

**Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil**

à l'appui

d'un projet de décret autorisant la constitution d'un droit de superficie en faveur de Fondation BNMB permettant la rénovation des bâtiments du Centre cantonal de formation professionnelle des métiers du bâtiment (CPMB) à Colombier

(Du 27 septembre 2010)

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

RESUME

Le Conseil d'Etat a la ferme volonté de former une relève professionnelle de qualité pour favoriser à la fois la compétitivité des entreprises et l'insertion professionnelle des jeunes de notre canton. Le CPMB est un centre de compétences reconnu de longue date, aux plans cantonal et intercantonal, dont les effectifs sont en constante augmentation et qui possède encore un important potentiel de développement. Or, les bâtiments du CPMB, qui ont été construits pour la plupart dans les années septante et qui n'ont pas toujours pu être entretenus comme ils auraient dû l'être, nécessitent d'importants travaux de rénovation pour répondre aux exigences légales en matière de sécurité, d'hygiène et de santé au travail, ainsi que d'économie d'énergie. Ces travaux, qui ont été renvoyés à plusieurs reprises pour des raisons financières, ne peuvent plus aujourd'hui être différés au risque de devoir abandonner sur le site de Colombier certaines activités de formation très importantes pour l'économie de notre canton. Le présent rapport rend compte d'une étude globale des travaux à réaliser et d'une planification sur une durée de cinq ans susceptible de rendre possible leur réalisation. Compte tenu de la situation des finances de l'Etat et de la nécessité d'effectuer les travaux de rénovation au plus vite, le Conseil d'Etat propose d'octroyer un droit de superficie à une fondation, sans but lucratif, créée par le Bureau neuchâtelois des métiers du bâtiment (BNMB). Cette solution nouvelle de partenariat public-privé rend possible la réalisation rapide des travaux de rénovation et renforce encore de manière importante l'engagement des associations professionnelles dans leur soutien à la formation. On observera que cette solution est plus avantageuse qu'un financement uniquement public autant en terme de charges de fonctionnement que de dépenses d'investissement ou encore de valeur actualisée nette, ceci s'expliquant par un investissement de 4.3 millions à titre gracieux de la part du secteur privé.

De plus, le Conseil d'Etat veut saisir l'opportunité de ces travaux de rénovation pour équiper le CPMB des technologies les plus novatrices en matière d'énergies renouvelables, en faire ainsi un centre d'excellence partenaire des instituts régionaux de recherche en la matière, notamment le CSEM et Microcity, et rendre ce site autonome du point de vue énergétique.

1. INTRODUCTION

1.1. Stratégie de la formation professionnelle

Le Conseil d'Etat a fait du secteur de la formation professionnelle un des objectifs majeurs de ses programmes de législatures 2006-2009 et 2010-2013. Dans le cadre des objectifs stratégiques visant notamment à recentrer l'offre de formation, il veut assurer une relève professionnelle de qualité pour les entreprises de notre canton afin de maintenir et assurer leur compétitivité. De plus, conformément aux buts fixés par la loi cantonale sur la formation professionnelle, du 22 février 2005, le système de formation doit permettre aux individus de notre canton de s'insérer dans le monde du travail, respectivement dans la société.

Dans cette perspective, le Conseil d'Etat veut promouvoir la formation professionnelle et plus particulièrement les formations selon le système dual. Il veut également sauvegarder les savoir-faire importants pour les entreprises de notre région. Il est donc convaincu que les bâtiments du CPMB, centre professionnel qui ne dispense que des formations duales dans les métiers de la construction, doivent être assainis. Il en va de la compétitivité et de l'attractivité des formations proposées. Ces domaines peinent en général à recruter des jeunes mais ont l'avantage de proposer des places d'apprentissage intéressantes et des plans de carrière attractifs et porteurs d'avenir. Effectivement, l'intégration au marché de l'emploi se fait naturellement et le faible taux de chômage actuel dans le domaine facilite l'accès au travail au terme de la formation.

Les entreprises de la construction, gros œuvre et second œuvre, doivent très souvent recourir à l'apport de main-d'œuvre étrangère en raison du manque de personnes indigènes qui se forment dans ces professions. Il y a donc, pour les années à venir, un grand potentiel de développement des formations dans ce domaine pour les jeunes de notre région.

Conscients du caractère urgent de certains travaux d'assainissement des locaux, les services concernés et les associations professionnelles ont, depuis plusieurs années, proposé des crédits d'investissement devant permettre de remédier à ces situations.

1.2. Importance du secteur de la construction

Le secteur de la construction, gros œuvre et second œuvre réunis sous le toit patronal BNMB, pèse d'un bon poids au sein de l'économie neuchâteloise. En un clin d'œil, voici les chiffres clé:

- 313 entreprises
- 3212 collaboratrices et collaborateurs
- 280 cadres et techniciennes et techniciens
- 340 millions de francs de masse salariale.

Au plan du marché, les éléments d'appréciation les plus récents montrent une activité soutenue. Les chiffres d'affaires des entreprises neuchâteloises du gros œuvre réalisés de janvier à décembre 2009 par exemple sont les suivants:

- pour le bâtiment: 130 millions de francs
- pour le génie civil: 192 millions de francs.

Enfin, pour ce secteur et de manière paritaire, les partenaires sociaux que sont les associations professionnelles patronales et le syndicat Unia Neuchâtel consacrent

chaque année plus de 550.000 francs pour la formation et le perfectionnement professionnels et la sécurité au travail sur les chantiers. C'est un investissement d'une grande importance de la part d'une branche économique qui, sans relâche, redouble d'efforts pour promouvoir les métiers du bâtiment et du génie civil et en assurer la relève.

1.3. Implication des associations professionnelles

Toutes les associations professionnelles actives dans les secteurs du gros œuvre et du second œuvre ont des relations étroites avec le CPMB. Elles collaborent avec la direction, le corps enseignant et les personnes formatrices. Elles délèguent des experts, fixent les exigences professionnelles et les critères d'examens. Bien sûr, elles participent aussi financièrement à la vie du centre et assurent ainsi le renouvellement des machines et de l'outillage. Le CPMB, c'est en quelque sorte leur campus, leur centre de compétences, le carrefour incontournable entre professionnels et personnes en formation.

Unanimes, il y a maintenant plusieurs années qu'elles attendent des autorités qu'elles entreprennent d'importants travaux de rénovation. En divers endroits, les locaux du CPMB ne sont plus dignes d'abriter les métiers du bâtiment; l'image est négative et les associations professionnelles ne peuvent plus tolérer de former des jeunes dans un environnement parfois malsain et dangereux pour leur santé. C'est la raison essentielle aujourd'hui de leur offre de partenariat public-privé; elles choisissent de montrer l'exemple et sont prêtes à bourse délier pour apporter une contribution conséquente. Elles souhaitent signer avec l'Etat un contrat de confiance et valoriser leurs actions formatrices en faveur de la jeunesse. Elles n'ont qu'un triple but prioritaire:

- participer de manière active aux rénovations indispensables,
- prouver par un acte novateur et fondateur toute l'importance du Campus de Colombier,
- assurer la pérennité de l'emploi et des entreprises du gros œuvre et du second œuvre en terres neuchâteloises.

En Suisse romande, d'autres associations professionnelles sont proches du centre de Colombier, à commencer par celles qui confient au CPMB le soin de former les constructrices et constructeurs de voies de communication. Une telle activité d'envergure romande ne saurait perdurer sans améliorer de toute urgence les infrastructures de formation pour les métiers du génie civil.

1.4. Rôle stratégique du CPMB aux plans cantonal et intercantonal

Au fil des années, le CPMB est devenu le pôle de compétences du canton pour la formation dans le domaine de la construction. Il en assume également une part dans le domaine technique. Ses missions portent sur la formation professionnelle initiale (certificat fédéral de capacité – CFC et attestation fédérale de formation professionnelle – AFP), la formation professionnelle supérieure (brevet fédéral, diplôme fédéral et diplôme ES de technicienne et technicien) et la formation continue. Ce pôle a été renforcé en août 2007 avec l'arrivée de la filière des conductrices et conducteurs de travaux de l'Ecole supérieure du canton de Neuchâtel (ESNE) et celle du diplôme fédéral d'entrepreneure-constructrice et entrepreneur-constructeur. Le centre est au bénéfice des certifications ISO 9001-2008 et Eduqua (système de garantie de la qualité pour les institutions de formation pour adultes).

L'association professionnelle faîtière suissetec, réunissant les domaines du chauffage, de la climatisation, de la ventilation, du sanitaire et de la ferblanterie, a établi son antenne romande dans les locaux du CPMB afin d'y organiser des cours de formation professionnelle supérieure pour l'ensemble des cantons francophones et d'y installer son secrétariat.

La commission paritaire neuchâteloise du secteur principal de la construction recourt également aux locaux du centre pour y organiser des cours selon l'article 32 (préparation aux examens de CFC réservée à des personnes actives depuis plusieurs années dans le métier) dans les domaines de la maçonnerie et du génie civil ainsi que les formations pour l'obtention des permis de machiniste ou grutière et grutier.

Ces diverses entités publiques ou privées offrent des formations complémentaires et contribuent chacune au dynamisme du secteur de la construction faisant du CPMB un véritable "carrefour cantonal et romand" des métiers qui le concernent. On peut estimer la fréquentation hebdomadaire du site à près de 2000 personnes.

Au plan intercantonal, le centre a obtenu la compétence de formation pour tout ou partie de la Romandie dans les domaines suivants: construction de voies de communication, télématique, ramonage, mécanique agricole, transports. Les personnes en formation des différents cantons fréquentent le CPMB pour les cours professionnels et les cours interentreprises (pratique en école). Les accords intercantonaux dans ces domaines permettent donc d'organiser la formation pour un territoire étendu et de regrouper les personnes en formation dans des classes à effectif intéressant. Ceci a un impact favorable sur les coûts.

L'établissement est reconnu en Romandie pour ses filières de formation professionnelle supérieure dans les domaines électricité, télématique, gros-œuvre, bois et transport. Le fait que de nombreuses personnes en formation hors canton fréquentent le centre de leur propre initiative en témoigne car il n'y a ici pas d'obligation quant au choix de l'établissement.

Les prochaines années présentent des défis majeurs pour le domaine de la construction et du génie civil avec la probable réalisation du "Transrun", une contribution essentielle pour atteindre les objectifs de Kyoto en termes d'émission de CO₂ par l'isolation optimale des bâtiments, une application à grande échelle de nouveaux apports énergétiques tels que panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) et pompes à chaleur. Ces nouveaux projets s'additionneront à des réalisations de locaux à haute technologie pour satisfaire les actuelles et nouvelles entreprises industrielles œuvrant dans notre région.

Afin de soutenir la croissance dans notre canton, les entreprises de construction, bâtiment et génie civil, devront donc assumer un rôle prépondérant pour les dix à vingt prochaines années. Leur savoir-faire est donc primordial et passe par un haut niveau de compétences.

La rénovation des infrastructures du CPMB s'inscrit donc dans ces multiples perspectives visant à remplir cette mission de formation et à garantir l'accueil des prochaines générations pour assurer la relève. Effectivement, dans ce secteur, elle est primordiale afin que les entreprises de construction de la région puissent trouver du personnel qualifié pour assurer la pérennité de leur savoir-faire et répondre aux demandes des entreprises privées et des institutions publiques.

1.5. Évolution des effectifs du CPMB

Le centre accueille cette année environ 1300 personnes en formation certifiante (longue durée). La part la plus importante est représentée par près de 850 jeunes Neuchâtelois

ou hors canton qui suivent leur formation duale. Ils fréquentent le CPMB autant pour les cours professionnels que pour les cours interentreprises. En plus, environ 160 jeunes des autres cantons romands viennent suivre uniquement leurs cours interentreprises en raison des divers accords cités ci-devant.

Les adultes en formation qui préparent un brevet ou diplôme fédéral ou encore un diplôme ES sont au nombre de 300 actuellement. Ces cours ont lieu principalement le samedi et en soirée.

Mises à part quelques variations annuelles, on a assisté à une augmentation de la fréquentation au cours de ces dix dernières années qui représente globalement une différence de près de +40% sur cette période. La part des personnes en formation provenant d'autres cantons se situe chaque année en moyenne à près de 25%.

Actuellement, le taux d'occupation global des ateliers est proche des 90%, alors que la halle de gymnastique est occupée à 100%, certains cours devant être donnés en extérieur ou dans des locaux de sport loués occasionnellement.

Les prestations fournies à l'ensemble des effectifs représentent un budget de fonctionnement d'un peu plus de 9 millions de francs pour 2010. En tenant compte de revenus de l'ordre de 5 millions de francs, l'excédent de charges se monte à un peu plus de 4 millions de francs.

Le restaurant sert en moyenne chaque jour 150 repas et jusqu'à 220 à certaines périodes. Il réalise un chiffre d'affaires d'environ 700.000 francs par année et couvre ses propres charges d'exploitation.

Table des effectifs

Formation professionnelle initiale: cours professionnels et cours interentreprises

	2009	2008	2007	2006	2005	2004
Nb d'apprenties et d'apprentis	844	884	892	853	851	771
Part des hors canton	25%	23%	23%	31%	24%	23%

Formation professionnelle initiale: cours interentreprises uniquement

	2009	2008	2007	2006	2005	2004
Nb d'apprenties et d'apprentis	161	166	157	175	140	131

Formation professionnelle supérieure

	2009	2008	2007	2006	2005	2004
Nb d'apprenantes et d'apprenants	255	239	229	156	151	155
Part des hors canton	75%	76%	69%	76%	75%	67%

Dans le cadre de la formation continue à des fins professionnelles, le nombre de personnes qui ont suivi entre 1 et 5 journées par année est très variable et a oscillé entre 30 et 230 les cinq dernières années.

2. ETAT ACTUEL DES BATIMENTS

2.1. Historique de la construction du CPMB

En 1969, le Grand Conseil votait un crédit de quelque 8 millions de francs permettant la construction du CPMB à Colombier, budgétée à près de 10 millions de francs. La Confédération octroyait une subvention de 1 million de francs alors que les associations professionnelles et la commission paritaire de l'industrie et du bâtiment s'engageaient pour près de 900.000 francs. Cette construction comprenait un bâtiment principal avec les salles de classe et les bureaux, ainsi que divers ateliers, halle de sport et cafétéria.

Dans le courant des années quatre-vingt, une annexe à la halle de maçonnerie, appelée couvert de génie civil, est construite au plus simple pour un montant d'environ 500.000 francs.

En 1995, deux importantes extensions à l'est et au nord du bâtiment principal ont été réalisées. Le coût de ces constructions s'est élevé à quelque 11,2 millions de francs. Ces nouveaux bâtiments ont eu pour objectif de répondre d'une part aux besoins en salles d'enseignement du centre et d'autre part d'accueillir l'association faitière suissetec, active dans le domaine de la formation professionnelle supérieure.

Les coûts de construction de tous les bâtiments du CPMB ont donc représenté un montant global de l'ordre de 22 millions de francs.

En 2001, les façades et toitures de l'ancien bâtiment administratif ont été assainies. L'ensemble des coûts de cette réfection s'est élevé à 2,6 millions de francs.

En 2003 et 2004, il a fallu rénover l'étanchéité de certaines toitures, la distribution enterrée de chauffage et les locaux froids de la cuisine pour un montant de 700.000 francs.

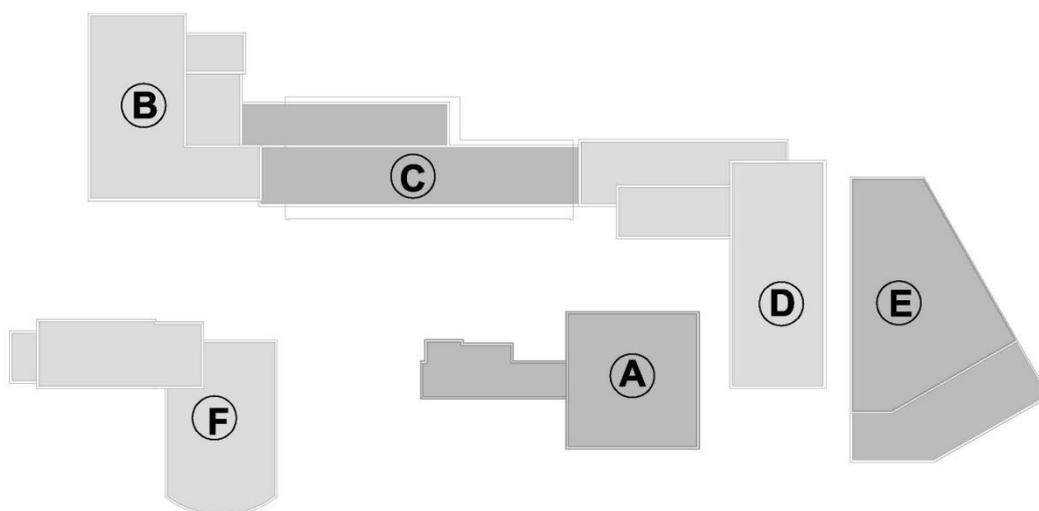
Les crédits d'assainissement urgents ont représenté un montant global de 3,3 millions de francs.

En tout, ce sont donc environ 25 millions de francs qui ont été investis au CPMB depuis sa création. Or, l'ensemble de ce complexe est assuré pour un montant de 38,6 millions de francs auprès de l'assurance immobilière (ECAP).

Force est de constater qu'il y a une forte différence entre le montant investi et celui assuré, ce dernier représentant la valeur réelle de tels bâtiments construits à neuf. Cet écart provient essentiellement du faible investissement effectué pour la construction des bâtiments initiaux.

En outre, entre 1999 et 2009, la somme moyenne des budgets annuels d'entretien courant – rubrique 314000 – qui a été dépensée s'élève à quelque 160.000 francs. Les moyens financiers mis à disposition pour la maintenance usuelle de ce complexe sont largement inférieurs à ceux pratiqués et recommandés dans le secteur privé, soit environ 1 à 2,5% par an de la valeur ECAP à neuf (montant situé entre 380.000 francs et 970.000 francs). Ces différents chiffres expliquent donc l'extrême vétusté dans laquelle se trouvent certains bâtiments du centre.

2.2. Situation et descriptif des bâtiments du CPMB



Légende

- A: Bâtiments administratifs et salles de cours
- B: Ateliers de menuiserie, électricité et télématique
- C: Ateliers de métallurgie, plâtrerie et peinture
- D: Ateliers de maçonnerie et de mécanique
- E: Couvert de génie civil
- F: Halle de gymnastique et cafétéria

2.3. Généralités

Hormis le bâtiment administratif initial, ce sont les bâtiments datant de 1972 qui doivent être assainis, soit en fonction du plan ci-devant les édifices B, C, D, E et F. De manière générale, l'ensemble de ces bâtiments ne répond plus aux exigences actuelles tant en matière de sécurité, de santé que de confort nécessaire aux modes d'enseignement. D'une part, la majeure partie des ateliers n'est pas protégée contre les risques d'incendie conformément aux législations en vigueur. D'autre part, les installations techniques sont vétustes et, pour les ventilations existantes, sous-dimensionnées, mettant ainsi en danger la santé des personnes en formation et du personnel enseignant. De même, les installations sanitaires et vestiaires sont en nombre insuffisant ou dans un piteux état. Enfin, l'enveloppe du bâtiment qui n'est pas ou peu isolée ne garantit même plus l'étanchéité des locaux. Il en résulte de fréquents problèmes d'infiltrations d'eau qui engendrent des dégâts et donc des dysfonctionnements dans la bonne marche des cours de l'établissement. De façon simplifiée, les bâtiments concernés du CPMB, de par leur état général, ne se prêtent plus à un enseignement de qualité digne d'un centre de formation professionnelle du secteur du bâtiment.

Ces édifices comportent actuellement:

- 10 ateliers pour l'enseignement des cours interentreprises;

- 3 salles pour l'enseignement du dessin technique et de la technologie;
- 1 laboratoire pour l'enseignement de la télématique et de l'informatique;
- 1 halle de gymnastique;
- 1 restaurant avec 1 cuisine et 2 salles à manger;
- une quinzaine de locaux techniques et bureaux à divers usages.

2.4. Santé et sécurité au travail

Dans l'atelier de mécanique et dans celui de métallurgie, les personnes en formation respirent des gaz viciés, mal évacués. Les installations de ventilation des ateliers ont près de 40 ans et doivent absolument être mises en conformité avec les exigences légales. D'autres apprenties et apprentis respirent des poussières nocives dans la halle de maçonnerie car, là aussi, le système d'aspiration n'est pas adapté aux conditions du lieu. Des mesures effectuées par la SUVA dans cette halle ont démontré que les valeurs limites étaient dépassées. Les effets sur la santé ne sont pas immédiats mais peuvent s'avérer très graves par la suite. Plusieurs ateliers n'ont pas de fenêtres en façades mais des briques en verre. L'éclairage est de ce fait insuffisant pour faire un bon travail et augmente le risque d'accidents.

Enfin du point de vue de la sécurité des personnes et des lieux, il faut relever qu'aucun atelier, ni la halle de gymnastique, ni la cafétéria, ne répondent aux exigences de protection contre le feu. Aucun dispositif de détection incendie, d'éclairage de secours n'est installé. Les chemins de fuite ne sont pas signalisés et encore moins compartimentés (portes coupe-feu). De plus, ces édifices ne sont pas encore munis d'une installation paratonnerre.

2.5. Conditions sanitaires

Plusieurs ateliers n'ont pas de vestiaires. Les personnes en formation se rechargent dans un coin de salle inadapté et inéquipé. D'autres ateliers ont des vestiaires qui, non seulement n'offrent pas suffisamment de place, mais de plus sont vétustes et désuets. A certaines périodes, trois différents groupes, soit 30 à 40 apprenties et apprentis, occupent le même vestiaire. A relever qu'à l'heure actuelle, les quelques jeunes filles qui suivent une formation dans les ateliers du CPMB trouvent leur vestiaire au 3^e étage du bâtiment administratif. En effet, aucun local n'a pu leur être dévolu en ces lieux faute d'espace. Les installations sanitaires de la halle de gymnastique sont également désuètes et insuffisantes; un seul vestiaire doit permettre à deux groupes, parfois mixtes, de se rechanger simultanément.

En dernier lieu, la cuisine de la cafétéria ainsi que le comptoir de distribution du self-service ne répondent plus ni aux normes de l'hygiène ni aux types de produits désormais mis en vente. De plus, il s'agit de rappeler que depuis cinq ans l'intégralité des repas est préparée au sein même de la cuisine du CPMB, ce qui a permis d'en améliorer la rentabilité mais engendre plus de marchandises à stocker et nécessite un réaménagement de ces lieux.

2.6. Qualité d'enseignement

Plusieurs locaux sont dans l'état où ils étaient lors de l'inauguration du CPMB au début des années septante. C'est dire s'ils donnent une image peu attractive des métiers pour lesquels par ailleurs les associations professionnelles, le CPMB et le service des formations postobligatoires (SFPO) font de grands efforts de promotion. Les jeunes provenant d'autres cantons, ainsi que leur formatrice ou leur formateur, relèvent aussi

fréquemment les mauvaises conditions dans lesquelles sont accueillies à Colombier les classes intercantoniales pour les cours interentreprises.

Sous le couvert de génie civil, le grand froid de l'hiver ne permet pas de travailler normalement. Les cours doivent parfois être interrompus en raison de l'impossibilité d'utiliser du mortier et de manipuler celui-ci à de trop basses températures. Certains ateliers devraient être remaniés afin d'optimiser le travail des personnes en formation pour qu'elles y trouvent des conditions plus propices à l'apprentissage.

2.7. Enveloppe du bâtiment

Tant du point de vue de la physique du bâtiment que de l'état des matériaux composant les façades et les toitures, cet édifice présente des déficiences dues à près de quarante années d'utilisation et aux normes techniques de l'époque.

En effet, les exigences thermiques ont fortement évolué suite à la crise pétrolière des années septante, ainsi qu'à la prise de conscience écologique dès la décennie passée. L'ensemble de l'enveloppe thermique de ce bâtiment n'est pas performante et est dispendieuse en énergie. Le bâtiment, de par sa situation au bas du lieu-dit "Trou de Bourgogne", est fortement exposé et soumis aux rigueurs des conditions météorologiques, ce qui ne fait qu'accélérer l'usure du temps.

La nature de la construction du CPMB ainsi que ces phénomènes naturels engendrent des coûts élevés d'entretien.

3. PROGRAMME D'ASSAINISSEMENT

Au vu de l'importance des travaux d'assainissement à entreprendre pour le complexe du CPMB, il s'est avéré nécessaire de s'adjoindre l'aide technique d'un pool composé de mandataires spécialisés.

Un appel d'offres en marché public pour le mandat d'études global a été lancé au début 2008 par le service des bâtiments de l'Etat (SBAT). A la fin du mois de juin, le pool "Le Joran" a été retenu comme le team présentant la meilleure offre qualitative et financière. Ce pool est formé de l'association d'un bureau d'architectes, d'un bureau de génie civil, d'un bureau de spécialistes CVSE (chauffage-ventilation-sanitaire-électricité) et d'un spécialiste en planifications de façades.

Depuis le début de l'été 2008, ce pool a examiné en détails l'état du patrimoine existant afin d'établir un programme relatif aux multiples assainissements à entreprendre. La réflexion architecturale s'est essentiellement portée sur les bâtiments des ateliers datant des années septante. Aussi, les accès au site du CPMB ainsi qu'aux différents corps de bâtiment sont repris afin de mieux répondre aux circulations piétonnières engendrées par une fréquentation hebdomadaire de près de 2000 personnes, de mettre en valeur l'espace central distributif et de lui redonner vie.

Dans l'objectif de présenter une demande de crédit globale, des travaux de réfection d'éléments de construction ou d'infrastructure des bâtiments construits en 1995 présentant déjà des défauts sont également inclus dans ce programme. Enfin, les réels besoins en faveur d'un enseignement actualisé requis par les différentes filières ont été évalués et pris en compte.

3.1. Santé et sécurité au travail

En fonction des lois en vigueur régissant la santé et la sécurité au travail, il est urgent d'actualiser, voire d'aménager lorsqu'elles sont inexistantes, les installations techniques ad hoc dans les différents ateliers. Ces locaux seront donc désormais munis d'installations d'aspiration des gaz nocifs, de poussières ou d'airs viciés. Vu les différents corps de métiers qui sont formés au CPMB, chaque secteur sera équipé de sa propre installation de ventilation (monoblocs indépendants avec échangeur de chaleur). Les halles devront également répondre aux exigences Minergie face à la déperdition de chaleur et être isolées.

Comme mentionné précédemment, l'ensemble des vitrages sera remplacé. Il en va de même pour les briques en verre posées en façades. Pour les grandes surfaces vitrées, telles que la halle de maçonnerie ou la halle de gymnastique, des claustra en bois du même type que ceux entourant l'extension métallique des ateliers suissetec seront placés devant ces baies et ainsi permettront d'atténuer les effets de la surintensité lumineuse. En ce qui concerne la lumière artificielle, il est également prévu de changer l'ensemble des sources lumineuses et d'en améliorer l'efficacité tant sur le plan qualitatif qu'économique. Une meilleure luminosité permet de réduire le risque d'accidents.

Enfin, du point de vue sécuritaire, il est impératif de rendre l'ensemble de ces locaux conformes aux exigences en vigueur en matière de protection contre le feu. Il est donc prévu d'installer une détection feu et un système d'éclairage de secours pour l'ensemble des ateliers, de la halle de gymnastique et de la cafétéria. De même, les chemins de fuite à l'intérieur des locaux doivent être aménagés et protégés. Des portes et des clapets coupe-feu ainsi que des exutoires de fumée, asservis à la détection susmentionnée, seront disposés aux endroits recommandés par les normes AEAI en vigueur. Une installation paratonnerre complète viendra également parfaire le système sécuritaire contre les incendies.

3.2. Conditions sanitaires

Le projet prévoit d'aménager un local vestiaire propre à chaque corps de métier et proche de l'atelier y relatif. Il est aussi prévu une séparation concrète entre les vestiaires femmes et hommes. Un vestiaire sera également mis en place pour chaque enseignante et enseignant. En outre, tous les locaux seront munis d'au moins une douche et des sanitaires adéquats. Ainsi, face à des formations exigeantes du point de vue physique et parfois salissantes, il est proposé aux personnes en formation et au personnel enseignant de bénéficier de locaux sanitaires ad hoc.

En plus de rénover le vestiaire existant, il est apparu indispensable de créer de nouveaux locaux sanitaires pour la halle de gymnastique. Tenant compte de l'obligation fédérale de dispenser un enseignement d'éducation physique et de la mixité des cours, ce ne sont pas moins de quatre vestiaires séparés qui doivent être réalisés. Afin de parvenir à disposer d'espaces supplémentaires, il est prévu de construire un étage superposé au secteur actuel du vestiaire et de l'entrée de la salle.

Le réaménagement de la cuisine et du comptoir de distribution du self-service consiste en particulier à remplacer le mobilier et une partie de l'appareillage. Cela doit permettre d'une part en cuisine de redéfinir clairement les zones de réception de marchandises – de préparation et/ou cuisson des denrées alimentaires – de la laverie et d'autre part pour le comptoir, de séparer la partie des aliments chauds de celle réservée aux produits froids.

3.3. Qualité d'enseignement et confort des locaux

Hormis tout ce qui a été déjà décrit ci-devant qui contribuera fortement à améliorer les conditions dans lesquelles se donnent les cours, il s'agit encore de préciser que l'ensemble des locaux sera repeint sauf les sols d'ateliers en béton ne nécessitant aucune amélioration et qui seront laissés bruts. De manière générale, il s'agit de redonner une image contemporaine à l'ensemble des lieux et, partant, de revaloriser les formations qui y sont dispensées.

3.4. Enveloppe du bâtiment

Pour respecter la loi cantonale sur l'énergie, il est obligatoire d'adapter les bâtiments des ateliers en visant les standards Minergie version 2008. Les façades pleines seront donc enveloppées d'une nouvelle isolation conséquente et performante et revêtues de panneaux en fibrociment. La nature de ce produit présente de bonnes caractéristiques environnementales et assure une protection mécanique aux façades.

Du point de vue architectural, la nouvelle enveloppe préservera l'aspect monolithique connu du CPMB. Cette apparence sera renforcée d'une part par une nouvelle identité des vitrages en les unissant en bandes horizontales et d'autre part en emballant à l'aide de claustra en bois non traité et devenant progressivement gris l'extension métallique des ateliers suissetec construite au milieu des années nonante et surplombant les ateliers nord. Ce "rideau", par sa forme cubique et son aspect final, contribuera à donner une image unifiée et contemporaine du CPMB perçue depuis l'axe autoroutier A5.

La composition des nouvelles façades impliquera de remplacer la totalité des fenêtres par de nouveaux vitrages présentant de très bons coefficients thermiques. Le système de protection solaire sera mis à jour. Les portes d'accès aux différentes bâtisses s'ouvrant toutes dans l'espace central du CPMB seront mises en valeur et soulignées par des portiques colorés. Par contre et par souci d'économie, les grandes portes d'ateliers nécessaires aux livraisons ne seront que rénovées. Des panneaux photovoltaïques verticaux seront installés dans l'angle sud-ouest de la façade des ateliers de menuiserie-électricité (bâtiment B). En outre et conformément aux standards Minergie, des systèmes de ventilation mécaniques contrôlés permettront de renouveler l'air des différents locaux. Concernant le couvert de génie civil, situé à l'extrémité est de la parcelle, il a été décidé par mesure d'économie de ne pas tempérer ces lieux. Par contre et pour améliorer le confort en période hivernale, la façade restée ouverte sera fermée à l'aide de portes sectionnelles motorisées. Ainsi il sera possible d'utiliser cet espace de façon plus optimale, en fonction des besoins et nettement moins dépendant des conditions météorologiques.

En toiture, l'étanchéité et l'isolation thermique seront reprises dans leur globalité afin de répondre aux exigences énergétiques légales et de garantir une étanchéité parfaite. Dans un souci environnemental et d'impact visuel depuis le village de Colombier, nous proposons également de végétaliser ces toitures plates. Ce système contribue également au rafraîchissement des locaux à la saison chaude.

4. ENERGIE ET DEVELOPPEMENT DURABLE

Concernant l'aspect énergétique, rappelons que l'objectif du projet consiste à viser le standard Minergie 2008 pour l'ensemble des bâtiments rénovés (hormis le couvert de génie civil qui lui n'est pas chauffé) comme le requiert la loi cantonale en vigueur à ce sujet.

Au niveau de la construction, les principales modifications comprennent la réfection des façades et de la toiture avec une isolation performante, ainsi que le remplacement des fenêtres.

Depuis sa construction initiale, le CPMB est chauffé à l'aide d'énergies partiellement renouvelables. En effet, le chauffage des locaux est assuré par le réseau de chauffage à distance CADBAR qui récupère les rejets de chaleur dus à l'incinération des déchets de la société VADEC. Cette installation alimente également en appoint le chauffage de l'eau chaude sanitaire (40% des besoins) qui est par ailleurs assuré par trois pompes à chaleur air-eau réparties dans le site (60% des besoins). L'air utilisé pour les pompes à chaleur provient d'une part de l'air évacué des locaux et d'autre part de l'air extérieur. En complément, des cellules photovoltaïques seront installées dans l'angle sud-ouest de l'atelier des menuisiers et menuisières et des électriciennes et électriciens. En outre, le chapitre 5 de ce rapport intitulé "Ambitions énergétiques" est consacré à la pose de panneaux photovoltaïques sur l'ensemble des toitures du CPMB.

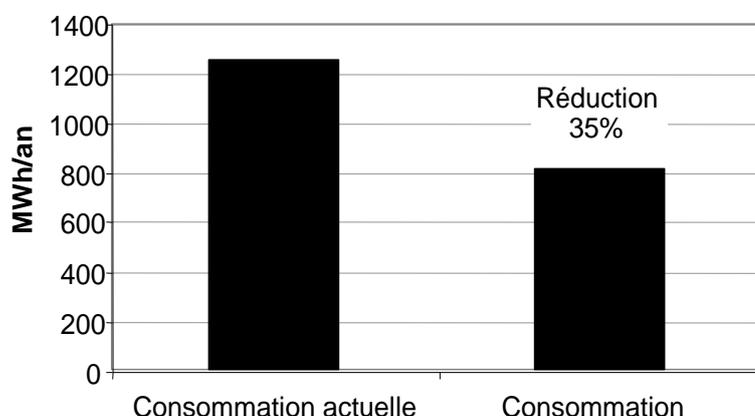
En ce qui concerne le renouvellement d'air, tous les bâtiments seront ventilés par un système à double flux muni d'une récupération de chaleur à l'aide de pompes à chaleur autonomes. Il en sera de même pour les autres installations de ventilation propres au fonctionnement des cours ou des activités.

L'ensemble des luminaires sera remplacé par des éléments plus efficaces qualitativement, économiquement et répondant aux exigences Minergie. Il est également prévu de modifier les systèmes d'allumage de ces sources lumineuses.

D'autres technologies ont été étudiées mais écartées car non adaptées au projet comme par exemple la récupération des eaux de pluie. En effet, l'investissement nécessaire ne se justifie pas par rapport aux avantages qu'on pourrait en retirer.

Du point de vue de l'écobilan, il faut souligner que les émissions de CO₂ sur le site du CPMB seront nulles. En effet, il n'y a pas de combustion d'énergies fossiles pour la production d'eau chaude au niveau du CADBAR et les émissions de CO₂ sont propres à l'incinération des déchets. Donc on considère le réseau de chauffage à distance comme une énergie propre.

Actuellement, le site consomme 1256 MWh/an (moyenne 2002 à 2007). Après transformations, la consommation sera au maximum de 816 MWh/an, c'est-à-dire qu'il y aura une réduction d'au moins 35%. Cette diminution entraîne une économie de 50.000 francs par an (sans TVA), ce qui correspond à environ 44.000 litres d'équivalent mazout.



5. AMBITIONS ENERGETIQUES

En plus des économies d'énergie prévues pour répondre aux exigences Minergie, le Conseil d'Etat veut profiler très clairement le CPMB comme un centre d'excellence en matière de formation pour l'utilisation des nouvelles technologies liées aux énergies renouvelables. En complément à ses activités de formation, il veut faire de ce centre un lieu emblématique qui devrait tendre vers son autonomie énergétique d'ici à 2016.

Étant donné que l'entier de la chaleur nécessaire pour le chauffage et la production d'eau chaude provient déjà de l'énergie dégagée pour l'incinération des déchets de la centrale VADEC via le réseau de chauffage à distance CADBAR, le recours à la géothermie comme autre source de chaleur n'est pas pertinent et les efforts à venir se concentrent dès lors sur la production d'énergie électrique.

Ainsi, au fur et à mesure de la réalisation des travaux de rénovation, les nouvelles toitures seront recouvertes de panneaux photovoltaïques issus des derniers développements de la recherche scientifique. Comme de telles recherches sont et seront menées au plus haut niveau à Neuchâtel, notamment dans le cadre de l'Institut de microtechnique (IMT) de l'EPFL, des accords d'étroite collaboration sont prévus avec cet Institut. Si actuellement le rendement global des panneaux photovoltaïques peut être estimé à 10% environ, les spécialistes sont d'avis qu'une forte augmentation de ce rendement est très probable dans les années à venir. En plus de leurs performances accrues, les nouveaux produits photovoltaïques en développement seront notablement plus légers et pourront ainsi être posés en toiture sans engendrer d'investissements démesurés pour consolider les structures porteuses.

Grâce au partenariat à développer avec les laboratoires neuchâtelois de recherche, le CPMB deviendra un véritable centre d'expérimentation des nouvelles technologies du domaine photovoltaïque.

Dans un premier temps, un investissement supplémentaire de 2 millions de francs permettra d'équiper les toitures des trois premiers bâtiments rénovés de panneaux photovoltaïques de première génération et de parvenir à couvrir 50% environ des besoins en énergie électrique du centre, soit la halle de maçonnerie, l'atelier d'électricité et la halle de gymnastique-réfectoire.

L'étalement dans le temps des travaux permettra ensuite d'équiper les nouvelles toitures de produits de deuxième, voire de troisième génération. Des investissements complémentaires que l'on peut estimer aujourd'hui à 2,1 millions de francs environ doivent permettre de compléter d'ici à 2015 les 50% manquant pour atteindre l'autonomie énergétique du centre.

Outre l'immense intérêt environnemental et économique d'équiper ces bâtiments d'une centrale solaire de production électrique intégrant les derniers développements des recherches de pointe menées à l'IMT dans le photovoltaïque, le Conseil d'Etat a l'ambition de faire du CPMB le centre d'excellence et de référence en matière d'énergies renouvelables appliquées au domaine du bâtiment. A l'avenir, le CPMB collaborera étroitement avec l'Université en devenant son terrain d'expérimentation des énergies renouvelables. Les apprenties et les apprentis pourront ainsi apprendre à poser/déposer des éléments spécifiques selon les besoins dans des situations proches de la réalité et selon l'évolution des technologies.

Aujourd'hui déjà, dans le cadre des formations initiales et des cours de formation continue dispensés par le Centre, ainsi que des formations supérieures organisées à Colombier par Suissetec, les énergies renouvelables sont omniprésentes dans le domaine du chauffage et de la production d'eau chaude. Les professionnels viennent

ainsi au CPMB pour apprendre à connaître les dernières technologies liées à la production de chaleur par le bois, par les pompes à chaleur et par le solaire thermique notamment. Ils viennent s'y former également dans le domaine de la réalisation d'infrastructures de développement durable pour l'habitat.

L'intégration sur les toitures des bâtiments rénovés des technologies les plus récentes et les plus performantes en matière d'énergie photovoltaïque permettra d'élargir encore les activités de formation à l'utilisation de ces produits d'avenir.

L'image du CPMB en tant que Centre d'excellence, assurant de plus son autonomie énergétique, contribuera à renforcer encore celle de notre canton comme lieu incontournable en matière de recherche en microtechnique et en énergie renouvelable. Le transfert de ces nouvelles technologies par des réalisations concrètes dans le domaine de la construction sera un atout supplémentaire considérable.

6. CONSEQUENCES FINANCIERES ET EFFETS SUR L'ETAT DU PERSONNEL

6.1. Evaluation des dépenses

En fin d'année 2003, afin de répondre à l'échéance fixée par l'Office fédéral de la formation professionnelle et de la technologie (OFFT), la direction du CPMB avait demandé au SBAT d'évaluer les montants nécessaires aux réfections des divers ateliers du Centre professionnel. Sans projet défini, les réfections de ces bâtiments avaient été rapidement évaluées à quelque 18,5 millions de francs. A cela est venue s'ajouter au tout début 2004 une somme de 1,5 million de francs pour fermer et tempérer le couvert de génie civil. Un crédit d'engagement à hauteur de 20 millions de francs a dès lors été inscrit au budget des investissements de l'Etat.

Désormais le projet étudié plus en détails évalue le coût de l'ensemble des travaux décrits dans les chapitres précédents à un montant plafond indexé de 31.800.000 francs (Fr. 30.200.000.- hors hypothèse de renchérissement annuel de 1,5%). Cette somme se définit comme suit :

Fr. 31.080.000.- (voir annexe 1) ./ Fr. 758.584.- de frais d'études déjà payés + 0,4 point TVA.

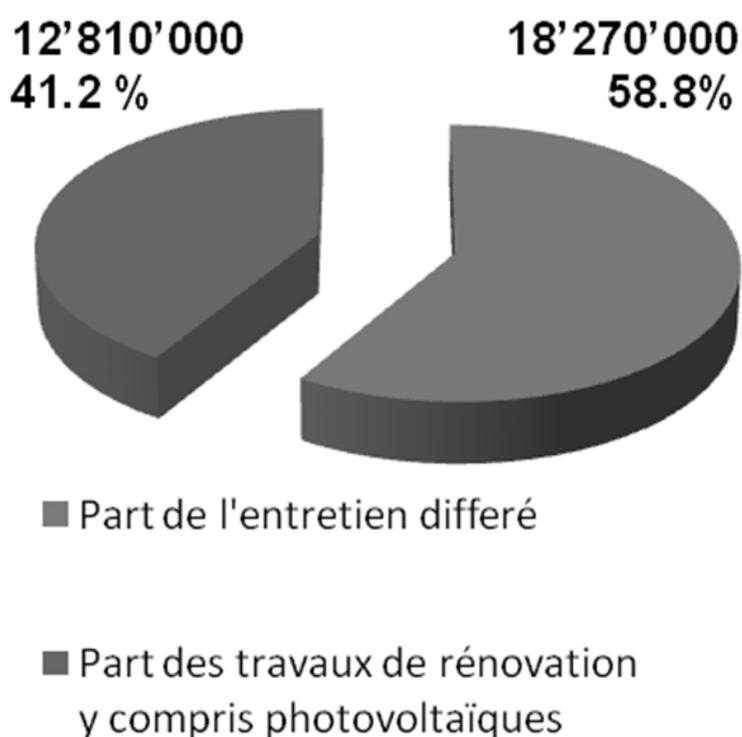
Tout d'abord, il s'agit de préciser que la commission de construction qui a été constituée pour appuyer le pool de mandataires retenus pour ces études, a déjà retranché des travaux pour quelque 2,5 millions de francs. En effet, des travaux importants d'isolation et d'installations de ventilation pour le couvert de génie civil ne seront pas exécutés.

Hormis le coût de la pose de panneaux photovoltaïques estimé à 4 millions, les coûts supplémentaires entre l'estimation initiale et le crédit demandé s'expliquent en fonction des points suivants:

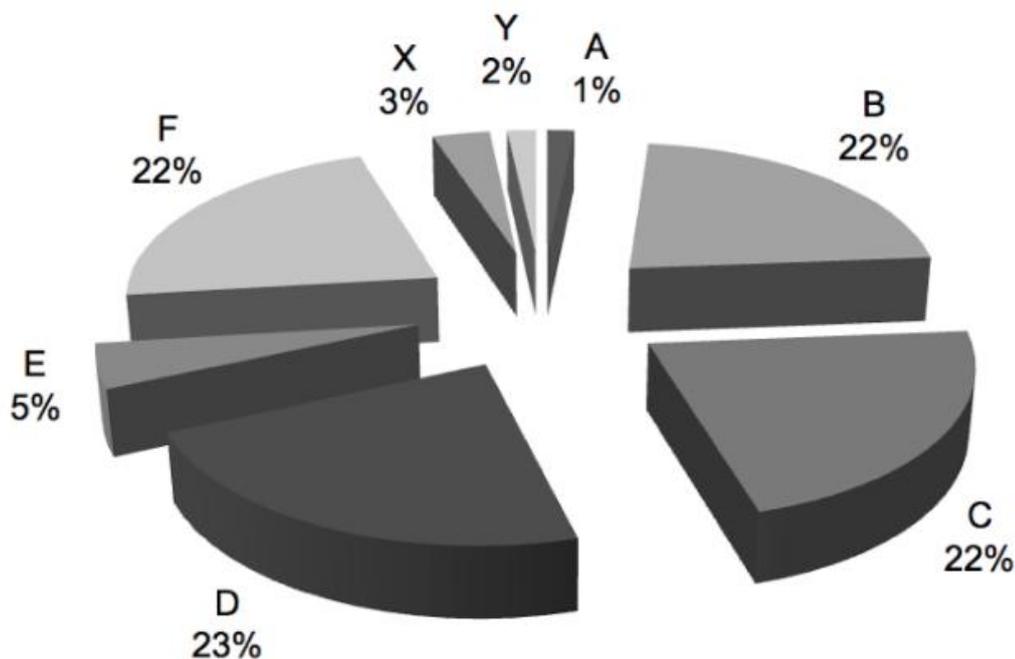
- durant ces six années les prix des coûts de la construction ont augmenté d'environ 2,4% par an représentant une plus-value de quelque 2,8 millions de francs;
- le vieillissement des installations et la dégradation des édifices entraînent des dépenses identifiables représentant un montant global d'environ 2,7 millions de francs;
- la définition d'un cahier des charges précis et l'évolution des lois et règlements impliquent des surcoûts d'environ 3 millions de francs dont seuls 500.000 francs sont imputables aux mises à jour relatives à Minergie.

Ces seules précisions permettent d'écarter une volonté de réaliser ce même projet au coût du montant initialement prévu de 20 millions de francs. Une telle décision impliquerait forcément de ne pas réaliser un secteur complet et donc, à très court terme, de devoir envisager un nouveau crédit, ou de devoir fermer ledit secteur et donc abandonner la formation qui y est dispensée.

La somme nécessaire pour permettre au CPMB de continuer à former des jeunes dans de bonnes conditions comprend une partie due à des travaux dits à plus-value, tels que la construction d'éléments supplémentaires et les installations photovoltaïques, ainsi qu'une autre tranche relative au rattrapage de l'entretien différé, soit la valeur des travaux qui n'ont pu être faits depuis l'édification de ces bâtiments. Grosso modo, dans le cas qui nous occupe, les travaux du premier groupe s'élèvent à 41,2% de la facture, soit 12.810.000 francs et ceux du second à 58,8%, soit 18.270.000 francs.



Il est à noter également que la répartition des coûts imputables à chaque secteur du centre (cf. plan de situation figurant au chapitre 2 "Etat actuel des bâtiments") démontre une équité entre les quatre édifices importants des ateliers non encore rénovés (B, C, D et F). Chaque bâtisse représente en effet 22% du montant global. Les 12% du solde restant se répartissent donc entre le couvert de génie civil, le bâtiment A, les aménagements extérieurs et les parties communes du centre.



Tenant compte d'une planification des travaux à réaliser durant le fonctionnement de l'école, nous envisageons, à titre indicatif, de répartir ceux-ci sur cinq ans, soit:

- 2011: travaux les plus urgents relatifs aux bâtiments D, ateliers de maçonnerie et de mécanique ainsi qu'au bâtiment E, couvert de génie civil;
- 2012: travaux relatifs aux ateliers de menuiserie, électricité et télématique; installation sur les toits plats des bâtiments B et D de panneaux photovoltaïques monocristallins ou classiques;
- 2013: travaux relatifs aux ateliers de métallurgie, plâtrerie et peinture; installation de panneaux photovoltaïques à couches minces posés sur des bases polymères pouvant remplacer l'étanchéité des toits des bâtiments C et E.
- 2014-2015: travaux relatifs à la halle de gymnastique-cafétéria, y compris pose de panneaux photovoltaïques en toiture et aux aménagements extérieurs.

Un échancier plus long engendrerait à coup sûr des dépenses supplémentaires telles que celles expliquées précédemment, voire des conséquences techniques mettant en péril la pérennité de la bâtisse et des cours qui s'y déroulent.

6.2. Partenariat public-privé

Vu la situation financière actuelle de l'Etat de Neuchâtel et les priorités d'investissements futurs à porter aux prochains budgets, il n'est pas concevable d'envisager la réalisation rapide des travaux de rénovation du CPMB. Mais il n'est plus possible de les différer une fois encore sans risquer de devoir fermer certains secteurs d'activités du centre!

Ainsi le Conseil d'Etat vous propose d'innover, de concrétiser et de réussir une forme de partenariat public-privé. Outre les impératifs liés au contexte financier, un tel partenariat a tout son sens, toute sa logique et sa cohérence dans le domaine de la formation professionnelle. En effet, il convient de rappeler à ce propos que selon la loi fédérale sur la formation professionnelle (LFPr) les cours interentreprises ou cours pratiques sont dispensés sous la responsabilité des associations professionnelles concernées. Pour les formations dispensées à Colombier, les cours pratiques se déroulent dans les ateliers du CPMB et les équipements de ceux-ci sont financés en partie par les associations professionnelles (cf. aussi supra chapitre 1^{er}, section 2 page 4). L'excellent climat de confiance et de collaboration existant entre ces associations, la direction du CPMB et les instances cantonales responsables de la formation professionnelle a favorisé l'élaboration de la solution qui est soumise à votre approbation.

Concrètement, le Bureau Neuchâtelois des Métiers du Bâtiment (BNMB) qui regroupe l'ensemble des associations concernées, propose de créer une fondation d'utilité publique et sans but lucratif (voir les statuts de la fondation, article 9 annexe 3), qui contractera l'emprunt nécessaire, prendra en charge et assurera la conduite des travaux de rénovation du CPMB. Afin de pouvoir fournir aux organes prêteurs les garanties nécessaires pour obtenir un emprunt de plus de 30 millions, la fondation doit pouvoir disposer des bâtiments du CPMB. Après avoir examiné différentes formes de mise à disposition de ceux-ci, le Conseil d'Etat a retenu l'option suivante:

- octroi d'un droit de superficie à titre onéreux pour une durée de 30 ans (neutre financièrement de 2011 à 2040);
- cession des bâtiments, équipements, installations et aménagements à la fondation pour une durée de 30 ans également (de 2011 à 2040). La transaction prévoit que la valeur résiduelle portée au bilan de l'Etat (8,1 millions au 31.12.2010) soit transformée en prêt sans intérêt en faveur de la fondation, remboursable sur 25 ans, soit de 2016 à 2040. Les biens immobiliers ainsi cédés sont ensuite loués par la fondation à l'Etat pour une somme annuelle correspondant à la part du prêt à rembourser (1/25^{ème} de 8,1 millions). Un amortissement anticipé du prêt sera possible. Afin de réduire les coûts administratifs et financiers, l'opération de cession-bail se limitera à un jeu d'écritures comptables, sans mouvements de liquidités.

Pour la fondation, les garanties ainsi constituées permettront de conclure des emprunts à des conditions préférentielles, alors que l'Etat pourra simultanément préserver certains droits qui sont précisés dans le contrat constitutif d'un droit de superficie (annexe 4). De plus, l'octroi d'un droit de superficie permettra à la fondation de fonctionner comme maître de l'ouvrage en sa qualité de propriétaire des bâtiments. Ainsi, tout en étant soumise aux règles régissant les marchés publics, la fondation se chargera de mettre sur pied une commission d'adjudication, de gestion et de surveillance du chantier pour les années 2011 à 2015, années durant lesquelles tous les travaux seront exécutés sans que les formations dispensées au CPMB ne doivent être interrompues. Précisons encore que la fondation s'engage à réaliser l'intégralité du programme des travaux de rénovation et d'assainissement tel que présenté dans le présent rapport.

Durant toute la durée des travaux, soit jusqu'à fin 2015, le loyer sera offert à l'Etat; respectivement l'ensemble des coûts de financement du projet sera supporté par la fondation. Par la suite, soit de 2016 à 2040, un bail à loyer sera conclu avec l'Etat pour une période de 25 ans, sachant qu'à fin 2040, une reprise du bâtiment par l'Etat à sa valeur résiduelle, estimée à 9.500.000 francs, est prévue. Une prolongation du droit de superficie est aussi envisageable. A l'échéance, la fondation pourra être dissoute ou poursuivre ses buts tels que fixés dans ses statuts.

Dans le cadre du partenariat public-privé qui vous est proposé, outre les prestations susmentionnées, le secteur privé met à disposition de l'Etat les montants suivants:

– Capital de dotation de la fondation:	Fr. 300.000.–
– Charges financières et de fonctionnement durant les travaux:	Fr. 2.500.000.–
– Prise en charge de la conduite des travaux:	Fr. 1.500.000.–
Soit un total de:	Fr. 4.300.000.–

La solution qui vous est proposée présente donc de nombreux avantages; elle engendrera toutefois, dès 2016, une augmentation du budget annuel de fonctionnement du CPMB.

Les loyers dus par l'Etat de 2016 à 2040 intégreront:

- le coût de la dette consolidée en 2015 et de son amortissement;
- les frais de fonctionnement de la fondation estimés à 120.000 francs par an entre 2016 et 2020 (5 ans), puis de 100.000 francs de 2021 à 2040 (20 ans). S'y ajoutent dès 2021, les frais d'entretien forfaitaires à raison de 1,12% de la valeur de remplacement des infrastructures, estimée à 40 millions de francs, soit 447.000 francs par année.

Bien que la fondation soit une fondation d'utilité publique sans but lucratif, il n'en demeure pas moins qu'elle aura des frais de fonctionnement. Ceux-ci correspondront aux frais d'administration nécessaires au suivi et à la gestion d'un projet de l'envergure de celui qui vous est présenté. Ils comprendront en particulier les défraiements, les coûts pour la tenue de la comptabilité et les mandats divers, dont les conseils d'architectes et les contrôles des organes de révision.

Les frais d'entretien forfaitaires feront l'objet d'une indexation à l'Indice suisse des prix à la consommation tous les deux ans sur la base de l'indice du mois de novembre précédent, la première fois le 1^{er} janvier 2023 sur la base de l'indice de référence de novembre 2020.

Le locataire, à savoir l'Etat, prendra à sa charge tous les frais accessoires en rapport avec l'usage de la chose, soit les frais de chauffage, d'énergie, d'eau, de conciergerie et d'entretien des extérieurs.

Les travaux importants d'entretien, les impôts fonciers et les primes d'assurance des bâtiments seront assumés par la fondation.

6.3. Analyse financière comparative entre solution Etat et solution BNMB

Les paramètres détaillés pris en compte dans la comparaison figurent en annexe 2 du présent rapport. Bien que le partenariat entre le BNMB et l'Etat prenne contractuellement fin en 2040, il est ajouté dans la calculation une période supplémentaire de 10 ans (2050), afin de tenir compte du cycle complet d'amortissement des infrastructures.

Résultat de la comparaison

Le résultat de la comparaison est présenté en distinguant:

1. Charges nettes de fonctionnement totales de 2010 à 2050 (41 ans),

2. Dépenses nettes comptabilisées dans le compte des investissements de l'Etat de 2010 à 2050 (41 ans),
3. Dépenses nettes totales des variantes comparées pour la période 2010 à 2050 (41 ans), actualisées sur une base commune (31 décembre 2009).

Le troisième angle de présentation (VAN ou valeur actualisée nette) consiste à rendre comparables des flux financiers (entrées et sorties de liquidités) intervenant à des années différentes. 100 francs dépensés en 2010 ne sont pas équivalents à 100 francs de 2012. En effet, 100 francs placés à 10% sur 2 ans rapportent par l'application des intérêts composés 121 francs. En sens inverse, 121 francs de 2012 ne valent au taux de 10% (on parle alors d'escompte) que 100 francs aujourd'hui. Le même raisonnement peut être fait si l'on ne place pas de l'argent, mais comme c'est ici le cas, qu'on l'emprunte pour financer un projet. A relever que le taux d'escompte utilisé joue un rôle extrêmement important, surtout pour les flux financiers éloignés dans le temps. Plus les taux sont élevés, plus bas seront les montants actualisés. Le résultat de cette méthode met en évidence l'endettement, aujourd'hui, représentatif des flux financiers (encaissements et décaissements) générés durant toute la période prise en compte. Comme tous les flux financiers sont indexés au renchérissement, ils sont actualisés au taux d'escompte nominal.

Incidences financières des différentes variantes de financement

en millions de francs	Etat	BNMB
Charges fonctionnement totales 2010 - 2050	136.8	136.3
Dépenses investissement totales 2010-2050	44.2	9.5
Valeur actualisée nette (VAN) totale 2010 -2050	32.7	32.5

Variations par rapport à la variante financement Etat

en millions de francs	Etat	BNMB
Charges fonctionnement totales 2010 - 2050	---	-0.5
Dépenses investissement totales 2010-2050	---	-34.7
Valeur actualisée nette (VAN) totale 2010 -2050	---	-0.2

Principales variations du compte de fonctionnement

[en mios Fr]

		Etat	BNMB	Différence BNMB-Etat
(1)	Intérêts (y.c. refinancement Etat)	84.9	85.9	+1.0
(2)	Loyers sur infrastructures cédées	0.0	8.1	+8.1
(3)	Entretien	0.0	10.3	+10.3
(4)	Frais fonctionnement fixes	1.4	2.6	+1.2
(5)	Primes ECAP	0.6	0.0	-0.6
(6)	Economies charges fonctionnement	-3.3	-3.3	0.0
(7)	Amortissement infrastructures actuelles	8.9	0.9	-8.1
(8)	Amortissement nouvel investissement	32.8	31.8	-1.0
(9)	Amortissement invest. renouvellement après 15 et 25 ans	11.4	0.0	-11.4
(10)	Total	136.8	136.3	-0.5

Ad (2)

Dans la solution BNMB, loyers dus par l'Etat sur les infrastructures existantes dans le cadre de l'opération de cession-bail (sans mouvements de liquidités).

Ad (3)

Dans la solution Etat, des investissements de remplacement après 15 et 25 ans sont prévus en lieu et place de charges d'entretien annuelles.

Ad (4)

Les frais de fonctionnement fixes pour l'Etat intègrent l'engagement de personnel supplémentaire pour le service des bâtiments.

Ad (8)

Si l'Etat investit, il est fait l'hypothèse qu'il devra faire appel à un mandataire externe pour gérer les travaux, ce qui explique la différence d'amortissement de 1 million de francs avec la solution BNMB.

Ad (9)

Amortissements découlant des investissements de remplacement dans la variante Etat (cf. chiffre 3 ci-dessus).

Commentaires généraux:

- Le financement préalable du CPMB par le BNMB via sa fondation permet de réaliser une économie de charges de fonctionnement de 0,5 million de francs sur 30 ans, par rapport à la solution Etat. En termes nets actualisés, l'écart est de 0,2 million de francs. Le facteur d'incertitude le plus important concerne les taux d'intérêts. Le

différentiel entre les taux de financement de l'Etat et ceux de la fondation d'utilité publique est estimé à 0,3 point, ce qui semble réaliste au vu des perspectives d'emprunts favorables de la fondation. Une analyse de sensibilité montre que la variante BNMB serait plus onéreuse de 2 millions de francs (0,5 million en termes nets actualisés) si le différentiel de taux était plus élevé, soit +0,5 point dans le scénario pessimiste testé ici.

- Les dépenses d'investissement sont inférieures de 34,7 millions de francs dans le cas d'un financement par le BNMB.
- L'offre du BNMB n'induit aucune nouvelle charge pour l'Etat entre 2012 et 2015, ni sur le fonctionnement, ni sur les investissements.
- En revanche, la variante Etat induit des investissements supplémentaires d'environ 2 à 9 millions de francs par an entre 2011 et 2015. Au compte de fonctionnement, les premières charges supplémentaires (amortissements, intérêts) apparaissent dès 2012. Elles ascendent à 1,7 million de francs en 2015.

6.4. Tableaux des incidences financières du partenariat avec le BNMB

Compte de fonctionnement de l'Etat

[en Fr.]

	Libellé	Total 2010-2050	2010	2011	2012	2013	2014	2015 - 2050
(1)	Charges d'intérêts locations (3,6%)	20'443'907	0	0	0	0	0	20'443'907
(2)	Loyers sur infrastructures cédées	8'063'580	0	0	0	0	0	8'063'580
(3)	Frais fixes fonctionnement	2'600'000	0	0	0	0	0	2'600'000
(4)	Charges entretien	10'259'334	0	0	0	0	0	10'259'334
(5)	Economies charges fonctionnement	-3'250'000	0	0	0	0	0	-3'250'000
(6)	Amortissement infrastructures selon normes IPSAS	31'800'000	0	0	0	0	0	31'800'000
(7)	Amortissement ordinaire CPMB infrastructures existantes en 2010	883'722	883'722	0	0	0	0	0
(8)	Sous-Total	70'800'543	883'722	0	0	0	0	69'916'821
(9)	Intérêts sur refinancement Etat, au taux du coût moyen de la dette	65'453'617	0	0	0	0	0	65'453'617
(10)	Total (y.c. intérêts sur refinancement Etat)	136'254'159	883'722	0	0	0	0	135'370'437

Ad (1)

Charges d'intérêts assumées par la fondation et répercutées dans le bail. Le taux de 3,6% assumé in fine par l'Etat est une hypothèse de travail émanant d'offres bancaires.

Ad (5)

Économies d'énergie estimées sur les frais de fonctionnement (Fr. 130.000.-/an) suite aux travaux réalisés.

Ad (6)

La totalité des engagements dus par l'Etat envers la fondation d'utilité publique doit être activée au bilan selon les normes IPSAS, puis donner lieu à des amortissements comptables.

Ad (9)

Charges d'intérêts sur le financement par l'emprunt des dépenses nettes de l'Etat durant l'horizon pris en compte (2010 à 2050). Le calcul est fondé sur l'application des intérêts composés, c'est-à-dire que les charges d'intérêts payées doivent également être refinancées par l'emprunt. Il est fait l'hypothèse d'un taux d'intérêt moyen pour l'Etat de 3,3%. De facto, les emprunts contractés ne sont jamais remboursés, dans la mesure où le CPMB ne génère pas un retour sur investissement quantifiable.

Compte d'investissement de l'Etat

[en Fr.]

	Libellé	Total 2010-2050	2010	2011	2012	2013	2014	2015 - 2050
(11)	Paiement valeur résiduelle CPMB (fin 2040)	9'500'000	0	0	0	0	0	9'500'000
(12)	Total	9'500'000	0	0	0	0	0	9'500'000

Ad (11)

Paiement de la valeur résiduelle à la fondation au terme de la période contractuelle (2040).

Compte de financement de l'Etat

[en Fr.]

	Libellé	Total 2010-2050	2010	2011	2012	2013	2014	2015 - 2050
(13)	Besoins de financement compte fonctionnement	30'053'241	0	0	0	0	0	30'053'241
(14)	Besoins de financement compte des investissements	9'500'000	0	0	0	0	0	9'500'000
(15)	Besoins de financement opérations de bilan (part de remboursement de la location)	22'300'000	0	0	0	0	0	22'300'000
(16)	Total	61'853'241	0	0	0	0	0	61'853'241

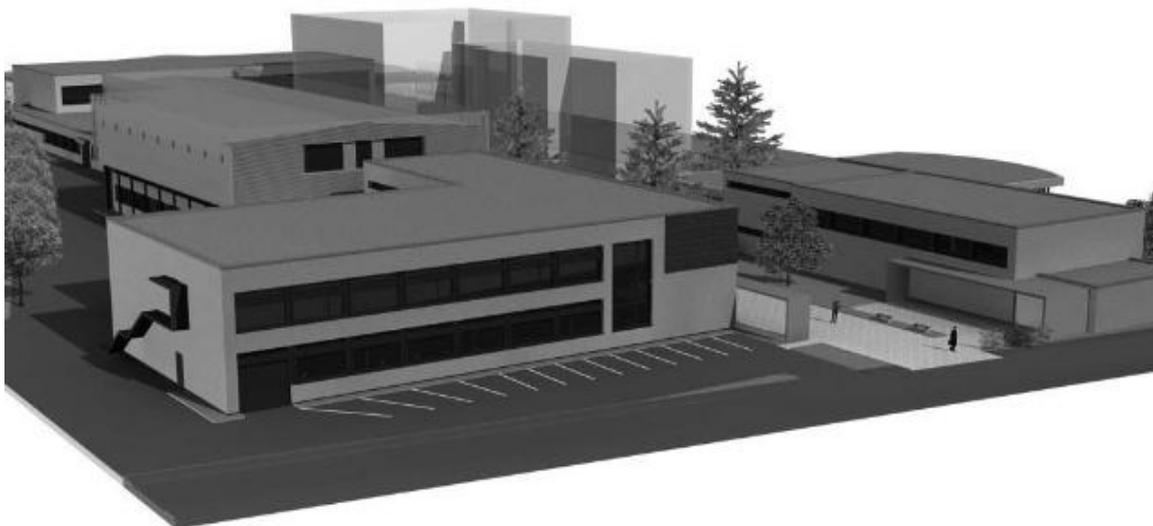
Ad (16)

Besoin de financement total (augmentation de l'endettement) pour la période 2010-2050.

6.5. Etat du personnel

Les travaux prévus n'impliqueront pas de changement de la dotation du personnel d'entretien du CPMB pris en charge par le SBAT qui est de 3,5 équivalents plein temps (EPT).

7. IMAGES DE SYNTHÈSE



Vue générale du CPMB depuis l'angle nord-ouest



Vue détaillée de l'angle nord-ouest du CPMB



Zone d'accès principale du site du CPMB (ateliers de menuiserie, électricité et télématique)



Zone centrale du CPMB



Vue de l'angle sud-ouest (halle de gymnastique et cafétéria)

8. INCIDENCES SUR LES COMMUNES

Le rapport qui vous est soumis et ses annexes ne déploient pas d'effet sur les communes.

9. REDRESSEMENT DES FINANCES ET REFORME DE L'ETAT

Le présent rapport et ses annexes ne font pas partie de l'objectif de redressement durable des finances cantonales.

Ce projet précède en outre de quelques années le projet de réforme de l'Etat et ne s'inscrit pas dans ce dernier.

10. VOTE DU GRAND CONSEIL

L'Etat devra assumer, à partir du 1^{er} janvier 2016, une dépense nouvelle renouvelable supérieure à 500.000 francs par an. De la sorte, et conformément à l'article 4, alinéa 2, lettre b de la loi sur les finances, le décret qui vous est soumis doit être adopté à la majorité des trois cinquièmes de ses membres.

11. CONCLUSION

Comme indiqué dans son programme de législature 2010-2013, le Conseil d'Etat accorde une très grande importance à la formation professionnelle. En effet, celle-ci doit apporter un soutien indispensable aux entreprises, notamment à celles de l'important secteur de la construction. Il s'agit en particulier de préparer une relève professionnelle de qualité et d'augmenter la proportion de main-d'œuvre indigène dans ce domaine professionnel. Comme l'indiquent les chiffres mentionnés dans le présent rapport, on a constaté ces dernières années une très encourageante augmentation des effectifs de personnes en formation initiale et continue suivant des cours au CPMB, ceci notamment à la suite d'importants efforts de promotion des métiers du bâtiment accomplis par les associations professionnelles et le service des formations postobligatoires.

Toutefois, aujourd'hui l'état des bâtiments du centre professionnel de Colombier est très inquiétant. Des travaux d'entretien et de rénovation ont été reportés à plusieurs reprises en raison des différents programmes d'économies et de la situation financière du canton.

Un nouveau report n'est désormais plus possible: pour répondre aux exigences légales en matière de santé et de sécurité au travail et aux normes sanitaires et énergétiques actuelles, il est impératif de procéder aux importants travaux d'assainissement décrits dans le présent rapport. Ces travaux indispensables ont fait l'objet d'une étude très rigoureuse conduite par des spécialistes mandatés et supervisée par une commission de construction. Il ressort de ces expertises qu'un crédit d'engagement de 31.800.000 francs devrait aujourd'hui être accordé si l'on veut que le CPMB puisse poursuivre ses activités de formation. Outre les indispensables travaux de rénovation des bâtiments, ce crédit permettrait d'équiper le centre de sources d'énergies renouvelables les plus performantes et d'assurer ainsi sa complète autonomie énergétique. Afin de rendre possible ces importants travaux, un échelonnement de ceux-ci sur cinq ans est prévu.

Au vu de la situation des finances de l'Etat, il n'est pas envisageable que le crédit susmentionné soit accordé tout de suite; c'est pourquoi les associations professionnelles concernées, très soucieuses d'assurer la pérennité et le développement du CPMB et pour répondre aux urgences de la situation, ont proposé au Conseil d'Etat de s'engager à leurs côtés dans un partenariat public-privé. Après un examen très attentif des possibilités juridiques et des conséquences financières d'un tel partenariat, le Conseil

d'Etat approuve cette démarche novatrice; il demande à votre Autorité de prendre acte du présent rapport et d'accepter le décret portant octroi d'un droit de superficie en faveur de la Fondation BNMB destiné à la rénovation du CPMB et à en faire un centre d'excellence où le transfert des nouvelles technologies développées dans les instituts de recherche de la région sera démontré au quotidien dans le domaine de la construction.

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

Neuchâtel, le 27 septembre 2010

Au nom du Conseil d'Etat:

Le président,
C. NICATI

La chancelière,
M. ENGHEBEN

Décret
autorisant la constitution d'un droit de superficie en faveur de
Fondation BNMB permettant la rénovation des bâtiments du
Centre cantonal de formation professionnelle des métiers du
bâtiment (CPMB) à Colombier

Le Grand Conseil de la République et Canton de Neuchâtel,
sur la proposition du Conseil d'Etat, du 27 septembre 2010,
décète:

Article premier Le Conseil d'Etat est habilité à constituer, dans le cadre d'un partenariat public privé, un droit de superficie distinct et permanent sur le bien-fonds no 4884 du cadastre de Colombier, qui forme le nouveau bien-fonds no D5775 dudit cadastre.

Art. 2 Le bien-fonds no D5775 est cédé à fondation BNMB (ci-après: la fondation), afin de lui permettre:

- a) d'effectuer les travaux de rénovation des bâtiments du CPMB selon le descriptif figurant dans le rapport à l'appui du présent décret;
- b) de contracter l'emprunt nécessaire à cet effet;
- c) d'assurer l'entretien de ces bâtiments jusqu'à l'échéance du droit de superficie selon les modalités fixées dans l'acte constitutif de ce droit et ses annexes.

Art. 3 Le transfert du droit de superficie à la fondation intervient à la valeur résiduelle des bâtiments au 31 décembre 2010, soit Fr. 8'063'580 (huit millions soixante-trois mille cinq cent quatre-vingts francs).

Art. 4 L'Etat est autorisé à signer avec la fondation un contrat mixte de prêt à usage et de bail faisant partie intégrante de l'acte constitutif du droit de superficie et lui permettant d'utiliser ses bâtiments pour les besoins du CPMB.

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,

EVALUATION DU COÛT DES TRAVAUX PAR CFC - DEGRÉ DE PRÉCISION +/- 10%

CPMB - Centre professionnel cantonal des métiers du bâtiments à Colombier NE

CFC	NATURE DES TRAVAUX	ENTRET. DIFFERE	TRANSFORMATION
TOTAL GENERAL TTC		31.080.000	
TOTAL TRAVAUX D'ENTRETIEN DIFFERE		18.270.000	
TOTAL TRAVAUX DE TRANSFORMATION			12.810.000
10	RELEVES	9.000	6.000
11	DEMONTAGES ET DEMOLITIONS	560.000	240.000
12	PROTECTION ET AMENAG. PROVISOIRES	4.000	2.000
13	FRAIS D'ENERGIE DURANT LE CHANTIER	14.000	4.000
14	ADAPTATION DE BATIMENTS - RENFORTS STRUCTURES	170.000	42.000
21	GROS-ŒUVRE 1	3.420.000	1.465.000
22	GROS-ŒUVRE 2	3.123.000	2.082.000
23	INSTALLATIONS ELECTRIQUES / MINERGIE	1.764.000	756.000
24	INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE - VENTILATION / MINERGIE	2.379.000	1.019.000
25	INSTALLATIONS SANITAIRES	730.000	80.000
26	INSTALLATION DE TRANSPORT		62'000
27	AMENAGEMENTS INTERIEURS 1	496.000	210.000
28	AMENAGEMENTS INTERIEURS 2	1.450.000	620.000
33	INSTALLATIONS ELECTRIQUES SPECIFIQUES	57.000	24.000
33	INSTALLATIONS PHOTOVOLTAIQUES (sans part CFC 5) EQUIP. SPEC. RECUP. ENERGIES, CHAUFF. VENTIL. ET SAN.	0	3.567.000
34	AMENAGEMENTS EXTERIEURS	450.000	193.000
4	FRAIS SECONDAIRES	640.000	310.000
51	HONORAIRES	230.000	286.000
59	DIVERS ET IMPREVUS env. 3%	2'080'000	1'382'000
60	AMEUBLEMENT ET DECORATION	570.000	280.000
90	PART CULTURELLE	124.000	
97			180.000

Les montants ci-dessus sont estimés sur la base des plans de la version du 25.11.2008 et des prix pratiqués à fin novembre 2008. Vu l'échelonnement des travaux, une indexation des prix est à budgéter.

Base: Indice des prix de la construction de l'espace Mittelland - octobre 2008 : 123.5

Analyse financière comparative entre solution Etat et solution BNMB Paramètres pris en compte dans la comparaison

Horizon économique:

2011-2015: Réalisation des travaux par la fondation d'utilité publique (5 ans)

2016-2040: Location à l'Etat (25 ans), puis achat à la valeur résiduelle (Fr. 9,5 millions) en 2040

2041-2050: Amortissements résiduels des infrastructures.

Valeur résiduelle des infrastructures actuelles au 31.12.2010: Fr. 8.063.580.-

Taux d'intérêt utilisés:

Le coût de la dette consolidée de la fondation d'utilité publique, créée par le BNMB, est calculé sur la base d'une hypothèse de taux d'intérêt fixe de 3,6% durant toute la durée contractuelle (25 ans, de 2016 à 2040). Le taux effectif applicable dans le bail conclu avec l'Etat dépendra des conditions qui pourront être négociées par la fondation sur le marché à l'issue des travaux, c'est-à-dire à fin 2015.

Il est fait l'hypothèse que le taux d'intérêt moyen de financement de l'Etat à long terme s'élève à 3,3% (différentiel de 0,3 point avec le financement de la fondation BNMB). C'est également ce taux qui est utilisé dans l'actualisation (escompte) des flux financiers.

Hypothèse de renchérissement: +1,5% par an.

Travaux d'assainissement:

Fr. 31.800.000.-, compte tenu de:

- Déduction de Fr. 758.584.- d'études préalables au montant initial de Fr. 31.080.000.- (indice coût de construction Espace Mittelland, nov. 2008),
- Augmentation TVA de 0,4 point dès le 01.01.2011,
- Indexation des tranches de paiement au renchérissement annuel (1,5%).

Tranches annuelles de paiement (hypothèses) correspondant au montant de Fr. 31.800.000.-:

2011 : Fr. 2'050'000.-
 2012 : Fr. 6'700'000.-
 2013 : Fr. 7'100'000.-
 2014 : Fr. 7'250'000.-
 2015 : Fr. 8'700'000.-

Besoins en personnel:

Dans la variante Etat, il est ajouté annuellement les montants suivants:

- Fr. 200.000.- (Fr. 1.000.000.- au total entre 2011 et 2015) au titre de l'engagement d'un mandataire externe pour gérer le projet.
- Fr. 45.000.- au titre du renforcement de l'effectif du service des bâtiments. Ses capacités en personnel devraient en effet être durablement renforcées à hauteur d'environ:
 - 0,15 à 0,20 EPT au titre du personnel administratif et comptable,
 - 0,30 à 0,35 EPT au titre du personnel technique d'exploitation.

Cette augmentation de personnel s'explique par le suivi plus important qu'impliqueraient les bâtiments une fois rénovés si c'est l'Etat qui investit, en raison de la complexité accrue des équipements installés (notamment en matière énergétique), ou encore des différents contrats de maintenance et factures à gérer. Le service des bâtiments travaille déjà actuellement à la limite de ses capacités. Le coût annuel de base de 45.000 francs, est adapté chaque année de l'évolution salariale et de l'indexation, évalués en moyenne à 2%.

Charges d'entretien:

Les charges d'entretien sont calculées dans la variante BNMB à un taux de 1,12% de la valeur de remplacement des infrastructures, estimée à 40 millions de francs. Les versements annuels de 447.000 francs ainsi déterminés servent à alimenter un fonds de rénovation, dont la fortune et les intérêts (considérés à 2,0%) sont périodiquement utilisés pour la rénovation des bâtiments. Dans la variante Etat, il est fait l'hypothèse que des travaux d'entretien (remplacement d'installations, modernisation, assainissement) sont nécessaires après 15 ans (2030) et 25 ans (2040). Les crédits d'engagement (investissements) requis à ce titre, d'au total 11,4 millions de francs, correspondent aux montants capitalisés (à 2%) des redevances dues au titre de l'entretien dans la solution du BNMB (0,4 million par an). Les deux variantes sont donc comparables, mais avec des flux de paiements et un mode de comptabilisation différenciés.

Comptabilisation des redevances dues dans les comptes de l'Etat:

D'un point de vue comptable, les contrats de location-financement doivent être comptabilisés à l'actif du bilan comme immobilisation corporelle (patrimoine administratif), et au passif comme dette. Le montant devrait inclure la valeur résiduelle, si l'Etat s'engageait d'ores et déjà fermement à racheter le bien immobilier à la fin de la durée contractuelle, ce qui n'est pas le cas ici. Il est néanmoins fait l'hypothèse dans la comparaison, que l'Etat prendra la décision de racheter les infrastructures à la valeur résiduelle convenue (9,5 millions). L'actif fait l'objet d'un amortissement comptable annuel. Les tranches de paiement correspondant au remboursement du prêt (amortissement financier) sont comptabilisées directement au bilan, alors que les intérêts passifs viennent grever le compte de fonctionnement.

STATUTS

DE LA

FONDATION BNMB

I. Dénomination, but, siège et durée

Article 1^{er}

Sous le nom de « Fondation BNMB », il est créé par le Bureau Neuchâtelois des Métiers du Bâtiment (BNMB) association au sens des articles 60 et suivants CCS, une Fondation qui sera régie par les présents statuts et par les dispositions du Code Civil Suisse sur la matière à savoir les articles 80ss CCS.

Elle sera inscrite au Registre du commerce et placée sous la surveillance de l'Autorité compétente.

Article 2

La fondatrice assigne à la Fondation un capital initial de CHF 300'000.00 (trois cent mille francs).

Le capital peut être augmenté en tout temps par d'autres attributions des fondateurs ou de tiers.

La Fondation est en droit de recevoir de toute personne ou institution, en Suisse ou à l'étranger, des dons, legs et libéralités, qu'elle peut librement accepter ou refuser.

Article 3

La Fondation a pour but l'acquisition et la détention, sur sol neuchâtelois uniquement, d'immeubles affectés à l'enseignement des métiers relatifs au gros œuvre et au second œuvre, ainsi que des technologies liées aux énergies alternatives et aux économies d'énergie dans le cadre général de l'habitation.

La Fondation a également pour but de soutenir l'enseignement dans ces divers domaines par le biais d'actions diverses telle que le subventionnement aux entreprises dans le cadre de la formation professionnelle des jeunes ainsi que la formation continue et l'amélioration des savoirs professionnels de ces derniers.

Article 4

Dès constitution de la Fondation, ses biens seront gérés par les soins du Conseil de fondation. L'acquisition de biens immobiliers est strictement liée au but et au territoire neuchâtelois.

Article 5

Le siège de la Fondation se trouve dans le canton de Neuchâtel.

II. Organes de la Fondation

Article 6

Les organes de la Fondation sont :

- le Conseil de fondation;
- l'organe de révision, dans la mesure où la Fondation n'a pas été dispensée par l'autorité de surveillance de l'obligation de désigner un organe de révision.

Article 7

La Fondation est administrée par un Conseil de fondation composé de 4 (quatre) membres.

Le conseil de fondation doit toujours être composé de :

- trois membres nommés par le BNMB (Bureau Neuchâtelois des Métiers du Bâtiment) ;
- un membre nommé par le Conseil d'Etat de la République et canton de Neuchâtel ;

Le premier conseil de fondation se compose comme suit :

- 1) ...(à définir)
- 2) ...
- 3) ...
- 4)

Les membres du Conseil de fondation sont élus pour quatre ans ; plusieurs réélections successives sont possibles. La période administrative prend en outre fin en cas de démission, de révocation, de perte de l'exercice des droits civils ou de décès.

Le Conseil de fondation se constitue lui-même. Il désigne en son sein un président.

Article 8

Le Conseil de fondation exerce la direction suprême de la Fondation. Il a toutes les compétences qui ne sont pas expressément déléguées à un autre organe dans les statuts. Il a les tâches inaliénables suivantes :

- Réglementation du droit de signature et de représentation de la Fondation;
- Nomination de l'organe de révision;
- Approbation des comptes annuels.

Le Conseil de fondation a la faculté d'édicter un règlement sur les modalités de l'organisation et de la gestion. Celui-ci peut être modifié en tout temps par le Conseil de fondation.

Le Conseil de fondation est habilité à déléguer certaines de ses compétences à un ou plusieurs membres ou à des tiers.

Les membres du Conseil de fondation agissent bénévolement et ne peuvent prétendre qu'à l'indemnisation de leurs frais effectifs et leurs frais de déplacement, par exemple, sur le terrain.

Article 9

Les produits et revenus de la fortune de la Fondation se distribuent de manière équitable par le Conseil de fondation, dans le respect du but de la Fondation.

Il est précisé que les éventuels excédents de produits seront utilisés pour soutenir la formation, soit par le subventionnement d'équipements, soit par l'attribution de fonds pour des cours intra ou interentreprises, soit encore en restituant à l'Etat les surplus accumulés.

Article 10

Le Conseil de fondation peut prendre ses décisions lorsque la majorité des membres sont présents. Les décisions sont prises à la majorité simple dans la mesure où l'acte de Fondation ou un règlement ne prévoit pas la majorité qualifiée. En cas d'égalité des voix, c'est la présidente ou le président qui tranche. Les séances et les décisions sont consignées dans un procès-verbal.

Les décisions et les votes peuvent aussi être faits ou avoir lieu par voie de circulation pour autant qu'aucun membre ne demande des délibérations orales.

Les invitations aux séances du Conseil de fondation doivent généralement être envoyées 15 jours avant la date prévue pour celle-ci.

Article 11

Le Conseil de fondation nomme chaque année, conformément aux dispositions légales pertinentes, un organe de révision externe et indépendant chargé de vérifier les comptes de la Fondation et de soumettre un rapport détaillé au Conseil de fondation. Il doit en outre veiller au respect des dispositions statutaires et réglementaires et du but de la Fondation.

Conformément à la loi, l'organe de révision sera mentionné au Registre du commerce.

III. Dissolution, liquidation

Article 12

La Fondation a une durée illimitée.

Il ne peut être procédé à la dissolution de la Fondation que pour les raisons prévues par la loi (art. 88 CCS) et avec l'assentiment de l'autorité de surveillance, sur décision unanime du Conseil de fondation.

En cas de dissolution de la Fondation, le Conseil de fondation attribue l'avoir restant à l'Etat de Neuchâtel. En aucun cas, les biens ne pourront retourner à la fondatrice.

IV. Modification de l'acte de fondation

Article 13

Le Conseil de fondation est habilité à proposer à l'autorité de surveillance des modifications de l'acte de fondation et des statuts, décidées à l'unanimité des membres, conformément aux articles 85 ss CCS, étant précisé que le but sera nécessairement de service public ou d'utilité publique.

Ainsi adoptés à, le

**CONSTITUTION D'UN DROIT DE SUPERFICIE
DISTINCT ET PERMANENT AVEC EFFETS DIFFÉRÉS
(acte à terme)
DU 2010**

L'AN DEUX MILLE DIX, LE.....
Par devant moi, Bernard Lamboley, notaire à La Chaux-de-Fonds, comparaissent :

d'une part :

L'ETAT DE NEUCHÂTEL, représenté par, agissant en vertu d'un arrêté du Conseil d'Etat de la République et Canton de Neuchâtel du.....2010, pièce annexée à la minute du présent acte,

ci-après dénommé « *le propriétaire* » ou « *le superficiant* » ;

d'autre part :

La Fondation BNMB, CH.....(FOSC du.....), fondation ayant son siège à....., dûment inscrite au registre du commerce de Neuchâtel, ainsi qu'en fait foi un extrait certifié conforme dudit registre, pièce annexée à la minute du présent acte ;

ci-après dénommée « *la Fondation* », « *la superficiaire* » ou « *la bénéficiaire* » ; -

lesquels comparant exposent et conviennent ce qui suit.

I. EXPOSE

A.

L'ETAT DE NEUCHÂTEL est propriétaire du bien-fonds N°4884 du cadastre de Colombier, désigné comme suit à teneur d'un extrait délivré par le registre foncier de l'arrondissement du Littoral et du Val-de-Travers avec effets juridiques au2010, pièce annexée à la minute du présent acte.

Cadastre de Colombier RF CANTONAL

BIEN-FONDS N° 4884

(quatre huit huit quatre)

Plan folio 131, Prés d'Areuse

24'354 m² jardin (7'211 m²), accès, place (7'339 m²), Natures selon DDP no: 4894 (508 m²)

école, atelier N° de construction 1300, Route des Longues Raies (2'959 m²)

école N° de construction 1305, Route des Longues Raies (1'947 m²)

école, atelier N° de construction 1302, Route des Longues Raies (1'640 m²)

école N° de construction 1303, Route des Longues Raies 11 (1'436 m²)

école, centre sportif, restaurant N° de construction 1299, Route des Longues Raies (1'211 m²)

école N° de construction 1301, Route des Longues Raies (103 m²)

école (BS 187 m²) N° de construction 1304, Route des Longues Raies

Provenance: 4066, 4837

No de mutation 1911, 02.05.2000 Réq. 908 -----

Propriétaire(s) -----

ETAT DE NEUCHATEL Service des bâtiments, 2003 Neuchâtel, Rue de Tivoli 5/Case postale 55 -----

Mode(s) d'acquisition(s) -----

Achat 23.06.1964 Réq. 361, Achat 01.09.1966 Réq. 437, -----

Achat 11.07.1973 Réq. 487, Echange 12.09.1980 Réq. 632, -----

Echange 03.10.1985 Réq. 782 -----

Mention(s) -----

1434 Limite fictive de gabarits, art. 11a LCAT, au profit de COMMUNE DE COLOMBIER, Colombier-----

20.07.1998 Réq. 1363 -----

Annotation(s) -----

Néant -----

Servitude(s) et charge(s) foncière(s)-----

7635 Ch. Droit de superficie sur 508 m² (et voir acte pour conditions spéciales), Délai: 09.07.2097 -----

FD: No D4894 -----

20.07.1998 Réq. 1363 -----

7636 Ch. Limite fictive de gabarits, art. 11a LCAT -----

FD: No D4894 -----

20.07.1998 Réq. 1363 -----

7638 Ch. Construction à franc-bord et en appui-----

FD: No D4894 -----

20.07.1998 Réq. 1363 -----

7639 Ch. Conduites et canalisations diverses -----

FD: No D4894 -----

20.07.1998 Réq. 1363 -----

13629 Ch. Station électrique -----

Au profit de GROUPE E SA, siège à Fribourg, Fribourg -----

24.03.2009 Réq. 526 -----

21482 Jouit sur l'article 3704 d'une servitude de passage. Acte reçu H.-A. MICHAUD, notaire-----

29.10.1908 Réq. 1029 -----

Gage(s) immobilier(s) -----

Néant -----

ESTIMATION CADASTRALE : -----

L'estimation cadastrale du bien-fonds N°4884 du cadastre de Colombier s'élève à CHF 21'090'000.00 (vingt-et-un millions nonante mille francs) (dernière estimation le 31.12.2004). -----

ASSURANCE INCENDIE : -----

A teneur de quatre extraits informatiques de l'Etablissement cantonal d'assurance immobilière, avec validité d'information au 2 juillet 2010, pièces annexées à la minute du présent acte, les bâtiments sis sur le bien-fonds précité et situés Route des Longues-Raies 11 à 2013 Colombier, sont assurés de la manière suivante : --

- celui à usage d'administration, salles de classe et habitation, pour CHF 16'842'800.00, selon police N°40677 (dernière estimation 21.09.2001); -
 - celui à usage d'ateliers, salles de cours, pour CHF 19'188'000.00, selon police N°31011 (dernière estimation 12.11.1996), ce bâtiment est en cours d'évaluation; -----
 - celui à usage de réfectoire et salle de gymnastique, pour CHF 3'304'600.00, selon police N°30784 (dernière estimation 07.11.1996), ce bâtiment est en cours d'évaluation; -----
 - celui à usage d'halle de construction, voies de communications et garages pour CHF 1'730'980.95, selon police N°31059 (dernière estimation 01.01.2007). --
- Il résulte en outre desdits extraits qu'aucune prime impayée n'est due. -----

----- **B.** -----

De longue date, l'intégralité des formations du domaine du bâtiment est dispensée au sein du CPMB (Centre Cantonal de formation Professionnelle des Métiers du Bâtiment). À l'heure actuelle, les apprentis du canton de Neuchâtel, ainsi que ceux des cantons de Vaud, Berne, Jura, Genève, Fribourg et Valais, fréquentent le CPMB en vue d'y acquérir une formation professionnelle solide. - Au vu des besoins de rénovation importants du complexe d'enseignement du CPMB, des travaux considérables à hauteur de CHF 30'250'000.00 (trente millions deux cent cinquante mille francs) ont été devisés, selon le rapport du Conseil d'Etat de la République et Canton de Neuchâtel au Grand Conseil, dont une copie authentique demeure annexée à la minute du présent acte. -----

Aux fins de soutenir la formation professionnelle, actuelle et future du centre de Colombier, le BNMB (Bureau Neuchâtelois des Métiers du Bâtiment), association patronale faitière des divers corps de métier de gros-œuvre et de second œuvre ainsi que les milieux patronaux neuchâtelois intéressés, se sont approchés de l'Etat pour permettre la réhabilitation ainsi que la modernisation des bâtiments du CPMB dans le cadre d'un partenariat.-----

A cette fin, le BNMB, par ses membres, a procédé à la constitution d'une fondation qui recueillera le bien-fonds du CPMB par le biais de la constitution d'un droit de superficie. -----

Une fois ledit droit dûment constitué, cette fondation procédera, à sa charge, à l'intégralité des travaux de rénovation et mettra à disposition de l'Etat lesdits bâtiments rénovés.-----

Le présent acte a donc pour but de : -----

- constituer le droit de superficie distinct et permanent en faveur de la Fondation BNMB; -----
- définir de manière précise les conditions d'octroi et d'exercice dudit droit. ----

----- **C.** -----

Le présent acte fait référence à : -----

- un plan de mutation à l'échelle 1 :500 établi par le géomètre cantonal le 30 août 2010 ;-----
- deux formules de désignation des immeubles établies et datées de même ;---
- deux formules de report des servitudes établies le 26 août 2010 par le préposé aux servitudes et deuxième adjoint de l'Inspectorat du Registre foncier, -----

documents qui, signés comme le présent acte, seront déposés au registre foncier avec la réquisition d'inscription du présent acte. Une copie authentique des documents demeurera annexée à la minute du présent acte.-----

----- **II. CONSTITUTION D'UN DROIT DE SUPERFICIE**-----

Se référant au plan de mutation susmentionné, l'Etat de Neuchâtel, par la voix de son représentant, déclare concéder à la Fondation BNMB, pour laquelle ses représentants déclarent accepter, un droit de superficie distinct et permanent portant sur une surface de 23'846 m² (vingt-trois mille huit cent quarante-six mètres carrés) sur le bien-fonds N°4884 du cadastre de Colombier. -----

La surface et l'emplacement du droit de superficie résultent du plan de mutation et de deux formules de désignation précitées. -----

A teneur des formules de désignation susmentionnées, les désignations sommaires de l'immeuble grevé et du droit de superficie sont les suivantes :-----

----- Cadastre de Colombier RF CANTONAL -----

BIEN-FONDS N° 4884-----

Plan(s) : 131----- Surface : **24354 m²**

Nom(s) local(aux) **Prés d'Areuse** -----

Nom(s) de rue(s) Routes des Longues-Raies-----

BIEN-FONDS CONTENANT LE(S) DDP : 4894, 5775 -----

----- **BATIMENT(S) ET NATURE(S)** -----

Nature selon DDP 5775 ----- 23846 m²

Nature selon DDP 4894 ----- 508 m²

Provient du bien-fonds N°4884 modifié par la constitution d'un droit de superficie (DDP 5775 au 1^{er} degré).-----

----- ***** -----

----- Cadastre de Colombier RF CANTONAL -----

DDP ordinaire NIV 1 No: **5775**-----

Plan(s) : 131----- Surface : **23846 m²**

Nom(s) local(aux) **Prés d'Areuse** -----

DDP SUR BIEN(S)-FONDS NO : 4884 -----

----- **BATIMENT(S) ET NATURE(S)** -----

No : 1300 ----- école, atelier ----- 2959 m²

No : 1305 ----- école ----- 1947 m²

No : 1302 ----- école, atelier ----- 1640 m²

No : 1303 ----- école ----- 1436 m²

----- Route des Longues-Raies 11 -----

No : 1299 ----- école, centre sportif, restaurant ----- 1211 m²

No : 1301 ----- école ----- 103 m²

----- jardin ----- 7210 m²

----- accès, place ----- 7332 m²

----- îlot ----- 8 m²

----- SURFACE(S) DÉJÀ COMPRISE(S) DANS D'AUTRES NATURES -----

----- **BATIMENT(S) SOUTERRAIN(S)** -----

No : 1304 ----- école ----- 187 m²

----- **CONDITIONS DU DROIT DE SUPERFICIE** -----

1. Etendue et utilisation du droit de superficie-----

La surface et la délimitation exacte du droit de superficie résultent du plan de mutation et des formules précitées.-----

En vertu de la concession du présent droit de superficie, la Fondation acquiert de l'ETAT de Neuchâtel :-----

a) les bâtiments suivants :-----

- l'école, atelier, N°de construction 1300 de 2'959 m² ;-----
- l'école N°de construction 1305 de 1'947 m² ;-----
- l'école, atelier, N°de construction 1302 de 1'640 m² ;-----
- l'école N°de construction 1303 de 1'436 m² ;-----
- l'école, centre sportif, restaurant N°de construction 1299 de 1'211 m² ;-----
-
- l'école N°de construction 1301 de 103 m² ;-----
- l'école (BS 187 m2) N°de construction de 1304 m²,-----

b) les équipements immobiliers et aménagements des alentours, faisant partie des bâtiments susmentionnés, soit notamment les conduites, clôtures et autres séparations ;-----

c) tous les autres aménagements et installations faisant partie des bâtiments.-----

Les parties conviennent que le bénéficiaire du droit de superficie ne pourra pas ériger de nouveau bâtiment sur la surface du droit de superficie, ni modifier l'affectation des bâtiments existants, sans l'accord du superficiant.

Le superficiant peut refuser de donner son accord sans en indiquer les motifs.-----

Le superficiant doit se prononcer dans les 6 (six) mois à compter de la réception de la requête écrite de la superficiaire, à défaut de réaction écrite, le superficiant est réputé accepter l'opération envisagée.-----

Au surplus, en cas de destruction partielle ou totale d'un ou plusieurs bâtiment (s), la superficiaire est tenue, sauf accord écrit du superficiant, de reconstruire le(s) bâtiment(s) à l'identique.-----

2. Durée-----

Le droit de superficie est constitué pour une durée de 30 (trente) ans à compter de la signature du présent acte, soit jusqu'au 31 décembre 2040. A l'expiration de la durée du contrat, la reconduction sera possible.-----

La demande de reconduction devra être présentée par la superficiaire au moins 2 (deux) ans avant l'échéance. La durée et les conditions de l'octroi pourront alors être revues pour une nouvelle période, d'entente entre les parties.-----

3. Cessibilité-----

Le droit de superficie est cessible moyennant une ratification préalable du superficiant. Il en est de même de la constitution d'un droit de superficie au second degré.-----

Le superficiant peut refuser de ratifier les opérations susmentionnées sans en indiquer les motifs. -----

Toutefois, le superficiant doit se prononcer dans les 6 (six) mois à compter de la réception de la requête écrite de la superficiaire, à défaut de réaction écrite, le superficiant est réputé accepter l'opération envisagée. -----

En cas de cession du droit de superficie, l'ancienne superficiaire s'engage à faire reprendre par l'acquéreur l'ensemble des obligations découlant du présent acte constitutif. A défaut d'engagement de l'acquéreur sur ce point, le superficiant refusera la cession du droit. -----

4. Indemnité / rente-----

Le droit de superficie est accordé moyennant une indemnité correspondant à la valeur comptable au 31 décembre 2010 des bâtiments cédés par l'Etat de Neuchâtel dans le cadre du présent droit de superficie et énumérés au point N°1 ci-dessus, soit CHF 8'063'580.00 (huit millions soixante-trois mille cinq cent quatre-vingt francs). -----

Le règlement de l'indemnité est déterminé par convention séparée, dans le contrat mixte de prêt à usage et de bail signé ce jour entre la Fondation et le superficiant, lequel fait partie intégrante du présent acte et dont un exemplaire original est annexé à la minute du présent acte. -----

Au surplus, aucune rente superficiaire ne sera versée par la bénéficiaire. ----

5. Obligation d'investissement-----

La superficiaire est tenue, entre les années 2011 à 2015, d'effectuer les investissements budgétés en 2008 à CHF 30'250'000.00 (trente millions deux cent cinquante mille francs), hors renchérissement. Ce montant pourra être ajusté en fonction de l'indice OFS Construction Mitteland, qui selon l'estimation actuelle pourrait porter ce montant, d'ici à fin 2015, à CHF 31'800'000.00 (trente-et-un million huit cent mille francs). -----

Ces investissements sont décrits dans le rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil précité, qui expose de manière précise l'ensemble des travaux à entreprendre ainsi que leurs différentes phases de réalisation. -----

Aux fins de réaliser ces travaux, la superficiaire procédera à la constitution d'une commission d'adjudication, dont au moins un membre sera désigné par le Conseil d'Etat et mettra également en place une commission de suivi des travaux pour assurer l'exécution de toutes les phases dans le délai imparti et échéant au 31 décembre 2015 (trente-et-un décembre deux mille quinze). --

6. Obligation d'entretien des bâtiments-----

La superficiaire est tenue d'entretenir pendant toute la durée du droit de superficie toutes les constructions définies au chiffre 1 ci-dessus, conformément au contrat mixte de prêt à usage et de bail précité. -----

7. Retour anticipé des bâtiments / Droit de retour conventionnel des bâtiments-----

Le superficiant peut provoquer le retour anticipé des bâtiments et demander le transfert en son nom du droit de superficie dans les cas suivants :-----

a) En cas d'insolvabilité ou de surendettement de la Fondation, étant précisé

que ceux-ci devront impérativement être constatés par l'Autorité de surveillance sur la base d'un bilan intermédiaire ou annuel, conformément à l'article 84a CCS. -----

- b) En cas de non respect de l'obligation d'investissement telle que décrite en chiffre 5. -----
- c) En cas de défaut d'entretien, lequel devra correspondre au contrat mixte de prêt à usage et de bail précité conclu entre la Fondation et le superficiant.-----
- d) En cas de violation des engagements prévus par le contrat mixte de prêt à usage et de bail précité.-----
- e) En cas de non respect de la charge maximale conventionnelle prévue à l'article 10 ci-après. -----

Dans les cas prévus aux lettres c et d ci-dessus un délai de grâce de 6 mois est accordé à la superficiaire pour accomplir ses obligations avant l'exécution du retour anticipé des constructions. -----

8. Extinction du droit-----

Le droit de superficie s'éteindra : -----

- à l'expiration du délai, à défaut de reconduction par les parties ; -----
- d'un commun accord entre le superficiant et la superficiaire. -----

9. Retour des constructions-----

A l'extinction du droit de superficie ou en cas de retour anticipé, les constructions sises sur le bien-fonds grevé feront retour au superficiant, moyennant le paiement par le superficiant d'une indemnité correspondant au montant au jour de l'extinction du droit ou du retour anticipé, des engagements hypothécaires de la Fondation garantis par le présent droit de superficie, augmenté cas échéant de toute pénalité facturée par les institutions financières prêteuses en raison d'une éventuelle résiliation anticipée de la dette hypothécaire contractée par la Fondation et grevant le droit de superficie distinct et permanent objet du présent acte, ceci pour autant que ce montant soit au plus équivalant à la valeur vénale des constructions faisant retour. Si ledit montant est supérieur à la valeur vénale des biens faisant retour, l'indemnité correspondra à la valeur vénale desdits biens. -----

10. Charge maximale conventionnelle-----

Les parties conviennent que le droit de superficie ici constitué pourra être grevé de gage(s) immobilier(s) pour un montant total de CHF 31'800'000.00 (trente-et-un million huit cent mille francs) au maximum. En conséquence, la superficiaire s'engage à ne pas grever ledit droit de superficie au-delà de cette limite, sauf accord écrit du superficiant. -----

11. Exclusion de la garantie pour les défauts-----

La surface, ainsi que les bâtiments et installations faisant l'objet du droit de superficie, sont mis à disposition de la superficiaire sans aucune garantie quant aux éventuels défauts apparents ou cachés. -----

12. Restriction de la propriété-----

La surface faisant l'objet du droit de superficie est mise à disposition dans son état actuel, bien connue des parties, avec tout ce qui en dépend à titre immobilier selon la loi et les énonciations du registre foncier.-----

La superficiaire est rendue attentive aux servitudes inscrites à la suite du bien-fonds grevé, dont elle ne doit pas empêcher ou rendre plus difficile l'exercice. De même, la superficiaire répond envers les tiers des dommages qu'elle leur cause par un usage excessif de son droit (art. 679 CCS) ou causés par un vice de construction ou un défaut d'entretien (58 CO).-----

En outre, la superficiaire est rendue attentive au fait que les restrictions de droit public (telles que plans d'aménagement, plans d'alignements, restrictions de police des constructions, etc.) ainsi que certaines restrictions légales (de droit civil) de la propriété ne sont pas mentionnées au registre foncier.-----

13. Baux-----

Contrairement aux principes prévus à l'article 261 CO, les baux en cours restent en vigueur, y compris au niveau de la titularité des parties, étant précisé que les locataires actuels deviennent sous-locataires de l'Etat de Neuchâtel.-----

14. Obligation de contracter une assurance responsabilité civile-----

La superficiaire a l'obligation de contracter, en sa qualité de propriétaire des bâtiments, une assurance en responsabilité civile à hauteur de CHF 5'000'000.00 (cinq millions de francs) au minimum par cas.-----

15. Pollution, radon-----

Selon une consultation informatique de ce jour, pièce annexée à la minute du présent acte, il résulte que le bien-fonds N°4884 du cadastre de Colombier ne figure pas au cadastre neuchâtelois des sites pollués (CANEPO).-----

Selon un extrait informatique du site internet de l'Office fédéral de la santé publique, le risque de radon sur la Commune de Colombier est qualifié de « moyen ».-----

Le superficiant déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de charges particulières de pollution ou de radon concernant le bien-fonds N°4884 précité et les bâtiments qui y sont érigés. Tous les éventuels frais d'assainissement seraient à la charge de la superficiaire.-----

16. Surveillance-----

Le superficiant a le droit de faire contrôler par un tiers (par exemple une fiduciaire ou un maître d'état) l'exécution des engagements pris par la superficiaire.-----

Le superficiant a en tout temps également lui-même le droit d'accéder aux ouvrages du superficiaire en vue d'exécuter des contrôles, moyennant annonce préalable.-----

Les dépenses normales engagées par le superficiant ou des tiers pour les travaux de contrôle des ouvrages sont supportées par le superficiant, les autres provoquées par un comportement inadéquat du superficiaire le sont par celui-ci.-----

17. Entrée en jouissance-----

L'entrée en jouissance est fixée au 1^{er} janvier 2011 (premier janvier deux mille onze).-----

18. Dispositions finales-----

Pour le surplus, les parties se réfèrent au contrat mixte de prêt à usage et de bail, ainsi qu'aux dispositions légales applicables en matière de droit de superficie, notamment aux articles 779 à 779I du Code Civil Suisse. -----

----- **REPORT DES SERVITUDES** -----

Le report des servitudes a lieu sur la base des deux formules de report de servitudes précitées de la manière suivante : -----

Au bien-fonds N°4884-----

Toutes les inscriptions subsistent -----

Nouvelle servitude -----

Le droit de superficie objet du présent acte sera inscrit au registre foncier sous forme d'une servitude comme suit :-----

Ch. Droit de superficie sur 23'846 m², Délai : 31 décembre 2040-----

FD : N°D5775-----

Réq...../2010 -----

Au D5775-----

Servitude et mention : Néant-----

----- **NOUVELLES DESIGNATIONS** -----

Au vu de ce qui précède et sur la base du plan de mutation et des formules précitées, les nouvelles désignations complètes du bien-fonds N°4884 modifié et du nouveau DDP N° D5775 sont les suivantes :-----

----- Cadastre de Colombier RF CANTONAL -----

BIEN-FONDS N° 4884-----

(quatre huit huit quatre) -----

Plan(s) : 131 ----- Surface : **24354 m²**

Nom(s) local(aux) **Prés d'Areuse** -----

Nom(s) de rue(s) Routes des Longues-Raies-----

BIEN-FONDS CONTENANT LE(S) DDP :4894, 5775-----

----- **BATIMENT(S) ET NATURE(S)** -----

Nature selon DDP 5775 ----- 23846 m²

Nature selon DDP 4894 -----508 m²

Provient du bien-fonds N°4884 modifié par la constitution d'un droit de superficie (DDP 5775 au 1^{er} degré).-----

Propriétaire(s) -----

ETAT DE NEUCHATEL Service des bâtiments, 2003 Neuchâtel, Rue de Tivoli 5/Case postale 55 -----

Mode(s) d'acquisition(s) -----

Achat 23.06.1964 Réq. 361, Achat 01.09.1966 Réq. 437, -----

Achat 11.07.1973 Réq. 487, Echange 12.09.1980 Réq. 632, -----

Echange 03.10.1985 Réq. 782 -----
Mention(s) -----
 1434 Limite fictive de gabarits, art. 11a LCAT, au profit de COMMUNE DE
 COLOMBIER, Colombier-----
 20.07.1998 Réq. 1363 -----
Annotation(s) -----
 Néant -----
Servitude(s) et charge(s) foncière(s) -----
 7635 Ch. Droit de superficie sur 508 m² (et voir acte pour conditions spéciales),
 Délai: 09.07.2097 -----
 FD: No D4894 -----
 20.07.1998 Réq. 1363 -----
 7636 Ch. Limite fictive de gabarits, art. 11a LCAT -----
 FD: No D4894 -----
 20.07.1998 Réq. 1363 -----
 7638 Ch. Construction à franc-bord et en appui-----
 FD: No D4894 -----
 20.07.1998 Réq. 1363 -----
 7639 Ch. Conduites et canalisations diverses -----
 FD: No D4894 -----
 20.07.1998 Réq. 1363 -----
 13629 Ch. Station électrique -----
 Au profit de GROUPE E SA, siège à Fribourg, Fribourg -----
 24.03.2009 Réq. 526 -----
 21482 Jouit sur l'article 3704 d'une servitude de passage. Acte reçu H.-A.
 MICHAUD, notaire-----
 29.10.1908 Réq. 1029 -----
Ch. Droit de superficie sur 23'846 m², Délai : 31 décembre 2040-----
 FD : N°D5775-----
 Réq...../2010-----
Gage(s) immobilier(s) -----
 Néant -----

----- Cadastre de Colombier RF CANTONAL -----
 DDP ordinaire NIV 1 No: **5775** -----
 Plan(s) : 131 ----- Surface : **23846 m²**
 Nom(s) local(aux) **Prés d'Areuse** -----
 DDP SUR BIEN(S)-FONDS NO : 4884 -----
 ----- BATIMENT(S) ET NATURE(S) -----
 No : 1300 ----- école, atelier ----- 2959 m²
 No : 1305 ----- école ----- 1947 m²
 No : 1302 ----- école, atelier ----- 1640 m²
 No : 1303 ----- école ----- 1436 m²
 ----- Route des Longues-Raies 11 -----
 No : 1299 ----- école, centre sportif, restaurant ----- 1211 m²

No : 1301 -----école-----103 m²
-----jardin-----7210 m²
-----accès, place -----7332 m²
-----îlot-----8 m²

-----SURFACE(S) DÉJÀ COMPRISE(S) DANS D'AUTRES NATURES -----

-----BATIMENT(S) SOUTERRAIN(S)-----

No : 1304 -----école-----187 m²

Propriétaire(s) -----

Fondation BNMB..... -----

Mode(s) d'acquisition(s) -----

Constitution de DDP 31.12.2010 Réq. -----

Mention(s) -----

Néant -----

Annotation(s) -----

Néant -----

Servitude(s) et charge(s) foncière(s) -----

Néant -----

Gage(s) immobilier(s) -----

Néant -----

----- **LOI FEDERALE SUR L'ACQUISITION D'IMMEUBLES** -----

----- **PAR DES PERSONNES A L'ETRANGER (LFAIE)** -----

Une attestation authentique constatant le non-assujettissement de la fondation BNMB à la LFAIE sera déposée au registre foncier à l'appui de la réquisition d'inscription du présent acte. -----

----- **DISPOSITIONS FISCALES** -----

Conformément à l'article 12 alinéa 2 de la Loi concernant la perception de droits de mutation sur les transferts immobiliers, la constitution du présent droit de superficie distinct et permanent est exonérée de droits de mutation (lods) par le Département compétent. -----

----- **III. FRAIS** -----

Tous les frais du présent acte, de l'établissement du plan du géomètre cantonal, de son inscription au registre foncier, ainsi que tous les frais y relatifs sont à la charge de la Fondation. -----

----- **IV. EXISTENCE / IDENTITE / POUVOIRS** -----

L'existence de la fondation, les pouvoirs de son représentant ainsi que de celui de l'Etat de Neuchâtel et l'identité des comparants ont été justifiés conformément à la loi. -----

----- **V. DEPOT AU REGISTRE FONCIER** -----

Le présent acte sera déposé au Registre foncier par le notaire soussigné dans les 10 jours suivants l'entrée en jouissance. -----

----- **VI. PIECES JUSTIFICATIVES** -----

Demeurent annexés à la minute du présent acte, à titre de pièces justificatives, les documents suivants : -----

➤ un arrêté du Conseil d'Etat de la République et Canton de Neuchâtel, *en original* ; -----

- un extrait du registre du commerce certifié conforme de la fondation, *en original* ;-----
- un extrait du registre foncier certifié conforme, *en original* ;-----
- quatre extraits informatiques de l'ECAP ;-----
- le rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil, *en copie authentique* ;-----
- un plan de mutation daté du 30 août 2010, *en copie authentique* ;-----
- deux formules de désignation des immeubles datées du 30 août 2010, *en copie authentique* ;-----
- deux formules de report des servitudes datées du 26 août 2010, *en copie authentique* ;-----
- un contrat mixte de prêt à usage et de bail, *en original* ;-----
- une consultation informatique du cadastre neuchâtelois des sites pollués.-----

-----DONT ACTE-----

Fait et passé à Neuchâtel, à l'Etude du notaire soussigné, écrit sur ... feuilles simples, soit en tout ... pages utiles, lu aux comparants qui déclarent que l'acte renferme bien l'expression de leur volonté, après quoi ils le signent avec moi, notaire, les an, mois et jour indiqués ci-dessus.-----

La lecture et la signature de l'acte se sont déroulées sans interruption et en présence de tous les comparants.-----

CONTRAT MIXTE DE PRÊT A USAGE ET DE BAIL

Les soussignés,

D'UNE PART : La Fondation BNMB, Les Longues-Raies 13, 2013
Colombier (ci-après : la Fondation).

D'AUTRE PART : Etat de Neuchâtel, Le Château, Rue de la Collégiale
12, 2000 Neuchâtel

exposent et conviennent

EXPOSE

1. L'Etat de Neuchâtel est propriétaire du bien-fonds n° 4884 du Cadastre de Colombier.
2. Par contrat signé ce jour simultanément devant notaire, l'Etat de Neuchâtel octroie à la Fondation BNMB un droit de superficie D5775 du cadastre de Colombier pour une durée de 30 ans.
3. Ce droit de superficie porte sur l'ensemble des bâtiments du Centre Cantonal de Formation Professionnelle des Métiers du Bâtiment, ci-après CPMB, aux fins que la Fondation puisse y effectuer d'importants travaux de rénovation.
4. Afin que l'Etat de Neuchâtel puisse continuer d'utiliser les locaux du CPMB durant la période d'octroi du droit de superficie, les parties passent la convention suivante réputée être un accessoire à la convention de droit de superficie ci-avant nommée :

CONVENTION

I. Objet du contrat

Art. 1 **Objet**

Le contrat mixte de prêt à usage et de bail porte sur la totalité des bâtiments, équipements et installations décrits sous chiffre 1 du contrat de constitution d'un droit de superficie distinct et permanent figurant en annexe et partie intégrante de la présente convention.

Il est précisé que deux contrats de bail portant sur certaines surfaces des bâtiments concernés sont existants et que les parties admettent le principe d'une sous-location par l'Etat en faveur des locataires actuels (suissetec et Fonds pour la formation et le perfectionnement professionnels).

Annexe 1 : copie du contrat portant sur le DDP D5775

Annexe 2 : copies des contrats de bail

II. Contrat de prêt

Art. 2 **Principe**

La Fondation BNMB cède gratuitement l'usage des locaux du CPMB objet du droit de superficie D5775 à l'Etat de Neuchâtel pour une durée de 5 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2015, ceci dès l'entrée en jouissance du droit de superficie, soit dès le 1^{er} janvier 2011.

Art. 3 **Gratuité et frais accessoires**

Pendant la durée du contrat de prêt, la mise à disposition des locaux a lieu à titre gratuit.

L'emprunteur prend néanmoins à sa charge tous les frais accessoires et d'exploitation en rapport avec l'usage de la chose, soit notamment :

- le chauffage ;
- l'eau chaude ;
- l'eau froide ;
- la ventilation ;
- la climatisation ;
- la conciergerie ;
- les ascenseurs ;
- le déneigement ;
- l'épuration des eaux ;
- la taxe d'enlèvement des déchets ;
- la prime d'assurance bris de glaces ;
- le télé-réseau ;

- l'électricité ;
- le téléphone.

La présente liste n'est pas exhaustive.

Les impôts fonciers et les primes d'assurance du bâtiment sont à la charge de la Fondation en dérogation à l'article 307 CO.

Les travaux d'entretien et de réparation courants des bâtiments sont à la charge de l'emprunteur, à l'exclusion des travaux importants de réfection et de transformation des bâtiments et de remplacement de leurs installations (travaux lourds), qui seront à la charge exclusive de la Fondation (article 4 ci-après).

Les travaux incombant à l'Etat comprennent notamment l'entretien et la réparation :

- des installations de chauffage ;
- des installations électriques, y compris la détection feu ;
- des systèmes de ventilation ;
- des systèmes de climatisation ;
- des installations sanitaires ;
- de l'agencement, du mobilier et des appareils, y compris leur remplacement ;
- des moquettes, parquets et tous revêtements de sols, y compris leur remplacement ;
- de la peinture des murs, les boiseries, ainsi que les tapisseries, y compris leur remplacement ;
- des routes sises sur les biens-fonds (à l'exception de la réfection des caissons, qui incombe à la Fondation).

La présente liste n'est pas exhaustive.

Les frais d'entretien et de réparation susmentionnés seront à la charge exclusive de l'Etat et ne lui seront pas remboursés. Par voie de conséquence, l'Etat n'aura aucune créance envers la Fondation résultant de ce chef.

Art. 4 **Travaux importants**

Les travaux importants de réfection et de transformation des bâtiments et de remplacement de leurs installations seront à la charge exclusive de la Fondation.

Ces travaux seront notamment les suivants :

- remplacement des installations de chauffage, des installations électriques, des systèmes de ventilation, des systèmes de climatisation, des installations sanitaires, des ascenseurs ;
- réfection importante des toitures ou de l'étanchéité ;
- réfection des façades ;
- pose d'isolation périphérique ;
- déconstruction d'un bâtiment ;
- construction d'un nouveau bâtiment ;
- reconstruction complète d'un bâtiment ;
- réparations des caissons des routes et des distributions des réseaux souterrains concernant les égouts, l'eau, l'électricité, le téléphone.

La présente liste n'est pas exhaustive.

III. Contrat de bail

Art. 5 **Principe**

Les parties conviennent que dès le 1^{er} janvier 2016, le contrat de prêt susmentionné se transformera en contrat de bail et la mise à disposition des locaux prendra un caractère onéreux pour l'Etat de Neuchâtel.

Art. 6 **Durée et reconduction**

Le contrat de bail commence le 1^{er} janvier 2016 et vient à échéance le 31 décembre 2040.

En cas de reconduction du droit de superficie constitué ce jour, le présent contrat de bail pourra être également reconduit pour une durée identique à des conditions à définir entre parties mais identiques dans leur esprit aux conditions du présent bail.

Art. 7 **Obligation d'entretien**

La Fondation s'engage à assurer la conservation de l'état des bâtiments après travaux et à procéder aux travaux nécessaires à cela dans la mesure du montant alloué à ce type de dépenses, soit CHF 447'000.–/an initialement dès 2021.

La Fondation effectuera ces travaux en fonction de la planification établie d'entente avec le locataire, et constituera si besoin une réserve avec la partie non dépensée dévolue à l'entretien, pour financer des travaux futurs.

Art. 8 **Fin anticipée**

Les parties conviennent que le bail prendra fin de manière anticipée en cas de retour anticipé au sens de l'art. 7 du contrat de constitution d'un droit de superficie signé ce jour.

Art. 9 **Conséquences de la fin anticipée du contrat**

Si le bail prend fin de façon anticipée au sens de l'art. 8 du présent contrat, le loyer sera dû jusqu'à l'inscription de l'Etat au Registre foncier comme propriétaire du droit de superficie n° D5775.

Au moment du retour anticipé à raison du défaut d'exécution des travaux d'entretien au sens de l'article 7 du contrat principal de superficie, toute éventuelle provision sur travaux d'entretien constituée par le bailleur sera restituée au locataire.

Art. 10 **Loyer et indexation**

Le loyer annuel dû par l'Etat de Neuchâtel correspond aux éléments suivants :

- a) Une annuité constante correspondant à :
- L'intérêt annuel sur la dette hypothécaire en début d'année et ;
 - L'amortissement financier de la dette hypothécaire après consolidation, la première fois en 2016 pour aboutir à une valeur de dette hypothécaire finale en 2040 de CHF 9'500'000.00
- b) Les frais de fonctionnement de la Fondation arrêtés à CHF 120'000.00 par an entre 2016 et 2020 (5 ans) et de CHF 100'000.00 par an entre 2021 et 2040 (25 ans). Ces frais ne sont pas indexés.
- c) Dès 2021, les frais d'entretien annuels forfaitaires arrêtés à CHF 447'000.00 ;
- d) La tranche de remboursement du prêt correspondant à l'indemnité de constitution du droit de superficie, soit $1/25^{\text{ème}}$ du total de cette indemnité chaque année.

A titre d'exemple, et seulement pour la bonne compréhension de la constitution du loyer, sur la base d'un investissement total estimé de

CHF 31'800'000.00 et d'un taux d'intérêt de 3.6% sur 25 ans, le montant du loyer annuel s'articulerait comme suit pour laisser une dette hypothécaire finale en 2040 de CHF 9'500'000.00 :

- Intérêts et amortissements financiers	CHF	1'710'000.00	(annuité constante)
- Frais de fonctionnement	CHF	120'000.00	
- 4 % de CHF 8'063'580.00 =	CHF	<u>322'000.00</u>	(rbt 1/25 indemnité du droit de superficie)
- Total de 2016 à 2020		CHF 2'152'000.00	
- Frais d'entretien dès 2021	CHF	<u>447'000.00</u>	
- Total dès 2021		<u>CHF 2'599'000.00</u>	

Le calcul du loyer exact et ses échéances seront déterminés selon les principes fixés au présent article, ceci d'entente entre les parties une fois connues les conditions d'emprunt hypothécaire.

Les frais d'entretien forfaitaires feront l'objet d'une indexation à l'Indice suisse des prix à la consommation tous les deux ans sur la base de l'indice du mois de novembre précédent, l'indice de référence étant celui du mois de novembre 2020. La première indexation aura lieu le 1^{er} janvier 2023.

Art. 11

Frais accessoires, d'exploitation et entretien courant

Les parties renvoient aux règles des articles 3 et 4 de la présente convention en ce qui concerne le partage des frais accessoires, d'exploitation et d'entretien.

Art. 12

Annotation

Les parties conviennent d'annoter le présent bail au Registre foncier pour une durée de 30 ans. Les frais résultant de l'annotation seront à la charge exclusive de la Fondation.

Art. 13

Qualité de contrat accessoire

Le présent contrat est strictement un contrat accessoire au contrat de constitution d'un droit de superficie distinct et permanent D5775 et, en conséquence, suivra son sort en cette qualité.

Art. 14
Clause salvatrice

Dans le cas où l'une ou l'autre des clauses du présent contrat était nulle ou annulable, cette nullité ou cette annulation n'entacherait pas la validité du contrat dans son ensemble et les parties s'efforceraient de remplacer dite clause nulle ou annulée par une clause valide dont l'effet sera aussi proche que possible de la clause nulle ou annulée.

Art. 15
Forme écrite

Le présent contrat est soumis à la forme écrite et toute modification de celui-ci exige le respect de cette forme et la signature de toutes les parties.

Art. 16
Clause arbitrale

Les parties déclarent qu'ils soumettront tout litige quant à l'exécution ou l'interprétation de la présente convention, à un tribunal arbitral formé d'un juge unique désigné de manière commune.

La procédure quant au fonctionnement du tribunal arbitral est au surplus réglé par les articles 353 et suivants du CPCF entrant en vigueur le 1^{er} janvier 2011.

Les parties précisent que le siège du tribunal arbitral est à Neuchâtel.

Ainsi fait à Neuchâtel, le 4 octobre 2010

.....
Etat de Neuchâtel

.....
Fondation du Bureau neuchâtelois des métiers du bâtiment

Annexes : 1 copie du contrat portant sur le DDP D5775
2 copies des contrats de bail

TABLE DES MATIERES

	<i>Pages</i>
<i>RESUME</i>	1
1. INTRODUCTION	2
1.1. Stratégie de la formation professionnelle	1
1.2. Importance du secteur de la construction	1
1.3. Implication des associations professionnelles	3
1.4. Rôle stratégique du CPMB aux plans cantonal et intercantonal	3
1.5. Évolution des effectifs du CPMB	4
2. ETAT ACTUEL DES BATIMENTS	6
2.1. Historique de la construction du CPMB	6
2.2. Situation et descriptif des bâtiments du CPMB	7
2.3. Généralités	7
2.4. Santé et sécurité au travail	8
2.5. Conditions sanitaires	8
2.6. Qualité d'enseignement	9
2.7. Enveloppe du bâtiment	9
3. PROGRAMME D'ASSAINISSEMENT	9
3.1. Santé et sécurité au travail	10
3.2. Conditions sanitaires	10
3.3. Qualité d'enseignement et confort des locaux	11
3.4. Enveloppe du bâtiment	11
4. ENERGIE ET DEVELOPPEMENT DURABLE	11
5. AMBITIONS ENERGETIQUES	13
6. CONSEQUENCES FINANCIERES ET EFFETS SUR L'ETAT DU PERSONNEL	14
6.1. Évaluation des dépenses	14
6.2. Partenariat public-privé	16
6.3. Analyse financière comparative entre solution Etat et solution BNMB	18
6.4. Tableaux des incidences financières du partenariat avec le BNMB	21
6.5. Etat du personnel	22
7. IMAGES DE SYNTHESE	23
8. INCIDENCES SUR LES COMMUNES	25
9. REDRESSEMENT DES FINANCES ET REFORME DE L'ETAT	25
10. VOTE DU GRAND CONSEIL	25
11. CONCLUSION	25
Projet de décret	27
Annexe 1, évaluation du coût des travaux	28
Annexe 2, analyse financière comparative entre solution Etat et solution BNMB	29
Annexe 3, statuts de la fondation BNMB	31
Annexe 4, constitution d'un droit de superficie	36
Annexe 5, contrat mixte de prêt à usage et de bail	48