

## **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 ; acquisition du terrain et du bâtiment de la Murtenstrasse 32 dans le cadre du projet de nouveau bâtiment à la Murtenstrasse 20-30 Crédit d'engagement annuel**

---

## **1 RÉSUMÉ**

Le canton prévoit de construire un nouveau bâtiment à la Murtenstrasse 20-30 à Berne pour l'Institut de médecine légale (IML) et le Département de recherche clinique (DKF) de l'Université de Berne, un projet pour lequel il sera maître d'ouvrage. Le Grand Conseil a approuvé l'acquisition des immeubles (terrains et bâtiments) situés à la Murtenstrasse 24/24A et 26 (AGC N° 1830 du 19 janvier 2009) ainsi que le crédit d'étude (AGC N° 0333 du 1<sup>er</sup> juin 2010) nécessaires à cet effet. Le canton a en outre acheté les immeubles de la Murtenstrasse N°s 30 et 34A.

Le crédit demandé doit aussi permettre d'acquérir le terrain et le bâtiment privés situés dans le périmètre du projet à la Murtenstrasse 32, feuillet N° 3281 du registre foncier de Berne, arrondissement III, pour le prix de 1 300 000 francs. Il est prévu de démolir le bâtiment avant de commencer les travaux afin d'optimiser le volume du nouveau bâtiment, et le terrain servira aussi d'accès au chantier.

## **2 BASES LÉGALES**

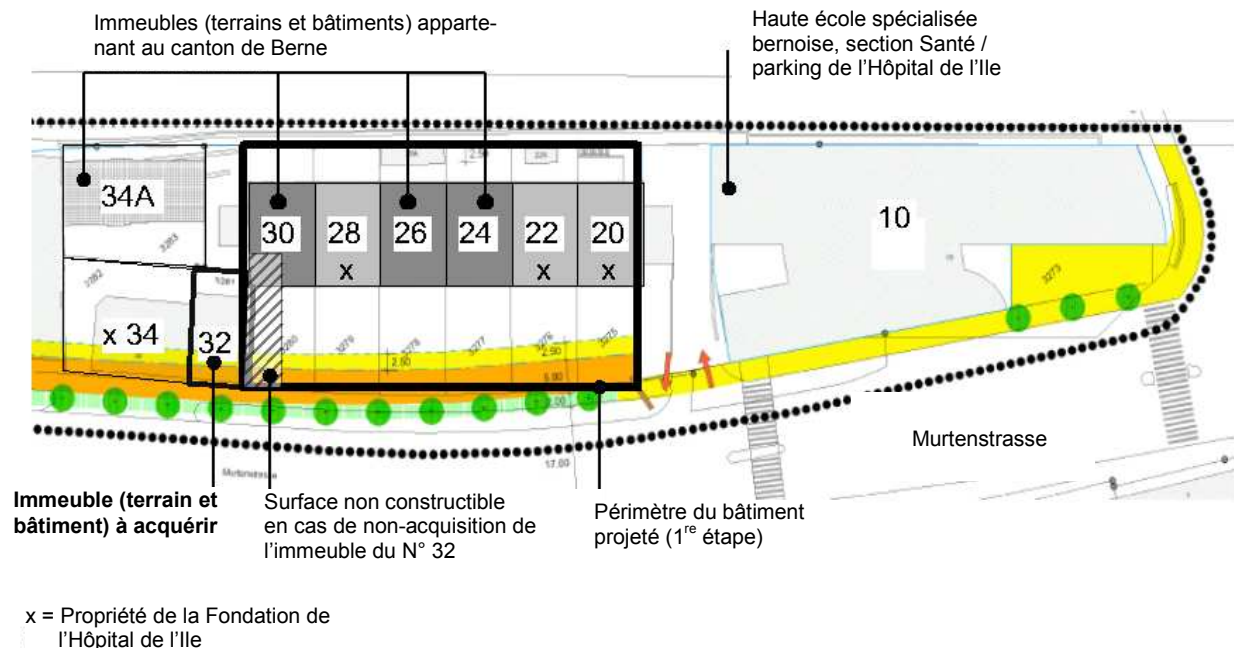
- Loi du 26 mars 2002 sur le pilotage des finances et des prestations (LFP ; RSB 620.0), articles 42 ss
- Ordonnance du 3 décembre 2003 sur le pilotage des finances et des prestations (OFP ; RSB 621.1), articles 136 ss
- Ordonnance du 18 octobre 1995 sur l'organisation et les tâches de la Direction des travaux publics, des transports et de l'énergie (OO TTE ; RSB 152.221.191), article 14

## **3 DESCRIPTION DE L'AFFAIRE**

### **3.1 Situation**

L'urgence des besoins en locaux de l'IML et du DKF se fait sentir depuis longtemps, un problème que la construction d'un nouveau bâtiment à la Murtenstrasse 20-30 doit résoudre.

## Site de la Murtenstrasse 20-34A



Le canton a acquis les immeubles de la Murtenstrasse 24/24A en se fondant sur les arrêtés du Grand Conseil du 19 janvier 2009 (crédit d'achat, AGC 1830/2009) et du 1<sup>er</sup> juin 2010 (crédit d'étude, AGC 0333/2010). Les travaux d'étude se déroulent selon le calendrier.

Le canton est également propriétaire des immeubles sis à la Murtenstrasse 30 et 34A. Le projet prévoit d'acquérir les maisons locatives de la Murtenstrasse 20, 22 et 28 situées dans une rangée, qui sont propriété de la Fondation de l'Hôpital de l'Île, et la demande de crédit correspondante sera présentée au Grand Conseil en 2013, probablement dans le cadre de la demande de crédit de réalisation.

La possibilité s'offre également d'acheter le terrain et le bâtiment de la Murtenstrasse 32, acquisition qui a été intégrée au projet car elle permet d'optimiser notablement le volume du nouveau bâtiment grâce à l'utilisation d'une parcelle voisine. Celle-ci pourra aussi servir d'accès au chantier.

### 3.2 Description du terrain et du bâtiment à acquérir

Une maison locative se trouve sur la parcelle N° 3281 dont l'acquisition est proposée. Alors que les autres bâtiments situés dans le périmètre du projet sont tous en très mauvais état et certains inoccupés, cette maison est un objet rentable, en assez bon état, et tous les appartements sont loués.

Situés à deux pas de l'Hôpital de l'Île, les appartements comptent pour la plupart une ou deux pièces et, de ce fait, sont très prisés notamment des employés de l'hôpital. A priori, ces logements pourraient encore être loués même avec un grand chantier à proximité.

Le prix d'achat tient compte du bon état du bâtiment et de la valeur de ce dernier sur le marché du logement, le prix du terrain étant plus élevé qu'à la Murtenstrasse 20-34A. L'Office des immeubles et des constructions et la section Evaluation officielle de l'Intendance cantonale des impôts ont estimé le montant, qui correspond au prix du marché pour un objet situé à cet endroit. Bien que le bâtiment soit voué à la démolition, l'aménagement du chantier et le volume du nouveau bâtiment pourront être optimisés, permettant ainsi des économies d'environ 1,21 million de francs.

Après déduction des frais économisés, le coût net ne sera donc que de 90 000 francs, ou d'environ 550 francs par mètre carré de terrain. De plus, les contrats de location devraient générer au moins 100 000 francs de recettes d'ici à la démolition du bâtiment, prévue pour 2013.

### 3.3 Contrat de vente

Le contrat de vente a été signé le 13 décembre 2010 sous réserve de l'approbation de l'organe compétent en matière financière. Initialement, il était prévu de soumettre le crédit correspondant au Grand Conseil lors de la session de juin 2011, mais entre-temps la Direction des travaux publics, des transports et de l'énergie a examiné la possibilité d'acquérir une parcelle voisine, d'où le renvoi de l'affaire à la session de septembre 2011. Cette parcelle n'étant toutefois pas indispensable, l'idée de l'acheter a été abandonnée.

Le transfert des pertes et profits relatif à l'immeuble de la Murtenstrasse 32 a été ajourné au 1<sup>er</sup> octobre 2011 par l'avenant du 26 avril 2011 au contrat de vente.

## 4 CHANCES ET RISQUES

	Chances	Risques
Société	<ul style="list-style-type: none"> <li>– acquisition de terrains situés à un endroit stratégique</li> <li>– bonnes conditions d'enseignement et de recherche pour l'Université</li> </ul>	
Economie	<ul style="list-style-type: none"> <li>– grandes économies au niveau du chantier</li> <li>– recettes des loyers pendant deux ans à deux ans et demi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– renvoi du début des travaux en raison de la prolongation des contrats de bail</li> </ul>
Environnement	<ul style="list-style-type: none"> <li>– bon emplacement à proximité de la gare bien desservi par les transports publics</li> </ul>	

## 5 RESPECT DES PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT DE LA GESTION IMMOBILIÈRE

L'acquisition prévue respecte les principes stratégiques de gestion immobilière du canton fixés par l'ACE N° 1885/2006.

### Société

L'Institut de médecine légale et le Département de recherche clinique disposeront des locaux nécessaires et le site de la nouvelle construction, idéal, pourra être exploité encore mieux grâce à l'acquisition de la parcelle de la Murtenstrasse 32.

### Economie

L'acquisition de cette parcelle se traduira par de substantielles économies au niveau du chantier et le bâtiment générera des recettes de loyers durant deux ans à deux ans et demi.

## Environnement

La desserte du site par les transports publics est excellente aujourd'hui déjà, et l'optimisation du volume du nouveau bâtiment permettra de créer une surface au plancher supplémentaire d'environ 500 m<sup>2</sup>. Le nouveau bâtiment répondra aux normes du label Minergie-P-Eco Standard.

## **6 CONSÉQUENCES EN CAS D'ABANDON DU PROJET, ALTERNATIVES**

Si le canton n'acquiert pas le terrain et le bâtiment en question, le périmètre du nouveau bâtiment devra être adapté à ce dernier pour que les distances légales soient respectées. Il faudra renoncer à une surface au plancher supplémentaire de 500 m<sup>2</sup>, à l'aménagement d'un chantier fonctionnel et aux économies que celui-ci permettrait.

Il n'existe pas d'alternative. L'achat de l'immeuble ne doit pas être renvoyé, celui-ci pouvant ultérieurement ne plus être en vente ou avoir été vendu.

## **7 CALENDRIER**

Délais de la première étape :

Concours portant sur les études et la réalisation et choix d'une entreprise totale	d'ici à mars 2013
Soumission du projet de crédit d'exécution au Grand Conseil	septembre 2013
Procédure d'approbation du permis de construire	d'ici au printemps 2014
Planification des travaux	à partir du printemps 2014
Démolition des bâtiments	printemps 2014
Travaux et déménagement	d'ici à fin 2017 environ

## **8 RÉPERCUSSIONS EN MATIÈRE DE FINANCES ET DE PERSONNEL**

### **8.1 Coûts et financement**

<b>Coûts totaux</b>	<b>CHF 1 300 000.–</b>
<b>Crédit à approuver</b>	<b>CHF 1 300 000.–</b>

L'avenant du 26 avril 2011 au contrat de vente prévoit que la somme correspondant au prix de vente soit versée le 5 octobre 2011, et la date du transfert des pertes et profits au canton de Berne est fixée au 1<sup>er</sup> octobre 2011.

Les dépenses, uniques et nouvelles au sens des articles 46 et 48, alinéa 2, lettre a LFP, relèvent de la compétence exclusive du Grand Conseil.

Au sens de l'article 50, alinéa 2 LFP, il s'agit d'un crédit d'engagement annuel, inscrit au budget 2011 de la Direction des travaux publics, des transports et de l'énergie, qui est relayé par un versement unique fixé au 5 octobre 2011.

## **8.2 Coûts et revenus induits, répercussions en termes de personnel**

### Frais d'entretien

La démolition du bâtiment est prévue pour fin 2013 au plus tôt, et d'ici là les logements continueront à être loués. Le bâtiment étant en bon état, les frais d'entretien seront peu élevés.

### Recettes des loyers

Les recettes des loyers étant aujourd'hui de l'ordre de 66 000 francs par année, le revenu ainsi généré sera d'environ 130 000 à 160 000 francs d'ici à la démolition du bâtiment si tous les logements trouvent preneur.

L'achat du terrain et du bâtiment n'aura pas de répercussions en termes de personnel.

## **9 PROPOSITION**

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

## **10 ANNEXE**

- Projet d'arrêté

Berne, le 13 mai 2011

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

B. Egger-Jenzer, conseillère d'Etat

Pour de plus amples informations, vous pouvez 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 (OIC) | Karoline Leuenberger | tél. 031 633 34 71 |

Annexes au dossier de la Commission des finances du Grand Conseil

---

- Contrat de vente du 13 décembre 2010 et avenant du 26 avril 2011 (en allemand)