

**Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil
à l'appui
d'un projet de décret
portant octroi d'un crédit
de 10.743.000 francs pour
l'aménagement du bâtiment de Tivoli 5,
son transfert du patrimoine financier au
patrimoine administratif ainsi que pour
divers aménagements des bâtiments de
Tivoli 22 et des Beaux-Arts 13, à Neuchâtel**

(Du 15 mai 2002)

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

RÉSUMÉ

Après le départ de l'entreprise Philip Morris au début de l'année 2002, le bâtiment de Tivoli 5 devient disponible. L'Etat manquant de locaux en ville de Neuchâtel pour répondre aux besoins de ses services, il est projeté de l'utiliser pour:

- désengorger le Château de Neuchâtel avec le déplacement du service de l'intendance des bâtiments et de l'office des transports;
- finaliser la mise en place de l'office des poursuites du Littoral par son déménagement des Beaux-Arts 13 à Tivoli 5;
- libérer de la place dans le bâtiment de Tivoli 22 en déménageant le service de l'aménagement du territoire qui est lui-même dans une situation spatiale défavorable.

La place rendue disponible dans l'immeuble des Beaux-Arts 13 va permettre le regroupement du service des ponts et chaussées en rapatriant sur ce site la section électromécanique qui est aujourd'hui dans les locaux de Tunnelorama (Les Hauts-Geneveys).

De même, la concentration du registre foncier des districts de Neuchâtel et de Boudry à Tivoli 22 sera rendue possible.

Ce projet nécessite de transférer du patrimoine financier au patrimoine administratif le bâtiment de Tivoli 5. Des aménagements sont prévus dans les bâtiments de Tivoli 5, de Tivoli 22 et de Beaux-Arts 13. Il est aussi prévu d'acquérir à Tivoli 22 du terrain pour avoir une dizaine de places de parc supplémentaires.

L'ensemble de ces dispositions nécessite de demander l'octroi d'un crédit de 10.743.000 francs dont 5.468.000 francs pour le transfert du patrimoine.

1. INTRODUCTION

L'Etat de Neuchâtel, par sa commission du logement de l'administration (CLA) a toujours plus de peine à répondre aux demandes des services/offices concernant des locaux supplémentaires, surtout en ville de Neuchâtel.

Par ailleurs, un certain nombre d'opérations de regroupement (office des poursuites, service du registre foncier, ponts et chaussées) nécessite de revoir les localisations de services directement ou indirectement concernés par celles-ci.

Pour pallier le manque de locaux, pour éviter de louer trop de surfaces administratives à des tiers et pour éviter de multiplier les sites, il est projeté, de récupérer le bâtiment de Tivoli 5 qui a été loué à l'entreprise Philip Morris jusqu'à fin février 2002.

A part la description plus détaillée de ce projet, le but de ce rapport est aussi de dépeindre l'incidence économique des opérations de localisation associées à celle du bâtiment de Tivoli 5.

Enfin, ce document mentionne quelques réflexions en rapport avec le secteur de Tivoli et l'évolution des localisations des services de l'administration sur un plan cantonal au-delà de 2003.

2. HISTORIQUE

Dans le rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil 90.026, intitulé « Réorganisation et décentralisation de l'administration cantonale » (mai 1990), il est mentionné clairement la volonté d'éviter la dispersion en ville de Neuchâtel des services de l'administration.

Les mesures préconisées sont de :

- a) regrouper les services qui entretiennent des liens de collaboration ou qui partagent des équipements coûteux ;
- b) regrouper dans des bâtiments administratifs fonctionnels les services actuellement isolés ;
- c) améliorer les conditions de logement des services à l'étroit ou occupant des bâtiments inadaptés à leurs besoins.

Même si depuis 1990 les conditions-cadres ont changé et même si le crédit de 46 millions de francs pour la réorganisation et la décentralisation de services de l'Etat a été refusé par le peuple, il convient de relever que le regroupement de plusieurs services de l'Etat à Tivoli 5 était prévu dès cette date.

Le rapport d'information du Conseil d'Etat au Grand Conseil 91.027, du 24 avril 1991, fait allusion au plan de quartier, élaboré par l'architecte Rodolphe Lüscher à la demande de la ville de Neuchâtel pour l'ensemble du secteur Tivoli, qui permettrait une extension intéressante des possibilités de construire et partant de regrouper encore davantage l'administration cantonale sur ce site.

Le regroupement des services dans le bâtiment de Tivoli 5 mentionné dans le rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil 92.003, du 18 décembre 1991, à l'appui d'un projet de décret portant octroi d'un crédit de 11,1 millions de francs pour le transfert du patrimoine financier au patrimoine administratif des terrains et bâtiments sis rue de Tivoli 16 et 22 à Neuchâtel, n'est plus d'actualité au vu des changements qui sont intervenus depuis lors.

Dans le rapport de gestion de l'exercice 1993, il est énoncé que la décision du Conseil d'Etat de louer jusqu'en l'an 2000 l'ensemble du bâtiment de Tivoli 5 à l'entreprise Philip Morris a eu plusieurs conséquences dont celle de reporter à l'an 2000 l'occupation de cet immeuble par l'administration cantonale.

Dans le rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil 94.023, du 11 mai 1994, à l'appui d'un projet de décret portant octroi d'un crédit de 9,8 millions de francs pour la construction d'un bâtiment administratif pour le service des contributions à La Chaux-de-Fonds ainsi que pour son aménagement, le déplacement du service de l'intendance des bâtiments du Château à Tivoli est déjà évoqué.

Dans le rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil 94.024, du 11 mai 1994, à l'appui d'un projet de décret portant octroi d'un crédit de 975.000 francs pour le transfert du patrimoine financier au patrimoine administratif du terrain et du bâtiment sis rue de Tivoli 1, à Neuchâtel, ainsi que pour son aménagement, il était fait mention que le Conseil d'Etat avait une réserve avec le bâtiment de Tivoli 5 qui a été loué à l'entreprise Philip Morris jusqu'à février 2002.

3. PLAN DIRECTEUR DE LA COMMISSION DU LOGEMENT DE L'ADMINISTRATION (CLA)

La commission du logement de l'administration a présenté au Conseil d'Etat en automne 2000 un plan directeur décrivant l'évolution prévisionnelle des mouvements des services de l'administration et leurs incidences sur les locaux durant la période 2000-2003. Ce plan a été adopté par le Conseil d'Etat en octobre 2000.

Les axes stratégiques du plan directeur sont :

- a) faciliter l'accès aux services de l'administration par le public concerné ;
- b) réduire les coûts de fonctionnement par une utilisation judicieuse des infrastructures et des équipements ;
- c) essayer de regrouper les services :
 - appartenant à un même domaine d'activités pour faciliter leur accès par les usagers et pour leur permettre de partager leurs compétences et leurs équipements ;
 - participant à un processus « usager » pour minimiser le temps de l'usager ;
- d) synchroniser les mouvements « associés ».

Les points principaux du plan directeur sont :

- l'aménagement pour les services de l'Etat du bâtiment sis rue de Tivoli 5 qui vient d'être libéré et qui permet d'accueillir :
 - l'office des poursuites du Littoral qui quitte le bâtiment des Beaux-Arts 13 ;
 - le service de l'intendance des bâtiments et l'office des transports qui quittent le Château de Neuchâtel ;
 - le service de l'aménagement du territoire qui quitte le bâtiment de Tivoli 22 ;
- le regroupement des offices du registre foncier du Littoral dans le bâtiment de Tivoli 22 ;
- le regroupement des ponts et chaussées en utilisant les locaux de Beaux-Arts 13 libérés par l'office des poursuites. Celui-ci s'inscrit dans la perspective que le parking des Jeunes-Rives sera remis en service après l'Exposition nationale 02 ;
- le réaménagement des locaux de Louis-Favre 39 à Boudry après le départ du registre foncier du district de Boudry à Tivoli 22.

Comme on le perçoit à la lecture de cette liste d'opérations envisagées, l'élément central de ce plan directeur est l'affectation de l'immeuble de Tivoli 5 à l'administration cantonale. Ce transfert du patrimoine financier au patrimoine administratif est soumis à l'accord du Grand Conseil.

Les justifications de tous les mouvements mentionnés sont les suivantes :

- Pour des raisons de manque de place, il est urgent de sortir du Château de Neuchâtel quelques services qui n'ont pas de liens quotidiens avec le Conseil d'Etat.
- Le regroupement des offices des poursuites et des faillites n'est pas terminé. L'installation de l'office des poursuites du Littoral à Beaux-Arts 13 est temporaire. La place est insuffisante à long terme. Les conditions de travail y sont très difficiles.

- Le regroupement du registre foncier devrait aussi s’achever sur le Littoral avec le départ de l’équipe de Boudry pour l’immeuble de Tivoli 22 qui est aussi actuellement presque saturé. La réaffectation des locaux de Boudry, propriété de la CPEN n’est pas encore définie mais la commune de Boudry a d’ores et déjà manifesté son intérêt. Notons que ce regroupement, comme celui des Montagnes, permettra une diminution de l’effectif.
- Le service de l’aménagement du territoire est en pleine croissance d’effectifs pour répondre aux nouvelles exigences. Il a un besoin d’espace qui ne peut pas être satisfait à moyen terme dans les locaux de Tivoli 22.

Le service des ponts et chaussées désire être regroupé en un seul lieu. La section électromécanique est installée provisoirement à Tunnelorama aux Hauts-Geneveys. Avec le départ de l’office des poursuites du Littoral, le regroupement du service à Beaux-Arts 13 est rendu possible. Toutefois, d’autres solutions peuvent être envisagées. Il convient de relever que l’analyse de l’implantation de l’ensemble du service des ponts et chaussées dans l’immeuble de Tivoli 5 a été faite. Il a été constaté que la surface à disposition est nettement insuffisante.

4. TRAVAUX PRÉVUS DÈS 2002 À TIVOLI 5

Immeuble rue de Tivoli 5

Le bâtiment rue de Tivoli 5 est situé sur une parcelle de 3288 m². Il comprend quatre niveaux dont la surface globale hors œuvres s’élève à 2768 m² brut. Le volume total du bâtiment est de 8304 m³.

Le bâtiment est en bon état; toutefois des travaux d’assainissement de l’enveloppe (fenêtres, toiture) sont envisagés afin d’améliorer très sensiblement le bilan thermique du bâtiment. A cette fin, une étude a été conduite.

Afin d’analyser les caractéristiques thermiques de cet immeuble, une étude a été confiée à trois jeunes étudiants dans le cadre d’un cours postgrade Energie-bâtiment 2000/2001. Leur rapport déposé en juillet 2001 met en évidence les mauvaises caractéristiques thermiques des fenêtres et de la toiture non isolées. Les moyens d’obscurcissement sont désuets et la qualité de la lustrerie existante n’est guère économe en énergie électrique. De même, les deux chaudières à gaz sont surdimensionnées et il conviendrait de remplacer le système de régulation.

Un résumé de ce rapport figure en annexe.

Les travaux de transformation répondront aux standards Minergie, avec les améliorations suivantes :

- renforcer l’isolation thermique de la toiture en conservant la notion de « toiture froide » existante;

- remplacer toutes les fenêtres ainsi que les stores extérieurs;
- améliorer les faux plafonds (niveau acoustique et stockage thermique);
- remplacer la lustrerie avec une gestion centralisée tenant compte des présences;
- remplacer les chaudières par une seule chaudière à gaz dont le rendement est optimisé;
- installer une ventilation contrôlée douce avec récupération permettant un contrôle du renouvellement d'air.

Le projet a été soumis à la commission cantonale de l'énergie qui a formulé un préavis favorable dans sa séance du 18 avril 2002.

Pour l'ensemble des locaux intérieurs, des travaux d'adaptation (rénovations légères) sont à prévoir. Par contre, les réseaux internes de téléphone et informatique sont à remplacer pour répondre aux besoins des nouveaux occupants des locaux et aux techniques actuelles du traitement de l'information.

Les aménagements intérieurs comprennent les travaux de rafraîchissement des murs, plafonds et boiseries, de même les revêtements de sols seront remplacés et une nouvelle lustrerie plus performante sera installée dans l'ensemble des locaux.

Valeur immobilière

	Fr.
Le prix d'acquisition de cet objet est de	6.851.257,30
Amortissement au 31 décembre 2001	<u>1.382.928,30</u>
Valeur figurant au patrimoine financier au 31 décembre 2001	<u>5.468.329,00</u>

Regroupement

Pour mémoire, les services qu'il est prévu de regrouper dans ce bâtiment sont les suivants:

- office des poursuites du Littoral;
- service de l'aménagement du territoire;
- office des transports;
- service de l'intendance des bâtiments de l'Etat.

A terme, l'immeuble Tivoli 5 pourrait accueillir quelque 70 places de travail.

Occupation du bâtiment

Sous-sol

Le sous-sol est essentiellement destiné aux locaux d'archives; ces derniers devront être réaménagés en fonction des besoins des services qui seront logés dans ce bâtiment, mais aussi pour d'autres services cantonaux situés à proximité (Tivoli 1, Tivoli 16 et Tivoli 22).

Les rayonnages mobiles existants sont trop anciens; leur motorisation désuète est souvent en panne. Ils ne donnent plus satisfaction et ils devront être remplacés.

La chaufferie sera entièrement assainie et une nouvelle régulation sera installée. Le central téléphonique et la distribution informatique pour l'ensemble du site de Tivoli devront être remplacés par des installations de la nouvelle génération.

Rez-de-chaussée

Cet étage sera occupé par l'office des poursuites du Littoral. Pour son implantation, la configuration des locaux pour l'ensemble de l'étage devra être revue; l'ensemble des cloisons devra être réaménagé pour mieux adapter les locaux aux besoins fonctionnels du service.

Une salle des ventes directement accessible depuis le hall d'entrée est prévue, ce qui permettra de résilier le bail actuel.

L'ensemble des installations techniques telles que courant fort, courant faible et informatique devra être totalement remplacé.

De nouveaux locaux sanitaires seront aménagés au nord-est, y compris pour les handicapés.

Par ailleurs une plateforme élévatrice extérieure sera installée pour permettre aux personnes handicapées un accès aisé à l'ensemble des locaux de l'immeuble.

1^{er} étage

Cet étage sera occupé par le service de l'aménagement du territoire et l'office des transports. Les locaux sont dans l'ensemble appropriés pour ces deux unités administratives, seules quelques modifications mineures devront être faites. Les installations techniques telles que le réseau de courant fort, courant faible et informatique devront être remplacées.

Les locaux sanitaires seront réaménagés.

Dans un premier temps, quelques locaux ne seront pas attribués. Ils devraient constituer une réserve pour ce service ou pour d'autres petites unités administratives.

2^e étage

Le 2^e étage sera occupé par le service de l'intendance des bâtiments de l'Etat. Quelques modifications des cloisonnements devront être réalisées pour permettre l'implantation de ce service.

La distribution du réseau courant fort étant encore dans les normes, elle sera simplement complétée. Par contre, en ce qui concerne le réseau informatique et téléphonique, il devra être complètement remplacé.

Dans un premier temps, quelques locaux ne seront pas attribués. Ils devraient constituer une réserve pour ce service ou pour d'autres petites unités administratives.

3^e étage

Au troisième étage (ancien appartement de service: 94 m²), il est prévu d'installer un concierge en charge de l'ensemble du parc immobilier de Tivoli qui devient important.

5. AUTRES TRAVAUX PRÉVUS

Immeuble rue de Tivoli 22

Avec le déplacement du service de l'aménagement du territoire à Tivoli 5, les locaux du 3^e étage ouest libérés par ce service seront attribués au registre foncier qui regroupera ainsi l'office de Neuchâtel et celui de Boudry.

L'ensemble des locaux est en bon état, seule une adaptation de ces derniers est nécessaire par un rafraîchissement des peintures et le remplacement partiel de certains revêtements de sols.

Une extension du rayonnage mobile existant nécessitera le renforcement ponctuel de la dalle existante pour recevoir les archives du registre foncier, ces travaux sont relativement lourds et coûteux.

Immeuble rue des Beaux-Arts 13

Avec la libération des locaux du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage, due au départ de l'office des poursuites du Littoral à Tivoli 5, le service des ponts et chaussées peut ainsi se réorganiser en se regroupant.

Des travaux d'adaptation devront être entrepris pour permettre l'implantation de la section électromécanique.

6. AUTRES PERSPECTIVES DANS LE SECTEUR DE TIVOLI

6.1. Plan directeur sectoriel de Tivoli

Un plan directeur sectoriel est actuellement en cours de discussion entre le service d'urbanisme de la Ville de Neuchâtel, le secteur privé et les services de l'Etat. La recherche de conditions pour faciliter le redéveloppement de Tivoli a conduit à la décision d'établir un plan sectoriel. Deux zones sont ainsi clairement identifiées: Tivoli nord et Tivoli sud.

L'Etat n'est pas directement concerné par les développements prévus à Tivoli hormis le parking envisagé à Tivoli nord (impact indirect) et les chemins piétons (impact direct pour le passage entre Tivoli 22 et Tivoli 16).

Il faut néanmoins relever que les projets envisageables à Tivoli sud voire à Tivoli nord pourraient se révéler très intéressants au cas où l'Etat déciderait de développer un site administratif encore plus important dans ce secteur.

Nous rappelons les principes directeurs qui ont été exprimés dans les divers rapports produits depuis 1990 sur l'organisation de la localisation des services de l'Etat :

- faciliter l'accès aux services de l'administration par le public concerné ;
- éviter la concentration de tous les services dans un seul bâtiment administratif ;
- favoriser la décentralisation des activités ;
- favoriser le regroupement de plusieurs services/offices ayant des synergies professionnelles ou non dans des bâtiments communs ou proches ;
- éviter autant que possible la location à des tiers.

La création de pôles administratifs dans des bâtiments propriétés de l'Etat ou de la caisse de pensions va dans le sens de ces principes. Tivoli pourrait certainement être un des pôles administratifs à développer.

6.2. Mobilité

En terme de mobilité, le site de Tivoli est bien desservi par les transports publics. Néanmoins pour faciliter la mobilité professionnelle en ville de Neuchâtel et dans le canton, nous sommes contraints de réfléchir aux places de parc. La plupart des services (gérance des immeubles, mensurations cadastrales, intendance des bâtiments, office des poursuites du Littoral,...) se déplacent en effet dans tout le canton.

Les services de l'Etat localisés à Tivoli 1/16/22/26/28 utilisent pour des raisons professionnelles (visiteurs, déplacements professionnels) 30 places de parc sur le terrain de l'Etat et 17 places de parc louées au promoteur de Tivoli Center. 10 places de parc sont louées à cette société par des collaborateurs à titre privé. Par ailleurs, cela signifie qu'actuellement l'Etat a besoin de 47 places de parc à Tivoli.

Avec l'installation de nouveaux services dans ce secteur (service de l'intendance des bâtiments, office des poursuites du Littoral et office des transports), il faut s'attendre à un besoin supplémentaire d'une quinzaine de places de parc.

Il est prévu de racheter à la société Tivoli Center l'équivalent de 10 places de parc en modifiant la parcelle nord-ouest de Tivoli 22. Le prix envisageable (à confirmer) est de 45.000 francs.

Il pourrait manquer une dizaine de places de parc pour des besoins professionnels qui pourraient être louées à Tivoli sud ou dans le nouveau parking d'environ 300 places prévues à Tivoli nord.

Dans tous les cas, l'arrivée de nouveaux services dans ce secteur ainsi que les projets immobiliers prévus de Tivoli sud justifieront un réexamen complet de l'attribution des places de parc en privilégiant les besoins professionnels.

6.3. Tivoli 16

Le bâtiment de Tivoli 16 est actuellement occupé par le service de l'énergie sauf une salle de formation attribuée au STI. Pour l'instant, nous ne recommandons pas la démolition de cet immeuble pour le remplacer par un immeuble plus conséquent, comme cela avait été esquissé il y a quelques années dans le plan directeur initial. Des réflexions sont en cours concernant par exemple la gestion des archives qu'on avait, à un certain moment, projetées de mettre à cet endroit. Il est trop tôt pour déterminer les services qui pourraient tirer profit d'une offre supplémentaire en locaux.

6.4. Tivoli 26 et 28

Le bâtiment de Tivoli 26 et 28 est actuellement occupé par le service des étrangers, le service de l'asile et des réfugiés ainsi que par une partie de l'office de la formation continue.

L'Etat est locataire. Le bâtiment nécessiterait des travaux d'entretien très conséquents. Pour des raisons économiques, nous n'en envisageons pas l'acquisition.

7. ÉLÉMENTS FINANCIERS

7.1. Nature des travaux

Tivoli 5

<i>Aménagement intérieur des locaux</i>	Fr.	Fr.
Gros œuvre / maçonnerie	165.000.—	
Installations électriques, courant fort et lustrerie .	420.000.—	
Installations informatiques et téléphones	300.000.—	
Chauffage, ventilation, locaux sanitaires, régulation, vannes thermostatiques	260.000.—	
Installation ventilation contrôlée	150.000.—	
Installations sanitaires	85.000.—	
Sécurité ascenseur	75.000.—	
Aménagements intérieurs (plâtrerie-peinture, plafonds, sols)	825.000.—	
Honoraires (architecte + ingénieur CVSE)	425.000.—	
Divers et imprévus (taxes, émoluments, autorisations, etc.)	<u>145.000.—</u>	
Total		2.850.000.—

<i>Réfection de l'enveloppe du bâtiment</i>	Fr.	Fr.
Gros œuvre / échafaudages, maçonnerie	80.000.—	
Nouvelles fenêtres, stores	415.000.—	
Isolation combles	50.000.—	
Traitement des façades	70.000.—	
Ferblanterie, révision toiture, paratonnerre	100.000.—	
Accès handicapés, plateforme extérieure	35.000.—	
Aménagements extérieurs, jardinage	70.000.—	
Divers et imprévus	<u>30.000.—</u>	
Total		850.000.—

Equipement et mobilier

Mobilier (tables, bureaux, chaises, tableaux)	150.000.—	
Rayonnages mobiles pour archives + vestiaires . .	235.000.—	
Signalisation, rideaux intérieurs, extincteurs, etc.	95.000.—	
Déménagements	45.000.—	
Œuvre d'art	50.000.—	
Divers et imprévus	<u>30.000.—</u>	
Total		605.000.—

Renforcement du central téléphonique et informatique pour l'ensemble du site

Nouveau central, appareils	390.000.—	
Matériel informatique, éléments actifs	80.000.—	
Divers et imprévus	<u>20.000.—</u>	
Total		490.000.—
Total Tivoli 5		<u>4.795.000.—</u>

Tivoli 22

Aménagement des locaux

Gros œuvre / maçonnerie	40.000.—
Aménagements intérieurs (plâtrerie-peinture, plafonds, sols)	120.000.—
Sécurité portes entrées	30.000.—
Mobilier (tables, bureaux, chaises, rayonnages mobiles)	65.000.—
Divers et imprévus	<u>15.000.—</u>
Total Tivoli 22	<u>270.000.—</u>

Beaux-Arts 13

<i>Aménagement des locaux</i>	Fr.
Gros œuvre / maçonnerie	25.000.—
Installations électriques, lustrerie	30.000.—
Aménagement intérieurs (menuiserie, peinture)	100.000.—
Divers et imprévus	10.000.—
Total Beaux-Arts 13	165.000.—

Remarque: Ce coût ne comprend pas du nouveau mobilier et des dépenses informatiques. Ces dernières doivent être prises en charge par le service des ponts et chaussées dans le cadre des routes nationales.

Total crédit à solliciter (travaux / équipements) **5.230.000.—**

7.2. Frais d'exploitation

Les frais d'exploitation prévisionnels pour l'immeuble de Tivoli 5 sont les suivants :

Energie (électricité, gaz, eau)	55.000.—
Entretien courant (abonnements, services, etc.)	20.000.—
Service de conciergerie (1 intendant)	70.000.—
Assurances, taxes, etc.	15.000.—
Total frais d'exploitation	160.000.—

Le montant présenté comprend un poste de concierge à plein temps qui s'occupe de l'ensemble du parc Tivoli.

7.3. Récapitulatif des éléments financiers

Les investissements à prévoir sont donc les suivants :

Transfert du patrimoine financier au patrimoine administratif	5.468.000.—
Travaux et équipements	
– Tivoli 5	4.795.000.—
– Tivoli 22	270.000.—
– Beaux-Arts 13	165.000.—
Achat du terrain pour les places de parc (Tivoli 22)	45.000.—
Total	10.743.000.—

Au niveau des économies effectuées par ces opérations, il convient de citer la suppression du loyer payé par le registre foncier à Boudry, Louis-Favre 39 soit: 61.302 francs/an pour 280 m², et la diminution en effectif de 1,5 postes évaluée à 96.000 francs.

8. CALENDRIER

Avec l'accord du Grand Conseil, nous pourrions lancer les travaux pour installer les services concernés dans leurs nouveaux locaux durant le 1^{er} semestre 2003.

9. CONCLUSION

Sur le plan de la relocalisation des services de l'Etat, la situation est difficile et les locaux de l'Etat ou de la caisse de pensions en ville de Neuchâtel insuffisants pour répondre à tous les besoins. Pour terminer les regroupements projetés (offices des poursuites, registre foncier, ponts et chaussées), pour répondre à quelques demandes de locaux supplémentaires (service de l'aménagement du territoire, office des transports) et pour gagner de la place au Château (avec le départ du service de l'intendance des bâtiments) sans chercher à louer de nouveaux locaux à des tiers, il convient de transférer l'immeuble de Tivoli 5 du patrimoine financier au patrimoine administratif.

Outre le coût de cette opération, il faut aussi prendre en compte le coût des travaux dans trois autres immeubles, à savoir: Tivoli 5, Tivoli 22 et Beaux-Arts 13.

Nous proposons de joindre à ces investissements l'achat de terrain au nord-ouest de l'immeuble de Tivoli 22 pour augmenter le nombre de places de parc.

Grâce à ces mesures, nous devrions être capable d'offrir en 2003 aux services concernés un outil de travail plus adapté.

Ces dispositions ne sont pas suffisantes sur le long terme. Il conviendra durant la législature de dessiner un nouveau plan directeur de la localisation des services de l'Etat intégrant la notion de pôle administratif dont le secteur de Tivoli devrait être le modèle.

Veuillez agréer, Monsieur le président, Mesdames et Messieurs, l'assurance de notre haute considération.

Neuchâtel, le 15 mai 2002

Au nom du Conseil d'Etat:

La présidente,

M. DUSONG

Le chancelier,

J.-M. REBER

**Décret
portant octroi d'un crédit de 10.743.000 francs
pour l'aménagement du bâtiment de Tivoli 5,
son transfert du patrimoine financier au
patrimoine administratif ainsi que pour divers
aménagement des bâtiments de Tivoli 22
et des Beaux-Arts 13, à Neuchâtel**

*Le Grand Conseil de la République et Canton de Neuchâtel,
sur la proposition du Conseil d'Etat, du 15 mai 2002,
décrète :*

Article premier Un crédit global de 10.743.000 francs est accordé au Conseil d'Etat pour l'aménagement de Tivoli 5, son transfert du patrimoine financier au patrimoine administratif ainsi que pour divers aménagements à Tivoli 22 et à Beaux-Arts 13.

Art. 2 Le Conseil d'Etat est autorisé à se procurer, le cas échéant par la voie de l'emprunt, les moyens nécessaires à l'exécution du présent décret.

Art. 3 Le crédit sera amorti conformément aux dispositions du décret concernant l'amortissement des différents postes de l'actif des bilans de l'Etat et des communes, du 23 mars 1971, modifié le 21 octobre 1980.

Art. 4 ¹ Le présent décret est soumis au référendum facultatif.

² Le Conseil d'Etat pourvoit, s'il y a lieu, à sa promulgation et à son exécution.

Neuchâtel, le

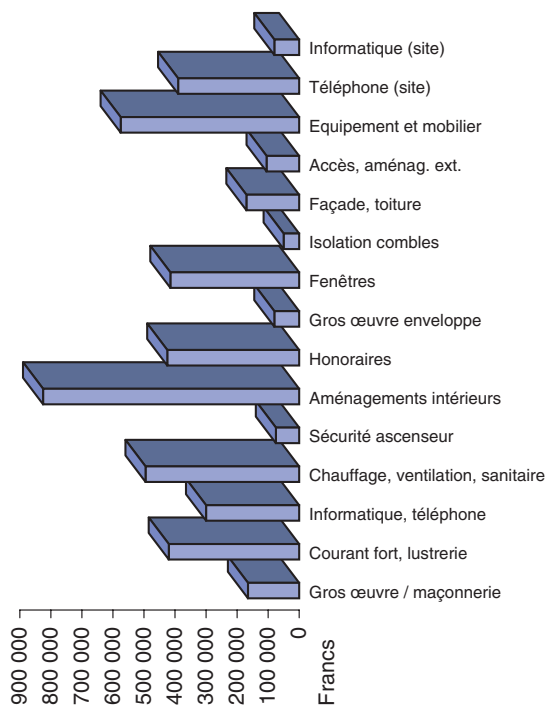
Au nom du Grand Conseil :

Le président, Les secrétaires,

ANNEXES

Annexe 1

Coût des travaux / équipements dans le bâtiment de Tivoli 5



	Fr.
Gros œuvre / maçonnerie	165 000
Courant fort, lustrerie	420 000
Informatique, téléphone	300 000
Chauffage, ventilation, sanitaire	495 000
Sécurité ascenseur	75 000
Aménagements intérieurs	825 000
Honoraires	425 000
Gros œuvre enveloppe	80 000
Fenêtres	415 000
Isolation combles	50 000
Façade, toiture	170 000
Accès, aménag. ext.	105 000
Equipement et mobilier	575 000
Téléphone (site)	390 000
Informatique (site)	80 000
Divers (asc., taxes) et imprévus	225 000
	<u>4 795 000</u>

RAPPORT DU SERVICE CANTONAL DE L'ÉNERGIE

(Du 16 avril 2002)

PRÉAMBULE

Dans le cadre d'une formation postgrade Energie-Bâtiment, des participants ont souhaité consacrer leur travail de fin d'étude à un cas réel qui puisse être utilisable par la collectivité publique. Le service de l'énergie leur a proposé comme sujet l'assainissement du bâtiment administratif sis à Tivoli 5, 2000 Neuchâtel.

CONCEPT ÉNERGÉTIQUE

Fort de ce rapport, nous avons déterminé, selon la méthode de calculs officielle (norme SIA 380/1), la demande d'énergie de chauffage théorique de ce bâtiment dans sa situation actuelle. Cette demande s'élève à 450 MJ/m² (figure 1).

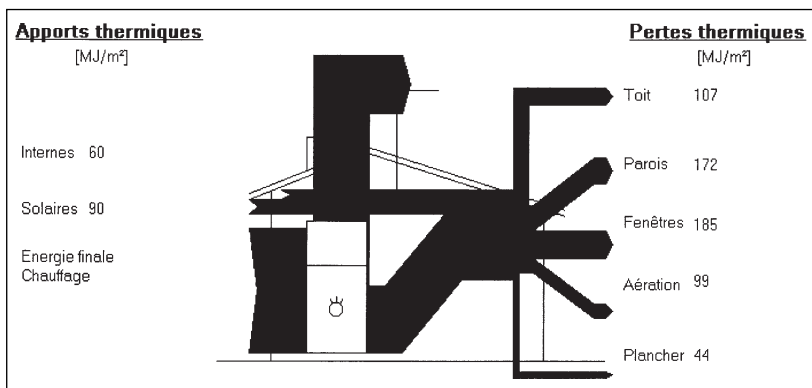


Figure 1: Demande d'énergie de chauffage¹⁾ avant rénovation.

Ces données ont également été utilisées pour étudier différentes variantes d'assainissement visant à proposer une solution optimisée tant au niveau énergétique que financier.

¹⁾ La demande d'énergie de chauffage ne peut pas être obtenue par simple addition et soustraction des valeurs mentionnées dans les figures 1 et 2.

Le concept énergétique proposé s'articule en 5 points :

– Isolation de la toiture

Actuellement, le bâtiment est muni d'une charpente métallique triangulée supportant une toiture pannes-chevrons non isolée (toiture froide). Une nouvelle isolation d'une épaisseur de 15 à 18 cm posée sur la dalle existante permettra d'obtenir un coefficient de transmission thermique de 0,25 contre 1,28 W/m²K. L'isolation utilisée favorisera en outre une inertie thermique permettant d'améliorer le confort thermique estival.

– Remplacement des fenêtres

Les vitrages actuels (double vitrage non isolant) seront remplacés par des fenêtres conformes à l'état de la technique tant au niveau du coefficient de transmission thermique (1,5 contre 2,46 W/m²K) que de la perméabilité à l'air. Au vu des surfaces vitrées et afin de réduire le risque de surchauffe en été, le bâtiment sera équipé de protections solaires mobiles, particulièrement en façade sud.

– Installation d'une aération douce et automatique

Une fois rénovée et munie de nouvelles fenêtres et portes extérieures, l'enveloppe du bâtiment sera presque étanche à l'air. L'intégration d'une aération douce et automatique permettra de garantir un taux de renouvellement d'air suffisant, même en l'absence des utilisateurs. Cette installation offre de multiples avantages tant au niveau énergétique qu'au niveau du confort : pas de refroidissement des pièces causé par une aération excessive, récupération de chaleur sur l'air vicié, diminution des frais de chauffage, bonne qualité de l'air, protection contre les bruits extérieurs.

– Installation de chauffage

Les deux chaudières à gaz actuelles seront remplacées par une chaudière à gaz à condensation, d'où une amélioration de la fraction utile (~ 95 % contre ~ 75 % actuellement). Des vannes thermostatiques seront posées sur tous les radiateurs. La régulation sera remplacée et les pompes de circulation des différents groupes de chauffage redimensionnées. Ces différents travaux permettront : d'optimiser le réglage de la température des groupes de chauffage, de diminuer la consommation électrique, de valoriser les apports solaires passifs.

– Eclairage

L'éclairage actuel sera remplacé par de nouveaux luminaires de classe énergétique A permettant de garantir une intensité lumineuse en rapport avec l'affectation des locaux. Pour utiliser au mieux la lumière naturelle et réduire la durée de fonctionnement de l'éclairage, les luminaires seront régulés automatiquement par une sonde de luminosité et un détecteur de présence. L'utilisateur pourra régler manuellement ses luminaires à l'aide d'un potentiomètre. La demande d'énergie électrique

pour l'éclairage sera calculée selon la méthode SIA 380/4 et devra répondre à la valeur-limite.

Compte tenu de la très faible consommation d'eau chaude sanitaire du bâtiment, l'intégration de capteurs solaires en toiture n'est pas envisagée.

Les différentes mesures d'assainissement susmentionnées permettront de réduire la demande d'énergie de chauffage à 264 MJ/m²a (figure 2) soit une diminution de 41% par rapport à l'état actuel, ce qui correspond à une économie de gaz d'environ 13.800 m³. Au niveau de la protection de l'environnement, on peut relever que ces mesures entraîneront une réduction des émissions de CO₂, gaz à effet de serre, d'environ 27 tonnes par année.

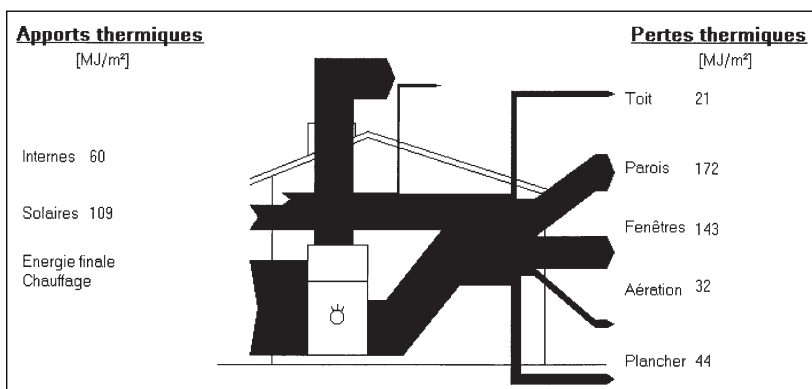


Figure 2: Demande d'énergie de chauffage¹⁾ après rénovation.

Les différentes mesures d'assainissement envisagées permettent de s'approcher de la valeur-limite du standard MINERGIE (63 kWh/m²a ou 227 MJ/m²a pour bâtiment administratif rénové, sans eau chaude sanitaire). Pour que le bâtiment réponde à ce standard il faudrait améliorer l'indice de dépense d'énergie thermique. Pour ce faire, on peut soit diminuer les pertes thermiques en isolant certaines parties de l'enveloppe, soit utiliser un chauffage au bois. La demande d'énergie électrique pour l'éclairage doit quant à elle correspondre à l'exigence Minergie.

Afin que les bâtiments assainis appartenant au canton servent d'exemple et incitent la population à poursuivre les buts de la politique énergétique fédérale et cantonale, le bureau d'ingénieurs mandaté pour finaliser le dossier énergétique étudiera la faisabilité technique, les contraintes d'exploitation et les aspects économiques liés aux exigences du standard Minergie pour ce bâtiment.

¹⁾ La demande d'énergie de chauffage ne peut pas être obtenue par simple addition et soustraction des valeurs mentionnées dans les figures 1 et 2.