

RAPPORT

de la Direction des travaux publics, des transports et de l'énergie du canton de Berne

au Conseil-exécutif
à l'intention du Grand Conseil

BERNE, HOCHSCHULSTRASSE 6 ET MITTELSTRASSE 43 ACHAT DE DEUX IMMEUBLES ADMINISTRATIFS POUR L'UNIVERSITÉ DE BERNE CREDIT D'ENGAGEMENT PLURIANNUEL

1 RÉSUMÉ

L'achat de deux immeubles administratifs des Chemins de fer fédéraux suisses (CFF) sis dans le quartier bernois de la Länggasse doit permettre de couvrir à moyen terme les besoins en locaux de l'Université. Les CFF ont fait une offre exclusive au canton de Berne en lui proposant d'acquérir deux immeubles très bien situés, Hochschulstrasse 6 et Mittelstrasse 43 à Berne. Cette offre est cependant liée à la condition que les deux immeubles soient achetés ensemble. Le prix d'achat s'élève à **63 500 000 francs**. Les profits et risques passeront à l'acquéreur au 31 décembre 2014.

Cet achat est une chance unique pour le canton de disposer à moyen terme de quelque 16 500 m² de surface utile principale pour ses propres besoins, et ce en pleine ville de Berne, à proximité de la gare et dans le quartier de l'Université. Ces immeubles administratifs se prêtent en principe aux affectations les plus diverses. Etant donné qu'ils sont situés au cœur des pôles de développement définis dans la Stratégie 3012, c'est-à-dire la stratégie de développement de l'espace bâti de l'Université, cette dernière figure parmi les principaux utilisateurs pressentis.

L'achat des immeubles en question représente une solution durable à de nombreux problèmes de l'Université puisqu'il permettra

- d'optimiser l'exploitation par le regroupement des sites : les contrats de bail de quelque 15 objets pourraient ainsi être résiliés et un immeuble cantonal vendu ;
- de mettre à disposition des surfaces utilisables de manière flexible et provisoire, mesure nécessaire de toute urgence en particulier pour les projets de recherche ;
- de couvrir les besoins de locaux qui se sont accumulés dans les domaines sciences humaines, sociales, économiques et droit ;
- d'utiliser les surfaces ainsi libérées dans les immeubles actuels, en particulier pour pallier la situation devenue très précaire dans le domaine des sciences humaines et naturelles.

Cet achat s'inscrit dans une perspective de développement durable notamment pour les raisons suivantes :

- Le site est optimal, car situé au cœur des pôles définis dans la stratégie de développement de l'espace bâti de l'Université de Berne.
- De construction compacte, les immeubles bénéficient d'un indice d'utilisation élevé.
- Très grands, les deux bâtiments présentent un potentiel de synergie non négligeable.
- L'emménagement dans les bâtiments est prévu dès 2016/17.

Les deux immeubles doivent être assainis, celui de la Mittelstrasse 43 devant être entièrement remis en état. Cet état de fait a été pris en compte lors de la fixation du prix. Le coût de l'achat (terrain non compris) et de la transformation des deux immeubles est, selon l'estimation actuelle, inférieur au coût d'une nouvelle construction.

2 BASES LÉGALES

- Loi fédérale du 8 octobre 1999 sur l'aide aux universités et la coopération dans le domaine des hautes écoles (Loi sur l'aide aux universités, LAU ; RS 414.20)
- Loi du 5 septembre 1996 sur l'Université (LUni ; RSB 436.11)
- Loi du 20 juin 1995 sur l'organisation du Conseil-exécutif et de l'administration (Loi d'organisation, LOCA ; RSB 152.01), article 33
- 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
- Loi du 2 septembre 2009 sur le Fonds de couverture des pics d'investissement (loi sur le Fonds d'investissement, LFI, RSB 621.2)

3 DESCRIPTION DE L'AFFAIRE

3.1 Historique et procédure actuelle

Les besoins en locaux de l'Université de Berne, qui varient souvent à court terme, doivent depuis longtemps déjà être en partie couverts par des solutions provisoires ou par la location de locaux supplémentaires. Des projets importants sont en cours, tels que l'aire von Roll, mais les besoins en locaux de l'Uni, notamment à la Vordere Länggasse, ne sont pas couverts ou le sont insuffisamment.

Au début de l'été 2008, les CFF ont fait une offre exclusive et confidentielle au canton de Berne en lui proposant d'acquérir les deux immeubles situés Hochschulstrasse 6 et Mittelstrasse 43 à Berne. Le 2 juin 2010, le Conseil d'administration des CFF a approuvé le crédit portant sur le nouveau bâtiment administratif des CFF à Wankdorf City et par là même la vente au canton aux conditions négociées dans les contrats.

Les immeubles et les modalités d'achat ont fait l'objet d'un examen détaillé mené en plusieurs étapes par l'Office des immeubles et des constructions (OIC). Dans ce contexte, les deux parties ont, chacune de leur côté, fait procéder à une estimation de la valeur vénale. Compte tenu des résultats, le Conseil-exécutif a chargé la TTE en 2009 d'entreprendre les négociations d'achat (ACE n° 1952/2009, classé B).

Parallèlement à ces négociations, l'OIC a fait réaliser une analyse détaillée des bâtiments au cours de l'hiver 2009/2010. Les contrats de vente sont le résultat d'intenses négociations avec les CFF. Le prix ainsi négocié est inférieur de 12,15 pour cent à la valeur vénale estimée des CFF et de 8,24 pour cent à celle de l'OIC.

En décembre 2010, le Conseil-exécutif a décidé de proposer l'achat des immeubles au Grand-Conseil et de faire enregistrer les contrats de vente avec les CFF avant la fin de l'année 2010, sous réserve d'approbation. L'enregistrement a eu lieu le 23 décembre 2010. Ces contrats prévoient que les deux parties disposent d'un droit de résiliation à titre onéreux jusqu'au 30 septembre 2012, pour le canton en cas de non-entrée en force de l'approbation du crédit par le Grand Conseil et pour les CFF en cas de non-obtention du permis de construire pour le projet de Wankdorf City. L'indemnité à verser par la partie qui résilie le contrat s'élève à 900 000 francs. Le Conseil-exécutif a approuvé le crédit nécessaire à cet engagement conditionnel en date du 26 janvier 2011.

3.2 Description et potentiel d'utilisation des immeubles

Les deux bâtiments se situent dans une « zone pour constructions privées et installations d'intérêt général » spéciale. Ils ne peuvent donc pas être vendus librement sur le marché ni être loués sans réaffectation préalable de la zone et doivent impérativement faire l'objet d'une utilisation publique. Les bâtiments sont classés objets d'importance cantonale dignes de protection par le Service des monuments historiques. Comparé à l'indice d'utilisation de 1,2 valable actuellement pour les nouvelles constructions à cet emplacement, celui des deux immeubles atteint le double, voire le triple. De construction compacte, les deux bâtiments présentent en effet une très grande surface utile sur un terrain proportionnellement petit. Il n'est pas possible de créer un volume supplémentaire sur les deux parcelles. Il est donc exclu d'y construire une annexe ou d'y ajouter un étage.

3.2.1 Hochschulstrasse 6

– Description

Le bâtiment construit en 1876 était destiné à accueillir le siège administratif de la Compagnie des chemins de fer du Jura-Simplon. Avec le bâtiment principal de l'Université de Berne et celui de la Cour suprême, il fait partie des monuments imposants de la Grosse Schanze, qui marquent de leur empreinte l'image de la ville de Berne. Les deux ailes ont été construites en 1901, puis le bâtiment a été le siège des CFF. Malgré la répartition très rationnelle et pratique des locaux, il s'agit d'un immeuble prestigieux. En 1945, un garage (un seul niveau) a été édifié dans la cour intérieure.

– Etat sur le plan technique

Les CFF ont toujours bien entretenu l'immeuble et ont procédé à plusieurs rénovations de grande ampleur. La dernière datant de 2007 a permis d'adapter les fenêtres, les stores et les compartiments coupe-feu aux normes en vigueur.

Comme la plupart des bâtiments datant de cette période, l'immeuble ne répond pas aux normes de sécurité parasismiques. Procéder à des améliorations à ce niveau induirait des charges considérables. Il s'agira de clarifier durant la suite de l'étude de projet si des mesures sont possibles et admissibles en termes de finances et de protection du patrimoine. Témoin de l'époque, le rez-de-chaussée surélevé exige des adaptations pour que le bâtiment public soit accessible sans obstacles.

La consommation totale d'énergie (chaleur et électricité) atteint 55 pour cent seulement de la consommation moyenne d'énergie de tous les bâtiments cantonaux. Mais la consommation de chaleur dépasse d'environ 30 à 35 pour cent les exigences du standard Minergie pour la transformation de bâtiments. L'approvisionnement en chaleur est assuré grâce au réseau à distance de l'usine d'incinération des ordures ménagères.

– Potentiel d'utilisation et de développement

L'utilisation administrative est prioritaire. L'aménagement de surfaces de grandes dimensions et d'un seul tenant, par exemple de salles de séminaire et d'amphithéâtres, n'est réalisable qu'au prix de travaux très importants et n'est donc pas rentable. Les locaux sont en partie trop vastes pour accueillir des bureaux individuels mais peuvent faire office de bureaux collectifs. En cas de besoin accru de bureaux individuels, il faut monter des cloisons et des portes.

– Plan de rénovation et de transformation

Compte tenu du bon état du bâtiment et de son raccordement au réseau de chaleur à distance, le besoin de rénovation reste faible. L'ampleur de l'intervention sera réduite au minimum et se limitera aux travaux de remise en état impérativement nécessaires et aux mesures de transformation induites par l'utilisation. Les coûts de ces travaux sont estimés à l'heure actuelle à quelque 12 000 000 de francs. Des clarifications seront entreprises dans le cadre de l'étude.

3.2.2 Mittelstrasse 43

– Description

Ce bâtiment, construit en 1903 sur mandat de la société des CFF nouvellement fondée, est un exemple de rationalité. Les quatre ailes de cette construction en grès de cinq étages, imposante, entourent une cour intérieure ouverte au trafic. L'aile nord, plus basse à l'origine, a été surélevée en 1944. En 1980, les combles ont été en partie aménagés. La structure des locaux est adaptée pour accueillir des bureaux.

– Etat sur le plan technique

Le bâtiment est utilisable, mais se trouve en plus mauvais état que celui de la Hochschulstrasse 6. Cet état de fait a été pris en compte lors de la fixation du prix. Le besoin de remise en état concerne en particulier l'enveloppe du bâtiment. La majeure partie des fenêtres et des stores doivent être remplacés, ce qui permettra d'augmenter l'efficacité énergétique. L'entretien des façades en grès représente un volume de travail important.

Le bâtiment ne satisfait pas les normes de sécurité parasismiques, les charges induites par une mise aux normes sont cependant considérées comme relativement faibles à l'heure actuelle. Le bâtiment n'est accessible sans obstacles que par la cour intérieure, et ce passage doit être amélioré. L'accès aux étages assuré par un seul ascenseur et un seul monte-charge n'étant pas suffisant, l'installation d'un second ascenseur s'impose.

La consommation totale d'énergie atteint 54 pour cent de la consommation moyenne d'énergie de tous les bâtiments cantonaux. Le chauffage au mazout devra être remplacé par un autre système dans dix à douze ans environ. En été 2010, Energie Wasser Bern a rejeté une demande de futur raccordement au réseau de chaleur à distance de l'usine d'incinération des déchets. D'autres possibilités seront examinées dans le cadre de l'étude de projet. La consommation de chaleur dépasse de 25 à 30 pour cent environ les exigences du standard Minergie pour la transformation de bâtiments. Les installations sanitaires datent des années soixante-dix et doivent être remplacées dans les dix ans à venir. Les armoires encastrées le long des couloirs représentent un risque en cas d'incendie et doivent être éliminées, mesure qui permettra aussi un gain de place. Le système de protection contre les incendies est adapté à l'état actuel de la technique. La majeure partie du bâtiment est équipée d'une installation Sprinkler.

– Potentiel d'utilisation et de développement

Le bâtiment peut facilement accueillir plusieurs utilisateurs étant donné qu'il dispose de cinq entrées (cages d'escalier). La priorité est donnée à l'administration ou à un institut universitaire sans exigences techniques élevées. La profondeur des pièces atteignant 6,5 m dans l'aile nord et sud fait obstacle à un aménagement rationnel en bureaux individuels, mais constitue un avantage pour les locaux de grande dimension (salles destinées aux travaux en groupe et petites salles de séminaire). Globalement, les surfaces qui ne peuvent pas être utilisées efficacement sont peu nombreuses. La structure porteuse permet de déplacer ou d'enlever facilement des cloisons. La cour intérieure est au même niveau que le sous-sol, qui profite de la lumière du jour et peut aussi être utilisé.

– Plan de rénovation et de transformation

Compte tenu du besoin de rénovation et de l'ampleur relativement élevée de l'intervention, il est judicieux de mettre en œuvre des mesures à la fois pour améliorer la sécurité parasismique et pour augmenter l'efficacité énergétique. Il s'agit de viser le standard Minergie pour la transformation de bâtiments. Les coûts de ces travaux sont estimés à l'heure actuelle à quelque 61 000 000 de francs.

4 BESOINS EN LOCAUX ET STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DE L'ESPACE BÂTI DE L'UNIVERSITÉ DE BERNE

4.1 Evolution des besoins en locaux de l'Université

4.1.1 Evolution sur le plan de l'exploitation et des finances ces dix dernières années

L'Université est en pleine croissance, ce qu'illustrent les principaux chiffres de ces dix dernières années:

| | 2000 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | Croissance | |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|---------|------------------------|-------|
| | | | | | | | 2000 – 2009 absolue | en % |
| Etudiants (formation continue incluse) | 10 202 | 12 056 | 12 555 | 13 322 | 13 710 | 14 291 | 4089 | 40 % |
| Personnel (postes à 100%, postes financés par des contributions de tiers inclus) | 2924 | 3213 | 3224 | 3321 | 3383 | 3551 | 627 | 21 % |
| Contributions de tiers (en millions de francs) | 113 | 136 | 144 | 153 | 167 | 178 | 66 | 59 % |
| Services (en millions de francs) | 28 | 38 | 41 | 43 | 46 | 47 | 19 | 68 % |
| Contribution de la Confédération (en millions de francs) | 57 | 71 | 72 | 69 | 73 | 76 | 19 | 33 % |
| Contributions découlant de conventions interuniversitaires (en millions de francs) | 51 | 68 | 72 | 75 | 77 | 78 | 28 | 54 % |
| Subventions cantonales (en millions de francs) | 248 | 268 | 259 | 266 | 276 | 267 | 19 | 8 % |
| Subventions cantonales par étudiant (en francs) | 24 334 | 22 193 | 20 614 | 19 999 | 20 109 | 18 441 | -5623 | -23 % |
| Surface en m ² SUP (arrondie) | 169 400 | 173 600 | 180 000 | 185 600 | 188 200 | 189 000 | 19 600 | 11 % |

En dix ans, le nombre d'étudiants a augmenté de 40 pour cent et le personnel (postes à temps plein) de 21 pour cent. De nouveaux postes ont principalement été créés grâce à des contributions de tiers. Les subventions cantonales ont augmenté de 8 pour cent, alors que dans le même temps les contributions de tiers, les recettes des services et les contributions de la Confédération et des conventions interuniversitaires ont enregistré des hausses comprises entre 33 et 68 pour cent. La participation du canton au financement de l'Université a diminué et est passée de 46 à 38 pour cent. La superficie n'a augmenté que de 11 pour cent environ. La croissance observée au niveau des tâches fondamentales de l'Université et le manque de possibilités de créer davantage d'espace a débouché sur d'importants problèmes de place.

4.1.2 Evolution attendue ces dix prochaines années

Les prévisions se basent sur les éléments suivants :

- Nombre d'étudiants
Si les immeubles proposés à la vente peuvent être exploités, l'Université s'attend à ce que le nombre d'étudiants atteigne 14 700 en 2017, soit encore une augmentation de 5 pour cent par rapport à 2010.
- Coefficient d'encadrement personnel / étudiants
Le processus d'amélioration du coefficient d'encadrement, encore insuffisant dans certains domaines, n'est pas terminé. Dans les filières des sciences humaines, des sciences économiques et du droit, c'est une amélioration modérée devant être effectuée par étapes qui sert de base aux prévisions en termes de surface.

- Besoins en surface pour les étudiants
L'augmentation des besoins en surface par étudiant qui découlera de l'extension et de l'amélioration de l'offre de formation (travail en groupe, Graduate Schools, stages, etc.) devrait être faible.
- Besoins en surface pour le personnel
Les directives de l'Université sont déjà très strictes et aucun changement n'est à prévoir à ce niveau.
- Extension dans certains domaines
Sur la base de la stratégie de gestion de l'exploitation suivie par l'Université, il a été décidé de procéder à l'extension modérée des infrastructures dans les domaines où elle entend se profiler.

Selon les modèles de calcul, l'Université aurait encore besoin, jusqu'à 2025, d'environ 42 000 m² supplémentaires. Même en tenant compte des projets d'infrastructure en cours (environ 15 000 m² de surface utile principale supplémentaire grâce à l'aire von Roll) et du présent projet d'achat, ces besoins ne pourront être entièrement couverts. L'achat devrait cependant permettre d'améliorer sensiblement la situation dans tous les pôles de l'Université.

4.1.3 Gestion et marge de manœuvre

Dans le domaine de la formation, il faut en règle générale compter avec une réserve de locaux s'élevant à 5 pour cent de la surface totale pour absorber les variations de besoins à court terme. Par rapport à la surface actuelle de 190 000 m², cette réserve s'élèverait à environ 9500 m². Or l'Université de Berne ne dispose d'aucune réserve. Au cours de ces dernières décennies, qu'il s'agisse de nouvelles constructions ou de bâtiments réaffectés, la totalité de la surface a été utilisée dès l'emménagement. L'Université a le besoin urgent de disposer d'une marge de manœuvre pour ses locaux. Les immeubles de la Hochschulstrasse 6 et de la Mittelstrasse 43 pourraient offrir une surface de réserve de l'ordre de 3000 à 4000 m².

Depuis la mise en service en 2005 du bâtiment UniS dans l'ancienne maternité (dernière grande extension de l'Université), le manque de place a nécessité la location de surfaces de près de 4000 m² dans les objets ou constructions provisoires suivants :

| | | |
|--------------------------|---------------------|---------------------|
| – Alpeneggstrasse 22 | Objet loué | 1250 m ² |
| – Zähringerstrasse 25 | Objet loué | 1100 m ² |
| – Konsumstrasse 13 | Objet loué | 850 m ² |
| – Hallerstrasse 10 | Objet loué | 100 m ² |
| – Speichergasse 27 | Objet loué | 270 m ² |
| – Gesellschaftsstrasse 2 | Objet loué | 140 m ² |
| – Finkenhübelweg 11 | Objet loué | 100 m ² |
| – Bremgartenstrasse 145 | Bâtiment provisoire | 180 m ² |
| Total (arrondi) | | 4000 m ² |

4.1.4 Concentration géographique des sites

Conformément à la « Stratégie 3012 » (voir point 4.3), les projets en cours, l'aire von Roll, le centre de sport et de sciences sportives et le site de l'île Nord, devraient permettre de renoncer à des sites de petite dimension au profit d'unités plus grandes. L'achat des deux bâtiments administratifs pourrait permettre de renoncer à l'utilisation de 13 objets dont les frais de location annuels s'élèvent à environ 2 300 000 francs au total et de vendre un immeuble du quartier de la Länggasse estimé à environ 1 000 000 francs au 31 janvier 2010 dans la comptabilité analytique d'exploitation.

4.2 Uni Bern, une université au cœur de la ville

De nombreuses universités suisses et européennes ont résolu la question du besoin croissant d'espace par la création de campus à la périphérie des villes. C'est ce qui était également prévu à Berne dans les années 1970 au Viererfeld. Or, dans les années 1980, la fabrique de chocolat Tobler a quitté ses locaux de la Länggasse pour un nouveau site de production à l'ouest de la ville, ouvrant ainsi de nouvelles perspectives à l'Université de Berne.

Le canton de Berne a décidé d'acquérir l'ancienne usine située dans le quartier universitaire et de la réaffecter à l'Université de Berne. Le projet de campus au Viererfeld a été abandonné. Depuis, l'Université de Berne se développe en ville.

Les deux immeubles qu'il est proposé d'acheter offrent une chance unique pour le développement à long terme de l'espace bâti de l'Université de Berne. Ils sont rapidement disponibles, conformes à la zone et leur changement d'affectation n'occasionnerait pas de nuisances supplémentaires pour le quartier.

4.3 Stratégie de développement de l'espace bâti de l'Université, Stratégie 3012

Sur mandat du Grand Conseil et dans le cadre du développement alors imminent de l'aire von Roll, les services compétents de la Direction des travaux publics, des transports et de l'énergie (TTE), de la Direction de l'instruction publique (INS) et de l'Université ont élaboré un plan directeur de développement de l'espace bâti intitulé « Stratégie 3012 » afin d'offrir des perspectives à long terme à l'Université de Berne et à la Haute école pédagogique dans le quartier de la Länggasse. En 2004, cette stratégie a été intégrée dans le plan directeur cantonal. Ayant pour but de conjuguer les besoins d'une université moderne à ceux d'un quartier attrayant, la stratégie poursuit deux objectifs principaux :

- **Former des pôles**

L'Université au cœur de la ville est répartie autour des trois pôles du quartier de la Länggasse (« Hintere Länggasse », « Mittlere Länggasse » et « Vordere Länggasse »), auxquels s'ajoute le pôle de l'île pour la médecine clinique.

- **Donner un potentiel de développement à ces pôles**

Pour que la Stratégie 3012 puisse fonctionner, il faut premièrement s'assurer que le développement de l'espace bâti soit possible à moyen et à long terme dans chaque pôle. Lors de l'élaboration de la stratégie, le potentiel de développement et de densification a fait l'objet d'analyses. Aussi, les offres sur le marché immobilier sont suivies de près. Deuxièmement, il faut dresser le pronostic le plus précis possible de l'évolution des besoins en surface pour chacun des pôles. Troisièmement, il faut évaluer dans quelle mesure il sera nécessaire d'intervenir sur le parc immobilier actuel de l'Université à moyen et à long terme, en prenant notamment en compte les remises en état de grande envergure qui se profilent à l'horizon, et mener les travaux de planification nécessaires. C'est sur cette base que seront planifiés les besoins en locaux de l'Université à court, à moyen et à long terme, et calculés les moyens financiers nécessaires.

4.3.1 Stratégie 3012, situation actuelle et développements

(voir aperçu des sites relevant des différents pôles en annexe)

Pôle Hintere Länggasse

| | |
|--|---|
| Affectation(s) | Sciences humaines, sciences sociales, sciences de l'éducation et Haute école pédagogique de Berne (PHBern) sur l'aire von Roll, Faculté Vetsuisse sur le site de la clinique vétérinaire (Tierspital) et sport et sciences sportives sur celui de Neufeld |
| Projets en cours | Achèvement de la nouvelle construction sur l'aire von Roll en 2013, rénovation de la clinique pour chevaux en cours, achèvement de l'agrandissement du Centre de sport et de sciences sportives (CSSS) de Neufeld d'ici à 2015 |
| Développements futurs | Mesures complémentaires sur le nouveau bâtiment de l'aire von Roll en cas de croissance de l'Uni et de la PHBern, développement des activités de recherche de la Faculté Vetsuisse |
| Réserves stratégiques | Deuxième étape de l'aménagement de l'aire von Roll (à long terme, nécessite une procédure de rezonage), construction éventuelle d'un nouveau bâtiment de recherche pour la Faculté de médecine vétérinaire sur le site de Vetsuisse à la Bremgartenstrasse. |
| Affectations possibles dans les bâtiments de la Hochschulstrasse 6 et de la Mittelstrasse 43 | Bureaux en cas de croissance dans le domaine des sciences humaines (psychologie, pédagogie, sport) et à la PHBern. |

Pôle Mittlere Länggasse

| | |
|--|--|
| Affectation(s) | Sciences naturelles et enseignement propédeutique de la Faculté de médecine sur l'aire Bühlplatz/Muesmatt, Faculté des lettres et Faculté de théologie sur l'aire Uni Tobler |
| Projets en cours | Planification du regroupement des instituts de la Faculté des Lettres sur l'aire Uni Tobler après l'achèvement de l'aire von Roll – 5000 m ² SUP font encore défaut. |
| Développements futurs | Travaux imminents de remise en état du bâtiment de chimie de la Freiestrasse 3, augmentation qualitative et quantitative du besoin en locaux pour les sciences naturelles |
| Réserves stratégiques | Densification du site par des constructions de remplacement et des agrandissements |
| Affectations possibles dans les bâtiments de la Hochschulstrasse 6 et de la Mittelstrasse 43 | Utilisation des locaux de la Mittelstrasse 43, qui se trouvent à faible distance à pied, pour compléter la concentration des instituts de la Faculté des Lettres sur l'aire l'Uni Tobler, restitution d'autres objets loués possible |

Pôle Vordere Länggasse et aire d'Engelhalde

| | |
|---------------------------------|---|
| Affectation(s) | Services centraux à la Hochschulstrasse 4 et à la Gesellschaftsstrasse 6, sciences exactes à la Sidlerstrasse 5, sciences économiques, sciences sociales et droit à l'UniS et sur l'aire d'Engelhalde, instituts divers à la Hallerstrasse 5, 8/10 et 12, sciences sportives à l'Alpeneggstrasse 22 |
| Projets en cours | Aucun |
| Développements futurs envisagés | Croissance dans le domaine des sciences économiques, sociales et en droit, croissance qualitative et quantitative dans le domaine des sciences exactes, développement de l'administration centrale |
| Réserves stratégiques | Agrandissement pour les sciences exactes, densification des constructions/extension de l'aire d'Engelhalde |

Affectations possibles dans les bâtiments de la Hochschulstrasse 6 et de la Mittelstrasse 43

Regroupement des services centraux à la Hochschulstrasse 6, couverture des besoins en surface pour les sciences économiques et sociales à la Mittelstrasse 43, réaffectation des études de gestion et du droit dans le bâtiment principal de l'Uni et réaffectation des sciences exactes à la Gesellschaftsstrasse 2/6

Pôle Hôpital de l'Île

| | |
|--|---|
| Affectation(s) | Faculté de médecine |
| Projets en cours | Planification de la première étape Hôpital de l'Île nord, construction d'un nouveau bâtiment pour l'Institut de médecine légale et le Département de recherche clinique |
| Développements futurs envisagés | Un plan directeur pour le développement à long terme de ce pôle pour l'hôpital et la médecine clinique est en cours de réalisation. |
| Réserves stratégiques | Étapes ultérieures d'aménagement de l'Hôpital de l'Île nord pour les besoins de la Faculté de médecine, en particulier dans le domaine de la recherche clinique |
| Affectations possibles dans les bâtiments de la Hochschulstrasse 6 et de la Mittelstrasse 43 | Hébergement des Instituts de médecine sociale et préventive et de l'Éducation Médicale à la Mittelstrasse 43, restitution des locaux actuels |

4.3.2 Potentiel des immeubles des CFF dans le cadre de la Stratégie 3012

Leur surface utile principale d'environ 16 500 m² et leur situation confèrent aux deux bâtiments un potentiel de développement durable pour l'Université.

- Hochschulstrasse 6
Le bâtiment est situé aux abords des principaux bâtiments du pôle « Vordere Länggasse », avec d'un côté le bâtiment principal de l'Université et de l'autre le bâtiment des sciences exactes et le bâtiment UniS qui abrite la Faculté de droit. C'est une occasion exceptionnelle de compléter et de renforcer le pôle en question.
- Mittelstrasse 43
L'aire Uni Tobler et toutes les autres aires universitaires, y compris celles de l'Uni Engehalden et de l'Hôpital de l'Île, sont accessibles en quelques minutes à pied. Le bâtiment est, par la qualité de son emplacement, particulièrement approprié à diverses utilisations universitaires et vient compléter les deux pôles auxquels sont rattachés les sites susmentionnés.

5 UTILISATION DES LOCAUX

5.1 Objectifs

Les objectifs suivants ont servi de critères pour déterminer si les locaux des deux bâtiments des CFF conviennent aux diverses unités de l'Université :

- Limitation des travaux
Les travaux sur la structure porteuse des bâtiments anciens étant onéreux, il faut faire en sorte de les limiter au strict nécessaire. L'architecture des deux immeubles est typique des bâtiments administratifs, tout comme la structure de leurs locaux. Des changements d'affectation radicaux présenteraient donc un rapport coût/utilité disproportionné.
- Regroupements
Il y a lieu de regrouper des locaux d'utilisation similaire afin de créer le maximum de synergies au niveau des infrastructures également.
- Utilisation optimale des surfaces

La configuration des locaux des deux bâtiments doit permettre d'installer le plus d'unités possibles sur les surfaces disponibles.

– Résolution des problèmes de locaux

Il convient de hiérarchiser les problèmes de place dans les domaines la formation (salles de groupe et de séminaire, places d'étude) et de la recherche (notamment solutions à court terme pour les unités des sciences naturelles).

– Constitution de réserves

Les espaces d'utilisation flexible permettront de constituer des réserves dans la perspective des développements futurs.

– Gestion des locaux actuels

Il faudra pouvoir abandonner le plus grand nombre possible de locaux de petite dimension dispersés sur différents sites.

5.2 Plan d'utilisation des locaux

Le plan d'utilisation des deux bâtiments est étroitement lié à la planification de l'affectation future de l'aire Unitobler, sur laquelle une surface utile principale d'environ 4000 m² sera libérée en 2013, après l'achèvement du nouveau bâtiment sur l'aire von Roll.

5.2.1 Hochschulstrasse 6

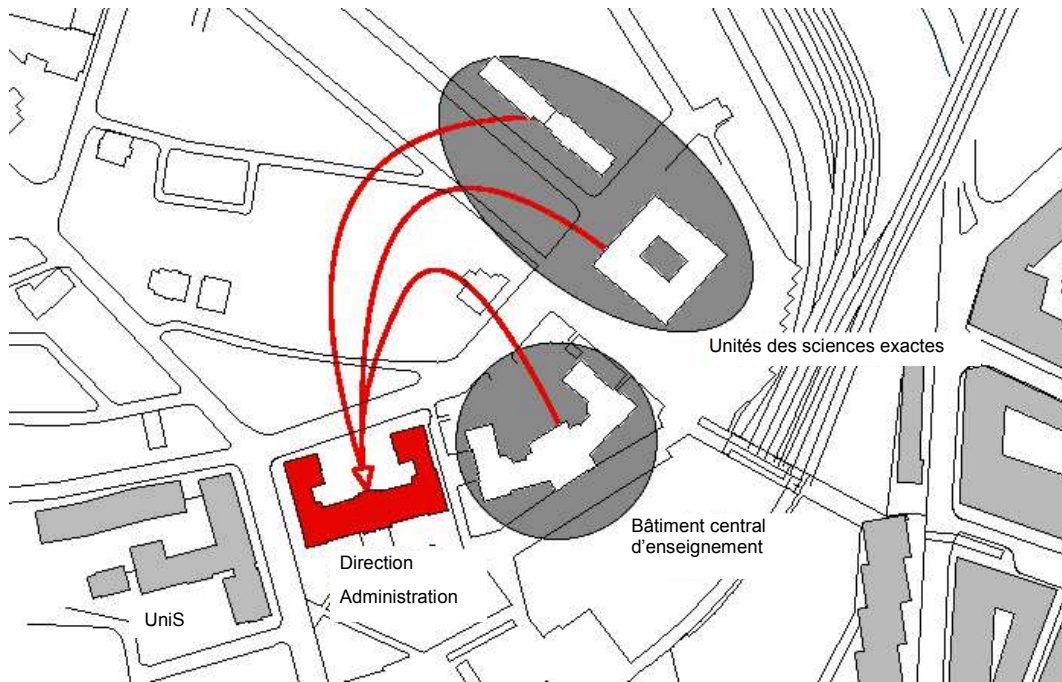
Il est prévu de regrouper les services centraux de l'Université dans le bâtiment de la Hochschulstrasse 6, soit la Direction, le Secrétariat général, le Rectorat, le Centre de recherche, la Direction de l'administration, la Direction de la bibliothèque universitaire, l'imprimerie centrale et les ateliers centraux.

A l'exception des ateliers centraux, ces services ont besoin uniquement de bureaux, qui peuvent être facilement installés et aménagés dans ce type de bâtiment, sans grands travaux de transformation.

Le regroupement de tous les services centraux sur un seul site permet des synergies au niveau de l'exploitation et des locaux. Ce changement apporte un autre avantage non négligeable : certaines surfaces du bâtiment principal de l'Université et de l'immeuble de la Gesellschaftstrasse 2/6 idéalement situés, peuvent ainsi être libérées et utilisées pour la formation et la recherche en sciences naturelles, ainsi que pour résoudre les principaux problèmes de locaux.

– Bâtiment principal de l'Université, Hochschulstrasse 4

Dans le bâtiment principal, l'ensemble du rez-de-chaussée est toujours occupé par des unités administratives qu'il n'était pas prévu d'y héberger initialement. Le déménagement de ces unités permettra de rétablir l'affectation première de cet immeuble, soit un lieu de formation central faisant office de bâtiment d'accueil et de vitrine de l'Université.



– Gesellschaftsstrasse 6

Les unités des sciences exactes et leurs groupes de recherche, en plein essor, sont depuis longtemps confrontés à des problèmes de locaux dans le bâtiment principal de la Sidlerstrasse 5, la place pour les unités de recherche faisant cruellement défaut. Après le déménagement des unités non expérimentales des sciences exactes dans le bâtiment de la Gesellschaftstrasse 2/6 et de l'imprimerie centrale dans l'immeuble situé à la Hochschulstrasse 6, des laboratoires d'essais supplémentaires pourront être installés à la Sidlerstrasse 5.

Les quelque 1000 m² du bâtiment de la Hochschulstrasse 6 et les 500 m² de celui de la Hochschulstrasse 4 permettront de disposer de la souplesse nécessaire à la gestion des locaux du pôle Vordere Länggasse.

5.2.2 Mittelstrasse 43

Il est prévu que l'immeuble de la Mittelstrasse 43 serve de bâtiment polyvalent pour des instituts et soit en mesure d'accueillir différentes unités non expérimentales. Les locaux d'utilisation semblable seront regroupés autant que possible afin d'exploiter au maximum les synergies.

Les regroupements suivants sont prioritaires :

- Instituts d'étude de l'art
Les instituts d'étude de l'art sont répartis sur plusieurs sites de la ville de Berne. Leur regroupement permettrait donc des synergies très efficaces au niveau de l'exploitation et des locaux.
- Développement durable, environnement et société
L'Université de Berne se profile dans le domaine de l'environnement et du développement durable. Il est prévu de regrouper les unités de ce domaine sur le site de la Mittelstrasse 43, excepté les groupes de recherche expérimentale, qui resteront dans les locaux des unités des sciences exactes. Cette solution permettra aussi de résoudre les importants problèmes de locaux de l'Institut de géographie.

– Médecine non clinique

C'est avant tout pour des raisons financières que deux instituts de la Faculté de médecine, l'Institut de l'Education Médicale et l'Institut de médecine sociale et préventive, seront regroupés. En effet, leurs locaux ne répondent qu'en partie à leurs besoins et les frais de location sont relativement élevés. Mais ce changement créera également des synergies au niveau des locaux (bibliothèque, places d'étude).

En outre, quelques petits travaux permettront d'aménager un ensemble de salles de séminaire. Par ailleurs, il sera en principe possible d'aménager une bibliothèque commune en procédant à des transformations plus importantes.

5.2.3 Conclusion

Le plan d'utilisation des deux bâtiments permet d'optimiser la gestion des unités des sciences humaines, des sciences économiques et de droit, grâce à la concentration des sites et au regroupement rationnel des unités. L'utilisation des locaux libérés résoudra en partie les problèmes de place des unités de la Faculté des sciences naturelles. Les économies de loyer pour le compte de fonctionnement se monteront à environ 2,3 millions de francs par an.

Les changements prévus auront les incidences suivantes en termes de surfaces :

| | Surface utile principale [m ²] |
|---|--|
| Hochschulstrasse 6 | 6 400 |
| Mittelstrasse 43 | 10 100 |
| Total des nouvelles surfaces | 16 500 |
| – objets qui ne seront plus loués | – 8 900 |
| – objet qui sera vendu | – 500 |
| Augmentation effective | 7 100 |
| - part pour les besoins en surfaces cumulés, et pour l'augmentation des besoins prévus d'ici à 2017 | 4 900 |
| - part des surfaces en réserve servant à de multiples usages | 2 200 |

6 CHANCES ET RISQUES

| | Chances | Risques |
|---------------|--|--|
| Société | <ul style="list-style-type: none">– souplesse en cas de variation des besoins en locaux à court terme– augmentation de la surface disponible par l'acquisition de grands bâtiments proches de l'Université– bonnes conditions d'enseignement et de recherche– renforcement de l'image de l'Université | <ul style="list-style-type: none">– charges en matière de conservation des monuments historiques |
| Economie | <ul style="list-style-type: none">– économies découlant de l'optimisation de l'exploitation– diminution des charges du compte de fonctionnement consécutive à l'abandon de locaux en location | <ul style="list-style-type: none">– augmentation des investissements à moyen terme |
| Environnement | <ul style="list-style-type: none">– emplacements proches de la gare et bien desservis par les transports publics– réduction des distances à parcourir par les étudiants, moins de déplacements d'un site à l'autre– bâtiments existants pouvant être utilisés | <ul style="list-style-type: none">– charges pour l'amélioration de la sécurité sismique |

7 RESPECT DES PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT DE LA GESTION IMMOBILIÈRE

L'achat des deux immeubles respecte les principes stratégiques de développement de gestion immobilière indiqués dans l'ACE 1885/2006.

Dans ce contexte, les aspects suivants sont prioritaires :

Société

Toutes les facultés disposent de la plupart des locaux dont elles ont besoin, excepté la Faculté des sciences naturelles, dont les problèmes seront atténués dans un premier temps. De plus, les deux sites sont très bien desservis par les transports publics. La flexibilité d'affectation des locaux et la situation des immeubles à proximité des autres sites de l'Université permettent une grande souplesse en matière de gestion des locaux à l'échelle de l'institution.

Economie

L'investissement concerne les pôles définis dans la stratégie de développement de l'espace bâti de l'Université et permet d'exploiter entièrement leur potentiel. Les contrats de bail des surfaces qui ne seront plus utilisées seront résiliés, et des immeubles pourront être vendus ou loués.

Environnement

Il y aura moins de déplacements, les sites étant bien desservis. De plus, l'Université acquiert 16 500 m² de surface utile principale et fait en sorte de ménager presque entièrement les ressources tout en regroupant de nombreuses unités. Les synergies permettront une utilisation plus rationnelle des surfaces. En outre, le bâtiment de la Mittelstrasse 43 sera transformé pour satisfaire au standard MINERGIE et améliorer ainsi l'efficacité énergétique.

8 ALTERNATIVES

Les besoins en locaux de l'Université sont avérés et ils pourraient être couverts à long terme avec de nouveaux bâtiments. Deux emplacements sont prévus à cet effet, soit les aires von Roll (2^e étape) et Bühlplatz/Müesmatt, mais un plan de quartier devrait être élaboré et approuvé au préalable. Au niveau stratégique, la seconde aire est prévue pour un développement des unités des sciences naturelles. Il conviendrait également d'étudier une densification du site bâti de l'aire Engehalden pour les unités des sciences économiques, mais cette possibilité ne serait envisageable qu'à long terme, étant donné la longueur des procédures. Une solution transitoire consisterait à louer des locaux à Berne pour faire face à l'augmentation des besoins et, dans ce cas, les contrats de bail actuels seraient prolongés.

Dans la mesure où la situation financière du canton ne permet pas à moyen terme de réaliser des investissements, ni d'inscrire de loyers supplémentaires au compte de fonctionnement, l'Université se verrait contrainte de réduire ses prestations pour éviter une augmentation supplémentaire des besoins en locaux.

9 CALENDRIER

Avec l'approbation de la présente demande de crédit, les contrats de vente entrent en vigueur, et le transfert des profits et risques au canton de Berne est fixé au 31 décembre 2014. La durée des travaux de transformation du bâtiment de la Hochschulstrasse 6 est estimée à un an, ceux de l'immeuble de la Mittelstrasse 43 à deux ans. Le déménagement des unités dans le bâtiment de la Hochschulstrasse pourrait avoir lieu au plus tôt à la fin de l'année 2016.

10 EFFETS EN TERMES DE FINANCES ET DE PERSONNEL

10.1 Options de paiement, vue d'ensemble des coûts et contributions de tiers

Manières d'effectuer le paiement

Les contrats de vente prévoient le versement d'un acompte de 20 pour cent du prix d'achat après l'entrée en vigueur de l'arrêté ci-joint, et le paiement du solde lors du transfert des profits et risques, fin 2014. Ces contrats indiquent aussi que le canton peut choisir d'acquitter la somme totale après l'entrée en vigueur de l'arrêté, et ce pour un prix d'achat total de 61,9 millions de francs. Le Conseil-exécutif rejette cette seconde solution, qui engendrerait des intérêts passifs sur une longue période sans avantage économique en contrepartie, et que le versement en deux tranches échelonnées est financièrement plus avantageux. Un financement de l'achat des deux bâtiments avec les ressources du Fonds de couverture des pics d'investissement (cf. point 10.2 ci-après) permettrait d'utiliser les excédents de l'exercice 2010 pour procéder à l'investissement.

Vue d'ensemble des coûts

Prix calculés sur la base de l'indice national des prix à la consommation de novembre 2010, soit 104,2 points.

Prix :

- | | |
|----------------------|------------------|
| – Hochschulstrasse 6 | CHF 30 500 000.– |
| – Mittelstrasse 43 | CHF 33 000 000.– |

Montant déterminant pour l'autorisation
de dépenses selon les art. 141 ss OFP

CHF 63 500 000.–

Il s'agit de dépenses nouvelles au sens de l'article 48, alinéa 2, lettre a LFP, qui sont en outre uniques selon l'article 46 de la même loi.

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

Contributions de tiers

Comme les immeubles sont destinés à l'Université, la législation sur l'aide aux universités permet au canton de demander des subventions fédérales pour financer l'achat des bâtiments et les travaux de transformation. Le canton peut solliciter l'aide de la Confédération pour l'acquisition de bâtiments, terrain non compris, et pour les frais de transformation déterminants, que la Confédération couvre à hauteur de 30 pour cent au maximum. Pour déposer la demande, il doit pouvoir chiffrer les coûts de manière fiable (prix d'achat et coût des travaux), sur la base des plans de transformation.

10.2 Nature du crédit et financement par le Fonds d'investissement

Il s'agit d'un crédit d'objet et d'un crédit d'engagement pluriannuel au sens de l'article 50, alinéa 3 LFP destiné à l'achat des bâtiments, relayé par les paiements indiqués au chiffre 4 du projet d'arrêté. Un montant de 12,7 millions de francs pour cette affaire figure dans les dépenses prévues au budget 2011, mais la planification financière 2012-2014 de la TTE ne prévoit qu'une petite partie des coûts. Ces dépenses entraîneront probablement un dépassement du solde des investissements nets l'année où, après l'inscription du changement de propriétaire dans le registre foncier, elles seront comptabilisées dans le compte des investissements.

L'achat des deux bâtiments est un projet important, une charge extraordinaire dans le compte des investissements. Comme le frein à l'endettement empêche de financer l'achat des bâtiments par le budget ordinaire des investissements, un financement par les avoirs du Fonds d'investissement est proposé, sur la base de l'article 1, alinéa 2, lettre b de la loi sur le Fonds d'investissement (LFI). L'article 3 de cette loi prévoit que le Grand Conseil a la compétence exclusive de décider de l'utilisation des avoirs du Fonds. Dans la mesure où cela est possible et nécessaire, les excédents de l'exercice 2010 doivent pouvoir être utilisés pour financer l'achat par les avoirs du Fonds. L'arrêté ci-joint prévoit donc que, en fonction des excédents de l'exercice 2010, ceux-ci viendront alimenter ce Fonds, si les conditions énoncées à l'article 2 LFI sont remplies. La somme transférée ne pourra cependant dépasser le prix d'achat des deux bâtiments. La décision formelle d'alimenter ainsi le Fonds d'investissement sera prise par le Grand Conseil lors de la session de juin 2010, dans le cadre de l'approbation de la clôture des comptes annuels.

S'il n'est pas possible d'alimenter ainsi le Fonds, ou que seule une partie de la somme puisse être transférée, il est prévu de financer l'achat par les avoirs actuels du Fonds, dans la mesure où c'est nécessaire.

10.3 Coûts induits et planification financière

La rénovation et la transformation des deux bâtiments engendreront des coûts induits d'environ 73 millions de francs, selon les estimations actuelles. Des indications plus précises seront présentées au Grand Conseil lors de la demande de crédit d'exécution. Par ailleurs, les coûts totaux (achat et travaux) ne dépassent pas les coûts standard, ni le plafond qui a été fixé sur la base de ces derniers pour les coûts d'utilisation des locaux.

Des unités de l'Université installées dans des bâtiments cantonaux déménageront dans les immeubles des CFF, libérant ainsi de la place pour d'autres unités. Les éventuels travaux de transformation de ces bâtiments cantonaux occasionneront d'autres coûts induits, qui ne peuvent pas être chiffrés actuellement, mais qui figureront plus précisément dans la demande de crédit d'exécution.

10.4 Economies et revenus induits

La mise en œuvre du présent plan d'utilisation permettrait des économies de loyer de l'ordre de 2,3 millions de francs par année. De plus, il est possible de vendre un bien-fonds dont la valeur figurant dans la comptabilité analytique d'exploitation au 31 décembre 2010 s'élève à environ un million de francs. Une estimation de sa valeur vénale doit être effectuée dans le cadre de la prochaine planification et permettre d'évaluer le produit de la vente.

10.5 Effets en termes de personnel

Aucun effet n'est attendu à ce niveau.

11 PROPOSITION

Pour les raisons exposées ci-dessus, nous proposons l'approbation du projet d'arrêté ci-joint.

12 ANNEXES

- Fiche technique des deux immeubles
- Plan de situation indiquant les pôles prévus dans la Stratégie 3012

Berne, le 11 janvier 2011

DIRECTION DES TRAVAUX
PUBLICS, DES TRANSPORTS ET
DE L'ÉNERGIE
La directrice

B. Egger-Jenzer, conseillère d'Etat

Pour de plus amples informations, veuillez contacter :

- | | | |
|--|----------------------|--------------------|
| - L'architecte cantonal | Giorgio Macchi | Tél. 031 633 34 12 |
| - La cheffe de la section Gestion du portfolio (OIC) | Doris Haldner | Tél. 031 633 34 80 |
| - La cheffe de projet, section Gestion du portfolio | Karoline Leuenberger | Tél. 031 633 34 71 |

Annexes au dossier de la Commission des finances du Grand Conseil (en allemand) :

-
- Contrats de vente des bâtiments de la Hochschulstrasse 6 et de la Mittelstrasse 43
 - Liste indiquant les objets qui ne seront plus loués et celui qui sera vendu
 - Vue d'ensemble des emplacements prévus pour les facultés

- ACE du 26 janvier 2011 : Berne, Hochschulstrasse 6 et Mittelstrasse 43, achat de deux immeubles administratifs, taxe de réservation, crédit d'engagement pluriannuel pour un engagement conditionnel