

Rapport

Date de la séance du CE: 20 décembre 2017
Direction: Direction des travaux publics, des transports et de l'énergie
N° d'affaire: 707648
Classification: Non classifié

Réfection complète du bâtiment administratif sis Sulgeneckstrasse 70/70a, Berne Crédit d'engagement pour l'étude de projet

Table des matières

1	Synthèse	2
2	Bases légales	2
3	Description de l'affaire	2
3.1	Rappel	2
3.2	Procédure	3
3.3	Exigences en matière de construction	4
3.4	Exigences relatives à l'exploitation	4
3.5	Alternatives et conséquences en cas de refus	4
4	Répercussions financières	4
4.1	Récapitulatif des coûts	4
4.2	Financement	5
4.3	Informations sur les investissements préservant la valeur et générant une plus-value, sur la durée d'utilisation et sur les amortissements	5
4.4	Coûts d'investissement et économies attendus	5
5	Calendrier	5
6	Proposition	5



1 Synthèse

Le crédit demandé de **1 400 000 francs** doit permettre de financer l'étude de projet de la réfection complète du bâtiment administratif sis Sulgeneckstrasse 70/70a (garage compris) jusqu'à la procédure d'autorisation. Le bâtiment utilisé par la Direction de l'instruction publique (INS) est en mauvais état et doit être rénové dans les plus brefs délais.

Les travaux de remise en état portent sur la rénovation énergétique et technique du bâtiment, y compris les adaptations nécessaires en matière de sécurité parasismique et de protection contre le feu. En outre, il est prévu d'équiper le bâtiment d'une installation photovoltaïque.

Par ailleurs, les bureaux exigus ne répondant plus aux exigences actuelles d'un environnement de travail moderne, les travaux de réfection seront également l'occasion de créer de nouveaux espaces de travail spacieux. Grâce à cette densification des surfaces, il sera possible de regrouper sur le même site l'Office de l'enseignement secondaire du 2^e degré et de la formation professionnelle (OSP) et l'administration centrale de l'INS. L'OSP est actuellement hébergé à la Kasernenstrasse 27 dans un objet en location. Le contrat de location pourra être résilié après le déménagement de l'OSP, ce qui permettra d'économiser environ 500 000 francs de frais de location annuels.

2 Bases légales

- Loi du 20 juin 1995 sur l'organisation du Conseil-exécutif et de l'administration (Loi d'organisation, LOCA ; RSB 152.01), articles 32 et 33
- Ordonnance du 27 novembre 2002 sur l'organisation et les tâches de la Direction de l'instruction publique (Ordonnance d'organisation INS, OO INS ; RSB 152.221.181), articles 9 et 11
- Ordonnance du 18 octobre 1995 sur l'organisation et les tâches de la Direction des travaux publics, des transports et de l'énergie (OO TTE ; RSB 152.221.191), article 14
- Loi du 26 mars 2002 sur le pilotage des finances et des prestations (LFP ; RSB 620.0), articles 42 ss
- Ordonnance du 3 décembre 2003 sur le pilotage des finances et des prestations (OFP ; RSB 621.1), articles 136 ss

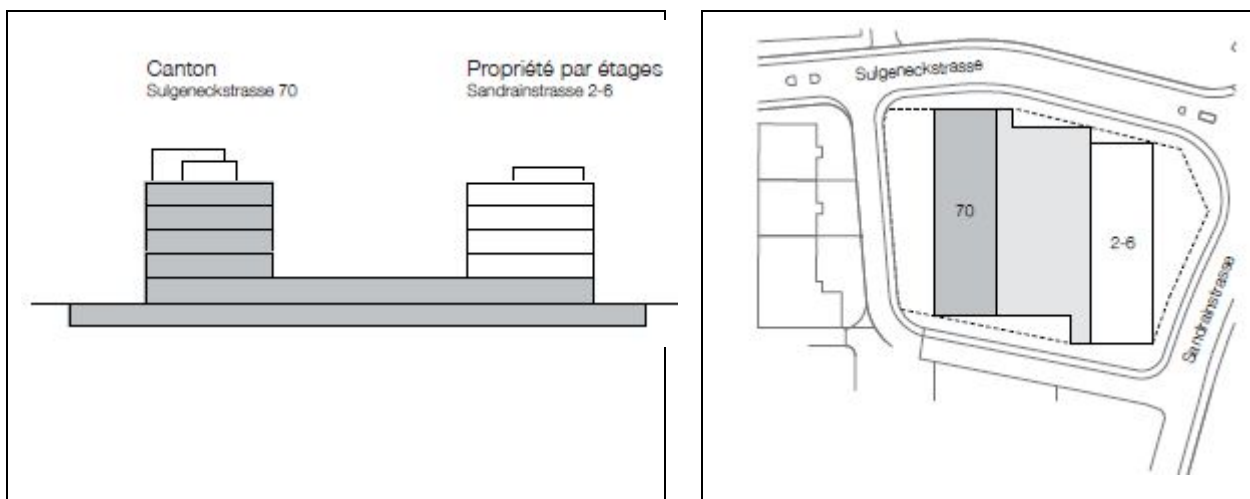
3 Description de l'affaire

3.1 Rappel

L'INS est hébergée dans le quartier du Marzili à Berne dans un complexe construit entre 1974 et 1975. Ce dernier est constitué – comme l'illustre le schéma à la page suivante – de deux bâtiments parallèles de quatre étages (Sulgeneckstrasse 70 et Sandrainstrasse 2 à 6) reposant sur un rez-de-chaussée commun. Le complexe comprend également un garage (Sulgeneckstrasse 70a).

Le rez-de-chaussée et le bâtiment de la Sulgeneckstrasse (y compris le garage) appartiennent au canton de Berne (surface grise sur l'illustration). Ce bâtiment comprend par ailleurs dix appartements qui doivent également faire l'objet d'une rénovation. En outre, il conviendra d'examiner, dans le cadre de l'étude de projet, si et dans quelle mesure les appartements peuvent être transformés en bureaux.

Les unités d'habitation à la Sandrainstrasse 2 à 6 au-dessus du rez-de-chaussée constituent une propriété par étages et appartiennent de ce fait à plusieurs propriétaires. Ils ne sont pas concernés par la remise en état.



Source : wbarchitekten, Berne

Le bâtiment sis Sulgeneckstrasse 70, classé digne de protection, est conçu comme construction en ossature avec des bandes en béton horizontales en porte-à-faux et des baies vitrées en retrait. Après la pose de cloisons au rez-de-chaussée en 1984, le bâtiment a seulement fait l'objet de travaux d'entretien et de maintenance.

Le bâtiment administratif est aujourd'hui en mauvais état et présente de graves défauts énergétiques et techniques. Les prescriptions légales actuelles en matière de sécurité parasismique et de protection contre le feu ne sont plus respectées.

Les bureaux ne correspondent pas non plus aux exigences modernes. Les bureaux cloisonnés n'offrent pratiquement aucune flexibilité pour l'aménagement des places de travail et ne permettent aucune densification de l'utilisation de l'espace. En outre, le bâtiment a été conçu – selon la tendance de l'époque – avec des aires de circulation (couloirs, escaliers) plus importantes que la normale, lesquelles offrent un grand potentiel de densification qu'il s'agit à présent d'exploiter.

3.2 Procédure

L'équipe de planification, qu'il reste à choisir, doit commencer en avril 2018 les travaux pour l'étude de projet et la procédure d'autorisation. Il conviendra ensuite de présenter la demande de crédit de réalisation sur la base du projet de construction et du devis. Le début des travaux est prévu pour 2021 et la mise en service pour 2023.

Il sera nécessaire d'installer un bâtiment provisoire pendant la durée des travaux. La seule autre solution envisagée aurait été d'échelonner les travaux, mais cette mesure aurait considérablement augmenté la durée du chantier, généré des coûts supplémentaires et entraîné des conséquences sur la productivité.

3.3 Exigences en matière de construction

Le bâtiment administratif situé à la Sulgeneckstrasse 70/70a doit faire l'objet d'une rénovation énergétique et technique selon les directives relatives à la séparation des systèmes afin de répondre aux exigences du standard Minergie-Eco. Il est prévu de poser une installation photovoltaïque. En outre, la sécurité parasismique et la protection contre le feu doivent être adaptées aux prescriptions légales. Si des polluants sont détectés, il conviendra de les éliminer dans les règles de l'art. Grâce à des travaux de construction simples, il sera possible de réorganiser les postes de travail et d'optimiser l'occupation des surfaces, ce qui permettra de créer environ 125 places supplémentaires.

3.4 Exigences relatives à l'exploitation

Grâce à un environnement de travail moderne et une densification des surfaces, l'Office de l'enseignement secondaire du 2^e degré et de la formation professionnelle, actuellement hébergé à l'externe, pourra être intégré dans le bâtiment principal de l'INS. La densification permettra de créer environ 125 places supplémentaires. Après la remise en état de grande envergure, environ 354 postes de travail seront disponibles à la Sulgeneckstrasse 70.

3.5 Alternatives et conséquences en cas de refus

Il n'existe aucune autre alternative judicieuse, car sans une réfection complète, la valeur du bâtiment cantonal ne pourrait pas être assurée sur le long terme et un report supplémentaire des travaux augmenterait les coûts de rénovation futurs.

Un refus irait à l'encontre des principes d'une gestion immobilière économique et durable et le canton se verrait reprocher le fait de ne pas respecter, en sa qualité de propriétaire, les prescriptions en matière de sécurité et d'environnement. Il ne serait pas possible de réduire les frais d'exploitation ni les charges et le potentiel de densification resterait inexploité – tout comme la possibilité d'intégrer l'OSP dans l'administration centrale de l'INS.

4 Répercussions financières

4.1 Récapitulatif des coûts

Niveau des prix au 1^{er} avril 2017, indice des prix de la construction dans l'Espace Mittelland, 122,3 points

Coût total lié à la planification et à l'étude de projet	CHF	1 500 000.–
dont :		
– Travaux de planification et de préparation	CHF	100 000.–
– Avant-projet	CHF	400 000.–
– Projet de construction	CHF	900 000.–
– Procédure d'autorisation	CHF	100 000.–
Total	CHF	1 500 000.–
./.. dépenses déjà approuvées pour la planification et les travaux préparatoires (autorisation de dépenses de l'OIC du 19 octobre 2017)	– CHF	100 000.–
Montant déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 143 OFP	CHF	1 400 000.–

Crédit à approuver

CHF 1 400 000.–

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

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

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 indiqués au chiffre 4 du projet d'arrêté.

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

Les investissements s'élevant à 1 500 000 francs sont attribués à la classe d'immobilisations « Immobilisations en construction ».

Les informations sur les investissements préservant la valeur et générant une plus-value, sur la durée d'utilisation et sur les amortissements seront indiquées dans le crédit de réalisation.

4.4 Coûts d'investissement et économies attendus

Les frais d'investissement pour la réfection complète du bâtiment sis Sulgeneckstrasse 70/70a sont estimés, d'après les connaissances actuelles, à environ 30 500 000 francs (T.V.A., réserves et solutions provisoires comprises/sans l'équipement à la charge de l'INS).

Après l'emménagement de l'OSP, le contrat de location pour l'objet à la Kasernenstrasse 27 pourra être résilié, ce qui permettra d'économiser 500 000 francs par an.

L'étude de projet n'engendre aucun coût induit et n'a aucune répercussion sur le personnel.

5 Calendrier

La planification se présente actuellement comme suit :

Préparation de l'étude de projet, choix de l'équipe de planification	jusqu'en mars 2018
Approbation du crédit d'étude par le Grand Conseil	mars 2018
Etude de projet jusqu'à la présentation de la demande de permis de construire (18 mois.)	jusqu'en septembre 2019
Approbation du crédit de réalisation par le Grand Conseil	mars 2020
Expiration du délai de référendum	août 2020
Appel d'offres (env. 9 mois.)	jusqu'en juillet 2021
Réalisation des travaux (env. 20 mois.)	jusqu'en avril 2023
Mise en service	mai 2023

6 Proposition

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

Annexes

- Projet d'arrêté
- Plan de situation