
Numéro de l'intervention: 271-2011
Type d'intervention: **Motion**
Déposée le: 07.09.2011
Déposée par: UDC (Messerli, Interlaken) (porte-parole)
Cosignataires: 0
Urgente:
Date de la réponse: 14.03.2012
Numéro de l'ACE: 391/2012
Direction: TTE



Les loyers payés par le canton sont-ils conformes au prix du marché?

Le Conseil-exécutif est chargé des mandats suivants :

1. Soumettre les loyers de plus de 250 000 francs par an payés par le canton à un audit externe, le but étant de déterminer s'ils sont conformes au prix du marché.
2. Soumettre les loyers de 250 000 francs par an et moins à un audit interne dans le même but.
3. Présenter les conclusions des deux audits dans un rapport soumis au Grand Conseil.

Développement

Le canton a la réputation d'être un locataire honnête et généreux, parfois même trop généreux. Dans le cadre des mesures de rigueur, le Conseil-exécutif a décidé de fermer l'école Schlossberg de Spiez. Cette décision suscite de la résistance car le canton paie à la commune de Spiez, propriétaire des bâtiments, un loyer très élevé de 1,8 million de francs par an, plus 250 000 francs de charges, environ le double du prix du marché.

On ne peut s'empêcher de penser qu'il ne s'agit pas là d'un cas isolé. Le montant de ce loyer n'a été révélé qu'à la faveur des mesures d'économie. Il est donc nécessaire de mener une enquête sur les loyers payés pour d'autres bâtiments, d'autant plus que le canton connaît des difficultés financières.

Compte tenu du coût de l'opération, nous proposons de ne soumettre que les loyers les plus élevés à un audit externe, les autres pouvant être analysés par les services de l'administration.

Le Conseil-exécutif devra présenter les conclusions de ces audits au Grand Conseil dans un bref rapport.

Réponse du Conseil-exécutif

Le canton utilise en premier lieu les immeubles lui appartenant pour ses besoins de fonctionnement et conclut des contrats de bail uniquement si aucun local adéquat n'est disponible dans les délais souhaités ou qu'il subsiste un doute quant à l'évolution future des besoins. Le canton loue actuellement 24 pour cent de la surface totale qu'il met à disposition, soit un léger dépassement de la valeur de référence fixée à 20 pour cent.

Lorsqu'il doit louer un immeuble, le canton de Berne met tout en œuvre pour obtenir les loyers les plus favorables. Dans certains cas, la situation du marché et la marge de manœuvre dans les négociations, entre autres, ne permettent toutefois pas d'y parvenir. Par exemple, si un seul objet correspond aux besoins ou que le temps lui est compté, le canton n'est pas en position favorable pour négocier, ce qui se répercute directement sur le montant du loyer et les conditions annexes au contrat.

Le canton a conclu environ 600 contrats de bail avec des tiers. Dans l'ensemble, les loyers sont conformes au prix du marché (au moment de la signature). Comme indiqué précédemment, il n'est pas toujours possible de négocier des loyers modérés :

- L'école Schlossberg, dont il est question dans la motion, fait l'objet d'un contrat de bail qui remonte à 1991. A ce sujet, le Grand Conseil a approuvé l'autorisation de dépenses correspondante le 10 décembre 1991. Ce contrat devait dans un premier temps durer vingt ans et prendre fin le 31 décembre 2014. Il n'a pas été possible d'obtenir la résiliation anticipée du contrat ni la baisse du loyer, qui, à l'heure actuelle, est clairement trop élevé.
- Lors de l'entrée en vigueur des réformes de l'administration décentralisée et de la justice, le canton n'était pas en position de négocier en raison du calendrier serré, ce qui a entraîné des loyers élevés pour les objets suivants :

Berne, Effingerstrasse 34	Langnau, Marktstrasse 7
Berne, Laupenstrasse 18, 18a	Moutier, Rue Centrale 33
Bienne, rue du Contrôle 20	Thoune, Scheibenstrasse 11
Langenthal, Melchnaustasse 28	

- Dans le cadre de la cantonalisation des tâches, s'agissant notamment du projet Police Berne ou des écoles professionnelles, le canton reprend régulièrement des contrats de bail qu'il n'a pas lui-même négociés. D'autres cas concernent des immeubles pour lesquels aucune alternative n'a été trouvée. Il s'agit en particulier des objets suivants :

Berne, Hallerstrasse 6 – 12	Kehrsatz, Weidliweg 2, 2a, 2c
Berne, Neubrückestrasse 166	Ostermundigen, Milchstrasse 10
Berne, Schwarztörstrasse 48	Spiez, Schlüsselmatteweg 23, 23a
Bienne, rue de la Gabelle 18	

Les immeubles dont le loyer est trop élevé ont été identifiés et les raisons qui y sont liées analysées au sein de l'administration, comme nous l'avons déjà mentionné. Il importe de trouver rapidement une solution de remplacement pour ces contrats de bail. Le Conseil-exécutif est d'avis qu'un audit externe des loyers ainsi qu'une analyse approfondie en interne, accompagnés d'un rapport, ne sont pas judicieux puisque cela ne ferait qu'engendrer une charge de travail et des coûts supplémentaires sans apporter d'éléments nouveaux.

En résumé, s'agissant des préoccupations exprimées dans la motion, le canton fait déjà tout son possible pour négocier des loyers conformes au prix du marché, même si certains

cas imposent de déroger à cette règle. Les contrats de bail désavantageux font déjà l'objet d'un suivi et le canton s'emploie à trouver au plus vite une alternative.

Proposition : rejet de la motion

Au Grand Conseil