



**Rapport du Conseil d'État au Grand Conseil
autorisant
l'acquisition de la part de copropriété PPE n°15177/B dans le
bâtiment sis rue de Tivoli 22 à Neuchâtel et portant octroi
d'un crédit d'engagement de 1'650'000 francs**

(Du 23 avril 2018)

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

RÉSUMÉ

L'État de Neuchâtel et la Caisse de pensions de la fonction publique du Canton de Neuchâtel (prévoyance.ne) sont conjointement propriétaires du bien-fonds no 14127 du cadastre de Neuchâtel sur lequel sont construits deux bâtiments, Tivoli 16 et 22. L'État de Neuchâtel possède la majorité de la propriété par étage (PPE) soit 825 millièmes. Le dernier et quatrième étage du bâtiment Tivoli 22, de 175 millièmes formant la seconde unité de la PPE (article no 15177/B), propriété de prévoyance.ne, est actuellement loué par l'État de Neuchâtel. L'ancien bâtiment modulaire Tivoli 16 sert actuellement de garde-meubles pour le service des bâtiments de l'État (SBAT), tandis que la totalité du bâtiment administratif Tivoli 22 est occupé par des services et des offices de l'État ; de la géomatique et du registre foncier, des transports, de la population, et du logement. Ces bâtiments sont situés dans un quartier stratégique de Neuchâtel, proche du centre-ville, desservi en transports publics, proche d'une gare et des autoroutes du canton.

Le dernier étage du bâtiment Tivoli 22 doit être acquis par l'État, en particulier dans le but de simplifier la gestion et la conduite des travaux d'entretien nécessaires et fait l'objet du présent rapport. Cette proposition s'inscrit dans le contexte du futur regroupement du logement de l'administration cantonale neuchâteloise (ACN). À l'heure actuelle, les entités de l'administration sont dispersées sur de nombreux sites et installées dans des bâtiments de différentes natures, parfois peu adaptés à la fonction publique. Près de 50% de la surface des locaux utilisés par l'administration cantonale est louée à des propriétaires tiers et le ratio de surface utilisée par collaborateur dans ces mêmes locaux loués est élevé.

Dans le but principal de diminuer l'utilisation de surfaces et, par extension, les charges de loyer, de réduire à terme les coûts d'aménagement, de déménagement et de mobilier, de développer des synergies entre les entités de l'ACN et, enfin, d'optimiser l'espace de travail des collaborateurs, l'objectif est de regrouper les services de l'administration cantonale neuchâteloise sur quelques sites fonctionnels, dont celui de Tivoli. Ce regroupement fait partie du programme d'assainissement financier.

1. INTRODUCTION

Plusieurs entités de l'administration cantonale sont logées dans le quartier de Serrières à Neuchâtel, au début de la rue Tivoli, en location pour le bâtiment Tivoli 26-28 et en propriété pour Tivoli 5, 16 et pour l'essentiel de Tivoli 22. Sur demande du Conseil d'État, le service des bâtiments (SBAT) a été mandaté depuis 2014 pour étudier un regroupement partiel de l'administration sur un nombre restreint de sites. Les sites de Tivoli à Neuchâtel et de La Fiaz à La Chaux-de-Fonds, qui font l'objet de projets immobiliers d'investisseurs privés, sont pressentis.

L'État de Neuchâtel occupe en totalité les bâtiments de Tivoli 16 et 22. Il est copropriétaire du bien-fonds no 14127 sur lequel ils sont construits. Une part majoritaire de 825/000 des bâtiments est propriété de l'État, le solde de 175/000 correspondant au quatrième étage du bâtiment de Tivoli 22 est loué à la Caisse de pensions de la fonction publique du Canton de Neuchâtel (prévoyance.ne).

L'État de Neuchâtel souhaite pérenniser sa présence dans le quartier et rénover l'enveloppe extérieure de l'immeuble Tivoli 22. Ces travaux sont estimés à plus de 4,6 millions de francs pour l'ensemble du bâtiment, y compris la part propriété de prévoyance.ne.

En parallèle, le terrain sur lequel est également construit l'ancien pavillon modulaire Tivoli 16, en mauvais état et qui abrite actuellement le garde-meubles de l'État, permet d'envisager à terme une extension importante du bâtiment Tivoli 22. La démolition de Tivoli 16 ainsi que l'utilisation de parking nord-est offriront en effet une surface suffisante pour la construction d'un bâtiment supplémentaire à l'est de Tivoli 22.

Dans une optique d'économie, d'autonomie et de simplification, il est proposé d'acquérir, en accord avec prévoyance.ne la part de copropriété afin que l'État de Neuchâtel puisse administrer seul le bâtiment de Tivoli 22. Ainsi il pourra gérer les travaux de rénovation et projeter l'extension de l'immeuble en extrémité Est tout en réalisant des économies par la suppression du bail avec le prévoyance.ne.

2. DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER

2.1. Unité PPE – 4^e étage Tivoli 22 – Neuchâtel

Bien-fonds du cadastre de Neuchâtel no 14127: parcelle de 3431 m², située en zone d'activité économique (ZAE) et qui regroupe les deux immeubles rue Tivoli 16 (pavillon préfabriqué provisoire) + rue Tivoli 22 (bâtiment administratif principal), deux parkings automobiles extérieurs au nord, un abri à voitures et un abri à deux roues.

Sur le même bien-fonds ; lot de PPE, 4^e étage Tivoli 22, actuellement propriété de prévoyance.ne, article no 15177/B représentant 175/1000 du bien-fonds no 14127. Selon le registre foncier, 451 m² de halls, bureaux, sanitaires. Annexe en sous-sol : selon registre foncier, 22 m², archives.

Parking nord: six places de parc (no 15 à 20) attachées à l'article PPE 15177/B par servitudes inscrites au registre foncier (RF) sur bien-fonds no 14127.

Droit de préemption réciproque aux deux unités d'étage inscrit dans le règlement d'administration du 30 septembre 2005, lui-même inscrit au RF.

Constitution et inscription de la PPE au RF : 5 octobre 2005.

Le bâtiment rue Tivoli 22 construit en 1954, était conçu initialement sur trois niveaux. Il a été rehaussé une première fois de deux niveaux en 1966, puis d'un dernier niveau en 1993. Le bâtiment actuel est donc composé de six étages dont un semi-enterré.

Seul le quatrième et dernier étage du bâtiment Tivoli 22 est propriété de prévoyance.ne et loué jusqu'ici par l'État. L'état des aménagements intérieurs est globalement bon et régulièrement entretenu (revêtements de sols, peintures, distribution électrique, luminaires, installations sanitaires, détection anti-feu, chemin de fuite, etc.).

L'organisation des surfaces, avec un seul plan et une distribution centrale est favorable à la modularité et à l'évolution de l'organisation et est de ce fait idéale pour accueillir de l'administration.

Sont logées dans le bâtiment Tivoli 22, plusieurs entités de l'administration cantonale :

- le service de la géomatique et du registre foncier ;
- l'office du logement ;
- le service des transports et l'office de la population.

Ces deux dernières entités occupent le quatrième étage.

L'enveloppe extérieure du bâtiment de Tivoli 22 nécessite d'être assainie à relativement brève échéance ; ce bâtiment fait partie de la vingtaine de bâtiments sélectionnés sur la base de bilans établis selon la méthode EPIQR+ dans le plan pluriannuel d'assainissement du patrimoine immobilier de l'État de Neuchâtel. L'acquisition de la part minoritaire propriété de prévoyance.ne facilitera grandement le déroulement du projet d'assainissement et, de façon générale, la gestion courante dès lors que l'État en deviendra l'unique propriétaire.

2.2. Travaux de rénovation projetés

En 2010, le bâtiment de Tivoli 22 a été analysé dans son entier par le procédé EPIQR+ selon la variante de « conservation de la valeur ».

Cette méthode propose un découpage technique du bâtiment en cinquante-deux éléments. Le diagnostic de l'état de dégradation est établi au travers de ces éléments sur la base de quatre codes de dégradation qui permettent de définir l'importance des travaux de remise en état ainsi que leurs coûts.

Le bâtiment de Tivoli 22 construit en 1954 (première étape de trois niveaux), est conçu d'éléments de façade préfabriqués non porteurs qu'il est nécessaire d'assainir. Une forte carbonatation du béton est apparue depuis plusieurs années sur les étages les plus anciens.

Les travaux à prévoir à court terme selon l'analyse EPIQR+ concernent principalement l'assainissement et l'isolation thermique de l'enveloppe du bâtiment (remplacement des fenêtres et des stores, assainissement et isolation thermique des éléments de façades). Ces travaux sont estimés à 4'637'000 francs. Sont compris de plus dans ce montant le diagnostic systématique relatif à la présence d'amiante, l'installation de capteurs solaires photovoltaïques et enfin l'analyse des structures porteuses.

Avant la réalisation des travaux, ces coûts devront faire l'objet d'une étude approfondie. Le SBAT a inséré la rénovation de l'immeuble Tivoli 22 dans un planning qui prévoit une réalisation possible à l'horizon 2025 dans le cadre d'un portefeuille de projets pour lequel

le Conseil d'État prévoit de solliciter un crédit d'investissement pluriannuel au Grand Conseil.

3. COÛT DE L'ACQUISITION ET FINANCEMENT

Le prix de vente convenu pour l'unité PPE du quatrième étage et ses annexes (local d'archives et places de parc) a été fixé à la valeur comptable au bilan de la caisse, soit 1'650'000 francs, valeur au 31 décembre 2015. Le prix unitaire au m² s'élève donc à **3'488 francs** (pour les surfaces du quatrième étage et du local d'archives). Les frais annexes d'acquisition (honoraires du notaire) ont déjà été payés par le compte de fonctionnement du SBAT durant les exercices financiers 2016 et 2017.

Ce bâtiment a fait l'objet d'une estimation à l'interne du service des bâtiments de l'État.

Détermination sommaire de la **valeur vénale** :

La valeur ECAP (valeur de reconstruction à neuf, valeur 2018) totale des trois bâtiments construits sur la parcelle n° 14127 est de 8'504'538 francs. Le taux de vétusté admis pour Tivoli 22 est de 20%. Dès lors, la valeur intrinsèque (valeur technique y compris vétusté) sommaire et indicative de trois bâtiments (sans le terrain) est de 6'803'630 francs.

Le prix moyen du terrain en zone d'activité économique en ville de Neuchâtel est estimé à 500 francs/m². Pour la parcelle n° 14127 de 3'431 m², le prix estimatif du terrain serait de 1'715'500 francs.

La **valeur intrinsèque** indicative totale des trois bâtiments et du terrain est de 8'519'130 francs. La quote-part de 175/000 propriété de prévoyance.ne est donc de **1'490'848 francs**.

La **valeur de rendement** quant à elle, est la suivante : capitalisés à 6%, les loyers actuellement payés à prévoyance.ne de 106'461 francs donnent une valeur de **1'774'350 francs** (capitalisés à 5 %, ils donneraient une valeur de 2'129'220.-).

La **valeur vénale** est obtenue par la moyenne des deux valeurs, intrinsèque et de rendement ; 1'632'599 francs arrondi à **1'635'000 francs**.

Le montant de 1'650'000 francs demandé par la venderesse est similaire à l'estimation détaillée ci-dessus. Idéalement située à Neuchâtel et prisée sur le marché locatif, elle correspond selon le SBAT au prix du marché pour une telle surface.

4. INCIDENCES SUR LES AMORTISSEMENTS, LES LOYERS ET LES FRAIS D'ENTRETIEN ULTÉRIEURS

Deux baux à loyer à loyer sont en vigueur pour le quatrième étage de Tivoli 22.

1) Bail du 19.01.2010 pour 202 m2 de **46'461 francs/an** ; partie Ouest occupée par le service de la justice (JUST).

2) Bail du 20.08.2012 pour 249 m2 de **60'000 francs/an**; partie Est occupée par le service des transports (SCTR).

Ces baux à loyer s'éteindront évidemment par l'acquisition de l'étage à prévoyance.ne.

Les frais d'exploitation (ou frais accessoires) sont actuellement supportés par l'État de Neuchâtel pour l'entier du bâtiment, y compris la partie louée. Il n'y a donc aucune incidence financière de ce point de vue en cas d'acquisition.

Les frais d'entretien seront à la charge du nouveau propriétaire. Ils sont estimés à 1,5% de la valeur ECAP (valeur de reconstruction à neuf du bâtiment), soit 22'000 francs/an (estimation basée sur l'idéal, étant ici rappelé que le budget d'entretien de l'ensemble du parc de l'Etat atteint difficilement 0,7% à l'heure actuelle).

Pour les travaux de rénovation prévus à relativement brève échéance, l'État assurera seul l'investissement mais évitera les légales augmentations de loyer.

**Incidences financières liées à l'acquisition de l'unité PPE 4e étage
Tivoli 22 - La Chaux-de-Fonds
Crédit d'engagement (investissement)**

Incidences financières liées à l'ouverture d'un nouveau crédit d'engagement (en francs)	2016/2017	2018	2019	2020	2021	2022
Compte des investissements :						
Dépense (acquisition du bâtiment)		1'650'000.00				
a) Dépenses nettes		1'650'000.00				
Compte de fonctionnement :						
Amortissements (40 années)		41'250.00	41'250.00	41'250.00	41'250.00	41'250.00
1) Frais de transfert de propriété	10'350.00					
2) Frais d'entretien		22'324.00	22'324.00	22'324.00	22'324.00	22'324.00
3) Economies de location		-106'461.00	-106'461.00	-106'461.00	-106'461.00	-106'461.00
b) Charges nettes	10'350.00	-42'887.00	-42'887.00	-42'887.00	-42'887.00	-42'887.00
Loyers de tiers perçus		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
b) Produits nets		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Compte de financement :						
c) Solde	10'350.00	1'565'863.00	-84'137.00	-84'137.00	-84'137.00	-84'137.00
1) Acte notarié - Frais de transfert de propriété						
2) 1,5% de la valeur ECAP (3 polices no 25878, 26814, 30120): fr. 8'504'538.- x 175/1000 = fr. 1'488'294.-						
3) Loyer net économisé par OPCO et SCTR si location à un bailleur tiers prévoyance.ne (2 baux existants)						
c) Correspond à a) + b) - amortissements						

En tenant compte du loyer économisé de 106'461 francs, divisé par le prix de vente de 1'650'000 francs, le rendement brut de l'unité PPE s'élève à 6.45%. Calculé sur l'économie nette de 84'137 francs, le rendement est de 5,1 %, largement supérieur aux charges d'intérêts générées par le financement de la transaction.

La transaction ne figure pas au budget des investissements et viendra dès lors en dépassement des investissements portés au budget 2018. Considérant les difficultés de planification et les nécessités de discrétion des opérations immobilières qui nécessitent des négociations préalables, le Conseil d'État a admis depuis quelques années le principe d'une prise en considération en supplément des enveloppes budgétées, du

moins pour les opérations de faible ampleur et tant que le niveau des investissements reste inférieur à l'idéal. Au demeurant, l'exercice 2017 au cours duquel aurait dû être portée cette dépense s'est clos avec un niveau d'investissements à nouveau très faible. Quant à l'exercice 2018, le déficit projeté conduit à ce que le degré d'autofinancement des investissements est déjà en dérogation aux règles usuelles de la LFinEC, de sorte qu'aucune nouvelle dérogation ne découle du présent rapport. Cela étant, la demande de crédit représente aussi une demande de crédit supplémentaire au sens de la gestion financière.

5. CONSÉQUENCES SUR LE PERSONNEL

Aucune conséquence sur le personnel ne sera engendrée par cette acquisition.

6. COMMENTAIRES

La signature de l'acquisition a été réalisée le 21 décembre 2016, sous forme d'un acte d'achat conditionné à la ratification du Grand Conseil, avec une entrée en jouissance fixée initialement au plus tard le 31 décembre 2017. Le décret du Grand Conseil n'ayant pu être sollicité au cours de l'année 2017, un acte complémentaire a été signé le 13 décembre 2017 pour repousser la date d'exécution de la vente au 31 décembre 2018 au plus tard.

7. VOTE DU GRAND CONSEIL

Le vote du Grand Conseil en matière immobilière est nécessaire seulement pour les acquisitions destinées au patrimoine administratif qui dépassent les compétences ordinaires du Conseil d'État.

En application de l'article 57, alinéa 3, de la Constitution neuchâteloise et de l'article 36, lettre a, de la loi sur les finances de l'État et des communes (LFinEC), du 24 juin 2014, le présent décret entraînant une dépense unique de moins de 7 millions de francs, il doit être voté à la majorité simple des membres du Grand Conseil.

8. CONCLUSION

L'acquisition de cette unité PPE dans le bâtiment rue Tivoli 22 est stratégiquement et pratiquement nécessaire pour l'État de Neuchâtel déjà copropriétaire majoritaire.

L'assainissement de l'enveloppe du bâtiment prévu à moyen terme ainsi que la gestion courante du bâtiment seront facilités si l'État en est le seul propriétaire. En outre, le développement du logement de l'administration cantonale sur le site de Tivoli aura besoin à terme du terrain situé à l'Est de Tivoli 22 et faisant partie du même bien-fonds no 14127.

Cette acquisition est en outre cohérente avec le projet de regroupement d'une partie de l'administration cantonal sur le site de Tivoli. Elle s'inscrit en cohérence avec les efforts du Conseil d'État pour rationaliser l'organisation et le logement des entités publiques, lesquels donneront lieu à plusieurs rapports à l'attention de votre autorité au cours des prochains mois.

Neuchâtel, le 23 avril 2018

Au nom du Conseil d'État :

Le président,
L. FAVRE

La chancelière,
S. DESPLAND

Décret

autorisant l'acquisition de la part de copropriété PPE n°15177/B dans le bâtiment sis rue de Tivoli 22 à Neuchâtel et portant octroi d'un crédit d'engagement de 1'650'000 francs

Le Grand Conseil de la République et Canton de Neuchâtel,

vu la loi sur les finances de l'État et des communes (LFinEC), du 24 juin 2014 ;

vu l'acte notarié du 21 décembre 2016 relatif à une vente immobilière avec effet différé et son complément du 13 décembre 2017 ;

sur la proposition du Conseil d'État, du 23 avril 2018,

décète :

Article premier Le Grand Conseil autorise l'acquisition par la République et Canton de Neuchâtel de la part de copropriété PPE no 15177/B dans le bâtiment sis rue de Tivoli 22 à Neuchâtel, prévue dans l'acte notarié du 21 décembre 2016 et son complément du 13 décembre 2017.

Art. 2 Un crédit d'engagement de 1'650'000 francs est accordé au Conseil d'État pour l'acquisition de la part de copropriété PPE no 15177/B dans le bâtiment sis rue de Tivoli 22 à Neuchâtel.

Art. 3 Le Conseil d'État est autorisé à se procurer, éventuellement par voie de l'emprunt, les moyens nécessaires à l'exécution du présent décret.

Art. 4 Un crédit supplémentaire de 1'650'000 francs est accordé au service des bâtiments. Ces dépenses seront portées en dépassement du compte 2018 des investissements du Département des finances et de la santé sous l'intitulé « Tivoli 22, 4^e étage unité PPE ».

Art. 5 Le Conseil d'État est autorisé à signer, avec faculté de substitution, au nom et pour le compte de la République et Canton de Neuchâtel, tout document nécessaire à parfaire la transaction immobilière visée à l'article premier ci-dessus.

Art. 6 ¹Le présent décret est soumis au référendum facultatif.

²Le Conseil d'État en fixe la date d'entrée en vigueur.

³Il pourvoit, s'il y a lieu, à sa promulgation et à son exécution.

Neuchâtel, le

Au nom du Grand Conseil :

Le président,

La secrétaire générale,

ANNEXES

Annexe 1

Photo façades Sud + Est – unité PPE 4^e étage

Annexe 2

Plan du 4^e étage – rue Tivoli 22

Annexe 3

Extrait plan cadastral

Annexe 4

Fiche technique et fiche urgence bâtiment Tivoli 22

Voir brochure séparée