqu'au 31 juillet 2030, assortie d'un droit de résiliation unilatéral au 31 juillet 2029.

En raison de la croissance démographique, le nombre d'élèves fréquentant les gymnases bernois va connaître une hausse significative dans les années à venir. D'après les scénarios sur l'évolution de la formation élaborés dans le cadre de l'étude BASS 1 sur mandat de l'Office des écoles moyennes et de la formation professionnelle (OMP), des locaux supplémentaires seront requis à court terme pour 63 classes d'ici à l'année scolaire 2027/2028 pour l'ensemble du canton de Berne. Pour la région de Berne, il s'agit de 31 classes supplémentaires. La location du site de la Wankdorffeldstrasse 102 à Berne doit donc impérativement être prolongée jusqu'au 31 juillet 2030.

Une autorisation de dépenses est demandée pour une durée d'un an, du 1^{er} août 2029 au 31 juillet 2030.

Selon l'outil IMBAS de Fahrländer Partner (état au 30.06.2025), le loyer net au mètre carré (bureaux) se situe en moyenne à 263 francs pour un objet situé dans cette région. Le loyer net de la Wankdorffeldstrasse 102 s'élève à 152 francs/m² et s'avère donc inférieur aux prix moyens.

Loyer annuel	CHF	608 649
Montant déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 28, alinéa 2	CHF	608 649
LFin		
Crédit à approuver	CHF	608 649

4.3.4 Berne, Hallerstrasse 6 (du rez-de-chaussée au 3^e étage)

Depuis les années 1980/début 2012, le canton loue à cette adresse environ 2820 m² de bureaux et de salles de séminaire pour l'Université de Berne (World Trade Institute [WTI] et International Space Science Institute). Cette location fait l'objet de plusieurs contrats de bail et autorisations de dépenses.

Le sous-sol du bâtiment situé à la Hallerstrasse 6 est occupé par plusieurs autres entités de l'Université de Berne (Bibliothèque suisse sur l'Europe de l'Est, Archives de l'État, etc.). Contrairement aux étages supérieurs, pour lesquels un contrat de bail séparé a été conclu pour chaque entité à des fins de flexibilité, le bailleur a demandé que le sous-sol constitue une unité contractuelle unique, malgré la présence de plusieurs locataires. Cela permet de relouer les locaux dans leur totalité en cas de départ des utilisateurs cantonaux. Une autorisation de dépenses séparée est donc demandée pour les étages en sous-sol (ch. 4.3.5).

À la demande des utilisateurs, l'éclairage des locaux devra être entièrement remplacé afin de répondre aux besoins actuels. Le bailleur s'est déjà déclaré prêt à prendre en charge ces investissements. En contrepartie, le contrat de bail doit être assorti d'une nouvelle durée minimale fixe afin de sécuriser l'investissement et son amortissement. En 2024, il a été convenu, dans le cadre des négociations, que le contrat de bail pourrait être prolongé de dix ans jusqu'en 2034, sous réserve de l'approbation par l'organe compétence en matière de finances.

Les locaux de la Hallerstrasse 6 accueillent deux partenaires internationaux de l'Université de Berne : l'International Space Science Institute (ISSI) et le World Trade Institute (WTI). Ces instituts représentent une grande importance pour l'image de l'Université de Berne. En outre, le bien-fonds abrite également la Bibliothèque suisse sur l'Europe de l'Est (SOB) dans le cadre des Études de l'Europe orientale Berne-Fribourg. Du fait de son emplacement et de sa structure, le bien-fonds est parfaitement adapté pour les utilisations prévues. Il doit donc pouvoir être utilisé pour une durée indéterminée.

L'autorisation de dépenses actuelle est valable jusqu'au 31 juillet 2029. Une nouvelle autorisation de dépenses est demandée pour une durée de cinq ans, du 1^{er} août 2029 au 31 juillet 2034.

Selon l'outil IMBAS de Fahrländer Partner (état au 30.06.2025), le loyer net au mètre carré (bureaux aménagés) se situe en moyenne entre 285 et 305 francs pour un objet situé dans cette région. Le loyer de la Hallerstrasse 6 s'élève à 305 francs par mètre carré et correspond donc aux prix moyens.

Loyer annuel	CHF	940 728
Montant déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 28, alinéa 2 LFin	CHF	940 728
Crédit à approuver	CHF	940 728

4.3.5 Berne, Hallerstrasse 6 (1^{er} et 2^e sous-sol)

Depuis le 1^{er} janvier 2007, des surfaces commerciales d'une superficie totale de 2293 m², accessibles à pied depuis les bâtiments de l'Université qui appartiennent au canton, sont louées à la Hallerstrasse 6. Les locaux du premier au troisième sous-sol de la Hallerstrasse 6, qui se trouvent en partie sur la parcelle du bâtiment de la Hallerstrasse 8, sont utilisés par la Bibliothèque suisse sur l'Europe de l'Est, une section accessible au public de la Bibliothèque Universitaire de Berne. Depuis 2014, des surfaces de stockage y sont également mises à disposition des Archives de l'État, de la bibliothèque de musique de la Haute école des arts et de la Collection suisse du théâtre. En outre, des surfaces supplémentaires ont été mises à disposition des Archives de l'État dans le dépôt extérieur II à Köniz. Il s'est toutefois avéré que les besoins des Archives de l'État sont largement supérieurs aux attentes (15 000 mètres linéaires de dossiers au lieu de 9000 mètres linéaires). Le dépôt extérieur II sert donc principalement à couvrir les besoins supplémentaires des Archives de l'État.

D'autres entités de l'Université de Berne sont installées dans l'immeuble de la Hallerstrasse 6 (World Trade Institute, International Space Science Institute, Institute of European and International Economic Law, voir ch. 4.3.4). Le canton aimerait disposer d'un contrat de bail distinct pour chaque entité utilisatrice afin de garantir la flexibilité nécessaire. À la demande du bailleur, le sous-sol constitue une unité contractuelle unique, malgré les différents utilisateurs. Cela permet de relouer les locaux dans leur totalité en cas de départ des utilisateurs cantonaux. Une autorisation de dépenses séparée est donc demandée (ch. 4.3.4).

À la demande des utilisateurs, l'éclairage des locaux devra être entièrement remplacé afin de répondre aux besoins actuels. Le bailleur s'est déjà déclaré prêt à prendre en charge ces investissements. En contrepartie, le contrat de bail doit être assorti d'une nouvelle durée minimale fixe afin de sécuriser l'investissement et son amortissement. En 2024, il a été convenu, dans le cadre des négociations, que le contrat de bail pourrait être prolongé de dix ans jusqu'en 2034, sous réserve de l'approbation par l'organe compétence en matière de finances.

Du fait de son emplacement et de sa structure, le bien-fonds est parfaitement adapté pour les utilisations prévues. Il doit donc pouvoir être utilisé pour une durée indéterminée.

L'autorisation de dépenses actuelle est valable jusqu'au 31 juillet 2029. Une nouvelle autorisation de dépenses est demandée pour une durée de cinq ans, du 1^{er} août 2029 au 31 juillet 2034.

Selon l'outil IMBAS de Fahrländer Partner (état au 30.06.2025), le loyer net au mètre carré (bureaux en état de gros œuvre ou de second œuvre) se situe en moyenne à 244 francs (y compris surfaces d'entreposage) pour un objet situé dans cette région. Le loyer net de la Hallerstrasse 6 s'élève à 112 francs par mètre carré (surfaces d'entreposage et d'archivage) et s'avère inférieur aux prix moyens pour des surfaces de bureaux. Le loyer est justifié.

Loyer annuel	CHF	311 056
Montant déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 28, alinéa 2 LFin	CHF	311 056
Crédit à approuver	CHF	311 056

4.4 Nouvelles autorisations de dépenses à limiter dans le temps

Aucune autorisation de dépenses illimitée dans le temps ne doit être limitée avec le présent arrêté collectif.

5. Répercussions sur les finances, l'organisation, le personnel, l'informatique et les locaux

5.1 Récapitulatif des coûts

Site	Utilisateur	Coûts totaux par an	
1 Bernstrasse 100a, Berne	Police cantonale (DSE)	CHF	344 316
2 Aarbergstrasse 3, Nidau	OMP (INC)	CHF	376 756
3 Schlüsselmattenweg 23, Spiez	Office des écoles moyennes et de la formation professionnelle (INC)	CHF	1 176 048
4 Schwarztorstrasse 31, Berne	Office de la culture (INC)	CHF	358 961
5 Effingerstrasse 12, Berne	OECO (INC)	CHF	238 331
6 Gesellschaftsstrasse 47, Berne	Université (INC)	CHF	255 740
7 Brunnadernstrasse 42, Berne	Police cantonale (DSE)	CHF	381 084
8 Weltpoststrasse 5, Berne	APEA (DIJ)	CHF	284 297
9 Freiburgstrasse3 , Berne	IFIK, ZMK, ARTORG, Université de Berne (INC)	CHF	1 991 290
10 Südbahnhofstrasse 14d, Berne	Office de l'exécution judiciaire (OEJ)	CHF	591 978

11	Laupenstrasse 19, Berne	Haute école spécialisée bernoise (INC)	CHF	211 730
12	Effingerstr. 47/Haslerstr. 30, Berne	Haute école spécialisée bernoise (INC)	CHF	291 624
13	Alpeneggstrasse 22, Berne	Université (INC)	CHF	303 192
14	Chemin des Lovières 4, Tramelan	Office des écoles moyennes et de la formation professionnelle (INC)	CHF	311 932
15	Rue du Débarcadère 20, Bienne	POCA (DIJ), Ministère public (DIJ)	CHF	411 688
16	Rue Alexander-Schöni 40, Bienne	Police cantonale (DSE)	CHF	295 114
17	Rue de la Gare 50, Bienne	OECO (INC)	CHF	204 204
18	Pestalozzistrasse 17/Jungfraustrasse 23 et 27, Berthoud	Gymnase Berthoud (INC)	CHF	872 584
19	Schwarztorstrasse 48, Berne	Haute école spécialisée bernoise (INC)	CHF	2 120 964
20	Kasernenstrasse 27, Berne	Office des écoles moyennes et de la formation professionnelle (INC)	CHF	546 636
21	Wankdorffeldstrasse 102, Berne	Haute école spécialisée bernoise (INC)	CHF	608 649
22	Hallerstrasse 6 (RDC-3 ^e), Berne	Université (INC)	CHF	940 728
23	Hallerstrasse 6 (1 ^{er} +2 ^e sous-sol), Berne	Université (INC)	CHF	311 056

5.2 Financement

Il s'agit de crédits d'engagement au sens de l'article 32 LFin, qui sont relayés par les paiements prévus aux points 3 et 5 de l'arrêté ci-joint, et inscrits au budget et au plan financier de la Direction des travaux publics et des transports.

6. Compétences financières

Les crédits qui concernent des dépenses périodiques de plus de 400 000 francs par an sont soumis à la votation populaire facultative. Il s'agit de ceux figurant aux points 4.1.3, 4.2.2, 4.2.3, 4.2.8, 4.2.11, 4.3.1, 4.3.2, 4.3.3 et 4.3.4 du présent arrêté collectif. L'arrêté collectif doit donc être publié dans la Feuille officielle du canton de Berne.

7. Autres solutions et conséquences d'un abandon du projet

Sans prolongation et renouvellement périodique des autorisations de dépenses pour des locations existantes, les locaux nécessaires à l'administration cantonale ne pourraient pas être mis à disposition selon le calendrier prévu ni préservés avec la fiabilité requise.

S'il était renoncé au renouvellement des autorisations de dépenses pour les contrats de bail avec options de prolongation, il ne serait pas possible de faire valoir à temps les options sur d'autres durées de location fermes. Le cas échéant, les contrats de bail continueraient à courir pour une durée certes illimitée, mais pourraient être résiliés par les deux parties. De manière générale, le canton a fortement intérêt à préserver à long terme les sites loués qui ont fait leurs preuves.

8. Proposition

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

Pièces jointes
– Projet d'arrêté

Annexes supplémentaires à l'attention de la Commission des infrastructures et de l'aménagement du territoire (CIAT)
– Tableau récapitulatif des contrats de location