



Esplanade Nord I

Bureaux pour le Département des affaires sociales / crédit d'engagement / remaniement parcellaire, réaffectation et octroi d'un droit de superficie avec vente du bâtiment sis rue Alexander-Schöni 18

Esplanade Nord I

Situation et contexte



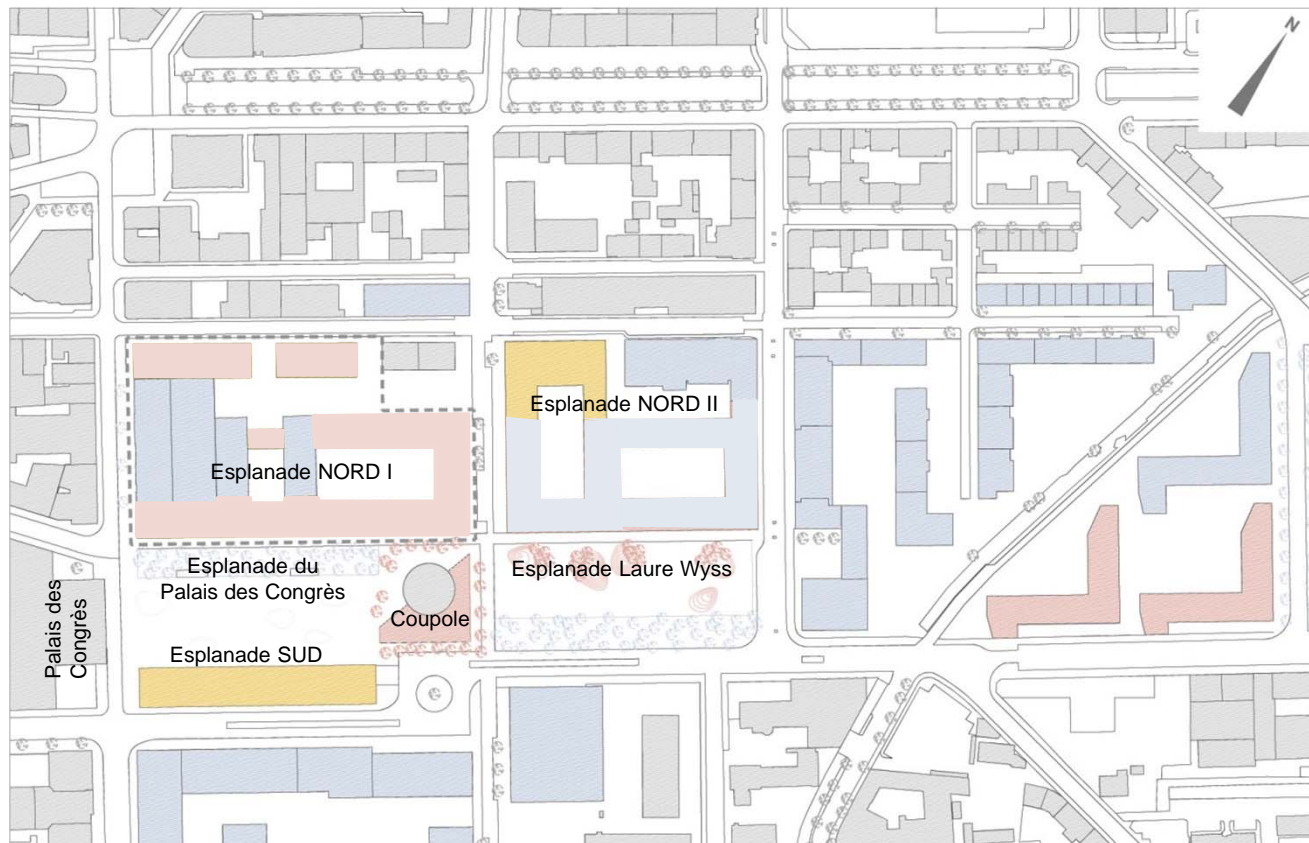
Esplanade Nord I

Situation et contexte



Esplanade Nord I

Situation et contexte

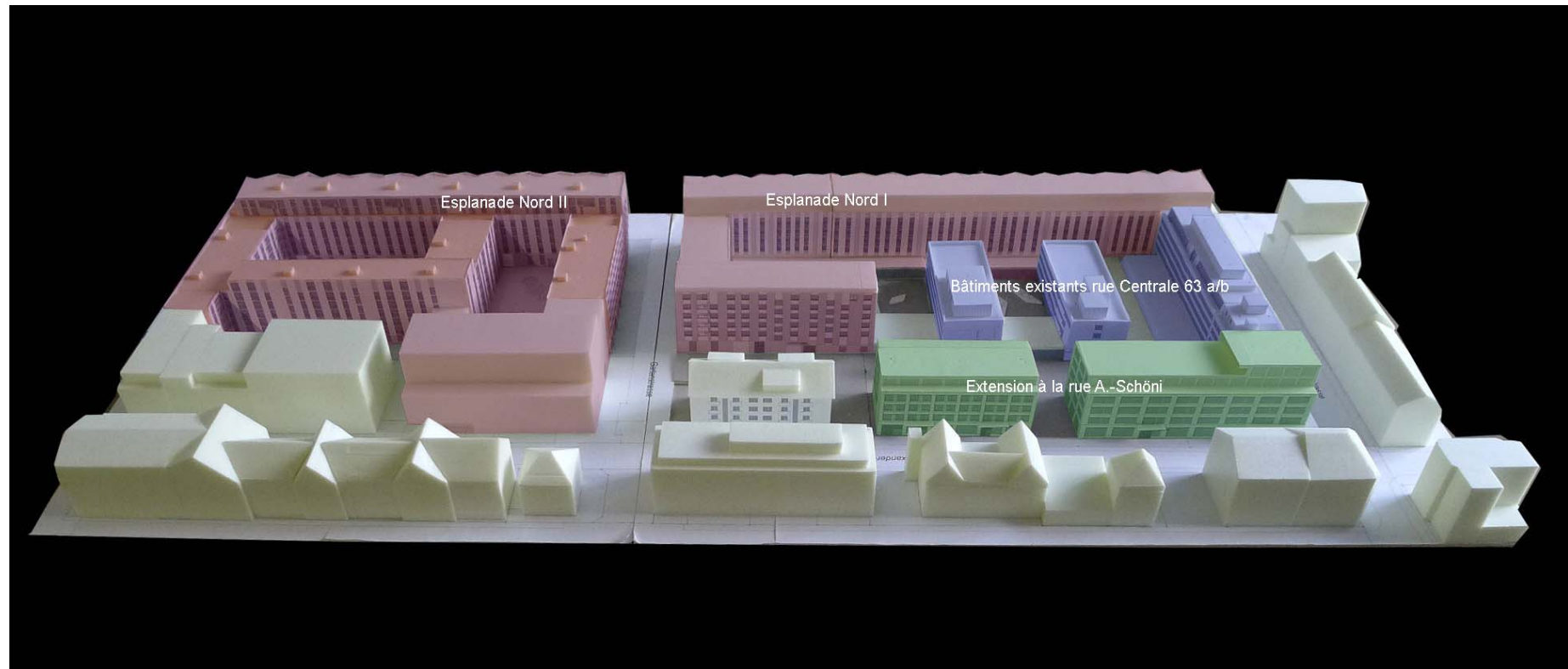


L'ancienne aire de l'usine à gaz est en pleine mutation...

- Projets de construction réalisés depuis 2000 (en bleu)
- Projets planifiés ou en cours de réalisation (en rouge)
- Futurs projets de développement (en jaune)

Esplanade Nord I

Projet d'Alpine Finanz Immobilien AG



Esplanade Nord I

centre
esplanade
biel · bienne

Projet d'Alpine Finanz Immobilien AG



Esplanade Nord I

Nouveau site pour le Département des affaires sociales

- Emplacement **central et bien desservi**: de nombreuses organisations actives dans l'aide sociale sont à proximité, voire dans le bâtiment «Esplanade» lui-même (AI, ORP, APEA, conseil en matière d'addiction,...)
- **Rassemblement de tous les services du DAS sous un même toit**: cela améliore l'efficacité des processus internes et évite à la clientèle de faire de pénibles aller-retour entre les différents sites.
- **Suppression des lacunes en matière de sécurité**: les exigences en matière de construction et d'assurance sont respectées, notamment pour ce qui est des chemins de fuite et des espaces où les personnes circulent.
- **Davantage de place**: les nouveaux locaux, modernes, répondent aux besoins d'un département comptant quelque 160 employés et 7000 clientes et clients réguliers.

Le projet tient compte des objectifs stratégiques de la Ville: elle s'évite des transformations onéreuses dans des bâtiments qui ne sont plus adaptés et poursuit la revalorisation du centre-ville.

Esplanade Nord I

Nouveau site pour le Département des affaires sociales

Expertise en plusieurs étapes, afin de plausibiliser les besoins du DAS:

- Une entreprise externe/neutre a évalué les **besoins du département**, sur la base des facteurs suivants: espace à disposition, sécurité, protection des personnes, processus internes, flexibilité et situation centrale.
- Elle a réalisé et pris en considération des **analyses comparatives** avec d'autres communes/services sociaux.
- Elle a élaboré et évalué divers **modèles de places de travail et scénarios d'aménagement de l'espace**.
- **Les scénarios** ainsi élaborés ont permis de vérifier **la faisabilité** des aménagements envisagés dans les locaux visés.

Les aménagements dont le DAS a besoin sont plausibles, adéquats et réalisables dans le bâtiment visé.

Esplanade Nord I

Nouveau site pour le Département des affaires sociales

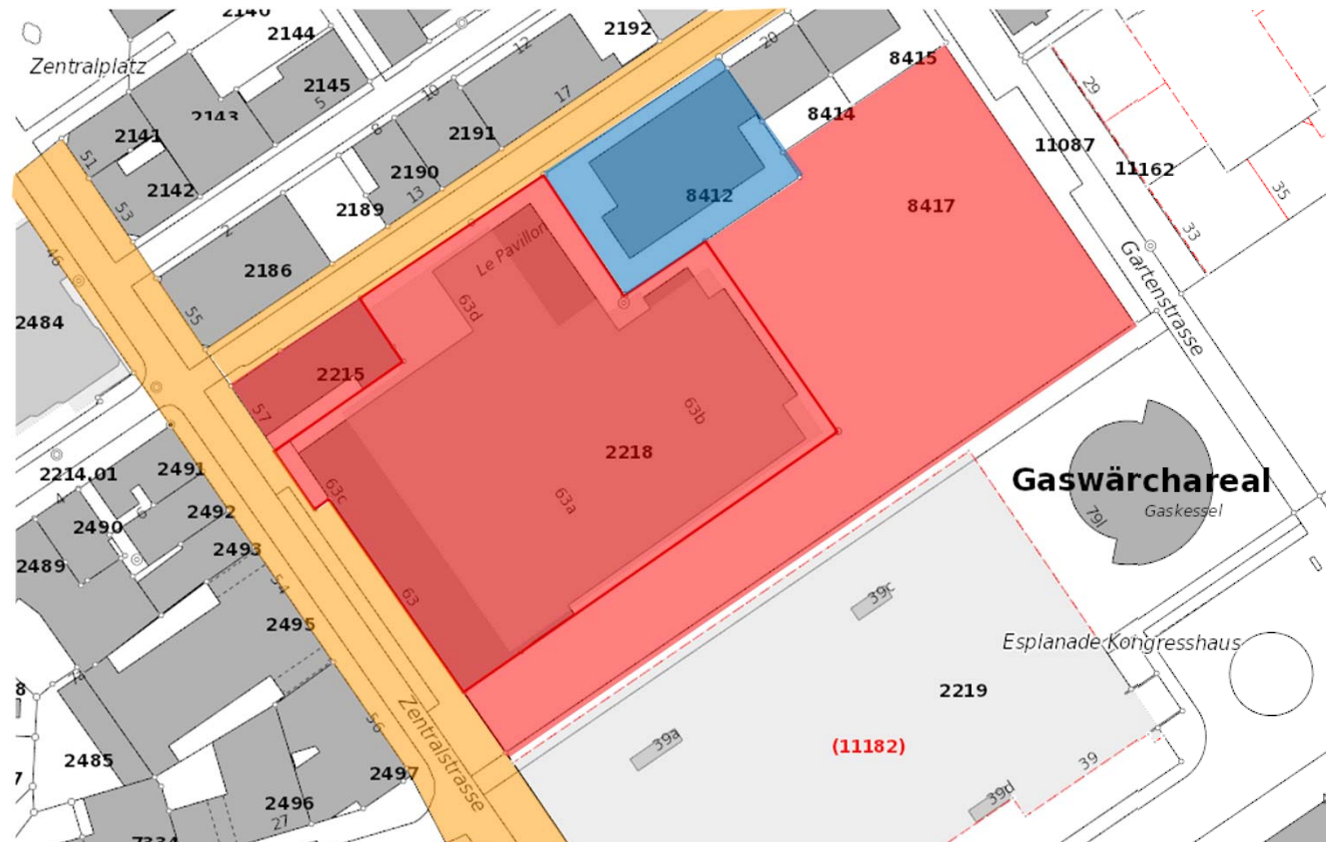
Le bail à loyer repose sur un cahier des charges (description des travaux):

- Le cahier des charges a été élaboré par une **entreprise externe/neutre**.
- Il **s'appuie sur les besoins plausibilisés** du DAS.
- Il est rédigé **indépendamment de l'objet** (neutre du point de vue du site).
- Il fait **partie intégrante du bail à loyer**.
- Vu que la bailleuse effectue les investissements, elle s'engage à **appliquer ce cahier des charges**.

Le cahier des charges (description des travaux) assure à la Ville que l'investisseuse réalise les mesures préconisées.

Esplanade Nord I

Relations de propriété



Esplanade Nord I

Remaniements parcellaires



Esplanade Nord I

Contrat de droit de superficie

Octroi d'un droit de superficie sur la parcelle RFB n° 8412:

- **Durée:** Dès son inscription au registre foncier jusqu'au 31.12.2078
- **Options de prolongation:** 2 x 20 ans
- **Valeur du terrain:** 1000 fr. par m²
- **Taux d'intérêt:** 2,75%, taux minimal jusqu'à ce que le taux de 3,5% soit atteint
- **Rente de droit de superficie:** au moins 31'597 fr. 50 par an
- **Prix d'achat du bâtiment:** 1'463'000 fr.

Esplanade Nord I

Location à l'«Esplanade»

- Location d'env. 3280 m² de bureaux aux rez-de-chaussée, 1^{er}, 2^e et 3^e étages
- env. 500 m² de surface d'archivage au sous-sol
- Bail à loyer ferme de 5 ans
- 2 véritables options de prolongation de 5 ans chacune
- Frais d'aménagement de 4'758'000 fr. pris en charge par Alpine Finanz Immobilien AG
- Loyer brut de 942'000 fr. par an, soit un total de 4'710'000 fr. pour 5 ans, plus des frais uniques de 140'000 fr. pour la planification et les solutions techniques

Esplanade Nord I

Conclusion

- Tous les services du Département des affaires sociales sont rassemblés sous un même toit.
- Le nouveau site se trouve au centre-ville et est bien desservi.
- Des organisations partenaires importantes, actives dans le domaine de l'aide sociale, se trouvent à proximité, ou ont leur locaux dans le bâtiment «Esplanade» lui-même (AI, ORP, APEA, conseil en matière d'addiction,...)
- Conclusion d'un bail à loyer ferme relatif aux nouveaux bureaux pour 5 ans, avec deux options de prolongation de 5 ans chacune
- Vente du bâtiment à la rue Alexander-Schöni 18 et octroi de la parcelle en droit de superficie aux conditions du marché