

Annexe 3: Critères pour l'évaluation des sites NOJ: MP

Annexe 4: Calcul des dépenses nettes

Critères pour l'évaluation des sites NOJ: MP

Scénario 1: Le Corbusier

Catégorie	Critère principal	Sous-critères	Pondération	Valeur	Source	Base pour note	Note	Note pondérée	Commentaire
Surfaces (Critère de qualification)	Potentiel de surfaces	Quantité de surfaces principales (besoins-effectifs en m2)		0	W&P	Qualification ou non	ok		Sur mesure
		Quantité de surfaces d'archives (besoins-effectifs en m2)		0	W&P	Qualification ou non	ok		Sur mesure
Exploitation immobilière	Adéquation des surfaces	Qualité des surfaces (matérialisation, standing, représentativité)	20	Hypothèse: matérialisation et standing de qualité moyenne supérieure, bonne représentativité, mais image du site à créer	W&P	1=faible, 5=excellente	4	80	
		Technique (informatique, chauffage, ventilation etc.)	10	Hypothèse: technique de haute qualité	W&P	1=faible, 5=excellente	5	50	
		Flexibilité des surfaces	20	Plans ouverts et neufs, flexibilité maximale	W&P	1=faible, 5=excellente	5	100	
		Circulations (y. c. mobilité réduite)	25	Circulations verticales et horizontales adaptées à la mobilité réduite	W&P	1=faibles, 5=excellentes	5	125	
		Disponibilité de places de parc	10	122 PP réalisables dans le secteur B, pour un total de 123 places de travail	Plan spécial	1=faible, 5=excellente	5	50	
		SOUS-TOTAL	85					405	
	Potentiel d'extension	Potentiels d'optimisation/extension interne (m2)	5	Hypothèse: pas de réserve supplémentaire à la réserve admise dans le calcul des besoins	W&P	1=non, 5=oui	1	5	
		Potentiels d'extension en hauteur	5	Non, structure en principe non adaptée	W&P	1=non, 5=oui	1	5	
		Potentiels d'extension annexe	5	Site en développement, surfaces à bâtir disponibles sur périmètres A et C voisins	Plan spécial	1=non, 5=oui	5	25	
		SOUS-TOTAL	15					35	
	SOUS-TOTAL	19%	100					440	
Exploitation judiciaire	Phase transitoire	Durée de la phase transitoire	10	Planification et construction: 3 ans	W&P	1=élevée, 5=faible	2	20	
		Complications pour la phase transitoire	10	Solutions intermédiaires nécessaires, doubles déménagements nécessaires	W&P	1=élevées, 5=faibles	2	20	
		SOUS-TOTAL	20					40	
	Exploitation définitive	Accès, flux, livraisons (personnes)	10	Sur mesure	W&P	1=mauvais, 5=excellent	5	50	
		Fonctionnement administratif, gestion des processus	15	Sur mesure, regroupement de tous les services	W&P	1=mauvais, 5=excellent	5	75	
		Sécurité générale (accès, technique, utilisateur unique)	15	Sur mesure, sécurité technique et utilisateur unique	W&P	1=faible, 5=excellente	5	75	
		Sécurité archives (protections vol, feu et destruction)	10	Sur mesure, archives protégées du feu et du vol	W&P	1=faible, 5=excellente	5	50	
		Accessibilité avocats	5	2/3 des avocats sur le Littoral, 1/3 dans les Montagnes et les vaux	Registre avocats	1=faible, 5=excellente	2	10	
		Accessibilité de la police	10	Proximité de SISPOL, éloignement de BAP	Diverses	1=faible, 5=excellente	3	30	
		Proximité prison préventive	15	Prison préventive à La Chaux-de-Fonds	Diverses	1=faible, 5=excellente	4	60	
		Accessibilité population	0	53% des habitants sur le Littoral, 31% dans les Montagnes, 16% dans les Vaux	OFS	1=faible, 5=excellente	2	0	
		SOUS-TOTAL	80					350	
	SOUS-TOTAL	22%	100					390	
Impact du projet	Acceptation et impulsion	Acceptation politique (politique régionale)	30	Pas de conflit avec les principes de complémentarité et du RUN	W&P	1=faible, 5=excellente	3	90	
		Acceptation des acteurs judiciaires (motivation)	30	63% des postes pour le Littoral	Etat NE	1=faible, 5=excellente	2	60	
		Acceptation de la population et du public	30	Hypothèse: selon poids de la population Littoral/Montagnes	W&P	1=faible, 5=excellente	2	60	
		Impulsion pour le développement des sites	10	Impulsion positive pour le site «Le Corbusier»	W&P	1=faible, 5=excellente	5	50	
	SOUS-TOTAL	15%	100					260	
Economie et risques	Faisabilité	Conditions de propriété (location, propre, ville, CP, tiers)	15	Investissement de l'Etat: liberté technique et financière	W&P	1=défavorables, 5=favorables	5	75	
		Avancement et complexité du projet	15	Plan spécial en vigueur, volontés des propriétaires (CFF Immobilier), de la Ville de la Chaux-de-Fonds et de l'Etat; pas d'avant-projet	Diverses	1=défavorable, 5=favorable	3	45	
		Positionnement dans le cycle de vie de l'immeuble	10	Pas de conflits, immeuble neuf	W&P	1=défavorable, 5=favorable	5	50	
		Durabilité de la construction (utilisation à long terme)	10	Sur mesure, neuf, technique moderne	W&P	1=faible, 5=excellente	5	50	
		Impact sur les sites fermés (possibilité de reaffectation)	5	Relocation Leopold-Robert et Boudry nécessaires (CP)	W&P	1=négatif, 5=faible/positif	2	10	
		SOUS-TOTAL	55					230	
	Risques	Risques de blocages de travaux (voisins, utilisateurs etc.)	15	Risques faibles, plan spécial en vigueur	W&P	1=élevés, 5=faibles	4	60	
		Risques techniques (sol, structures etc.)	15	Risques faibles, pollutions éventuelles écartées par le vendeur (CFF)	CFF Immobilier	1=élevés, 5=faibles	4	60	
		Risques du marché (évolution des loyers, perte de valeur etc.)	15	Marché peu dynamique, pas de sommet de cycle à la Chaux-de-Fonds	W&P	1=élevés, 5=faibles	5	75	
		SOUS-TOTAL	45					195	
	SOUS-TOTAL	19%	100					425	
Finances	Valeurs (CHF)	Dépenses nettes sur un cycle de vie (30 ans), en CHF	60	37.8 mio. CHF pour MP et TR (1.26 mio. CHF p. a.)	W&P	1=élevées, 5=faibles	5	300	Evaluation globale pour le scénario
		Investissements de départ, en CHF	40	21.6 mio. CHF (terrain et nouvelle construction)	W&P	1=élevées, 5=faibles	2	80	Evaluation globale pour le scénario
	SOUS-TOTAL	25%	100					380	
TOTAL		100%						384	

Critères pour l'évaluation des sites NOJ: TR

Scénario 1: Le Corbusier

Catégorie	Critère principal	Sous-critères	Pondération	Valeur	Source	Base pour note	Note	Note pondérée	Commentaire
Surfaces (Critère de qualification)	Potentiel de surfaces	Quantité de surfaces principales (besoins-effectifs en m2)		0	W&P	Qualification ou non	ok		Sur mesure
		Quantité de surfaces d'archives (besoins-effectifs en m2)		0	W&P	Qualification ou non	ok		Sur mesure
Exploitation immobilière	Adéquation des surfaces	Qualité des surfaces (matérialisation, standing, représentativité)	20	Hypothèse: matérialisation et standing de qualité moyenne supérieure, bonne représentativité, mais image du site à créer	W&P	1=faible, 5=excellente	4	80	
		Technique (informatique, chauffage, ventilation etc.)	10	Hypothèse: technique de haute qualité	W&P	1=faible, 5=excellente	5	50	
		Flexibilité des surfaces	20	Plans ouverts et neufs, flexibilité maximale	W&P	1=faible, 5=excellente	5	100	
		Circulations (y. c. mobilité réduite)	25	Circulations verticales et horizontales adaptées à la mobilité réduite	W&P	1=faibles, 5=excellentes	5	125	
		Disponibilité de places de parc	10	122 PP réalisables dans le secteur B, pour un total de 123 places de travail	Plan spécial	1=faible, 5=excellente	5	50	
		SOUS-TOTAL	85					405	
	Potentiel d'extension	Potentiels d'optimisation/extension interne (m2)	5	Hypothèse: pas de réserve supplémentaire à la réserve admise dans le calcul des besoins	W&P	1=non, 5=oui	1	5	
		Potentiels d'extension en hauteur	5	Non, structure en principe non adaptée	W&P	1=non, 5=oui	1	5	
		Potentiels d'extension annexe	5	Site en développement, surfaces à bâtir disponibles sur périmètres A et C voisins	Plan spécial	1=non, 5=oui	5	25	
		SOUS-TOTAL	15					35	
	SOUS-TOTAL	19%	100					440	
Exploitation judiciaire	Phase transitoire	Durée de la phase transitoire	10	Planification et construction: 3 ans	W&P	1=élevée, 5=faible	2	20	
		Complications pour la phase transitoire	5	Solutions intermédiaires nécessaires, doubles déménagements nécessaires	W&P	1=élevées, 5=faibles	2	10	
		SOUS-TOTAL	15					30	
	Exploitation définitive	Accès, flux, livraisons (personnes)	15	Sur mesure	W&P	1=mauvais, 5=excellent	5	75	
		Fonctionnement administratif, gestion des processus	20	Sur mesure, regroupement de tous les services	W&P	1=mauvais, 5=excellent	5	100	
		Sécurité générale (accès, technique, utilisateur unique)	15	Sur mesure, sécurité technique et utilisateur unique	W&P	1=faible, 5=excellente	5	75	
		Sécurité archives (protections vol, feu et destruction)	10	Sur mesure, archives protégées du feu et du vol	W&P	1=faible, 5=excellente	5	50	
		Accessibilité avocats	5	2/3 des avocats sur le Littoral, 1/3 dans les Montagnes et les vaux	Registre avocats	1=faible, 5=excellente	2	10	
		Accessibilité de la police	5	Proximité de SISPOL, éloignement de BAP	Diverses	1=faible, 5=excellente	3	15	
		Proximité prison préventive	5	Prison préventive à La Chaux-de-Fonds	Diverses	1=faible, 5=excellente	4	20	
		Accessibilité population	10	53% des habitants sur le Littoral, 31% dans les Montagnes, 16% dans les Vaux	OFS	1=faible, 5=excellente	2	20	
		SOUS-TOTAL	85					365	
	SOUS-TOTAL	22%	100					395	
Impact du projet	Acceptation et impulsion	Acceptation politique (politique régionale)	30	Pas de conflit avec les principes de complémentarité et du RUN	W&P	1=faible, 5=excellente	3	90	
		Acceptation des acteurs judiciaires (motivation)	30	60% des postes pour le Littoral	Etat NE	1=faible, 5=excellente	2	60	
		Acceptation de la population et du public	30	Hypothèse: selon poids de la population Littoral/Montagnes	W&P	1=faible, 5=excellente	2	60	
		Impulsion pour le développement des sites	10	Impulsion positive pour le site «Le Corbusier»	W&P	1=faible, 5=excellente	5	50	
	SOUS-TOTAL	15%	100					260	
Economie et risques	Faisabilité	Conditions de propriété (location, propre, ville, CP, tiers)	15	Investissement de l'Etat: liberté technique et financière	W&P	1=défavorables, 5=favorables	5	75	
		Avancement et complexité du projet	15	Plan spécial en vigueur, volontés des propriétaires (CFF Immobilier), de la Ville de la Chaux-de-Fonds et de l'Etat; pas d'avant-projet	Diverses	1=défavorable, 5=favorable	3	45	
		Positionnement dans le cycle de vie de l'immeuble	10	Pas de conflits, immeuble neuf	W&P	1=défavorable, 5=favorable	5	50	
		Durabilité de la construction (utilisation à long terme)	10	Sur mesure, neuf, technique moderne	W&P	1=faible, 5=excellente	5	50	
		Impact sur les sites fermés (possibilité de reaffectation)	5	Relocation Leopold-Robert et Boudry nécessaires (CP)	W&P	1=négatif, 5=faible/positif	2	10	
		SOUS-TOTAL	55					230	
	Risques	Risques de blocages de travaux (voisins, utilisateurs etc.)	15	Risques faibles, plan spécial en vigueur	W&P	1=élevés, 5=faibles	4	60	
		Risques techniques (sol, structures etc.)	15	Risques faibles, pollutions éventuelles écartées par le vendeur (CFF)	CFF Immobilier	1=élevés, 5=faibles	4	60	
		Risques du marché (évolution des loyers, perte de valeur etc.)	15	Marché peu dynamique, pas de sommet de cycle à la Chaux-de-Fonds	W&P	1=élevés, 5=faibles	5	75	
		SOUS-TOTAL	45					195	
	SOUS-TOTAL	19%	100					425	
Finances	Valeurs (CHF)	Dépenses nettes sur un cycle de vie (30 ans), en CHF	60	37.8 mio. CHF pour MP et TR (1.26 mio. CHF p. a.)	W&P	1=élevées, 5=faibles	5	300	Evaluation globale pour le scénario
		Investissements de départ, en CHF	40	21.6 mio. CHF (terrain et nouvelle construction)	W&P	1=élevées, 5=faibles	2	80	Evaluation globale pour le scénario
	SOUS-TOTAL	25%	100					380	
TOTAL		100%						385	

Critères pour l'évaluation des sites NOJ: MP

Scénario 2: Monruz

Catégorie	Critère principal	Sous-critères	Pondération	Valeur	Source	Base pour note	Note	Note pondérée	Commentaire
Surfaces (Critère de qualification)	Potentiel de surfaces	Quantité de surfaces principales (besoins-effectifs en m2)		Sur mesure, avec un autre utilisateur (peu de surfaces non utilisées	W&P	Qualification ou non	ok		
		Quantité de surfaces d'archives (besoins-effectifs en m2)		Sur mesure, avec un autre utilisateur (peu de surfaces non utilisées	W&P	Qualification ou non	ok		
Exploitation immobilière	Adéquation des surfaces	Qualité des surfaces (matérialisation, standing, représentativité)	20	Hypothèse: matérialisation et standing de qualité moyenne supérieure, bonne représentativité; mais hauteurs standard des	W&P	1=faible, 5=excellente	4	80	
		Technique (informatique, chauffage, ventilation etc.)	10	Hypothèse: technique de haute qualité	W&P	1=faible, 5=excellente	4	40	
		Flexibilité des surfaces	20	Plans ouverts, bonne flexibilité	W&P	1=faible, 5=excellente	4	80	
		Circulations (y. c. mobilité réduite)	25	Circulations verticales et horizontales adaptées à la mobilité réduite	W&P	1=faibles, 5=excellentes	5	125	
		Disponibilité de places de parc	10	200 PP disponibles pour 123 PT (autres utilisations non comprises)	Wincasa	1=faible, 5=excellente	5	50	
		SOUS-TOTAL	85					375	
	Potentiel d'extension	Potentiels d'optimisation/extension interne (m2)	5	Grande flexibilité, possibilité d'optimiser l'utilisation de surfaces	W&P	1=non, 5=oui	5	25	
		Potentiels d'extension en hauteur	5	Non	W&P	1=non, 5=oui	1	5	
		Potentiels d'extension annexe	5	Non	Plan de situation	1=non, 5=oui	1	5	
		SOUS-TOTAL	15					35	
	SOUS-TOTAL	19%	100					410	
Exploitation judiciaire	Phase transitoire	Durée de la phase transitoire	10	Transformation 2012-2013, location dès 2013	Wincasa	1=élevée, 5=faible	2	20	
		Complications pour la phase transitoire	10	Solutions intermédiaires nécessaires, doubles déménagements nécessaires	W&P	1=élevées, 5=faibles	2	20	
		SOUS-TOTAL	20					40	
	Exploitation définitive	Accès, flux, livraisons (personnes)	10	Hypothèse: salles d'audience au rez inférieur (entrée séparée)	W&P	1=mauvais, 5=excellent	4	40	
		Fonctionnement administratif, gestion des processus	15	Regroupement de tous les services judiciaires, locaux flexibles	W&P	1=mauvais, 5=excellent	5	75	
		Sécurité générale (accès, technique, utilisateur unique)	15	Technique et accès flexibles, mais pas d'utilisation unique (hypothèse: autre service de l'Etat dans les étages supérieurs)	W&P	1=faible, 5=excellente	3	45	
		Sécurité archives (protections vol, feu et destruction)	10	Hypothèse: possibilité de sécuriser les archives	W&P	1=faible, 5=excellente	5	50	
		Accessibilité avocats	5	2/3 des avocats sur le Littoral, 1/3 dans les Montagnes et les vaux	Registre avocats	1=faible, 5=excellente	4	20	
		Accessibilité de la police	10	Proximité de BAP éloignement de SISPOL	Diverses	1=faible, 5=excellente	3	30	
		Proximité prison préventive	15	Prison préventive à La Chaux-de-Fonds	Diverses	1=faible, 5=excellente	1	15	
		Accessibilité population	0	53% des habitants sur le Littoral, 31% dans les Montagnes, 16% dans les Vaux	OFS	1=faible, 5=excellente	4	0	
		SOUS-TOTAL	80					275	
	SOUS-TOTAL	22%	100					315	
Impact du projet	Acceptation et impulsion	Acceptation politique (politique régionale)	30	Pas de conflit avec les principes de complémentarité et du RUN	W&P	1=faible, 5=excellente	3	90	
		Acceptation des acteurs judiciaires (motivation)	30	63% des postes pour le Littoral	Etat NE	1=faible, 5=excellente	3	90	
		Acceptation de la population et du public	30	Hypothèse: selon poids de la population Littoral/Montagnes	W&P	1=faible, 5=excellente	3	90	
		Impulsion pour le développement des sites	10	Peu de besoins d'impulsion, site attractif	W&P	1=faible, 5=excellente	2	20	
	SOUS-TOTAL	15%	100					290	
Economie et risques	Faisabilité	Conditions de propriété (location, propre, ville, CP, tiers)	15	Pas de maîtrise du bien-fonds, dépendance du bail	W&P	1=défavorables, 5=favorables	1	15	
		Avancement et complexité du projet	15	Bâtiment existant, complexité moyenne des transformations, mais besoin d'un autre utilisateur	W&P	1=défavorable, 5=favorable	3	45	
		Positionnement dans le cycle de vie de l'immeuble	10	Le bâtiment doit être transformé, rénovation complète et aménagements neufs	W&P	1=défavorable, 5=favorable	5	50	
		Durabilité de la construction (utilisation à long terme)	10	Rénovation complète, minergie, technique moderne	Bauart	1=faible, 5=excellente	4	40	
		Impact sur les sites fermés (possibilité de reaffectation)	5	Relocation Leopold-Robert et Boudry nécessaires (CP)	W&P	1=négatif, 5=faible/positif	2	10	
		SOUS-TOTAL	55					160	
	Risques	Risques de blocages de travaux (voisins, utilisateurs etc.)	15	Permis de construire acquis, baux non reconduits	Wincasa	1=élevés, 5=faibles	4	60	
		Risques techniques (sol, structures etc.)	15	Risques de la rénovation limités	W&P	1=élevés, 5=faibles	4	60	
		Risques du marché (évolution des loyers, perte de valeur etc.)	15	Incertitude concernant le montant du loyer du bail à long terme	W&P	1=élevés, 5=faibles	3	45	
		SOUS-TOTAL	45					165	
	SOUS-TOTAL	19%	100					325	
Finances	Valeurs (CHF)	Dépenses nettes sur un cycle de vie (30 ans), en CHF	60	46.3 mio. CHF pour MP et TR (1.54 mio. CHF p. a.)	W&P	1=élevées, 5=faibles	2	120	Evaluation globale pour le scénario
		Investissements de départ, en CHF	40	3.7 mio. CHF (aménagements intérieurs)	W&P	1=élevées, 5=faibles	5	200	Evaluation globale pour le scénario
	SOUS-TOTAL	25%	100					320	
TOTAL		100%						332	

Critères pour l'évaluation des sites NOJ: TR

Scénario 2: Monruz

Catégorie	Critère principal	Sous-critères	Pondération	Valeur	Source	Base pour note	Note	Note pondérée	Commentaire
Surfaces (Critère de qualification)	Potentiel de surfaces	Quantité de surfaces principales (besoins-effectifs en m2)		Sur mesure, avec un autre utilisateur (peu de surfaces non utilisées)	W&P	Qualification ou non	ok		
		Quantité de surfaces d'archives (besoins-effectifs en m2)		Sur mesure, avec un autre utilisateur (peu de surfaces non utilisées)	W&P	Qualification ou non	ok		
Exploitation immobilière	Adéquation des surfaces	Qualité des surfaces (matérialisation, standing, représentativité)	20	Hypothèse: matérialisation et standing de qualité moyenne supérieure, bonne représentativité; mais hauteurs standard des	W&P	1=faible, 5=excellente	4	80	
		Technique (informatique, chauffage, ventilation etc.)	10	Hypothèse: technique de haute qualité	W&P	1=faible, 5=excellente	4	40	
		Flexibilité des surfaces	20	Plans ouverts, bonne flexibilité	W&P	1=faible, 5=excellente	4	80	
		Circulations (y. c. mobilité réduite)	25	Circulations verticales et horizontales adaptées à la mobilité réduite	W&P	1=faibles, 5=excellentes	5	125	
		Disponibilité de places de parc	10	200 PP disponibles pour 123 PT (autres utilisations non comprises)	Wincasa	1=faible, 5=excellente	5	50	
		SOUS-TOTAL	85					375	
	Potentiel d'extension	Potentiels d'optimisation/extension interne (m2)	5	Grande flexibilité, possibilité d'optimiser l'utilisation de surfaces	W&P	1=non, 5=oui	5	25	
		Potentiels d'extension en hauteur	5	Non	W&P	1=non, 5=oui	1	5	
		Potentiels d'extension annexe	5	Non	Plan de situation	1=non, 5=oui	1	5	
		SOUS-TOTAL	15					35	
	SOUS-TOTAL	19%	100					410	
Exploitation judiciaire	Phase transitoire	Durée de la phase transitoire	10	Transformation 2012-2013, location dès 2013	Wincasa	1=élevée, 5=faible	2	20	
		Complications pour la phase transitoire	5	Solutions intermédiaires nécessaires, doubles déménagements nécessaires	W&P	1=élevées, 5=faibles	2	10	
		SOUS-TOTAL	15					30	
	Exploitation définitive	Accès, flux, livraisons (personnes)	15	Hypothèse: salles d'audience au rez inférieur (entrée séparée)	W&P	1=mauvais, 5=excellent	3	45	
		Fonctionnement administratif, gestion des processus	20	Regroupement de tous les services judiciaires, locaux flexibles	W&P	1=mauvais, 5=excellent	5	100	
		Sécurité générale (accès, technique, utilisateur unique)	15	Technique et accès flexibles, mais pas d'utilisation unique (hypothèse: autre service de l'Etat dans les étages supérieurs)	W&P	1=faible, 5=excellente	3	45	
		Sécurité archives (protections vol, feu et destruction)	10	Hypothèse: possibilité de sécuriser les archives	W&P	1=faible, 5=excellente	5	50	
		Accessibilité avocats	5	2/3 des avocats sur le Littoral, 1/3 dans les Montagnes et les vaux	Registre avocats	1=faible, 5=excellente	4	20	
		Accessibilité de la police	5	Proximité de BAP éloignement de SISPOL	Diverses	1=faible, 5=excellente	3	15	
		Proximité prison préventive	5	Prison préventive à La Chaux-de-Fonds	Diverses	1=faible, 5=excellente	1	5	
		Accessibilité population	10	53% des habitants sur le Littoral, 31% dans les Montagnes, 16% dans les Vaux	OFS	1=faible, 5=excellente	4	40	
		SOUS-TOTAL	85					320	
	SOUS-TOTAL	22%	100					350	
Impact du projet	Acceptation et impulsion	Acceptation politique (politique régionale)	30	Pas de conflit avec les principes de complémentarité et du RUN	W&P	1=faible, 5=excellente	3	90	
		Acceptation des acteurs judiciaires (motivation)	30	60% des postes pour le Littoral	Etat NE	1=faible, 5=excellente	3	90	
		Acceptation de la population et du public	30	Hypothèse: selon poids de la population Littoral/Montagnes	W&P	1=faible, 5=excellente	3	90	
		Impulsion pour le développement des sites	10	Peu de besoins d'impulsion, site attractif	W&P	1=faible, 5=excellente	2	20	
	SOUS-TOTAL	15%	100					290	
Economie et risques	Faisabilité	Conditions de propriété (location, propre, ville, CP, tiers)	15	Pas de maîtrise du bien-fonds, dépendance du bail	W&P	1=défavorables, 5=favorables	1	15	
		Avancement et complexité du projet	15	Bâtiment existant, complexité moyenne des transformations, mais besoin d'un autre utilisateur	W&P	1=défavorable, 5=favorable	3	45	
		Positionnement dans le cycle de vie de l'immeuble	10	Le bâtiment doit être transformé, rénovation complète et aménagements neufs	W&P	1=défavorable, 5=favorable	5	50	
		Durabilité de la construction (utilisation à long terme)	10	Rénovation complète, minergie, technique moderne	Bauart	1=faible, 5=excellente	4	40	
		Impact sur les sites fermés (possibilité de reaffectation)	5	Relocation Leopold-Robert et Boudry nécessaires (CP)	W&P	1=négatif, 5=faible/positif	2	10	
		SOUS-TOTAL	55					160	
	Risques	Risques de blocages de travaux (voisins, utilisateurs etc.)	15	Permis de construire acquis, baux non reconduits	Wincasa	1=élevés, 5=faibles	4	60	
		Risques techniques (sol, structures etc.)	15	Risques de la rénovation limités	W&P	1=élevés, 5=faibles	4	60	
		Risques du marché (évolution des loyers, perte de valeur etc.)	15	Incertitude concernant le montant du loyer du bail à long terme	W&P	1=élevés, 5=faibles	3	45	
		SOUS-TOTAL	45					165	
	SOUS-TOTAL	19%	100					325	
Finances	Valeurs (CHF)	Dépenses nettes sur un cycle de vie (30 ans), en CHF	60	46.3 mio. CHF pour MP et TR (1.54 mio. CHF p. a.)	W&P	1=élevées, 5=faibles	2	120	Evaluation globale pour le scénario
		Investissements de départ, en CHF	40	3.7 mio. CHF (aménagements intérieurs)	W&P	1=élevées, 5=faibles	5	200	Evaluation globale pour le scénario
	SOUS-TOTAL	25%	100					320	
TOTAL		100%						340	

Critères pour l'évaluation des sites NOJ: MP

Scénario 3: Corbusier et Caves du Palais

Catégorie	Critère principal	Sous-critères	Pondération	Valeur	Source	Base pour note	Note MPL	Note MPM	Note	Note pondérée	Commentaire
Surfaces (Critère de qualification)	Potentiel de surfaces	Quantité de surfaces principales (besoins-effectifs en m2)		MPL: surfaces tout juste suffisantes pour les besoins MPM: sur mesure	W&P	Qualification ou non	ok	ok	ok		
		Quantité de surfaces d'archives (besoins-effectifs en m2)		MPL: surfaces tout juste suffisantes pour les besoins MPM: sur mesure	W&P	Qualification ou non	ok	ok	ok		
Exploitation immobilière	Adéquation des surfaces	Qualité des surfaces (matérialisation, standing, représentativité)	20	Nouvelles surfaces et sites de qualité optimale	W&P	1=faible, 5=excellente	5	5	5	100	
		Technique (informatique, chauffage, ventilation etc.)	10	Hypothèse: technique de haute qualité	W&P	1=faible, 5=excellente	5	5	5	50	
		Flexibilité des surfaces	20	Plans ouverts et neufs, flexibilité maximale	W&P	1=faible, 5=excellente	4	5	4.5	90	
		Circulations (y. c. mobilité réduite)	25	Circulations verticales et horizontales adaptées à la mobilité réduite	W&P	1=faibles, 5=excellentes	5	5	5	125	
		Disponibilité de places de parc	10	MPL: pas ou très peu de places de parc réalisables MPM: 122 PP réalisables dans le secteur B (largement suffisant)	Diverses	1=faible, 5=excellente	1	5	3	30	
		SOUS-TOTAL	85							395	
	Potentiel d'extension	Potentiels d'optimisation/extension interne (m2)	5	Hypothèse: pas de réserve supplémentaire à la réserve admise dans le calcul des besoins	W&P	1=non, 5=oui	1	1	1	5	
		Potentiels d'extension en hauteur	5	Non, structures en principe non adaptées	W&P	1=non, 5=oui	1	1	1	5	
		Potentiels d'extension annexe	5	MPL: non, pas de réserves de terrain MPM: surfaces à bâtir disponibles sur périmètre B	Plans de situation	1=non, 5=oui	1	5	3	15	
		SOUS-TOTAL	15							25	
	SOUS-TOTAL	19%	100							420	
Exploitation judiciaire	Phase transitoire	Durée de la phase transitoire	10	Planification et construction: 3 ans	W&P	1=élevée, 5=faible	2	2	2	20	
		Complications pour la phase transitoire	10	Solutions intermédiaires nécessaires, doubles déménagements nécessaires	W&P	1=élevées, 5=faibles	2	2	2	20	
		SOUS-TOTAL	20							40	
	Exploitation définitive	Accès, flux, livraisons (personnes)	10	MPL: sur mesure, mais accès voiture compliqué MPM: sur mesure	W&P	1=mauvais, 5=excellent	4	5	4.5	45	
		Fonctionnement administratif, gestion des processus	15	Sur mesure, regroupement de tous les services par région, deux sites	W&P	1=mauvais, 5=excellent	4	4	4	60	
		Sécurité générale (accès, technique, utilisateur unique)	15	Sur mesure, sécurité technique et utilisateur unique	W&P	1=faible, 5=excellente	5	5	5	75	
		Sécurité archives (protections vol, feu et destruction)	10	Sur mesure, archives protégées du feu et du vol	W&P	1=faible, 5=excellente	5	5	5	50	
		Accessibilité avocats	5	2/3 des avocats sur le Littoral, 1/3 dans les Montagnes et les vaux	Registre avocats	1=faible, 5=excellente	5	5	5	25	
		Accessibilité de la police	10	Proximité de SISPOL et BAP	Diverses	1=faible, 5=excellente	5	5	5	50	
		Proximité prison préventive	15	Prison préventive à La Chaux-de-Fonds	Diverses	1=faible, 5=excellente	1	5	3	45	
		Accessibilité population	0	53% des habitants sur le Littoral, 31% dans les Montagnes, 16% dans les Vaux	OFS	1=faible, 5=excellente	5	5	5	0	
		SOUS-TOTAL	80							350	
	SOUS-TOTAL	22%	100							390	
Impact du projet	Acceptation et impulsion	Acceptation politique (politique régionale)	30	Pas de conflit avec les principes de complémentarité et du RUN	W&P	1=faible, 5=excellente	3	3	3	90	
		Acceptation des acteurs judiciaires (motivation)	30	MPL: déménagement sur le Littoral avec délai mais beaux locaux MPM: déménagement à proximité avec délai mais beaux locaux	W&P	1=faible, 5=excellente	4	4	4	120	
		Acceptation de la population et du public	30	Bonne acceptation, répartition sur deux régions	W&P	1=faible, 5=excellente	4	4	4	120	
		Impulsion pour le développement des sites	10	Impulsion pour les deux sites	W&P	1=faible, 5=excellente	4	4	4	40	
	SOUS-TOTAL	15%	100							370	
Economie et risques	Faisabilité	Conditions de propriété (location, propre, ville, CP, tiers)	15	Investissement de l'Etat: liberté technique et financière	W&P	1=défavorables, 5=favorables	4	4	4	60	
		Avancement et complexité du projet	15	MPL: grande complexité du projet, pas de garantie pour les surfaces	Diverses	1=défavorable, 5=favorable	1	3	2	30	
		Positionnement dans le cycle de vie de l'immeuble	10	Pas de conflits, immeubles neufs ou refaits à neuf	W&P	1=défavorable, 5=favorable	5	5	5	50	
		Durabilité de la construction (utilisation à long terme)	10	Sur mesure, neuf, technique moderne	W&P	1=faible, 5=excellente	5	5	5	50	
		Impact sur les sites fermés (possibilité de reaffectation)	5	Hypothèse: utilisation des locaux BAP et SISPOL par la police	W&P	1=négatif, 5=faible/positif	3	3	3	15	
		SOUS-TOTAL	55							205	
	Risques	Risques de blocages de travaux (voisins, utilisateurs etc.)	15	MPL: risques existants (voisins, mesures de protection du site) MPM: risques faibles, plan spécial en viqueur	W&P	1=élevés, 5=faibles	1	4	2.5	37.5	
		Risques techniques (sol, structures etc.)	15	MPL: risques importants pour les façades et les structures existantes	Diverses	1=élevés, 5=faibles	2	4	3	45	
		Risques du marché (évolution des loyers, perte de valeur etc.)	15	Risques moyens (Neuchâtel) et faibles (La Chaux-de-Fonds)	W&P	1=élevés, 5=faibles	3	5	4	60	
		SOUS-TOTAL	45							142.5	
	SOUS-TOTAL	19%	100							347.5	
Finances	Valeurs (CHF)	Dépenses nettes sur un cycle de vie (30 ans), en CHF	60	44.7 mio. CHF pour MP et TR (1.49 mio. CHF p. a.)	W&P	1=élevées, 5=faibles	3	3	3	180	Evaluation globale pour le scénario
		Investissements de départ, en CHF	40	25.9.0 mio. CHF (acquisitions, nouvelle construction et transformation complète)	W&P	1=élevées, 5=faibles	1	1	1	40	Evaluation globale pour le scénario
	SOUS-TOTAL	25%	100							220	
TOTAL		100%								342	

Critères pour l'évaluation des sites NOJ: TR

Scénario 3: Corbusier et Caves du Palais

Catégorie	Critère principal	Sous-critères	Pondération	Valeur	Source	Base pour note	Note TRL	Note TRM	Note	Note pondérée	Commentaire
Surfaces (Critère de qualification)	Potentiel de surfaces	Quantité de surfaces principales (besoins-effectifs en m2)		TRL: surfaces tout juste suffisantes pour les besoins TRM: sur mesure	W&P	Qualification ou non	ok	ok	ok		
		Quantité de surfaces d'archives (besoins-effectifs en m2)		TRL: surfaces tout juste suffisantes pour les besoins TRM: sur mesure	W&P	Qualification ou non	ok	ok	ok		
Exploitation immobilière	Adéquation des surfaces	Qualité des surfaces (matérialisation, standing, représentativité)	20	Nouvelles surfaces et sites de qualité optimale	W&P	1=faible, 5=excellente	5	5	5	100	
		Technique (informatique, chauffage, ventilation etc.)	10	Hypothèse: technique de haute qualité	W&P	1=faible, 5=excellente	5	5	5	50	
		Flexibilité des surfaces	20	Plans ouverts et neufs, flexibilité maximale	W&P	1=faible, 5=excellente	4	5	4.5	90	
		Circulations (y. c. mobilité réduite)	25	Circulations verticales et horizontales adaptées à la mobilité réduite	W&P	1=faibles, 5=excellentes	5	5	5	125	
		Disponibilité de places de parc	10	TRL: pas ou très peu de places de parc réalisables TRM: 122 PP réalisables dans le secteur B (largement suffisant)	Diverses	1=faible, 5=excellente	1	5	3	30	
		SOUS-TOTAL	85							395	
	Potentiel d'extension	Potentiels d'optimisation/extension interne (m2)	5	Hypothèse: pas de réserve supplémentaire à la réserve admise dans le calcul des besoins	W&P	1=non, 5=oui	1	1	1	5	
		Potentiels d'extension en hauteur	5	Non, structures en principe non adaptées	W&P	1=non, 5=oui	1	1	1	5	
		Potentiels d'extension annexe	5	TRL: non, pas de réserves de terrain TRM: surfaces à bâtir disponibles sur périmètre B	Plan de situation	1=non, 5=oui	1	5	3	15	
		SOUS-TOTAL	15							25	
	SOUS-TOTAL	19%	100							420	
Exploitation judiciaire	Phase transitoire	Durée de la phase transitoire	10	Planification et construction: 3 ans	W&P	1=élevée, 5=faible	2	2	2	20	
		Complications pour la phase transitoire	5	Solutions intermédiaires nécessaires, doubles déménagements nécessaires	W&P	1=élevées, 5=faibles	2	2	2	10	
		SOUS-TOTAL	15							30	
	Exploitation définitive	Accès, flux, livraisons (personnes)	15	TRL: sur mesure, mais accès voiture compliqué TRM: sur mesure	W&P	1=mauvais, 5=excellent	4	5	4.5	67.5	
		Fonctionnement administratif, gestion des processus	20	Sur mesure, regroupement de tous les services par région, deux sites	W&P	1=mauvais, 5=excellent	4	4	4	80	
		Sécurité générale (accès, technique, utilisateur unique)	15	Sur mesure, sécurité technique et utilisateur unique	W&P	1=faible, 5=excellente	5	5	5	75	
		Sécurité archives (protections vol, feu et destruction)	10	Sur mesure, archives protégées du feu et du vol	W&P	1=faible, 5=excellente	5	5	5	50	
		Accessibilité avocats	5	2/3 des avocats sur le Littoral, 1/3 dans les Montagnes et les vaux	Registre avocats	1=faible, 5=excellente	5	5	5	25	
		Accessibilité de la police	5	Proximité de SISPOL et BAP	Diverses	1=faible, 5=excellente	5	5	5	25	
		Proximité prison préventive	5	Prison préventive à La Chaux-de-Fonds	Diverses	1=faible, 5=excellente	1	5	3	15	
		Accessibilité population	10	53% des habitants sur le Littoral, 31% dans les Montagnes, 16% dans les Vaux	OFS	1=faible, 5=excellente	5	5	5	50	
		SOUS-TOTAL	85							387.5	
	SOUS-TOTAL	22%	100							417.5	
Impact du projet	Acceptation et impulsion	Acceptation politique (politique régionale)	30	Pas de conflit avec les principes de complémentarité et du RUN	W&P	1=faible, 5=excellente	3	3	3	90	
		Acceptation des acteurs judiciaires (motivation)	30	TRL: déménagement sur le Littoral avec délai mais beaux locaux TRM: déménagement à proximité avec délai mais beaux locaux	W&P	1=faible, 5=excellente	4	4	4	120	
		Acceptation de la population et du public	30	Bonne acceptation, répartition sur deux régions	W&P	1=faible, 5=excellente	4	4	4	120	
		Impulsion pour le développement des sites	10	Impulsion pour les deux sites	W&P	1=faible, 5=excellente	4	4	4	40	
	SOUS-TOTAL	15%	100							370	
Economie et risques	Faisabilité	Conditions de propriété (location, propre, ville, CP, tiers)	15	Investissement de l'Etat: liberté technique et financière	Diverses	1=défavorables, 5=favorables	4	4	4	60	
		Avancement et complexité du projet	15	TRL: grande complexité du projet, pas de garantie pour les surfaces	Diverses	1=défavorable, 5=favorable	1	3	2	30	
		Positionnement dans le cycle de vie de l'immeuble	10	Pas de conflits, immeubles neufs ou refaits à neuf	W&P	1=défavorable, 5=favorable	5	5	5	50	
		Durabilité de la construction (utilisation à long terme)	10	Sur mesure, neuf, technique moderne	W&P	1=faible, 5=excellente	5	5	5	50	
		Impact sur les sites fermés (possibilité de reaffectation)	5	Relocation Leopold-Robert et Boudry nécessaires (CP)	W&P	1=négatif, 5=faible/positif	2	2	2	10	
		SOUS-TOTAL	55							200	
	Risques	Risques de blocages de travaux (voisins, utilisateurs etc.)	15	TRL: risques existants (voisins, mesures de protection du site) TRM: risques faibles, plan spécial en vigueur	W&P	1=élevés, 5=faibles	1	4	2.5	37.5	
		Risques techniques (sol, structures etc.)	15	TRL: risques importants pour les façades et les structures existantes	Diverses	1=élevés, 5=faibles	2	4	3	45	
		Risques du marché (évolution des loyers, perte de valeur etc.)	15	Risques moyens (Neuchâtel) et faibles (La Chaux-de-Fonds)	W&P	1=élevés, 5=faibles	3	5	4	60	
		SOUS-TOTAL	45							142.5	
	SOUS-TOTAL	19%	100							342.5	
Finances	Valeurs (CHF)	Dépenses nettes sur un cycle de vie (30 ans), en CHF	60	44.7 mio. CHF pour MP et TR (1.49 mio. CHF p. a.)	W&P	1=élevées, 5=faibles	3	3	3	180	Evaluation globale pour le scénario
		Investissements de départ, en CHF	40	25.9.0 mio. CHF (acquisitions, nouvelle construction et transformation complète)	W&P	1=élevées, 5=faibles	1	1	1	40	Evaluation globale pour le scénario
	SOUS-TOTAL	25%	100							220	
TOTAL		100%								347	

Critères pour l'évaluation des sites NOJ: MP

Scénario 4: Corbusier et Tivoli

Catégorie	Critère principal	Sous-critères	Pondération	Valeur	Source	Base pour note	Note MPL	Note MPM	Note	Note pondérée	Commentaire
Surfaces (Critère de qualification)	Potentiel de surfaces	Quantité de surfaces principales (besoins-effectifs en m2)		Sur mesure	W&P	Qualification ou non	ok	ok	ok		
		Quantité de surfaces d'archives (besoins-effectifs en m2)		Sur mesure	W&P	Qualification ou non	ok	ok	ok		
Exploitation immobilière	Adéquation des surfaces	Qualité des surfaces (matérialisation, standing, représentativité)	20	Nouvelles surfaces et sites de représentativité moyenne	W&P	1=faible, 5=excellente	4	4	4	80	
		Technique (informatique, chauffage, ventilation etc.)	10	Hypothèse: technique de haute qualité	W&P	1=faible, 5=excellente	5	5	5	50	
		Flexibilité des surfaces	20	Plans ouverts et neufs, flexibilité maximale	W&P	1=faible, 5=excellente	5	5	5	100	
		Circulations (y. c. mobilité réduite)	25	Circulations verticales et horizontales adaptées à la mobilité réduite	W&P	1=faibles, 5=excellentes	5	5	5	125	
		Disponibilité de places de parc	10	MPL: hypothèse: suffisamment de places réalisables (20 PP pour 29 PT)	Diverses	1=faible, 5=excellente	4	5	4.5	45	
		SOUS-TOTAL	85							400	
	Potentiel d'extension	Potentiels d'optimisation/extension interne (m2)	5	Hypothèse: pas de réserve supplémentaire à la réserve admise dans le calcul des besoins	W&P	1=non, 5=oui	1	1	1	5	
		Potentiels d'extension en hauteur	5	Non, structures en principe non adaptées	W&P	1=non, 5=oui	1	1	1	5	
		Potentiels d'extension annexe	5	MPL: hypothèse: pas de surfaces supplémentaires disponibles MPM: surfaces à bâtir disponibles sur périmètre B	Plans de situation	1=non, 5=oui	1	5	3	15	
		SOUS-TOTAL	15							25	
	SOUS-TOTAL	19%	100							425	
Exploitation judiciaire	Phase transitoire	Durée de la phase transitoire	10	Planification et construction: 3 ans	W&P	1=élevée, 5=faible	2	2	2	20	
		Complications pour la phase transitoire	10	Solutions intermédiaires nécessaires, doubles déménagements nécessaires	W&P	1=élevées, 5=faibles	2	2	2	20	
		SOUS-TOTAL	20							40	
	Exploitation définitive	Accès, flux, livraisons (personnes)	10	Sur mesure	W&P	1=mauvais, 5=excellent	5	5	5	50	
		Fonctionnement administratif, gestion des processus	15	Sur mesure, regroupement de tous les services par région, deux sites	W&P	1=mauvais, 5=excellent	4	4	4	60	
		Sécurité générale (accès, technique, utilisateur unique)	15	Sur mesure, sécurité technique et utilisateur unique	W&P	1=faible, 5=excellente	5	5	5	75	
		Sécurité archives (protections vol, feu et destruction)	10	Sur mesure, archives protégées du feu et du vol	W&P	1=faible, 5=excellente	5	5	5	50	
		Accessibilité avocats	5	2/3 des avocats sur le Littoral, 1/3 dans les Montagnes et les vaux	Registre avocats	1=faible, 5=excellente	5	5	5	25	
		Accessibilité de la police	10	Proximité de SISPOL et BAP	Diverses	1=faible, 5=excellente	5	5	5	50	
		Proximité prison préventive	15	Prison préventive à La Chaux-de-Fonds	Diverses	1=faible, 5=excellente	1	5	3	45	
		Accessibilité population	0	53% des habitants sur le Littoral, 31% dans les Montagnes, 16% dans les Vaux	OFS	1=faible, 5=excellente	4	4	4	0	
		SOUS-TOTAL	80							355	
	SOUS-TOTAL	22%	100							395	
Impact du projet	Acceptation et impulsion	Acceptation politique (politique régionale)	30	Pas de conflit avec les principes de complémentarité et du RUN	W&P	1=faible, 5=excellente	3	3	3	90	
		Acceptation des acteurs judiciaires (motivation)	30	MPL: déménagement sur le Littoral avec délai mais beaux locaux MPM: déménagement à proximité avec délai mais beaux locaux	W&P	1=faible, 5=excellente	4	4	4	120	
		Acceptation de la population et du public	30	Bonne acceptation, répartition sur deux régions	W&P	1=faible, 5=excellente	4	4	4	120	
		Impulsion pour le développement des sites	10	Impulsion pour deux pôles de développement	W&P	1=faible, 5=excellente	4	4	4	40	
	SOUS-TOTAL	15%	100							370	
Economie et risques	Faisabilité	Conditions de propriété (location, propre, ville, CP, tiers)	15	Investissement de l'Etat: liberté technique et financière	W&P	1=défavorables, 5=favorables	4	4	4	60	
		Avancement et complexité du projet	15	MPL: complexité moyenne, surfaces garanties, acquisition incertaine	Diverses	1=défavorable, 5=favorable	2	3	2.5	37.5	
		Positionnement dans le cycle de vie de l'immeuble	10	Pas de conflits, immeubles neufs	W&P	1=défavorable, 5=favorable	5	5	5	50	
		Durabilité de la construction (utilisation à long terme)	10	Sur mesure, neuf, technique moderne	W&P	1=faible, 5=excellente	5	5	5	50	
		Impact sur les sites fermés (possibilité de reaffectation)	5	Hypothèse: utilisation des locaux BAP et SISPOL par la police	W&P	1=négatif, 5=faible/positif	3	3	3	15	
		SOUS-TOTAL	55							212.5	
	Risques	Risques de blocages de travaux (voisins, utilisateurs etc.)	15	MPL: risques moyens (association de quartier, voisins) MPM: risques faibles, plan spécial en vigueur	W&P	1=élevés, 5=faibles	3	4	3.5	52.5	
		Risques techniques (sol, structures etc.)	15	MPL: risques faibles, pollutions éventuelles écartées par le vendeur	Diverses	1=élevés, 5=faibles	4	4	4	60	
		Risques du marché (évolution des loyers, perte de valeur etc.)	15	Risques moyens (Neuchâtel) et faibles (La Chaux-de-Fonds)	W&P	1=élevés, 5=faibles	3	5	4	60	
		SOUS-TOTAL	45							172.5	
	SOUS-TOTAL	19%	100							385	
Finances	Valeurs (CHF)	Dépenses nettes sur un cycle de vie (30 ans), en CHF	60	41.6 mio. CHF pour MP et TR (1.39 mio. CHF p. a.)	W&P	1=élevées, 5=faibles	4	4	4	240	Evaluation globale pour le scénario
		Investissements de départ, en CHF	40	24.4 mio. CHF (terrains et nouvelles constructions)	W&P	1=élevées, 5=faibles	1	1	1	40	Evaluation globale pour le scénario
	SOUS-TOTAL	25%	100							280	
TOTAL		100%								366	

Critères pour l'évaluation des sites NOJ: TR

Scénario 4: Corbusier et Tivoli

Catégorie	Critère principal	Sous-critères	Pondération	Valeur	Source	Base pour note	Note TRL	Note TRM	Note	Note pondérée	Commentaire
Surfaces (Critère de qualification)	Potentiel de surfaces	Quantité de surfaces principales (besoins-effectifs en m2)		Sur mesure	W&P	Qualification ou non	ok	ok	ok		
		Quantité de surfaces d'archives (besoins-effectifs en m2)		Sur mesure	W&P	Qualification ou non	ok	ok	ok		
Exploitation immobilière	Adéquation des surfaces	Qualité des surfaces (matérialisation, standing, représentativité)	20	Nouvelles surfaces et sites de représentativité moyenne	W&P	1=faible, 5=excellente	4	4	4	80	
		Technique (informatique, chauffage, ventilation etc.)	10	Hypothèse: technique de haute qualité	W&P	1=faible, 5=excellente	5	5	5	50	
		Flexibilité des surfaces	20	Plans ouverts et neufs, flexibilité maximale	W&P	1=faible, 5=excellente	5	5	5	100	
		Circulations (y. c. mobilité réduite)	25	Circulations verticales et horizontales adaptées à la mobilité réduite	W&P	1=faibles, 5=excellentes	5	5	5	125	
		Disponibilité de places de parc	10	TRL: hypothèse: suffisamment de places réalisables (10 PP pour 17 PT)	Diverses	1=faible, 5=excellente	4	5	4.5	45	
		SOUS-TOTAL	85							400	
	Potentiel d'extension	Potentiels d'optimisation/extension interne (m2)	5	Hypothèse: pas de réserve supplémentaire à la réserve admise dans le calcul des besoins	W&P	1=non, 5=oui	1	1	1	5	
		Potentiels d'extension en hauteur	5	Non, structures en principe non adaptées	W&P	1=non, 5=oui	1	1	1	5	
		Potentiels d'extension annexe	5	TRL: hypothèse: pas de surfaces supplémentaires disponibles TRM: surfaces à bâtir disponibles sur périmètre B	Plan de situation	1=non, 5=oui	1	5	3	15	
		SOUS-TOTAL	15							25	
	SOUS-TOTAL	19%	100							425	
Exploitation judiciaire	Phase transitoire	Durée de la phase transitoire	10	Planification et construction: 3 ans	W&P	1=élevée, 5=faible	2	2	2	20	
		Complications pour la phase transitoire	5	Solutions intermédiaires nécessaires, doubles déménagements nécessaires	W&P	1=élevées, 5=faibles	2	2	2	10	
		SOUS-TOTAL	15							30	
	Exploitation définitive	Accès, flux, livraisons (personnes)	15	Sur mesure	W&P	1=mauvais, 5=excellent	5	5	5	75	
		Fonctionnement administratif, gestion des processus	20	Sur mesure, regroupement de tous les services par région, deux sites	W&P	1=mauvais, 5=excellent	4	4	4	80	
		Sécurité générale (accès, technique, utilisateur unique)	15	Sur mesure, sécurité technique et utilisateur unique	W&P	1=faible, 5=excellente	5	5	5	75	
		Sécurité archives (protections vol, feu et destruction)	10	Sur mesure, archives protégées du feu et du vol	W&P	1=faible, 5=excellente	5	5	5	50	
		Accessibilité avocats	5	2/3 des avocats sur le Littoral, 1/3 dans les Montagnes et les vaux	Registre avocats	1=faible, 5=excellente	5	5	5	25	
		Accessibilité de la police	5	Proximité de SISPOL et BAP	Diverses	1=faible, 5=excellente	5	5	5	25	
		Proximité prison préventive	5	Prison préventive à La Chaux-de-Fonds	Diverses	1=faible, 5=excellente	1	5	3	15	
		Accessibilité population	10	53% des habitants sur le Littoral, 31% dans les Montagnes, 16% dans les Vaux	OFS	1=faible, 5=excellente	5	5	5	50	
		SOUS-TOTAL	85							395	
	SOUS-TOTAL	22%	100							425	
Impact du projet	Acceptation et impulsion	Acceptation politique (politique régionale)	30	Pas de conflit avec les principes de complémentarité et du RUN	W&P	1=faible, 5=excellente	3	3	3	90	
		Acceptation des acteurs judiciaires (motivation)	30	TRL: déménagement sur le Littoral avec délai mais beaux locaux TRM: déménagement à proximité avec délai mais beaux locaux	W&P	1=faible, 5=excellente	4	4	4	120	
		Acceptation de la population et du public	30	Bonne acceptation, répartition sur deux régions	W&P	1=faible, 5=excellente	4	4	4	120	
		Impulsion pour le développement des sites	10	Impulsion pour deux pôles de développement	W&P	1=faible, 5=excellente	4	4	4	40	
	SOUS-TOTAL	15%	100							370	
Economie et risques	Faisabilité	Conditions de propriété (location, propre, ville, CP, tiers)	15	Investissement de l'Etat: liberté technique et financière	W&P	1=défavorables, 5=favorables	4	4	4	60	
		Avancement et complexité du projet	15	TRL: complexité moyenne, surfaces garanties, acquisition incertaine	Diverses	1=défavorable, 5=favorable	2	3	2.5	37.5	
		Positionnement dans le cycle de vie de l'immeuble	10	Pas de conflits, immeubles neufs	W&P	1=défavorable, 5=favorable	5	5	5	50	
		Durabilité de la construction (utilisation à long terme)	10	Sur mesure, neuf, technique moderne	W&P	1=faible, 5=excellente	5	5	5	50	
		Impact sur les sites fermés (possibilité de reaffectation)	5	Relocation Leopold-Robert et Boudry nécessaires (CP)	W&P	1=négatif, 5=faible/positif	2	2	2	10	
		SOUS-TOTAL	55							207.5	
	Risques	Risques de blocages de travaux (voisins, utilisateurs etc.)	15	TRL: risques moyens (association de quartier, voisins) TRM: risques faibles, plan spécial en vigueur	W&P	1=élevés, 5=faibles	3	4	3.5	52.5	
		Risques techniques (sol, structures etc.)	15	TRL: risques faibles, pollutions éventuelles écartées par le vendeur TRM: risques faibles, pollutions éventuelles écartées par le	Diverses	1=élevés, 5=faibles	4	4	4	60	
		Risques du marché (évolution des loyers, perte de valeur etc.)	15	Risques moyens (Neuchâtel) et faibles (La Chaux-de-Fonds)	W&P	1=élevés, 5=faibles	3	5	4	60	
		SOUS-TOTAL	45							172.5	
	SOUS-TOTAL	19%	100							380	
Finances	Valeurs (CHF)	Dépenses nettes sur un cycle de vie (30 ans), en CHF	60	41.6 mio. CHF pour MP et TR (1.39 mio. CHF p. a.)	W&P	1=élevées, 5=faibles	4	4	4	240	Evaluation globale pour le scénario
		Investissements de départ, en CHF	40	24.4 mio. CHF (terrains et nouvelles constructions)	W&P	1=élevées, 5=faibles	1	1	1	40	Evaluation globale pour le scénario
	SOUS-TOTAL	25%	100							280	
TOTAL		100%								372	

Critères pour l'évaluation des sites NOJ: MP

Scénario 5: Leopold Robert, rue Neuve, SISPOL et Hôtel de Ville, Boudry et une surface locative pour MPL

Catégorie	Critère principal	Sous-critères	Pondération	Valeur	Source	Base pour note	Note MPL	Note MPM	Note	Note pondérée	Commentaire
Surfaces (Critère de qualification)	Potentiel de surfaces	Quantité de surfaces principales (besoins-effectifs en m2)		MPL: hypothèse surface correspondant aux besoins MPM: surface sur mesure	W&P	Qualification ou non	ok	ok	ok		
		Quantité de surfaces d'archives (besoins-effectifs en m2)		MPL: hypothèse surface correspondant aux besoins MPM: surface sur mesure	W&P	Qualification ou non	ok	ok	ok		
Exploitation immobilière	Adéquation des surfaces	Qualité des surfaces (matérialisation, standing, représentativité)	20	MPL: hypothèse surface de qualité satisfaisante MPM: surface sur mesure de bonne qualité	W&P	1=faible, 5=excellente	3	5	4	80	
		Technique (informatique, chauffage, ventilation etc.)	10	MPL: hypothèse technique de qualité satisfaisante MPM: technique sur mesure de bonne qualité	W&P	1=faible, 5=excellente	3	5	4	40	
		Flexibilité des surfaces	20	MPL: hypothèse surface moyennement flexible MPM: surface flexible sur mesure	W&P	1=faible, 5=excellente	3	5	4	80	
		Circulations (y. c. mobilité réduite)	25	MPL: hypothèse surface accessible à la mobilité réduite MPM: surface sur mesure accessible à la mobilité réduite	W&P	1=faibles, 5=excellentes	3	5	4	100	
		Disponibilité de places de parc	10	MPL: hypothèse nombre de PP satisfaisant (20 PP pour 29 PT) MPM: nombre de PP adapté aux besoins (30 PP pour 46 PT)	Diverses	1=faible, 5=excellente	3	5	4	40	
		SOUS-TOTAL	85							340	
	Potentiel d'extension	Potentiels d'optimisation/extension interne (m2)	5	Non, pas de réserves supplémentaires à celles intégrées au calcul des besoins	W&P	1=non, 5=oui	1	1	1	5	
		Potentiels d'extension en hauteur	5	Non	W&P	1=non, 5=oui	1	1	1	5	
		Potentiels d'extension annexe	5	Non	Plan de situation	1=non, 5=oui	1	1	1	5	
		SOUS-TOTAL	15							15	
	SOUS-TOTAL	19%	100							355	
Exploitation judiciaire	Phase transitoire	Durée de la phase transitoire	10	MPL: potentiellement inexistante, déménagement 2011 MPM: hypothèse de planification et construction en 3 ans	W&P	1=élevée, 5=faible	4	2	3	30	
		Complications pour la phase transitoire	10	MPL: pas de complications MPM: doubles déménagements en partie nécessaires	W&P	1=élevées, 5=faibles	4	2	3	30	
		SOUS-TOTAL	20							60	
	Exploitation définitive	Accès, flux, livraisons (personnes)	10	MPL: hypothèse: satisfaisant, mais pas optimal MPM: sur mesure, proximité directe de SISPOL	W&P	1=mauvais, 5=excellent	3	5	4	40	
		Fonctionnement administratif, gestion des processus	15	MPL: hypothèse: satisfaisant, mais pas optimal MPM: sur mesure	W&P	1=mauvais, 5=excellent	3	4	3.5	52.5	
		Sécurité générale (accès, technique, utilisateur unique)	15	MPL: hypothèse: satisfaisant, mais pas optimal MPM: sur mesure, un seul utilisateur	W&P	1=faible, 5=excellente	3	5	4	60	
		Sécurité archives (protections vol, feu et destruction)	10	MPL: hypothèse: satisfaisant, mais pas optimal MPM: sur mesure, sécurité importante	W&P	1=faible, 5=excellente	3	5	4	40	
		Accessibilité avocats	5	2/3 des avocats sur le Littoral, 1/3 dans les Montagnes et les vaux	Registre avocats	1=faible, 5=excellente	4	4	4	20	
		Accessibilité de la police	10	Bonne accessibilité générale répartie sur deux régions	Diverses	1=faible, 5=excellente	5	5	5	50	
		Proximité prison préventive	15	Prison préventive à La Chaux-de-Fonds	Diverses	1=faible, 5=excellente	1	5	3	45	
		Accessibilité population	0	53% des habitants sur le Littoral, 31% dans les Montagnes, 16% dans les Vaux	OFS	1=faible, 5=excellente	5	5	5	0	
		SOUS-TOTAL	80							307.5	
	SOUS-TOTAL	22%	100							367.5	
Impact du projet	Acceptation et impulsion	Acceptation politique (politique régionale)	30	Pas de conflit avec les principes de complémentarité et du RUN	W&P	1=faible, 5=excellente	3	3	3	90	
		Acceptation des acteurs judiciaires (motivation)	30	MPL: déménagement simple sur le Littoral (sauf Môtiers) MPM: déménagement à proximité, mais plus compliqué (délai)	W&P	1=faible, 5=excellente	4	3	3.5	105	
		Acceptation de la population et du public	30	Bonne acceptation, répartition sur deux régions, mais pas optimale	W&P	1=faible, 5=excellente	4	4	4	120	
		Impulsion pour le développement des sites	10	Peu d'impact sur les sites	W&P	1=faible, 5=excellente	2	2	2	20	
	SOUS-TOTAL	15%	100							335	
Economie et risques	Faisabilité	Conditions de propriété (location, propre, ville, CP, tiers)	15	MPL: pas de maîtrise foncière, bail à long terme incertain MPM: maîtrise foncière partielle (copropriété)	Diverses	1=défavorables, 5=favorables	2	4	3	45	
		Avancement et complexité du projet	15	MPL: aucune surface identifiée pour l'heure MPM: pas encore d'avant-projet	Diverses	1=défavorable, 5=favorable	1	2	1.5	22.5	
		Positionnement dans le cycle de vie de l'immeuble	10	MPL: hypothèse: nouveaux aménagements intérieurs MPM: nouveau bâtiment	W&P	1=défavorable, 5=favorable	4	5	4.5	45	
		Durabilité de la construction (utilisation à long terme)	10	MPL: hypothèse: bâtiment standard, bail à long terme MPM: sur mesure, neuf, technique moderne	W&P	1=faible, 5=excellente	2	5	3.5	35	
		Impact sur les sites fermés (possibilité de reaffectation)	5	Hypothèse: utilisation des locaux BAP et SISPOL par la police	W&P	1=négatif, 5=faible/positif	3	3	3	15	
		SOUS-TOTAL	55							162.5	
	Risques	Risques de blocages de travaux (voisins, utilisateurs etc.)	15	MPL: pas de risques MPM: risques existants mais faibles (environnement industriel)	W&P	1=élevés, 5=faibles	5	1	3	45	
		Risques techniques (sol, structures etc.)	15	MPL: pas de risques MPM: risques faibles, nature du sol connue (SISPOL)	Diverses	1=élevés, 5=faibles	5	3	4	60	
		Risques du marché (évolution des loyers, perte de valeur etc.)	15	MPL: risques modérés (marché avec peu de fluctuations de loyers) MPM: risques faibles	W&P	1=élevés, 5=faibles	3	4	3.5	52.5	
		SOUS-TOTAL	45							157.5	
	SOUS-TOTAL	19%	100							320	
Finances	Valeurs (CHF)	Dépenses nettes sur un cycle de vie (30 ans), en CHF	60	50.1 mio. CHF pour MP et TR (1.67 mio. CHF p. a.)	W&P	1=élevées, 5=faibles	1	1	1	60	Evaluation globale pour le scénario
		Investissements de départ, en CHF	40	7.5 mio. CHF (nouvelle construction SISPOL, transformation Hôtel de Ville et rue Neuve et aménagements)	W&P	1=élevées, 5=faibles	5	5	5	200	Evaluation globale pour le scénario
	SOUS-TOTAL	25%	100							260	
TOTAL		100%								324	

Critères pour l'évaluation des sites NOJ: TR

Scénario 5: Leopold Robert, rue Neuve, SISPOL et Hôtel de Ville, Boudry et une surface locative pour MPL

Catégorie	Critère principal	Sous-critères	Pondération	Valeur	Source	Base pour note	Note TRL	Note TRM	Note	Note pondérée	Commentaire
Surfaces (Critère de qualification)	Potentiel de surfaces	Quantité de surfaces principales (besoins-effectifs en m2)		TRL: surface potentielle = besoins TRM: solde de 257 m2	W&P	Qualification ou non	ok	ok	ok		
		Quantité de surfaces d'archives (besoins-effectifs en m2)		TRL: surface potentielle = besoins TRM: solde de -25 m2 m2	W&P	Qualification ou non	ok	ok	ok		
Exploitation immobilière	Adéquation des surfaces	Qualité des surfaces (matérialisation, standing, représentativité)	20	TRL: hypothèse: aménagements rénovés, combles Hôtel de Ville neuves	W&P	1=faible, 5=excellente	4	4	4	80	
		Technique (informatique, chauffage, ventilation etc.)	10	Technique suffisante mais limitée par les constructions existantes, en particulier pour l'Hôtel de Ville	W&P	1=faible, 5=excellente	2	3	2.5	25	
		Flexibilité des surfaces	20	Surfaces peu flexibles en raison de la structure contraignante des bâtiments	W&P	1=faible, 5=excellente	2	2	2	40	
		Circulations (y. c. mobilité réduite)	25	Circulations et paliers pas idéales pour la mobilité réduite (TRL et TRM)	W&P	1=faibles, 5=excellentes	2	2	2	50	
		Disponibilité de places de parc	10	TRL: PP à Boudry seulement TRM: peu de places disponibles	Diverses	1=faible, 5=excellente	2	2	2	20	
		SOUS-TOTAL	85							215	
	Potentiel d'extension	Potentiels d'optimisation/extension interne (m2)	5	Seulement TRM, avec surfaces disponibles à la rue Neuve (257 m2 + combles aménageables)	W&P	1=non, 5=oui	1	5	3	15	
		Potentiels d'extension en hauteur	5	Non	W&P	1=non, 5=oui	1	1	1	5	
		Potentiels d'extension annexe	5	Non	Plan de situation	1=non, 5=oui	1	1	1	5	
		SOUS-TOTAL	15							25	
	SOUS-TOTAL	19%	100							240	
Exploitation judiciaire	Phase transitoire	Durée de la phase transitoire	10	TRL: 2 ans au minimum pour aménagement des combles TRM: 1 an au minimum pour aménagement de la rue Neuve	W&P	1=élevée, 5=faible	3	5	4	40	
		Complications pour la phase transitoire	5	TRL: problème d'occupation de l'Hôtel de Ville pendant les travaux TRM: peu contraignant pour les locaux aujourd'hui occupés	W&P	1=élevées, 5=faibles	1	4	2.5	12.5	
		SOUS-TOTAL	15							52.5	
	Exploitation définitive	Accès, flux, livraisons (personnes)	15	TRL: pas d'accès direct depuis l'extérieur (Hôtel de Ville) TRM: accès direct avec occupation du rez-de-chaussée libéré	W&P	1=mauvais, 5=excellent	2	4	3	45	
		Fonctionnement administratif, gestion des processus	20	TRL: compliqué, sur deux sites, avec archives mal réparties entre eux	W&P	1=mauvais, 5=excellent	2	4	3	60	
		Sécurité générale (accès, technique, utilisateur unique)	15	TRL: pas d'utilisation unique à l'Hôtel de Ville, technique vétuste TRM: Possibilité d'actualisation de la technique, utilisateur unique	W&P	1=faible, 5=excellente	1	4	2.5	37.5	
		Sécurité archives (protections vol, feu et destruction)	10	La sécurité des archives doit être nettement améliorée (protection feu, dégâts d'eau, vol)	W&P	1=faible, 5=excellente	3	3	3	30	
		Accessibilité avocats	5	2/3 des avocats sur le Littoral, 1/3 dans les Montagnes et les vaux	Registre avocats	1=faible, 5=excellente	3	4	3.5	17.5	
		Accessibilité de la police	5	Proximité de BAP, respectivement SISPOL	Diverses	1=faible, 5=excellente	5	5	5	25	
		Proximité prison préventive	5	Prison préventive à La Chaux-de-Fonds	Diverses	1=faible, 5=excellente	2	5	3.5	17.5	
		Accessibilité population	10	53% des habitants sur le Littoral, 31% dans les Montagnes, 16% dans les Vaux	OFS	1=faible, 5=excellente	5	5	5	50	
		SOUS-TOTAL	85							282.5	
	SOUS-TOTAL	22%	100							335	
Impact du projet	Acceptation et impulsions	Acceptation politique (politique régionale)	30	Pas de conflit avec les principes de complémentarité et du RUN	W&P	1=faible, 5=excellente	3	3	3	90	
		Acceptation des acteurs judiciaires (motivation)	30	TRL: status quo (sauf Môtiers), mais compliqué (phase transitoire) TRM: status quo (sauf Cernier et Le Locle)	W&P	1=faible, 5=excellente	3	4	3.5	105	
		Acceptation de la population et du public	30	Bonne acceptation, répartition sur deux régions, mais pas optimale	W&P	1=faible, 5=excellente	4	4	4	120	
		Impulsion pour le développement des sites	10	Peu d'impact sur les sites	W&P	1=faible, 5=excellente	2	2	2	20	
	SOUS-TOTAL	15%	100							335	
Economie et risques	Faisabilité	Conditions de propriété (location, propre, ville, CP, tiers)	15	TRL: location à des tiers, hypothèse de baux à longue durée TRM: location à la CP de l'Etat, baux longue durée	Diverses	1=défavorables, 5=favorables	2	4	3	45	
		Avancement et complexité du projet	15	TRL: aménagement des combles de l'Hôtel de Ville très compliqué TRM: aménagement de la rue Neuve important mais peu compliqué	Diverses	1=défavorable, 5=favorable	1	3	2	30	
		Positionnement dans le cycle de vie de l'immeuble	10	Aménagements nécessaires de toute façon, sauf Leopold-Robert	W&P	1=défavorable, 5=favorable	4	3	3.5	35	
		Durabilité de la construction (utilisation à long terme)	10	Locations, baux à long terme (condition de base)	W&P	1=faible, 5=excellente	2	3	2.5	25	
		Impact sur les sites fermés (possibilité de reaffectation)	5	Les tribunaux du Locle, de Môtiers et de Cernier doivent de toute façon être fermés; les autres sites sont tous maintenus	W&P	1=négatif, 5=faible/positif	5	5	5	25	
		SOUS-TOTAL	55							160	
	Risques	Risques de blocages de travaux (voisins, utilisateurs etc.)	15	TRL: risques de blocages à l'Hôtel de Ville (bâtiment protégé) TRM: risques de blocages à rue Neuve (locataires actuels)	W&P	1=élevés, 5=faibles	1	2	1.5	22.5	
		Risques techniques (sol, structures etc.)	15	TRL: risques concernant la structure ancienne de l'Hôtel de Ville TRM: peu de risques techniques	Diverses	1=élevés, 5=faibles	2	3	2.5	37.5	
		Risques du marché (évolution des loyers, perte de valeur etc.)	15	TRL: risques limités (marché peu fluctuant) TRM: risques très limités	W&P	1=élevés, 5=faibles	3	4	3.5	52.5	
		SOUS-TOTAL	45							112.5	
	SOUS-TOTAL	19%	100							272.5	
Finances	Valeurs (CHF)	Dépenses nettes sur un cycle de vie (30 ans), en CHF	60	50.1 mio. CHF pour MP et TR (1.67 mio. CHF p. a.)	W&P	1=élevées, 5=faibles	1	1	1	60	Evaluation globale pour le scénario
		Investissements de départ, en CHF	40	7.5 mio. CHF (nouvelle construction SISPOL, transformation Hôtel de Ville et rue Neuve et aménagements)	W&P	1=élevées, 5=faibles	5	5	5	200	Evaluation globale pour le scénario
	SOUS-TOTAL	25%	100							260	
TOTAL		100%								286	

Critères pour l'évaluation des sites NOJ: MP

Scénario 6: Leopold Robert, rue Neuve, SISPOL et Caves du Palais

Catégorie	Critère principal	Sous-critères	Pondération	Valeur	Source	Base pour note	Note MPL	Note MPM	Note	Note pondérée	Commentaire
Surfaces (Critère de qualification)	Potentiel de surfaces	Quantité de surfaces principales (besoins-effectifs en m2)		MPL: hypothèse surface correspondant aux besoins MPM: surface sur mesure	W&P	Qualification ou non	ok	ok	ok		
		Quantité de surfaces d'archives (besoins-effectifs en m2)		MPL: hypothèse surface correspondant aux besoins MPM: surface sur mesure	W&P	Qualification ou non	ok	ok	ok		
Exploitation immobilière	Adéquation des surfaces	Qualité des surfaces (matérialisation, standing, représentativité)	20	MPL: hypthèse surface de qualité satisfaisante MPM: surface sur mesure de bonne qualité	W&P	1=faible, 5=excellente	5	5	5	100	
		Technique (informatique, chauffage, ventilation etc.)	10	MPL: hypthèse technique de qualité satisfaisante MPM: technique sur mesure de bonne qualité	W&P	1=faible, 5=excellente	5	5	5	50	
		Flexibilité des surfaces	20	MPL: hypthèse surface moyennement flexible MPM: surface flexible sur mesure	W&P	1=faible, 5=excellente	4	5	4.5	90	
		Circulations (y. c. mobilité réduite)	25	MPL: hypthèse surface accessible à la mobilité réduite MPM: surface sur mesure accessible à la mobilité réduite	W&P	1=faibles, 5=excellentes	5	5	5	125	
		Disponibilité de places de parc	10	MPL: hypothèse nombre de PP satisfaisant (20 PP pour 29 PT) MPM: nombre de PP adapté aux besoins (30 PP pour 46 PT)	Diverses	1=faible, 5=excellente	1	5	3	30	
		SOUS-TOTAL	85							395	
	Potentiel d'extension	Potentiels d'optimisation/extension interne (m2)	5	Non, pas de réserves supplémentaires à celles intégrées au calcul des besoins	W&P	1=non, 5=oui	1	1	1	5	
		Potentiels d'extension en hauteur	5	Non	W&P	1=non, 5=oui	1	1	1	5	
		Potentiels d'extension annexe	5	Non	Plan de situation	1=non, 5=oui	1	1	1	5	
		SOUS-TOTAL	15							15	
	SOUS-TOTAL	19%	100							410	
Exploitation judiciaire	Phase transitoire	Durée de la phase transitoire	10	MPL: potentiellement inexistante, déménagement 2011 MPM: hypothèse de planification et construction en 3 ans	W&P	1=élevée, 5=faible	2	2	2	20	
		Complications pour la phase transitoire	10	MPL: pas de complications MPM: doubles déménagements en partie nécessaires	W&P	1=élevées, 5=faibles	2	2	2	20	
		SOUS-TOTAL	20							40	
	Exploitation définitive	Accès, flux, livraisons (personnes)	10	MPL: hypothèse: satisfaisant, mais pas optimal MPM: sur mesure, proximité directe de SISPOL	W&P	1=mauvais, 5=excellent	4	5	4.5	45	
		Fonctionnement administratif, gestion des processus	15	MPL: hypothèse: satisfaisant, mais pas optimal MPM: sur mesure	W&P	1=mauvais, 5=excellent	4	4	4	60	
		Sécurité générale (accès, technique, utilisateur unique)	15	MPL: hypothèse: satisfaisant, mais pas optimal MPM: sur mesure, un seul utilisateur	W&P	1=faible, 5=excellente	5	5	5	75	
		Sécurité archives (protections vol, feu et destruction)	10	MPL: hypothèse: satisfaisant, mais pas optimal MPM: sur mesure, sécurité importante	W&P	1=faible, 5=excellente	5	5	5	50	
		Accessibilité avocats	5	2/3 des avocats sur le Littoral, 1/3 dans les Montagnes et les vaux	Registre avocats	1=faible, 5=excellente	5	4	4.5	22.5	
		Accessibilité de la police	10	Bonne accessibilité générale répartie sur deux régions	Diverses	1=faible, 5=excellente	5	5	5	50	
		Proximité prison préventive	15	Prison préventive à La Chaux-de-Fonds	Diverses	1=faible, 5=excellente	1	5	3	45	
		Accessibilité population	0	53% des habitants sur le Littoral, 31% dans les Montagnes, 16% dans les Vaux	OFS	1=faible, 5=excellente	5	5	5	0	
		SOUS-TOTAL	80							347.5	
	SOUS-TOTAL	22%	100							387.5	
Impact du projet	Acceptation et impulsion	Acceptation politique (politique régionale)	30	Pas de conflit avec les principes de complémentarité et du RUN	W&P	1=faible, 5=excellente	3	3	3	90	
		Acceptation des acteurs judiciaires (motivation)	30	MPL: déménagement simple sur le Littoral (sauf Môtiers) MPM: déménagement à proximité, mais plus compliqué (délai)	Contacts visites et courriers	1=faible, 5=excellente	4	3	3.5	105	
		Acceptation de la population et du public	30	Bonne acceptation, répartition sur deux régions, mais pas optimale	W&P	1=faible, 5=excellente	4	4	4	120	
		Impulsion pour le développement des sites	10	Peu d'impact sur les sites	W&P	1=faible, 5=excellente	4	2	3	30	
	SOUS-TOTAL	15%	100							345	
Economie et risques	Faisabilité	Conditions de propriété (location, propre, ville, CP, tiers)	15	MPL: pas de maîtrise foncière, bail à long terme incertain MPM: maîtrise foncière partielle (copropriété)	Diverses	1=défavorables, 5=favorables	4	4	4	60	
		Avancement et complexité du projet	15	MPL: aucune surface identifiée pour l'heure MPM: pas encore d'avant-projet	Diverses	1=défavorable, 5=favorable	1	2	1.5	22.5	
		Positionnement dans le cycle de vie de l'immeuble	10	MPL: hypothèse: nouveaux aménagements intérieurs MPM: nouveau bâtiment	W&P	1=défavorable, 5=favorable	5	5	5	50	
		Durabilité de la construction (utilisation à long terme)	10	MPL: hypothèse: bâtiment standard, bail à long terme MPM: sur mesure, neuf, technique moderne	W&P	1=faible, 5=excellente	5	5	5	50	
		Impact sur les sites fermés (possibilité de reaffectation)	5	Hypothèse: utilisation des locaux BAP et SISPOL par la police	W&P	1=négatif, 5=faible/positif	3	3	3	15	
		SOUS-TOTAL	55							197.5	
	Risques	Risques de blocages de travaux (voisins, utilisateurs etc.)	15	MPL: pas de risques MPM: risques existants mais faibles (environnement industriel)	W&P	1=élevés, 5=faibles	1	1	1	15	
		Risques techniques (sol, structures etc.)	15	MPL: pas de risques MPM: risques faibles, nature du sol connue (SISPOL)	Diverses	1=élevés, 5=faibles	2	3	2.5	37.5	
		Risques du marché (évolution des loyers, perte de valeur etc.)	15	MPL: risques modérés (marché avec peu de fluctuations de loyers) MPM: risques faibles	W&P	1=élevés, 5=faibles	3	4	3.5	52.5	
		SOUS-TOTAL	45							105	
	SOUS-TOTAL	19%	100							302.5	
Finances	Valeurs (CHF)	Dépenses nettes sur un cycle de vie (30 ans), en CHF	60	48.2 mio. CHF pour MP et TR (1.61 mio. CHF p. a.)	W&P	1=élevées, 5=faibles	2	2	2	120	Evaluation globale pour le scénario
		Investissements de départ, en CHF	40	21.5 mio. CHF (nouvelle construction SISPOL, transformation CdP, rue Neuve et aménagements)	W&P	1=élevées, 5=faibles	2	2	2	80	Evaluation globale pour le scénario
	SOUS-TOTAL	25%	100							200	
TOTAL		100%								322	

Critères pour l'évaluation des sites NOJ: TR

Scénario 6: Leopold Robert, rue Neuve, SISPOL et Caves du Palais

Catégorie	Critère principal	Sous-critères	Pondération	Valeur	Source	Base pour note	Note TRL	Note TRM	Note	Note pondérée	Commentaire
Surfaces (Critère de qualification)	Potentiel de surfaces	Quantité de surfaces principales (besoins-effectifs en m2)		Voir scénarios 3 et 5	W&P	Qualification ou non	ok	ok	ok		
		Quantité de surfaces d'archives (besoins-effectifs en m2)		Voir scénarios 3 et 5	W&P	Qualification ou non	ok	ok	ok		
Exploitation immobilière	Adéquation des surfaces	Qualité des surfaces (matérialisation, standing, représentativité)	20	Voir scénarios 3 et 5	W&P	1=faible, 5=excellente	5	4	4.5	90	
		Technique (informatique, chauffage, ventilation etc.)	10	Voir scénarios 3 et 5	W&P	1=faible, 5=excellente	5	3	4	40	
		Flexibilité des surfaces	20	Voir scénarios 3 et 5	W&P	1=faible, 5=excellente	4	2	3	60	
		Circulations (y. c. mobilité réduite)	25	Voir scénarios 3 et 5	W&P	1=faibles, 5=excellentes	5	2	3.5	87.5	
		Disponibilité de places de parc	10	Voir scénarios 3 et 5	Diverses	1=faible, 5=excellente	1	2	1.5	15	
		SOUS-TOTAL	85							292.5	
	Potentiel d'extension	Potentiels d'optimisation/extension interne (m2)	5	Voir scénarios 3 et 5	W&P	1=non, 5=oui	1	5	3	15	
		Potentiels d'extension en hauteur	5	Voir scénarios 3 et 5	W&P	1=non, 5=oui	1	1	1	5	
		Potentiels d'extension annexe	5	Voir scénarios 3 et 5	Plan de situation	1=non, 5=oui	1	1	1	5	
		SOUS-TOTAL	15							25	
	SOUS-TOTAL	19%	100							317.5	
Exploitation judiciaire	Phase transitoire	Durée de la phase transitoire	10	Voir scénarios 3 et 5	W&P	1=élevée, 5=faible	2	5	3.5	35	
		Complications pour la phase transitoire	5	Voir scénarios 3 et 5	W&P	1=élevées, 5=faibles	2	4	3	15	
		SOUS-TOTAL	15							50	
	Exploitation définitive	Accès, flux, livraisons (personnes)	15	Voir scénarios 3 et 5	W&P	1=mauvais, 5=excellent	4	4	4	60	
		Fonctionnement administratif, gestion des processus	20	Voir scénarios 3 et 5	W&P	1=mauvais, 5=excellent	4	4	4	80	
		Sécurité générale (accès, technique, utilisateur unique)	15	Voir scénarios 3 et 5	W&P	1=faible, 5=excellente	5	4	4.5	67.5	
		Sécurité archives (protections vol, feu et destruction)	10	Voir scénarios 3 et 5	W&P	1=faible, 5=excellente	5	3	4	40	
		Accessibilité avocats	5	Voir scénarios 3 et 5	Registre avocats	1=faible, 5=excellente	5	4	4.5	22.5	
		Accessibilité de la police	5	Voir scénarios 3 et 5	Diverses	1=faible, 5=excellente	5	5	5	25	
		Proximité prison préventive	5	Voir scénarios 3 et 5	Diverses	1=faible, 5=excellente	1	5	3	15	
		Accessibilité population	10	Voir scénarios 3 et 5	OFS	1=faible, 5=excellente	5	5	5	50	
		SOUS-TOTAL	85							360	
	SOUS-TOTAL	22%	100							410	
Impact du projet	Acceptation et impulsion	Acceptation politique (politique régionale)	30	Voir scénarios 3 et 5	W&P	1=faible, 5=excellente	3	3	3	90	
		Acceptation des acteurs judiciaires (motivation)	30	Voir scénarios 3 et 5	Contacts visites et courriers	1=faible, 5=excellente	4	4	4	120	
		Acceptation de la population et du public	30	Voir scénarios 3 et 5	W&P	1=faible, 5=excellente	4	4	4	120	
		Impulsion pour le développement des sites	10	Voir scénarios 3 et 5	W&P	1=faible, 5=excellente	4	2	3	30	
	SOUS-TOTAL	15%	100							360	
Economie et risques	Faisabilité	Conditions de propriété (location, propre, ville, CP, tiers)	15	Voir scénarios 3 et 5	Diverses	1=défavorables, 5=favorables	4	4	4	60	
		Avancement et complexité du projet	15	Voir scénarios 3 et 5	Diverses	1=défavorable, 5=favorable	1	3	2	30	
		Positionnement dans le cycle de vie de l'immeuble	10	Voir scénarios 3 et 5	W&P	1=défavorable, 5=favorable	5	3	4	40	
		Durabilité de la construction (utilisation à long terme)	10	Voir scénarios 3 et 5	W&P	1=faible, 5=excellente	5	3	4	40	
		Impact sur les sites fermés (possibilité de reaffectation)	5	Voir scénarios 3 et 5	W&P	1=négatif, 5=faible/positif	2	5	3.5	17.5	
		SOUS-TOTAL	55							187.5	
	Risques	Risques de blocages de travaux (voisins, utilisateurs etc.)	15	Voir scénarios 3 et 5	W&P	1=élevés, 5=faibles	1	2	1.5	22.5	
		Risques techniques (sol, structures etc.)	15	Voir scénarios 3 et 5	Diverses	1=élevés, 5=faibles	2	3	2.5	37.5	
		Risques du marché (évolution des loyers, perte de valeur etc.)	15	Voir scénarios 3 et 5	W&P	1=élevés, 5=faibles	3	4	3.5	52.5	
		SOUS-TOTAL	45							112.5	
	SOUS-TOTAL	19%	100							300	
Finances	Valeurs (CHF)	Dépenses nettes sur un cycle de vie (30 ans), en CHF	60	48.2 mio. CHF pour MP et TR (1.61 mio. CHF p. a.)	W&P	1=élevées, 5=faibles	2	2	2	120	Evaluation globale pour le scénario
		Investissements de départ, en CHF	40	21.5 mio. CHF (nouvelle construction SISPOL, transformation CdP, rue Neuve et aménagements)	W&P	1=élevées, 5=faibles	2	2	2	80	Evaluation globale pour le scénario
	SOUS-TOTAL	25%	100							200	
TOTAL		100%								312	

Calcul des dépenses nettes

Scénario 1Site unique «Le Corbusier à La Chaux-de-Fonds»

..

Données de base

Taux d'amortissements	en %
Terrain	0.00%
Structure	0.00%
Construction	3.33%
Aménagements	6.67%
Intérêts	en %
Terrain	3.25%
Construction	3.25%
Aménagements	3.25%
Investissement	en CHF
Terrain	1'200'375
Construction	16'982'750
Aménagements 2	3'459'650
Total	21'642'775

Immobilisations

Période	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	Valeur résiduelle
Investissement																																
1. Terrain	1'200'375	1'200'375	1'200'375	1'200'375	1'200'375	1'200'375	1'200'375	1'200'375	1'200'375	1'200'375	1'200'375	1'200'375	1'200'375	1'200'375	1'200'375	1'200'375	1'200'375	1'200'375	1'200'375	1'200'375	1'200'375	1'200'375	1'200'375	1'200'375	1'200'375	1'200'375	1'200'375	1'200'375	1'200'375	1'200'375	1'200'375	1'200'375
2.1 Structure	6'793'100	6'793'100	6'793'100	6'793'100	6'793'100	6'793'100	6'793'100	6'793'100	6'793'100	6'793'100	6'793'100	6'793'100	6'793'100	6'793'100	6'793'100	6'793'100	6'793'100	6'793'100	6'793'100	6'793'100	6'793'100	6'793'100	6'793'100	6'793'100	6'793'100	6'793'100	6'793'100	6'793'100	6'793'100	6'793'100	6'793'100	6'793'100
2.2 Enveloppe	3'396'550	3'283'332	3'170'113	3'056'895	2'943'677	2'830'458	2'717'240	2'604'022	2'490'803	2'377'585	2'264'367	2'151'148	2'037'930	1'924'712	1'811'493	1'698'275	1'585'057	1'471'838	1'358'620	1'245'402	1'132'183	1'018'965	905'747	792'528	679'310	566'092	452'873	339'655	226'437	113'218	0	0
2.3 Technique	4'245'688	4'104'165	3'962'642	3'821'119	3'679'596	3'538'073	3'396'550	3'255'027	3'113'504	2'971'981	2'830'458	2'688'935	2'547'413	2'405'890	2'264'367	2'122'844	1'981'321	1'839'798	1'698'275	1'556'752	1'415'229	1'273'706	1'132'183	990'660	849'138	707'615	566'092	424'569	283'046	141'523	0	0
2.4 Amén. 1	2'547'413	2'462'499	2'377'585	2'292'671	2'207'758	2'122'844	2'037'930	1'953'016	1'868'103	1'783'189	1'698'275	1'613'361	1'528'448	1'443'534	1'358'620	1'273'706	1'188'793	1'103'879	1'018'965	934'051	849'138	764'224	679'310	594'396	509'483	424'569	339'655	254'741	169'828	84'914	0	0
3. Amén. 2 - P0	3'459'650	3'229'007	2'998'363	2'767'720	2'537'077	2'306'433	2'075'790	1'845'147	1'614'503	1'383'860	1'153'217	922'573	691'930	461'287	230'643	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Amén. 2 - P15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	21'642'775																													7'993'475		7'993'475

DépensesDépenses cumulées

Période	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	Σ P1-P30	p.a.	en %	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30				
Frais courants																																		
Exploitation	99'156	99'156	99'156	99'156	99'156	99'156	99'156	99'156	99'156	99'156	99'156	99'156	99'156	99'156	99'156	99'156	99'156	99'156	99'156	99'156	99'156	99'156	99'156	99'156	99'156	99'156	99'156	99'156	99'156	99'156	2'974'688	99'156	7.9%	
Entretien	49'578	49'578	49'578	49'578	49'578	49'578	49'578	49'578	49'578	49'578	49'578	49'578	49'578	49'578	49'578	49'578	49'578	49'578	49'578	49'578	49'578	49'578	49'578	49'578	49'578	49'578	49'578	49'578	49'578	49'578	1'487'344	49'578	3.9%	
Coûts accessoires	59'494	59'494	59'494	59'494	59'494	59'494	59'494	59'494	59'494	59'494	59'494	59'494	59'494	59'494	59'494	59'494	59'494	59'494	59'494	59'494	59'494	59'494	59'494	59'494	59'494	59'494	59'494	59'494	59'494	59'494	1'784'813	59'494	4.7%	
Amortissements																																		
1. Terrain	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	
2.1 Structure	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	
2.2 Enveloppe	113'218	113'218	113'218	113'218	113'218	113'218	113'218	113'218	113'218	113'218	113'218	113'218	113'218	113'218	113'218	113'218	113'218	113'218	113'218	113'218	113'218	113'218	113'218	113'218	113'218	113'218	113'218	113'218	113'218	113'218	3'396'550	113'218	9.0%	
2.3 Technique	141'523	141'523	141'523	141'523	141'523	141'523	141'523	141'523	141'523	141'523	141'523	141'523	141'523	141'523	141'523	141'523	141'523	141'523	141'523	141'523	141'523	141'523	141'523	141'523	141'523	141'523	141'523	141'523	141'523	141'523	4'245'688	141'523	11.2%	
2.4 Amén. 1	84'914	84'914	84'914	84'914	84'914	84'914	84'914	84'914	84'914	84'914	84'914	84'914	84'914	84'914	84'914	84'914	84'914	84'914	84'914	84'914	84'914	84'914	84'914	84'914	84'914	84'914	84'914	84'914	84'914	84'914	2'547'413	84'914	6.7%	
3. Amén. 2 - 0	230'643	230'643	230'643	230'643	230'643	230'643	230'643	230'643	230'643	230'643	230'643	230'643	230'643	230'643	230'643	230'643	230'643	230'643	230'643	230'643	230'643	230'643	230'643	230'643	230'643	230'643	230'643	230'643	230'643	230'643	3'459'650	115'322	9.1%	
3. Amén. 2 - 15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	230'643	230'643	230'643	230'643	230'643	230'643	230'643	230'643	230'643	230'643	230'643	230'643	230'643	230'643	230'643	3'459'650	115'322	9.1%	
Intérêts sur immobilisations																																		
1. Terrain	39'012	39'012	39'012	39'012	39'012	39'012	39'012	39'012	39'012	39'012	39'012	39'012	39'012	39'012	39'012	39'012	39'012	39'012	39'012	39'012	39'012	39'012	39'012	39'012	39'012	39'012	39'012	39'012	39'012	39'012	1'170'366	39'012	3.1%	
2.1 Structure	220'776	220'776	220'776	220'776	220'776	220'776	220'776	220'776	220'776	220'776	220'776	220'776	220'776	220'776	220'776	220'776	220'776	220'776	220'776	220'776	220'776	220'776	220'776	220'776	220'776	220'776	220'776	220'776	220'776	220'776	6'623'273	220'776	17.5%	
2.2 Enveloppe	106'708	103'029	99'349	95'669	91'990	88'310	84'631	80'951	77'272	73'592	69'912	66'233	62'553	58'874	55'194	51'514	47'835	44'155	40'476	36'796	33'116	29'437	25'757	22'078	18'398	14'718	11'039	7'359	3'680	0	0	1'600'624	53'354	4.2%
2.3 Technique	133'385	128'786	124'186	119'587	114'987	110'388	105'788	101'189	96'589	91'990	87'390	82'791	78'191	73'592	68'992	64'393	59'793	55'194	50'594	45'995	41'395	36'796	32'196	27'597	22'997	18'398	13'798	9'199	4'599	0	0	2'000'780	66'693	5.3%
2.4 Amén. 1	80'031	77'272	74'512	71'752	68'992	66'233	63'473	60'713	57'954	55'194	52'434	49'675	46'915	44'155	41'395	38'636	35'876	33'116	30'357	27'597	24'837	22'078	19'318	16'558	13'798	11'039	8'279	5'519	2'760	0	0	1'200'468	40'016	3.2%
3. Amén. 2 - P0	104'943	97'447	89'951	82'455	74'959	67'463	59'967	52'471	44'975	37'480	29'984	22'488	14'992	7'496	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	787'070	26'236	2.1%
3. Amén. 2 - P15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	112'439	104'943	97'447	89'951	82'455	74'959	67'463	59'967	52'471	44'975	37'480	29'984	22'488	14'992	7'496	0	0	899'509	29'984	2.4%
Location																																		
Loyer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	
Autres																																		
Amortissement Léopold-Robert	250'000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	250'000	8'333	0.7%	
Investissements supplémentaires	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	
TOTAL DES FRAIS																																37'887'884	1'262'929	100%

Calcul des dépenses nettes

Scénario 2 Site unique «Location à Monruz 2 à Neuchâtel»

..

Données de base

Taux d'amortissements	en %
Terrain	0.00%
Structure	0.00%
Construction	3.33%
Aménagements	6.67%
Intérêts	en %
Terrain	3.25%
Construction	3.25%
Aménagements	3.25%
Investissement	en CHF
Terrain	0
Construction	0
Aménagements 2	3'702'944
Total	3'702'944

Immobilisations

Période	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	Valeur résiduelle
Investissement																																
1. Terrain	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.1 Structure	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.2 Enveloppe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3 Technique	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.4 Amén. 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Amén. 2 - P0	3'702'944	3'456'081	3'209'218	2'962'355	2'715'492	2'468'629	2'221'766	1'974'903	1'728'040	1'481'178	1'234'315	987'452	740'589	493'726	246'863	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Amén. 2 - P15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	3'702'944															3'702'944	3'456'081	3'209'218	2'962'355	2'715'492	2'468'629	2'221'766	1'974'903	1'728'040	1'481'178	1'234'315	987'452	740'589	493'726	246'863	0	
																																0

Dépenses

Dépenses																															Dépenses cumulées			
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	Σ P1-P30	p.a.	en %	
Période	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30				
Frais courants																																		
Exploitation	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	
Entretien	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	
Coûts accessoires	63'750	63'750	63'750	63'750	63'750	63'750	63'750	63'750	63'750	63'750	63'750	63'750	63'750	63'750	63'750	63'750	63'750	63'750	63'750	63'750	63'750	63'750	63'750	63'750	63'750	63'750	63'750	63'750	63'750	63'750	1'912'500	63'750	4.1%	
Amortissements																																		
1. Terrain	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	
2.1 Structure	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	
2.2 Enveloppe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	
2.3 Technique	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	
2.4 Amén. 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	
3. Amén. 2 - P0	246'863	246'863	246'863	246'863	246'863	246'863	246'863	246'863	246'863	246'863	246'863	246'863	246'863	246'863	246'863	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3'702'944	123'431	8.0%
3. Amén. 2 - P15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	246'863	246'863	246'863	246'863	246'863	246'863	246'863	246'863	246'863	246'863	246'863	246'863	246'863	246'863	246'863	3'702'944	123'431	8.0%	
Intérêts sur immobilisations																																		
1. Terrain	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	
2.1 Structure	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	
2.2 Enveloppe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	
2.3 Technique	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	
2.4 Amén. 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	
3. Amén. 2 - P0	112'323	104'300	96'277	88'253	80'230	72'207	64'184	56'161	48'138	40'115	32'092	24'069	16'046	8'023	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	842'420	28'081	1.8%	
3. Amén. 2 - P15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	120'346	112'323	104'300	96'277	88'253	80'230	72'207	64'184	56'161	48'138	40'115	32'092	24'069	16'046	8'023	0	962'765	32'092	2.1%	
Location																																		
Loyer	1'164'500	1'164'500	1'164'500	1'164'500	1'164'500	1'164'500	1'164'500	1'164'500	1'164'500	1'164'500	1'164'500	1'164'500	1'164'500	1'164'500	1'164'500	1'164'500	1'164'500	1'164'500	1'164'500	1'164'500	1'164'500	1'164'500	1'164'500	1'164'500	1'164'500	1'164'500	1'164'500	1'164'500	1'164'500	1'164'500	34'935'000	1'164'500	75.4%	
Autres																																		
Amortissement LR	250'000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	250'000	8'333	0.5%	
Investissements supplémentaires	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	
TOTAL DES FRAIS																																46'308'573	1'543'619	100%

Calcul des dépenses nettes

Scénario 3 Deux sites «Le Corbusier à La Chaux-de-Fonds + Caves du Palais à Neuchâtel»

..

Données de base

Taux d'amortissements	en %
Terrain	0.00%
Structure	0.00%
Construction	3.33%
Aménagements	6.67%
Intérêts	en %
Terrain	3.25%
Construction	3.25%
Aménagements	3.25%
Investissement	en CHF
Terrain	2'563'200
Construction	19'720'500
Aménagements 2	3'609'650
Total	25'893'350

Immobilisations

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	Valeur résiduelle
Investissement																																
1. Terrain	2'563'200	2'563'200	2'563'200	2'563'200	2'563'200	2'563'200	2'563'200	2'563'200	2'563'200	2'563'200	2'563'200	2'563'200	2'563'200	2'563'200	2'563'200	2'563'200	2'563'200	2'563'200	2'563'200	2'563'200	2'563'200	2'563'200	2'563'200	2'563'200	2'563'200	2'563'200	2'563'200	2'563'200	2'563'200	2'563'200	2'563'200	2'563'200
2.1 Structure	7'888'200	7'888'200	7'888'200	7'888'200	7'888'200	7'888'200	7'888'200	7'888'200	7'888'200	7'888'200	7'888'200	7'888'200	7'888'200	7'888'200	7'888'200	7'888'200	7'888'200	7'888'200	7'888'200	7'888'200	7'888'200	7'888'200	7'888'200	7'888'200	7'888'200	7'888'200	7'888'200	7'888'200	7'888'200	7'888'200	7'888'200	7'888'200
2.2 Enveloppe	3'944'100	3'812'630	3'681'160	3'549'690	3'418'220	3'286'750	3'155'280	3'023'810	2'892'340	2'760'870	2'629'400	2'497'930	2'366'460	2'234'990	2'103'520	1'972'050	1'840'580	1'709'110	1'577'640	1'446'170	1'314'700	1'183'230	1'051'760	920'290	788'820	657'350	525'880	394'410	262'940	131'470	0	0
2.3 Technique	4'930'125	4'765'788	4'601'450	4'437'113	4'272'775	4'108'438	3'944'100	3'779'763	3'615'425	3'451'088	3'286'750	3'122'413	2'958'075	2'793'738	2'629'400	2'465'063	2'300'725	2'136'388	1'972'050	1'807'713	1'643'375	1'479'038	1'314'700	1'150'363	986'025	821'688	657'350	493'013	328'675	164'338	0	0
2.4 Amén. 1	2'958'075	2'859'473	2'760'870	2'662'268	2'563'665	2'465'063	2'366'460	2'267'858	2'169'255	2'070'653	1'972'050	1'873'448	1'774'845	1'676'243	1'577'640	1'479'038	1'380'435	1'281'833	1'183'230	1'084'628	986'025	887'423	788'820	690'218	591'615	493'013	394'410	295'808	197'205	98'603	0	0
3. Amén. 2 - P0	3'609'650	3'369'007	3'128'363	2'887'720	2'647'077	2'406'433	2'165'790	1'925'147	1'684'503	1'443'860	1'203'217	962'573	721'930	481'287	240'643	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Amén. 2 - P15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3'609'650	3'369'007	3'128'363	2'887'720	2'647'077	2'406'433	2'165'790	1'925'147	1'684'503	1'443'860	1'203'217	962'573	721'930	481'287	240'643	0	0
Total	25'893'350																														10'451'400	10'451'400

Dépenses Dépenses cumulées

Période	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	Σ P1-P30	p.a.	en %
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30			
Frais courants																																	
Exploitation	111'453	111'453	111'453	111'453	111'453	111'453	111'453	111'453	111'453	111'453	111'453	111'453	111'453	111'453	111'453	111'453	111'453	111'453	111'453	111'453	111'453	111'453	111'453	111'453	111'453	111'453	111'453	111'453	111'453	111'453	3'343'594	111'453	7.5%
Entretien	55'727	55'727	55'727	55'727	55'727	55'727	55'727	55'727	55'727	55'727	55'727	55'727	55'727	55'727	55'727	55'727	55'727	55'727	55'727	55'727	55'727	55'727	55'727	55'727	55'727	55'727	55'727	55'727	55'727	55'727	1'671'797	55'727	3.7%
Coûts accessoires	94'222	94'222	94'222	94'222	94'222	94'222	94'222	94'222	94'222	94'222	94'222	94'222	94'222	94'222	94'222	94'222	94'222	94'222	94'222	94'222	94'222	94'222	94'222	94'222	94'222	94'222	94'222	94'222	94'222	94'222	2'826'656	94'222	6.3%
Amortissements																																	
1. Terrain	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
2.1 Structure	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
2.2 Enveloppe	131'470	131'470	131'470	131'470	131'470	131'470	131'470	131'470	131'470	131'470	131'470	131'470	131'470	131'470	131'470	131'470	131'470	131'470	131'470	131'470	131'470	131'470	131'470	131'470	131'470	131'470	131'470	131'470	131'470	131'470	3'944'100	131'470	8.8%
2.3 Technique	164'338	164'338	164'338	164'338	164'338	164'338	164'338	164'338	164'338	164'338	164'338	164'338	164'338	164'338	164'338	164'338	164'338	164'338	164'338	164'338	164'338	164'338	164'338	164'338	164'338	164'338	164'338	164'338	164'338	164'338	4'930'125	164'338	11.0%
2.4 Amén. 1	98'603	98'603	98'603	98'603	98'603	98'603	98'603	98'603	98'603	98'603	98'603	98'603	98'603	98'603	98'603	98'603	98'603	98'603	98'603	98'603	98'603	98'603	98'603	98'603	98'603	98'603	98'603	98'603	98'603	98'603	2'958'075	98'603	6.6%
3. Amén. 2 - P0	240'643	240'643	240'643	240'643	240'643	240'643	240'643	240'643	240'643	240'643	240'643	240'643	240'643	240'643	240'643	240'643	240'643	240'643	240'643	240'643	240'643	240'643	240'643	240'643	240'643	240'643	240'643	240'643	240'643	240'643	3'609'650	120'322	8.1%
3. Amén. 2 - P15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	240'643	240'643	240'643	240'643	240'643	240'643	240'643	240'643	240'643	240'643	240'643	240'643	240'643	240'643	240'643	3'609'650	120'322	8.1%
Financement																																	
1. Terrain	83'304	83'304	83'304	83'304	83'304	83'304	83'304	83'304	83'304	83'304	83'304	83'304	83'304	83'304	83'304	83'304	83'304	83'304	83'304	83'304	83'304	83'304	83'304	83'304	83'304	83'304	83'304	83'304	83'304	83'304	2'499'120	83'304	5.6%
2.1 Structure	256'367	256'367	256'367	256'367	256'367	256'367	256'367	256'367	256'367	256'367	256'367	256'367	256'367	256'367	256'367	256'367	256'367	256'367	256'367	256'367	256'367	256'367	256'367	256'367	256'367	256'367	256'367	256'367	256'367	256'367	7'690'995	256'367	17.2%
2.2 Enveloppe	123'910	119'638	115'365	111'092	106'819	102'547	98'274	94'001	89'728	85'456	81'183	76'910	72'637	68'364	64'092	59'819	55'546	51'273	47'001	42'728	38'455	34'182	29'909	25'637	21'364	17'091	12'818	8'546	4'273	0	1'858'657	61'955	4.2%
2.3 Technique	154'888	149'547	144'206	138'865	133'524	128'183	122'842	117'501	112'160	106'819	101'478	96'137	90'796	85'456	80'115	74'774	69'433	64'092	58'751	53'410	48'069	42'728	37'387	32'046	26'705	21'364	16'023	10'682	5'341	0	2'323'321	77'444	5.2%
2.4 Amén. 1	92'933	89'728	86'524	83'319	80'115	76'910	73'705	70'501	67'296	64'092	60'887	57'682	54'478	51'273	48'069	44'864	41'660	38'455	35'250	32'046	28'841	25'637	22'432	19'227	16'023	12'818	9'614	6'409	3'205	0	1'393'993	46'466	3.1%
3. Amén. 2 - P0	109'493	101'672	93'851	86'030	78'209	70'388	62'567	54'746	46'925	39'105	31'284	23'463	15'642	7'821	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	821'195	27'373	1.8%
3. Amén. 2 - P15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	117'314	109'493	101'672	93'851	86'030	78'209	70'388	62'567	54'746	46'925	39'105	31'284	23'463	15'642	7'821	0	938'509	31'284	2.1%
Location																																	
Loyer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Autres																																	
Amortissement LR	250'000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	250'000	8'333	0.6%
Investissements supplémentaires	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%

Wüest & Partner / 29.06.2010

Calcul des dépenses nettes

Scénario 5 Plusieurs sites «Léopold-Robert/Rue Neuve et SISPOL à La Chaux-de-Fonds + Hôtel de Ville/Boudry et autre en location à Neuchâtel»

..

Données de base

Taux d'amortissements	en %
Terrain	0.00%
Structure	0.00%
Construction	3.33%
Aménagements	6.67%
Intérêts	en %
Terrain	3.25%
Construction	3.25%
Aménagements	3.25%
Investissement	en CHF
Terrain	330'000
Construction	3'176'830
Aménagements 2	3'978'113
Total	7'484'943

Immobilisations

[illegible]

Dépenses

[illegible]

Calcul des dépenses nettes

Scénario 6 Plusieurs sites «Léopold-Robert/Rue Neuve et SISPOL à La Chaux-de-Fonds + Caves du Palais à Neuchâtel»

Données de base

Taux d'amortissements	en %
Terrain	0.00%
Structure	0.00%
Construction	3.33%
Aménagements	6.67%

Intérêts	en %
Terrain	3.25%
Construction	3.25%
Aménagements	3.25%

Investissement	en CHF
Terrain	2'343'200
Construction	15'371'830
Aménagements 2	3'789'852
Total	21'504'882

Immobilisations

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	Valeur résiduelle
investissement																																
1. Terrain	2'343'200	2'343'200	2'343'200	2'343'200	2'343'200	2'343'200	2'343'200	2'343'200	2'343'200	2'343'200	2'343'200	2'343'200	2'343'200	2'343'200	2'343'200	2'343'200	2'343'200	2'343'200	2'343'200	2'343'200	2'343'200	2'343'200	2'343'200	2'343'200	2'343'200	2'343'200	2'343'200	2'343'200	2'343'200	2'343'200	2'343'200	2'343'200
2.1 Structure	6'148'732	6'148'732	6'148'732	6'148'732	6'148'732	6'148'732	6'148'732	6'148'732	6'148'732	6'148'732	6'148'732	6'148'732	6'148'732	6'148'732	6'148'732	6'148'732	6'148'732	6'148'732	6'148'732	6'148'732	6'148'732	6'148'732	6'148'732	6'148'732	6'148'732	6'148'732	6'148'732	6'148'732	6'148'732	6'148'732	6'148'732	6'148'732
2.2 Enveloppe	3'074'366	2'971'887	2'869'408	2'766'929	2'664'451	2'561'972	2'459'493	2'357'014	2'254'535	2'152'056	2'049'577	1'947'098	1'844'620	1'742'141	1'639'662	1'537'183	1'434'704	1'332'225	1'229'746	1'127'268	1'024'789	922'310	819'831	717'352	614'873	512'394	409'915	307'437	204'958	102'479	0	0
2.3 Technique	3'842'968	3'714'889	3'586'760	3'458'662	3'330'563	3'202'465	3'074'366	2'946'267	2'818'169	2'690'070	2'561'972	2'433'873	2'305'775	2'177'676	2'049'577	1'921'479	1'793'380	1'665'282	1'537'183	1'409'084	1'280'986	1'152'887	1'024'789	896'690	768'592	640'493	512'394	384'296	256'197	128'099	0	0
2.4 Amén. 1.	2'305'775	2'228'915	2'152'056	2'075'197	1'998'338	1'921'479	1'844'620	1'767'760	1'690'901	1'614'042	1'537'183	1'460'324	1'383'465	1'306'606	1'229'746	1'152'887	1'076'028	999'169	922'310	845'451	768'592	691'732	614'873	538'014	461'155	384'296	307'437	230'577	153'718	76'859	0	0
2.5 Amén. 2 - P0	3'789'852	3'537'195	3'284'539	3'031'882	2'779'225	2'526'568	2'273'911	2'021'255	1'768'598	1'515'941	1'263'284	1'010'627	757'970	505'314	252'657	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.6 Amén. 2 - P15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3'789'852	3'537'195	3'284'539	3'031'882	2'779'225	2'526'568	2'273'911	2'021'255	1'768'598	1'515'941	1'263'284	1'010'627	757'970	505'314	252'657	0	0
Total	21'504'882																														8'491'932	8'491'932

Dépenses

Dépenses cumulées

[illegible]

TOTAL DES FRAIS	48'227'068	1'607'569	100%
-----------------	------------	-----------	------