



Rapport

Date de la séance : 23 novembre 2022
du CE :
Direction : Direction des travaux publics et des transports
N° d'affaire : 2022.BVD.426
Classification : Non classifié

Bienne, rue d'Aarberg 14/16, achat d'un immeuble pour la réalisation du Campus Biel/Bienne de la BFH, premier crédit complémentaire au crédit d'engagement pour la réalisation

Table des matières

1.	Synthèse	2
2.	Bases légales	2
3.	Description de l'affaire	3
3.1	Rappel	3
3.2	Achat de l'immeuble sis à la rue d'Aarberg 14/16	4
3.2.1	Situation de l'immeuble	4
3.2.2	Définition du prix d'achat.....	5
3.2.3	Répercussions sur le contrat de droit de superficie conclu avec la Ville de Bienne	6
3.3	Autres solutions et conséquences d'un abandon du projet	6
4.	Répercussions sur les finances et le personnel	7
4.1	Aperçu des coûts	7
4.2	Financement.....	8
4.3	Répercussions sur le personnel et coûts induits	8
4.4	Informations sur les investissements préservant la valeur et générant une plus-value, sur la durée d'utilisation et sur les amortissements	8
4.5	Coûts d'investissement et économies attendus.....	8
4.6	Calendrier.....	9
5.	Proposition	9

1. Synthèse

Le 8 juin 2017, le Grand Conseil a approuvé un crédit de réalisation de 233,5 millions de francs pour la réalisation du Campus Biel/Bienne (2017.RRGR.143). Un crédit pour des recherches archéologiques ainsi que des dépenses périodiques pour la rente du droit de superficie d'un montant de 630 000 francs ont également été approuvés par cet arrêté. Le contrat constitutif du droit de superficie conclu entre le canton de Berne et la Ville de Bienne prévoit que cette dernière mette à disposition du canton les parcelles en droit de superficie pour la construction du campus. Pour ce faire, la Ville de Bienne a dû acquérir au préalable certaines parcelles. Toutefois, une dernière parcelle appartient encore à un propriétaire immobilier. Sans cette parcelle, le campus ne peut pas voir le jour, raison pour laquelle la Ville de Bienne a engagé une procédure d'expropriation. Le propriétaire a par la suite fait appel contre cette expropriation. En dernière instance, le Tribunal fédéral a arrêté en septembre 2021 que la procédure d'expropriation de la Ville de Bienne n'était pas légale et que le canton était compétent pour procéder à l'expropriation.

La DTT a alors saisi l'occasion pour engager des négociations avec le propriétaire foncier en vue d'une acquisition directe du bâtiment sis à la rue d'Aarberg 14/16. Les négociations ayant échoué malgré un large consensus, la DTT a lancé une procédure d'expropriation en mars 2022. Après de nouveaux entretiens et des négociations intensives, le contrat de vente portant sur le bâtiment de la rue d'Aarberg 14/16 a pu être authentifié le 15 novembre 2022, sous réserve de l'approbation du présent crédit complémentaire par le Grand Conseil.

Le consensus obtenu, qui permet d'éviter une longue procédure d'expropriation, représente un gain de temps considérable pour le projet du Campus Biel/Bienne, réduit les risques et procure une sécurité juridique pour toutes les parties impliquées. Si la vente n'avait pas été conclue, il aurait impérativement fallu engager une procédure d'expropriation, ce qui aurait retardé de deux à trois années supplémentaires l'emménagement dans le Campus Biel/Bienne.

Le crédit de réalisation approuvé en 2017 ne prévoit pas d'achat de terrain, car l'acquisition du terrain devait être entièrement assurée par la Ville de Bienne et financée par le canton via la rente du droit de superficie.

Le crédit complémentaire demandé de **8 067 000** francs doit permettre de financer l'achat du bien-fonds à la rue d'Aarberg 14/16 pour un montant de 7 200 000 francs, une indemnité de maximum 467 000 francs au vendeur ainsi qu'un montant de 400 000 francs pour la démolition du bâtiment et l'élimination des éventuels polluants. La rente du droit de superficie pour la surface restante sera réduite en conséquence.

Le prix d'achat négocié de 7,2 millions de francs, qui s'appuie sur deux expertises indépendantes, est jugé approprié.

L'arrêté ci-joint est soumis à la votation facultative et doit être publié dans la Feuille officielle du canton de Berne.

2. Bases légales

- Loi du 19 juin 2003 sur la Haute école spécialisée bernoise (LHESB ; RSB 435.411), article 49c
- 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 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
- Arrêté du Grand Conseil du 8 juin 2017 Haute école spécialisée bernoise ; construction du Campus Biel/Bienne, Crédit d'engagement pour la réalisation et le droit de superficie (2017.RRGR.143)

3. Description de l'affaire

3.1 Rappel

Le 22 mars 2012, le Grand Conseil s'est prononcé en faveur de la première étape du regroupement des sites de la Haute école spécialisée bernoise (BFH) sur le site de Bienne. Un nouveau campus pour les départements Technique et informatique (TI) ainsi qu'Architecture, bois et génie civil (ABGC) doit être construit à proximité de la gare de Bienne. Au terme des premiers travaux préparatoires, le Grand Conseil a approuvé un crédit d'étude le 4 juin 2014. Il a ensuite adopté, le 8 juin 2017, un crédit de réalisation de 233,5 millions de francs, un crédit de 4,063 millions de francs pour les recherches archéologiques ainsi qu'une rente annuelle du droit de superficie de 630 800 francs.

En avril 2019, l'appel d'offres pour le Campus Biel/Bienne a été publié comme prévu. Cinq entreprises totales ont soumis une offre. Étant donné que toutes les offres s'écartaient considérablement du cadre financier fixé, la procédure a dû être interrompue. Une expertise indépendante a par la suite montré notamment que l'enveloppe financière fixée était trop basse. Le projet a ensuite été optimisé et le potentiel d'économies analysé. En août 2021, la refonte du projet a pu être achevée avec succès. Malgré le potentiel d'économies mis en évidence, le crédit de réalisation déjà approuvé n'est pas suffisant et un nouveau crédit complémentaire est nécessaire. Ce dernier devrait être soumis au Grand Conseil à l'été 2023 sur la base d'une offre concrète d'une entreprise totale. Le lancement de cette nouvelle phase d'offres aux entreprises totales a eu lieu fin février 2022. Les offres devraient être soumises à l'hiver 2022/2023. Le montant de ce crédit complémentaire ne peut pas encore être défini précisément, mais il devrait se chiffrer en plusieurs dizaines de millions de francs. Il n'est toutefois pas possible d'attendre le crédit complémentaire pour acquérir le bien-fonds. Une approbation rapide du crédit offre la sécurité juridique requise pour toutes les parties et permet aussi par exemple de procéder aux résiliations nécessaires dans les meilleurs délais. La nouvelle sécurité juridique contribue en outre à la baisse des coûts, car les offres ne doivent pas tenir compte des risques d'interruption du projet. Par ailleurs, le retrait du recours ayant également pu être négocié, la décision globale en matière de construction entrera en force, ce qui aura un effet positif sur le calendrier.

Le contrat constitutif du droit de superficie conclu avec la Ville de Bienne comprend l'ensemble des parcelles nécessaires à la réalisation du projet. Lors de la signature du contrat, certaines parcelles n'étaient pas encore aux mains de la Ville de Bienne et cette dernière devait les acquérir ultérieurement. Il est toutefois apparu assez rapidement que dans au moins un cas, une expropriation serait nécessaire. Le propriétaire concerné a fait appel contre la demande d'expropriation de la Ville de Bienne jusque devant le Tribunal fédéral. Il a ensuite également adressé des oppositions et des recours contre le plan de quartier et les permis de construire.

Après que le Tribunal administratif bernois a confirmé en première instance que la Ville de Bienne était compétente pour procéder à l'expropriation, le Tribunal fédéral a par la suite attribué la compétence d'expropriation au canton de Berne.

Cette décision a eu des répercussions importantes sur le calendrier du projet du campus, car elle impliquait que le canton recommence la procédure d'expropriation de zéro. Cependant, elle a également permis au canton de prendre lui-même contact avec le propriétaire foncier afin de négocier une acquisition de gré à gré. La DTT a alors décidé d'entreprendre des négociations d'achat, car tout report supplémentaire du projet aurait entraîné des conséquences financières et des atteintes à la réputation du canton ainsi que de la BFH.

Les négociations entamées à la fin de l'automne 2021 sous la direction du conseiller d'État Christoph Neuhaus ont été difficiles : la signature du contrat de vente a une nouvelle fois échoué malgré un large consensus, si bien qu'une procédure d'expropriation a dû être lancée en mars 2022. Après de nouveaux entretiens et des négociations intensives, le contrat de vente portant sur le bâtiment de la rue d'Aarberg 14/16 a finalement pu être authentifié le 15 novembre 2022. Dans le même temps, le vendeur a renoncé à toutes les voies de droits auxquelles il aurait pu recourir en tant que propriétaire d'un immeuble attenant, si bien que la sécurité juridique est enfin garantie pour la construction du Campus Biel/Bienne.

L'Office des immeubles et des constructions (OIC) conclut, au nom du canton, des contrats d'achat, de location et de droit de superficie sous réserve d'un crédit disponible (art. 14 OO DTT). Les dépenses correspondantes doivent être approuvées par l'organe compétent en matière de finance, dans le cas présent le Grand Conseil.

Les coûts d'acquisition du terrain sont pris en compte dans le projet de construction (art. 143 OFP). Étant donné qu'à l'origine, toutes les surfaces requises devaient être mises à disposition en droit de superficie par la Ville de Bienne, le crédit de réalisation du 8 juin 2017 ne prévoyait aucun montant pour l'acquisition de terrain. Par conséquent, un crédit complémentaire est nécessaire pour l'achat du bien-fonds.

Une demande de crédit complémentaire à la suite de la refonte du projet de construction du Campus Biel/Bienne devrait être soumise au Grand Conseil à l'été 2023. Comme mentionné, il ne sera possible de chiffrer définitivement les coûts qu'au début 2023, une fois la phase d'appel d'offres aux entreprises totales terminée.

3.2 Achat de l'immeuble sis à la rue d'Aarberg 14/16

3.2.1 Situation de l'immeuble

Le nouveau Campus Biel/Bienne doit être réalisé au sud de la gare de Bienne, sur les parcelles attenantes à la rue d'Aarberg, à la rue de la Gabelle, à la rue Johann-Aberli et à la rue Marcellin-Chipot.

L'immeuble à acquérir sur la parcelle n° 2682 se trouve à la rue d'Aarberg 14/16 à Bienne, sur l'ancien site « Feldschlössli ». Il s'agit d'un bâtiment d'habitation latéral construit en 1904.



Fig. 1 : prise de vue aérienne actuelle du périmètre d'évolution du Campus Biel/Bienne

3.2.2 Définition du prix d'achat

Une expertise sur la valeur vénale (valeur de marché) réalisée par l'entreprise WüestPartner AG (valeur de référence au 1^{er} octobre 2021) ainsi qu'une évaluation de la plausibilité effectuée par l'entreprise Fahrländer Partner Raumentwicklung AG et datée du 10 janvier 2022 ont servi de base pour les négociations d'achat avec le propriétaire de l'immeuble de la rue d'Aarberg 14/16. Selon les expertises, la valeur vénale est réaliste indépendamment de la construction du campus, et s'applique même si le campus n'était pas construit.

Les résultats des deux expertises sont supérieurs aux estimations précédentes du canton de Berne et de la Ville de Bienne, qui ont été déterminantes pour l'élaboration du contrat de droit de superficie. Cela s'explique par le fait qu'à l'époque, on partait du principe que les divers logements existants seraient maintenus en l'état. Toutefois, dans le cadre d'une expertise sur la valeur vénale (valeur de marché), il faut toujours tabler sur la meilleure utilisation possible, ce qui, pour les immeubles anciens comme celui de la présente affaire, implique de prendre en compte le potentiel d'utilisation futur. Par conséquent, les expertises externes se basent sur une étude de potentiel avec une intervention massive sur la structure existante et les plans, ce qui conduit à une augmentation des revenus locatifs et donc de la valeur de rendement en cas de nouvelle orientation. Après déduction des travaux de rénovation nécessaires estimés à environ 2,6 millions de francs, il en résulte, lors de la première expertise, une valeur de 7,2 millions de francs, qui a servi de base aux négociations.

Le 15 novembre 2022, les parties ont conclu un contrat de vente portant sur l'immeuble de la rue d'Aarberg 14/16, feuillet du registre foncier Bienne n° 2682, pour un montant de 7,2 millions de francs, sous réserve de l'approbation par l'organe compétent en matière de dépenses. En plus du prix de vente, le vendeur recevra une indemnité d'environ 27 000 francs pour le remplacement anticipé d'une hypothèque ainsi qu'un montant de 300 000 francs pour les inconvénients qu'il subira en tant que propriétaire de l'immeuble attenant (parcelle n° 2684). Ce dernier est accolé au bâtiment de la rue d'Aarberg 14/16 et n'en est séparé que par un mur coupe-feu. La réalisation du campus nécessite de démolir les deux immeubles d'habitation aux numéros

14/16 et donc de les séparer du complexe locatif restant. Cette situation ainsi que la proximité avec un futur chantier de grande envergure sont problématiques pour le propriétaire foncier. Le propriétaire renonce par ailleurs à relouer les appartements situés dans l'objet de la vente qui se libéreront entre la conclusion du contrat et le transfert de propriété, vraisemblablement au 30 juin 2023. Le canton lui versera une indemnité pour les éventuelles pertes de loyer (loyers nets), pour laquelle une réserve de 140 000 francs est prévue.

Conformément au principe d'indemnisation globale prévue par le droit d'expropriation, selon lequel les éventuels autres préjudices subis par l'exproprié du fait de l'expropriation doivent être indemnisés, le canton estime qu'une indemnité de 467 000 francs maximum est appropriée. Celle-ci se justifie également par le fait que le consensus ait pu être trouvé rapidement sans devoir engager une longue procédure d'expropriation ainsi que par le gain de temps et la sécurité juridique obtenus. Enfin, cela confère au canton le droit irrévocable de préparer dès à présent la démolition des maisons d'habitation, et notamment d'entamer les procédures de résiliation des contrats de bail existants.

La présente demande de crédit comprend également un montant de 400 000 francs pour la démolition du bâtiment et l'élimination des éventuels polluants présents dans le bâtiment ou les matériaux d'excavation.

3.2.3 Répercussions sur le contrat de droit de superficie conclu avec la Ville de Bienne

Le contrat de droit de superficie conclu avec la Ville de Bienne le 2 juin 2017 prévoit que l'ensemble du terrain soit remis au canton de Berne dans un état prêt à être construit. Par conséquent, la démolition des bâtiments et des installations ainsi que la déconstruction des sous-sols incomberaient à la propriétaire du terrain (Ville de Bienne).

La valeur du terrain sur laquelle se base le calcul de la rente du droit de superficie tient compte de l'ensemble des coûts d'acquisition engagés par le propriétaire pour les biens-fonds soumis au droit de superficie, mais s'élève au maximum à 31 538 400 francs. À la suite du rejet de la demande d'expropriation de la Ville de Bienne par le Tribunal fédéral et de l'achat du bien-fonds par le canton, celui-ci ne se trouve désormais plus dans le périmètre faisant l'objet du droit de superficie. Par conséquent, la rente du droit de superficie sera réduite proportionnellement d'environ 92 000 francs par an. La détermination définitive des modalités du droit de superficie sera réglée dans un avenant au contrat et servira de base pour l'inscription au registre foncier et l'exécution du droit de superficie.

Le canton et la Ville de Bienne ont déjà engagé les travaux relatifs à l'établissement de l'avenant convenu. L'achat direct de l'immeuble par le canton et le financement des coûts de démolition et d'élimination seront pris en compte de manière appropriée dans la mise en œuvre du droit de superficie. À l'heure actuelle, on ne peut exclure ni une revente du bien-fonds à la Ville de Bienne ni un achat ultérieur de l'ensemble de la parcelle par le canton.

3.3 Autres solutions et conséquences d'un abandon du projet

Le site est classé comme zone à planification obligatoire (ZPO) affectée à des besoins publics, ce qui répond au mieux aux besoins pour un campus de la BFH. Un plan de quartier a été édité sur la base de l'avant-projet du Campus Biel/Bienne. Ce plan de quartier est exécutoire et sert de base pour l'obtention du permis de construire. Il définit notamment la taille et la situation

du lot, qui se situe en partie sur l'immeuble à acquérir. L'intégration du bâtiment de la rue d'Aarberg 14/16 est donc indispensable à la réalisation du projet du campus. La refonte du projet, achevée avec succès, a montré que malgré toutes les optimisations réalisées, il n'était pas possible de réduire la surface du bâtiment sans renoncer à des utilisations essentielles. Un abandon du projet entraînerait un amortissement des frais déjà occasionnés d'environ 50 millions de francs.

Si le présent crédit complémentaire n'était pas approuvé, le propriétaire devrait être indemnisé pour les frais occasionnés par cet abandon (relocations, etc.). Ceux-ci sont estimés entre 350 000 et 500 000 francs. La procédure d'expropriation cantonale lancée en mars 2022 devrait par ailleurs être poursuivie. Étant donné qu'en cas d'expropriation, l'indemnité serait du même ordre de grandeur que le prix de vente, mais qu'il faudrait renoncer aux avantages négociés et retarder une nouvelle fois la mise en service du campus, il ne s'agit pas d'une solution de remplacement judicieuse sur le plan économique. En outre, un crédit complémentaire serait alors nécessaire pour l'indemnité d'expropriation.

4. Répercussions sur les finances et le personnel

4.1 Aperçu des coûts

Niveau des prix : octobre 2016, indice des prix de la construction de l'Espace Mittelland : 123,41 points

Coûts totaux	CHF 266 067 000
Crédit d'étude approuvé par AGC du 2 juin 2014 (y c. concours de projet) 2014.RRGR.244	– CHF 24 500 000
Crédit de réalisation approuvé par AGC du 6 juin 2017 2017.RRGR.143	– CHF 233 500 000
Besoins supplémentaires actuels	CHF 8 067 000
dont	
– acquisition terrain rue d'Aarberg 14 / 16	CHF 7 200 000
– indemnité	CHF 467 000
– démolition immeuble rue d'Aarberg 14 / 16, y c. élimination des polluants	CHF 400 000
Montant du crédit déterminant pour l'autorisation de dépenses selon l'article 54, alinéa 2 LFP	CHF 8 067 000
Crédit complémentaire à approuver	CHF 8 067 000

Il s'agit de dépenses uniques et nouvelles au sens des articles 46 et 48, alinéa 1 LFP.

Le présent crédit autorise les coûts supplémentaires liés au renchérissement en rapport avec la démolition de l'immeuble sis à la rue d'Aarberg 14/16 et l'élimination des polluants (art. 151 OFP).

Un montant d'un million de francs avait déjà été accordé pour les études préalables (ACE n° 1390/2012).

4.2 Financement

Il s'agit d'un crédit complémentaire au sens de l'article 54 LFP. Ce crédit ainsi que le crédit d'engagement initial seront relayés par les paiements prévus au chiffre 4 du projet d'arrêté, inscrits au budget et au plan intégré mission-financement de la Direction des travaux publics et des transports. Les moyens d'investissement supplémentaires à verser en 2023 (7,927 millions de francs) peuvent être compensés par des retards déjà connus dans d'autres projets.

4.3 Répercussions sur le personnel et coûts induits

La décision d'achat n'implique aucune répercussion directe sur le personnel. Les fonds nécessaires pour la démolition du bâtiment avant la construction du campus et l'élimination des éventuels polluants présents dans le bâtiment et les matériaux d'excavation sont inclus dans le crédit complémentaire. Aucun autre coût induit n'est connu.

L'accélération de l'acquisition de la propriété permet au groupe de projet mis en place pour le Campus Biel/Bienne ainsi qu'aux planificatrices et planificateurs impliqués de poursuivre leurs travaux sans interruption.

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

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

4.5 Coûts d'investissement et économies attendus

Un montant net de 278,4 millions de francs est inscrit dans le plan d'investissement intégré (PII) 2022 (coût total moins les contributions de tiers prévues d'un montant de 75 millions de francs). Un montant de 7,9 millions de francs a été pris en compte pour l'opération d'achat d'après l'état des connaissances à ce moment-là.

En outre, des moyens sont déjà inscrits dans le plan d'investissement intégré pour le deuxième crédit complémentaire suite à la refonte, ce qui explique l'écart entre le PII et les coûts totaux selon l'aperçu des coûts (chiffre 4.1).

La réduction de la rente de droit de superficie devrait permettre d'économiser environ 92 000 francs par an, soit 4,6 millions de francs pendant les 50 ans de la durée du droit de superficie prévue ou 6,9 millions de francs en cas de prolongation de 25 ans du droit de superficie.

L'accélération de la réalisation du Campus Biel/Bienne grâce à l'achat du bien-fonds permettra en outre de réduire les risques de dépenses supplémentaires et de baisses de revenus pour le canton de Berne en raison de l'Accord intercantonal sur les hautes écoles spécialisées (AHES). Depuis l'ouverture de campus modernes, notamment la Haute école spécialisée du Nord-Ouest de la Suisse (FHNW), voisine de la BFH, et de la Haute école de Lucerne, le nombre de Bernoises et Bernois étudiant dans des Hautes écoles extracantonales a augmenté et l'attractivité de la BFH pour les étudiantes et étudiants provenant d'autres cantons a diminué. L'expérience de ces écoles concurrentes montre qu'un nouveau campus augmente considérablement

l'attractivité d'une école auprès des étudiantes et étudiants. Chaque année de gagnée dans la réalisation du Campus Biel/Bienne permettrait donc au canton de réaliser des économies substantielles sur les dépenses AHES. Cela devrait en outre augmenter les recettes pour les étudiantes et étudiants extracantonaux à la BFH.

4.6 Calendrier

L'authentification du contrat d'achat a eu lieu le 15 novembre 2022. Le même jour, un accord a été conclu concernant le versement au propriétaire d'une indemnité pour les inconvénients subis en raison de la vente du terrain, avec retrait des oppositions et renonciation à ces dernières.

La nouvelle phase d'appel d'offres aux entreprises totales a été lancée en février 2022 et la décision d'adjudication devrait avoir lieu en février 2023. Le deuxième crédit complémentaire nécessaire devrait être soumis au Grand Conseil lors de la session d'été 2023, sur la base de l'offre de l'entreprise totale sélectionnée.

Les travaux préparatoires pour la démolition devraient commencer à l'été 2023. Les travaux de construction du Campus Biel/Bienne pourraient débuter en 2024 et le campus être mis en service en 2027, sous réserve de l'entrée en vigueur du permis de construire dans les prochains mois et de l'approbation par le Grand Conseil des crédits complémentaires pour l'achat du bien-fonds puis de la réalisation du Campus Biel/Bienne.

5. Proposition

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

Pièce jointe

- Projet d'arrêté

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

- Contrat d'achat