



Rapport

Date de la séance du CE : 16 novembre 2022
Direction : Direction des travaux publics et des transports
N° d'affaire : 2022.BVD.4348
Classification : Non classifié

Berne, site de l'Île, opérations immobilières pour le développement du site avec augmentation du degré d'affectation en faveur du canton, crédit d'engagement pour la mise en œuvre

Table des matières

1.	Synthèse	2
2.	Bases légales	2
3.	Description de l'affaire	2
3.1	Situation initiale	2
3.2	Convention-cadre entre le canton de Berne et la Fondation de l'Hôpital de l'Île	3
3.3	Opérations immobilières entre le canton de Berne et la Fondation de l'Hôpital de l'Île	3
3.3.1	Régime de propriété actuel	3
3.3.2	Futur régime de propriété	4
3.3.3	Indice d'utilisation au-dessus du sol	5
4.	Prix pour la plus-value de l'indice d'utilisation	6
5.	Stratégie immobilière.....	6
6.	Répercussions sur les finances et le personnel	7
6.1	Financement.....	7
6.2	Répercussions sur le personnel et coûts induits	7
6.3	Indications sur les frais d'investissement préservant la valeur et générant une plus-value, sur la durée d'utilisation et sur les amortissements	8
7.	Conséquences en cas d'abandon des opérations immobilières et de l'indemnisation de la plus-value.....	8
8.	Calendrier, modalités.....	8
9.	Proposition	8

1. Synthèse

Le canton de Berne et la Fondation de l'Hôpital de l'Île (ci-après Fondation) sont propriétaires du site de l'Hôpital de l'Île. Le canton dispose sur ce site d'une part de propriété de 15,5 % et la Fondation d'une part de 84,5 %.

La parcellisation du site est le fruit d'une évolution historique. Les périmètres d'évolution définis par le plan de quartier en vigueur ne concordent pas avec la parcellisation et le régime de propriété actuels. Les périmètres d'évolution doivent être arrondis et le régime de propriété actualisé.

Au printemps 2022, le canton et la Fondation ont conclu une convention-cadre définissant la répartition des périmètres d'évolution entre les deux parties. Ces dernières pourront ainsi développer elles-mêmes et de manière autonome leurs immeubles ou leurs périmètres d'évolution dans le cadre des dispositions contractuelles et légales.

Avec l'arrondissement des périmètres, le canton obtient des immeubles de plus grande valeur qui permettent une utilisation plus importante. Les surfaces de plancher supplémentaires au-dessus du sol, pour un total de 21 520 m², représentent une augmentation de la valeur des biens immobiliers cantonaux, à la charge de la Fondation. Une indemnisation de 17 448 650 francs est due à la Fondation pour la plus-value des immeubles cédés.

Le crédit demandé de 17 700 000 francs doit permettre de verser à la Fondation la compensation de la plus-value à hauteur de 17 448 650 francs et de payer les coûts à hauteur de 251 350 francs pour la préparation et le suivi des opérations immobilières.

L'arrêté ci-joint est soumis au référendum financier facultatif.

2. Bases légales

- Loi du 5 septembre 1996 sur l'Université (LUni ; RSB 436.11), article 63
- Ordonnance du 27 novembre 2002 sur l'organisation et les tâches de la Direction de l'instruction publique (OO INS, RSB 152.221.181), article 12
- 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

3. Description de l'affaire

3.1 Situation initiale

Dans le programme gouvernemental de législature (« Engagement 2030 »), le Conseil-exécutif a défini l'objectif stratégique d'un positionnement du canton de Berne en tant que site médical de premier plan en Suisse ayant un rayonnement international. Le développement du site de l'Île est une mesure clé pour atteindre cet objectif. Une bonne interaction entre l'Hôpital de l'Île, les instituts d'enseignement et de recherche de l'Université de Berne et les acteurs économiques du secteur médical est indispensable et représente un atout concurrentiel important pour maintenir la position prépondérante de Berne tout en

créant un site médical de premier ordre. La pratique à l'hôpital, la formation des médecins à l'Université et la capacité d'innovation des entreprises de MedTech et de la branche pharmaceutique doivent se compléter pour promouvoir le transfert de la recherche à la pratique.

Les bases pour l'ensemble du développement spatial du site de l'Île ont été jetées en 2010 avec l'élaboration d'un plan directeur. Ce dernier définit clairement les surfaces constructibles et les surfaces non constructibles sur le site de l'Île ainsi que les périmètres d'évolution, les espaces libres et les voies de communication. Le plan directeur définit les conditions-cadres pour le développement du site jusqu'en 2060 et règle son utilisation pour l'hôpital universitaire ainsi que pour les secteurs médicaux de l'Université et du canton. Il en résulte un champ d'utilisations équilibré sur le site de l'Île, avec des surfaces destinées à l'hôpital et au canton. Dès les premiers plans de développement pour le site de l'Île, il a notamment été renoncé à une extension des SPU sur le site.

Le canton de Berne et la Fondation ont développé ensemble le plan de quartier sur la base du plan directeur. En 2015, le plan de quartier « Insel Areal III » a été approuvé par l'électorat de la ville de Berne, confirmant ainsi la validité du plan directeur. Dans le plan de quartier, le degré d'affectation des périmètres d'évolution est arrêté de manière contraignante. Au total, 550 000 m² au maximum de surface de plancher supplémentaire au-dessus du sol peuvent être utilisés en même temps à des fins d'exploitation sur l'ensemble du site de l'Île.

3.2 Convention-cadre entre le canton de Berne et la Fondation de l'Hôpital de l'Île

En signant le contrat d'infrastructure pour le plan de quartier « Insel Areal III » en 2014, le canton de Berne et la Fondation se sont engagés à conclure une convention bilatérale sur la réglementation des devoirs et des compétences. Cette convention-cadre des propriétaires fonciers du site de l'Île a pu être signée en 2022 au terme de plusieurs années de négociation. Le Conseil-exécutif a autorisé cette convention-cadre (ACE 549/2022) sous réserve de l'approbation des organes compétents en matière financière des deux parties si la convention-cadre contient des obligations financières pour les parties concernées.

La convention-cadre définit notamment la répartition des périmètres d'évolution (PE) entre le canton et la Fondation. Cette répartition est nécessaire, car les PE définis dans le plan de quartier ne correspondent ni à la parcellisation actuelle ni au régime de propriété du site, ce qui entrave les velléités de développement du canton de Berne et de la Fondation. La convention a pour but de créer une sécurité juridique entre les parties en ce qui concerne le développement du site de l'Île. Chaque partie doit être en mesure de développer elle-même et de manière autonome leurs immeubles ou leurs PE dans le cadre des dispositions contractuelles et légales. La convention-cadre doit aussi servir de base pour la finalisation des opérations immobilières concernant l'arrondissement des PE.

L'indemnisation pour une augmentation des surfaces au-dessus du sol a également été fixée dans la convention-cadre. Le canton étant le bénéficiaire de cette mesure, il doit à la fondation une indemnité pour la plus-value à la mise en œuvre de la convention.

3.3 Opérations immobilières entre le canton de Berne et la Fondation de l'Hôpital de l'Île

3.3.1 Régime de propriété actuel

Selon le registre foncier, le canton est aujourd'hui propriétaire à hauteur de 15,5 % de la surface de terrain sur le site de l'Île et la Fondation à hauteur de 84,5 %.

Le régime de propriété actuel et les surfaces de terrain sont les suivants :

Propriétaire	Surface de terrain en m ²	Part de propriété en %
Canton de Berne	26 851	15,5 %
Fondation	146 170	84,5 %
Total Site de l'Île	173 021	100 %

Le canton de Berne est propriétaire des immeubles suivants :

- Parcelle 126 d'une surface de 7121 m², sur laquelle se trouve le bâtiment de la maternité, encore en transformation à l'heure actuelle. Le bâtiment de la maternité appartient à la Fondation sous forme de droit de superficie gratuit. L'emplacement de la parcelle correspond au nouveau PE 17.
- Parcelle 340 d'une surface de 11 157 m², sur laquelle se trouvent le Sitem et les cliniques de médecine dentaire (ZMK). Le bâtiment ZMK appartient au canton de Berne, le bâtiment Sitem, construit avec un droit de superficie, appartient à la société Sitem-Insel AG. L'emplacement de la parcelle correspond au nouveau PE 13 avec les espaces libres avoisinants.
- Parcelle 1946 d'une surface de 6873 m², sur laquelle se trouvent le bâtiment « alte Friedbühlschulhaus » et une salle de sport. Les bâtiments appartiennent au canton de Berne et sont loués à l'Hôpital de l'Île. L'emplacement de la parcelle correspond au nouveau PE 7.
- Parcelle 1959 d'une surface de 1700 m², sur laquelle se trouve le bâtiment de la Murtenstrasse 21 des SPU. Le bâtiment appartient au canton de Berne et est loué aux SPU.

3.3.2 Futur régime de propriété

Le régime de propriété actuel reste inchangé dans ses grandes lignes. Afin qu'il soit harmonisé au plan de quartier, des opérations immobilières sont nécessaires entre le canton de Berne et la Fondation.

Le déroulement et le mécanisme de compensation pour l'indemnisation des plus-values dans le cadre des opérations immobilières ont été définis dans la convention-cadre signée par le canton de Berne et la Fondation. L'objectif commun des propriétaires fonciers est une attribution optimale des rapports de propriété conformément au plan directeur. La convention-cadre ne signifie pas que le canton doit acquérir les PE qui lui ont été attribués, les opérations immobilières offrant une certaine liberté de décision. Sans immeubles, le développement des projets de construction pour l'Université est toutefois clairement limité.

Une fois le régime de propriété défini, le canton de Berne sera le propriétaire des surfaces suivantes sur le site de l'Île (voir schéma ci-après, en rouge) :

- Périmètre d'évolution PE 7 Centre de recherche médicale de l'Univ. de Berne (en cours d'élaboration)
- Périmètre d'évolution PE 3 Bâtiment de formation en médecine de l'Univ. de Berne (prévu)
- Périmètre d'évolution PE 10 Pathologie / DBMR Université de Berne (prévu)
- Périmètre d'évolution PE 13 Canton en tant que propriétaire du droit de superficie de Sitem-Insel AG, bâtiment vétuste ZMK à/de la Freiburgstr. 7 (avec les espaces libres avoisinants)
- Friedbühlstrasse 51 Bâtiment vétuste IFIK (avec les espaces libres avoisinants)

Le bâtiment de l'Institut des maladies infectieuses (IFIK) de l'Université de Berne à la Friedbühlstrasse 51 appartient aujourd'hui déjà au canton de Berne (actuellement sous forme de droit de superficie). Il est prévu que le terrain annexe devienne aussi la propriété du canton. Concernant la Freiburgstrasse 7 et la Friedbühlstrasse 51, il est prévu d'aménager les espaces libres situés aux abords du bâtiment en espaces extérieurs de qualité conformément au plan cadre. Les deux bâtiments font partie de l'inventaire du patrimoine historique et doivent être conservés en tant que tels.



III. : Nouvelle propriété du canton après les opérations immobilières ; PE et bâtiments sont en rouge.

Ces parts de propriété résultent d'études de nombreuses études de variantes dans le cadre du GSI (Groupe stratégique Site de l'Île). Il a été possible de trouver une solution adéquate pour tous les emplacements importants de l'Université jusqu'à l'été 2030.

3.3.3 Indice d'utilisation au-dessus du sol

Les parts de surfaces de terrain restent inchangées à 15,5 % pour le canton et à 84,5 % pour la Fondation. Au terme de l'actualisation et de la nouvelle répartition, le canton obtiendra toutefois des terrains de plus grande valeur, qui permettent une utilisation plus importante.

Le plan de quartier définit pour le site de l'Île une surface de plancher au-dessus du sol maximale d'un total de 550 000 m². Avec une part de propriété de 15,5 %, cela représente 85 250 m² pour le canton. Au terme des opérations immobilières prévues et avec la nouvelle répartition des PE 7, PE 3, PE 10, PE 13 et Friedbühlstrasse 51, un périmètre d'évolution d'une surface de plancher au-dessus du sol total de 106 770 m² appartiendra au canton, ce qui correspond à une part de près de 19,4 %. Un indice d'utilisation de 21 520 m² est ainsi transféré de la Fondation au canton.

Les futures surfaces de plancher au-dessus du sol seront réparties comme suit :

Périmètre d'utilisation	Surface de plancher (SP) au-dessus du sol en m ²	Part SP en %
Périmètre d'évolution PE 7	31 801	
Périmètre d'évolution PE 3	25 986	
Périmètre d'évolution PE 10	21 637	
Périmètre d'évolution PE 13	17 114	
Friedbühlstr. 51	3 020	
Total Canton	106 770	19,4 %
Total Fondation	443 230	80,6 %
Total Site de l'Île	550 000	100 %

4. Prix pour la plus-value de l'indice d'utilisation

Les deux partenaires de négociation, à savoir le canton, représenté par l'OIC, et la Fondation, ont fixé la valeur des immeubles sur la base de l'indice d'utilisation que le plan de quartier définit comme la surface de plancher au-dessus du sol maximale (SPds) par périmètre d'évolution.

La surface de plancher au-dessus du sol est réduite d'un facteur 1,6 par rapport à la surface utile principale (SUP) et multipliée par des valeurs locatives du marché (loyer net pour bureaux dans la commune de Berne, quantile des 50 % [médiane], base Wüest Partner AG, état au 1^{er} janvier 2022). Ce produit est capitalisé avec un taux d'intérêt de 3,7 % conforme à l'ordonnance sur le calcul des coûts et le classement des prestations par les hôpitaux, les maisons de naissance et les établissements médico-sociaux dans l'assurance-maladie (OCP ; RS 832.104), état au 1^{er} janvier 2022. La part du terrain de cette valeur totale calculatoire est fixée à 20 % (valeur moyenne pour la part de terrain).

Augmentation SPds au profit du canton de Berne	Facteur de conversion SPds en SUP	Loyer net bureaux quantile des 50 %, base Wüest Partner AG	Taux d'intérêt OCP (RS 832.104), état au 01.01.22	Part de terrain de la valeur calculatoire totale	Indemnisation plus-value des immeubles
	divisé par	multiplié par	divisé par	multiplié par	égal
21 520 m ²	1,6	CHF 240/m ²	3,70 %	20 %	CHF 17 448 650

L'indice d'utilisation de 21 520 m² supplémentaires pour le canton représente une plus-value à la charge de la Fondation. Une indemnité de 17 448 650 francs est due à la Fondation pour la plus-value des immeubles.

5. Stratégie immobilière

Les opérations immobilières prévues répondent aux objectifs stratégiques fixés pour le portefeuille immobilier cantonal. La stratégie immobilière cantonale prévoit en effet que la plupart des biens du portefeuille appartiennent au canton. Cette approche vaut particulièrement pour les utilisations spéciales (comme le sont la plupart des utilisations de la faculté de médecine). Il est donc logique et judicieux de s'assurer les immeubles sur le site de l'Île afin de garantir que les bâtiments de la faculté de médecine de l'Université de Berne soient la propriété du canton.

Le canton s'efforce d'optimiser son portefeuille sur le long terme en visant une concentration et une densification ciblées des bâtiments. L'efficacité spatiale peut être améliorée grâce au regroupement des immeubles du site de l'Île et aux synergies associées.

6. Répercussions sur les finances et le personnel

Niveau des prix au 1^{er} janvier 2022 ; calcul de la plus-value sur la base des valeurs locatives du marché (loyer net pour bureaux dans la commune de Berne, quantile des 50 % [médiane] base Wüest Partner AG) avec un taux d'intérêt conforme à l'ordonnance du 3 juillet 2002 sur le calcul des coûts et le classement des prestations par les hôpitaux, les maisons de naissance et les établissements médico-sociaux dans l'assurance-maladie (OCP, RS 832.104)

Coûts totaux,	CHF	17 700 000
dont		
Coûts pour la plus-value des immeubles cantonaux	CHF	17 448 650
Coûts pour la préparation et le suivi des opérations immobilières	CHF	251 350
Montant de crédit déterminant pour l'autorisation au sens de l'article 143 OFP	CHF	17 700 000
Crédit à accorder	CHF	17 700 000

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).

Les coûts pour la préparation et le suivi des opérations immobilières comprennent les frais de notaire et de géomètre, l'accompagnement juridique, les émoluments du registre foncier, etc. ils ont été estimés par des spécialistes de l'OIC sur la base de valeurs tirées d'opérations similaires.

6.1 Financement

Il s'agit d'un crédit d'engagement au sens de l'article 50 LFP, qui sera en principe relayé par les paiements prévus au chiffre 4 du projet d'arrêté et inscrits au plan intégré mission-financement de la Direction des travaux publics et des transports.

Les coûts d'investissement sont inscrits dans le plan cantonal d'investissement intégré.

6.2 Répercussions sur le personnel et coûts induits

Les opérations immobilières n'ont pas d'impact direct sur les finances et aucune répercussion sur le personnel. Les contrats de droit de superficie existants et les contrats spécifiques (prêt à usage, etc.) conclus entre le canton, l'Université de Berne et le groupe de l'Île doivent être adaptés en raison des permutations d'immeubles. Les futures conventions de prestations entre le canton et l'Université peuvent entraîner de légers décalages (qui ne sont pas encore connus) au niveau des recettes et des dépenses dans le compte de résultats de la DTT.

La demande portant sur les coûts pour le développement des immeubles, c.-à-d. pour la planification et la réalisation de bâtiments sur les immeubles ainsi que pour les coûts d'infrastructure en vue de la desserte du site, sera soumise en temps utile aux organes compétents en matière de finances pour chaque projet.

6.3 Indications sur les frais d'investissement préservant la valeur et générant une plus-value, sur la durée d'utilisation et sur les amortissements

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

7. Conséquences en cas d'abandon des opérations immobilières et de l'indemnisation de la plus-value

Si le Grand Conseil devait rejeter le crédit d'engagement pour les opérations immobilières et l'indemnisation de la plus-value, la convention-cadre conclue entre le canton de Berne et la Fondation deviendrait caduque et devrait être renégociée. Le canton ne pourrait plus s'assurer les immeubles et les projets de construction pour l'université seraient compromis. Le risque subsisterait en outre que d'autres parties intéressées développent les immeubles au détriment du canton.

Pour le projet de développement du canton concernant l'université, seul le PE 7 serait disponible pour la construction du nouveau centre de recherche médicale. Le bâtiment de formation en médecine prévu sur le PE 3 ne serait pas réalisable, tout comme le projet de construction Pathologie / DBMR de l'Université de Berne sur le PE 10. La nouvelle affectation du bâtiment de l'IFIK à la Friedbühlstrasse 51 pourrait être remise en question, car, même si le bâtiment appartient au canton, il est au bénéfice d'un droit de superficie gratuit.

8. Calendrier, modalités

Les opérations immobilières (point **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) seront probablement effectuées en 2023. L'indemnisation versée à la Fondation par le canton de Berne pour la plus-value de ses immeubles (point 4) sera versée dans le cadre de ces opérations immobilières.

9. Proposition

Pour les raisons exposées, nous proposons d'approuver le projet d'arrêté ci-joint.

Annexe

- Projet d'arrêté

Documents supplémentaires à l'intention de la CIAT

- Convention-cadre des propriétaires fonciers du site de l'Île, 21 juin 2022