

COMPLÉMENT

**de la commission de gestion à ses propositions du 18 avril 2019,
relatives au**

Rapport du Conseil d'État au Grand Conseil

à l'appui

**d'un projet de décret portant octroi d'un crédit d'investissement de
31 millions de francs pour le financement des travaux d'aménagement
et du mobilier, dans le cadre du projet de regroupement et d'optimisation
du logement de l'administration cantonale**

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

Historique

Le projet de décret portant octroi d'un crédit d'investissement de 31 millions de francs pour le financement des travaux d'aménagement et du mobilier, dans le cadre du projet de regroupement et d'optimisation du logement de l'administration cantonale a été soumis au Grand Conseil lors de la session des 7 et 8 mai 2019.

Le 7 mai 2019, le Grand Conseil a décidé, par 52 voix contre 4 et 53 abstentions, de renvoyer le rapport 19.003 à la commission de gestion afin qu'elle puisse examiner un certain nombre de questions soulevées en session, puis donner son préavis au Grand Conseil avant une nouvelle inscription du rapport à l'ordre du jour.

Composition de la commission

La commission de gestion a réexaminé le dossier dans la composition suivante :

M^{mes} et MM. Jean-Jacques Aubert, président, Étienne Robert-Grandpierre, vice-président, Brigitte Neuhaus (*excusée*), Sarah Blum (*excusée*), Claude Guinand, Bernard Schumacher, Isabelle Weber, Marc-André Nardin, Daniel Geiser, Éric Flury (*remplacé par Marie-France Matter*), Sylvie Fassbind-Ducommun, Baptiste Hunkeler, Antoine de Montmollin, Annie Clerc-Birambeau et Mikaël Dubois.

Travaux de la commission

La commission de gestion a siégé le 28 mai 2019, en présence de MM. Laurent Kurth, conseiller d'État, chef du DFS, ainsi que du secrétaire général du DFS et du chef du service cantonal des bâtiments.

La commission a envoyé préalablement huit questions au Conseil d'État, qui y a répondu par écrit en date du 24 mai 2019. Le Conseil d'État a en outre fourni à la commission de gestion deux notes détaillées :

- Une note du service des bâtiments (SBAT), datée du 21 mai 2019, faisant état des acquisitions immobilières récentes et prévues à moyen terme, des économies de loyer potentielles, et des travaux à réaliser. Cette note démontre que l'amortissement économique est atteignable dans une fourchette de six à onze ans.

- Une note du service juridique de l'État de Neuchâtel (SJEN), datée du 13 mai 2019, proposant deux variantes de décret en vue d'assurer l'accès à la propriété et de sécuriser les investissements relatifs aux aménagements en cas de résiliation anticipée. Elle répond ainsi au triple souci exprimé en plénum quant à la durée d'amortissement, estimée alors à 40 ans, à l'absence de garantie en vue d'une éventuelle acquisition des immeubles, au risque financier encouru par l'État.

Questions de la COGES et réponses du Conseil d'État :

1. Au 1^{er} juin 2018 ont paru les statistiques des surfaces disponibles dans le canton de Neuchâtel (www.ne.ch ; cf. statistiques). **Cette statistique a-t-elle pu être actualisée jusqu'à ce jour pour cette année ?**

Ces statistiques sont établies chaque année. Un état de situation est fait au 1^{er} juin de chaque année, les résultats sont publiés en septembre. Les chiffres 2017 sont donc les plus récents à ce jour.

2. Le prix moyen de location des locaux administratifs était, sans charges comprises, pour le district de Neuchâtel de 197 francs/m²/par an, et pour La Chaux-de-Fonds de 82 francs par m² et par an. **À quel prix les nouveaux locaux seront-ils loués, sans charges ?**

*Le prix moyen pour les locations situées la rue de la Serre 37-43, à La Chaux-de-Fonds, est de **150 francs/m²/an** sans charges.*

*Le prix moyen pour les locaux situés à Tivoli-Nord, à Neuchâtel, est de **175 francs/m²/par an** sans charges.*

Dans les deux cas ces prix sont fixés pour des locaux neufs, très bien situés, accessibles par les transports publics, à l'état brut, à aménager par le preneur. Dans ces deux cas, les prix sont attractifs par rapport au marché de l'immobilier à La Chaux-de-fonds et en ville de Neuchâtel.

Pour comparaison, à La Chaux-de-Fonds, les loyers en vigueur pour les locaux loués par l'État de Neuchâtel à Espacité dans la tour et le bâtiment n° 4 et 5 sont compris dans une fourchette selon les baux entre 220 et 227 francs/m²/an pour des locaux bruts.

Pour comparaison, en ville de Neuchâtel, les loyers payés pour les locaux loués par l'État à Tivoli 22 avant son acquisition étaient compris dans une fourchette selon les baux entre en 230 et 240 francs/m²/an pour des locaux bruts.

3. Selon les renseignements pris auprès de la Chambre immobilière neuchâteloise (CIN), le prix de vente du mètre carré oscille pour des surfaces brutes entre 2'500 et 3'000 francs/m². **Quel est le prix envisagé pour les locaux aussi bien de Tivoli que de la rue de la Serre à La Chaux-de-Fonds, si ce n'est de la rue de la Fiaz ?**

Les prix d'acquisition n'ont pas été négociés à ce jour, mais les échanges avec les promoteurs de la rue de la Serre et de Tivoli-Nord, pour l'acquisition de locaux à l'état brut, font état de prix se situant entre 2'500 et 3'000 francs/m². Les conditions d'acquisition ultérieure seront négociées simultanément aux dernières négociations pour les baux à loyer.

4. Toujours selon la CIN, le prix de vente du mètre carré oscille pour des surfaces entièrement aménagées entre 3'300 et 4'200 francs du mètre carré. **Les investissements représentés à concurrence de 45 francs par m² pour la finition des locaux correspondent-ils à la différence entre les chiffres 3 et 4 pour l'objet fini ?**

Capitalisé à un taux de rendement moyen de 6%, le loyer supplémentaire de 45 francs/m²/an représente un coût de 750 francs/m². Le prix se situe dans la fourchette de prix communiquée par la CIN. Un m² dans un vieux logement n'est pas équivalent

à un m² en surface récente. Le prix de la surface récente est plus onéreux mais reste plus avantageux en définitif que celui d'une surface mal rationalisée.

5. **Quelles sont les dispositions qui vont être prises par le canton pour s'assurer de la sécurité des investissements effectués dans les locaux loués, en particulier l'amortissement sur une durée de 40 ans pour les investissements immobiliers?**

La réponse à la question de l'amortissement économique est développée dans la note du service des bâtiments (SBAT) du 21 mai 2019.

D'autre part, le SBAT envisage de négocier avec le bailleur une clause contractuelle dans les futurs baux à loyer selon laquelle le bailleur paiera une indemnité financière pour la part non amortie des travaux en cas de résiliation anticipée des baux de longue durée. Par ailleurs, le risque de résiliation par le bailleur des baux à caractère commercial est très faible, vu notamment le marché immobilier actuel et la qualité du locataire.

6. **Le prix des surfaces administratives a baissé de 17,7% en 2018; comment l'État entend-il profiter de cette baisse ?**

Profitant de cette tendance à la baisse, le SBAT a déjà négocié un abaissement des prix annoncés au point 2, en particulier pour les locaux de la rue de la Serre 37-43 car le prix initial proposé par le bailleur était initialement de 210 francs/m²/an.

7. Des soucis ont été exprimés de voir des investissements consentis liés à des amortissements sur 40 ans, sans avoir la garantie que les locaux puissent être acquis à terme. D'autre part, il est acquis que la part de propriété de l'État doit augmenter. Il est demandé des garanties quant à l'acquisition de la propriété en fixant des conditions. Ceci peut se faire, par exemple sous forme d'un droit d'emption ou/et de préemption. (À vérifier au niveau juridique, que ce droit puisse s'exercer au-delà de la période de 10 ans.)

La réponse à cette question consiste dans la double proposition de décret soumise par le SJEN dans sa note du 13 mai 2019 et présentée ci-dessus.

8. **Comment le Conseil d'État envisage-t-il les difficultés que rencontrera prévoyance.ne.? La location des surfaces appartenant à prévoyance.ne représente le tiers des 4,8 millions de francs évoqués dans le rapport. Ces adresses s'ajoutent à des départs effectifs (sur les 30 derniers mois) concernant des bâtiments que prévoyance.ne louait à l'État. Le risque de vacance est non négligeable pour prévoyance.ne et s'ajouterait aux difficultés pesant sur un rendement déjà en baisse. Est-ce qu'une approche collaborative allant dans le sens des intérêts globaux du Canton a été privilégiée ?**

Selon le Conseil d'État, des discussions sont menées avec prévoyance.ne. Le SBAT collabore régulièrement avec prévoyance.ne et l'informe au préalable des éventuelles futures résiliations. Des divergences existent entre le SBAT et prévoyance.ne ; elles portent principalement sur les locaux situés à la rue de l'Écluse 65-67, et au Faubourg du Lac 23-25-27. Hormis ces deux sites, le Conseil d'État et le SBAT estime qu'il n'y aura pas de souci particulier pour prévoyance.ne de relouer ses locaux.

- Tombet 24 à Peseux : *selon le SBAT, les locaux administratifs et artisanaux sont re-louables sans difficulté compte tenu de leur emplacement et de leur bonne configuration.*
- Château 19 à Neuchâtel : *ces locaux sont situés sur la colline du château. Ils sont partiellement sous-loués à Médecins du Monde.*
- Écluse 65-67 à Neuchâtel : *selon le SBAT, les locaux administratifs et artisanaux sont re-louables sans difficulté compte tenu de leur emplacement et de leur bonne configuration.*

- Faubourg de l'Hôpital 34-36 à Neuchâtel : *il s'agit d'appartements transformés en bureaux. Selon le SBAT, ces logements pourraient/devraient être réaffectés en appartements de qualité au centre-ville historique.*
- Faubourg du Lac 23-25-27 à Neuchâtel : *le projet de Prévoyance.ne est de résilier le bail avec l'État pour démolir et reconstruire de nouveaux bâtiments.*
- Parc 53 à La Chaux-de-Fonds : *le bâtiment est cossu et de qualité. Il est situé au centre-ville et dispose d'un grand jardin, qui selon le SBAT pourrait/devrait être réaffecté en appartements de qualité.*
- Parc 117-119 à La Chaux-de-Fonds ; *le bâtiment administratif est de qualité et re-louable sans difficulté compte tenu de son emplacement et de sa bonne configuration. Ce bâtiment fait partie des bâtiments que l'État pourrait acquérir.*

Les appréciations du Conseil d'État et du SBAT ne sont pas entièrement partagées par prévoyance.ne.

La commission s'est déclarée satisfaite des réponses données aux questions 1-7 et ne s'est pas prononcée sur la réponse donnée à la question 8, les appréciations contradictoires du SBAT et de prévoyance.ne restant invérifiables.

La commission de gestion a discuté de la double proposition émanant du SJEN et a accepté, à l'unanimité des membres présents, l'adjonction, à l'article premier du projet de décret, des alinéas 2 et 3 suivants :

²*Le Conseil d'État négocie avec les partenaires toute clause utile pour :*

a) *acquérir la propriété des locaux dont l'aménagement est financé par le présent décret ;*

b) *garantir les investissements liés à l'aménagement des locaux financé par le présent décret.*

³*À cet effet, il négocie des baux d'une durée minimale de dix ans ainsi qu'une clause contractuelle qui garantisse, en cas de résiliation anticipée du contrat par le bailleur, une indemnisation des aménagements financés par le présent décret.*

Le Conseil d'État a retiré son projet initial en faveur du projet de décret de la commission, figurant en fin du présent rapport.

Vote final

Sans opposition, la commission propose au Grand Conseil d'adopter le projet de décret figurant à la fin du présent rapport.

Le complément au rapport de la commission a été adopté par voie électronique en date du 13 juin 2019 afin que cet objet soit inscrit à l'ordre du jour de la session de juin 2019.

Neuchâtel, le 13 juin 2019

Au nom de la commission de gestion :

Le président,
J.-J. AUBERT

Le rapporteur,
É. FLURY

Décret
portant octroi d'un crédit d'engagement de 31 millions de francs
pour le financement des travaux d'aménagement et du mobilier,
dans le cadre du projet de regroupement et d'optimisation
du logement de l'administration cantonale

Le Grand Conseil de la République et Canton de Neuchâtel,

vu l'article 57 de la Constitution de la République et Canton de Neuchâtel (Cst.NE), du 24 septembre 2000 ;

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

vu la loi d'organisation du Grand Conseil (OGC), du 30 octobre 2012 ;

sur la proposition du Conseil d'État, du 18 février 2019, et de la commission de gestion, du 13 juin 2019,

décrète :

Article premier ¹Un crédit d'engagement de 31 millions de francs est accordé au Conseil d'État pour financer les travaux d'aménagements et l'acquisition de mobilier, dans le cadre du projet de regroupement et d'optimisation du logement de l'administration cantonale.

²Le Conseil d'État négocie avec les partenaires toute clause utile pour :

- a) acquérir la propriété des locaux dont l'aménagement est financé par le présent décret ;
- b) garantir les investissements liés à l'aménagement des locaux financé par le présent décret.

³À cet effet, il négocie des baux d'une durée minimale de dix ans ainsi qu'une clause contractuelle qui garantisse, en cas de résiliation anticipée du contrat par le bailleur, une indemnisation des aménagements financés par le présent décret.

Art. 2 Les dépenses seront portées aux comptes des investissements et de résultat du Département des finances et de la santé, sous l'intitulé « Regroupement et optimisation du logement de l'administration »

Art. 3 Le crédit sera amorti conformément aux dispositions du règlement général d'exécution de la loi sur les finances de l'État et des communes du 20 août 2014.

Art. 4 Le Conseil d'État est autorisé à se procurer, éventuellement par la voie de l'emprunt, les moyens nécessaires à l'exécution du présent décret.

Art. 5 ¹Le présent décret est soumis au référendum facultatif.

²Le Conseil d'État 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,