

Stratégie immobilière du canton de Berne

Rédaction

Office des immeubles et des constructions
du canton de Berne, Reiterstrasse 11, 3011 Berne,
www.agg.bve.be.ch

Mise en page/composition

Blitz & Donner, Berne

Illustrations

Couverture: site des hautes écoles von Roll (Crocì & du Fresne, Worblaufen); p. 2: centre d'entretien de Lyss (Christian Helmle, Thoune); p. 3: centre d'entretien de Loveresse (Corinne Cuendet, Clarens); p. 4: Stiftsgebäude à Berne (Christine Blaser, Berne); p. 5: complexe scolaire du Marzili (Hansueli Schärer, Berne); p. 8: Oberland bernois/Eiger, Mönch et Jungfrau, lac de Bienne (Adobe Stock); p. 10: institut et bibliothèque de la Mittelstrasse 43 (Rolf Siegenthaler, Berne); p. 13: police sanitaire de Berne (Dominique Wehrli, Dietikon); p. 14: centre d'entretien de Münsingen (Blitz & Donner, Berne); p. 16: Campus Biel/Bienne (pool Architekten, Zurich); p. 18: maison de la musique von Roll (David Willen/Giuliani Hönger, Zurich); p. 19: observatoire de Zimmerwald (Alexander Gempeler, Berne); p. 21: école de sculpture sur bois, Brienz (Sarah Michel, Brienz); p. 22: séance de travail à l'OIC (Janosch Abel, Berne)



Stratégie immobilière
du canton de Berne

Mars 2019

Préface	3
L'essentiel en bref	4
Introduction	5
Objectifs	
Champ d'application et limitations	
Situation initiale	6
Contexte	
Exigences	7
Stratégie immobilière	9
Vision	11
Mission	
Charte	12
Principes stratégiques	13
Annexe: prescriptions et outils tirés des domaines et services de l'OIC	23
Service de construction et de gestion durables des bâtiments	
Environnement et écologie	
Séparation des systèmes	
Installations techniques du bâtiment	
Service des acquisitions	
Prescriptions et outils tirés de la planification stratégique de l'immobilier	

Des bâtiments sur mesure – tout le monde y gagne

La Stratégie immobilière du canton de Berne peut être résumée ainsi. Aujourd'hui et demain, le Conseil-exécutif entend garantir la mise à disposition de bâtiments et de terrains adaptés à l'accomplissement des tâches publiques. Les temps changent, et les besoins en locaux aussi. Dès lors, le portefeuille immobilier du canton doit être adapté aux conditions en constante évolution.

Le portefeuille actuel comprend des biens d'une valeur totale de quelque cinq milliards de francs. Il est géré et développé de manière durable et orientée vers les besoins futurs. Les normes et processus qui ont fait leurs preuves doivent être consolidés car ils constituent la base d'une gestion cohérente de l'immobilier cantonal sur le long terme. La planification, la construction et l'administration constituent des tâches essentielles dans ce contexte.

Les différents éléments figurant dans le présent document servent au pilotage futur du portefeuille immobilier du canton. Les principes de durabilité, avec leurs objectifs sociaux, économiques et environnementaux, sont appliqués à toutes les phases du cycle immobilier, de l'acquisition des bâtiments à leur valorisation en passant par leur utilisation.

Le Conseil-exécutif fournit des lignes directrices et des critères concrets sous la forme de principes stratégiques permettant de prendre des décisions porteuses d'avenir dans le domaine de l'immobilier. Ces décisions ne doivent pas valoir pour une ou deux législatures seulement, mais pour les vingt à trente prochaines années, donc pour une génération. L'Office des immeubles et des constructions représente le canton en sa qualité de propriétaire et de maître d'ouvrage. En étroite collaboration avec les utilisateurs et utilisatrices du canton, il s'assure que les besoins en locaux sont couverts et que les immeubles appartenant au canton sont utilisés au mieux. A cet égard, il met tout en œuvre pour préserver la valeur des biens et garantir une valeur utilitaire élevée. La Stratégie immobilière du canton concerne toutes les parties prenantes: le Conseil-exécutif, le Grand Conseil, les Directions, les utilisateurs et utilisatrices et, au final, la population dans son ensemble.



Christoph Neuhaus, président du Conseil-exécutif
Directeur des travaux publics, des transports
et de l'énergie

Centre d'entretien
de Lyss: de l'espace
pour les véhicules
et les appareils



Centre d'entretien
de Loveresse:
construit en bois



Avec un parc immobilier d'une valeur de quelque cinq milliards de francs, le canton de Berne est un propriétaire immobilier important. Son portefeuille immobilier très hétérogène reflète la diversité des tâches cantonales.

La Stratégie immobilière sert de base à une gestion durable et active du portefeuille immobilier, permettant de réagir avec flexibilité aux évolutions. Le portefeuille est piloté sur le long terme en gardant à l'esprit la totalité du cycle de vie des biens immobiliers.

La Stratégie immobilière regroupe des règles existantes et se fonde sur les trois piliers du développement durable (société, économie et environnement). Elle définit l'orientation stratégique du portefeuille immobilier du canton pour les vingt à trente prochaines années.

Elle s'adresse à l'Office des immeubles et des constructions en sa qualité de représentant

du propriétaire et du maître d'ouvrage ainsi qu'aux utilisateurs et utilisatrices des immeubles cantonaux, à savoir le personnel des Directions, de la Chancellerie d'Etat et du système judiciaire.

Des bâtiments et des terrains adaptés à l'accomplissement des tâches publiques doivent être mis à disposition.

La vision, la mission et la charte indiquent dans quelle direction le canton entend se développer dans le domaine de l'immobilier. Les principes stratégiques fixent quant à eux les conditions générales à cet égard.

Stiftsgebäude à Berne: préserver et faire évoluer les monuments historiques



La Stratégie immobilière définit l'orientation stratégique du portefeuille immobilier du canton de Berne pour les vingt à trente prochaines années. Le Conseil-exécutif pose ainsi les bases d'une planification et d'un pilotage à long terme des locaux. La stratégie sert de ligne stratégique à l'Office des immeubles et des constructions dans l'exercice de son rôle de propriétaire et de maître d'ouvrage en ce qui concerne l'acquisition, l'utilisation et la valorisation des ressources immobilières. Le canton de Berne montre l'exemple dans ce domaine.

Objectifs

Un portefeuille immobilier durable et approprié contribue largement à l'accomplissement efficace des diverses tâches publiques. Le canton dispose de terrains et de bâtiments dont il est le propriétaire et le maître d'ouvrage ou qu'il utilise à titre locatif. Il axe son portefeuille immobilier sur les exigences en matière d'utilisation et tient compte des coûts de cycle de vie ainsi que de la valeur culturelle des biens.

La présente stratégie regroupe des règles existantes, initie leur développement et fixe des normes qui ont fait leurs preuves en matière de construction et de processus. Elle se fonde sur les trois piliers du développement durable (société, économie et environnement) et sur la définition de la durabilité adoptée par Standard Construction durable Suisse (SNBS).

Elle constitue une stratégie spécialisée visant le développement des locaux et comporte une vision, une mission et une charte. Cette dernière définit les préceptes stratégiques déterminants pour le pilotage et l'évolution du portefeuille immobilier et pour la couverture des besoins en locaux. Les préceptes déterminent les responsabilités et les tâches principales des divers acteurs et permettent une répartition claire des rôles.

Champ d'application et limitations

Le portefeuille immobilier du canton de Berne est considéré ici selon une approche globale. Des stratégies relatives à des parties de ce portefeuille seront élaborées sur la base de la présente stratégie. Elles serviront ensuite de fondement aux diverses stratégies d'objet.

La Stratégie immobilière vaut pour l'ensemble des biens-fonds du patrimoine administratif et des biens-fonds du patrimoine financier dont le canton est propriétaire ou qu'il loue, à l'exception des ouvrages du génie civil. Elle n'est pas à caractère contraignant pour les biens-fonds dont le canton n'est pas propriétaire, par exemple pour les bâtiments du secteur hospitalier ou du secteur de la psychiatrie.

La stratégie s'adresse à l'Office des immeubles et des constructions ainsi qu'aux utilisateurs et utilisatrices des immeubles cantonaux, à savoir le personnel des Directions, de la Chancellerie d'Etat et du système judiciaire.

Complexe scolaire du Marzili: créer des locaux pour l'ensemble des utilisateurs et utilisatrices



Le canton de Berne est un propriétaire immobilier important. Son portefeuille comporte des bâtiments d'une valeur à neuf de quelque cinq milliards de francs.

Contexte

Les bâtiments du canton génèrent une plus-value pour la population car, en plus de servir à l'accomplissement des tâches publiques, ils structurent et aménagent l'espace public.

Environ 80 pour cent des immeubles du canton ont plus de trente ans. L'investissement annuel net du canton dans le développement, l'entretien et la rénovation de son portefeuille s'élève à quelque 150 millions de francs, soit environ 30 pour cent des investissements nets totaux du canton.

Le portefeuille immobilier du canton est très hétérogène car il doit tenir compte de l'évolution des besoins relatifs aux tâches à accomplir, à l'économie et à la démographie. Comme le montre le graphique de 2018 ci-contre, plus de la moitié de la surface utile principale (SUP) disponible est destinée au domaine de la formation.

Actuellement, le canton est propriétaire d'environ 80 pour cent des surfaces et loue les quelque 20 pour cent restants. Nombre de sites existants ont connu une évolution historique. Des optimisations ont déjà eu lieu ou sont en cours de planification ou de réalisation.

Les enjeux actuels et futurs, tels que la demande grandissante en locaux de formation due à l'évolution démographique, le besoin croissant de réfection compte tenu de l'âge des bâtiments, la demande en modèles de postes de travail modernes, la transition numérique ou encore les exigences dans le domaine de l'efficacité énergétique, nécessitent des solutions optimisées pour le pilotage et le développement du portefeuille immobilier. Parallèlement, les ressources limitées dont dispose le canton requièrent une priorisation des investissements et l'évaluation de nouvelles formes de financement. La Stratégie immobilière constitue une base durable et flexible à cet égard et permet au canton de réagir de manière adaptée face aux influences et évolutions externes liées à la société, à l'économie et à l'environnement.

La marge de manœuvre du canton est définie par une multitude de paramètres, en particulier d'ordre juridique. Il convient de citer notamment la loi sur les constructions, les plans directeurs, la législation sur l'énergie, le droit des marchés publics, la loi sur l'égalité pour les handicapés, la législation financière et le programme de la législature. En outre, les évolutions du marché immobilier influencent fortement les possibilités du canton.

L'Office des immeubles et des constructions ainsi que les utilisateurs et utilisatrices respectent les processus existants et les prescriptions à caractère contraignant (cf. annexe). Les lignes directrices et les outils de travail sont gérés et actualisés au sein de l'administration.

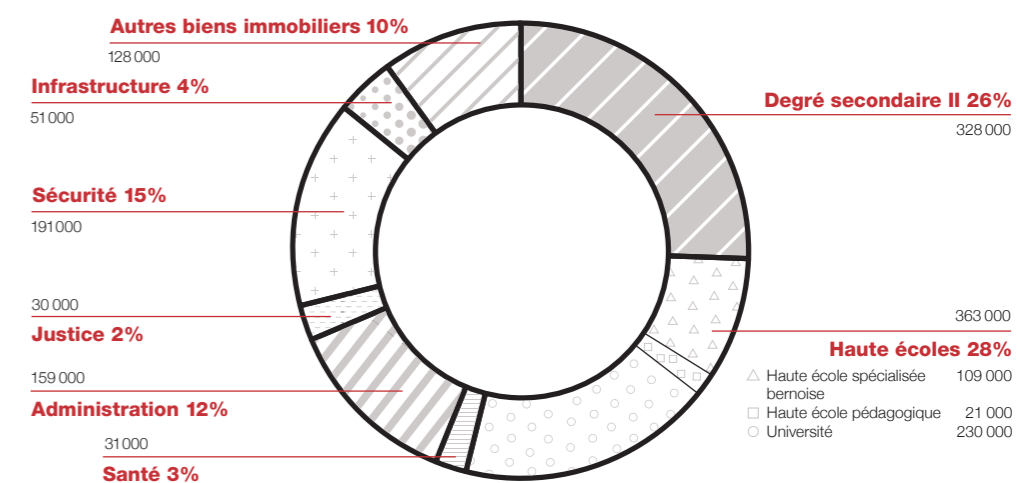
Dans le domaine de l'immobilier cantonal, la répartition des rôles suivante s'applique:

L'Office des immeubles et des constructions est compétent pour les biens cantonaux et assume en particulier la tâche de propriétaire et de maître d'ouvrage (art. 14 OO TTE). Dans sa fonction de propriétaire, il planifie le portefeuille immobilier sur le plan stratégique, l'administre (entretien, location, affermage, etc.) et l'exploite (maintenance et management stratégique de l'entretien). En tant que maître d'ouvrage, il est responsable des nouvelles constructions, des transformations et des travaux d'entretien. En sa qualité de locataire, il loue des surfaces mises sur le marché.

Les Directions, la Chancellerie d'Etat et les instances du système judiciaire font part de leurs besoins en locaux. Elles attendent que leurs besoins soient couverts de manière optimale en matière de mise à disposition, d'administration et d'entretien des locaux et en tenant compte des prestations à fournir.

Les compétences des utilisateurs et utilisatrices en termes d'administration sont définies dans les modèles utilisateurs.

Structure du portefeuille en 2018 (en m² de surface utile principale)



Exigences

Les exigences posées au futur pilotage et à la future planification de l'immobilier cantonal ont été identifiées à l'aide d'une analyse des besoins et d'une analyse SWOT:

- Le portefeuille immobilier doit
 - pouvoir être adapté facilement afin de réagir aux évolutions qui touchent la société, l'économie et l'environnement;
 - être géré activement et dans une perspective à long terme afin que des terrains et bâtiments appropriés soient disponibles;
 - être durable, c'est-à-dire être économique et écologique tout au long du cycle de vie des biens et correspondre aux besoins de la société.
- La collaboration entre les divers acteurs et leurs rôles en matière d'acquisition, d'utilisation et de valorisation des biens immobiliers sont clairement définis. Il convient de regrouper les normes et processus existants et, si nécessaire, de les examiner et de les adapter.

- Les décisions doivent être prises selon des procédures et des critères clairement définis, qui permettent d'évaluer les aspects sociaux, économiques et environnementaux ainsi que les conflits d'intérêts qui y sont liés.

Par ailleurs, il convient de créer une base pour répondre aux problématiques politiques d'aujourd'hui (normes relatives aux surfaces et plans de distribution des locaux, siège administratif en vieille ville, gestion des bâtiments historiques, infrastructure des postes de travail efficiente et flexible, etc.).

Les résultats de la phase d'analyse et les demandes figurant dans les interventions politiques ont été pris en compte dans la présente stratégie.



Les territoires relevant de la souveraineté de l'Etat, tels que les lacs, les cours d'eau, les montagnes et les forêts domaniales, font partie du portefeuille partiel «Autres biens immobiliers» et sont donc couverts par la présente stratégie.



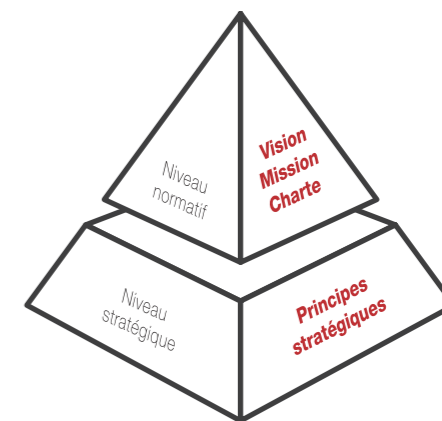
Stratégie immobilière

La présente stratégie se base sur la situation actuelle, sur les enjeux présents et futurs dans le domaine de la gestion immobilière ainsi que sur la nécessité d'intervenir.

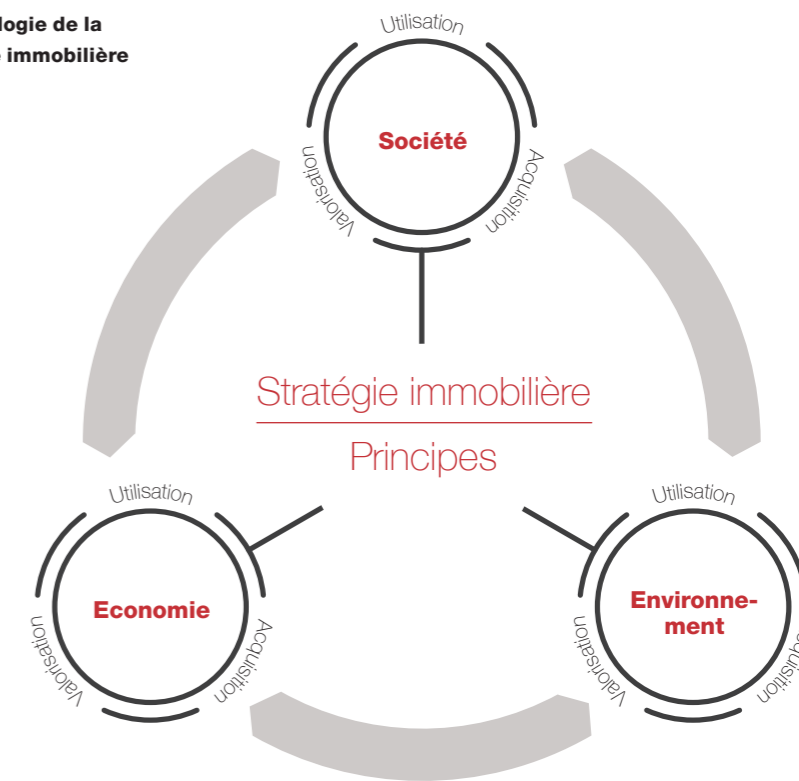
La vision, la mission et la charte indiquent dans quelle direction le canton entend se développer dans le domaine de l'immobilier et selon quels préceptes il souhaite agir en ce qui concerne l'acquisition, l'utilisation et la valorisation des biens immobiliers. Au niveau stratégique, le canton fixe des principes pour observer les préceptes définis dans la charte.

Les principes stratégiques se fondent sur le concept de construction durable, qui a pour base le modèle à trois piliers avec les dimensions «Société», «Economie» et «Environnement». L'objectif est de trouver un équilibre entre les aspects sociaux, économiques et écologiques pour chaque phase du cycle de vie des biens immobiliers (acquisition, utilisation et valorisation).

Structure de la Stratégie immobilière



Méthodologie de la Stratégie immobilière



Bibliothèque de la Mittelstrasse à Berne:
association de l'ancien et du nouveau



Vision

La vision du canton de Berne en ce qui concerne la mise à disposition et l'utilisation de ses biens immobiliers est la suivante:

Des bâtiments sur mesure – tout le monde y gagne.

Mission

La mission comporte quatre mandats généraux:

Le canton développe, pilote et administre son portefeuille immobilier de manière durable.

Il crée des solutions globales pour les besoins actuels et futurs.

Les Directions, la Chancellerie d'Etat et les instances du système judiciaire (DIR/CHA/JUS) font activement part de leurs besoins en matière d'exploitation, lesquels sont orientés vers l'avenir et étayés par des spécialistes.

L'Office des immeubles et des constructions (OIC) développe et réalise des solutions pour répondre aux besoins des utilisateurs et utilisatrices dans le respect de la Stratégie immobilière et fournit les prestations correspondantes.

Charte

La charte définit les préceptes selon lesquels le canton de Berne oriente ses activités de gestion des biens immobiliers et des projets de construction.



Rôle de modèle

Le canton de Berne est conscient qu'il doit montrer l'exemple dans le domaine immobilier et utilise les fonds publics de manière économique et rentable.



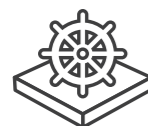
Construction et gestion durables des bâtiments

Le canton fixe et applique des normes pour une construction et une gestion durables des bâtiments. Il évite par une administration active que des bâtiments soient inoccupés. Il joue un rôle moteur pour le développement durable dans l'immobilier.



Rentabilité

Compte tenu des coûts de cycle de vie des bâtiments, le canton répond aux besoins des utilisateurs et utilisatrices de manière économique et rentable, exploite les potentiels de synergie et administre ses biens immobiliers conformément au marché.



Planification et pilotage à long terme

Le canton s'efforce d'optimiser son portefeuille sur le long terme en visant une concentration et une densification ciblées des bâtiments. Il garantit la conservation des biens existants et dispose de réserves stratégiques sur le long terme.



Ouverture au changement

Le canton permet des formes d'utilisation modernes, crée des infrastructures adaptées à la collaboration entre les Directions ou les institutions et soutient les évolutions pertinentes.



Planification des besoins

Les Directions, la Chancellerie d'Etat et les instances du système judiciaire (DIR/CHA/JUS) consignent et priorisent les besoins en matière d'exploitation dans des stratégies utilisateurs légitimées.



Centre de compétence

Avec l'OIC, le canton dispose d'un centre de compétence axé sur les prestations, qui se développe continuellement et qui crée des solutions d'avenir pour répondre aux besoins en locaux des utilisateurs et utilisatrices cantonaux.



Succès par la collaboration

Le canton traite ses partenaires avec équité, élabore des solutions communes au sein de l'administration, veille à ce que les processus décisionnels soient efficaces et promeut une communication ouverte et transparente à l'interne comme à l'externe.

Principes stratégiques

Les préceptes fixés dans la charte sont concrétisés par des principes stratégiques. Ces derniers définissent quelle orientation stratégique le canton adopte en ce qui concerne les biens-fonds du patrimoine administratif et du patrimoine financier. Il s'agit de tenir compte du point de vue du propriétaire, qui défend des intérêts cantonaux, ainsi que de celui des utilisateurs et utilisatrices.



Police sanitaire de la ville de Berne: un bâtiment plus fonctionnel et durable répondant à la norme Minergie-P-ECO



Rôle de modèle

Le canton de Berne est conscient qu'il doit montrer l'exemple dans le domaine immobilier et utilise les fonds publics de manière économique et rentable.



Construction et gestion durables des bâtiments

Le canton fixe et applique des normes pour une construction et une gestion durables des bâtiments. Il évite par une administration active que des bâtiments soient inoccupés. Il joue un rôle moteur pour le développement durable dans l'immobilier.

Principe stratégique	Effet	Société Economie Environnement
Normes pour l'élaboration des solutions – Le canton s'aligne sur des normes et les représente vis-à-vis des tiers.	– Processus standardisés, uniformes et clairs – Solutions orientées sur les principes définis	● ●
Energie – Le canton améliore l'efficacité énergétique des bâtiments existants. – Le canton s'efforce de construire des bâtiments à zéro énergie ou, si possible, à énergie positive.	– Signe en faveur des solutions écologiques, des concepts économiques et des frais d'exploitation moindres	● ●
Responsabilité culturelle – Les bâtiments cantonaux présentent des qualités urbaines et architecturales remarquables. – Le canton gère son patrimoine bâti avec responsabilité.	– Responsabilité assumée – Bonne image	●

Centre d'entretien de Münsingen: répond de manière exemplaire aux besoins des utilisateurs et utilisatrices grâce au principe de séparation des systèmes



Principe stratégique	Effet	Société Economie Environnement
Normes de construction – Le canton construit des bâtiments fonctionnels et adéquats selon des méthodes et techniques éprouvées et se fonde sur les principes de durabilité. Lorsque c'est possible et judicieux, du bois est utilisé. – Le canton applique le principe de séparation des systèmes et des éléments et permet ainsi des affectations flexibles et la disponibilité des surfaces. – Le canton construit et loue des biens immobiliers qui respectent les normes en vigueur en ce qui concerne les matériaux nocifs.	– Fonctionnalité et qualité marchande des bâtiments sur le long terme – Protection de la santé et du bien-être des collaborateurs et collaboratrices – Solutions économiques	● ●
Technologie – La technologie et l'automatisation sont utilisées de manière adaptée et économique. – Les utilisateurs et utilisatrices assument leurs responsabilités.	– Réduction des coûts d'investissement, d'entretien, de rénovation et d'exploitation grâce à des mesures ciblées	● ●
Normes relatives aux surfaces – Le canton utilise les surfaces disponibles de manière économique. – Le canton se fonde sur les normes relatives aux surfaces et examine régulièrement l'utilisation des surfaces.	– Gestion des surfaces efficiente et rentable	● ● ●
Gestion – La gestion des immeubles et de leur infrastructure se fonde sur des processus adaptés, des objectifs clairs et des responsabilités organisationnelles et financières.	– Processus et responsabilités clarifiés – Bases homogènes pour la planification financière, les ordres financiers et la facturation – Gestion soignée des ressources	● ● ●



Rentabilité

Compte tenu des coûts de cycle de vie des bâtiments, le canton répond aux besoins des utilisateurs et utilisatrices de manière économique et rentable, exploite les potentiels de synergie et administre ses biens immobiliers conformément au marché.

Principe stratégique	Effet	Société Economie Environnement
Exploitation des immeubles <ul style="list-style-type: none"> – Les installations techniques sont exploitées de manière mesurée. – Les besoins spécifiques des utilisateurs et utilisatrices sont pris en compte dans la planification des constructions et dans l'exploitation des bâtiments. 	<ul style="list-style-type: none"> – Réduction des coûts d'exploitation grâce à des mesures ciblées 	● ●
Coûts des locaux <ul style="list-style-type: none"> – Les coûts des locaux coïncident avec les résultats de l'analyse comparative. – Les coûts inhérents au cycle de vie des bâtiments sont déterminants pour les investissements. 	<ul style="list-style-type: none"> – Analyse comparative et débat politique sur des bases transparentes – Bases pour une comptabilité analytique 	●
Déplacement provisoire <ul style="list-style-type: none"> – Le canton dispose de concepts pour les déplacements ou les locaux provisoires. 	<ul style="list-style-type: none"> – Amélioration de la rentabilité – Mise à disposition rapide – Accroissement de la marge de manœuvre 	●

Campus Biel/Bienne: regroupement des sites et densification



Planification et pilotage à long terme

Le canton s'efforce d'optimiser son portefeuille sur le long terme en visant une concentration et une densification ciblées des bâtiments. Il garantit la conservation des biens existants et dispose de réserves stratégiques sur le long terme.

Principe stratégique	Effet	Société Economie Environnement
Portefeuille <ul style="list-style-type: none"> – L'achat prime la location. Le portefeuille comprend des immeubles en propriété, en droit de superficie et en location. – La plupart des biens immobiliers appartiennent au canton; droit de superficie éventuellement. – Les locations sont possibles dans des cas motivés pour une utilisation courante par l'administration, en cas d'urgence ou comme solutions transitoires. – Le canton privilégie les sites faciles d'accès, notamment par les transports publics. – Le portefeuille est divisé en portefeuilles partiels. 	<ul style="list-style-type: none"> – Bases de décision fiables – Marge de manœuvre définie – Indépendance pour les immeubles en propre – Amélioration de la rentabilité 	● ●
Investissements/désinvestissements <ul style="list-style-type: none"> – Le canton n'investit en principe que dans des immeubles utiles pour l'accomplissement de ses tâches principales. – La cession en droit de superficie prime la vente. Afin de garantir leur potentiel sur le long terme, les immeubles sont cédés en droit de superficie. – Les immeubles sont vendus lorsqu'ils ne présentent aucun potentiel d'utilisation sur le long terme. 	<ul style="list-style-type: none"> – Optimisation du portefeuille – Amélioration de la rentabilité 	● ●
Densification <ul style="list-style-type: none"> – Le portefeuille immobilier est optimisé en continu. – Le potentiel de densification est entièrement exploité avant de prévoir de nouvelles constructions. L'utilisation du terrain et l'imperméabilisation des sols sont réduites de manière optimale après la densification. – Ne pas construire est la solution la plus économique et écologique. 	<ul style="list-style-type: none"> – Utilisation de nouvelles approches pour l'agencement des pièces – Amélioration de la rentabilité – Utilisation parcimonieuse des ressources territoriales limitées – Exploitation des synergies 	● ●
Surveillance du marché <ul style="list-style-type: none"> – Le canton observe le marché immobilier afin de développer son portefeuille. 	<ul style="list-style-type: none"> – Acquisition d'immeubles ayant du potentiel – Accroissement de la marge de manœuvre 	● ●
Maintenance/remise en état <ul style="list-style-type: none"> – Selon l'usage, la valeur des bâtiments correspond à 80 pour cent de la valeur d'assurance. 	<ul style="list-style-type: none"> – Maintien des caractéristiques des bâtiments sur le long terme – Amélioration de la rentabilité – Bonne image 	● ● ●



Ouverture au changement

Le canton permet des formes d'utilisation modernes, crée des infrastructures adaptées à la collaboration entre les Directions ou les institutions et soutient les évolutions pertinentes.

Principe stratégique	Effet	Société Economie Environnement
Stratégies relatives au choix des emplacements <ul style="list-style-type: none"> Le canton tient compte des stratégies globales liées aux sites pour répondre aux besoins en locaux. Le canton prend les décisions relatives aux sites selon des principes économiques. 	<ul style="list-style-type: none"> Exploitation optimale du portefeuille Optimisation constante du portefeuille Amélioration de la rentabilité Exploitation des synergies 	● ●
Modèles de postes de travail <ul style="list-style-type: none"> Les changements dans l'organisation et l'aménagement des postes de travail sont reconnus et examinés à titre préventif. La mise en place de postes de travail et de formes de collaboration modernes est soutenue sur le plan immobilier. 	<ul style="list-style-type: none"> Postes de travail attrayants Possibilité de travailler efficacement 	●

Maison de la musique à Berne: transformation de la centrale énergétique en salle de concert



Planification des besoins

Les Directions, la Chancellerie d'Etat et les instances du système judiciaire (DIR/CHA/JUS) consignent et hiérarchisent les besoins en matière d'exploitation dans des stratégies utilisateurs légitimées.

Principe stratégique	Effet	Société Economie Environnement
Besoins en matière d'exploitation <ul style="list-style-type: none"> Les utilisateurs et utilisatrices alignent leurs besoins sur leur mandat et leurs tâches, les priorisent et les légitiment, éventuellement dans des stratégies propres. Les utilisateurs et utilisatrices mentionnent les éventuels frais liés aux besoins en locaux dans leurs stratégies, avec le concours de l'OIC. 	<ul style="list-style-type: none"> Exigences légitimées en matière de construction 	● ●
Planification des investissements <ul style="list-style-type: none"> Les bases et processus permettant aux décideurs de prioriser les besoins en locaux et les moyens financiers sont préparés et coordonnés à temps. Le financement correspond aux besoins et aux possibilités. Des modèles alternatifs de financement sont possibles. 	<ul style="list-style-type: none"> Priorisation des investissements par les décideurs Solution économique Accroissement de la marge de manœuvre 	●

Observatoire de Zimmerwald: mise en œuvre clairvoyante des exigences d'exploitation





Centre de compétence

Avec l'OIC, le canton dispose d'un centre de compétence axé sur les prestations, qui se développe continuellement et qui crée des solutions d'avenir pour répondre aux besoins en locaux des utilisateurs et utilisatrices cantonaux.

Principe stratégique	Effet	Société Economie Environnement
<p>Office spécialisé</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'OIC représente le canton en tant que propriétaire, maître d'ouvrage et locataire. - Il fournit ses prestations dans les domaines de la gestion immobilière et de la gestion des projets de construction. - Il est l'interlocuteur de tous les utilisateurs et utilisatrices cantonaux quand il s'agit de trouver des solutions et de répondre aux besoins en locaux. - Les ressources et outils de travail sont adaptés aux tâches, aux volumes des investissements et aux immeubles à administrer ou qui sont loués. 	<ul style="list-style-type: none"> - Centre de compétence centralisé pour les besoins en locaux des utilisateurs et utilisatrices - Rôles et tâches clairement définis - Garantie de la faisabilité des projets ainsi que d'une exploitation orientée sur les prestations - Garantie du respect des normes - Possibilité de traiter les affaires efficacement, rapidement et dans le respect des délais 	<p>• •</p>
<p>Données immobilières</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'intégrité des données est garantie. - Les données sont mises à disposition pour répondre aux besoins. 	<ul style="list-style-type: none"> - Traitement efficace des affaires 	<p>• •</p>





Succès par la collaboration

Le canton traite ses partenaires avec équité, élabore des solutions communes au sein de l'administration, veille à ce que les processus décisionnels soient efficaces et promeut une communication ouverte et transparente à l'interne comme à l'externe.

Principe stratégique	Effet	Société Economie Environnement
Bases légales – L'OIC ainsi que les utilisateurs et utilisatrices s'engagent pour optimiser la marge de manœuvre.	– Déroulement efficace des projets pour répondre aux besoins d'exploitation – Exploitation efficace des objets cantonaux et des objets loués	●
Rôles et tâches – Les parties prenantes effectuent leurs tâches de manière constructive, compétente et responsable, selon des processus, des rôles et des compétences clairs.	– Traitement efficace des affaires et gestion efficiente du portefeuille	● ●
Outils de travail – Toutes les parties prenantes disposent d'outils de travail modernes leur permettant d'effectuer leurs tâches et les processus de manière optimale.	– Traitement efficace des affaires et gestion efficiente du portefeuille	● ●

La communication est ouverte et transparente dans le canton.



Prescriptions et outils tirés des domaines et services de l'OIC

Principe: les dispositions légales de la Confédération, du canton de Berne et des communes-siège s'appliquent, de même que les prescriptions et normes techniques des associations professionnelles suisses (p. ex. SIA).

Les lignes directrices, prescriptions et consignes de l'OIC s'appliquent également.

Abréviations:

RL = lignes directrices

AH = guide

CL = liste de contrôle

FO = formulaire

Service Construction et de gestion durables des bâtiments

- Directive OIC - Stratégie de construction et de gestion durables des bâtiments
- Directive OIC - Politique de l'environnement
- Directive Construction et gestion durables
- AH Nachhaltig Bauen und Bewirtschaften
- CL Standortcheck
- CL Lebenszykluskosten
- RL Unterschriftenblatt Vorgaben Umwelt-Ökologie-Haustechnik

Environnement et écologie

- Directive sur l'environnement et l'écologie
- ECO-BKP, Merkblätter ökologisches und gesundes Bauen nach BKP
- RL Holzstandard
- Directive Brochure Matériaux de construction minéraux recyclés
- Directive relative aux antennes de téléphonie mobile

Séparation des systèmes

- Directive relative à la séparation des systèmes
- Guide pour l'élaboration de projets de structures porteuses de bâtiment

Installations techniques du bâtiment

- Directive en matière d'énergie et d'installations du bâtiment
- KBOB - Recommandation concernant les installations techniques du bâtiment
- Directive Mise en service et réception des travaux relatifs aux installations du bâtiment
- RL Betriebsoptimierung und Erfolgskontrolle in der Haustechnik
- Directive Documents de révision et contrats de maintenance pour les installations du bâtiment
- RL Lüftung und Klimatisierung von Büroräumen

Service des acquisitions

- Guide Les marchés publics à l'OIC

Prescriptions et outils tirés de la planification stratégique de l'immobilier

- RL Strategische Grundsätze Immobilienmanagement
- RL Objektstrategien
- RL Prozessablauf Objekt- und Raumanliegen (Schnittstellenpapier)
- RL Anwendungsdokument Anforderungen an Nutzende bei Bauprojekten, inkl. Hilfsmittel
- FO Communication des besoins en locaux
- FO Communication des besoins en locaux Petite affaire
- FO Annonce de besoins pour une adaptation spécifique à l'exploitation (ASE)
- FO Bewilligung zur Befreiung der Parkplatzgebühr
- RL Raumbelegung Verwaltung
- RL Arbeitsplatzmodelle für Büroflächen
- CL Arbeitsplatzmodelle
- FO Kalkulationsvorgabe Standardkosten
- RL Betriebskonzept Standardkosten
- RL Raumtypen und Preise
- RL Leistungs- und Budgetzuordnung (LBZ)
- Teilportfoliostruktur