Annexe 2:

Nouvelle organisation judiciaire neuchâteloise
Évaluation de sites

Annexe no. 2

État de Neuchâtel
Neuchâtel

Nouvelle organisation judiciaire neuchâteloise

Évaluation de sites

Rapport final
20 juillet 2010

N° du projet	50248
Client	État de Neuchâtel
Interlocuteur	Florian Lachat, Chef de projet Nouvelle organisation judiciaire Secrétariat général DJSF Rue du Château 19 CH - 2000 Neuchâtel Tél. +41 32 889 44 56 Florian.Lachat@ne.ch
Élaboration	Wüest & Partner SA Rue de la Rôtisserie 1 CH-1204 Genève Tél. +41 22 319 30 00 Fax +41 22 319 30 01 geneve@wuestundpartner.com www.wuestundpartner.com
Direction du projet	Hervé Froidevaux, consultant senior Matthias Haag, partenaire
Traité par	Hervé Froidevaux, économiste Fabio Guerra, architecte
Période	Mars-juillet 2010

Wüest & Partner est un cabinet international de conseils immobiliers. L'entreprise concentre ses activités dans le domaine de l'immobilier et du bâtiment ainsi que dans le développement de l'espace et des emplacements. Elle s'appuie sur une équipe pluridisciplinaire pour conseiller les propriétaires institutionnels ou privés, les banques, les assurances, les entreprises du domaine de l'immobilier et du bâtiment ainsi que les pouvoirs publics.
Grâce à ses prestations de services globales, ses produits innovants et ses données exclusives, elle élabore des solutions adaptées à sa clientèle et participe dans de nombreux cas à leur mise en œuvre.
Depuis sa fondation en 1985, Wüest & Partner est synonyme de qualité, d'innovation et d'avantages pour le client. Le fait de se concentrer sur des prestations de conseils garantit des résultats professionnels et neutres.
Forte d'une équipe interdisciplinaire de plus de 80 conseillers, l'entreprise dispose d'une base de connaissances exceptionnelles. Les membres de l'équipe sont des spécialistes en économie, architecture, informatique, ingénierie ainsi qu'en sciences sociales et naturelles. Un réseau international d'entreprises partenaires et de professionnels bien implantés sur le plan local complètent les équipes de conseillers basées à Genève, Zurich, Francfort et Berlin.
La continuité, la durabilité et l'indépendance des prestations de l'entreprise sont garanties par les onze partenaires-propriétaires de Wüest & Partner AG: Martin Hofer, Urs Hausmann, Matthias Haag, Matthias Arioli, Andreas Ammann, Marcel Scherrer, Christoph Zaborowski, Marco Feusi, Andreas Bleisch, Jan Bärthel et Nabil Aziz.

Conclusions principales de l'étude

L'évaluation de différents scénarios d'implantation pour la NOJ aboutit aux conclusions principales suivantes :

- Une concentration de tous les postes sur le Littoral est peu intéressante pour des raisons financières et d'accessibilité, notamment de la prison préventive;
- La location – sauf conditions extraordinaires – n'est pas intéressante à long terme à Neuchâtel, d'un point de vue financier;
- Une optimisation des locaux actuellement utilisés par les pouvoirs judiciaires est complexe et économiquement défavorable sur le long terme;
- L'évaluation des sites débouche sur une confrontation entre éléments économiques et d'accessibilité avec deux scénarios envisageables:

I. Une concentration sur le site **Le Corbusier** est intéressante du point de vue financier, en matière de risques et laisse ouverte la possibilité de réaliser des synergies au niveau des pouvoirs judiciaires. Par contre, un site unique à La Chaux-de-Fonds implique le déplacement fréquent vers les Montagnes de deux tiers des avocats du Canton. La réalisation du TransRUN (au plus tôt dans 10 ans) va améliorer l'accessibilité du site Le Corbusier ; mais à l'heure actuelle, sa réalisation n'est pas encore assurée.

II. Une variante de nouvelles constructions sur **deux sites** est plus consensuelle en raison de la proximité des personnes concernées. Elle est toutefois plus chère et plus complexe (double projet) et ne permet pas de synergies importantes. Le site de Tivoli envisagé pour le Littoral n'étant pas encore assuré, cette variante présente des risques de réalisation. En cas de choix de cette variante, une réservation des sites doit être rapidement engagée.

Table des matières

Conclusions principales de l'étude **I**

1 Introduction **1**
1.1 Situation initiale 1
1.2 Mandat 1
Objectifs du mandat 1
Bases du mandat 1
Limites du mandat 2
1.3 Abréviations utilisées dans le rapport 2

2 Méthode de l'étude **3**
2.1 Démarche 3
Vérification de la disponibilité de surfaces 3
Définition de scénarios pertinents 3
Élaboration de la grille multicritères 3
Évaluation des sites 4
2.2 Informations disponibles 4
Documents sur l'organisation judiciaire 4
Documents d'analyse immobilière 4
Autres documents 5
Visites des lieux 5

3 Vérification de la disponibilité de surfaces **6**
3.1 Le programme de la NOJ 6
3.2 Besoins en locaux 6
3.3 Disponibilité de surface sur les sites 10
3.4 Comparaison besoins et disponibilités 11

4 Définition des scénarios de l'étude **14**
4.1 Précisions préliminaires concernant les sites 14
4.2 Scénarios supplémentaires issus du «screening» du marché 14
Acteurs consultés 14
Sites supplémentaires proposés 14
4.3 Aperçu général des scénarios retenus pour l'évaluation 15

5 Grille multicritères **17**
5.1 Catégories principales de critères 17
5.2 Pondérations des critères 17
5.3 Méthode de calculs 18
5.4 Méthode d'évaluation des critères 18

6 Résultats des évaluations des sites **19**
6.1 Critères d'exploitation immobilière 19
6.2 Critères d'exploitation judiciaire 20

6.3 Critères d'impact du projet 20
6.4 Critères en matière d'économie et de risques 21
6.5 Critères financiers 22
6.6 Vue d'ensemble des résultats 23
6.7 Questions en suspens 24

7 Conclusions 25

8 Annexes 26
8.1 Bases de calcul pour l'évaluation financière 26
8.2 Détails des analyses techniques 30
Vérification sommaire de faisabilité pour l'extension SISPOL 30
Vérification sommaire de faisabilité d'une construction à Tivoli Sud 30
Vérification sommaire de faisabilité d'une utilisation de Monruz 2 31
8.3 Bases pour l'évaluation de l'exploitation judiciaire 31
Informations sur le fonctionnement judiciaire 31
Accessibilité avocats et population en transports individuels depuis Neuchâtel 32
Accessibilité avocats et population en TI depuis La Chaux-de-Fonds 32
8.4 Précisions concernant divers frais liés à la situation des pouvoirs judiciaires 33
Préambule 33
Impact financier d'une concentration 33
8.5 Précisions concernant le mandat 33
8.6 Détails des estimations financières à long terme 34
8.7 Détails des évaluations multicritères 34

1 Introduction

1.1 Situation initiale

Les pouvoirs judiciaires de l'Etat de Neuchâtel vont être profondément réorganisés, ces prochaines années, sous l'impulsion d'une standardisation des codes de procédure pénal et civil au niveau suisse.

La conséquence «physique» de cette réorganisation sera notamment l'abandon de la structure judiciaire actuelle par district (6 tribunaux) et la concentration sur les régions (Montagnes/Val-de-Ruz et Littoral/Val-de-Travers). Les collaborateurs des différentes institutions judiciaires – tribunal d'instance, ministère public et tribunal cantonal – seront concentrés sur un nombre restreint de sites, à partir de l'année 2011.

Dans ce cadre, trois différents scénarios d'implantation et différents sites ont été identifiés par la Commission du logement de l'Etat de Neuchâtel (CLA). A ces trois scénarios ont été ajoutés deux supplémentaires proposés par le Bureau de la Commission législative du Grand Conseil.

1.2 Mandat

Objectifs du mandat

Le Conseil d'Etat a mandaté Wüest & Partner pour une analyse de la situation et une évaluation des différents sites déjà envisagés et des cinq scénarios. Deux à trois scénarios complémentaires pouvant être proposés le cas échéant.

L'objectif du mandat est une analyse indépendante des scénarios avec une méthode unique et transparente pour tous les sites. L'évaluation est réalisée sur la base d'une grille multicritères.

Les résultats définitifs de l'analyse doivent être transmis aux membres du Grand Conseil. Ils ont au préalable fait l'objet d'une présentation à Monsieur le Conseiller d'Etat Jean Studer, aux responsables du projet pour l'Etat de Neuchâtel, Messieurs Pierre Briner, chef de l'Office d'organisation et Florian Lachat, chef de projet pour la nouvelle organisation judiciaire (ci-après NOJ), ainsi qu'aux membres du Bureau de la Commission législative du Grand Conseil (ci-après BCLGC). Les trois membres de ce bureau sont: Me Michel Bise, Mme Veronika Pantillon et Me Marc-André Nardin.

Bases du mandat

Le mandat se base sur le cahier des charges du 22 janvier 2010, sur l'offre de Wüest & Partner du 25 février 2010 ainsi que sur le courrier de M. Lachat du 5 mai 2010 concernant une extension du mandat.

Limites du mandat

La présente étude est une évaluation des sites potentiels pour la NOJ du point de vue immobilier. Il ne s'agit pas d'une expertise sur l'organisation judiciaire ni sur les besoins judiciaires: les besoins ont été estimés par l'Etat. Une plausibilisation des besoins indiqués a toutefois été réalisée par Wüest & Partner, avec des résultats proches des valeurs indiquées par l'Etat.

Wüest & Partner n'a pas été mandaté non plus pour la réalisation de projets ou avant-projets d'architecture: les sites sont analysés de manière globale et homogène, sur la base d'estimations de surfaces approximatives et non définitives.

Faute de sites disponibles propriété de l'Etat, nous avons pris en considération dans l'étude uniquement des sites supplémentaires propriétés de tiers. La possibilité pour l'Etat d'acquérir ces sites ne peut pas être garantie. Pour la définition des coûts d'acquisitions et prix de location, Wüest & Partner a procédé à des hypothèses en ligne avec le marché.

Finalement, les estimations économiques concernent l'acquisition, la construction, l'entretien et l'exploitation des sites potentiels de la NOJ, sans autres calculs économiques tels que frais de déménagement, coûts de la phase transitoire avant la mise en exploitation des nouveaux locaux ou frais spécifiques à l'administration judiciaire. Ces autres coûts économiques sont toutefois partiellement considérés dans l'appréciation qualitative des différents scénarios, notamment dans la catégorie de critères «exploitation judiciaire».

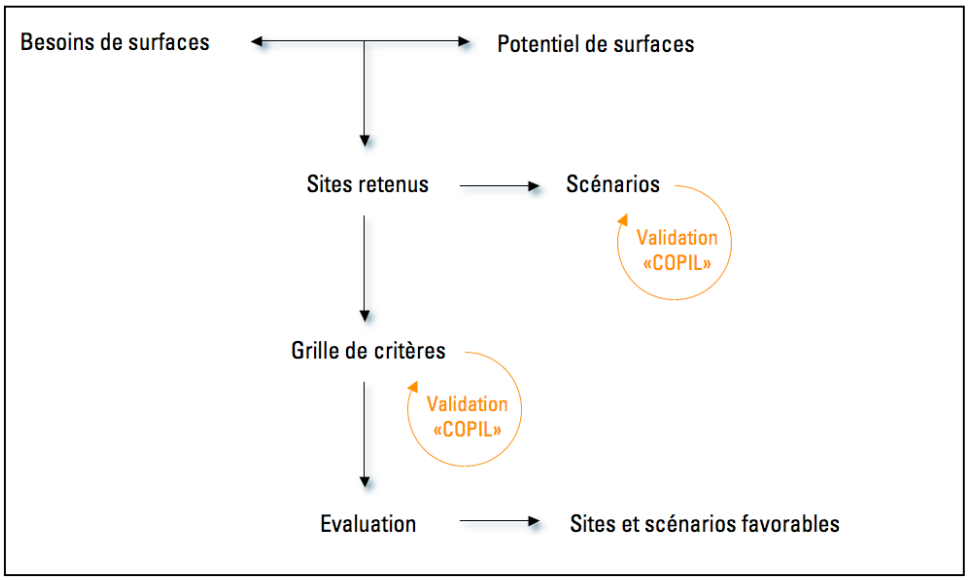
1.3 Abréviations utilisées dans le rapport

NOJ:	Nouvelle Organisation Judiciaire	PT:	Place de travail
État:	Etat de Neuchâtel	Ø:	Moyenne
TC:	Tribunal Cantonal	IUS:	Indice d'utilisation du sol
MPL:	Ministère Public du Littoral	TIM:	Transport individuel motorisé
TRL:	Tribunal du Littoral	CP:	Caisse de pension (Prévoyance.ne)
MPL:	Ministère Public des Montagnes	PP:	Place de parc
TRL:	Tribunal des Montagnes	SBP:	Surface brute de plancher
VN :	Valeur à neuf	m2:	Mètre carré
p. a.:	Par année	BCLGC:	Bureau de la Commission législative du Grand Conseil
SUP:	Surface utile principale	Mio.:	Million
SUS:	Surface utile secondaire	CHF:	Francs suisses

2 Méthode de l'étude

2.1 Démarche

La démarche de l'étude est la suivante :



Vérification de la disponibilité de surfaces

Dans un premier temps, les besoins en surfaces indiqués par l'Etat sont vérifiés sur la base de benchmarks de Wüest & Partner. Ensuite, ils sont comparés avec le potentiel de surface des différents sites proposés par le mandant.

Définition de scénarios pertinents

Le critère de la surface étant exclusif, seuls les sites disposants de suffisamment de surfaces utiles sont retenus dans les scénarios définitifs. Ces derniers sont adaptés et complétés de scénarios proposés par Wüest & Partner répondant aux exigences de base en termes de surfaces disponibles et de localisation[1]. Les scénarios ainsi retenus (résultat de l'appréciation des surfaces et du «screening» du marché) ont été validés par le mandant et par le BCLGC (ci-après «COPIL») du 28 mars 2010.

Élaboration de la grille multicritères

La deuxième partie de l'étude consiste en l'élaboration de la grille de critères servant de base à l'évaluation des sites. Une première version de la grille multicritères a été présentée au «COPIL» du 28 mars 2010, qui a pu faire part de ses remarques. Une version définitive légèrement adaptée de la grille a été élaborée, considérant les différentes remarques.

[1] Le choix de localisation des sites supplémentaires a été restreint aux communes de La Chaux-de-Fonds et de Neuchâtel, en accord avec le mandant. Ce choix a été dicté par les critères d'accessibilité et de centralité.

Évaluation des sites
L'évaluation des sites et scénarios a enfin été réalisée sur la base des scénarios retenus et des critères définis. Les résultats de ces analyses sont présentés dans ce rapport et ses annexes. La structure du rapport correspond à la démarche présentée ci-dessus.

2.2 Informations disponibles

Documents sur l'organisation judiciaire
Les documents suivants sont à disposition de Wüest & Partner pour cette étude :
- Support de présentation de la conférence de presse de septembre 2009 ;
- Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil sur la Nouvelle organisation judiciaire, en particulier sa partie immobilière et financière ;
- Tableaux des besoins en locaux et surfaces des entités de la NOJ, Etat de Neuchâtel, mars 2009;
- Divers commentaires et compléments apportés par les représentants des entités de la NOJ (MP, TC, etc.) sur leurs besoins en locaux ;
- Cahiers des charges fournis par les représentants des entités de la NOJ lors de la consultation récente en vue de la préparation de la phase transitoire au niveau immobilier (mise en application des nouveaux codes de procédures au 1er janvier 2011, avant la réalisation du scénario immobilier définitif) ;
- Correspondance sur la NOJ avec la Commission législative du Grand Conseil ;
- Deux nouveaux scénarios immobiliers proposés en janvier 2010 par le Bureau de la Commission législative ;
- Schémas de fonctionnement des différents pouvoirs judiciaires : flux, proximités nécessaires ;
- Point de situation sur les archives judiciaires du 19.08.2008 (AEN).

Documents d'analyse immobilière
Les documents suivants sont à disposition de Wüest & Partner pour cette étude :
- Ensemble des études immobilières déjà réalisées à l'appui du Rapport du Conseil d'Etat ;
- Plans, rapports de l'ECAP (volumes, surfaces, valeurs), loyers et charges annexes actuels des locaux utilisés par les pouvoirs judiciaires concernés ;
- Zones et règlement des constructions pour les parcelles concernées par les scénarios d'implantation ;
- Étude de faisabilité d'une extension du BAP du 27.02.2009 ;
- Informations et données clés des baux de la rue Neuve 11 à la Chaux-de-Fonds ;
- Fax de Monsieur Aubert, Tivoli Center SA, avec les détails de surfaces et implantations du plan de quartier de Tivoli Sud, 26 avril 2010 ;
- État des surfaces prévisionnel, plans et visualisation du projet de transformation du bâtiment Monruz 2, à Neuchâtel, transmis par Wincasa, mai 2010 ;

Autres documents

- Note du chef de projet NOJ du 10 mai 2010 concernant les remarques des membres du BCLGC sur la grille multicritères ;
- Exigences en matière de sécurité des bâtiments des pouvoirs judiciaires.

Visites des lieux

Wüest & Partner a procédé à une visite de tous les sites et immeubles concernés par la réorganisation des pouvoirs judiciaires neuchâtelois les 31 mars et 1er avril 2010 y compris les sites actuellement occupés par les services et des sites supplémentaires potentiellement disponibles.

La visite rapide de tous les locaux a permis une appréciation sommaire de leurs état, standing et utilisation ainsi que divers échanges intéressants avec des représentants des pouvoirs judiciaires, qui ont exposé leur attentes par rapport à la concrétisation immobilière de la NOJ.

Les visites des lieux nous ont également permis de prendre connaissance d'aspects fondamentaux pour notre appréciation globale de la situation actuelle des locaux des pouvoirs judiciaires :

- Les différents sites actuellement utilisés présentent des qualités très hétérogènes (fonctionnalité, état, représentativité, confort, sécurité).
- Des besoins de rénovations parfois urgents ont été constatés sur différents sites.
- Les normes et standards de la construction en vigueur ne sont souvent pas atteints dans les immeubles (accès handicapés, police du feu, etc.).
- Des défauts d'organisation (circulations, dispositions des locaux, accessibilité, sécurité) ont été constatés sur différents sites.
- Le dimensionnement des locaux n'est pas toujours adéquat ou du moins très hétérogène (juges avec bureaux de 11 à 40 m2).
- Il existe d'importants problèmes d'accessibilité et de sécurité des archives.

3 Vérification de la disponibilité de surfaces

3.1 Le programme de la NOJ

Le projet NOJ prévoit, outre l'extension du Tribunal cantonal sur le site actuel à Neuchâtel, la concentration des autres entités du pouvoir judiciaire en 4 institutions: le Ministère public du Littoral (MPL), le Ministère public des Montagnes (MPM), le Tribunal régional du Littoral (TRL) et le Tribunal régional des Montagnes (TRM). Au niveau du programme, cela signifie avant tout que chaque institution fonctionne indépendamment. Par conséquent, le calcul des besoins est fait à partir d'une estimation pour chaque institution. Pour des sites sur lesquels plusieurs institutions sont prévues, les besoins résultent de la combinaison des besoins des institutions concernées. Des adaptations des besoins sont faites si des synergies au niveau immobilier se justifient.

3.2 Besoins en locaux

Une organisation judiciaire présente des besoins de locaux spécifiques. C'est en particulier le cas pour les besoins en espaces communs (salles d'audiences, conférence, conciliation, etc.). Dans ce cas, les besoins doivent être estimés en fonction de l'organisation spécifique, soit la NOJ. Une comparaison directe avec d'autres projets peut se révéler très difficile, d'une part en raison du manque d'informations d'autres cantons et d'autre part en raison des différences que les organisations peuvent présenter (p. ex. processus, nombre de dossiers traités par juge, nombre de personnes présentes en salle, types de cas examinés etc.).
D'autres parties du programme de locaux présentent au contraire des caractéristiques plus standardisées, pour lesquelles la comparaison avec des standards existants est appropriée. C'est notamment le cas des surfaces de bureaux.

Par conséquent, la vérification des besoins en locaux pour la NOJ est réalisée séparément pour les trois parties suivantes du programme:

- **Bureaux** (partie administrative) : par comparaison avec des benchmarks d'autres administrations cantonales;
- **Salles communes** : plausibilisation des hypothèses du Canton de Neuchâtel selon visites des locaux actuels et des courriers entre le chef de projet NOJ et les responsables des pouvoirs judiciaires;
- **Archives** : besoins selon études disponibles (pas d'appréciation de la part de Wüest & Partner).

Bureaux

Le calcul des surfaces de bureaux est réalisé sur la base du nombre de places de travail (PT) nécessaires pour l'organisation judiciaire. Dans le cadre des vérifications préliminaires, l' Etat de Neuchâtel a défini les places de travail nécessaires à la nouvelle organisation selon le tableau suivant. Les estimations ne considèrent pas de réserves.

Nbr. de place de travail par site	Ministère Public du Littoral (MPL)	Tribunal du Littoral (TRL)	Ministère Public des Montagnes (MPM)	Tribunal des Montagnes (TRM)	TOTAL
Juges, procureurs	8	13	4	9	34
Greffiers -rédacteurs	4	1	3	2	10
Greffiers	2	1	1	1	5
Personnel administratif, mesures crises, apprentis, stagiaires, collaborateurs scientifiques	15	31	9	19	74
TOTAL	**29**	**46**	**17**	**31**	**123**

Places de travail pour la nouvelle organisation judiciaire, sans réserves. Source : Tableaux des besoins en locaux et surfaces des entités de la NOJ, Etat de Neuchâtel, mars 2009

Dans le cadre de l'étude et en accord avec la direction du projet, il a été décidé de prendre en considération une réserve d'environ 15 à 20% sur les places de travail. De cette manière, on considère pouvoir couvrir une possible augmentation du personnel à moyen terme (horizon de l'évaluation).

Comparaison avec d'autres cantons :
Considérant uniquement les besoins en termes de surfaces de bureaux pour des immeubles administratifs, les standards des administrations cantonales peuvent être très différents. La surface moyenne réservée à chaque place de travail dépend principalement de la position hiérarchique des employés. D'autres aspects qui peuvent être pris en compte dans le calcul des besoins sont par exemple:
- Besoins spécifiques supplémentaires (dossiers, réunions) ;
- Espaces communs (informatique, technique, cafétéria, bibliothèque, etc.) ;
- Besoins de représentativité ;
- Suppléments pour bâtiments historiques (en fonction des possibilités d'utilisation des surfaces, souvent moins flexibles).

Une moyenne de bases de calcul relevées dans différents cantons situe les surfaces de bureau dans une fourchette comprise entre un minimum d'environ 12.0 m2 de surface utile (places de travail en commun) et un maximum de 24.0 m2 (pouvant aller jusqu'à 30-35 m2 pour des cas exceptionnels). À titre de comparaison, les directives pour la gestion des locaux dans les bâtiments administratifs de la Confédération (2000) définissent la fourchette des surfaces par place de travail pour collaborateurs à plein temps entre 12.0 et 24.0 m2 :

Surface nette [m2] / Cible	Min.	Moyenne	Max.	Commentaire
Moyenne Cantons[2]	12.0	Env. 18.0	24.0 (35.0)	Principalement bureaux communs
Directives de la Confédération	12.0	18.0	24.0	En fonction de la tâche et du degré d'occupation

Base de calcul pour les besoins en surface de bureaux pour immeubles administratifs de Cantons et Confédération.

Base de calcul pour la NOJ :
Pour la partie administrative (surface de bureaux) les besoins sont calculés selon le schéma suivant:

Fonction	Surface nette de bureau [m2]	Type de bureau
Juges, procureurs	22.0	Bureaux individuel, possibilité de recevoir des groupes restreints dans le bureau, représentativité
Greffiers-rédacteurs	15.0	Bureaux individuels
Personnel administratif, apprentis, etc.	12.0	Bureaux communs («open space»)

Base de calcul pour les besoins en surface de bureaux du projet NOJ.

Un supplément pour les espaces communs (cafétéria, imprimantes, etc.) à raison de 0.5 à 1.0 m2 par place de travail est admis en fonction du nombre de places de travail dans l'immeuble (les besoins par PT diminuent avec l'augmentation du nombre d'employés).

Espaces communs
Pour les parties communes (salles d'audience, conférence, conciliation, etc.) la vérification du programme s'appuie sur la déclaration des besoins en locaux de l'Etat de Neuchâtel.

Archives
Les besoins en archives ont fait l'objet d'un rapport spécifique en 2008 (« Rapport sur les besoins des tribunaux en locaux d'archives» du 16 octobre 2008). Les chiffres clés du rapport sont repris pour la vérification.

[2] Cantons de Thurgovie, Bâle Campagne, Saint Gall, Zurich, Aarau et Grisons.

Résumé des besoins en surfaces
Le tableau suivant résume les besoins de locaux estimés (surface utile des locaux, sans circulations ni services) :

Besoins en surface [m2]	MP du Littoral (MPL)	Tribunal du Littoral (TRL)	MP des Montagnes (MPM)	Tribunal des Montagnes (TRM)	TOTAL
Bureaux et salles communes	822	1'139	559	846	**3'365**
Archives et locaux séquestres	163	348	70	184	**764**

Dans le cadre de scénarios qui prévoient plusieurs institutions sur le même site, des synergies ont été prises en considération selon les indications suivantes:
- diminution relative des espaces communs par employé (cafétéria, imprimantes, etc.) avec l'augmentation du nombre d'employés dans l'immeuble;
- diminution des réserves sur les places de travail de 20 à 15% dans le cadre d'un site unique (deux ministères publics et deux tribunaux);
- élimination de doublons concernant bibliothèques et salles de conférence et réduction des salles de conciliation.

Il en résulte une optimisation minime d'environ 1 pour cent des surfaces principales (bureaux et salles communes) pour une concentration des institutions sur deux sites et une diminution d'environ 5.5 pour cent dans le cadre d'un site unique.

Deux sites (Montagnes et Littoral):

Besoins en surface [m2]	Littoral (MPL+TRL)	Montagnes (MPM+TRM)	TOTAL
Bureaux et salles communes	1'945	1'379	**3'323**
Archives et locaux séquestres	511	253	**764**

Site unique :

Besoins en surface [m2]	Site unique
Bureaux et salles communes	**3'173**
Archives et locaux séquestres	**764**

3.3 Disponibilité de surface sur les sites

Les sites initialement envisagés pour le projet NOJ ont les disponibilités suivantes[3] (surface utile des locaux, sans circulations ni services), y compris réserves d'extension interne:

Adresse Commune	Description	Surfaces principales [m2]	Archives [m2]
A1. Rue de la Poudrière, **Neuchâtel**	Bâtiment BAP	306	0
A2. Rue de l'Hôtel de Ville 2, **Neuchâtel**	Hôtel de Ville de Neuchâtel	821	66
A3. Rue des Terraux 9, **Neuchâtel**	Caves du Palais	2'000	354
A4. Faubourg de l'Hôpital 6, **Neuchâtel**	Actuellement Police municipale	750	115
A5. Rue Louis-Favre 39, **Boudry**	Actuellement Hôtel judiciaire	297	361
A6. Passage de Bonne Fontaine 36/38, **La Chaux-de-Fonds**	Bâtiment SISPOL	385	0
A7. Avenue Léopold-Robert 10, **La Chaux-de-Fonds**	Actuellement Hôtel judiciaire	536	79
A8. Rue Neuve 11, **La Chaux-de-Fonds**	Actuellement logements	567	80
A9. Le Corbusier **La Chaux-de-Fonds**	Plan spécial	Pas encore bâti	Pas encore bâti
A10. Rue de l'Hôtel-de-Ville 7 **Le Locle**	École d'ingénieurs	4'475	245

[3] Les surfaces ont été estimées sur la base des informations disponibles (plans, mesures), le cas échéant déduites par le biais d'hypothèses.

Les cinq scénarios initialement envisagés prévoyaient les combinaisons de sites suivantes :

Site \ Scénario de base	1	2	3	4	5
A1. BAP, Neuchâtel			MPL		
A2. Hôtel-de-Ville, Neuchâtel			TRL		TRL
A3. Caves du Palais, Neuchâtel		MPL+TRL		TRL	
A4. Faubourg de l'Hôpital, Neuchâtel				MPL	MPL
A5. Boudry					TRL
A6. SISPOL, La Chaux-de-Fonds			MPM		
A7. Léopold-Robert, La Chaux-de-Fonds			TRM	TRM	
A8. Rue Neuve, La Chaux-de-Fonds			TRM	TRM	
A9. Le Corbusier, La Chaux-de-Fonds	Tous			MPM	MPM+TRM
A10. École d'ingénieurs, Le Locle		MPM+TRM			

3.4 Comparaison besoins et disponibilités

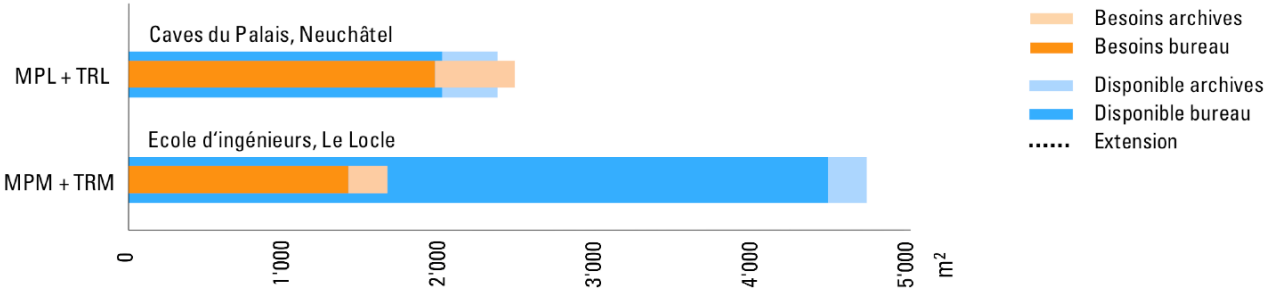
La comparaison des besoins et des surfaces effectives disponibles a permis de faire un premier tri des sites et des scénarios à considérer, dont les résultats sont indiqués ci-après.

Scénario de base 1 «Le Corbusier» :

– **Conclusion** : scénario à étudier.

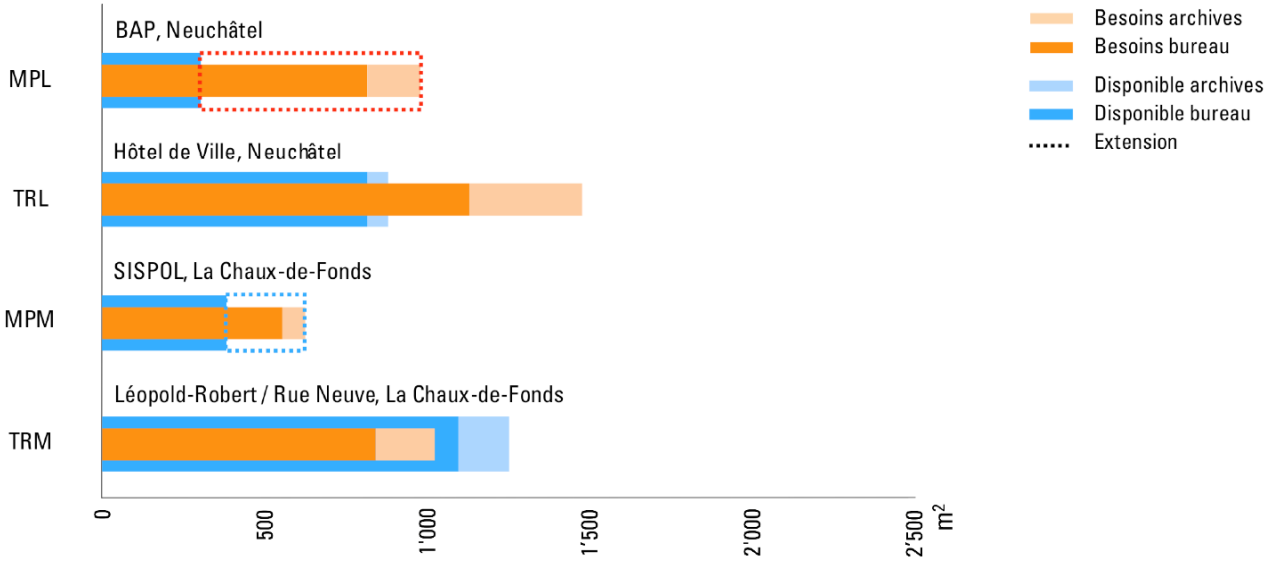
Scénario de base 2 «Caves du Palais + Ecole d'ingénieurs» :

– Caves du Palais : l'immeuble semble à ce stade apte à recevoir les surfaces requises uniquement avec une surélévation. Une probabilité importante existe que la Ville vende ce bâtiment;
– École d'ingénieurs: surface disponible (uniquement partie «ancienne») bien plus grande que les besoins. Utilisation pour le CPLN confirmée. Ce site n'est donc plus d'actualité pour la NOJ ;
– **Conclusion** : Un autre site pour les Montagnes doit être trouvé pour un scénario avec deux sites (M et L). Une alternative aux Caves du Palais doit également être proposée.



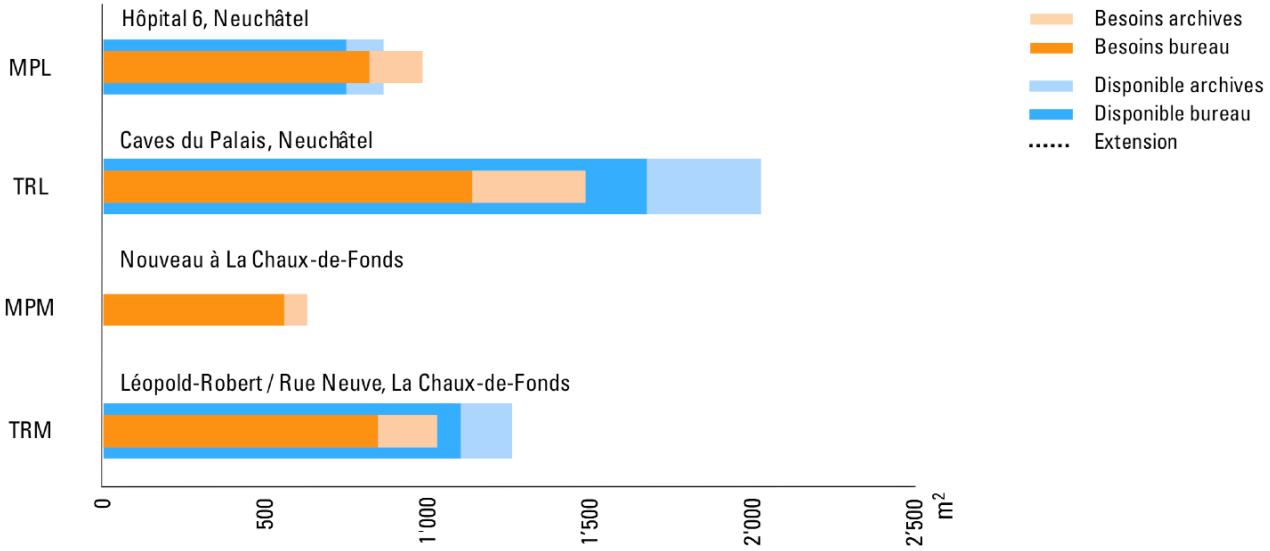
Scénario de base 3 «BAP, Hôtel de Ville NE + SISPOL, Léopold-Robert»:

- BAP: surface théoriquement suffisante. Mais une étude de faisabilité disponible démontre qu'une extension de ce bâtiment n'est pas intéressante;
- Hôtel de Ville (Neuchâtel): surface disponible insuffisante (y compris aménagement des combles);
- SISPOL: surface potentielle d'une extension (nouveau bâtiment) à vérifier ;
- Léopold-Robert / Rue Neuve: La surface, y compris rez de Rue Neuve et combles, est suffisante pour accueillir le TRM. La possibilité de réalisation d'une liaison (sous ou hors sol) doit être vérifiée ;
- **Conclusion**: scénario non réaliste pour le Littoral, à laisser tomber.



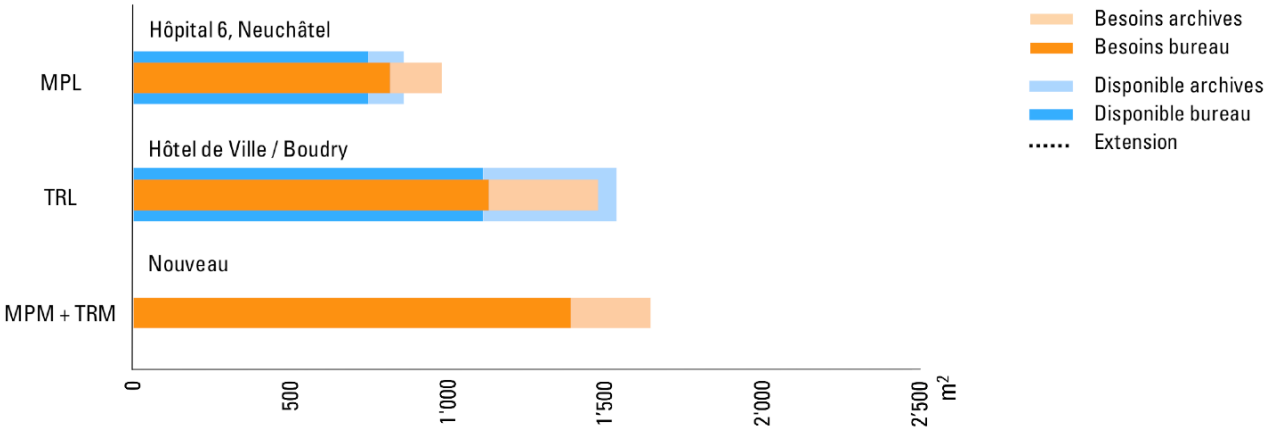
Scénario de base 4 «Hôpital 6, Caves du Palais + Nouveau à La Chaux-de-Fonds, Léopold-Robert»:

- Hôpital 6: surface insuffisante. Pas de possibilité d'agrandir le bâtiment;
- Caves du Palais: surface disponible (sans extension) suffisante. Une probabilité importante existe que la Ville vende ce bâtiment;
- Léopold-Robert / Rue Neuve: la surface, y compris rez de Rue Neuve et combles, est suffisante pour accueillir le TRM. La possibilité de réalisation d'une liaison (sous ou hors sol) doit être vérifiée;
- **Conclusion**: scénario à étudier, mais avec des sites alternatifs pour le Littoral. SISPOL ou Le Corbusier pour les Montagnes.



Scénario de base 5 «Hôpital 6, Hôtel de Ville/Boudry + Nouveau à La Chaux-de-Fonds»:

- Hôpital 6: surface insuffisante. Pas de possibilité d'agrandir le bâtiment ;
- Hôtel de Ville / Boudry: surfaces disponibles suffisantes, y compris combles de l'Hôtel de Ville et occupation de toutes les surfaces d'archives disponibles à Boudry; analyse qualitative réservée. Le bâtiment de Boudry est en cours de vente;
- SISPOL: surface potentielle d'une extension (nouveau bâtiment) à vérifier ;
- **Conclusion**: scénario à étudier, mais avec un bâtiment alternatif pour le MPL.



4 Définition des scénarios de l'étude

4.1 Précisions préliminaires concernant les sites

Différentes informations ont été transmises en cours d'étude concernant la disponibilité des sites:

- Prévoyance Neuchâtel (propriétaire) prévoit de vendre l'immeuble de Boudry à un privé, avec un bail pour l'Etat de 5 ans (renouvelable). Cette cession augmente l'incertitude à long terme concernant l'usage de ce bâtiment.
- Les Caves du Palais ont été cédées par la Ville de Neuchâtel dans le courant du mois de juin à la régie Naef, ce qui exclut toute utilisation de ces locaux par les pouvoirs judiciaires. Cette information n'ayant été confirmée qu'au mois de juin, l'évaluation porte également sur le site des Caves du Palais.

L'analyse comparative des besoins et des disponibilités de surfaces a abouti à l'exclusion d'un site ne disposant pas d'assez de surfaces utiles : le faubourg de l'Hôpital 6 à Neuchâtel.
De plus, le site du BAP n'a pas été retenu, la faisabilité d'une extension ayant été jugée de manière très critique dans l'étude de faisabilité de février 2009.
La faisabilité d'une extension sur le site du SISPOL a elle été sommairement vérifiée du point de vue du règlement des constructions : une extension semble possible (voir annexe).

4.2 Scénarios supplémentaires issus du «screening» du marché

Acteurs consultés

Wüest & Partner a réalisé une recherche auprès d'importants acteurs immobiliers du Canton de Neuchâtel afin de trouver des sites alternatifs pour l'implantation des pouvoirs judiciaires. Il s'agissait principalement de trouver une surface locative pour le MPL, ainsi que des alternatives valables pour les institutions du Littoral. A la Chaux-de-Fonds, la recherche portait avant tout sur des surfaces locatives pour le MPM. Les recherches se sont concentrées sur les villes de La Chaux-de-Fonds et de Neuchâtel, pour des raisons d'accessibilité et de centralité.

Les personnes et entreprises suivantes ont été contactées:

- Architectes : Laurent Geninasca, Emmanuel Rey (Bauart)
- Régies : Naef, Wincasa, Thorens, Fidimmobil
- Villes / Etat : Etat de Neuchâtel (P. Briner), Prévoyance Neuchâtel (au travers de P. Briner), Promotions économiques de La Chaux-de-Fonds et de Neuchâtel
- Urbanisme / aménagement : Service de l'Urbanisme de la Ville de Neuchâtel, Service de l'aménagement du territoire
- Autres : La Poste, Tivoli Center SA, Rodolphe and Co SA

Sites supplémentaires proposés

Wüest & Partner a examiné les dossiers de cinq sites potentiels intéressants, mais n'a retenu que deux sites susceptibles de représenter une alternative valable aux scénarios de base :

- *Monruz 2, à Neuchâtel :* immeuble propriété de Axa Winterthur, disposant d'une surface utile principale totale de 8'873 m2 après transformation et surélévation d'un étage ; la réalisation est prévue en 2012-2013 et l'immeuble sera complètement reloué. Malgré son éloignement du centre-ville, cet immeuble jouit d'une liaison en bus vers le centre-ville et d'une très belle situation à proximité du lac. Après transformation par le bureau d'architectes Bauart, le bâtiment sera représentatif, avec des surfaces flexibles et très lumineuses. Le rez inférieur dispose de larges surfaces «borgnes» utilisables pour de l'archivage. Le loyer cible du projet n'est pas encore connu.
- *Tivoli Sud, Neuchâtel :* parcelle du périmètre d'évolution 3B, propriété de la société Tivoli Center SA (promise à la vente à l'entreprise générale Implenia), avec possibilité de construire 8'332 m2 SBP de surfaces d'activités au maximum. Le plan de quartier est en cours de sanction. La situation à l'est du centre-ville est bien connectée au réseau de transports publics et de nombreuses administrations cantonales se trouvent à proximité. Des synergies avec les services existants pourraient être réalisées sur la part de terrain non utilisée pour la NOJ, avec des possibilités d'extensions futures. La réalisation en propriété laisserait une grande liberté de construction. Les conditions d'une éventuelle cession ne sont pas connues et n'ont pas été vérifiées par Wüest & Partner pour des raisons de discrétion.

Aucun des acteurs du marché contactés n'a pu présenter une autre surface de taille et de qualité suffisante pour tout ou partie des besoins de la NOJ dans un immeuble existant à Neuchâtel ou à La Chaux-de-Fonds.

4.3 Aperçu général des scénarios retenus pour l'évaluation

Sur la base des éléments des points 4.1 à 4.2, les sites et scénarios suivants ont été retenus et validés par le «COPIL» du 28 mars 2010:

Sites Montagnes

SISPOL (extension)
Le Corbusier
Leo. Robert 10 / rue Neuve 11
Ecole d'ingénieurs

Sites Littoral

Hôtel de Ville
Boudry
Caves du Palais
Fbg de l'Hôpital 6
BAP

Scénarios

Site unique:
1) Le Corbusier (construction) (M et L)
2) Monruz 2 (location) (M et L)

Deux sites régionaux:
3) Le Corbusier (M) + Caves du Palais (L)
4) Le Corbusier (M) + Tivoli (construction) (L)

Plusieurs sites:
5) Leo. Robert 10 / rue Neuve 11 (TRM) + SISPOL (MPM) + Hôtel de Ville/Boudry (TRL) + autre en location (MPL)
6) Leo. Robert 10 / rue Neuve 11 (TRM) + SISPOL (MPM) + Caves du Palais (L)

Légende:
L = Littoral, M = Montagnes, TR = Tribunal régional, MP = Ministère public
gris = abandon de site, vert = sites de base, orange = sites du screening

Le tableau suivant résume les données de base des scénarios considérés dans l'évaluation. Les sites indiqués comme propriété sont destinés à la réalisation par l'Etat, mais certains sont encore la propriété de tiers. En outre, aucune surface adéquate n'a pour l'instant été trouvée pour la partie MPL du scénario 5 ; l'évaluation de cette partie du scénario se fonde donc sur des hypothèses de Wüest & Partner concernant les qualités et coûts de la location.

Site		**Terrain** [m2]	**Surfaces**		**Affectation**	
			SUP [m2]	SUS [m2]	Bureau [m2]	Archi-ves [m2]
B1. Le Corbusier, La Chaux-de-Fonds (site unique)	P	4'365	3'966	956	3'966	956
B2. Monruz 2, Neuchâtel (site unique)	L	-	4'250	1'020	4'244	1'026
B3. Le Corbusier, La Chaux-de-Fonds (site Montagnes)	P	2'000[4]	1'723	317	1'723	317
B4. Caves du Palais,	P	719	2'735	354	2'431	639
B5. Tivoli Sud, Neuchâtel	P	1'750[5]	2'431	639	2'431	639
B6. Léopold-Robert, La Chaux-de-Fonds	L	-	780	0	566	214
B7. Rue Neuve, La Chaux-de-Fonds	L	-	760	0	566	194
B8. SISPOL, La Chaux-de-Fonds	P	1'650	748	93	748	93
B9. Hôtel-de-Ville, Neuchâtel	L	-	1'160	0	1'067	93
B10. Boudry	L	-	645	257	456	446
B11. Autre en location à Neuchâtel[6]	L	-	1'099	218	1'099	218

P= Propriété
L= Location

[4] Hypothèse Wüest & Partner.

[5] Hypothèse Wüest & Partner.

[6] Site à trouver à Neuchâtel.

5 Grille multicritères

5.1 Catégories principales de critères

La grille multicritères utilisée pour l'évaluation des sites et validée par le «COPIL» du 28 mars 2010 comprend cinq catégories principales de critères :

- *Exploitation immobilière :* les critères de cette catégorie permettent d'apprécier la qualité des surfaces principales et annexes et le potentiel d'extension des locaux.
- *Exploitation judiciaire :* ces critères ont pour but l'évaluation plus spécifique du potentiel d'utilisation des sites par les pouvoirs judiciaires, dans la phase transitoire (durée et complications) et dans la phase d'exploitation définitive.
- *Impact du projet :* les quatre critères concernent plus particulièrement l'acceptation des différents acteurs concernés par la NOJ et l'impulsion d'une implantation sur le développement général des sites concernés.
- *Économie et risques :* ces critères permettent d'estimer les éléments économiques autres que financiers ainsi que les risques liés à une implantation sur les différents sites.
- *Finances :* les deux critères de cette catégorie sont les dépenses nettes sur un cycle de vie des immeubles concernés (30 ans) et les investissements de départ (acquisition, construction, aménagements).

5.2 Pondérations des critères

Les pondérations sont attribuées aux cinq catégories principales de la manière suivante, sur la base d'une première proposition de Wüest & Partner légèrement adaptée sur la base des commentaires des membres du «COPIL»:

Domaine d'évaluation	Pondération	Critères principaux
Exploitation immobilière	19%	Adéquation des surfaces Potentiel d'extension
Exploitation judiciaire	22%	Phase transitoire Exploitation définitive
Impact du projet	15%	Acceptation et impulsion
Economie et risques	19%	Faisabilité Risques
Finances	25%	Dépenses nettes sur 30 ans Investissements de départ
TOTAL	**100%**	

5.3 Méthode de calculs

Ces pondérations principales sont ensuite appliquées aux cinq catégories, chacune de ces dernières représentant en tout 100 points, multipliés par les notes des différents critères. Le résultat des évaluations représente donc la multiplication des notes attribuées pour chaque critère (1 = plus mauvaise note et 5 = meilleure note) par le facteur de pondération respectif. Pour chaque catégorie, un total de 500 points par entité judiciaire (MP, TR) peut ainsi être atteint, pour un total de 1'000 points pour le scénario (MP + TR).

5.4 Méthode d'évaluation des critères

L'intérêt principal de la grille multicritères n'est pas de proposer une méthode scientifique pour déterminer le site optimal. Son intérêt est plutôt de permettre une évaluation de différents scénarios sur la base des mêmes critères et en considérant tous les éléments essentiels de l'analyse, de manière transparente. Elle sert ainsi de base de discussion pour le choix d'un scénario, en pointant les forces et les faiblesses des scénarios.

L'évaluation des sites potentiels pour la NOJ a été réalisée de la manière la plus objective possible. Toute subjectivité ne peut être cependant exclue, une partie des critères étant de nature purement qualitative. Les principaux résultats sont présentés au chapitre suivant.

6 Résultats des évaluations des sites

Les éléments décrits ci-après résument les points essentiels de l'analyse. Tous les détails et hypothèses des analyses quantitatives, financières, techniques ainsi que les grilles multicritères complètes peuvent être consultés en annexe.

6.1 Critères d'exploitation immobilière

Le scénario «Le Corbusier» pour tous les pouvoirs judiciaires régionaux, regroupés dans un bâtiment, présente logiquement la meilleure appréciation du point de vue immobilier. La flexibilité des surfaces, la disponibilité de places de parc et le potentiel d'extension annexe sont les principaux avantages comparatifs de ce scénario. En comparaison, le scénario 5 et ses transformations de différents bâtiments existants présente des inconvénients importants en termes de technique, de flexibilité et de circulations. L'emplacement très central des immeubles présente de surcroît le désavantage de limiter les possibilités d'extension et la disponibilité de places de parc. Le tableau suivant résume l'évaluation de cette catégorie de critères pour les six scénarios :

Catégorie	Critère principal	Sous-critères	Scénario 1: Le Corbusier	Scénario 2: Monruz 2	Scénario 3: Le Corbusier et CdP	Scénario 4: Le Corbusier et Tivoli	Scénario 5: LeoR/Neuve/ SISPOL et HdV/Boudry/autre	Scénario 6: LeoR/Neuve/ SISPOL et CdP
Exploitation immobilière	Adéquation des surfaces	Qualité des surfaces (matérialisation, standing, représentativité)	160	160	200	160	160	190
		Technique (informatique, chauffage, ventilation etc.)	100	80	100	100	65	90
		Flexibilité des surfaces	200	160	180	200	120	150
		Circulations (y. c. mobilité réduite)	250	250	250	250	150	213
		Disponibilité de places de parc	100	100	60	90	60	45
		SOUS-TOTAL	810	750	790	800	555	688
	Potentiel d'extension	Potentiels d'optimisation/extension interne (m2)	10	50	10	10	20	20
		Potentiels d'extension en hauteur	10	10	10	10	10	10
		Potentiels d'extension annexe	50	10	30	30	10	10
		SOUS-TOTAL	70	70	50	50	40	40
	SOUS-TOTAL	19%	880	820	840	850	595	728
			!				X	

Légende:

- Point fort
- Point faible
- ! Meilleur scénario pour cette catégorie de critères
- X Moins bon scénario pour cette catégorie de critères

6.2 Critères d'exploitation judiciaire

L'appréciation des critères de l'exploitation judiciaire met en avant un autre scénario que pour les critères immobiliers ; le scénario 4 sur les deux sites de Tivoli Sud et Le Corbusier ne présente que peu d'inconvénients et profite d'une bonne proximité des avocats dans les différentes régions neuchâteloises. Le scénario de site unique à Neuchâtel (Monruz 2) est le moins bien noté, en raison de son éloignement de la prison préventive et du SISPOL de La Chaux-de-Fonds. Un autre problème du site de Monruz est la nécessité de trouver un deuxième utilisateur – de surcroît compatible avec les pouvoirs judiciaires – pour les trop importantes surfaces disponibles. Cette question du partage des surfaces pose des problèmes de sécurité et d'accès.

Catégorie	Critère principal	Sous-critères	Scénario 1: Le Corbusier	Scénario 2: Monruz 2	Scénario 3: Le Corbusier et CdP	Scénario 4: Le Corbusier et Tivoli	Scénario 5: LeoR/Neuve/ SISPOL et HdV/Boudry/autre	Scénario 6: LeoR/Neuve/ SISPOL et CdP
Exploitation judiciaire	Phase transitoire	Durée de la phase transitoire	40	40	40	40	70	55
		Complications pour la phase transitoire	30	30	30	30	43	35
		SOUS-TOTAL	70	70	70	70	113	90
	Exploitation définitive	Accès, flux, livraisons (personnes)	125	85	113	125	85	105
		Fonctionnement administratif, gestion des processus	175	175	140	140	113	140
		Sécurité générale (accès, technique, utilisateur unique)	150	90	150	150	98	143
		Sécurité archives (protections vol, feu et destruction)	100	100	100	100	70	90
		Accessibilité avocats	20	40	50	50	38	45
		Accessibilité de la police	45	45	75	75	75	75
		Proximité prison préventive	80	20	60	60	63	60
		Accessibilité population	20	40	50	50	50	50
		SOUS-TOTAL	715	595	738	750	590	708
	SOUS-TOTAL	22%	785	665	808	820	703	798
				x		!		

6.3 Critères d'impact du projet

Cette catégorie de critères met en évidence une des questions centrales du choix de sites pour les pouvoirs judiciaires : l'acceptation du choix par les acteurs concernés. Du point de vue de la politique régionale, il est cependant très difficile de mettre en avant l'un ou l'autre des scénarios. Deux éléments servent de base à l'appréciation de ce critère : la complémentarité régionale des services (et pas la multiplication) ainsi que l'adéquation avec la politique d'agglomération (Réseau Urbain Neuchâtelois, RUN). Les synergies identifiées pour le scénario de site unique sont aujourd'hui très faibles. Ainsi, la répartition des tribunaux d'instance et des ministères publics sur un ou deux sites n'est pas déterminante du point de vue de la complémentarité régionale. Et le RUN prévoit de rapprocher La Chaux-de-Fonds de Neuchâtel, ce qui devrait limiter les problèmes d'accessibilité entre le haut et le bas du Canton.

C'est donc le critère de l'acceptation du choix de site par les acteurs judiciaires – et donc l'impact de ce choix sur leur motivation – qui fait la différence dans cette

catégorie, au profit des deux scénarios sur deux sites, dans de nouveaux locaux réalisés sur mesure.
Le scénario Le Corbusier est défavorable de ce point de vue, puisqu'il contraint population et acteurs des pouvoirs judiciaires du Littoral à se déplacer régulièrement à La Chaux-de-Fonds. Dans ce contexte, le projet du TransRUN pourrait sensiblement améliorer l'évaluation du scénario Le Corbusier dans cette catégorie de critères.

Catégorie	Critère principal	Sous-critères	Scénario 1: Le Corbusier	Scénario 2: Monruz 2	Scénario 3: Le Corbusier et CdP	Scénario 4: Le Corbusier et Tivoli	Scénario 5: LeoR/Neuve/ SISPOL et HdV/Boudry/autre	Scénario 6: LeoR/Neuve/ SISPOL et CdP
Impact du projet	Acceptation et impulsion	Acceptation politique (politique régionale)	180	180	180	180	180	180
		Acceptation des acteurs judiciaires (motivation)	120	180	240	240	210	225
		Acceptation de la population et du public	120	180	240	240	240	240
		Impulsion pour le développement des sites	100	40	80	80	40	60
	SOUS-TOTAL	15%	520	580	740	740	670	705
			x		!	!		

6.4 Critères en matière d'économie et de risques

Au niveau économique, le scénario de site unique à La Chaux-de-Fonds est le plus intéressant. La réalisation en propriété propre laisse une grande liberté de manœuvre et la faisabilité du projet est bonne, la disponibilité du terrain étant assurée et le plan spécial étant en force.
Les risques sont de plus relativement faibles, aussi bien au niveau d'éventuels recours contre le projet, qu'en matière technique. Finalement, le marché Chaux-de-Fonnier n'est pas sujet à d'importantes fluctuations et la valeur actuelle des terrains concernés est faible et ne peut qu'augmenter.
Au contraire, les scénarios considérant des transformations importantes présentent des inconvénients en termes de risques techniques et de blocages (protection du patrimoine, structures actuelles) et en termes de complexité, notamment.

Catégorie	Critère principal	Sous-critères	Scénario 1: Le Corbusier	Scénario 2: Monruz 2	Scénario 3: Le Corbusier et CdP	Scénario 4: Le Corbusier et Tivoli	Scénario 5: LeoR/Neuve/ SISPOL et HdV/Boudry/autre	Scénario 6: LeoR/Neuve/ SISPOL et CdP
Economie et risques	Faisabilité	Conditions de propriété (location, propre, ville, CP, tiers)	150	30	120	120	90	120
		Avancement et complexité du projet	90	90	60	75	53	53
		Positionnement dans le cycle de vie de l'immeuble	100	100	100	100	80	90
		Durabilité de la construction (utilisation à long terme)	100	80	100	100	60	90
		Impact sur les sites fermés (possibilité de reaffectation)	20	20	25	25	40	33
		SOUS-TOTAL	460	320	405	420	323	385
	Risques	Risques de blocages de travaux (voisins, utilisateurs etc.)	120	120	75	105	68	38
		Risques techniques (sol, structures etc.)	120	120	90	120	98	75
		Risques du marché (évolution des loyers, perte de valeur etc.)	150	90	120	120	105	105
		SOUS-TOTAL	390	330	285	345	270	218
	SOUS-TOTAL	19%	850	650	690	765	593	603
			!				x	

6.5 Critères financiers

L'évaluation des critères financiers repose sur deux dimensions:

- **Calcul 1**: Dépenses nettes cumulées sur un cycle de vie immobilier (30 ans, «life cycle costs»)
- **Calcul 2**: Investissements de départ pour la réalisation (acquisitions, construction, aménagements)

Dépenses nettes cumulées : principe

Dans le calcul des dépenses nettes cumulées sont pris en considération tous les frais dérivants de l'acquisition et l'utilisation du terrain et de l'immeuble[7]. Ne sont pas pris en considération dans les calculs les aménagements mobiles, le mobilier ainsi que tout autre coût et dépense nécessaire au fonctionnement des services (coûts du déménagement et de la phase transitoire, frais de déplacement des détenus, frais d'assistance[8], matériel d'usage courant, salaires, etc.). Le genre de dépense est en premier lieu défini en fonction des conditions d'usage de l'immeuble : usage propre (propriété) ou location des locaux (voir schéma ci-après).

	Condition d'usage de l'immeuble	
	Propriété	Location
Frais courants		
- Frais d'exploitation	oui	non
- Frais d'entretien	oui	non
- Frais accessoires	oui	oui
Amortissements des investissements		
- Terrain	non	non
- Construction	oui	non
- Aménagements intérieurs (usager)	oui	oui
Coûts de financement		
- Intérêts sur immobilisations	oui	oui
Loyers	non	oui
Autres coûts	oui	oui

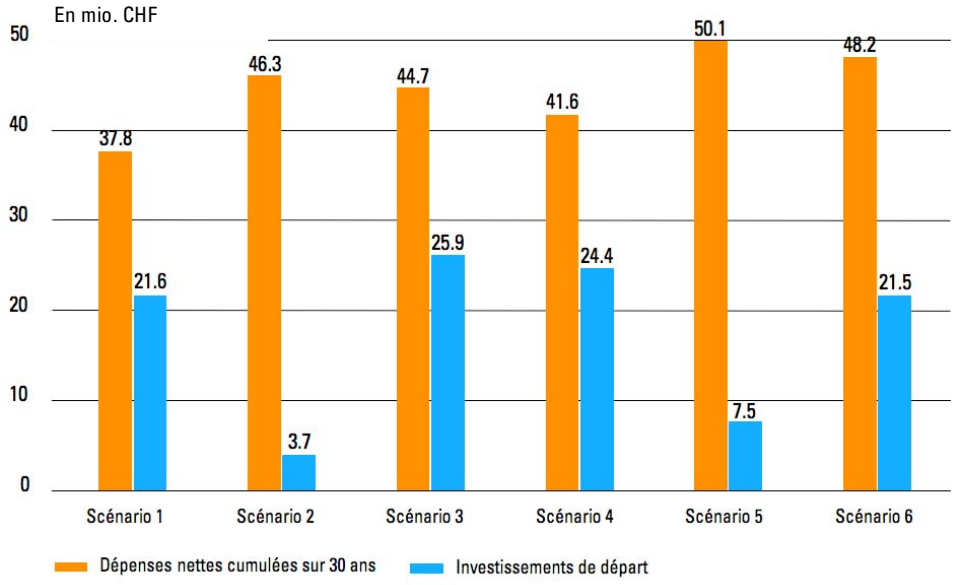
pour tous les immeubles du scénario sur la période retenue = dépenses nettes cumulées

Tous les détails des calculs financiers sont consultables en annexe.

[7] La structure de l'immeuble et tous les éléments étant reliés de manière fixe à celui-ci.

[8] Voir annexe 8.4

Résultats
Les résultats des calculs sont illustrés dans le graphique suivant :

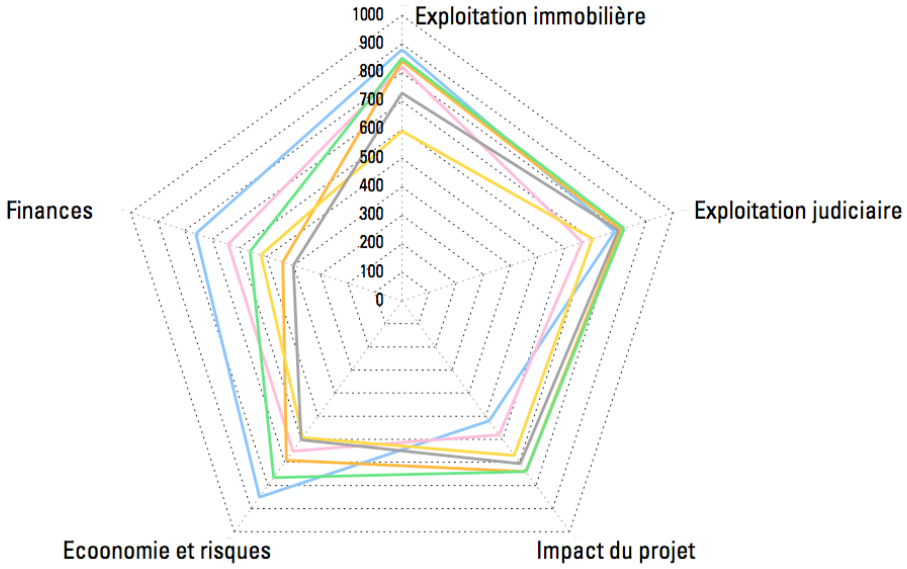


Du point de vue des finances à long terme, le scénario Le Corbusier est le plus intéressant, avec des dépenses nettes sur 30 ans estimées à CHF 37.8 mio. Les coûts d'acquisition du terrain seraient modestes et la construction unique neuve sur terrain plan serait avantageuse. Dans cette optique, le scénario 5 (transformation de plusieurs sites existants) est le plus coûteux (CHF 50.1 mio.), en raison notamment de coûts de location potentiels importants et de la différence entre surfaces à louer et besoins.
Les investissements de départ seront par contre nettement moindres dans les variantes tenant compte principalement de la location (scénarios 2 et 5). Cet avantage de «départ» doit toutefois être relativisé dans une perspective à long terme.

6.6 Vue d'ensemble des résultats

Il ressort clairement de l'évaluation que deux scénarios se dégagent : le site unique Le Corbusier à La Chaux-de-Fonds et la variante avec deux sites, à Tivoli Sud (Neuchâtel) et Le Corbusier. Cependant, si les deux scénarios sont assez proches en termes d'exploitation immobilière et judiciaire, ils se distinguent fortement au niveau des critères d'économie/risques, financiers et d'acceptation.

Catégorie	Pondération	Scénario 1: Le Corbusier	Scénario 2: Monruz 2	Scénario 3: Le Corbusier et CdP	Scénario 4: Le Corbusier et Tivoli	Scénario 5: LeoR/Neuve/ SISPOL et HdV/Boudry/autre	Scénario 6: LeoR/Neuve/ SISPOL et CdP
Exploitation immobilière	19%	880	820	840	850	595	728
Exploitation judiciaire	22%	785	665	808	820	703	798
Impact du projet	15%	520	580	740	740	670	705
Economie et risques	19%	850	650	690	765	593	603
Finances	25%	760	640	440	560	520	400
TOTAL	100%	769	673	689	738	611	634



6.7 Questions en suspens

Avant de tirer les conclusions de l'évaluation, il est important de rappeler les questions en suspens pour les différents scénarios, qui représentent encore des risques non négligeables à prendre en compte dans l'appréciation globale :

Scénario	Questions essentielles
1 Corbusier :	Le TransRUN va-t-il être réalisé dans 10 ans?
2 Monruz 2 :	Trouvera-t-on un utilisateur pour le reste des surfaces?
3 Corbusier/CdP :	Les Caves du Palais seront-elles encore disponibles?[9]
4 Corbusier/Tivoli :	Le site de Tivoli sera-t-il à disposition?
5 Plusieurs sites :	Nombreuses
6 Plusieurs sites :	Nombreuses / Les Caves du Palais vont-elles être disponibles?

[9] La vente des Caves du Palais par la Ville à la régie Naef a été rendue publique le 23 juin 2010. Ce scénario n'est donc plus d'actualité.

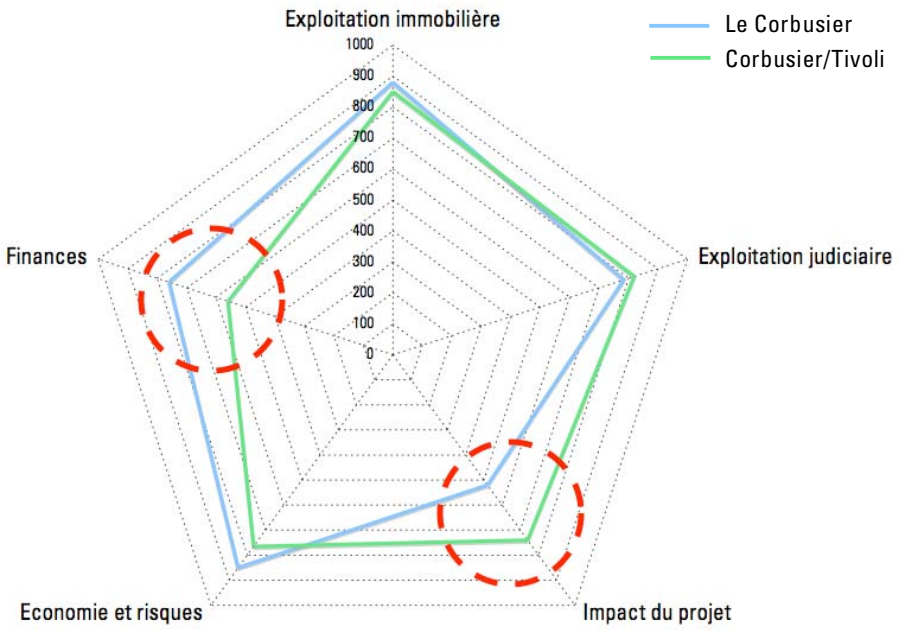
7 Conclusions

L'évaluation de différents scénarios d'implantation pour la NOJ aboutit aux conclusions principales suivantes :

- Une concentration de tous les postes sur le Littoral est peu intéressante pour des raisons financières et d'accessibilité, notamment de la prison préventive;
- La location – sauf conditions extraordinaires – n'est pas intéressante à long terme à Neuchâtel, d'un point de vue financier;
- Une optimisation des locaux actuellement utilisés par les pouvoirs judiciaires est complexe et économiquement défavorable sur le long terme;
- L'évaluation des sites débouche sur une confrontation entre éléments économiques et d'accessibilité avec deux scénarios envisageables:

III. Une concentration sur le site **Le Corbusier** est intéressante du point de vue financier, en matière de risques et laisse ouverte la possibilité de réaliser des synergies au niveau des pouvoirs judiciaires. Par contre, un site unique à La Chaux-de-Fonds implique le déplacement fréquent vers les Montagnes de deux tiers des avocats du Canton. La réalisation du TransRUN (au plus tôt dans 10 ans) va améliorer l'accessibilité du site Le Corbusier ; mais à l'heure actuelle, sa réalisation n'est pas encore assurée.

IV. Une variante de nouvelles constructions sur **deux sites** est plus consensuelle en raison de la proximité des personnes concernées. Elle est toutefois plus chère et plus complexe (double projet) et ne permet pas de synergies importantes. Le site de Tivoli envisagé pour le Littoral n'étant pas encore assuré, cette variante présente des risques de réalisation. En cas de choix de cette variante, une réservation des sites doit être rapidement engagée.



8 Annexes

8.1 Bases de calcul pour l'évaluation financière

Aperçu des coûts d'acquisition et de construction considérés

Coûts d'acquisition	
Le Corbusier, Neuchâtel	- Selon promesse de vente CFF Immobilier - CHF 350 /m2 pour parties constructibles et CHF 50 /m2 pour les voies d'accès. On admet une moyenne de CHF 275 /m2 pour le secteur B (75% constructible, 25% voies d'accès) - Scénario 1: CHF 1.2 millions pour le secteur B (4'365 m2) - Scénarios 3 et 4: CHF 0.55 pour 2'000 m2 de terrain
Caves du Palais Neuchâtel	- Prix de vente selon «Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil» du 31 août 2009 de CHF 2 à 3 millions - Pour 719 m2 de parcelle correspond à CHF 2'800-4'200 /m2 - Plausibilité: valeur résiduelle à env. CHF 1.5 millions - Valeur d'acquisition retenue: CHF 2.0 millions
Tivoli Neuchâtel	- Pas d'indications de prix - Valeur retenue: CHF 1'000 /m2 de terrain resp. CHF 1.75 millions pour 1'750 m2 (estimation de valeur de marché)
SISPOL La Chaux-de-Fonds	- Pas d'indications de prix - Valeur retenue: CHF 200 /m2 de terrain respectivement CHF 330'000 pour 1'650 m2
Coûts de construction	
Coûts de construction CFC 1-5	Bâtiment unique: CHF 3'800 /m2 SUP, CHF 2'000 /m2 SUS Plusieurs sites: CHF 4'000 /m2 SUP (env. +5%), CHF 2'000 /m2 SUS Caves du Palais: CHF 4'200 /m2 SUP (démolition, complexité)
Places de parc	Les places de parc ne sont pas considérées dans l'étude. On admet un autofinancement (rentabilisation) des places de parc pour tous les scénarios.
Aménagements intérieurs	
Aménagement 2 «usager»	Les coûts sont admis être les mêmes pour tous les sites (même standard, qualité): - Bureaux: CHF 800 /m2 SU - Archives: CHF 300 /m2 SU

Aperçu des frais considérées

Frais courants	
Frais d'exploitation (propriété)	Frais annuels de CHF 25.0 /m2 de surface utile pour tous les bâtiments en propriété[10]
Frais d'entretien (propriété)	Frais annuels de CHF 12.5 /m2 de surface utile pour tous les bâtiments en propriété
Frais accessoires (propriété et location)	Nouvelle construction: CHF 15.0 /m2 SUP p.a. Réaffectation: CHF 25.0 /m2 SUP p.a.
Amortissement des investissements	
Terrain	Pas d'amortissement
Construction	- Structure (40%* valeur à neuf): pas d'amortissements - Enveloppe (20%* VN): 30 ans, resp. 3.3% p. a. - Inst. techniques (25%* VN): 30 ans, resp. 3.3% p. a. - Amén. 1 «propriétaire» (15%* VN): 30 ans, resp. 3.3% p. a.
Aménagement 2 «usager»	15 ans, resp. 6.7%* valeur à neuf
Financement	
Intérêts sur immobilisations	Taux d'intérêts de 3.25% (hypothèse: coût moyen du capital pour l'Etat sur la période considérée)
Frais de location	
Loyer	Loyer de marché pour le type de surfaces louées[11]: - Neuchâtel: CHF 250 /m2 SUP p. a. - La Chaux-de-Fonds: CHF 200 /m2 SUP p. a. - Boudry: CHF 190 /m2 SUP p. a.
Autres	
Amortissement encore dans les livres	On admet l'amortissement complet des investissements effectués à Léopold-Robert pendant la période 1 pour CHF 250'000 (hypothèse 50% de la valeur à neuf).
Investissements supplémentaires	Les coûts pour une liaison entre les bâtiments Léopold-Robert et Rue Neuve (en location) sont admis être à la charge de l'Etat (hypothèse : 250'000 en période 1).

[10] Tous les bâtiments en propriété sont de nouvelles constructions, sauf les Caves du Palais qui seraient complètement rénovées.

[11] On admet que tous les bâtiments seraient loués dans un état «neuf» ou complètement assaini.

Comparaison des scénarios

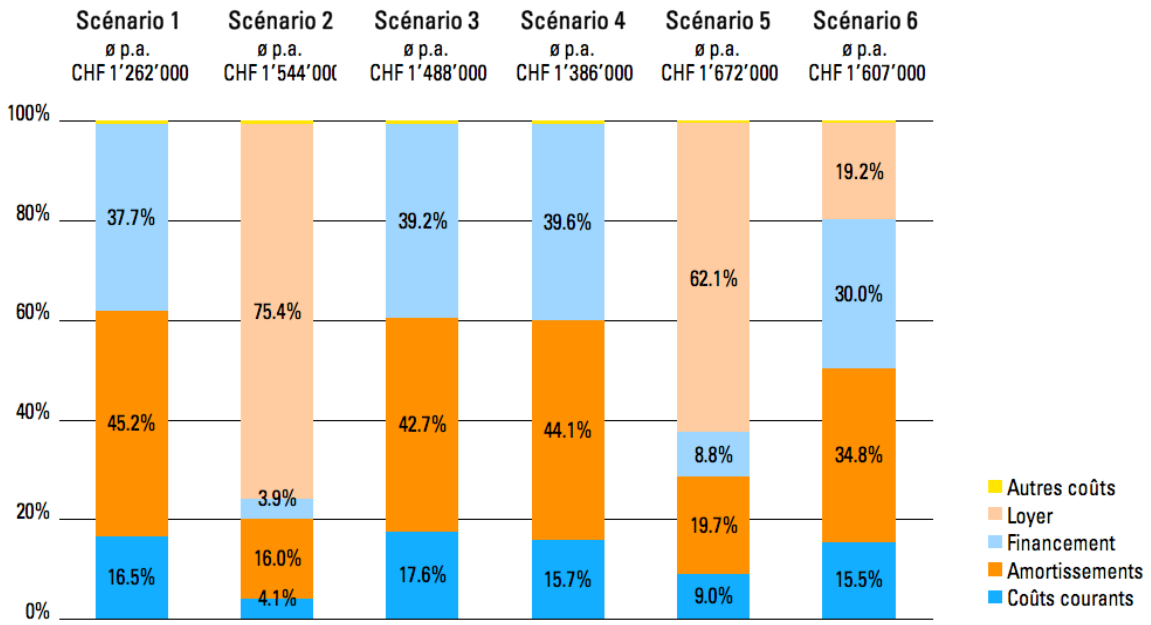
Dépenses nettes moyennes par année

Dépenses nettes moyenne p.a. Période: 30 ans		Scénario 1 «Corbusier»	Scénario 2 «Monruz»	Scénario 3 «Corbusier + Cave du Palais»	Scénario 4 «Corbusier + Tivoli»	Scénario 5 «Plusieurs sites»	Scénario 6 «Plusieurs sites»
Coûts p.a.	**CHF**	**1'262'000**	**1'544'000**	**1'488'000**	**1'386'000**	**1'672'000**	**1'607'000**
Places de travail	No.	142	142	146	146	146	146
Coûts par place de travail	CHF p.a	8'887	10'873	10'192	9'493	11'452	11'007

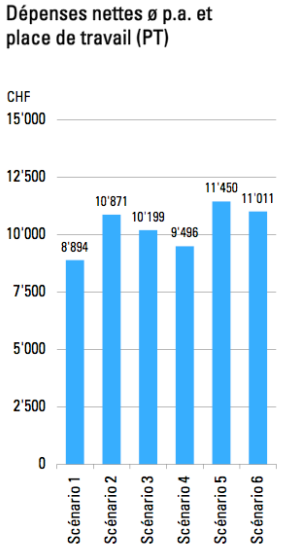
Répartitions des coûts

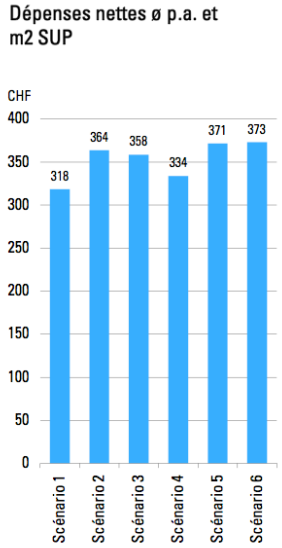
Frais d'exploitation	CHF p.a	99'000	0	111'000	104'000	19'000	87'000
Frais d'entretien	CHF p.a	50'000	0	56'000	52'000	9'000	44'000
Frais accessoires	CHF p.a	59'000	64'000	94'000	62'000	122'000	118'000
Amortissements	CHF p.a	570'000	247'000	635'000	611'000	329'000	560'000
Intérets/Financement	CHF p.a	476'000	60'000	584'000	549'000	147'000	482'000
Loyer	CHF p.a	0	1'165'000	0	0	1'038'000	308'000
Autres	CHF p.a	8'000	8'000	8'000	8'000	8'000	8'000
Total p.a.	CHF p.a	1'262'000	1'544'000	1'488'000	1'386'000	1'672'000	1'607'000
Ecart par rapport au «best case»	*%*	***0%***	*22%*	*18%*	*10%*	*32%*	*27%*

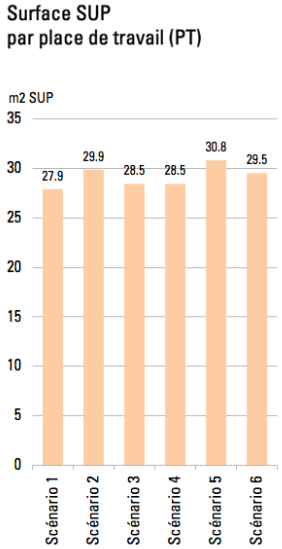
Répartition des dépenses nettes



Comparaison des résultats par unité



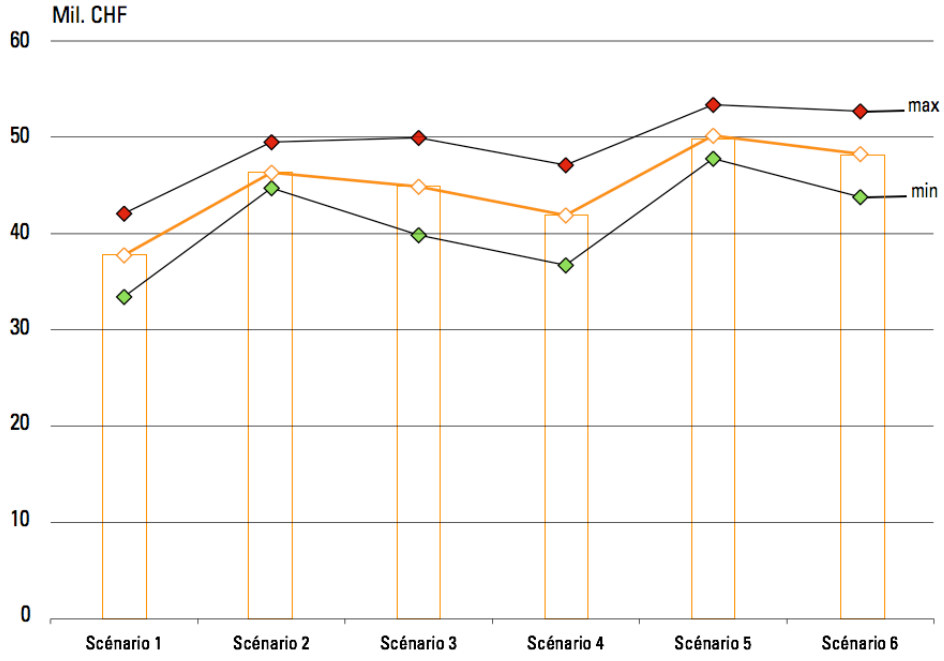




Sensitivité des résultats

Hypothèses:

- Loyers Neuchâtel: -5% jusqu'à +10%
- Loyers La Chaux-de-Fonds: -5% jusqu'à +5%
- Coûts de construction: -20% jusqu'à +20%
- Achat terrains (si pas déjà fixé): -25% jusqu'à +25%



8.2 Détails des analyses techniques

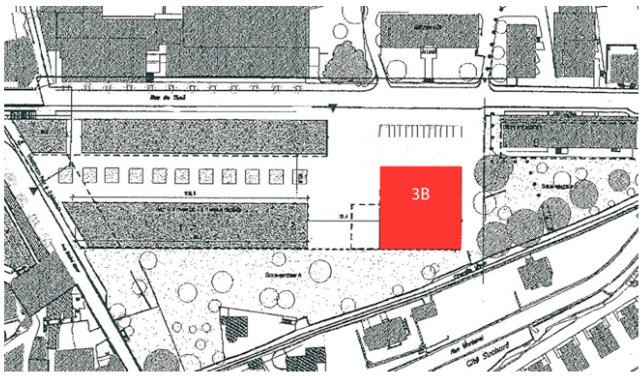
Vérification sommaire de faisabilité pour l'extension SISPOL

Faisabilité de 700 m2 utiles sur la parcelle no 5991 de la Chaux-de-Fonds:
- Utilisation actuelle maximum 12'000 m2 SP (réalisable 1.5, soit 14'680 m2, réserve suffisante)
- Occupation du sol actuelle environ 3'400 m2 (réalisable 60%, soit 5'870 m2, réserve suffisante)
- 3 variantes possibles, selon première analyse
- Hypothèse pour calculs: variante avec 2 étages sur pilotis, indépendante

2 étages sur «pilotis» | 2 étages sur socle | 1 étage sur socle

Vérification sommaire de faisabilité d'une construction à Tivoli Sud

Périmètre d'évolution 3B selon plan de quartier en cours de sanction:
- Surface de plancher brute réalisable: 8'332 m2
- 7 niveaux
- Affectation: surfaces administratives
- IUS pour le secteur concerné: 1.8
- Partition du périmètre pour plusieurs bâtiments ou réserves possibles

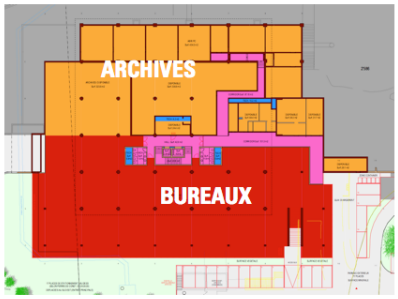


Vérification sommaire de faisabilité d'une utilisation de Monruz 2

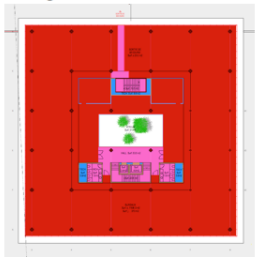
Projet du propriétaire (Axa Winterthur):
- Surélévation d'un étage
- Transformation du noyau central
- Assainissement des façades et isolation
- Travaux: 2012-2013
- Baux actuels: non reconduits
- Surface utile principale totale: 8'873 m2
- SUP par étage supérieur: environ 1'700 m2
- Nécessité de trouver un deuxième utilisateur
- Architecte: Bauart

Visualisation du projet

Rez inférieur



Etage

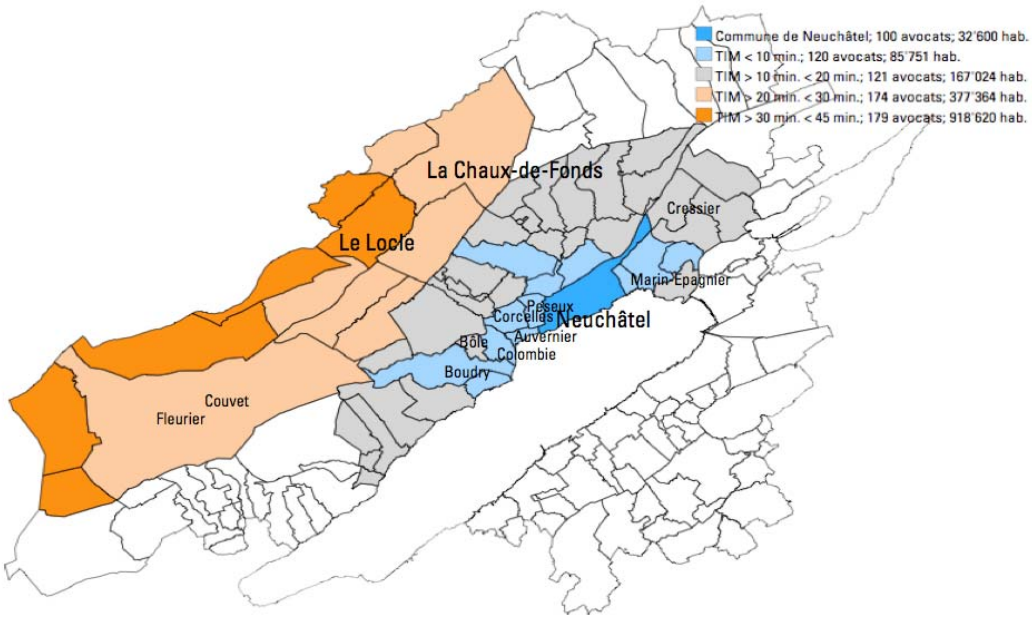


8.3 Bases pour l'évaluation de l'exploitation judiciaire

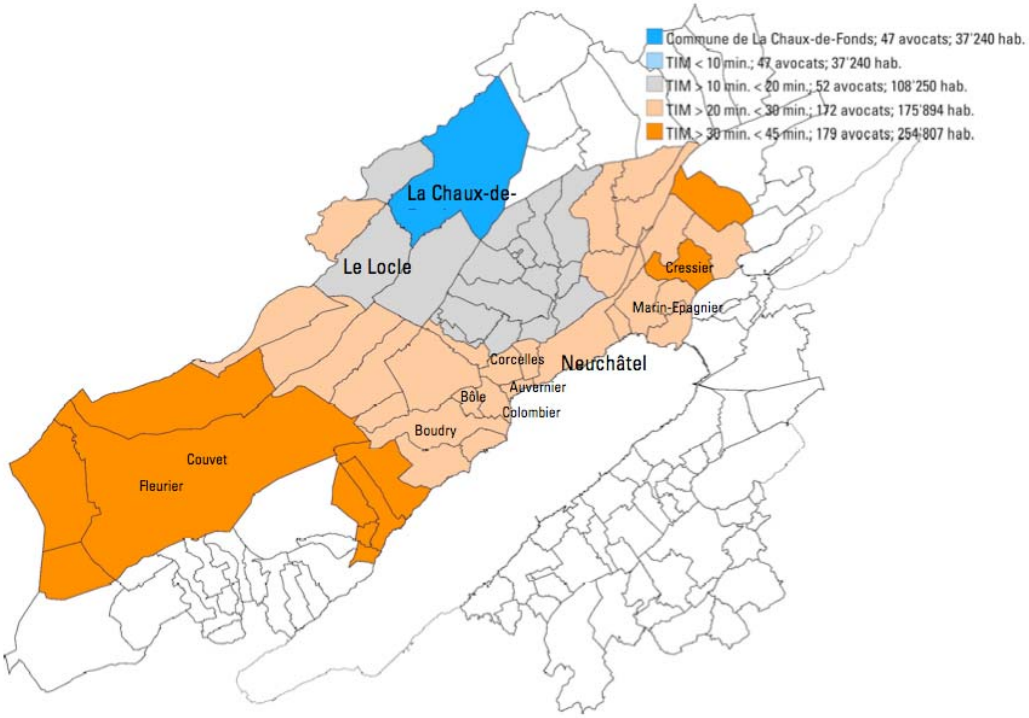
Informations sur le fonctionnement judiciaire

Informations disponibles	Source	Hypothèses pour l'évaluation
Divers documents décrivant les tâches et les besoins en personnel des pouvoirs judiciaires	Divers	Fonctionnement général et besoins
Schémas de circulations	Divers	Proximités et circulations nécessaires
Remplacements en cas d'absences	Divers	Avantage d'une concentration
Enrichissements au travers des contacts	Divers	Avantage d'une concentration
Facturation des frais de déplacement des avocats	Divers	Proximité des avocats importante
Nouveau rôle d'«enquêteurs» des procureurs et donc plus de contact avec les prisons	Divers	Proximité de la prison préventive importante
MP et TR ne doivent pas être directement reliés, mais proches	Divers	Les avantages de la proximité ne concernent pas les locaux, mais les sites/villes
MP et TR doivent être dans la même ville	Courrier du Collège des juges d'instruction, du 25.11.2009	Pas de séparation Montagnes/Littoral de MP/TR
Regroupement MP sur un site facilite la coordination	Courrier du Collège des juges d'instruction, du 25.11.2009	Avantage du regroupement MP
Regroupement MP sur un site éloigne une partie du MP de la police judiciaire (sur deux sites), des avocats et de la population	Courrier du Collège des juges d'instruction, du 25.11.2009	Inconvénient du regroupement MP
Proximité immédiate de la police cantonale pas une priorité absolue	Courrier du Collège des juges d'instruction, du 25.11.2009	Proximité directe de la police pas indispensable
Proximité MP-TR indispensable	Courrier du Collège des juges d'instruction, du 25.11.2009	Proximité MP-TR indispensable
Réticences fortes aux changements (notamment de sites)	Entretiens avec des juges, 31.3.2010 et 1.04.2010	Acceptation moindre pour tout changement de site, surtout en cas de changement de région
Calcul de synergies réalisables avec un bâtiment unique	Chef de projet NOJ, 4.06.2009	Synergies et besoin de surfaces réduites de 5% environ

Accessibilité avocats et population en transports individuels depuis Neuchâtel



Accessibilité avocats et population en TI depuis La Chaux-de-Fonds



8.4 Précisions concernant divers frais liés à la situation des pouvoirs judiciaires

Préambule

Les éléments suivants se basent sur des documents transmis le 29 juin 2010 par le Chef de projet NOJ concernant le calcul de l'impact de la localisation sur les coûts de transport de détenus et sur les frais d'assistance, soit :

- Incidences financières de la localisation du Ministère public sur l'organisation du transport de détenus (A. Duvillard, cdt pol NE)
- Note relative aux coûts supplémentaires LAPCA dans le cadre de la NOJ (P. Mercier, Service de la Justice de l'Etat de Neuchâtel).

Ces éléments n'ont pas été intégrés dans l'évaluation financière des sites. Toutefois, l'évaluation qualitative tient compte de l'éloignement de la prison préventive de La Promenade et de la proximité des avocats dans ses critères pour l'exploitation judiciaire.

Impact financier d'une concentration

La concentration des pouvoirs judiciaires sur le site Le Corbusier à La Chaux-de-Fonds aurait un impact financier concernant les frais d'assistance judiciaire et les frais de transports de détenus. Ces frais, non vérifiés par Wüest & Partner, peuvent être résumés ainsi :

- Les coûts supplémentaires de déplacement pour les défenseurs dans le cadre de la LAPCA sont de 90'000 CHF supérieurs dans une variante à un site (Le Corbusier) par rapport à une variante à deux sites (haut et bas du canton). Ce chiffre représente 500 heures de déplacement pour 500 audiences concernant les districts de Boudry et de Neuchâtel, à 180 CHF/heure (1 heure supplémentaire pour le trajet aller-retour de l'avocat commis d'office).
- L'analyse concernant les frais de transports de détenus de la Police Neuchâteloise conclut à une économie de moyens (postes de travail) de l'ordre de 463'500 CHF pour un site unique. A noter que ce calcul ne tient compte que des économies dans le cadre des coûts supplémentaires de la NOJ et pas des coûts de base pour l'ensemble des prestations de transport et surveillance de détenus.

8.5 Précisions concernant le mandat

Les données et informations contenues dans ce rapport n'ont pour but que d'informer le mandant dans le cadre du projet spécifique et ne doivent pas être divulguées à des tiers sans l'accord préalable écrit de la société Wüest & Partner SA. En cas de réutilisation à d'autres fins, leur usager assume seul le risque. La société Wüest & Partner SA ne s'en porte pas garante, notamment en ce qui concerne leur intégralité, leur justesse ou leur actualité. Toute responsabilité les concernant est exclue.

Ces données et ces informations ne sauraient constituer une recommandation d'achat ou de vente d'immobilier. De même, les données et informations en question ne sauraient être comprises ni utilisées comme recommandation pour investissement ou placement. Les estimations de valeurs contenues dans ce rapport

ont été réalisées dans le cadre du mandat spécifique, sur la base de données indicatives et d'hypothèses concernant des constructions ou transformations à l'état d'études préliminaires. Il s'agit de valeurs indicatives ayant pour but une comparaison entre scénarios.

Les surfaces utilisées dans les évaluations et les calculs financiers ont été estimées sur la base des documents fournis par le mandant. Leur exactitude ne peut être garantie.

La présente étude est essentiellement une analyse économique et immobilière. Les éléments de base servant à l'appréciation des sites d'un point de vue de leur utilisation par les pouvoirs judiciaires reposent sur des indications écrites de l'Etat de Neuchâtel et des pouvoirs judiciaires.

8.6 Détails des estimations financières à long terme

Voir tableaux A3 annexés

8.7 Détails des évaluations multicritères

Voir tableaux A3 annexés