

Rapport du Conseil d'État au Grand Conseil

(Du 31 octobre 2022)

PROPOSITIONS DE LA COMMISSION PARLEMENTAIRE**Projet de décret portant octroi d'un premier crédit-cadre quadriennal de 18'500'000 francs pour l'entretien constructif du patrimoine immobilier de l'État de Neuchâtel**

La commission parlementaire de gestion,

composée de M^{mes} et MM. Christian Mermet, président, Clarence Chollet, vice-présidente, Francis Krähenbühl (rapporteur général), Corine Bolay Mercier, Romain Dubois, Brigitte Neuhaus, Fanny Gretillat, Julien Gressot, Lionel Rieder, Stéphane Rosselet, Michel Zurbuchen, Daniel Berger et Caroline Plachta,

soutenue dans ses travaux par M^{me} Claudie Guespin, assistante parlementaire,

fait les propositions suivantes au Grand Conseil :

Historique

Le patrimoine immobilier de l'État compte quelque 280 bâtiments d'une valeur ECAP totale de 1,45 milliard de francs, pour des périodes de construction allant pour la plus grande part du XIX^e siècle à aujourd'hui. 31% de la valeur ECAP est représentée par des bâtiments antérieurs à 1900, dont notamment les châteaux pour une valeur de 121 millions de francs. L'affectation principale concerne le secteur de l'enseignement et de la formation, à hauteur de 50% du patrimoine immobilier ; les bâtiments sont majoritairement situés dans la région du Littoral (67%). Le parc immobilier cantonal comprend essentiellement du patrimoine administratif. Le patrimoine relevant du patrimoine financier représente quant à lui une dizaine de bâtiments (à rendement ou loué).

Comme tous les bâtiments privés ou publics, le patrimoine immobilier de l'État nécessite des travaux d'entretien réguliers. En 2019, une analyse a conduit à sélectionner une vingtaine d'entre eux nécessitant des travaux considérés comme de première priorité, la plupart en lien avec la formation. La méthode utilisée, EPIQR+, a permis d'identifier les bâtiments les plus urgents à assainir. Dans son rapport 19.019 portant sur un crédit d'engagement de 44 millions de francs, le Conseil d'État annonçait qu'il allait réaliser des travaux importants sur une période de huit ans, à raison de 5,5 millions de francs par an en moyenne, tout en précisant qu'il ne s'agissait que de la première étape d'un vaste programme d'assainissement. La COGES avait alors proposé au Grand Conseil d'accepter le projet de décret muni d'un amendement précisant la manière d'utiliser le crédit-cadre.

Une analyse systématique des bâtiments selon la méthode EPIQR+ de l'EPFL a permis d'identifier les travaux d'entretien dits « lourds » à entreprendre parallèlement aux projets d'assainissement présentés dans le rapport 19.019. À ce titre, le Conseil d'État a sollicité un nouveau crédit-cadre de 18'500'000 francs à répartir sur quatre ans. Ce crédit-cadre viendrait en complément des moyens financiers destinés à l'entretien courant déjà prévus dans le budget de fonctionnement du SBAT, de façon à approcher une enveloppe annuelle de 1% de la valeur ECAP pour l'ensemble des dépenses d'entretien. Comme c'est le cas pour le crédit de 2019, les travaux prévus seront, autant que possible, attribués à des entreprises locales, tout en respectant les réglementations propres aux marchés publics.

Commentaire de la commission

La COGES a consacré deux séances à l'étude de ce dossier en présence de M. Kurth, conseiller d'État, chef du DFS, durant lesquelles les discussions ont surtout porté sur les critères et méthodes

de priorisation des travaux. Le chef du SBAT, le chef du domaine entretien au SBAT ainsi que le chargé de missions au DFS ont présenté en détail la méthodologie appliquée pour évaluer l'âge apparent des bâtiments en fonction de leur état, et répondu aux nombreuses questions posées, à l'entière satisfaction des commissaires.

Outre le diagnostic du degré de dégradation résultant des données extraites de l'analyse EPIQR+ reposant sur 52 éléments, les critères entrant en considération pour fixer les priorités d'intervention sont les suivants : les questions de garantie, la sécurité, l'étanchéité (à l'air et à l'eau), l'inclusion des handicapé-e-s, la présence d'amiante ou de plomb et, naturellement, les considérations énergétiques et les économies possibles.

Il résulte de cette analyse que 35% des bâtiments présentent des dégradations importantes avec un degré d'intervention d'urgence élevé. Rappelons que la pratique nécessite d'investir entre 1 et 2% de la valeur d'un objet par année pour un entretien dit « normal », soit plus de 14 millions de francs pour le patrimoine immobilier de l'État. Or, les montants alloués dans le cadre des budgets annuels sont en moyenne de 6,75 millions de francs depuis 2018, soit 0,48% de sa valeur. L'apport complémentaire de ce crédit (entre 3,5 et 5,0 millions de francs par année) aux montants prévus dans les budgets de fonctionnement permettrait d'atteindre un ratio d'entretien de 0,7 à 0,8%, soit la limite inférieure du ratio communément admis pour éviter l'accumulation de retards d'entretien.

Il faut différencier :

- le budget de fonctionnement annuel de 6,75 millions de francs (moyenne 2018-2022) affecté à de l'entretien courant (rafraîchissement intérieur, réparations) ;
- le nouveau crédit-cadre de 18,5 millions de francs, qui viendrait compléter le budget annuel pour l'entretien plus lourd ou constructif planifié (l'assainissement et/ou le remplacement d'installations techniques telles que la chaudière, le monobloc, etc., l'assainissement d'une toiture, la mise en conformité de l'installation électrique ou du concept d'évacuation, la détection incendie, l'éclairage de secours). Il vise la conservation du bâtiment ;
- le crédit-cadre de 44 millions de francs octroyé en 2019, qui concerne l'assainissement global de bâtiments du patrimoine, et qui ne peut être assimilé à de l'entretien, simple ou lourd. Il a pour objectif la mise aux normes du bâtiment sur les plans de la sécurité, de la santé, de l'énergie, de l'accessibilité, du parasismique, et autres.

Les trois types de crédits se complètent, mais n'ont pas les mêmes objectifs, c'est pourquoi le crédit-cadre de 2019 ne peut pas être comptabilisé dans le ratio de dépenses d'entretien courant.

L'avantage d'une approche par crédit-cadre est de laisser suffisamment de souplesse pour travailler selon les priorités de l'état des bâtiments. Les urgences imprévues sont traitées prioritairement, même si elles ne figurent pas dans l'ordre de planification initial, au risque de repousser l'assainissement d'un autre bâtiment, sans recourir à un rapport individuel accompagné d'une demande de crédit spécifique.

Entrée en matière (art. 171 OGC)

À l'unanimité des membres présent-e-s, la commission propose au Grand Conseil d'entrer en matière sur ce projet de décret, tel que proposé par le Conseil d'État.

Vote final

À l'unanimité des membres présent-e-s, 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)

Sans opposition, la commission propose que le projet soit traité par le Grand Conseil en débat libre.

Sans opposition, la commission a adopté le présent rapport par voie électronique.

Neuchâtel, le 6 février 2023

Au nom de la commission de gestion

Le président,
C. MERMET

Le rapporteur,
F. KRÄHENBÜHL