

**Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil
à l'appui
d'un projet de décret portant octroi d'un crédit-cadre
d'investissement de 3,5 millions de francs pour réaliser
divers travaux d'entretien courant dans plusieurs bâtiments
cantonaux, au titre de rattrapage de "l'entretien différé"**

(Du 4 février 2009)

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

RESUME

Afin de réaliser une première étape du processus de rattrapage de "l'entretien différé" du patrimoine immobilier administratif cantonal et, partant, garantir la valeur financière de ces biens, le Conseil d'Etat sollicite un crédit-cadre d'investissement à hauteur de 3,5 millions de francs à répartir sur trois ans.

Les travaux d'entretien courant envisagés, qui concernent quelque cinquante bâtiments, comprennent trois types d'interventions distinctes, à savoir:

- a) une mise à niveau des installations techniques (respect des normes légales en vigueur);*
- b) une première partie d'un programme d'assainissement systématique des anciens ascenseurs pour garantir la sécurité des personnes en respectant les nouvelles normes en vigueur (norme européenne EN 81-80/2003 – SNEL ou norme SIA 370.080);*
- c) des travaux d'entretien "légers" (réfections partielles de l'enveloppe des bâtiments ou rafraîchissements / remplacements d'éléments intérieurs des locaux).*

Ces divers travaux planifiés déjà depuis plusieurs années s'ajoutent et complètent les possibilités d'entretien courant déjà prévues dans le budget de fonctionnement 2009 du service des bâtiments (centre financier 3401 – rubrique 314000 - Entretien des bâtiments). Ils arrivent heureusement à un moment opportun (effet anticyclique des investissements cantonaux) vu le fort ralentissement économique annoncé et concernent avant tout des prestations effectuées par des entreprises de la construction du "second œuvre" avec un fort impact pour de petites structures professionnelles locales ou régionales.

L'essentiel de ces travaux d'entretien courant pourra être très rapidement adjudgé, car pour une très grande majorité d'opérations, la procédure des marchés publics se fera selon le type "gré-à-gré".

1. INTRODUCTION

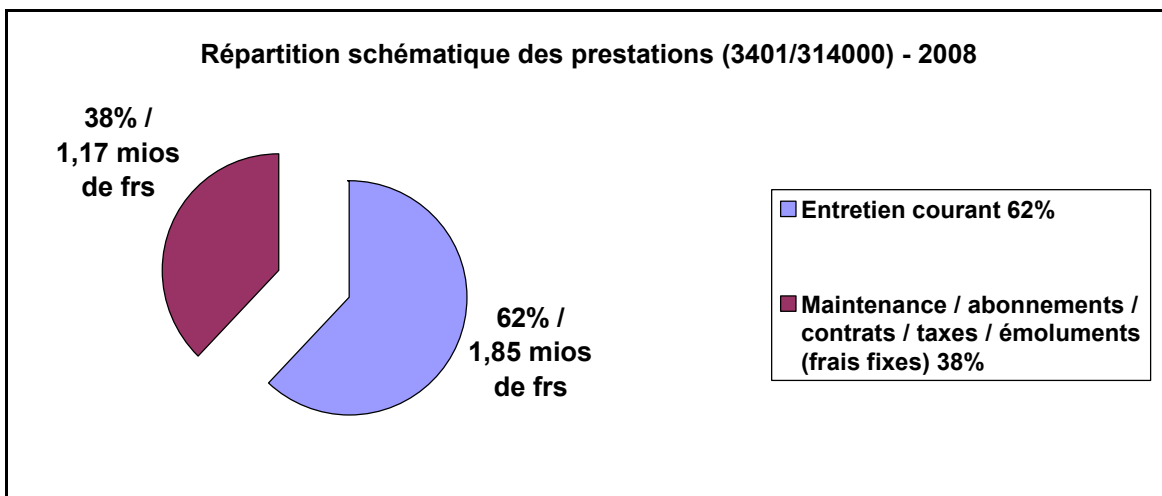
La gestion du patrimoine immobilier cantonal (patrimoine administratif exclusivement) est une des tâches principales et importantes du service des bâtiments de l'Etat (SBAT). En référence à la norme SIA 469 qui traite de la question de la conservation des ouvrages, cette mission essentielle comprend trois volets distincts liés aux types de prestations, à savoir:

- a) la surveillance et la maintenance de base (contrats d'abonnement, services annuels d'entretien technique, etc.);
- b) le petit entretien courant ou entretien "léger" (réparations modestes, remplacements ponctuels, etc.) qui garantit à terme la valeur financière du patrimoine;
- c) l'entretien "lourd" (travaux de transformations, d'adaptations ou de réaménagements des locaux, assainissement complet d'installations techniques, etc.) travaux qui induisent des plus-values immobilières.

Financièrement et en principe les deux premiers volets mentionnés ci-dessus sont pris en charge par le budget annuel de fonctionnement du SBAT et ce pour environ 250 immeubles dont le service assume le suivi technique (centre financier 3401 – rubrique 314000 - entretien des bâtiments). Par contre, les montants des travaux "lourds" du troisième volet font eux l'objet de demandes de crédits d'investissements (montants supérieurs à 100.000 francs) soit auprès du Conseil d'Etat, soit auprès du Grand Conseil.

La valeur globale du patrimoine immobilier administratif géré par le SBAT représente quelque 800 millions de francs (valeur à neuf selon évaluation des experts de l'ECAP). A l'évidence, ce patrimoine augmente et s'enrichit avec les nouveaux investissements conséquents votés par votre autorité et, par exemple en 2009, ce seront près de 45 millions de francs qui viendront s'ajouter (montant correspondant à la valeur brute d'investissement du complexe de formation Coparc / CMN – HEG au Crêt-Taconnet Est à Neuchâtel) ou encore récemment les 42 millions de francs représentant la valeur du transfert immobilier du "secondaire 2" à l'Etat.

Pour les charges d'entretien courant des bâtiments, nous constatons depuis plusieurs années que, les moyens à disposition sur le budget de fonctionnement ne permettent plus de faire face aux coûts nécessaires aux travaux de réparation ou de remplacement. Les spécialistes de la gestion immobilière estiment que la valeur "normale" de l'entretien courant se situe entre 1,0 et 1,5% de la valeur immobilière calculée par l'ECAP et que celle de l'entretien lourd se situe entre 2,0 et 2,5%. On constate donc que, dans notre canton, les budgets annuels ordinaires ne sont pas suffisants.



C'est pourquoi, le manque d'entretien courant de certains bâtiments a été rattrapé par le biais d'importants crédits d'investissement. Récemment, trois opérations immobilières d'envergure votées par le Grand Conseil comprenaient de conséquentes tranches de rattrapage d'entretien différé. Il s'agissait des travaux de transformations de l'Alma Mater (bâtiment de la Faculté de droit de l'Université) à Neuchâtel, à hauteur de 9,3 millions de francs et ceux des deux établissements pénitentiaires, l'EEP Bellevue à Gorgier à hauteur de 11,4 millions de francs et de la Prison préventive à La Chaux-de-Fonds à hauteur de 14,3 millions de francs. Globalement, les crédits accordés représentent des investissements à hauteur de 36 millions de francs dont 11,2 millions de francs sont consacrés au seul rattrapage de l'entretien différé, soit le 32% des montants accordés.

Au terme des entretiens budgétaires pour l'élaboration du budget 2009, le Conseil d'Etat a pris la décision de solliciter un crédit-cadre d'investissement afin de réaliser une première étape du processus de rattrapage de "l'entretien différé" des bâtiments de l'Etat. C'est l'objet du présent rapport qui vous est soumis pour l'octroi d'un montant global de 3,5 millions de francs, à répartir sur trois exercices dès 2009.

2. TRAVAUX ENVISAGES

Le personnel du bureau technique du SBAT a participé à l'inventaire des travaux à proposer et à planifier, en fixant des priorités et en évaluant les coûts des dépenses y relatives. A l'évidence, la remise à niveau des installations techniques et la réfection partielle de l'enveloppe des bâtiments ou des locaux intérieurs, va redonner de la valeur au parc immobilier de l'Etat. De plus, ces divers travaux mis en soumission selon les marchés publics peuvent être exécutés dans les meilleurs délais, car la plupart de ceux-ci autorise l'application de la procédure simplifiée d'adjudication de type "gré-à-gré". De même, ces travaux représentent une forme de relance économique bienvenue, alors que l'on annonce un sévère ralentissement conjoncturel. En fonction des prestations à réaliser et du type de travaux envisagés, ceux-ci sont avant tout destinés à faire travailler des petites entreprises locales ou régionales, surtout celles du second-œuvre du secteur de la construction.

Les diverses opérations planifiées comprennent les trois types d'interventions suivants:

- a) La mise à niveau de plusieurs installations techniques afin de respecter les normes légales en vigueur et visant à garantir le bon fonctionnement des appareils ou des systèmes déjà en place. C'est notamment le cas pour plusieurs installations de détection feu où la sécurité des personnes et des biens sera ainsi renforcée. Une campagne systématique de révision des extincteurs, des postes incendie et des exutoires de fumée est aussi envisagée. Par ailleurs, par plusieurs interventions sur les régulations d'installations de chauffage ou de ventilation, on vise également à mieux gérer celles-ci et, partant, à économiser de l'énergie. De même, d'autres interventions seront effectuées pour améliorer, voire changer certains producteurs de chaleur et améliorer la distribution interne, y compris la pose de vannes thermostatiques.
- b) La réalisation d'une première partie d'un ambitieux programme de rénovation systématique d'anciens ascenseurs installés avant 1994, permettra de garantir la sécurité des personnes. A titre d'exemplarité et en respectant les exigences techniques européennes (EN 81.80 / 2003 – programme SNEL) reprises dans la norme SIA 370.080 et déjà mises en œuvre par les cantons de Zürich et de Genève, quatre mesures prioritaires de sécurité seront ainsi réalisées (porte intérieure de la cabine / arrêt à niveau et décélération progressive / dispositif d'arrêt d'urgence / interphone et système d'appel d'urgence). A relever que la responsabilité du bon entretien d'un ascenseur incombe au propriétaire de celui-ci (art. 58 du CO "responsabilité du maître d'ouvrage").
- c) Divers travaux de réfection partielle d'éléments de l'enveloppe des bâtiments (toiture, façades) ou de rafraîchissement / assainissement de certaines parties spécifiques intérieures des locaux (peinture, revêtements de sols, sanitaires, etc.). Certaines interventions consistent également à améliorer la qualité thermique de l'enveloppe des bâtiments (fenêtres, isolations intérieures).

3. COUTS / ETAPES DE REALISATION

La valeur des coûts, à répartir sur trois années, correspond aux prestations énumérées plus haut et qui seront entreprises sur quelque cinquante bâtiments:

a) mise à niveau des installations techniques (sécurité des biens et des personnes)	Fr. 780.000.
b) assainissement des ascenseurs (sécurité des personnes)	975.000.
c) travaux d'entretien "légers" (revalorisation du patrimoine)	1.490.000.
d) divers et imprévus (environ 7%)	<u>255.000.</u>
TOTAL	<u>3.500.000.</u>

La valeur du montant prévu sous point d) est destinée à pouvoir absorber certains travaux ou prestations supplémentaires liés aux aléas non planifiables des chantiers. Par ailleurs, cette modeste réserve doit éventuellement permettre d'intégrer une ou deux opérations annuelles urgentes non planifiées.

La liste des opérations prévues est sujette à d'éventuelles modifications, vu de possibles interventions prioritaires plus urgentes (dégradation accentuée de certains éléments de couverture de bâtiments par exemple ou pannes irréparables de certaines installations techniques). En principe, ceci ne devrait pas se produire pour les années 2009 et 2010, car les défauts principaux et, partant, les améliorations proposées ont dûment été recensées, mais c'est évidemment un peu plus aléatoire pour l'année 2011.

La répartition des coûts sur trois années paraît réaliste et raisonnable, à savoir 1,2 million de francs en 2009, 1,2 million de francs en 2010 et 1,1 million de francs en 2011. Ces investissements annuels pourront être conduits et réalisés, sans problèmes, par les six collaborateurs du bureau technique du SBAT, la mise en soumission étant simplifiée et limitée, vu la répartition des opérations et la modestie des investissements spécifiques prévus.

4. VOTE DU GRAND CONSEIL

S'agissant d'une dépense unique inférieure à 5 millions de francs, l'adoption du crédit d'investissement soumis à votre autorité ne requiert pas la majorité qualifiée de trois cinquièmes des membres du Grand Conseil (art. 4, al. 2, de la loi sur les finances, du 21 octobre 1980).

5. CONCLUSION

Le présent crédit-cadre de 3,5 millions de francs doit permettre, partiellement du moins, de rattraper pour 50 immeubles cantonaux certains travaux d'entretien différé. Convaincu que vous comprendrez le bien-fondé de cette démarche, nous vous prions de bien vouloir prendre en considération le présent rapport et d'adopter le projet de décret qui lui est associé.

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

Neuchâtel, le 4 février 2009

Au nom du Conseil d'Etat:

Le président,
R. DEBELY

Le chancelier,
J.-M. REBER

Décret

portant octroi d'un crédit-cadre d'investissement de 3,5 millions de francs pour réaliser divers travaux d'entretien courant dans plusieurs bâtiments cantonaux, au titre de rattrapage de "l'entretien différé"

Le Grand Conseil de la République et Canton de Neuchâtel,

vu la loi sur les finances, du 21 octobre 1980,

vu la loi d'organisation du Grand Conseil, du 22 mars 1993,

sur la proposition du Conseil d'Etat, du 4 février 2009,

décète:

Article premier Un crédit-cadre de 3.500.000 francs est accordé au Conseil d'Etat pour réaliser divers travaux d'entretien courant dans plusieurs bâtiments cantonaux au titre de rattrapage de l'entretien différé.

Art. 2 ¹Le Conseil d'Etat est autorisé à se procurer, éventuellement par la voie de l'emprunt, les moyens nécessaires à l'exécution du présent décret.

Art. 3 Les détails d'exécution des travaux sont confiés au soin du Conseil d'Etat. Le rapport de gestion du Département de la gestion du territoire donnera toutes indications utiles sur les travaux entrepris et sur les dépenses engagées.

Art. 4 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. 5 ¹Le présent décret est soumis au référendum facultatif.

²Le 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,