



Rapport

Date de la séance du CE : 12 novembre 2025
Direction : Direction des travaux publics et des transports
N° d'affaire : 2024.BVD.545
Classification : Non classifié

Portefeuille immobilier et projets de construction de l'Office des immeubles et des constructions ; rapport du Conseil-exécutif pour la période de législature 2022-2026

Table des matières

1. Contexte2

2. L'essentiel en bref.....2

3. Proposition4

1. Contexte

Le portefeuille immobilier du canton de Berne et les projets de construction nécessaires à son développement constituent une base importante en vue de l'accomplissement du mandat de prestations, diversifié, du canton. Les investissements requis représentent environ 60 % du volume total des investissements du canton, et les affaires du Conseil-exécutif ainsi que les affaires du Grand Conseil dans ce domaine revêtent une grande importance tant politique qu'économique.

Dans le rapport de la Commission de gestion (CGes) sur la « Situation à l'Office des immeubles et des constructions » de 2021, la CGes recommande à l'Office des immeubles et des constructions (OIC) d'établir une fois par législature un rapport sur les indicateurs importants concernant les projets de construction en cours, l'évolution du portefeuille immobilier et les investissements à venir. Ce compte rendu doit également expliquer comment les investissements sont priorisés et quelles en sont les incidences sur les besoins en personnel de l'OIC.

Dans le cadre de cette recommandation, pour la première fois, un rapport sur le portefeuille immobilier et les projets de construction de l'OIC sera présenté au Grand Conseil lors de la session de printemps 2026.

Il est également prévu de réaliser, dans le cadre de ce rapport, une première annonce en vue de la mise en œuvre du concept visant à déterminer le taux d'occupation des surfaces existantes, solution envisagée par le Conseil-exécutif au lieu d'une imputation des coûts des locaux pour l'ensemble des surfaces.

2. L'essentiel en bref

Le portefeuille immobilier du canton de Berne possède les caractéristiques suivantes :

Caractéristique 1

Le portefeuille immobilier du canton de Berne ne cesse de croître. Actuellement, il comprend environ 2100 objets.

La surface de plancher augmente de manière continue : de 1,89 million de m² en 2017, elle est passée à 1,93 million en 2021 puis à 1,97 million en 2025.

La valeur à neuf des bâtiments augmente elle aussi : elle s'établissait à 4,9 milliards de francs en 2017, puis à 5,1 milliards de francs en 2021, et elle s'élève aujourd'hui à 6,2 milliards de francs.

La valeur du portefeuille immobilier a augmenté nettement plus fortement que la surface de plancher. Cette hausse de valeur est liée à l'augmentation de 21 % de l'indice des coûts de la construction.

Caractéristique 2

Près de 60 % des investissements réalisés à l'échelon cantonal concernent le domaine du bâtiment.

Au cours de la période de 2022 à 2026, les investissements du canton dans ce domaine, qui se chiffrent en moyenne à 295 millions de francs par an, ont plus que doublé par rapport à la législature précédente, atteignant des niveaux historiques.

La proportion des investissements dans des projets de nouvelles constructions, qui représentait 50% des investissements totaux durant la période 2018-2021, s'élève à 60% pour la législature en cours.

En 2017, 747 millions de francs au total ont été investis dans des projets de construction. En 2021, cette valeur s'établissait à 937 millions de francs. Et les projets de construction en cours représentent un coût total de 2,38 milliards de francs.

Concernant le portefeuille immobilier et les projets de construction menés par l'Office des immeubles et des constructions (OIC), les principes directeurs ci-dessous s'appliquent :

Principe directeur 1 Portefeuille immobilier et évolution des surfaces

Les surfaces cantonales augmentent plus fortement que la population. D'ici à 2034, elles devraient avoir progressé d'environ 10 % (+135 000 m²), tandis que la croissance démographique est estimée à +4 %, selon le scénario moyen.

Le secteur de la formation est responsable de 75 % de la croissance des surfaces utilisées. Ce chiffre s'explique par le besoin de rattrapage et l'augmentation du nombre d'élèves dans le degré secondaire II, et il tient compte de la mise en œuvre des stratégies menées par la Haute école spécialisée bernoise et l'Université de Berne.

En dépit de la croissance reconnue des surfaces allouées au secteur de la formation, l'occupation des surfaces doit être optimisée grâce à une meilleure planification des locaux scolaires. Ainsi, la Haute école spécialisée bernoise doit mettre en œuvre comme prévu le regroupement des sites sur les campus de Berne et Bienne.

Principe directeur 2 Projets de construction en cours

Lorsqu'un projet de construction est achevé, les nouveaux bâtiments continuent à peser sur les finances publiques car ils doivent être entretenus et amortis. L'exploitation des bâtiments en cours de réalisation occasionnera ensuite chaque année des frais d'entretien à hauteur de 17,5 millions de francs ainsi que des frais d'amortissement à hauteur de 50 millions de francs.

Il convient de freiner cette évolution en construisant moins et en exploitant mieux les surfaces existantes.

Principe directeur 3 Coûts des locaux et taux d'occupation

Les surfaces cantonales doivent être exploitées de manière plus efficace et leur taux d'occupation doit être sensiblement amélioré. Pour pouvoir freiner de manière durable la croissance des surfaces exploitées, il est indispensable de disposer d'informations transparentes sur les coûts des locaux et l'occupation des surfaces. Les mesures prévues portent en premier lieu sur des optimisations de l'exploitation.

L'utilisation des locaux par les Directions, la Chancellerie d'État et les autorités judiciaires (DIR/CHA/JUS) doit être mieux pilotée et être rationalisée. Concernant les coûts des locaux, leur publication pour l'ensemble des Directions apportera de la transparence.

Principe directeur 4 Plan d'investissement intégré

Au cours de la période de 2026 à 2035, 4,2 milliards de francs seront investis dans le bâtiment conformément au plan d'investissement intégré (PII). Dans le cadre de la priorisation 2024, certains projets inscrits au PII 2026-2035 ont été reportés après 2035. Une nouvelle hausse des besoins d'investissement se profile déjà à partir de 2036.

En raison de la priorisation des besoins d'investissement, certains projets sont reportés ou abandonnés. Afin de limiter autant que possible un nouveau besoin d'ajustement, le plan d'investissement doit être fiable et reposer sur une planification solide. Il convient notamment de déterminer le degré de maturité à partir duquel de nouveaux projets peuvent être intégrés dans le PII.

Principe directeur 5 Ressources en personnel

La croissance du portefeuille immobilier nécessite des ressources financières et humaines supplémentaires. Toutefois, aucune augmentation des ressources en personnel n'est prévue pour faire face à la croissance des surfaces exploitées de plus de 10 %.

Les projets de construction peuvent uniquement être mis en œuvre avec le personnel disponible. Cela peut entraîner des délais d'attente pour les utilisatrices et utilisateurs, alors même que le besoin est reconnu et que les moyens financiers sont inscrits dans le plan d'investissement intégré.

Les priorisations internes futures doivent tenir compte à la fois des ressources financières et des ressources en personnel.

3. Proposition

Pour les motifs exposés ci-dessus, nous proposons de prendre connaissance du rapport ci-joint et de l'approuver.

Pièces jointes

- Projet d'arrêté
- Rapport du Conseil-exécutif sur le portefeuille immobilier et les projets de construction de l'OIC
- Évolution des surfaces par Direction depuis 2015