

Rapport du Conseil d'État au Grand Conseil

(Du 23 avril 2018)

PROPOSITIONS DE LA COMMISSION PARLEMENTAIRE**Projet de décret autorisant l'acquisition de la part de la 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**

La commission parlementaire de gestion (COGES),

composée de M^{mes} et MM. Jean-Jacques Aubert, président, Étienne Robert-Grandpierre, vice-président, Laurent Kaufmann, Sarah Blum, Claude Guinand, Bernard Schumacher, Isabelle Weber, Marc-André Nardin, Daniel Geiser, Éric Flury, Sylvie Fassbind-Ducommun, Baptiste Hunkeler, Alexandre Houlmann, Annie Clerc-Birambeau et Loïc Frey (*excusé*),

fait les propositions suivantes au Grand Conseil :

Commentaires de la commission

La COGES a traité ce rapport comme étant de sa compétence sur la base de l'article 169 de la loi d'organisation du Grand Conseil (OGC).

La commission s'est réunie le 26 juin 2018 pour débattre de cet objet et examiner le rapport 18.015 « Acquisition immobilière ».

Elle a entendu M. Laurent Kurth, conseiller d'État, chef du Département des finances et de la santé (DFS), l'architecte cantonal et le chef du domaine immobilier du service des bâtiments (SBAT).

A. Le chef du DFS a exposé que le présent rapport s'inscrit dans la stratégie à long terme du Conseil d'État concernant la politique immobilière relative à l'administration cantonale, politique qui s'articule autour des deux axes suivants :

- regrouper sur deux sites l'essentiel de l'administration cantonale, à la rue de Tivoli à Neuchâtel, et à la rue de La Fiaz à La Chaux-de-Fonds, ceci afin de disposer de locaux mieux adaptés aux besoins de l'administration et pour réduire les surfaces inutiles et, par conséquent, les coûts de location ;
- saisir l'opportunité, à chaque fois qu'elle se présente, d'acquérir les surfaces en question, l'État ayant intérêt à être propriétaire plutôt que locataire.

Le chef du DFS rappelle à ce sujet, que l'État est propriétaire à l'heure actuelle de 50% des surfaces utilisées par son administration alors que, dans les autres cantons romands, la proportion varie de 80% à 90%.

Concernant le site de Tivoli, des contacts ont été pris avec le propriétaire des parcelles situées au nord et à l'ouest de Tivoli 22 selon l'annexe 3 du rapport 18.015 « Extrait du plan cadastral ».

Concernant le site de La Fiaz, il est prévu d'y construire un bâtiment de grande dimension dans lequel l'État occupera une surface de 6'000 à 7'000 m². Ce projet sera accompagné de la réouverture de la gare de La Fiaz.

Les projets d'extension et de construction des bâtiments à Tivoli et de la nouvelle construction à La Fiaz feront l'objet d'un rapport commun, relatif au regroupement de l'immobilier administratif cantonal.

B. Concernant plus particulièrement le rapport 18.015, le SBAT a répondu à une série de questions dont les réponses sont résumées ci-dessous :

1. Il a été remarqué que la fiche technique et la fiche d'urgence bâtiment Tivoli 22 annexe 4 au rapport 18.015, datent de 2015 et de 2016. Le SBAT a répondu que les informations et les conclusions contenues dans ces fiches restent d'actualité. Ces fiches incluent, par ailleurs, l'appréciation des risques de carbonatation des fers à béton.
2. Il a été observé que la vente intervient entre Prévoyance.ne, établissement de droit public d'une part, et l'État de Neuchâtel, collectivité publique d'autre part : n'aurait-il pas mieux valu avoir l'avis d'un tiers quant à la valeur de la part de copropriété par étages achetée ?

Le SBAT a répondu que le rapport en page 4 chiffre 3, donne tous les renseignements nécessaires à ce sujet ; le rendement brut de l'unité de PPE s'élève finalement à 6,45% selon la page 5 chiffre 4 du rapport. Compte tenu des taux d'intérêts à l'heure actuelle du marché des capitaux, ce taux peut être considéré comme correct.

3. Il a été objecté que le rapport n'incluait pas, dans les crédits sollicités, les montants nécessaires pour les travaux de rénovation, soit 4'637'000 francs. Le chef du DFS a répondu que ce montant ferait partie d'un crédit global de rénovation de toute une série d'immeubles, incluant Tivoli 22. Un rapport à ce sujet sera présenté ultérieurement au Grand Conseil.
4. Il a été objecté que les intérêts de la dette qui devra être contractée pour financer l'acquisition n'ont pas été pris en considération dans la comparaison figurant à la page 5, chiffre 4, du rapport. De même, des critiques ont été formulées sur la durée de l'amortissement prévue, qui est de 40 ans.
5. Le chef du DFS a répondu que la question de l'amortissement du patrimoine administratif est laissée à la libre appréciation des cantons. Le Conseil d'État a décidé d'amortir le patrimoine administratif, ce qui diminue année après année la charge des intérêts passifs.

D'autre part, la comptabilisation des intérêts de la somme de 1'650'000 francs au taux moyen des emprunts de l'État de 2,25% ne rend pas l'opération moins favorable puisque le montant de 1'650'000 francs pris à 2.25% représente 37'125 francs, somme inférieure aux 42'887 francs notés en page 5, chiffre 4, du rapport.

6. Il a été observé que l'acte de notaire date de 2016, et qu'il a été prolongé en décembre 2017 avec échéance à fin 2018 : l'État devra-t-il s'acquitter d'une indemnité à titre de clause pénale si le Grand Conseil refuse l'acquisition ? Le chef du DFS a répondu qu'en cas de vote négatif du Grand Conseil, seuls les frais de notaire seraient perdus.
7. Il a été observé que la formulation de l'arrêté telle que proposée aux chiffres 2 et 4 par le Conseil d'État n'est pas des plus heureuses. On pourrait avoir l'impression que les deux sommes de 1'650'000 francs se cumulent et que le crédit sollicité est réellement de 3'300'000 francs. Le chef du DFS a répondu que la somme de 1'650'000 francs citée à l'article 2 correspond à l'autorisation de dépenser (sans précision de l'exercice concerné par la dépense) et celle de 1'650'000 francs, mentionnée à l'article 4, concerne l'intégration de cette dépense dans le budget 2018 des investissements. La question de la formulation de ce type d'arrêté sera reprise avec le service financier pour la rendre plus explicite dans les prochains décrets.

C. Un commissaire s'est inquiété du sort de l'immeuble rue du Musée 1 à Neuchâtel. Le chef du DFS a répondu que les locaux ne sont plus loués par l'État à Prévoyance.ne. La caisse de pensions étudie la destination du bâtiment qui n'engendre, ainsi, plus aucun coût pour l'État.

Entrée en matière (art. 171 OGC)

À l'unanimité des membres présents, la commission propose au Grand Conseil d'entrer en matière sur ce projet de décret.

Vote final

À l'unanimité des membres présents, la commission propose au Grand Conseil d'accepter ce projet de décret tel qu'il est présenté par le Conseil d'État.

Préavis sur le traitement du projet (art. 272ss OGC)

À l'unanimité des membres présents, la commission propose au bureau du Grand Conseil que le projet soit traité par le Grand Conseil en débat restreint.

Le présent rapport a été adopté par voie électronique.

Neuchâtel, le 20 août 2018

Au nom de la commission de gestion :

Le président,
J.-J. AUBERT

Le rapporteur,
M.-A. NARDIN