

Rapport du Conseil d'État au Grand Conseil
autorisant

l'acquisition d'une part de copropriété du bâtiment administratif des Poudrières (BAP), bien-fonds 12926, sis rue des Poudrières 14 à Neuchâtel, et portant octroi d'un crédit d'engagement de 14'700'000 francs

et à l'appui

d'un projet de décret portant octroi d'un crédit d'engagement de 4'600'000 francs pour la transformation intérieure, l'accès et la sécurisation de l'accueil aux citoyens, et la création d'une centrale solaire photovoltaïque du bâtiment administratif des Poudrières (BAP)

(Du 13 décembre 2023)

Madame la présidente, Mesdames et Messieurs,

RÉSUMÉ

L'État de Neuchâtel et la Caisse de pensions de la fonction publique du canton de Neuchâtel (ci-après CPCN) sont conjointement propriétaires du bien-fonds no 12926 du cadastre de Neuchâtel, sur lequel est construit le bâtiment administratif des Poudrières (ci-après BAP).

La répartition de la copropriété ordinaire est de deux tiers pour la CPCN et d'un tiers pour l'État de Neuchâtel. L'État de Neuchâtel est locataire de la CPCN pour la totalité de sa part de copropriété.

Depuis le regroupement du Ministère public en un seul lieu à La Chaux-de-Fonds, l'entier du bâtiment est occupé par la police neuchâteloise (ci-après PONE), dont la centrale neuchâteloise d'urgence (ci-après CNU) qui assure, entre autres la gestion des tunnels autoroutiers. Il est situé dans un quartier stratégique de Neuchâtel, proche du centre-ville, au cœur d'un nœud autoroutier et desservi en transport publics.

S'agissant d'un bâtiment stratégique, la part majoritaire de la copropriété du BAP doit être acquise par l'État. Cela permettra aussi de simplifier la gestion quotidienne, la conduite des travaux d'entretien courants et de la rénovation future de cet important et complexe bâtiment. Cette proposition, déjà annoncée à plusieurs reprises dans les budgets annuels d'investissements présentés au Grand Conseil, s'inscrit aussi dans le contexte du regroupement du logement de l'administration cantonale (projet Vitamine) et de la volonté de faire évoluer à la hausse la part de propriété de l'État. Rappelons qu'à ce jour près de 50% de la surface des locaux utilisés par l'administration cantonale est louée à des propriétaires tiers.

Comme l'indique son nom, le bâtiment était initialement destiné à recevoir des bureaux administratifs de l'administration cantonale. Il a été décidé d'en faire un bâtiment pour la PONE dans un second temps, ce qui explique que la zone d'accueil n'ait pas pu être conçue pour correspondre aux besoins d'un poste de police principal avec un secteur carcéral. La PONE fonctionne donc depuis près de trente ans avec une espace d'accueil inadapté à ses besoins, détaillés au chapitre 3.

Actuellement, les personnes qui se rendent à la PONE se retrouvent dans un espace exigu où les distances ne garantissent ni la discrétion, ni la confidentialité nécessaire dont tout un chacun doit pouvoir bénéficier lors de sa venue dans un poste de police. La configuration actuelle de l'accueil ne répond pas aux prescriptions du code de procédure pénal suisse (CPP). Les prévenu-e-s et les lésé-e-s s'y croisent, ce qui génère des situations inconfortables et dangereuses.

Les travaux envisagés permettent de répondre aux prescriptions et normes en vigueur, d'offrir aux citoyen-ne-s un accueil sans obstacle, sécurisé et confidentiel, mais également d'améliorer de manière significative les conditions de travail de la PONE.

C'est dans cette perspective, après s'être entendu avec le second co-proprétaire, que le Conseil d'État sollicite de votre autorité un premier crédit de 14'7000'000 francs pour l'acquisition de la part de copropriété.

Un second crédit de 4'600'000 francs est sollicité pour la transformation intérieure du bâtiment, l'accès et la sécurisation de l'accueil aux citoyen-ne-s, et de la création d'une centrale solaire photovoltaïque.

Cet investissement se justifie donc à la fois aux plans stratégique, pratique et financier.

1. INTRODUCTION

Le BAP à Neuchâtel, construit en 1990, est occupé par la PONE et ce de façon totale depuis 2020, le Ministère public ayant été regroupé à La Chaux-de-Fonds.

En date du 9 novembre 2022, le Conseil d'État s'est prononcé favorablement sur le principe d'acquérir les deux tiers de part de copropriété de la CPCN.

La valeur de transfert convenue avec la CPCN est de 14'700'000 francs, montant équivalent à la valeur comptable dans le bilan de la caisse. Le présent rapport du Conseil d'État est soumis au Grand Conseil pour solliciter un crédit pour l'acquisition de la part de copropriété et un crédit nécessaire à la transformation et la sécurisation de l'accueil aux citoyen-ne-s, à l'augmentation des surfaces utiles par l'obturation de puits de lumière sur 4 niveaux, à la réalisation d'une rampe d'accès extérieure pour une accessibilité universelle, ainsi que la création d'une centrale solaire photovoltaïque sur l'intégralité de la toiture. Le montant global des travaux est estimé à 4'600'000 francs.

Ces crédits d'un montant total de 19'300'000 francs sont inscrits au budget des investissements du SBAT et répartis entre les exercices 2024 à 2027.

Dans le but de confirmer l'accord relatif au prochain transfert de propriété, les deux parties ont conclu devant notaire le 7 février 2023 un acte d'achat à terme et conditionné à l'adoption du décret soumis au Grand Conseil octroyant le crédit nécessaire.

1.1. Historique

Le BAP a été construit conjointement à l'autoroute N5 ouverte au trafic en 1992. Initialement, le bâtiment a été construit, d'une part pour installer le centre de commande et d'exploitation de la N5 et d'autre part pour regrouper les sections de la police neuchâteloise historiquement dispersées sur sept adresses différentes en ville de Neuchâtel.

Le centre de commande et d'exploitation de la N5, un tiers du coût total du bâtiment, a été financé à l'époque par l'entremise des routes nationales (aujourd'hui l'Office fédéral des routes – OFROU). Par la suite, ce tiers de la copropriété a été cédé à l'État de Neuchâtel. Les deux autres tiers ont été financés par la Caisse de pensions de l'État de Neuchâtel (aujourd'hui la Caisse de pensions de la fonction publique du canton de Neuchâtel – CPCN).

Pour information, les coûts totaux de l'investissement relatifs à la construction du bâtiment (sans ses équipements spécifiques nécessaires à l'exploitation du centre de commande et de la police) s'élevaient à 22'271'000 francs, selon le décompte final du 27 octobre 1993.

1.2. Intérêt stratégique du site

Outre les arguments développés au chapitre 3, la situation géographique du BAP, au centre d'un nœud autoroutier, avec un accès direct à l'intérieur du bâtiment depuis cette dernière, et proche du centre de la ville de Neuchâtel, est un atout d'importance évident. D'autre part, les nombreux aménagements intérieurs, spécifiques et nécessaires aux besoins constamment évolutifs de la police neuchâteloise, financés par l'État de Neuchâtel de 1990 à ce jour, ont permis de répondre à une grande partie des exigences de l'utilisateur unique du bâtiment. La centrale neuchâteloise d'urgence y a notamment été installée.

Le déménagement du Ministère public en 2020 à La Chaux-de-Fonds a en outre permis à la PONE de profiter d'un espace supplémentaire bienvenu pour répondre aux normes d'espaces vitaux de travail et aux besoins liés à la création de nouveaux commissariats en lien avec l'évolution de la cyber criminalité.

Le chapitre 3 consacré aux besoins de l'utilisateur relate également les autres qualités du bâtiment.

1.3. Structure de propriété et caractéristiques du bien-fonds no 12926 du cadastre de Neuchâtel

Le bâtiment est construit sur le bien-fonds no 12926 du cadastre de Neuchâtel, en copropriété ordinaire (2/3 CPCN – 1/3 État de Neuchâtel).

Il inclut un parking en surface et en sous-sol sur le bien-fonds voisin no 13879, propriété unique de l'État de Neuchâtel.

La surface et zone d'aménagement du terrain est de 2522 m² en zone mixte.

Le bien-fonds no 12926 n'est pas inscrit au cadastre neuchâtelois des sites pollués (CANEPO).

Le bâtiment jouit d'un accès routier direct par l'autoroute N5 au niveau 2, d'un accès par la rue des Tunnels au niveau 4, et d'un accès par la rue des Poudrières au niveau 7. L'accès par les transports publics est réalisé sur la rue des Poudrières.

Le bâtiment a été construit en 1990.

Sa valeur ECAP de reconstruction à neuf (sans terrain) est (pour l'entier du bâtiment) de 28'961'356 francs, respectivement de 19'307'377 francs pour les 66,666 % correspondant à la part de copropriété de la CPCN dont il est question ici.

Le volume total ECAP est de 33'554 m³.

La surface intérieure totale est de 9642 m² dont 3680 m² de surfaces utiles principales (bureaux, salles de séances, salles d'auditions, partie carcérale et cellules, guichets d'accueil, laboratoires, réfectoire, sanitaires, vestiaires, locaux informatiques avec serveurs, locaux de stockage, garages, locaux techniques, abri PC etc.).

Le bâtiment compte 9 niveaux dont 4 semi-enterrés.

L'occupant unique est la police neuchâteloise – environ 200 personnes au quotidien – ce qui implique une utilisation très intensive des locaux et des équipements.

2. STRATÉGIE IMMOBILIÈRE – ÉTAT PROPRIÉTAIRE – ACQUISITION DU BÂTIMENT

2.1. Analyse financière et coût d'acquisition

2.1.1 Analyse financière

L'État de Neuchâtel occupe donc l'entier du bâtiment pour les besoins de la police avec un statut de locataire pour la partie propriété de la CPCN. Deux baux à loyer sont en cours pour un montant total de loyer net (sans charge) annuel de 1'030'200 francs. Le prix d'acquisition demandé pour la même partie propriété de la CPCN est 14'700'000 francs. Le rendement brut obtenu en divisant le prix par le loyer net sans charges est de 7,10 %.

Le loyer actuellement payé à la CPCN s'éteignant lors de l'acquisition, il en résulterait une économie annuelle de 470'000 francs.

Les incidences financières liées au nouveau crédit d'engagement pour la part de copropriété à acquérir à hauteur des deux tiers du total et les travaux de l'accueil et de la cellule photovoltaïque sont mentionnées avec précision au point 6.1.

2.1.2. Coût d'acquisition

Le prix d'acquisition de la part des deux tiers de propriété de la CPCN est de 14'700'000 francs. Il correspond à la valeur comptable inscrite au bilan de la caisse de pension.

L'expertise demandée en 2020 par la CPCN au bureau VAGO experts immobiliers SA à Corsier (VD) fixe la valeur vénale pour les deux tiers de copropriété de la CPCN à 19'133'333 francs. L'expertise est toutefois essentiellement axée sur la valeur de rendement du bâtiment et ne tient compte que partiellement de la valeur technique/intrinsèque et de son usage actuel.

Précédemment l'expertise sollicitée en 2017 par le service des bâtiments de l'État de Neuchâtel au bureau Expertop SA à Saint-Aubin (NE) arrête quant à elle une valeur vénale pour les deux tiers de copropriété de la CPCN à 9'720'000 francs. L'expertise est plutôt orientée sur la valeur technique/intrinsèque du bâtiment et ne tient compte que partiellement de la valeur de rendement.

Le prix d'acquisition de 14'700'000 francs sollicité par la CPCN en 2023 se situe donc à mi-chemin entre les deux expertises sollicitées et a été admis par les deux parties après de longues négociations. Il faut préciser que le coût d'acquisition comprend le terrain et le bâtiment ainsi que ses équipements d'exploitation standards (installation de chauffage, ascenseurs, ventilation).

Les équipements d'exploitation spécifiques à la police (sécurité, climatisation, groupe électrogène, transmissions, installations techniques, etc.) et à la centrale neuchâteloise d'urgence (CNU), ainsi que le mobilier sont propriété de l'État de Neuchâtel.

2.2. Calendrier intentionnel d'acquisition

Dans le but de confirmer l'accord relatif au prochain transfert de propriété, les deux parties ont conclu devant notaire le 7 février 2023 un acte d'achat à terme et conditionné à l'adoption par le Grand Conseil du décret octroyant le crédit nécessaire.

À l'adoption du décret, l'entrée en jouissance par l'État de Neuchâtel pourra être immédiate ou à convenir avec la CPCN, au plus tard au 30 juin 2024. Les baux à loyer s'éteindront par confusion et un décompte acheteur-vendeur concernant les profits et les charges sera établi par les deux parties.

3. UTILISATEUR – PONE

3.1 Besoins de l'utilisateur

La PONE a connu une réduction progressive de l'espace alloué à chaque collaborateur depuis son installation en 1991 au BAP. Cela est principalement dû à l'évolution du métier de policier et à l'augmentation de l'effectif policier (police unique), entraînant une occupation disparate et parfois désorganisée des locaux.

Cependant, grâce au regroupement du Ministère Public à La Chaux-de-Fonds en 2020, l'espace libéré au BAP a permis à la PONE depuis ce moment d'entamer la structuration de ses étages de manière cohérente en regroupant les différentes unités, offices et secteurs.

Le BAP est clairement le centre névralgique de la PONE, abritant la direction, la centrale neuchâteloise d'urgence (CNU), le laboratoire forensique, deux commissariats, le quartier carcéral pour les gardes à vue, le poste principal de police de proximité du littoral, la police de la circulation et le centre d'intervention régional (CIR) de police secours. Ce regroupement sur un même site favorise la synergie entre les différents métiers de la police, ce qui permet une meilleure résolution des affaires et une gestion de la sécurité publique plus performante. De plus, la proximité des collaborateurs-trices réduit les frais d'infrastructure et de fonctionnement. La situation du bâtiment à proximité immédiate des principales voies de communication routières du canton favorise aussi une grande proximité avec l'ensemble des régions.

Pour continuer de répondre aux enjeux sécuritaires du canton, il est important que l'État détienne cette infrastructure afin d'assurer le contrôle des systèmes énergétiques et informatiques de la police neuchâteloise ainsi que le nœud cantonal numérique de l'État.

Cela permettra à la PONE de poursuivre ses développements futurs sur ce site. Si un besoin important d'espace supplémentaire devait se faire sentir à futur, le déplacement d'une unité comme la police de la circulation est envisageable sans remettre en question le rôle central du BAP comme bâtiment principal des forces de police du canton.

Actuellement ce bâtiment public n'offre pas une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite. La construction d'une rampe d'accès permettra une accessibilité universelle. Les travaux intègrent également l'aménagement de toilettes publiques sans obstacles qui font défaut dans le bâtiment.

3.2. Transformation et sécurisation de l'accueil des citoyen-ne-s – besoins utilisateurs-trices

Afin de pérenniser le BAP en tant que bâtiment principal de la PONE, il est nécessaire d'améliorer et de sécuriser la zone d'accueil de la population et la zone carcérale. Actuellement, la disposition de ces lieux conduit à ce que les prévenu-e-s, les victimes, les avocat-e-s, les policières et policiers ainsi que les visiteurs-euses se côtoient sans séparation, ce qui pose des problèmes entre autres, d'anonymat et de sécurité. De plus, l'accès au bâtiment est difficile pour les personnes à mobilité réduite et les familles avec des poussettes. Enfin, les cellules ne répondent plus totalement aux normes actuelles en matière de respect de la dignité des prévenu-e-s.

Il est donc indispensable de séparer les flux de personnes et d'éliminer les risques de rencontres entre personnes lésées, plaignantes et prévenues. Il est également nécessaire de sécuriser et de renforcer le guichet d'accueil, qui n'est pas en conformité avec les exigences sécuritaires d'un poste de police. De plus, il faut créer des espaces spécifiques pour la gestion des prévenu-e-s et des victimes, car les installations actuelles sont insuffisantes compte tenu de toutes les activités qui doivent être réalisées au BAP. Les salles d'audition doivent également être adaptées en termes de nombre et de taille pour répondre aux exigences du métier.

Ces changements permettront d'assurer la sécurité des personnes travaillant à la réception, de renforcer l'anonymat et la confidentialité des personnes se rendant dans les locaux de la PONE, et de créer une claire séparation entre la zone carcérale, la zone de travail et les visiteuses et visiteurs. De plus, ils amélioreront les conditions d'audition des victimes et des prévenu-e-s, offrant ainsi un accueil répondant aux besoins actuels d'une activité policière moderne.

De plus, les transformations structurelles permettront d'engendrer de nouveaux espaces de travail plus agiles en adéquation avec la philosophie du programme VITAMINE.

Enfin, ces travaux permettront d'adapter le quartier cellulaire en tenant compte des recommandations formulées par la Commission nationale de prévention de la torture (CNPT) dans son rapport de mai 2023 au Conseil d'État neuchâtelois, suite à sa visite en 2022.

4. ANALYSE DE L'ÉTAT D'ENTRETIEN ET DES INVESTISSEMENTS FUTURS

L'accueil des citoyen-ne-s ne répond plus aux normes du code de procédure pénale suisse. Ces normes imposent des transformations.

Afin de respecter le code de procédure pénale suisse (CPP), la sécurisation des guichets, et la mise aux normes de la zone d'accueil en faveur des personnes vivant avec un handicap sont nécessaires. En complément de cette remise aux normes, le projet prévoit une séparation des secteurs d'activités de la PONE. Les modifications apportées vont définir chaque zone: accueil aux citoyen-ne-s (réception), police de proximité (PX), partie carcérale du Service administratif et transports (SAT).

Ainsi, les flux entre chaque zone seront contrôlés et sécurisés. De plus, une rampe sera construite à côté de l'arrêt de bus pour garantir l'accessibilité universelle. Le projet prévoit également la création d'une toilette accessible aux personnes à mobilité réduite et équipée d'une table à langer. D'autre part, les toilettes des cellules seront remplacées et équipées de lavabos afin de respecter les normes actuelles de la commission nationale de prévention de la torture (CNPT).

4.1. Description des travaux envisagés (entretien constructif et transformation de l'accueil aux citoyen-ne-s)

Afin de permettre la réalisation de ce projet sur site occupé, la pose des containers de chantier provisoire est nécessaire. La réception et les salles d'auditions seront déplacées pour permettre les travaux de transformations au niveau 7 du bâtiment.

Travaux envisagés :

- Obturation des puits de lumière par des dalles en béton du niveau 5 au niveau 8, afin d'en augmenter les surfaces utiles nécessaires au bon fonctionnement de la partie carcérale du SAT ;
- Rénovation et transformation de l'accueil aux citoyen-ne-s, sécurisation des guichets, deux nouvelles réceptions adaptées aux personnes vivant avec un handicap, une salle d'attente avec ticketing et une borne e-police ;
- Création d'une toilette accessible aux personnes à mobilité réduite ;
- Mise en place de mesures d'accessibilité universelle répondant à la norme SIA 500 « construction sans obstacles » et la loi sur l'égalité pour les handicapés (LHand) ;
 - Création d'une rampe extérieure pour garantir l'accès au bâtiment sans restriction aux personnes se déplaçant en chaise roulante, avec un déambulateur ou une poussette ;
 - Aménagement d'une signalétique adaptée aux personnes malvoyantes ;
 - Installation d'une boucle magnétique à l'accueil pour permettre aux personnes malentendantes une réception directement dans l'appareil auditif (sans interférences).
- Agrandissement et réorganisation des surfaces du niveau 7, affectées à la zone carcérale du Service administratif et transports (SAT) ;
- Regroupement des salles d'auditions de la police de proximité (PX) ;
- Mise en conformité du concept d'évacuation incendie (compartimentages) et création d'une nouvelle sortie de secours en façade Sud ;

- Aménagement d’espaces de coworking aux niveaux 6 et 8 ;
- La politique de l’État en matière d’énergie solaire photovoltaïque vise à intensifier l’installation de PV sur les toits de ses bâtiments lorsque cela s’avère pertinent (rapport 22.039) et ainsi produire sa propre énergie afin d’en exploiter la plus grande part en autoconsommation. Disposant d’un potentiel solaire intéressant en toiture, le projet prévoit la création d’une centrale solaire photovoltaïque (éléments lestés sur le gravier). La centrale solaire offrira une surface de 250 m² pour une puissance de 53.72 kWc (autoconsommation), soit l’équivalent de la consommation moyenne d’environ 13 ménages (voir annexe 4) ;
- Mise en place d’une décoration artistique du bâtiment (concours d’idées) dans le cadre du Pourcent culturel.

4.2. Calendrier intentionnel

Le calendrier intentionnel figurant dans l’annexe 2 prévoit les travaux sur 2 ans :

- La phase de définition des besoins et l’élaboration des plans du projet ont déjà été réalisées en 2022 et 2023 ;
- La planification des travaux (appels d’offres et adjudications) et la procédure de mise à l’enquête publique pourront se dérouler durant l’année 2024 jusqu’au milieu de l’année 2025.

Le calendrier intentionnel prévoit le début de la phase d’exécution au milieu de l’année 2025 jusqu’au milieu de l’année 2027. À noter que le site restera occupé 7j./7j. et 24h/24h durant toute la durée des travaux.

4.3. Coût des travaux

(Sur la base du devis général du bureau d’architecture mandaté)

Fr.

CFC (Code des Frais de Construction)

1	Travaux préparatoires	
12	Aménagements provisoires (containers de chantier) :	290'000. –
2	Bâtiment	
21	Gros œuvre / maçonnerie, échafaudages :	322'000. –
22	Fenêtres, portes extérieures, étanchéités et isolations, peinture extérieure :	131'000. –
23	Installations électriques courant fort et courant faible :	578'000. –
	Installations électriques, panneaux solaire photovoltaïques, monitoring :	120'000. –
24	Installations de chauffage, ventilation et de conditionnement d’air :	214'500. –
25	Installations sanitaires, d’extinction d’incendie, cuisine :	80'000. –
27	Plâtrerie, serrurerie, menuiserie, vitrages intérieur spéciaux, signalétique :	447'500. –
28	Revêtement de sol, faux-plafonds, peinture intérieure, nettoyage du bâtiment :	372'000. –
4	Aménagements extérieurs	
41	Travaux de l’entreprise de maçonnerie et construction métallique :	444'000. –
5	Frais secondaires	
51	Autorisations, taxes, plaquette de présentation et documents :	41'500. –
54	Augmentation TVA 0.4% :	17'000. –
56	Expertises, pose de la première pierre, inauguration, panneau de chantier :	19'000. –
	Pourcent culturel (~ 1.5 % du CFC 2) :	35'000. –
	Surcoûts pour travail en étapes + horaires spéciaux :	25'000. –
58	Divers et imprévus (~ 9 %) :	399'000. –
59	Honoraires architectes & ingénieurs :	664'500. –
9	Aménagements, ameublement et déménagements	
90	Mesures d’accessibilité pour personnes malvoyantes et malentendantes	
	Mobiliers et déménagements :	400'000. –
Montant total (TTC)		<u>4'600'000. –</u>

Les éventuelles subventions à percevoir relatives à la rétribution unique (RU) ou rétribution du courant injecté (SRI) n'ont pas été prises en compte. En effet, celles-ci sont calculées à partir de la puissance installée. Néanmoins, des demandes de rétribution seront sollicitées auprès de l'organe compétent (Pronovo). Toutefois, selon le calculateur de ce dernier, la rétribution unique s'élèverait à environ 19'000 francs.

Un montant de 35'000 francs, intégré au total du crédit d'engagement sollicité, sera mis à disposition pour la décoration artistique du bâtiment conformément à la loi cantonale sur l'encouragement des activités culturelles.

4.4 Analyse des investissements futurs

Une analyse du bâtiment selon la méthode EPIQR+ (Energy Performance, Indoor environmental Quality and Retrofit) a été réalisée par un bureau spécialisé externe. Cette méthode a permis d'établir un diagnostic sommaire destiné à donner une première évaluation de l'état du bâtiment et de faire une estimation des coûts nécessaires à sa remise en état. Cette analyse constitue une « photographie » de son état de conservation à un moment précis de son cycle de vie.

Le rapport détaillé sur la base de cette analyse a permis de disposer d'un descriptif des travaux à effectuer à moyen/long terme, selon le Code des Frais de Construction (CFC) et de leur coût estimatif avec un degré de précision de plus ou moins 15%. Il ne s'agit là pas de travaux urgents, ceux-ci sont inclus dans la présente demande. Ces travaux s'intégreront dans les systématiques d'entretien du patrimoine progressivement mises en œuvre :

- Isolation complémentaire dans les murs par flocage des façades (remplissage du vide d'air, de la façade ventilée) ;
- Remplacement complet des fenêtres, portes extérieures et exutoire de fumée ;
- Remplacement de tous les stores pour la protection solaire avec une gestion automatique (par domotique) des stores et des exutoires ;
- Assainissement de la toiture (étanchéité et isolation) ;
- Assainissement de la ventilation du bâtiment ;
- Rénovation complète des sanitaires ;
- Mise aux normes des installations électriques selon l'ordonnance sur les installations à basse tension (OIBT) ;
- Remplacement des sources lumineuses des bureaux par des luminaires de technologie LED ;
- Rénovation des menuiseries intérieures vétustes et usées (portes intérieures, armoires etc...).

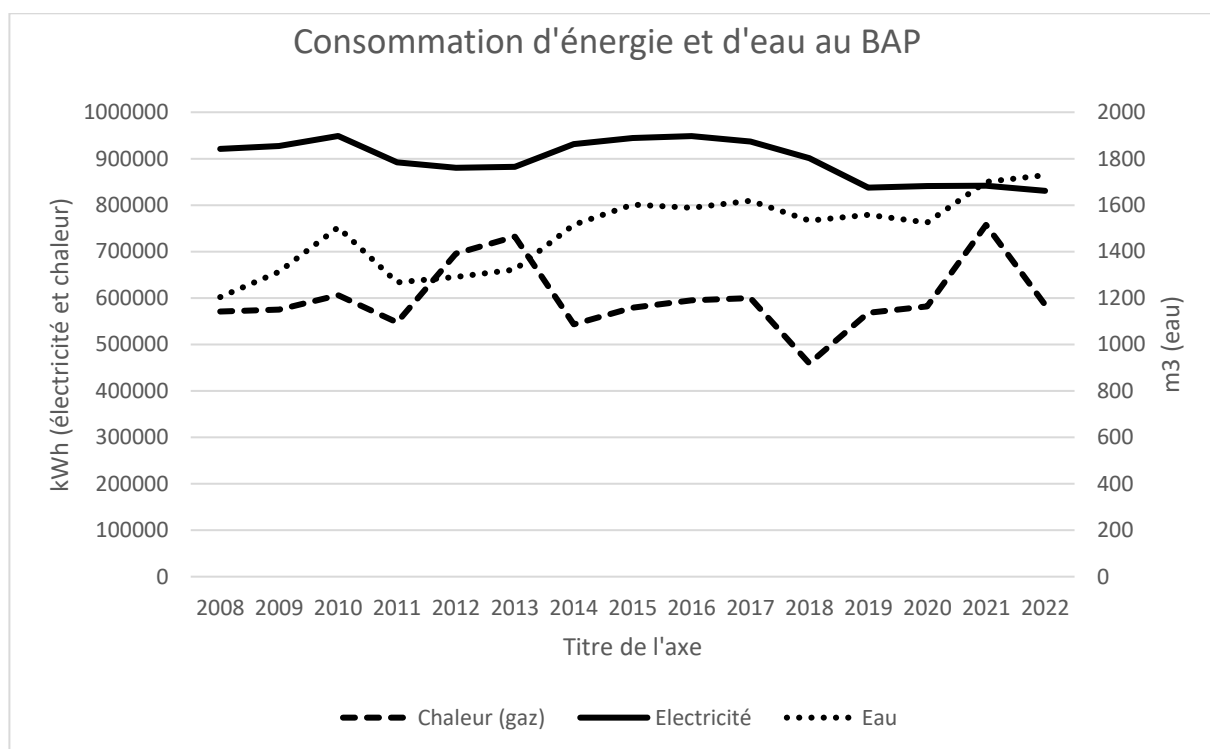
Des travaux d'entretien lourd ont néanmoins été entrepris ces dernières années, à savoir :

- Assainissement complet du chauffage ;
- Assainissement complet de la climatisation ;
- Assainissement complet des quatre ascenseurs.

Les travaux cités plus haut seront nécessaires à moyen-long terme afin de conserver la valeur du bâtiment, tout en ramenant les performances énergétiques aux exigences actuelles. Selon le scénario EPIQR+ « conservation de la valeur », un montant d'environ 12 millions de francs est à prévoir dans les 10 à 15 prochaines années.

5. ÉNERGIE

Le graphique ci-dessous présente l'évolution de la consommation d'électricité, de chaleur (produite au gaz naturel) et d'eau au BAP.



Les consommations sont importantes, mais compte tenu de l'utilisation H24 par la police neuchâteloise des locaux et des surfaces que ce bâtiment représente, en comparaison à d'autres bâtiments utilisés par l'administration cantonale, elles restent dans la moyenne.

5.1 Energo

Ce bâtiment est suivi depuis de nombreuses années par l'entremise du programme Energo, démarche visant à diminuer la consommation en travaillant essentiellement sur les réglages des installations et sur le comportement des utilisateurs-trices. Les actions entreprises dans ce contexte ont permis, depuis l'année 2006, de diminuer la consommation d'électricité de 26.8% et de celle de la chaleur de 6.2%. Cependant, une hausse de 64% de la consommation d'eau est enregistrée et dont les raisons peuvent s'expliquer par les changements d'affectation du bâtiment, comme par des modifications d'instructions de travail, par une utilisation plus fréquente d'installations telles que la station de lavage des véhicules de service ou encore le nombre des personnes occupant les locaux.

5.2 Gros consommateur d'énergie

Par ailleurs, relativement à la consommation d'électricité qui dépasse annuellement les 500'000 kWh, le BAP est considéré comme un gros consommateur d'énergie (art. 63 LCEn). En conséquence, en 2018, sous le contrôle de l'agence de l'énergie pour l'économie (AENEC), une convention d'objectifs universelle (COU) a été établie. Cette convention définit les mesures rentables à prendre afin de diminuer la consommation d'énergie électrique et thermique. Les mesures sont réparties sur une période de 10 ans mais peuvent être réalisées opportunément en fonction des travaux entrepris. À la fin de l'année 2022, la totalité des mesures a été réalisée, permettant ainsi de répondre à l'objectif fixé de diminuer la consommation énergétique globale de 13.2%.

En complément de la création d'une centrale solaire photovoltaïque sollicitée dans le présent rapport, les investissements futurs décrits au chapitre 4.4 permettront de réduire encore de manière significative la consommation énergétique globale du bâtiment.

6. CONSÉQUENCES FINANCIÈRES

Le tableau ci-après traite des incidences financières liées aux crédits sollicités de l'acquisition du bâtiment pour 2/3 de la copropriété et des travaux pour la transformation intérieure du bâtiment, l'accès et la sécurisation de l'accueil aux citoyen-ne-s, et de la création d'une centrale solaire photovoltaïque.

Incidences financières liées aux crédits d'engagement (CHF)	Total	2024	2025	2026	2027	2028
Compte des investissements						
Dépenses acquisition	14'700'000	14'700'000				
Dépenses travaux	4'600'000	300'000	1'000'000	1'600'000	1'700'000	-
Total dépenses nettes	19'300'000	15'000'000	1'000'000	1'600'000	1'700'000	-
Compte de résultats						
1) Amortissements acquisition	1'837'500	367'500	367'500	367'500	367'500	367'500
2) Amortissements travaux	302'500			72'500	115'000	115'000
3) Frais d'entretien	965'369	193'074	193'074	193'074	193'074	193'074
Total charges nettes	2'802'869	560'574	560'574	633'074	675'574	675'574
Incidences financières indirectes						
4) Loyers payés à CPCN	5'151'000	1'030'200	1'030'200	1'030'200	1'030'200	1'030'200
5) Économies annuelles	2'045'631	469'626	469'626	397'126	354'626	354'626

1) 2,5% sur 40 ans de la valeur d'acquisition des 2/3 du bâtiment (14'700'000 francs)

2) 2,5% sur 40 ans de la valeur des travaux (accueil et photovoltaïque)

3) 1% de la valeur ECAP des 2/3 du bâtiment (19'307'377 francs)

4) Loyers annuels actuels pour les 2/3 du bâtiment payés à la CPCN

5) Sans tenir compte des travaux impératifs, l'économie annuelle liée à l'acquisition est de 470'000 francs

À noter que la production solaire théorique est évaluée à 6.53% de la consommation du bâtiment (réf. 2022) soit équivalent à un montant d'environ 9'000 francs/an.

7. CONSÉQUENCES SUR LE PERSONNEL

Cette acquisition et le projet n'ont pas d'impact sur le personnel. Les ressources en place au service des bâtiments permettent d'absorber la gestion de l'entier du bâtiment. Le crédit de réalisation prévoit par ailleurs le financement de la direction des travaux (DT) par un bureau d'architecture de la place.

8. CONSÉQUENCES SUR LA RÉPARTITION DES TÂCHES ENTRE L'ÉTAT ET LES COMMUNES

Cette acquisition et le projet n'ont pas d'impact sur les communes.

9. CONFORMITÉ AU DROIT SUPÉRIEUR

Pas de commentaire particulier à ce sujet.

10. CONSÉQUENCES ÉCONOMIQUES, SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES, AINSI QUE POUR LES GÉNÉRATIONS FUTURES

En terme d'électricité, la production théorique de l'installation solaire photovoltaïque s'élèvera à environ 53'800 kWh/an. En tant que gros consommateur, la part produite et autoconsommée s'élève ainsi à 100 % de la consommation annuelle du bâtiment.

Les aspects sociétaux ont également été pris en compte puisque le confort des surfaces des niveaux 5 à 8 sera valorisé, en particulier le niveau 7 dont l'accueil sera transformé et sécurisé, devenant ainsi plus respectueux des droits et de la personnalité des personnes fréquentant les lieux. De manière générale, la meilleure prise en considération des victimes dès leur accueil dans les locaux de la police contribuera aussi, même si c'est de façon modeste, à leur faculté de résilience et donc à la réduction du risque que la situation de victime se traduise à terme par un handicap social ou psychologique.

Enfin la dimension économique se retrouve essentiellement dans la valorisation du bâtiment afin de contenir et de répondre aux programmes utiles et nécessaires au bon fonctionnement de la PONE.

Cette opération aura également des répercussions positives pour le secteur de la construction dans le canton. L'adjudication des marchés sera conforme à la Loi cantonale sur les marchés publics.

11. CONSÉQUENCES SUR LA PRISE EN COMPTE DE L'INCLUSION DES PERSONNES VIVANT AVEC UN HANDICAP

Conformément à la Loi sur l'inclusion et l'accompagnement des personnes vivant avec un handicap (LIncA), toutes les mesures possibles seront entreprises lors des travaux de transformation de l'accueil aux citoyens, afin de permettre l'accessibilité dans les bâtiments de l'État aux personnes à mobilité réduite

Pour rappel, les dispositions relatives aux constructions sans obstacles sont encadrées par la norme SIA 500. Les constructions ouvertes au public devraient répondre au principe d'accessibilité et d'utilisation par toutes et tous, y compris, par les personnes ayant un handicap moteur, de la vue ou de l'ouïe, sans que celles-ci aient besoin de l'aide d'un tiers.

12. VOTE DU GRAND CONSEIL

En application de l'article 57, alinéa 3 de la Constitution neuchâteloise et de l'article 36, alinéa 1, lettre a de la Loi sur les finances de l'État et des communes (LFinEC), du 24 juin 2014, l'adoption du crédit sollicité pour l'acquisition de la part de copropriété, portant sur une dépense nouvelle supérieure à 7 millions de francs, est soumise à la majorité qualifiée (trois cinquièmes des membres du Grand Conseil).

L'adoption du crédit sollicité pour la transformation intérieure du bâtiment, l'accès et la sécurisation de l'accueil aux citoyen-ne-s, et de la création d'une centrale solaire photovoltaïque est quant à elle soumise à la majorité simple (art. 309 OGC).

13. CONCLUSION

Annoncée à plusieurs reprises dans le cadre des budgets d'investissements, l'acquisition par l'État de la part de copropriété du BAP en mains de la CPCN répond à des impératifs et à des objectifs à la fois stratégiques, financiers et d'efficacité opérationnelle. Site principal de la police neuchâteloise,

très bien situé sur un nœud autoroutier et à proximité des voies de communication reliant toutes les régions du canton, le bâtiment abrite aussi des infrastructures de gestion de l'autoroute et celles de la centrale neuchâteloise d'urgence. Il fait ainsi partie des bâtiments stratégiques dont l'État doit, en priorité, s'assurer la propriété et cela apparaît comme d'autant plus important que le co-proprétaire a manifesté sa claire volonté de s'en séparer. Au prix finalement convenu avec le propriétaire actuel, les coûts attendus d'amortissements, d'entretien et d'intérêts étant inférieurs à ceux assumés aujourd'hui avec le statut de locataire, l'opération est aussi justifiée sur le plan financier.

Les travaux projetés à brève échéance répondent quant à eux, à des impératifs liés notamment à l'usage exclusif du bâtiment par la police neuchâteloise, à l'évolution de différentes normes auxquelles la police et l'État, de façon générale, se doivent de se conformer ainsi qu'aux objectifs du développement durable. Ils auraient ainsi dû être réalisés, pour l'essentiel aussi à charge de l'État, même avec le régime actuel de copropriété/location.

L'acquisition en pleine propriété de l'entier du bâtiment administratif des Poudrières et les travaux projetés répondent ainsi pleinement à des objectifs d'intérêt public.

Pour tous ces motifs, nous vous invitons, Madame la présidente, Mesdames, Messieurs, à approuver les deux demandes de crédit qui vous sont soumises.

Veillez agréer, Madame la présidente, Mesdames et Messieurs, l'assurance de notre haute considération.

Neuchâtel, le 13 décembre 2023

Au nom du Conseil d'État :

Le président,
A. RIBAUX

La chancelière,
S. DESPLAND

Décret
autorisant l'acquisition d'une part de copropriété du bâtiment administratif des Poudrières (BAP), bien-fonds 12926, sis rue des Poudrières 14 à Neuchâtel, et portant octroi d'un crédit d'engagement de 14'700'000 francs

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 13 décembre 2023,

décède :

Article premier Le Grand Conseil autorise l'acquisition par la République et Canton de Neuchâtel de la part de copropriété du bien-fonds 12926 sis rue des Poudrières 14 à Neuchâtel

Art. 2 Un crédit d'engagement de 14'700'000 francs est accordé au Conseil d'État pour financer l'acquisition de la part de copropriété du bâtiment administratif des Poudrières (BAP), sis rue des Poudrières 14 à Neuchâtel.

Art. 3 Le montant figurant à l'article 2 représente le prix d'acquisition des deux tiers de la copropriété, lesquelles appartiennent à ce jour à la Caisse de pensions de la fonction publique du canton de Neuchâtel.

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 Les dépenses découlant du crédit d'engagement seront portées au compte des investissements 2024 du Département des finances et de la santé et seront amorties conformément aux dispositions de la LFinEC et de son règlement général d'exécution.

Art. 6 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 :

La présidente,

Le/la secrétaire général-e

Décret

portant octroi d'un crédit d'engagement de 4'600'000 francs pour la transformation intérieure, l'accès et la sécurisation de l'accueil aux citoyens, et la création d'une centrale solaire photovoltaïque du bâtiment administratif des Poudrières (BAP)

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 13 décembre 2023,

décète :

Article premier Un crédit d'engagement de 4'600'000 francs est accordé au Conseil d'État pour financer la transformation intérieure, l'accès et la sécurisation de l'accueil aux citoyens, et la création d'une centrale solaire photovoltaïque, du bâtiment administratif des Poudrières (BAP), sis rue des Poudrières 14 à Neuchâtel.

Art. 2 Le montant figurant à l'article premier représente l'estimation du montant global des travaux.

Art. 3 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. 4 Les dépenses seront portées au compte des investissements 2024 du Département des finances et de la santé et amorties conformément aux dispositions de la LFinEC et de son règlement général d'exécution.

Art. 5 Pour faire face au renchérissement, le présent décret prévoit une clause d'indexation des prix conformément à l'article 42, alinéa 2 LFinEC.

Art. 6 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

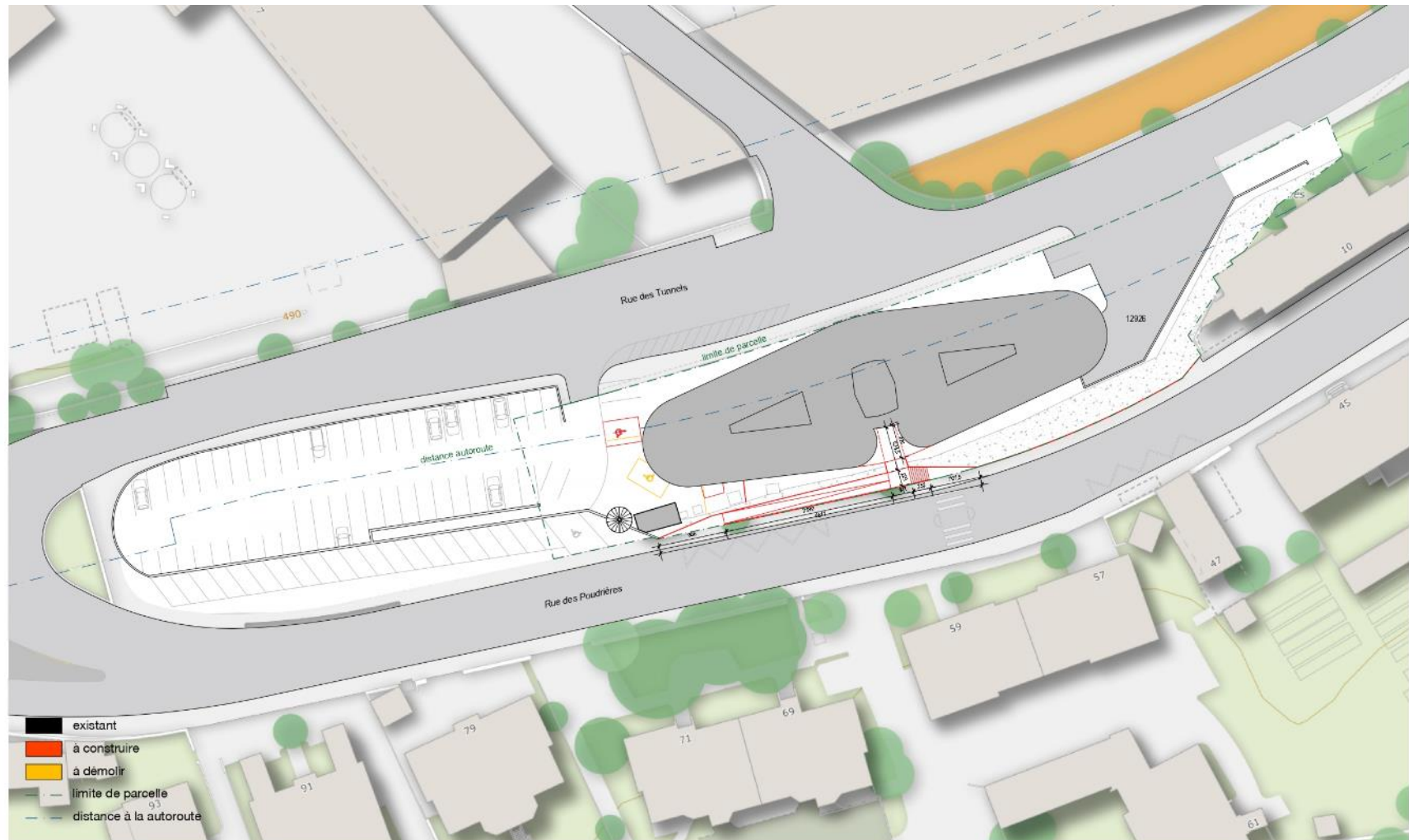
Au nom du Grand Conseil :

La présidente,

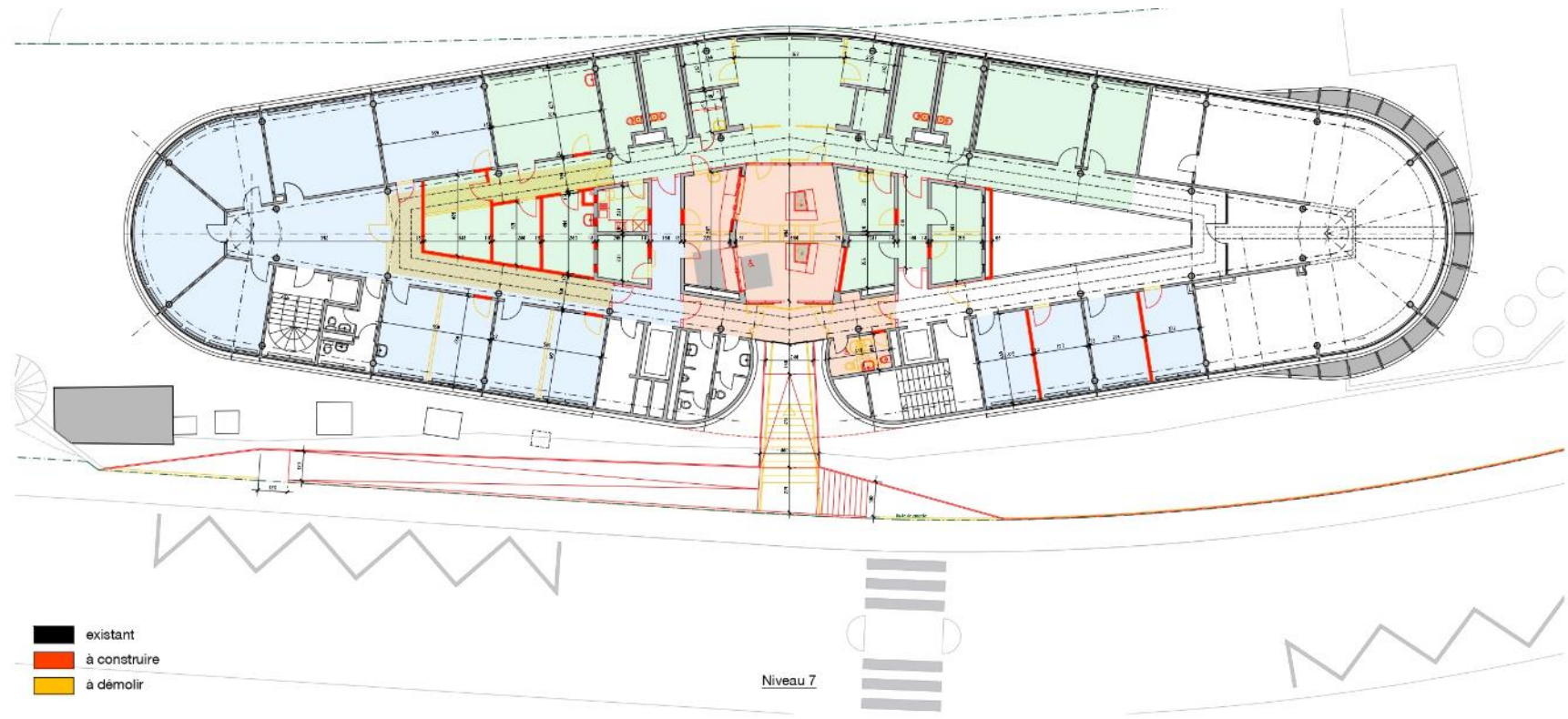
Le/la secrétaire général-e

PHOTOS DU BÂTIMENT





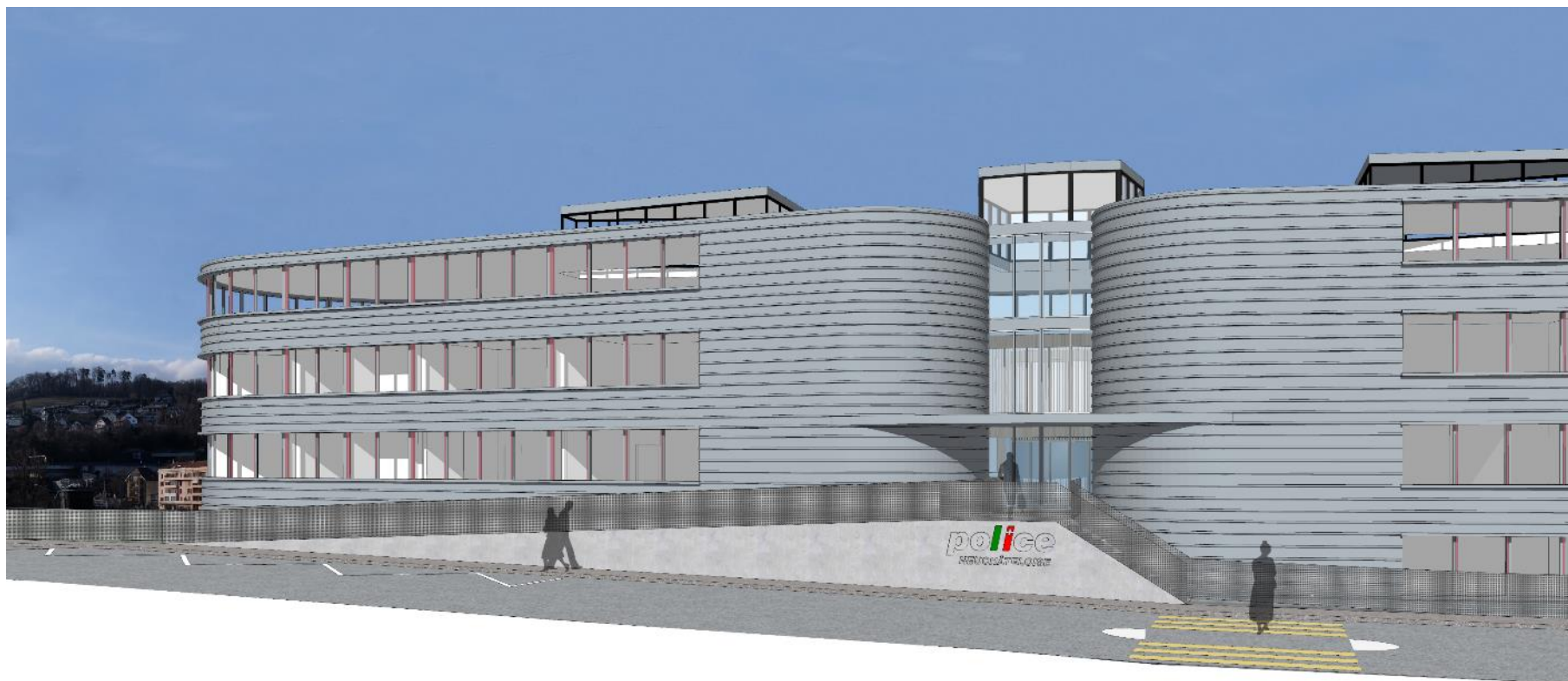
28.05.2023 / AMb



- existant
- à construire
- à démolir

Niveau 7

PHOTOMONTAGE

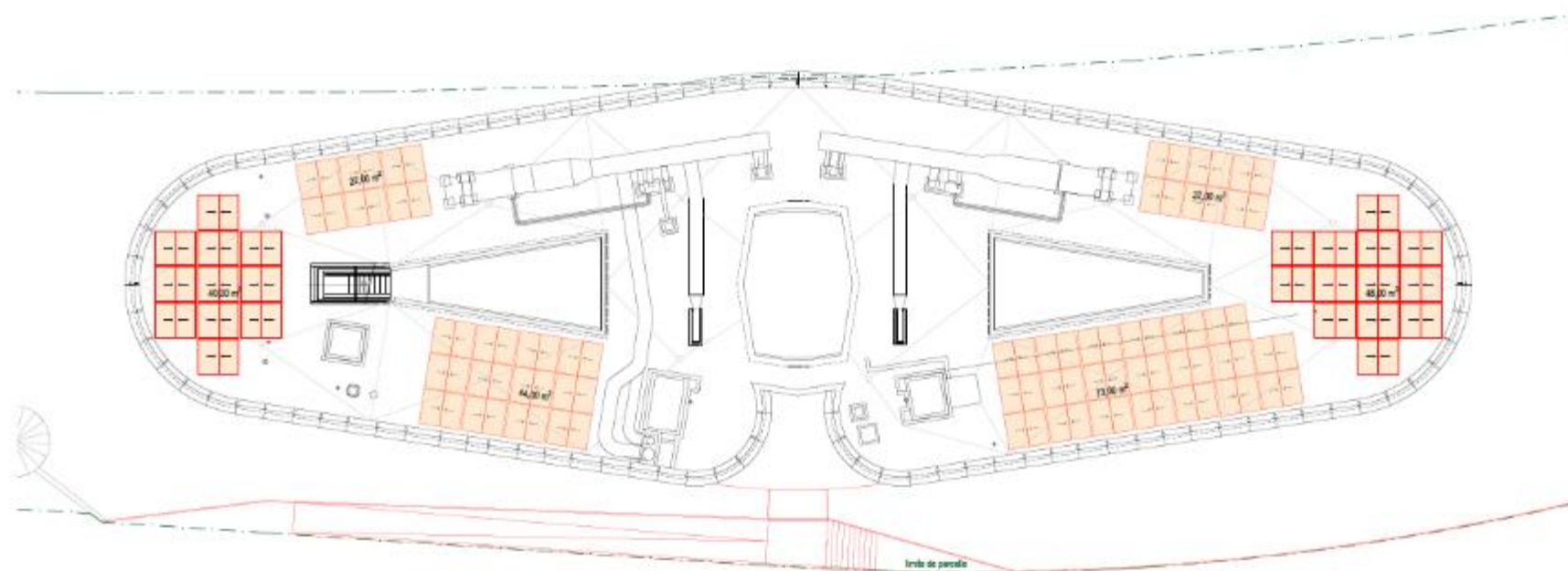


PHOTOMONTAGE



PHOTOMONTAGE





-  panneaux photovoltaïques type Meyer Burger Black (176,7 x 104,1 x 3,5 cm) > 249 m2
-  existant
-  à construire
-  à démolir

Toiture

TABLE DES MATIÈRES

RÉSUMÉ	1
1. INTRODUCTION	2
1.1. Historique.....	2
1.2. Intérêt stratégique du site	3
1.3. Structure de propriété et caractéristiques du bien-fonds no 12926 du cadastre de Neuchâtel	3
2. STRATÉGIE IMMOBILIÈRE - ÉTAT PROPRIÉTAIRE - ACQUISITION DU BÂTIMENT	4
2.1. Analyse financière et coût d'acquisition.....	4
2.2. Calendrier intentionnel d'acquisition	4
3. UTILISATEUR - PONE	5
3.1. Besoins de l'utilisateur	5
3.2. Transformation et sécurisation de l'accueil des citoyens besoins utilisateurs.....	5
4. ANALYSE DE L'ÉTAT D'ENTRETIEN ET DES INVESTISSEMENTS FUTURS	6
4.1. Description des travaux envisagés (entretien constructif et transformation de l'accueil aux citoyens	6
4.2. Calendrier intentionnel.....	7
4.3. Coût des travaux.....	7
4.4. Analyse des investissements futurs.....	8
5. ÉNERGIE	9
5.1. Energo.....	9
5.2. Gros consommateurs d'énergie.....	9
6. CONSÉQUENCES FINANCIÈRES	10
7. CONSÉQUENCES SUR LE PERSONNEL	10
8. CONSÉQUENCES SUR LA RÉPARTITION DES TÂCHES ENTRE L'ÉTAT ET LES COMMUNES	10
9. CONFORMITÉ AU DROIT SUPÉRIEUR	10
10. CONSÉQUENCES ÉCONOMIQUES, SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES, AINSI QUE POUR LES GÉNÉRATIONS FUTURES	11
11. CONSÉQUENCES SUR LA PRISE EN COMPTE DE L'INCLUSION DES PERSONNES VIVANT AVEC UN HANDICAP	11
12. VOTE DU GRAND CONSEIL	11
13. CONCLUSION	11
Décret autorisant l'acquisition d'une part de copropriété du bâtiment administratif des Poudrières (BAP), bien-fonds 12926, sis rue des Poudrières 14 à Neuchâtel, et portant octroi d'un crédit d'engagement de 14'700'000 francs	13
Décret portant octroi d'un crédit d'engagement de 4'600'000 francs pour la transformation intérieure l'accès et la sécurisation de l'accueil aux citoyens, et la création d'une centrale solaire photovoltaïque du bâtiment administratif des Poudrières (BAP),	13

ANNEXES

Annexe 1 :	Photos du bâtiment.....	15
Annexe 2 :	Calendrier intentionnel.....	16
Annexe 3 :	Plans du projet avec photomontages.....	17
Annexe 4	Plan de la toiture avec projet de la centrale solaire photovoltaïque.....	22