

Prestations de Mandataire(s) patrimoine-énergie (MApe)

Cahier des charges

Le projet RÉNO-NE est issu d'une collaboration entre les services métiers des :

Département de la santé, de la jeunesse et des sports (DSJS)

- Service des bâtiments (SBAT)
- Office cantonal du logement (OCNL)

Département du développement territorial et de l'environnement (DDTE)

- Service de l'énergie et de l'environnement (SENE)
- Service de l'aménagement du territoire (SAT)

Département de la sécurité, la digitalisation et la culture (DCDS)

- Office cantonal du patrimoine bâti et immatériel (OCPI)

IMPRESSUM

Service de l'énergie et de l'environnement SENE
Tombet 24, 2034 Peseux, NE
Tél. 032 889 67 30
reno-ne@ne.ch
www.ne.ch/sene

Version 1, septembre 2025

INTRODUCTION

Sous l'impulsion du Conseil d'État, le Canton et les Communes mettent en place un programme de soutien à la rénovation pour les propriétaires de bâtiments patrimoniaux avec un CECB® dont la classe énergétique de l'enveloppe est F ou G. Cette incitation permettra de réduire la consommation énergétique de ces bâtiments, de les rendre plus attractifs et de favoriser la domiciliation aux cœurs de localités.

Les localités neuchâteloises comprennent plus de 1800 immeubles d'habitation à la fois à haute valeur patrimoniale et particulièrement énergivores. Ils constituent une priorité en termes de rénovation et contribueront à la transition énergétique et climatique du canton. La préservation de ces bâtiments dignes d'intérêt, témoins de leur histoire, et leur amélioration énergétique représentent un défi pour les propriétaires comme pour les professionnels du bâtiment.

Accompagner et inciter les propriétaires

Afin d'encourager l'assainissement énergétique et d'améliorer la qualité du parc immobilier neuchâtelois, un groupe de travail réunissant des services de trois départements a été constitué. Ce dernier a identifié deux principaux freins à la réalisation de ces projets de rénovation. D'une part, la complexité que représente une telle intervention lorsqu'il s'agit d'un bien immobilier patrimonial. D'autre part, les études spécifiques inhérentes à de tels projets qui occasionnent des coûts supplémentaires.

En réponse au premier frein, le Canton de Neuchâtel propose dès 2025 une formation aux architectes inscrits au registre NE et aux experts CECB® pour élargir leur champ de compétences afin de devenir « mandataires patrimoine-énergie » (MApe), en étroite collaboration avec l'institut *Transform* de la Haute École d'ingénierie et d'architecture de Fribourg. Elle permet de concilier valorisation du patrimoine, amélioration énergétique et modernisation des immeubles en s'appuyant, entre autres, sur des fiches types. Les architectes et spécialistes de l'énergie qui auront suivi cette formation seront dès lors en mesure d'offrir un accompagnement éclairé à ces projets complexes.

Dès 2026, les premiers mandataires patrimoine-énergie seront ainsi à même d'accompagner les propriétaires dans leurs projets, des premières études jusqu'à la réception du bâtiment rénové.

Par ailleurs, en réponse au second frein et afin d'encourager les propriétaires dans leurs démarches, une aide financière au financement des diverses prestations nécessaires à la rénovation d'un bâtiment sera octroyée dans les Communes qui s'associeront au programme RÉNO-NE. Cette subvention est répartie à parts égales entre le Canton et la Commune, pour un maximum de 10'000 francs, le solde étant à la charge du propriétaire. Cette aide sera offerte trois fois au maximum par propriétaire.

Augmenter l'attractivité du canton

Outre le fait de diminuer l'impact énergétique de ces bâtiments (l'un des objectifs du plan climat) et d'accélérer leur modernisation, ce programme vise également à améliorer l'accès pour les personnes à mobilité réduite. Plus globalement, il renforcera la qualité de l'offre en logement, favorisant la domiciliation dans les centres de localités et réduisant le taux de vacance dans les immeubles de certaines régions.

CAHIER DES CHARGES DES PRESTATIONS DE MANDATAIRE(S) PATRIMOINE-ÉNERGIE

Mandataire

Un mandataire patrimoine-énergie, ci-après « MApe » ou « mandataire », est un architecte inscrit au registre NE des architectes et ingénieurs experts CECB®, ou un binôme composé d'un architecte inscrit au dit registre et d'un expert CECB® qui a/ont suivi la formation de MApe (cf. liste sur le site du service de l'énergie de l'État de Neuchâtel-SENE).

Un MApe ne représente en aucun cas l'État de Neuchâtel dans le cadre de ses activités.

Éligibilité

Le MApe est mandaté par un Maître d'ouvrage (MO), aussi nommé mandant, pour réaliser la rénovation d'un immeuble en 1^{ère} catégorie au recensement architectural du canton de Neuchâtel (RACN), ou mis sous protection, composé de 3 logements ou plus, et dont la classe énergétique de l'enveloppe du CECB®, avant travaux, est F ou G.

Phases du projet

Le mandat octroyé par le MO doit couvrir l'ensemble des phases 31 à 53 de la SIA 102, soit de l'avant-projet à la réception des travaux et à la mise en service de l'immeuble. Par exemple, un mandat partiel s'arrêtant à l'obtention du permis de construire ne donne pas droit à la subvention du programme de MApe RÉNO-NE.

Durant toute la durée de son mandat, le MApe est tenu de remonter régulièrement les informations pertinentes à son mandant afin qu'il puisse prendre les décisions adéquates. Seul le MO a un pouvoir décisionnel sur le choix de la solution à mettre en œuvre.

Le MApe s'engage à tout mettre en œuvre afin d'atteindre les objectifs convenus, mais n'est pas lié par une obligation de résultat. Sauf accord contraire entre les parties, la responsabilité du MApe est réglée par les normes relatives au contrat de mandat (art. 394ss CO).

Les projets éligibles à cette subvention doivent disposer d'un CECB® de classe énergétique de l'enveloppe F ou G et évalués en 1^{ère} catégorie au recensement architectural du canton de Neuchâtel (RACN) ou mis sous protection cantonale.

DEMANDE DE SUBVENTION POUR UN MApe

Conditions d'octroi Le(s) mandataire(s) sous contrat doivent faire partie de la liste des MApe accrédités par l'État de Neuchâtel.

La requête ne porte que sur des bâtiments :

- de 3 logements ou plus ;
- évalués en 1^{ère} catégorie au recensement architectural du canton de Neuchâtel (RACN) ou mis sous protection cantonale ;
- dont la classe énergétique de l'enveloppe du CECB[®], avant travaux, est F ou G.

La rénovation du bâtiment doit permettre :

- d'atteindre la classe D (tout en respectant la valeur limite SIA 380/1) au niveau de l'efficacité énergétique de l'enveloppe du CECB[®],

ou

d'avoir isolé totalement, selon les exigences du RELCEn, trois des quatre éléments d'enveloppe du bâtiment (murs contre l'extérieur – fenêtres – toit/dalle des combles – sol) ;

- de couvrir les besoins thermiques (chauffage et eau chaude sanitaire) par des énergies renouvelables ;

Conditions générales

- respecter la substance historique et architecturale du bâtiment et de l'ensemble dans lequel il s'inscrit, ainsi que la substance intérieure, si celle-ci est de qualité pour toute intervention sur des bâtiments de 1^{ère} catégorie et ses abords ;
- prendre contact avec l'OCPI pour obtenir son préavis avant de déposer toute intervention sur des bâtiments mis sous protection, ceux-ci étant soumis à autorisation du département (art. 33 LSPP et 11 RLSPC) ;
- intégrer des possibilités d'amélioration de l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (PMR) conformément à la norme SIA 500 « Constructions sans obstacles » au rapport d'étude de faisabilité ; déposer une demande de permis de construire ;
- établir la demande de subvention pour la prestation du MApe, une fois le permis de construire octroyé, mais avant le début des travaux.

Offre d'honoraires L'offre d'honoraires relative à la prestation de MApe et le contrat de mandat y relatif doivent reprendre l'intégralité du présent cahier des charges.

Une seule demande par bâtiment éligible est admise au subventionnement.

Un propriétaire peut bénéficier de la subvention MApe pour la rénovation de 3 bâtiments au maximum.

Subventions

L'aide financière est calculée en répartissant les honoraires du MApe en 3 parties, selon la clé de répartition suivante, avec un plafonnement des montants admis. L'État de Neuchâtel ne donne une subvention que si la commune où se situe le bâtiment est partenaire du programme.

- | | |
|--|----------------------|
| • 1/3 : État de Neuchâtel | max CHF 5'000.- |
| • 1/3 : Commune de l'immeuble subventionné | max CHF 5'000.- |
| • 1/3 ou plus : Propriétaire de l'immeuble | Solde des honoraires |

Les honoraires de MApe doivent être payés en intégralité par le mandant (propriétaire de l'immeuble). Ce dernier touchera ensuite la subvention. .

PRESTATIONS MApe

Norme SIA 102: 2014

Les prestations ordinaires du mandataire architecte ne sont pas entièrement décrites dans le présent cahier des charges. Elles devront faire l'objet d'un contrat spécifique à portée conventionnelle. Toutefois, les normes professionnelles, comme celles de la société suisse des ingénieurs et architectes (SIA) informent le MO sur les différentes prestations à attendre des mandataires spécialisés. Dans le cas présent, c'est la norme SIA 102:2014 qui a servi de base au phasage des prestations minimales attendues et décrites ci-après.

Pour des renseignements plus détaillés, on peut se référer au dépliant explicatif édité par la SIA – section Vaud « Construire dans les règles de l'art – Suivez le guide » : https://vd.sia.ch/sites/vd.sia.ch/files/SIA-DEPLIANT-DOC-WEB_1.pdf

DÉROULÉ

PHASE 1 :

Définition des objectifs (recommandée¹)

Dans la phase initiale d'un projet de rénovation, le MApe définit avec le MO les objectifs visés et les délais souhaités. Il aide le MO à établir une stratégie et le conseille dans le choix des solutions à analyser.

Le MApe identifie les aspects légaux en lien avec les travaux auxquels sera confronté le projet et quelles en seront les implications. Le MO est informé des potentiels et contraintes qui y sont liés.

Pour ce faire, nous remettons une liste non exhaustive des principales contraintes légales que le MApe doit identifier dans cette tâche, soit en particulier :

- La Loi cantonale sur l'énergie (LCEn) et son règlement d'exécution (RELCEn) ;
- La Loi sur la protection du patrimoine (LSPC) et son règlement (RLSPC), le recensement architectural du canton de Neuchâtel (RACN), les périmètres ISOS
- Les règlements communaux et cantonaux (particulièrement RelConstr art 4a-4g,) ;

¹ Cette phase ne doit pas obligatoirement être comprise dans le mandat MApe pour avoir droit à la subvention du programme de soutien.

- La Directive pour la pose d'une installation solaire en toiture au regard des exigences liées à la protection patrimoniale du bâti et des sites (5 février 2025) ;
- La Directive pour la pose d'isolation périphérique en façade (20 mai 2009) ;
- Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT) (Distance aux limites lors de la pose d'un périphérique) ;
- L'Ordonnance sur la protection du bruit (OPB) ;
- La Loi sur la protection de l'environnement (possibilité de forage) ;
- D'autres éléments tels que les mesures de prévention de l'ECAP, le dégazage de citerne ; les polluants que sont l'amiante et le radon, les mesures contre les risques sismiques, etc.

De plus, l'analyse des possibilités d'amélioration de l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (PMR) conformément à la norme SIA 500 « Constructions sans obstacles » devra être établie et intégrée au rapport d'étude de faisabilité.

PHASE 2 : Études préliminaires (recommandée²)

Étude de faisabilité

(phase 21 – SIA 102:2014)

Le MApe effectue une étude de faisabilité d'un projet basé sur les premiers objectifs souhaités du MO en prenant en compte l'état existant du bâtiment issu entre autres du CECB®, le tout dans le respect du cadre légal.

- CECB®
- Rapport d'étude de faisabilité (expression des contraintes et des aides disponibles)
- 1^{er} budget

Choix des mandataires

(phase 22 – SIA 102:2014)

Il aide également à identifier les différents types d'intervenants nécessaires, lesquels seront choisis en fonction des contraintes et des besoins du projet.

- Recommandation des différents types de mandataires ; ingénieur civil, physicien du bâtiment, ingénieur chauffage-ventilation, et autres ingénieurs spécialisés sanitaire, électricien, géotechnique, acoustique, etc.

Conseil à la recherche d'une solution de financement

Le MApe agit dans la réalisation d'un budget prévisionnel. Il conseille le MO sur les conditions d'obtention de prêt ou subvention en vue de la réalisation des travaux (éventuellement par étapes).

- Établir une première enveloppe financière.

² Cette phase ne doit pas obligatoirement être comprise dans le mandat MApe pour avoir droit à la subvention du programme de soutien.

PHASE 3 : **Élaboration de l'avant-projet et du projet définitif (obligatoire)**

Lors de cette phase, le MApe a pour mission de conduire le projet de rénovation jusqu'à l'élaboration d'un devis général et d'une planification affinée sur la base d'un projet global incluant l'élaboration d'un CECB®Plus.

Cette phase correspond également avec la coordination nécessaire avec les autorités et services d'État afin d'assurer la bonne faisabilité des choix architecturaux, patrimoniaux et énergétiques.

Cette première grande étape est complétée par l'obtention de l'autorisation de construire selon les étapes de réalisation planifiées.

Une fois le permis de construire octroyé, le MApe adresse une demande de subvention au SENE avant le début des travaux.

⇒ *Livrables au MO : avant-projet, devis général, planning, CECB®Plus, projet définitif et permis de construire (octroyé)*

Avant-projet

*(Phase 31 – SIA
102:2014)*

Le MApe élabore un avant-projet avec d'éventuelles variantes intégrées au CECB®Plus pour une optimisation sous l'angle de la conception et de la rentabilité tout en assurant une coordination avec les services d'État (préconsultation de l'OCPI pour les bâtiments mis sous protection).

- Concept architectural et dossier d'avant-projet (échelle min. 1/200) ;
- Analyse des coûts du projet – estimation $\pm 15\%$;
- Évaluation du temps nécessaire à la réalisation du projet. Planning général et éventuel phasage ;
- Élaboration du CECB®Plus ;
- Consultation des services cantonaux pour coordination.

Projet de l'ouvrage

*(Phase 32 – SIA
102:2014)*

Le projet d'ouvrage est établi sur la base de l'avant-projet et de la variante retenue du CECB®Plus ainsi que les recommandations préalables des services d'état consultés.

L'objectif est d'établir ici le projet définitif et les coûts optimisés selon une planification et un éventuel phasage fixé.

- Contrôle de la cohérence des éléments techniques proposés et analyse des composants techniques proposés ;
- Comparaison avec les éléments de l'avant-projet et de la variante retenue du CECB®Plus ;
- Étude de détails, niveau de qualité et matérialité ;
- Devis général détaillé et descriptif $\pm 10\%$.

Procédure d'autorisation

Le MApe réalise les documents de mise à l'enquête et l'entier du dossier de demande de sanction sur la base du projet de l'ouvrage.

(Phase 33 – SIA 102:2014)

Cette étape officielle fixe le cadre de la réalisation selon le préavis de synthèse et le permis de construire obtenu. Le MApe accompagne le MO dans la compréhension du retour de la sanction afin de planifier la suite des étapes.

- Établissement du dossier de plans de demande de sanction en accord avec la variante retenue du CECB®Plus ;
- Dossier énergétique lié à la demande de permis de construire ;
- Coordination de l'équipe de mandataires pour l'établissement des documents à rendre ;
- Participation à des séances de coordination en vue de la réalisation des documents de mise à l'enquête ;
- Analyse du préavis de synthèse suite à l'obtention de la sanction définitive et du permis de construire ;
- Adaptation du projet, de la planification et de l'évaluation des coûts selon retour de sanction.

PHASE 4 :**Appel d'offres (obligatoire)**

Le MApe accompagne le MO dans le choix des entreprises à sélectionner ou pressenties. S'il les connaît, il l'informe sur les qualités ou les risques tirés de son expérience. Il s'assure que les soumissions établies par lui-même ou par d'autres bureaux d'étude comprennent les éléments liés aux contraintes légales, énergétiques et patrimoniales ainsi qu'aux demandes de subventions. Il remet son analyse au MO lors des retours des soumissions.

Procédure d'appel d'offres et élaboration des soumissions

- Conseil et aide au choix des entreprises à solliciter pour soumissionner.
- Relecture des appels d'offres afin de s'assurer que les éléments principaux y soient intégrés.

(Phase 41 – SIA 102:2014)

Retours des soumissions, analyses et adjudications

- Aide pour l'analyse des retours des soumissions ;
- Contrôle de la faisabilité et de la cohérence des éléments techniques proposés, analyse des composants techniques proposés. Comparaison avec les éléments du projet ;
- Aide au choix des entreprises à mandater.

(Phase 42 – SIA 102:2014)

Coûts et planification

- Conseil lors de la mise à jour de la planification et du budget révisé après les adjudications.

Demande de subventions

Le MApe coordonne ses actions avec celles des éventuels autres mandataires pour effectuer les différentes demandes de subventions et en informe le MO.

PHASE 5 :**Réalisation (obligatoire)**

Dans cette phase, le MApe participe aux discussions avec les entreprises adjudicataires et les éventuels autres mandataires. Il doit s'assurer que les projets d'exécution proposés sont en accord avec les éléments prévus dans la demande de permis de construire et dans la variante retenue du CECB®Plus et, en cas de modification, il évalue l'implication de la nouvelle solution sur le résultat du CECB®. Si nécessaire, il propose au MO l'élaboration d'une nouvelle planification de l'exécution.

Projet d'exécution**Lancement du projet**

(Phase 51 – SIA 102:2014)

- Établissement de tous les plans d'exécution et de détails ;
- Séance de lancement du projet avec l'équipe, discussions sur la faisabilité technique de la solution choisie, mise en évidence des points d'attention ;
-

Planification du chantier

- Le MApe révisé la planification du chantier si souhaitée par le MO ou rendue nécessaire par les éventuelles nouvelles contraintes rencontrées.

⇒ *Livrable au MO : plans, planning, devis général révisé, etc.*

Exécution de l'ouvrage

(Phase 52 – SIA 102:2014)

Lors de cette phase, le MApe vérifie la conformité de la réalisation avec les conditions et charges du permis de construire ainsi que les conditions spécifiques des programmes de subventions ainsi que celles découlant de l'autorisation du département pour les bâtiments mis sous protection.

Séances de chantier spécifique « patrimoine et énergie »

- Mener au minimum deux séances de chantier réservées spécifiquement à la coordination et résolution des contraintes liées aux aspects « patrimoine et énergie » ;
- Direction architecturale et des travaux, contrôle du coût et des délais.

⇒ *Livrable au MO : projet réalisé*

**Mise en service et
achèvement**

(Phase 53 – SIA
102:2014)

Appui lors des mises en service

- Suivi et, si nécessaire, contrôle des réalisations des mises en service, ainsi que tenue des protocoles de réception des travaux (début des garanties).

⇒ *Livrable au MO : projet fonctionnel, PV de réception des travaux, aide financière reçue*

**Avis d'achèvement
des travaux et
demande du
versement des
subventions
promises**

Le MApe coordonne ses actions avec celles des éventuels autres mandataires pour effectuer les avis d'achèvement des subventions. Il réalise les démarches nécessaires en vue du versement des sommes promises et informe le MO.

Pour obtenir le versement de la subvention MApe, il transmet au SENE les documents suivants dans les 6 mois après émission : la preuve du versement des honoraires versés au MApe, le procès-verbal du contrôle de conformité de la rénovation du bâtiment (rédigé par la commune) ainsi que le protocole de mise en service des installations techniques.

La validité de la subvention MApe (entre la promesse et l'achèvement des travaux) ne peut pas dépasser 5 ans.