**Rapport du Conseil d'État au Grand Conseil**

à l'appui

d'un projet de décret portant octroi d'un crédit-cadre quinquennal de 28'000'000 francs pour l'entretien constructif du patrimoine immobilier de l'État de Neuchâtel

(Du 4 mars 2026)

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

RÉSUMÉ

Les bâtiments du patrimoine immobilier de l'État nécessitent des travaux d'entretien réguliers. Comme il en est fait mention de manière récurrente, notamment dans les rapports annuels de gestion du service des bâtiments (SBAT), une part de ces travaux sont financés par le biais des moyens mis à disposition dans le cadre du budget de fonctionnement. Par le passé, des moyens supplémentaires ont régulièrement été octroyés par le Grand Conseil ou le Conseil d'État, dans les limites de leurs compétences respectives, par le biais de nombreuses et parfois importantes demandes de crédit. À partir de 2022, par souci de maîtrise financière, le Conseil d'État a souhaité mettre fin à cette pratique et sollicité - et obtenu - un premier crédit-cadre quadriennal couvrant la période de 2023 à 2026, permettant de réaliser une première étape de « l'entretien lourd » des bâtiments de l'État¹. Afin de disposer des moyens nécessaires à la poursuite de l'entretien du parc immobilier de l'État, le Conseil d'État sollicite par le présent rapport l'octroi d'un crédit quinquennal portant sur la période de 2027 à 2031, lequel succède au crédit-cadre quadriennal précité.

Sans changement depuis la précédente demande, le patrimoine immobilier cantonal compte quelque 280 bâtiments et représente une valeur financière et d'usage importante. Il nécessite un entretien conséquent et régulier pour préserver ses qualités fonctionnelles et sa durabilité et maintenir sa valeur.

La stratégie d'entretien constructif du parc immobilier cantonal se base sur l'analyse systématique des bâtiments réalisée annuellement avec l'appui d'un bureau d'expert. Elle permet d'identifier, de catégoriser et de prioriser les travaux à entreprendre. Par entretien constructif, on entend les travaux d'entretien dit « lourd » qui sont complémentaires aux projets d'assainissement complet présentés dans le rapport 19.019² et à ceux qui feront l'objet, en 2026, d'une demande de crédit similaire.

Le premier crédit-cadre quadriennal, d'un montant de 18'500'000 francs, a permis de lancer une première phase d'interventions ciblées sur plusieurs bâtiments jugés prioritaires en raison d'enjeux liés à la sécurité des utilisateurs-trices ou aux performances énergétiques, ou encore de défaillances techniques susceptibles d'entraîner leur dégradation accélérée.

Afin de poursuivre la dynamique d'entretien engagée, le Conseil d'État sollicite de votre autorité l'octroi d'un crédit-cadre de 28'000'000 francs destiné à l'entretien constructif du patrimoine immobilier cantonal. Ce montant sera réparti en cinq tranches annuelles à partir de 2027.

¹ Rapport 22.038, du 31 octobre 2022.

² Rapport 19.019 du 8 juillet 2019 à l'appui d'un projet de décret portant octroi d'un crédit d'engagement de 44 millions de francs pour la première étape d'un programme d'assainissement du patrimoine immobilier de l'État de Neuchâtel.

Comme pour tout chantier mené par l'État, dans le strict respect des réglementations propres aux marchés publics, les travaux sont susceptibles d'être attribués à des entreprises locales et contribuer ainsi à l'activité économique sur le territoire cantonal.

1. INTRODUCTION

Ce rapport est établi sur la même logique que le précédent. Par soucis d'efficience, il en reprend en grande partie la formulation pour ce qui concerne les éléments généraux.

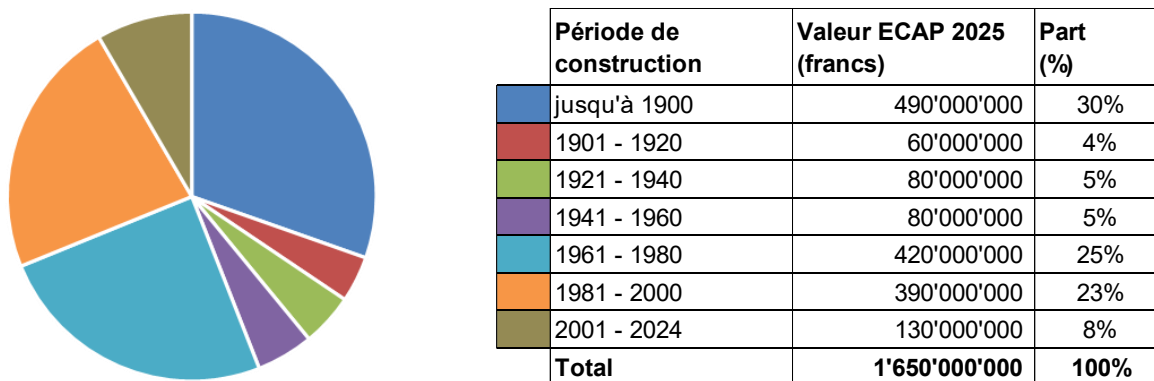
1.1. Le patrimoine immobilier cantonal

L'État de Neuchâtel assume la responsabilité d'un patrimoine immobilier d'une grande diversité. Du médiéval Château de Neuchâtel aux modernes laboratoires du complexe d'Unimail, la collectivité cantonale possède quelque 280 bâtiments qui représentent une surface totale de plancher nette de plus de 400'000 m².

Ce patrimoine est régulièrement entretenu, transformé ou complété pour rester adapté aux besoins actuels et futurs. Pour remplir correctement ces missions, un budget d'au moins 16 millions de francs devrait être alloué annuellement³.

Le patrimoine peut être considéré selon plusieurs dimensions. La première est l'âge des bâtiments. Le graphique 1 montre la répartition du patrimoine selon celle-ci, ainsi que la valeur assurée. Les bâtiments construits entre 1960 et ce jour représentent plus de la moitié de la valeur assurée globale. Les bâtiments antérieurs à 1900, comprenant notamment les châteaux de Neuchâtel, Boudry, Colombier et Valangin⁴, représentent près d'un tiers de cette valeur.

Graphique 1 : Âge du patrimoine (périodes de construction)



Il est également pertinent de considérer le patrimoine selon deux autres dimensions :

- Selon l'usage (affectation) : on constate notamment que le secteur de l'enseignement et de la formation représente plus de 50% de la valeur du patrimoine immobilier cantonal (voir annexe 1).
- Selon les régions : la région du Littoral représente ainsi environ les deux tiers de la valeur du patrimoine immobilier cantonal (voir annexe 2). Comme cela a été relevé, cela comprend les quatre châteaux, dont seuls deux sont occupés par l'administration cantonale : celui de Neuchâtel et celui de Colombier, partiellement.

³ Voir développement au chapitre 2.2.

⁴ À eux seuls, ces quatre châteaux représentent une valeur de 130 millions de francs.

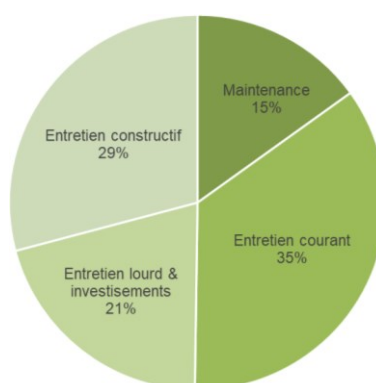
1.2. La gestion du patrimoine

La gestion du patrimoine immobilier cantonal est une des tâches principales du SBAT. En référence à la norme SIA 469 (voir annexe 3) qui traite de la question de la conservation des ouvrages, cette mission essentielle comprend trois volets distincts :

- a) La surveillance et la maintenance de base (contrats d'abonnement, services annuels d'entretien technique, etc.) ;
- b) L'entretien courant, ou entretien « léger », planifié à court terme (réparations modestes, remplacements ponctuels, etc.), qui garantit à terme le maintien de la valeur du patrimoine ;
- c) L'entretien « lourd », planifié à moyen-long terme (travaux de transformations, d'adaptations ou de réaménagements des locaux, assainissement d'installations techniques, etc.), travaux qui induisent des plus-values immobilières.

L'entretien constructif, lequel fait l'objet du présent rapport et du précédent consacré à ce sujet (n° 22.038), s'inscrit à la fois dans l'entretien courant (point b) et l'entretien lourd (point c) ; il est présenté séparément pour des raisons de lisibilité et de compréhension. Il vise à compléter le budget d'entretien financé par le compte de fonctionnement et à résorber l'accumulation d'un retard important dans l'entretien des bâtiments.

Graphique 2 : Répartition des types de prestations (comptes 2024)



Comptes de fonctionnement et des investissements (part « entretien »)

En principe, les travaux d'entretien devraient intégralement être pris en charge par le budget de fonctionnement. Une partie l'est toutefois par le biais des investissements ; jusqu'à l'octroi du premier-cadre en 2022, ces travaux faisaient l'objet de demandes de crédits d'investissement spécifiques, validées par le Conseil d'État ou le Grand Conseil selon le montant requis. Depuis 2023, une partie des travaux « lourds » est ainsi financée par ce nouveau dispositif, qui a permis de réduire le nombre de demandes et d'améliorer leur planification.

Les travaux « d'assainissement » tels que sollicités dans le rapport 19.019 relatif à l'assainissement du patrimoine représentent, quant à eux, des opérations d'envergure qui visent notamment à améliorer les performances thermiques de l'enveloppe des bâtiments et satisfaire au standard MINERGIE®.

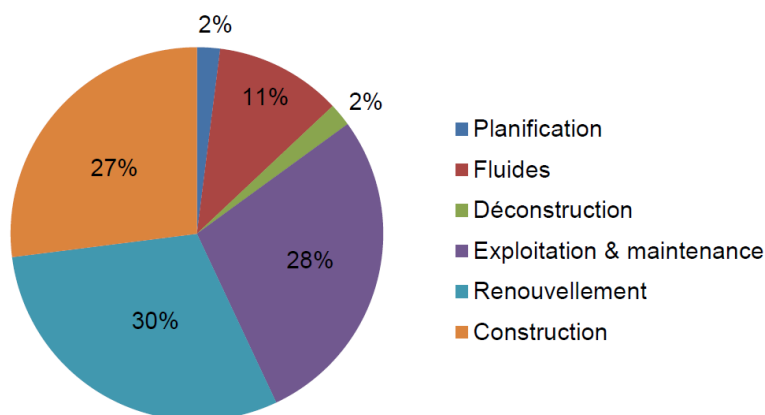
1.3. Le maintien de la valeur du patrimoine (cycle de vie)

Les investissements représentent une part importante des coûts engendrés par un bien immobilier, sur l'ensemble de son cycle de vie. Mais les coûts découlant de son exploitation et de sa maintenance, souvent sous-estimés, sont tout aussi importants.

Ainsi, en règle générale, les coûts de construction générés pendant la phase de réalisation représentent moins de 30% de l'ensemble des coûts, comme en témoigne le graphique 3. Les 70% restants apparaissent une fois la construction du bâtiment achevée.

Afin de contrôler ces frais d'entretien et d'exploitation courants, il est nécessaire de mettre en œuvre des mesures de rénovation régulières. Ces opérations, qui représentent des apports conséquents en capital, sont déterminantes pour le maintien de la valeur du bien. Une planification fiable des ressources est donc indispensable. Pour être en mesure de supporter financièrement la mise en œuvre des mesures nécessaires au bon moment, il convient de prévoir, dès le début du cycle de vie, des montants annuels destinés à l'entretien correspondant à un ordre de grandeur de 1% à 2% de la valeur du bâtiment. En même temps que l'énumération concrète des futurs besoins en rénovations, il est important de disposer d'une planification budgétaire adaptée au bien concerné et de la respecter.

Graphique 3 : Répartition du coût global d'un bâtiment (Life Cycle Cost / CRB)



Les réflexions portant sur les bâtiments de demain mettent l'accent sur une approche globale de la construction ne se limitant pas aux questions relatives à la consommation d'énergie d'usage, soit l'énergie primaire consommée pour le chauffage, le refroidissement, l'eau chaude sanitaire, l'éclairage, etc. Les impacts environnementaux, sanitaires et sociaux prennent de plus en plus d'importance par rapport à ces consommations.

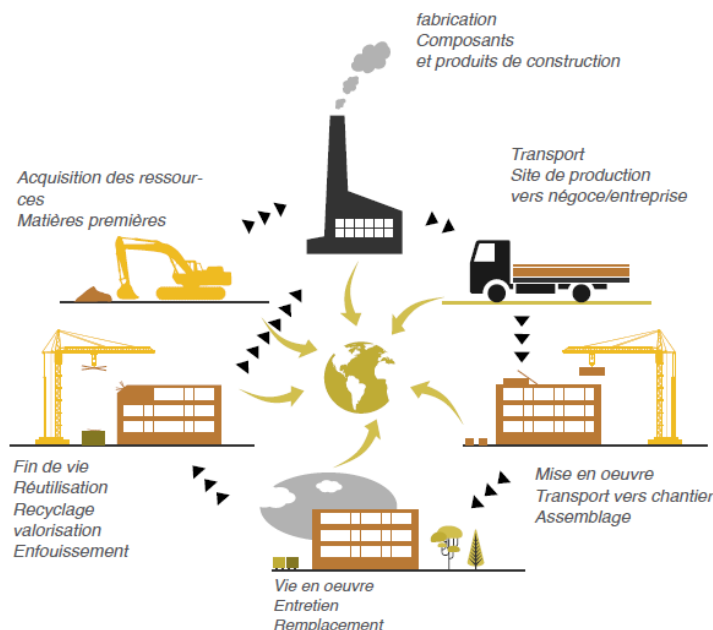
La notion de cycle de vie suggère que le bâti n'est pas un objet inerte, mais qu'il comporte des caractéristiques comparables aux organismes vivants. Il interagit avec les habitant-e-s et l'environnement à chaque phase de son développement, en particulier l'enveloppe du bâti.

Durant sa vie, un bâtiment aura des impacts environnementaux et sanitaires dus aux matériaux, aux techniques, à la qualité de l'air ou à la qualité des espaces. Ces impacts portent sur les énergies, la toxicité, le cycle de l'eau ou les ressources premières. Mais il aura aussi des effets sur la vie des sociétés, sur l'organisation du travail, sur les relations entre les gens et ce, à chaque étape de son évolution : lors de la conception, lors de la préparation des travaux et du chantier, durant l'usage qui peut être long et en fin de vie (réhabilitation, emploi ou démolition).

La gestion du bâti est donc une composante essentielle d'un développement voulu comme durable et responsable.

Illustration 1 : Vision du cycle de vie d'un bâtiment

(source : [l'avnir](#) / Plateforme pour l'analyse du cycle de vie)



2. L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

2.1. Politique d'entretien du patrimoine

La première composante de la politique d'entretien des bâtiments est une planification ciblée visant à maintenir l'efficacité des bâtiments et à garantir leur conservation à long terme, tout au long de leur cycle de vie. Pour y parvenir, il est nécessaire de définir :

- si et quand agir avec des interventions de réparation suite à une panne ;
- si et quand il est plus opportun de prévenir les pannes en réalisant des interventions de prévention ;
- pour quelles entités et activités d'entretien il est opportun de chercher des solutions d'amélioration.

En substance, la politique d'entretien vise à fixer les modalités de prévention des pannes et d'amélioration des biens par la mise en œuvre de stratégies spécifiques aux besoins suivants.

Entretien courant

L'entretien courant vise à :

- Maintenir l'intégrité initiale du bien ;
- Maintenir ou restaurer l'efficacité des biens ;
- Réduire la dégradation normale due à l'usage ;
- Garantir la vie utile du bien ;
- Faire face à des dommages accidentels.

En général, ces interventions découlent de l'identification de pannes ou d'avaries, de la politique d'entretien, de l'exigence d'optimiser la disponibilité du bien ou encore d'en améliorer l'efficacité. Les coûts correspondants sont pris en charge dans le budget d'entretien (fonctionnement) et attribués à l'exercice financier durant lequel les interventions sont réalisées. Il s'agit d'interventions

relevant de l'entretien suite à une panne, de l'entretien de prévention programmé ou de l'entretien selon l'état.

Entretien lourd

L'entretien lourd est non récurrent d'un exercice à l'autre, avec un coût élevé par rapport à la valeur de remplacement et aux coûts d'entretien courant du bien. Il vise à augmenter de façon significative la valeur résiduelle et/ou la longévité du bâtiment. Il n'est en principe pas dicté par une exigence urgente de restaurer le niveau optimal de fonctionnement, mais plutôt par l'optimisation de la gestion économique, dans le temps, du bâtiment.

Les biens à maintenir et les politiques d'entretien correspondantes sont sélectionnés en fonction de critères de fiabilité, techniques (possibilité d'entretien) et économiques (coûts de remplacement et d'entretien).

L'objet du présent crédit-cadre concerne exclusivement cette thématique.

Obsolescence

L'obsolescence est la dépréciation d'un matériel ou d'un équipement non due à l'usure matérielle.

L'obsolescence d'un bâtiment ne concerne donc pas le vieillissement résultant de l'usure naturelle des matériaux mais plutôt la perte de l'aptitude à répondre aux nouvelles exigences techniques (obsolescence technique), la perte de l'équilibre économique entre les coûts d'investissement et d'entretien d'une part et le revenu exploitable d'autre part (obsolescence économique), la perte d'attractivité ou d'acceptation sociale du bâtiment lorsque celui-ci ne correspond plus aux usages ou aux attentes esthétiques et culturelles du moment (obsolescence psychologique) et enfin, de plus en plus fréquemment, la perte de l'aptitude du bâtiment à remplir ses fonctions d'usage de manière efficace (obsolescence fonctionnelle) (voir annexe 4).

Si la durée de vie intrinsèque d'un bâtiment reste longue, sa durabilité doit aussi être considérée. Les problèmes d'entretien ou de rénovation rencontrés aujourd'hui ne se situent plus seulement au niveau de la résistance de la construction à proprement parler, mais aussi au niveau de la sécurité des personnes et des biens (notamment, protection contre l'incendie), des performances énergétiques (isolation thermique, installations de chauffage, etc.) et des installations techniques (ventilation contrôlée, domotique, etc.).

Dans ce sens, et conformément à l'évolution des bases légales, la responsabilité et le devoir d'exemplarité de l'État sont des éléments déterminants. Il est attendu des collectivités publiques une gestion du patrimoine rigoureuse, tenant compte notamment de ces nouvelles contraintes. Pour y parvenir, d'importants moyens financiers sont nécessaires pour financer les travaux qui permettent de conserver la valeur immobilière et patrimoniale, ainsi que pour gérer son patrimoine dans une optique de développement durable et en conformité avec les normes en vigueur.

2.2. Moyens financiers et évolution

La valeur globale du patrimoine immobilier administratif géré par le SBAT représente quelque 1,65 milliard de francs⁵. L'augmentation d'environ 200 millions de francs par rapport à la valeur figurant dans le rapport 22.038 s'explique par l'acquisition du BAP et les réévaluations réalisées depuis lors par l'ECAP.

Avant 2023, les montants alloués dans le cadre des budgets annuels (6,75 millions de francs en moyenne entre 2018 et 2022, soit 0,48% de la valeur du patrimoine immobilier de l'État selon la valeur ECAP) se situaient très nettement en dessous des ratios estimés entre 1 et 2% qu'il faudrait respecter pour permettre le maintien de la valeur du patrimoine (voir annexes 5 et 6). Cette insuffisance chronique a entraîné une dégradation progressive des bâtiments publics, une perte de valeur patrimoniale, ainsi qu'une augmentation des coûts d'exploitation, alimentant un véritable cercle vicieux.

⁵ Réf. 2025 : valeur à neuf selon évaluation de l'ECAP.

C'est pourquoi, dans son rapport 22.038, le Conseil d'État a proposé au Grand Conseil l'ouverture d'un premier crédit-cadre quadriennal destiné à compléter le budget dédié à l'entretien courant. Bienvenu et déterminant, ce crédit, a renforcé de manière significative les capacités d'intervention du SBAT et permis d'augmenter le ratio global d'entretien de 0,48 % (moyenne 2018-22) à 0,75 % (2023-25). Cette progression marque une avancée concrète vers un entretien plus structuré et plus efficient du patrimoine cantonal.

Il est dès lors essentiel de reconduire ce mécanisme de financement pour maintenir l'élan amorcé, consolider les effets positifs déjà constatés et éviter un retour à une situation de sous-entretien chronique. La poursuite de cette démarche par l'octroi, cette fois-ci, d'un crédit quinquennal constitue une condition indispensable pour inscrire l'entretien constructif du patrimoine dans une logique de durabilité, de préservation des valeurs et de maîtrise des coûts à long terme.

Tableau 1 : Rapport entre la valeur du patrimoine et le montant alloué à l'entretien

Valeur 2025 patrimoine ECAP	Fr. 1,65 milliard
Ratio usuel d'entretien Valeur annuelle d'entretien (objectif)	1 à 2 % ~ Fr. 16,5 à 33,0 millions
Ratio alloué au SBAT (moyenne 2018 à 2022) Valeur annuelle d'entretien (budgets):	0,48 % Fr. 6,75 millions
Ratio alloué au SBAT (moyenne 2023 et 2025) Valeur annuelle d'entretien (budgets): - <i>compte de fonctionnement</i> - <i>entretien constructif</i>	0,75 % Fr. 11,9 millions Fr. 7,4 millions Fr. 4,5 millions

Les moyens alloués à l'entretien par le budget courant et, depuis 2023, par le crédit-cadre dédié à l'entretien constructif ne suffisent toutefois pas à atteindre le ratio permettant de maintenir la valeur du patrimoine situé entre 1 et 2% de sa valeur ECAP, soit entre 16,5 et 30 millions de francs. Afin d'y remédier, le manque d'entretien courant de certains bâtiments est en partie comblé par le biais des crédits d'investissement alloués par le Grand Conseil à des opérations spécifiques à ces bâtiments comprenant de conséquentes tranches de rattrapage d'entretien différé, telles que, notamment, les travaux d'assainissement des toitures avec intégration solaire photovoltaïque à la faculté des sciences économiques de l'Université de Neuchâtel, de transformation et sécurisation de l'accueil aux citoyen-ne-s et de création d'une centrale solaire photovoltaïque du bâtiment administratif des Poudrières (BAP)⁶. Diverses enveloppes spécifiques ont également été attribuées à plusieurs autres projets ces dernières années dans les limites des compétences financières du Conseil d'État.

Par souci de maîtrise financière, le Conseil d'État souhaite éviter le recours à ce type de crédits ponctuels. C'est aussi une des raisons qui l'a incité à adopter cette approche basée sur l'octroi par le Grand Conseil de crédits-cadres dédiés à « l'entretien lourd » des bâtiments de l'État. C'est donc dans ce cadre que le Conseil d'État sollicite par le présent rapport les moyens destinés à reconduire ce mécanisme pour une nouvelle période de cinq ans. Le montant du crédit-cadre sollicité, fixé à 28 millions de francs pour les exercices 2027 à 2031, ne couvre pas l'entier des besoins identifiés pour le maintien optimal de la valeur du patrimoine ; il correspond à un niveau d'intervention volontairement limité, arrêté au regard des contraintes financières cantonales et de la nécessité de privilégier une approche progressive.

Comme le montre le tableau 2, cet apport complémentaire aux montants prévus dans les budgets de fonctionnement permettrait d'atteindre un ratio d'entretien évalué à 0,76%. Bien que ce niveau reste en-deçà de la limite inférieure de 1% admise pour éviter les retards d'entretien synonymes de dégradation et donc de baisse de valeur du parc immobilier, il marque cependant une progression vers cet objectif. Cette deuxième étape permettrait de prolonger et renforcer la dynamique vertueuse amorcée en 2023, consolidant également la prévisibilité financière à moyen et long terme. Il convient

⁶

- Rapport 21.044 du 25 janvier 2022 à l'appui d'un crédit d'engagement de 2'450'000 francs pour l'assainissement des toitures avec intégration solaire photovoltaïque à la faculté des sciences économiques à Neuchâtel.
- Rapport 23.043 du 20 février 2024 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)

toutefois de relever qu'une part des travaux financés par le crédit d'assainissement prévu dans le rapport 19.019 comprend également des interventions qui relèvent de l'entretien (remplacement d'éléments en fin de vie, mises à niveau techniques, remises en état, peinture, revêtements, etc.). Ces composantes contribuent *de facto* au maintien, voire à l'amélioration, de l'état du patrimoine et doivent être considérées comme participant à l'effort global d'entretien.

Si cette part d'entretien est identifiée dans la logique des projets, elle ne peut toutefois pas être quantifiée avec précision à ce stade, dans la mesure où les travaux d'assainissement poursuivent simultanément plusieurs objectifs (énergétiques, normatifs et patrimoniaux). En intégrant cette dimension qualitative, le ratio d'entretien effectif se rapproche davantage du seuil de 1%, reflétant plus fidèlement l'effort réel consenti en faveur du maintien de la valeur du parc immobilier.

Tableau 2 : Budget global pour l'entretien du patrimoine cantonal

Budgets	2027	2028	2029	2030	2031
Compte de fonctionnement "entretien des bâtiments"	5'600'000	5'600'000	5'600'000	5'600'000	5'600'000
Compte des investissements "crédit quadriennal - entretien constructif"	7'000'000	7'000'000	7'000'000	7'000'000	7'000'000
Total	12'600'000	12'600'000	12'600'000	12'600'000	12'600'000
Ratio budget total/ECAP (Fr. 1.65 milliard)	0.76%	0.76%	0.76%	0.76%	0.76%

Cette demande viendra compléter le deuxième crédit sur l'assainissement du patrimoine, qui sera sollicité en 2026, pour rattraper en partie, via des projets d'assainissement complet, le retard accumulé par le passé dans la mise à niveau des bâtiments de l'État.

2.3. Ressources

Comme évoqué plus haut, l'entretien du patrimoine immobilier de l'État est une des missions principales du SBAT. Les prestations qui la concrétisent sont assurées par les collaborateurs-trice-s du domaine entretien, qui compte 12.1 EPT et 2 apprentis.

Afin de garantir un suivi opérationnel optimal des divers immeubles concernés, une répartition interne « thématique et géographique » de ceux-ci a été opérée entre les 10 technicien-ne-s du domaine, dont le cahier des charges comprend les missions suivantes :

- Élaborer et actualiser une stratégie d'entretien spécifique par bâtiment ;
- Assurer la congruence entre la qualité du maintien et les moyens mis à disposition ;
- Planifier, coordonner et contrôler les tâches en rapport avec les travaux et contrats de maintenance des bâtiments existants (intervention et planification) et en lien avec les contraintes quotidiennes des usagers ;
- Superviser et gérer l'exploitation technique des bâtiments (comprend les travaux d'entretien courant, les dépannages, les travaux confiés aux entreprises sous contrats) ;
- Superviser, gérer et coordonner toutes les demandes qui émanent des utilisateurs en matière de travaux ;
- Appliquer et contrôler l'ensemble des processus depuis l'identification du besoin jusqu'à l'achèvement des travaux ;
- Veiller à l'application des procédures des marchés de service et des travaux (RELCMP⁷).

⁷ RELCMP : Règlement d'exécution de la loi cantonale sur les marchés publics

Les technicien-ne-s du domaine entretien se voient allouer un budget d'entretien de plus de 1'400'000 francs par EPT, hors investissements, pour entretenir leur portefeuille immobilier, qui correspond à environ 32 objets par EPT (voir annexe 5). Cette charge de travail s'est intensifiée de manière significative depuis l'adoption du premier crédit quadriennal, en raison du volume accru de procédures administratives, de la complexité des dossiers et du suivi de chantiers requis. Cette évolution s'explique par l'augmentation des effectifs décrite plus bas ainsi que par l'apport de budgets supplémentaires provenant du premier crédit-cadre.

Lors de l'octroi du premier crédit-cadre, deux postes supplémentaires avaient été sollicités pour accompagner la charge de travail induite (1.9 EPT). Ce renfort s'est avéré insuffisant au regard de l'ampleur et de la complexité croissantes des projets. Afin de garantir une prise en charge adéquate du surcroît d'activité généré par le crédit actuellement demandé, il est donc prévu de renforcer l'équipe technique par un EPT supplémentaire, financé par le biais du crédit, à l'instar de ce qui est déjà pratiqué pour les autres crédits d'investissement.

Le besoin de renfort se justifie également par l'arrivée de nouveaux bâtiments dans le portefeuille immobilier cantonal, en particulier le futur Centre d'archives et patrimoine (CAP) à La Chaux-de-Fonds (2027), le nouveau bâtiment de l'Université « Univers » à Neuchâtel (2029), le futur Centre d'entretien routier des Montagnes (CERM) à la Chaux-de-Fonds (2028) ainsi que la réhabilitation du bâtiment HdV7 (rue de l'Hôtel-de-Ville 7) au Locle (2028), mais s'inscrit aussi dans une vision prospective liée à l'intention affichée de devenir propriétaire des bâtiments accueillant le programme Vitamine, notamment Tivoli Nord à Neuchâtel et les Docks à La Chaux-de-Fonds, ce qui entraînera également des besoins supplémentaires en ressources. Par ailleurs, de nouvelles infrastructures ne sauraient être assimilées à une charge d'entretien limitée. En effet, dès leur mise en exploitation et indépendamment des travaux couverts par les garanties contractuelles, elles nécessitent un entretien courant ainsi qu'un suivi technique plus soutenu compte tenu de leur taille, de leur complexité fonctionnelle et de leurs équipements techniques, à l'image des exigences en la matière pour des infrastructures telles que le Laténium ou Unimail dès leur mise en service. Cette question est développée au chapitre 6.2. du présent rapport.

L'équipe technique comprend également un dessinateur en bâtiment ; celui-ci assure la mise à jour des plans et l'appui logistique en termes de dessin technique au profit des technicien-ne-s. La direction du domaine est assurée par le chef de domaine et le chef de domaine adjoint. Enfin, deux apprentis « dessinateur - orientation architecture » complètent l'équipe du domaine entretien (voir annexe 7).

3. ANALYSE DE L'ÉTAT DU PATRIMOINE

Afin d'établir le rapport en soutien de la demande du premier crédit-cadre quadriennal, une analyse de l'état physique et fonctionnel du parc immobilier cantonal avait été conduite afin d'établir un diagnostic structuré de la situation. Durant les trois premières années du programme, de 2023 à 2025, les 140 bâtiments représentatifs déjà analysés ont fait l'objet d'une réévaluation visant à mesurer l'évolution de leur état et consolider la stratégie d'entretien en fonction des priorités actualisées.

Dans un souci de continuité et de cohérence, le mandat de réalisation de la synthèse de l'état du parc et de définition de la stratégie d'entretien pluriannuelle a été reconduit avec la société de conseil Estia. Le SBAT utilise par ailleurs le logiciel Investimmo, acquis en 2019 (voir annexe 8).

Pour rappel, la société Estia, spin-off du Laboratoire d'Énergie Solaire et de Physique du Bâtiment, est installée depuis 1998 sur le Parc de l'Innovation de l'École Polytechnique Fédérale de Lausanne (EPFL). Elle œuvre à la promotion de l'innovation et de la mise en œuvre des principes du développement durable dans l'environnement construit.

Au total, 140 bâtiments représentatifs du patrimoine de l'État ont été analysés, soit environ 50 % du parc. Chaque bâtiment a été évalué selon son état physique, fonctionnel et énergétique. Des codes de dégradation et des degrés de priorité de remise en état ont été attribués à quelque 70 « éléments du bâtiment » regroupés par unités fonctionnelles (voir annexe 9).

Les bâtiments restants n'ont pas été analysés, car ils sont soit partiellement occupés, soit non chauffés (dépôts, halles, ateliers, etc.), et présentent des valeurs assurées ECAP faibles à l'échelle du parc. De plus, ils ne sont pas considérés comme prioritaires, car ils ne sont pas directement affectés à des services à vocation administrative, tels que les écoles, les universités ou les services de l'État, mais relèvent principalement d'usages secondaires ou spécifiques. Leur inclusion dans l'analyse n'aurait pas apporté d'information significative sur l'état du parc immobilier stratégique.

Une synthèse des données recueillies, fondée sur les diagnostics EPIQR+ réalisés en amont (voir annexes 10 et 11), a permis d'estimer les coûts nécessaires à la remise en état et au maintien de la valeur du parc immobilier selon son état de dégradation. Les résultats ont été intégrés dans le logiciel Investimmo.

Une analyse multicritère a permis de dresser une image synthétique et globale du parc (voir annexe 12). Il en ressort que, globalement, le parc diagnostiqué se trouve dans un bon état général, avec un âge apparent moyen de 26,4 ans (moyenne usuelle comprise entre 22 et 28 ans). À l'échelle de l'ensemble du parc, ces résultats reflètent une politique d'entretien soutenue et responsable, permettant de maintenir un âge apparent maîtrisé.

Un nombre limité de bâtiments se situe toutefois au-dessus de la courbe de vieillissement standardisée, ce qui traduit un vieillissement prématuré pour ces objets.

Le bon état général du parc immobilier cantonal constitue le résultat direct des investissements constants réalisés ces dernières années, après des décennies de sous-investissements ayant péjoré l'état du patrimoine. Il ne faut toutefois pas en conclure qu'un relâchement de l'effort financier est envisageable : réduire ou ne pas adapter les moyens au moment même où les indicateurs sont maîtrisés reviendrait à fragiliser les acquis obtenus et à briser la dynamique vertueuse des derniers exercices. Au contraire, maintenir les budgets à un niveau proportionné par rapport à la valeur du patrimoine et les adapter en fonction de l'évolution de cette dernière permet d'éviter de devoir opérer ultérieurement des rattrapages qui s'avèrent généralement plus coûteux et plus contraignants. Il s'agit d'une approche de gestion responsable visant à éviter des coûts futurs excessifs, à préserver la valeur du patrimoine et à garantir la continuité fonctionnelle des bâtiments publics.

4. CRÉDIT-CADRE I / BILAN INTERMÉDIAIRE

4.1. Travaux réalisés (2023 – 2025)

Durant la période 2023–2025, le premier crédit-cadre a permis de mener à bien un grand nombre d'interventions ciblées sur des bâtiments prioritaires du parc immobilier cantonal. Plus de 100 opérations ont été engagées, réparties sur l'ensemble du territoire et couvrant six catégories principales (thématiques) :

1. Aménagements intérieurs :
Rénovations de salles, ateliers et locaux techniques, diagnostics structurels, dépollution (amiante, PCB, etc.) et sécurisation de bâtiments.
2. Façades :
Remplacements de fenêtres, stores, volets et assainissements de plusieurs enveloppes bâties.
3. Installations CVSE (Chauffage, Ventilation, Sanitaire et Électricité) :
Modernisation de sous-stations, chauffage, éclairage, ventilation, raccordements CAD et mises en conformité énergétiques.
4. Installations techniques :
Remplacement/modernisation de détections incendie, ascenseurs, monte-charges, sécurité incendie, accessibilité pour les personnes vivant avec un handicap (PVH).
5. Toitures / planchers :
Assainissements thermiques, rechapage d'étanchéité et mise en place de lignes de vie.

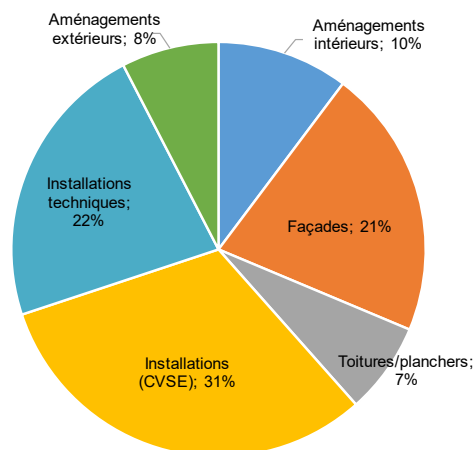
6. Aménagements extérieurs :

Réfection de jardins, rénovation de terrains sportifs, entretien de voiries, et amélioration d'espaces publics.

Quelques exemples d'opérations réalisées :

- 8 rénovations, restaurations ou assainissements de locaux (sécurisation, dépollution, revalorisation)
Exemples : Rue Jehanne-de-Hochberg 10, Rue de la Maladière 71a et Av. de Clos-Brochet 10 à Neuchâtel
- 9 campagnes de remplacement de fenêtres
Exemples : Rue de la Prévoyance 82 à La Chaux-de-Fonds, Ch. des Prises 8 et Rue de l'Hôpital 4 à Couvet
- 10 remplacements ou assainissements d'installations de chauffage (sous-stations, régulations, vannes thermostatiques, etc.)
Exemples : Château de Neuchâtel, Rue du Progrès 38-40 et Rue de la Paix 60 à La Chaux-de-Fonds
- 6 raccordements de bâtiments à un réseau de chauffage à distance (CAD)
Exemples : Rue du Premier-Mars 11 à Couvet, Rue de la Prévoyance 82 à La Chaux-de-Fonds, Fbg de l'Hôpital 106 à Neuchâtel
- 10 campagnes de remplacement de sources lumineuses par des technologies LED
Exemples : Espace de l'Europe 21 à Neuchâtel, Rue Klaus 1 au Locle, Rue Jardinière 68 à La Chaux-de-Fonds
- 9 remplacements d'installations techniques (éclairage de secours, centrales feu, etc.)
Exemples : Rue Émile-Argand 11 et Av. de Clos-Brochet 10 à Neuchâtel, Rue de l'Hôpital 4 à Couvet
- 10 mises aux normes des systèmes de détections incendie
Exemples : Rue Émile-Argand 11 à Neuchâtel, Rue du Dr Coullery à La Chaux-de-Fonds, Le Devens à St-Aubin-Sauges
- 12 modernisations d'ascenseurs et de monte-charges
Exemples : Av. de Clos-Brochet 10 à Neuchâtel, Ch. des Longues Raies 11 à Colombier, Rue de l'Hôpital 4 à Couvet
- 6 assainissements de toitures
Exemples : Hôpital 7 à Boudry, Rue de la Maladière 62 à Neuchâtel, Rue Sophie-Mairet 29-31 à La Chaux-de-Fonds (partiel)
- 7 réaménagements extérieurs à but sécuritaire
Exemples : Château de Neuchâtel, Rue du Succès 41-45 à La Chaux-de-Fonds, Quai Léopold-Robert 10 à Neuchâtel

Graphique 4 : Répartition des dépenses par thématiques



4.2. Constat et observations

Le crédit-cadre s'est imposé comme un outil de gestion efficace et flexible, permettant au SBAT d'intervenir rapidement et de manière cohérente, sans dépendre de procédures longues liées à des crédits individuels.

Les bénéfices observés sont notables :

- Réduction du taux de dégradation de nombreux objets immobiliers ;
- Amélioration des performances énergétiques et de la sécurité d'usage ;
- Optimisation des coûts d'exploitation par la modernisation d'installations techniques ;
- Valorisation fonctionnelle de plusieurs bâtiments publics, en particulier dans les domaines de l'enseignement et de l'administration.

L'analyse du parc immobilier réalisée sur les trois derniers exercices met en évidence un état globalement satisfaisant, l'indice de dégradation 2025 s'établit à 0,23, soit un niveau identique à celui relevé en 2022. Cette stabilité s'explique par la priorisation de besoin d'intervention plus urgents sur certains bâtiments identifiés, en particulier les chantiers des lycées Denis-de-Rougemont à Neuchâtel (LDDR) et Blaise-Cendrars à La Chaux-de-Fonds (LBCN) et du bâtiment Hôtel-de-Ville 7 au Locle (HDV7), pour lesquels des opérations d'assainissement de grande envergure, financées en grande partie par le biais de crédits spécifiques, sont d'ores et déjà engagées ou programmées. L'âge apparent moyen du parc, évalué à 26,4 ans, demeure dans la fourchette attendue pour un patrimoine correctement entretenu (entre 22 et 28 ans). Les investissements réalisés ont ainsi permis de maintenir la qualité du bâti tout en ciblant les priorités à traiter à court terme.

Ce bilan intermédiaire confirme que l'État progresse de manière significative dans l'accomplissement de sa mission première d'entretien, visant à préserver la valeur du patrimoine. Il souligne la pertinence du dispositif mis en place et en justifie la reconduction sur la période 2027-2031, dans une logique de durabilité, de performance et de valorisation du patrimoine bâti.

En outre, la valeur du parc immobilier a augmenté, comme cela a été souligné au chapitre 2.2. De plus, durant la période écoulée, plusieurs projets d'assainissement ont abouti. Une fois assainis et modernisés, les bâtiments concernés requièrent un effort d'entretien plus important, tant humainement que financièrement. L'exemple emblématique en la matière est celui du CPNE, à Neuchâtel (ex-CPLN), qui est désormais un bâtiment moderne nécessitant un effort d'entretien plus conséquent qu'avant son assainissement. De tels projets, typiquement ceux de l'assainissement des lycées, auront les mêmes conséquences. Cette logique est appelée à s'accroître puisque qu'à moyen terme, outre la poursuite des projets d'assainissements, de nouveaux bâtiments incorporeront le portefeuille de l'État : outre Univers, à Neuchâtel, Hôtel-de-Ville 7, au Locle, et le Centre d'entretien des routes des Montagnes, déjà cités, il s'agit du Centre Archives et patrimoine,

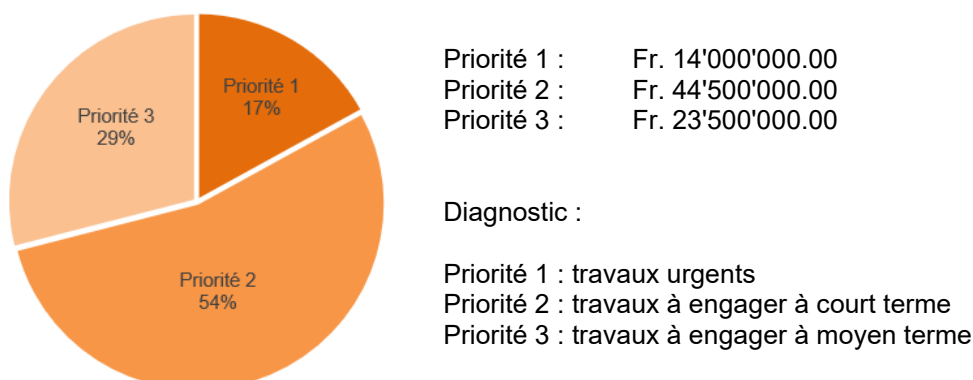
à La Chaux-de-Fonds, et des locaux abritant l'administration cantonale à Tivoli et aux Docks, que l'État projette d'acquérir à moyen terme.

5. PROGRAMME D'ENTRETIEN 2027-2031

5.1. Méthodologie de priorisation des chantiers

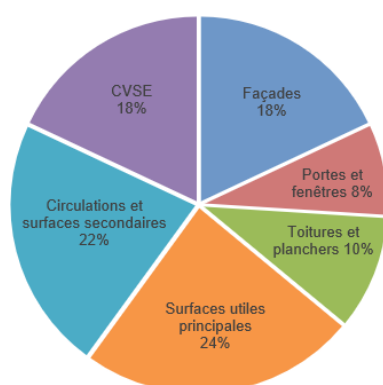
L'analyse détaillée du parc a mis en évidence les travaux d'entretien lourd à entreprendre selon le degré d'urgence. Les montants mis en évidence par le graphique 5 intègrent uniquement les catégories de travaux décrites au point 2.1.

Graphique 5 : Coûts des travaux par priorités (indices d'urgence)



Financièrement, les travaux prévus se répartissent selon les proportions indiquées au graphique 6. La réfection de surfaces utiles principales (24%) et secondaires, comprenant les circulations (22%), représente la part principale, avec 46% du montant total des travaux préconisés. Les travaux de réfections d'enveloppes (Façades (18%), Portes et fenêtres (8%) et Toitures et planchers (10%)) représentent 35% du montant total.

Graphique 6 : Répartition des travaux par macroéléments



5.2 Description des travaux

La priorité est donnée aux éléments les plus urgents. Les travaux sont structurés selon les macroéléments présentés au graphique 6. Ces priorités sont déterminées sur la base de l'analyse détaillée décrite au chapitre 3 ainsi que dans l'annexe 9, qui présentent les degrés d'urgence et les codes de dégradation attribués aux différents éléments du bâtiment.

Les moyens alloués aux opérations planifiées sont inventoriés dans le tableau 3. Les interventions prévues sont essentiellement de deux types :

- a) La mise à niveau de plusieurs installations techniques afin de respecter les normes légales en vigueur et garantir le bon fonctionnement des appareils ou des systèmes déjà en place.
- b) Divers travaux de réfection partielle d'éléments de l'enveloppe des bâtiments (toitures et façades) ou de rafraîchissement / assainissement de certaines parties spécifiques intérieures des locaux (peinture, revêtements de sols, sanitaires, etc.). Certaines interventions consistent également à améliorer la qualité thermique de l'enveloppe (fenêtres, isolations, etc.).

Tableau 3 : Répartition des coûts par macroéléments (indicatif)

Macroéléments	Coûts
Façades	5'040'000
Portes et fenêtres	2'240'000
Toitures et planchers	2'800'000
Aménagements intérieurs	12'880'000
Installations techniques (CVSE)	5'040'000
Total	28'000'000

Les travaux prévus ne portent pas sur de l'entretien courant mais bien sur de l'entretien planifié (entretien lourd).

Les travaux envisagés respectent la loi sur l'énergie et ses dispositions d'application et se feront avec l'accompagnement du service de l'énergie et de l'environnement (SENE) de manière à valider les options prises au niveau énergétique, et de l'Office cantonal du patrimoine bâti et immatériel (OCPI), de manière à respecter les éléments architecturaux dignes de conservation.

6. CONSÉQUENCES FINANCIÈRES ET EN MATIÈRE DE PERSONNEL

6.1. Financement et planification des travaux

Ce crédit-cadre concerne une période de cinq ans, mais est constitué d'une multiplicité de travaux d'ampleur réduite à moyenne, en fonction de la catégorisation en macroéléments définie au chapitre 5, selon une priorisation préétablie mais susceptible de changer en fonction des relevés d'état annuels ou d'interventions plus urgentes, telles que des pannes irréparables de certaines installations techniques. Il n'est donc pas possible de donner le détail de l'ensemble des opérations.

Conformément à l'arrêté de délégation de compétence du 28 avril 2023 (voir annexe 13), les travaux supérieurs à 100'000 francs seront soumis pour validation au chef du Département de la santé, de la jeunesse et des sports et au chef du département suppléant. Ainsi, la planification détaillée des travaux sera déterminée au début de chaque année, de manière à ce que les dépenses annuelles atteignent finalement un montant global de 5'600'000 francs de 2027 à 2031, y compris valorisation du temps de travail des collaborateur-trice-s du service.

6.2 Personnel (EPT)

Selon la complexité des différents projets, les technicien-ne-s en fonction en assureront partiellement la gestion. Par ailleurs, la présente demande de crédit comprend le financement d'un poste de technicien-ne supplémentaire (1 EPT). Cette nouvelle ressource est nécessaire pour encadrer le surcroît de volume de travail généré par l'augmentation des projets.

Conformément aux pratiques en cours, le financement de ces postes est compris dans la présente demande de crédit-cadre pour toute la durée de celui-ci.

Il est prévu de mobiliser comme suit les technicien-ne-s responsables de l'encadrement des projets compris dans le cadre du crédit :

Tableau 4 : Répartition des EPT par tranches budgétaires

Tranches budgétaires	2027		2028		2029		2030		2031	
	5'600'000		5'600'000		5'600'000		5'600'000		5'600'000	
EPT, technicien-ne déjà dans l'effectif	5.0	500'000.00	6.0	600'000.00	6.0	600'000.00	6.0	600'000.00	6.0	600'000.00
EPT, technicien-ne nouvel engagement prévu au B27	1.0	100'000.00	-	-	-	-	-	-	-	-

6.3 Incidences sur les amortissements et les frais d'entretien ultérieurs

Incidences financières liées à l'ouverture d'un nouveau crédit d'engagement (en francs)	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Compte des investissements :						
Dépenses (tranches annuelles)	5'600'000	5'600'000	5'600'000	5'600'000	5'600'000	
- Recettes	-					
Dépenses nettes	5'600'000	5'600'000	5'600'000	5'600'000	5'600'000	-
Compte de résultats :						
Amortissements (40 années)		89'600	179'200	268'800	358'400	448'000
Amortissements (30 années)		67'200	134'400	201'600	268'800	336'000
Frais d'entretien		56'000	112'000	168'000	224'000	280'000
Location		-	-	-	-	-
Frais d'exploitation		-	-	-	-	-
Autres frais spécifiques		-	-	-	-	-
- Revenus liés		-	-	-	-	-
Total charges nettes	-	212'800	425'600	638'400	851'200	1'064'000

Les taux d'amortissement découlent du RLFinEC et sont spécifiques à chaque durée de vie. La répartition a été établie selon les coûts des travaux par macroéléments mentionnés dans le tableau 3 :

- Façades : 40 ans
- Portes et fenêtres : 30 ans
- Toitures et planchers : 30 ans
- Aménagements intérieurs : 40 ans
- Installations techniques (CVSE) : 30 ans

- Dépenses : 28'000'000 francs
- Recettes : -
- Dépenses nettes : 28'000'000 francs

Comme pour les autres charges de l'État, ces dépenses d'investissement devront être arbitrées chaque année dans le cadre de l'établissement du budget.

7. INCIDENCES SUR LES COMMUNES

Ce projet n'a pas d'impact sur les communes.

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

Les projets proposés dans le présent rapport contribuent à la stratégie cantonale 2030 pour le développement durable. Sur les huit champs d'action définis dans cette stratégie, cinq sont concernés par le crédit sollicité, dont les effets peuvent être synthétisés comme suit.

Énergie et climat (champ d'action 3)

Dans le cadre des travaux d'entretien sur les bâtiments existants, le remplacement des installations de chauffage fossiles (gaz ou mazout) se fera systématiquement par un raccordement à un réseau de chauffage à distance ou par l'installation de systèmes à pompe à chaleur ou par des chaudières à bois, à pellets ou à copeaux.

Les installations techniques obsolètes (ventilation, régulation, domotique, etc.) seront remplacées ou modernisées par des équipements présentant de meilleures performances énergétiques. Les travaux d'assainissement des toitures seront réalisés dans le respect des normes énergétiques en vigueur.

L'ensemble des interventions s'inscrit dans une démarche de développement durable, visant à améliorer les performances thermiques et à favoriser le recours aux énergies renouvelables.

Ressources naturelles et santé (champs d'action 4 et 8)

Outre le recours systématique aux énergies renouvelables souligné dans la section précédente, il convient de souligner qu'en cas d'intervention sur un élément présentant de l'amiante, du PCB ou toute autre substance nocive, une dépollution systématique sera effectuée conformément aux prescriptions légales et aux normes en vigueur, afin de garantir la sécurité des occupants et des intervenants.

Système économique (champ d'action 5)

Si la dimension économique se retrouve en premier lieu dans la valorisation des locaux ces opérations auront également des répercussions positives pour le secteur de la construction dans le canton. En effet, l'adjudication des marchés, conforme à la loi cantonale sur les marchés publics (LCMP), permet la plupart du temps d'attribuer les mandats à des entreprises régionales.

Cohésion sociale et égalité (champ d'action 7)

Les travaux viseront à assurer l'inclusion de toutes et tous, en garantissant l'accessibilité des bâtiments de l'État et en adaptant les installations sanitaires. Ce point est traité en détail au chapitre 9.

9. PRISE EN COMPTE DE L'INCLUSION DES PERSONNES VIVANT AVEC UN HANDICAP

En cohérence avec le septième champ d'action de la stratégie cantonale pour le développement durable (*Cohésion sociale et égalité*) et conformément à la Loi sur l'inclusion et l'accompagnement des personnes vivant avec un handicap (LIncA), toutes les mesures possibles seront mises en œuvre lors des travaux afin de garantir l'accessibilité des 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 bâtiments ouverts au public doivent permettre une accessibilité et une utilisation par toutes et tous, y compris par les personnes ayant un handicap moteur, visuel ou auditif, sans nécessiter l'aide d'un tiers.

Par ailleurs, lors de rénovation de locaux sanitaires, les installations seront adaptées afin de devenir des toilettes non genrées.

10. 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 du 24 juin 2014, l'adoption du crédit sollicité, portant sur une dépense nouvelle supérieure à 7 millions de francs, est soumise à la majorité qualifiée (trois cinquième des membres du Grand Conseil).

11. CONCLUSION

Le présent rapport s'inscrit dans la continuité des travaux engagés lors de la première étape, qui a constitué un socle de connaissances et posé les bases de la stratégie d'entretien du patrimoine de l'État. Elle a permis d'approfondir les analyses et de consolider les outils nécessaires à une planification fiable, en affinant notamment les méthodes de travail et les priorités d'intervention avec l'appui d'un bureau externe.

Cette deuxième étape marque une intensification de l'effort consenti afin de rapprocher progressivement le niveau d'entretien du seuil requis pour maintenir la valeur du patrimoine, sans toutefois l'atteindre encore. Elle met en lumière les enseignements tirés des exercices 2023–2025, en particulier la nécessité de renforcer les ressources du service pour répondre non seulement au volume et à la complexité croissante des chantiers, mais aussi aux exigences techniques des nouveaux bâtiments.

Le SBAT peut ainsi s'appuyer sur un dispositif consolidé, offrant une lecture plus fine des besoins et permettant d'orienter les décisions d'entretien avec une meilleure maîtrise et une vision encore plus structurée des moyen et long termes.

Le renouvellement du crédit-cadre, cette fois sur une période quinquennale et pour un montant de 28 millions de francs s'avère indispensable pour assurer la continuité de la politique d'entretien du patrimoine de l'État. Les moyens octroyés permettront de poursuivre les efforts engagés, d'éviter l'aggravation des arriérés d'entretien, de garantir la sécurité des usagers-ères et du personnel, préservant ainsi la valeur du parc immobilier cantonal. En cohérence avec les objectifs financiers du Conseil d'État, cette enveloppe correspond à un seuil minimal de 0,9 % de la valeur du parc immobilier à son entretien.

Les travaux planifiés intègrent également des mesures d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et de leurs installations, contribuant aux engagements environnementaux de l'État et à son exemplarité en matière de durabilité.

Le renouvellement du crédit-cadre est nécessaire pour consolider les acquis de la première période et inscrire durablement l'entretien du patrimoine bâti dans une logique de gestion proactive et responsable. En conséquence, il est demandé à votre autorité de bien vouloir prendre en considération le présent rapport et ses annexes, et d'adopter le projet de décret qui lui est soumis.

Veuillez agréer, Monsieur le président, Mesdames et Messieurs, l'assurance de notre haute considération.

Neuchâtel, le 4 mars 2026

Au nom du Conseil d'État :

La présidente,
C. GRAF

La chancelière,
S. DESPLAND

Décret

portant octroi d'un crédit-cadre quinquennal de 28'000'000 francs pour l'entretien constructif du patrimoine immobilier de l'État de Neuchâtel

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 ;

vu le rapport du Conseil d'État, du 4 mars 2026,

décède :

Article premier Un crédit-cadre de 28'000'000 francs est accordé au Conseil d'État pour assurer l'entretien constructif du patrimoine immobilier de l'État de Neuchâtel.

Art. 2 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. 3 Les dépenses seront portées aux comptes des investissements du Département de la santé, de la jeunesse et des sports, sous l'intitulé « Entretien constructif du patrimoine immobilier de l'État »

Art. 4 Pour faire face au renchérissement, le crédit d'engagement prévu par le présent décret peut faire l'objet d'une indexation conformément à l'article 42, alinéa 2 de la loi sur les finances de l'État et des communes (LFinEC) du 20 août 2014.

Art. 5 Le crédit sera amorti conformément aux dispositions du règlement général d'exécution de la loi sur les finances de l'État et des communes (RLFinEC) du 20 août 2014.

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

² Le Conseil d'État pourvoit, s'il y a lieu, à sa promulgation et à son exécution.

Neuchâtel, le

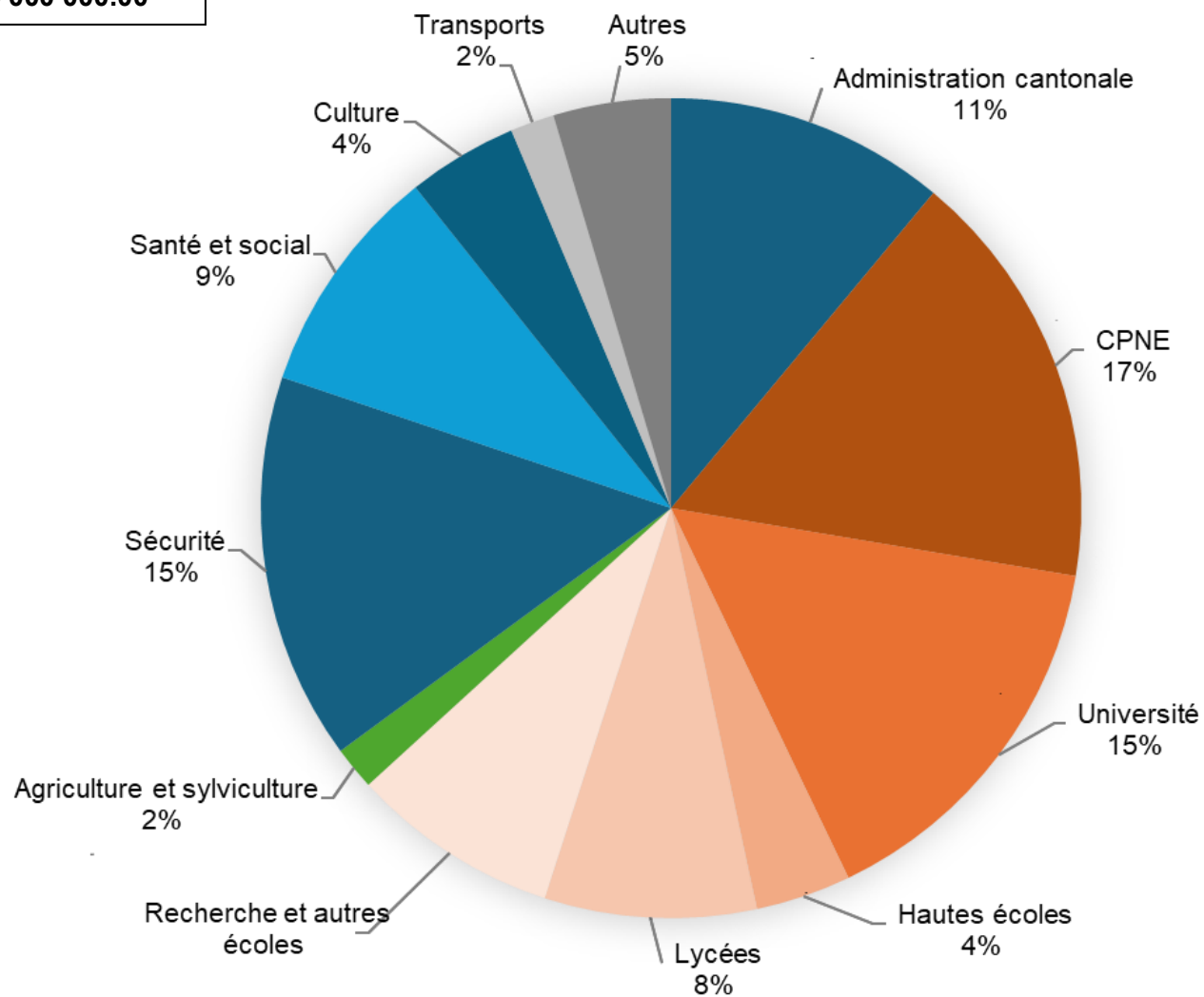
Au nom du Grand Conseil :

Le président,

La/Le secrétaire général-e,

VALEURS ASSURÉES ECAP (2025)
Répartition des bâtiments selon l'usage

Valeur totale : 1'650'000'000.00



VALEURS ASSURÉES ECAP (2025)
Répartition des bâtiments selon les régions

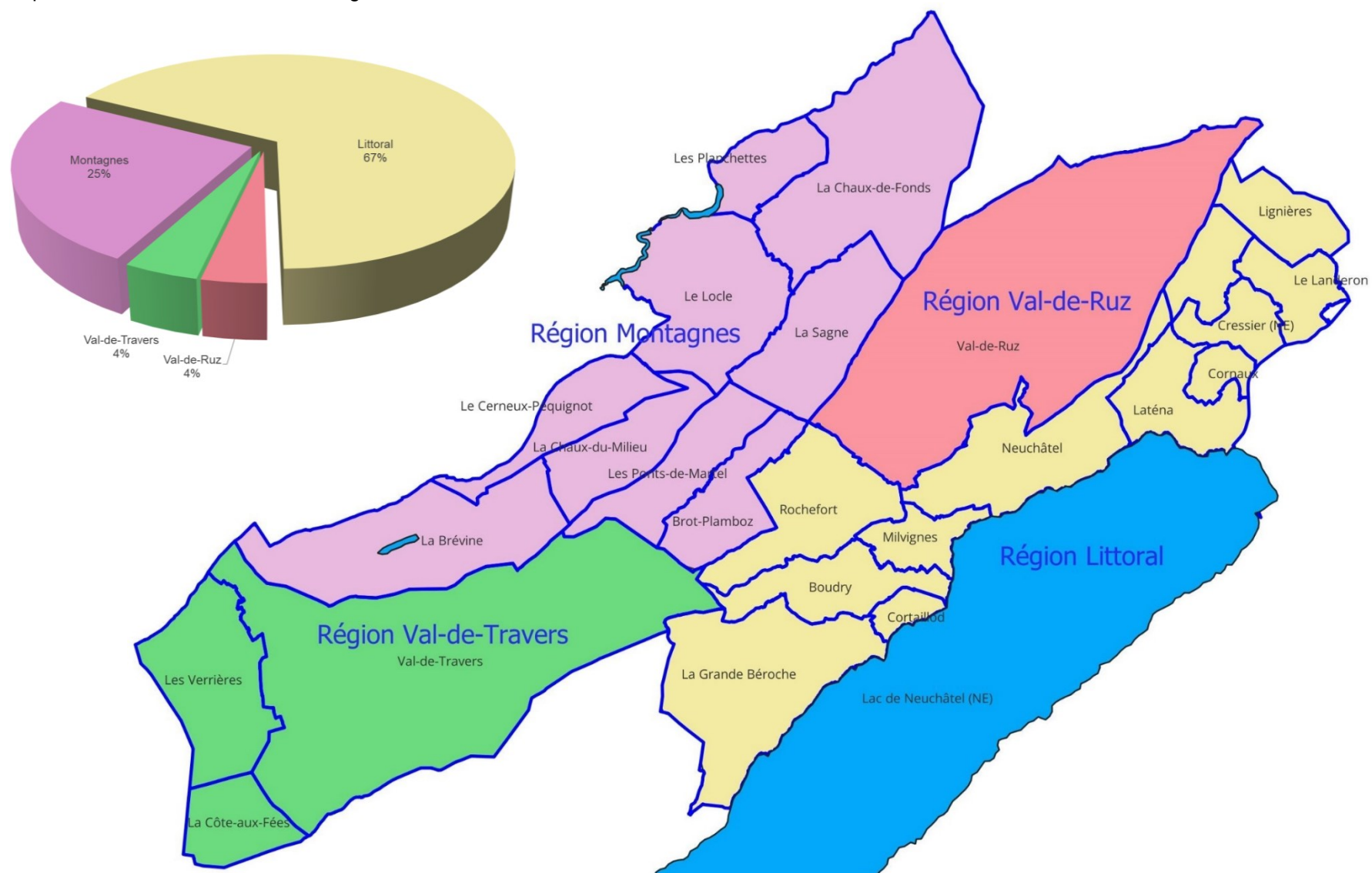
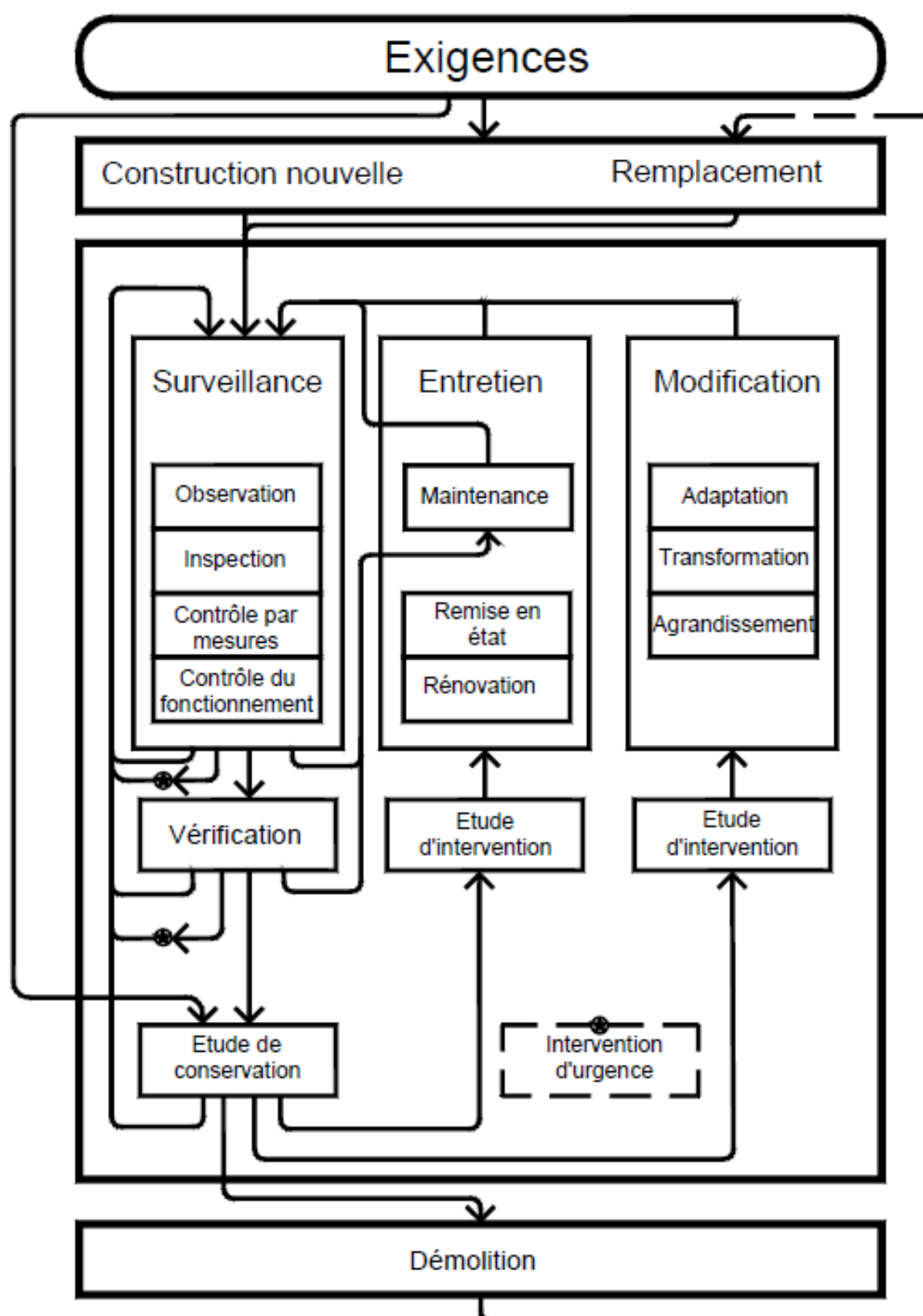


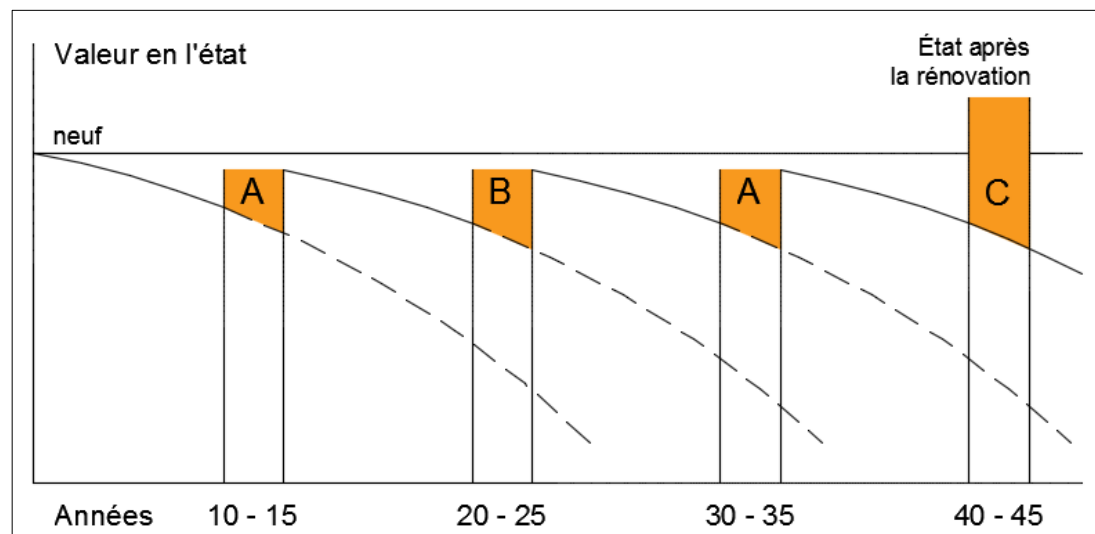
SCHÉMA DE CONSERVATION DES OUVRAGES (SIA 469)

Déroulement des opérations de conservation



OBSOLESCENCE DES BÂTIMENTS

Diagramme

**A : Maintien de la valeur (petite remise en état)**

Renouvellement des peintures, des tapis, tapisseries, etc.

B : Rénovation partielle (grande remise en état)

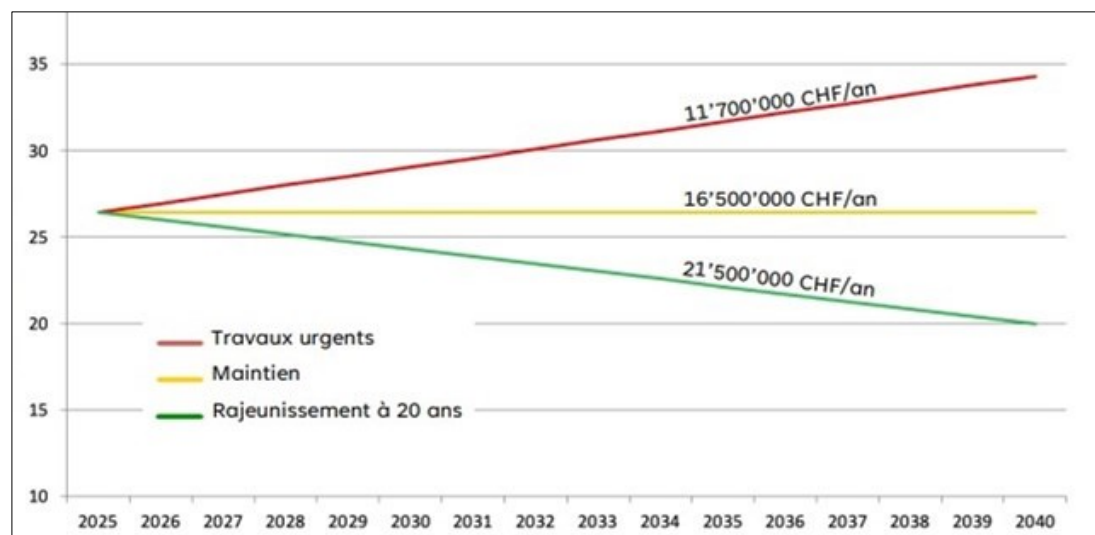
Aménagement intérieur, cuisine, WC/bain, installation technique, fenêtres, etc.

C : Assainissement

Assainissement global de l'enveloppe, des installations techniques et des aménagements intérieurs.

Mise en conformité selon les normes en vigueur (énergie, santé, sécurité et accessibilité).

Âge apparent moyen du parc (ans)



Plusieurs stratégies d'investissement pour la rénovation des bâtiments sont possibles :

- Travaux urgents (priorité 1)

Aucune modification de la gestion du parc n'est adoptée et seuls les travaux urgents sont effectués (env. 11'700'000 CHF/an). Age apparent dans 15 ans : 34,3 ans.

- Maintien

Maintien de l'âge apparent à 26,4 ans comme actuellement avec investissement linéaire réparti sur 15 ans (env. 16'500'000 CHF/an). Soit, ~1% de la valeur assurée ECAP.

- Rajeunissement

Rajeunissement du parc pour le ramener à un âge apparent moyen de 20 ans dans les 15 prochaines années (env. 21'500'000 CHF/an)

Rapport entre la valeur ECAP et le montant alloué pour l'entretien du patrimoine de 2014 à 2025

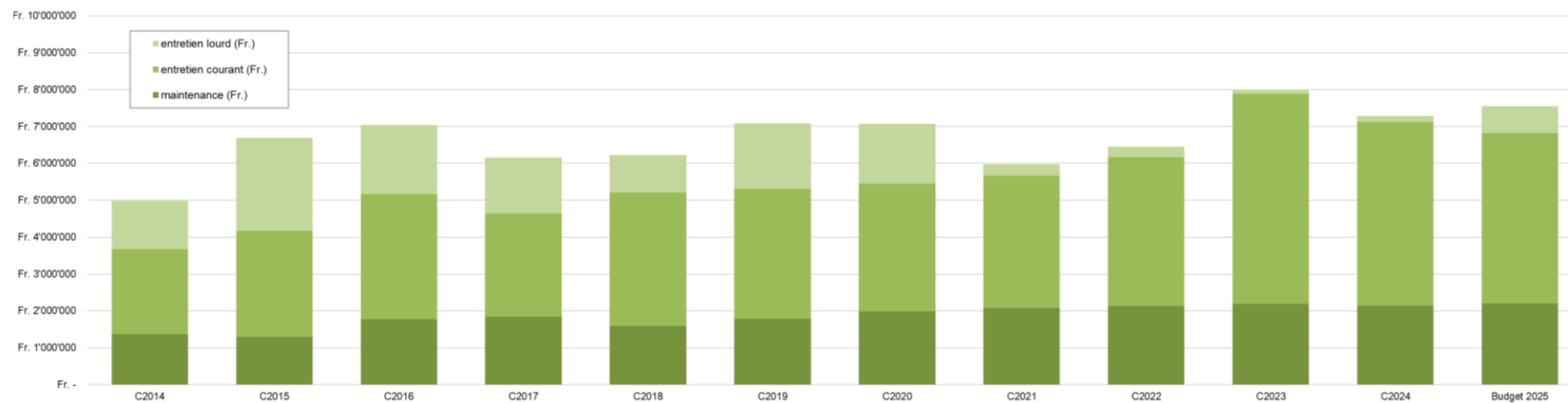
FINANCES					RESSOURCES (EPT)					
Années	Budgets "entretien"	Objets gérés	Valeurs assurées (ECAP)	Ratio budget/ECAP	Chef de domaine & adjoint	Dessinateur	Technicien-ne-s	Total Domaine entretien	Objets gérés par technicien-ne (EPT)	budget géré par technicien-ne (EPT)
2014	SFr. 5'000'000.00	238	SFr. 1'164'661'617.00	0.43%	1.0	1.0	5.3	7.3	45.0	SFr. 943'396.23
2015	SFr. 6'000'000.00	242	SFr. 1'340'999'912.00	0.45%	1.0	1.0	5.1	7.1	47.5	SFr. 1'176'470.59
2016	SFr. 7'000'000.00	238	SFr. 1'350'063'110.00	0.52%	1.0	1.0	6.1	8.1	39.0	SFr. 1'147'540.98
2017	SFr. 6'250'000.00	238	SFr. 1'350'033'610.00	0.46%	1.0	1.0	6.1	8.1	39.0	SFr. 1'024'590.16
2018	SFr. 6'920'000.00	231	SFr. 1'359'146'424.00	0.51%	1.0	1.0	6.1	8.1	38.0	SFr. 1'134'426.23
2019	SFr. 7'321'000.00	273	SFr. 1'355'468'855.00	0.54%	1.0	1.0	7.1	9.1	38.5	SFr. 1'031'126.76
2020	SFr. 7'187'000.00	286	SFr. 1'403'008'211.00	0.51%	1.0	1.0	7.1	9.1	40.5	SFr. 1'012'253.52
2021	SFr. 5'996'500.00	286	SFr. 1'429'596'678.00	0.42%	1.0	1.0	7.2	9.2	39.5	SFr. 832'847.22
2022	SFr. 6'350'000.00	286	SFr. 1'484'879'634.00	0.43%	2.0	1.0	7.2	10.2	39.5	SFr. 881'944.44
2023*	SFr. 10'900'000.00	286	SFr. 1'519'527'379.09	0.72%	2.0	1.0	8.1	11.1	35.5	SFr. 1'345'679.01
2024*	SFr. 11'900'000.00	286	SFr. 1'559'616'379.39	0.76%	2.0	1.0	8.9	11.9	32.0	SFr. 1'337'078.65
2025*	SFr. 12'900'000.00	286	SFr. 1'649'410'599.90	0.78%	2.0	1.0	9.1	12.1	31.5	SFr. 1'417'582.42

* Budgets compte de fonctionnement et entretien constructif (2023 - 2025)

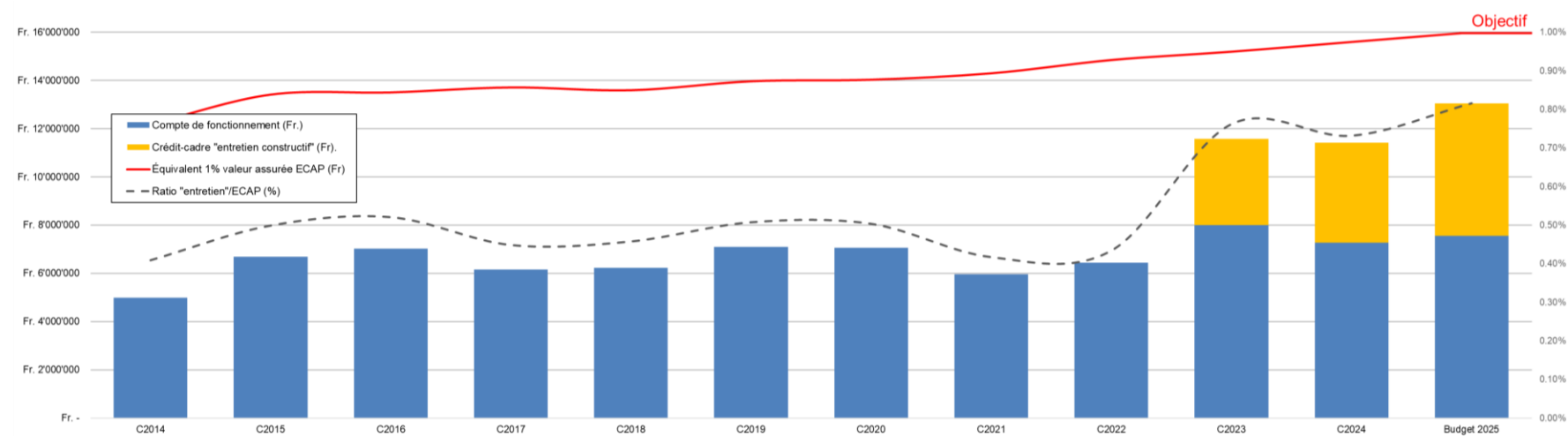
L'ENTRETIEN DU PATRIMOINE

ANNEXE 6

Évolution du compte de fonctionnement (comptes)



Évolution des dépenses annuelles cumulées (fonctionnement et entretien constructif)

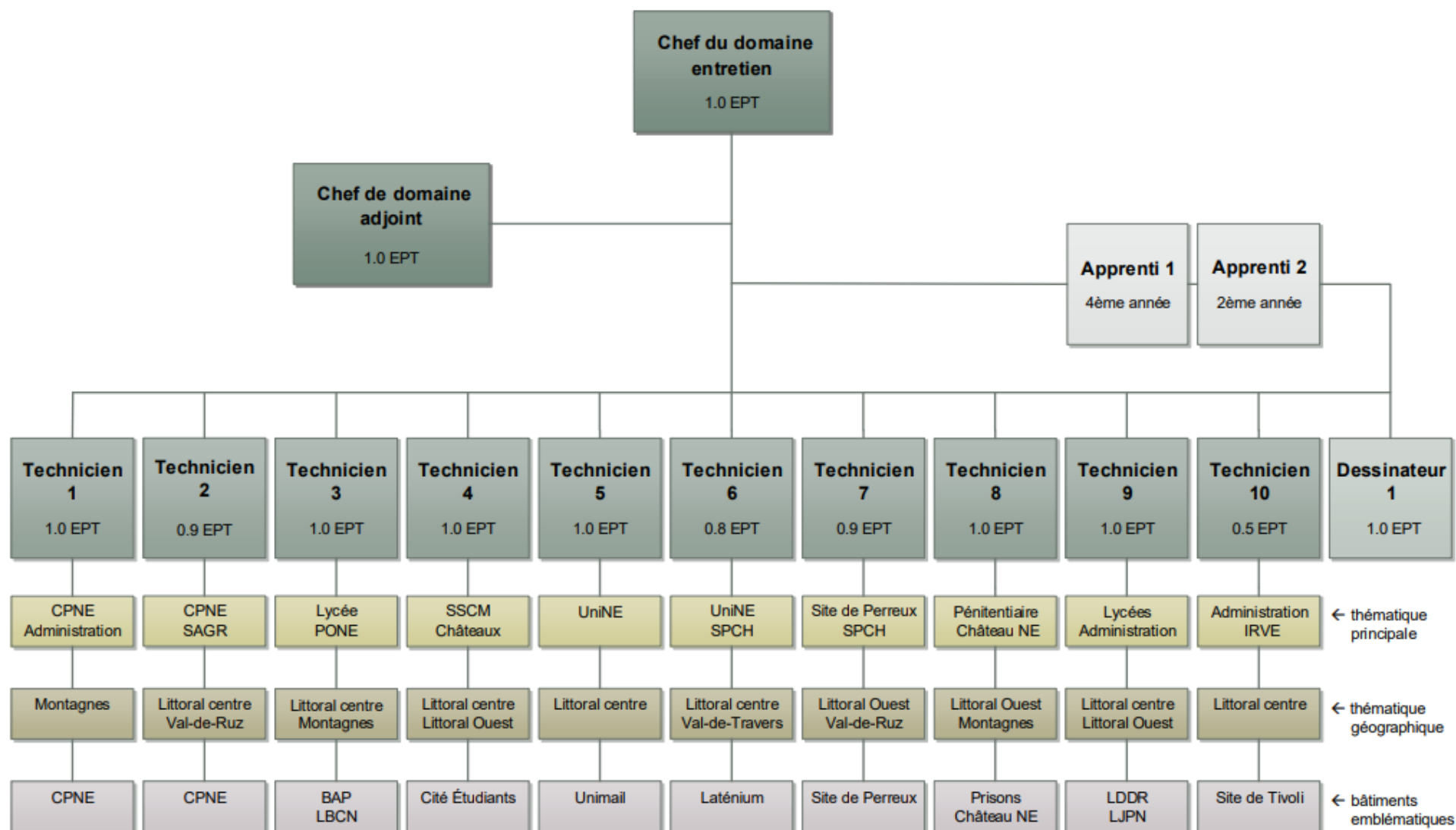


ORGANIGRAMME DU DOMAINE ENTRETIEN (situation 2025)

ANNEXE 7

13 collaborateur-trice-s (12.1 EPT)

2 apprentis



L'outil INVESTIMMO :

Investimmo est un outil d'aide à la décision destiné aux professionnels de l'entretien et de la rénovation d'un patrimoine immobilier.

Il a été développé dans le cadre d'un Projet Européen de recherche en collaboration avec l'EPFL afin de développer une nouvelle culture dans la gestion immobilière.

Son objectif principal est d'établir une stratégie pluriannuelle d'investissements. Il permet de déterminer, selon les critères définis par le propriétaire, quels sont les bâtiments à rénover, de quelle manière et selon quel calendrier. Le but est de mener une analyse multicritère permettant de valider la rénovation au niveau stratégique.

Cette analyse multicritère est ouverte et peut prendre en compte des indicateurs sociaux, environnementaux, architecturaux et financiers. Cette méthode offre différents niveaux d'analyse qui permettent d'établir un plan d'investissement optimisé.

Le but de la méthode INVESTIMMO :

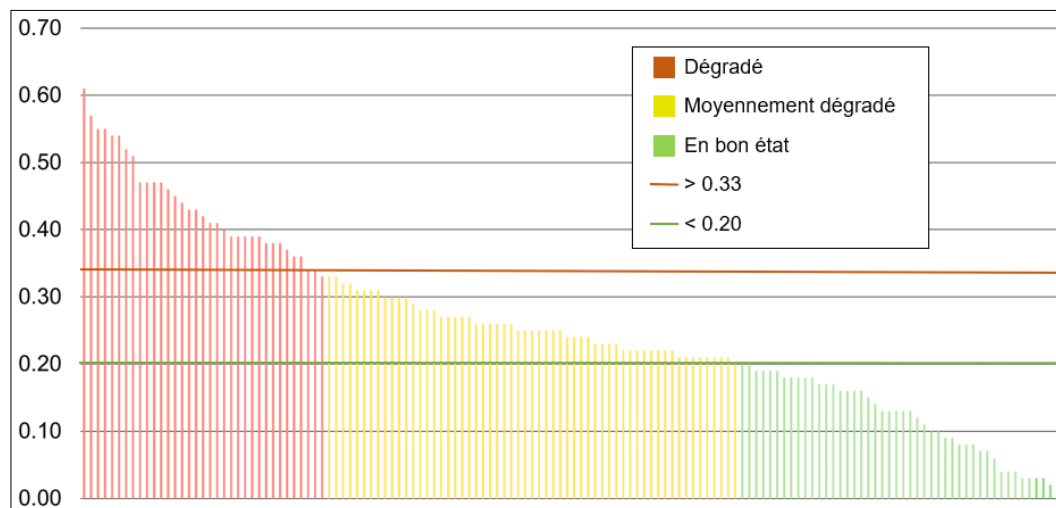
L'observatoire du parc permet de facilement représenter comment celui-ci est structuré par rapport à différentes variables que l'utilisateur peut choisir ou définir lui-même. Il dresse une image synthétique et globale du parc par le biais d'indicateurs comme le niveau de dégradation, la consommation énergétique, les frais d'entretien, ou toutes autres variables.

Investimmo structure des grilles d'analyse qui permettront de classer les bâtiments selon des groupes.

Il aide à évaluer les besoins d'investissement réels qui permettent de maintenir l'âge moyen du parc. Il est également possible d'évaluer l'effet de différents rythmes d'investissement sur l'âge du parc. Ceci permet de sortir d'une vision historique des investissements en rénovation qui n'est plus suffisante aujourd'hui si l'on considère le vieillissement du parc, et que l'on veut intégrer des objectifs ambitieux de performance en termes énergétiques et sociétaux.

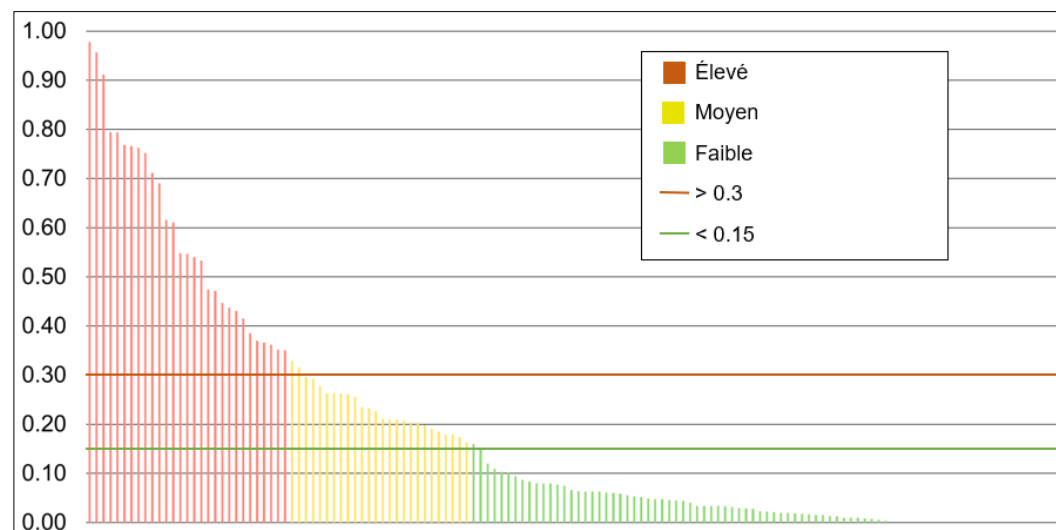
Chaque propriétaire définit les critères qui lui sont nécessaires. La méthode offre différents niveaux d'analyse qui permettent d'établir un plan d'investissement durable et rationnel.

Indicateurs diagnostic bâtiment

**Degré d'intervention :**

Ratio du montant des travaux de remise en état calculé avec la méthode EPIQR+ par le montant de travaux si tous les **éléments du bâtiment** étaient à rénover (c'est à dire si tous les éléments étaient en code d). Selon les observations sur des milliers de bâtiments, lorsque le degré d'intervention Investimmo (DI) est égal ou dépasse 0.33, le besoin de remise en état du bâtiment commence à être ressenti.

- Trente-cinq bâtiments, soit près de 20% de la surface du parc, présentent des dégradations importantes et nécessitent des interventions ($DI > 0.33$).
- Degré d'intervention moyen pour le parc immobilier égal à 0.23.

**Degré d'urgence :**

Il s'agit du rapport entre le montant des travaux à faire en priorité 1 (travaux urgents) et le montant total des travaux de remise en état. Il indique la part des travaux absolument nécessaires à réaliser pour le maintien de la substance bâtie. Le degré d'urgence (DU) est considéré comme élevé lorsqu'il est égal ou dépasse 0.3.

- Environ 25% de la surface du parc immobilier présente un degré d'urgence élevé ($DU > 0.3$).
- Degré d'urgence moyen pour le parc immobilier égal à 0.23.

Historique :

La méthode EPIQR provient du concept du diagnostic MERIP développé par L'École Polytechnique Fédérale de Lausanne (EPFL) en 1992 dans le cadre du Programme fédéral d'impulsion PIBAT. Elle a été développée entre 1996 et 1998 dans le cadre des Programmes de recherche européens JOULE II, avec le soutien de l'Office Fédéral de l'Éducation et de la Science. L'EPFL pour la Suisse et le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) pour la France en sont les partenaires. Les trois institutions ont concédé à EPIQR Rénovation la licence du logiciel EPIQR afin d'en assurer la diffusion, la formation et l'assistance aux utilisateurs en Suisse comme en France.

La méthode EPIQR est régulièrement appliquée en Suisse romande, notamment par les principales régions de Lausanne et Genève qui établissent des diagnostics pour leurs clients. A l'origine, ce sont essentiellement des bâtiments d'habitation qui étaient traités, mais avec la participation active du canton du Tessin, l'évolution de la méthode (EPIQR+) permet désormais le diagnostic de bâtiments scolaires et administratifs.

Le but de la méthode EPIQR+ :

En tout premier lieu, la méthode EPIQR+ permet d'établir un diagnostic sommaire d'un immeuble. Celui-ci est destiné à établir une première évaluation de l'état du bâtiment et de faire une première estimation des coûts nécessaires à sa remise en état en procédant de la manière suivante :

- visite complète du bâtiment par un architecte qui permet de passer en revue tous ses éléments. Il s'agit là d'un constat visuel, sans sondage ni consultation de spécialistes ;
- enquête complémentaire faite sur la base d'un questionnaire préétabli (adressé au choix au maître d'ouvrage, aux propriétaires ou encore aux locataires) ;
- sur cette base, un logiciel ad hoc analyse les possibilités de rénovation selon divers scénarios, l'ensemble des coûts qui en découle ainsi que les consommations actuelles et prévisibles d'énergie.

La méthode EPIQR+ :

La méthode EPQR+ propose un découpage technique du bâtiment en 52 éléments, définis selon un regroupement de composants assurant la même unité fonctionnelle. Le diagnostic de l'état de dégradation est établi au travers de ces 52 éléments sur la base de 4 codes de dégradation. Suite à ce diagnostic, le programme permet de définir l'importance des travaux de remise en état ainsi que leurs coûts y relatifs.

Le fait de réaliser une visite systématique approfondie des immeubles afin d'établir le diagnostic EPQR+ permet de bien identifier les problèmes et de définir les priorités d'interventions.

Suivant l'expérience et les échanges d'informations entre utilisateurs de ce programme, la précision de l'évaluation des coûts avec EPIQR+, par comparaison avec les investissements réels, se situe à plus ou moins 10 à 15%.

Contenu des rapports EPIQR+ :

Sur la base de la visite des lieux et des dossiers de plans, deux options sont examinées :

1. Le scénario « de base » représentant l'état physique et fonctionnel actuel des éléments de construction, avec intégration des propositions de remise en état en respectant les exigences légales minimales. Ce scénario ne permet pas d'optimiser les performances des bâtiments selon les standards actuels.
2. Le scénario « conservation de la valeur » prend en compte les travaux nécessaires à la conservation de la valeur du bâtiment en ramenant les performances aux exigences actuelles, dans le cadre du même projet et volume construit, notamment du point de vue énergétique pour tendre vers les exigences Minergie.
3. Un diagnostic « amiante » devra encore être effectué pour chaque objet, dans le cadre de la planification des travaux au même titre que les mesures parasismiques et les possibilités d'intégration de panneaux solaires photovoltaïques.

SYNTHÈSE DES RÉSULTATS EPIQR+

ANNEXE 11

140 bâtiments diagnostiqués (1/3)

	Surface de plancher [m2]	Année de construction	Degré d'intervention	Degré d'urgence	Age apparent	Coût des travaux de remise en état en priorité I avec honoraires et TTC [CHF]	Montant total des travaux de remise en état avec honoraires et TTC [CHF]	Montant total des travaux de remise en état avec honoraires et TTC + 15% imprévus [CHF]	Valeurs ECAP [CHF]
Somme	420'749					90'729'000	280'786'000	322'904'000	1'315'712'488
1-01-001 Collégiale-12	13'100	1000	0.13	0	19	0	3'802'000	4'372'000	71'206'270
1-01-006 Hochberg-5	2'057	1923	0.13	0.07	19	43'000	575'000	662'000	8'903'110
1-01-020 Chateau-12-14-16	1'113	1726	0.27	0.06	30	65'000	1'027'000	1'181'000	5'550'847
1-01-022 Esc-Chateau-6	784	1738	0.22	0.17	27	104'000	599'000	689'000	1'888'330
1-01-026 Pommier-1	1'835	1719	0.27	0.20	30	257'000	1'268'000	1'458'000	7'631'533
1-01-027 Pommier-3	1'528	1715	0.14	0.06	20	38'000	604'000	694'000	4'670'795
1-01-041 Poudrières-14	10'791	1990	0.39	0.36	37	3'556'000	9'825'000	11'299'000	33'592'800
1-01-045 Rte-Gorges-1	1'697	1727	0.25	0.16	29	189'000	1'184'000	1'361'000	4'505'900
1-01-059 Fbg-Hopital-59	1'366	1963	0.62	0.96	51	8'493'000	8'876'000	10'208'000	13'811'000
1-01-067 Fbg-Hopital-41	4'612	1844	0.09	0.44	15	149'000	341'000	392'000	3'947'700
1-01-071 Fbg-Hopital-61-63	1'609	1902	0.25	0.18	29	173'000	968'000	1'113'000	4'487'000
1-01-072 Fbg-Hopital-68	1'024	1764	0.09	0	15	0	390'000	449'000	3'263'898
1-01-074 Fbg-Hopital-106	763	1838	0.23	0.03	28	17'000	501'000	576'000	1'763'310
1-01-090 1er-Mars-26	9'110	1884	0.26	0.08	30	414'000	5'160'000	5'934'000	30'640'560
1-01-091 Breguet-1	4'448	1960	0.30	0.28	32	953'000	3'435'000	3'950'000	14'010'260
1-01-092 Breguet-2	6'141	1940	0.13	0.33	19	607'000	1'845'000	2'122'000	17'412'790
1-01-093 Breguet-3	5'953	1954	0.24	0.43	28	1'716'000	3'986'000	4'584'000	13'155'990
1-01-098 Beaux-Arts-30	6'546	1900	0.07	0.79	13	521'000	656'000	755'000	32'122'288
1-01-099 L.-Robert-10	5'141	1983	0.23	0.16	28	236'000	1'451'000	1'668'000	19'994'520
1-01-100 Agassiz-1	8'950	1984	0.43	0.26	40	2'851'000	10'860'000	12'489'000	14'056'150
1-01-101 Agassiz-1-aula	1'291	1985	0.46	0.18	42	585'000	3'270'000	3'760'000	5'727'891
1-01-103 Maladiere-8	722	1970	0.41	0.26	39	329'000	1'250'000	1'438'000	909'646
1-01-105 PAM-7	1'240	1970	0.55	0.77	47	1'781'000	2'318'000	2'666'000	
1-01-108 CPLN-A	4'977	1976	0.03	0	8	0	888'000	1'022'000	59'470'000
1-01-109 CPLN-B	10'094	1975	0.04	0	9	0	1'123'000	1'292'000	
1-01-110 CPLN-C	4'218	1976	0.02	0	7	0	490'000	564'000	
1-01-112 CPLN-E	7'987	1997	0.29	0.20	31	1'271'000	6'276'000	7'217'000	23'126'964
1-01-120 Clos-Brochet-10	5'535	1972	0.52	0.53	46	7'695'000	14'424'000	16'587'000	25'585'208
1-01-121 Clos-Brochet-30	1'088	1874	0.39	0	37	0	1'236'000	1'422'000	4'636'500
1-01-122 Clos-Brochet-32	453	1990	0.22	0	27	0	429'000	494'000	1'454'250
1-01-124 Campus-ARC-1	17'260	2009	0.08	0	14	0	2'370'000	2'726'000	39'137'310
1-01-140 UniMail	28'366	1994	0.08	0.19	14	1'543'000	8'331'000	9'581'000	126'004'237
1-01-141 Bellevaux-51	6'412	1968	0.33	0.76	34	5'634'000	7'387'000	8'496'000	21'028'300
1-01-144 Observatoire-52	330	1910	0.30	0.06	32	18'000	306'000	351'000	1'858'700
1-01-145 Observatoire-54	463	1889	0.22	0.02	27	6'000	304'000	350'000	1'304'250
1-01-147 Observatoire-58	568	1860	0.24	0.02	28	12'000	574'000	660'000	1'553'480
1-01-148 Observatoire-60	1'113	1993	0.34	0	34	0	1'062'000	1'222'000	3'207'500
1-01-180 Tivoli-1	470	1850	0.31	0.11	33	54'000	494'000	568'000	1'032'458
1-01-181 Tivoli-5	3'518	1899	0.21	0.30	26	559'000	1'889'000	2'173'000	9'384'072
1-01-183 Tivoli-22	3'369	1955	0.47	0.75	42	3'703'000	4'925'000	5'664'000	8'069'780
1-02-001 Laténium	7'394	2000	0.20	0.04	25	111'000	2'500'000	2'876'000	32'127'260
1-04-001 Champs-Montants-22	811	1974	0.32	0.03	33	34'000	1'003'000	1'153'000	2'179'376
2-11-001 Chateau-1	1'824	1278	0.28	0	31	0	1'582'000	1'820'000	11'140'938
2-11-002 Collège-1-3	669	1850	0.31	0.26	33	270'000	1'035'000	1'191'000	3'551'732
2-11-006 Perreux Hôpital 28 - Réception	230	1959	0.36	0.02	36	6'000	361'000	415'000	973'732
2-11-007 Perreux Hôpital 26 - Loge	122	1897	0.21	0.08	26	9'000	117'000	135'000	541'168
2-11-008 Perreux Hôpital 24 - Direction	2'791	1897	0.41	0.08	39	232'000	2'779'000	3'196'000	6'249'852

SYNTHÈSE DES RÉSULTATS EPIQR+

ANNEXE 11

140 bâtiments diagnostiqués (2/3)

	Surface de plancher [m2]	Année de construction	Degré d'intervention	Degré d'urgence	Age apparent	Coût des travaux de remise en état en priorité I avec honoraires et TTC [CHF]	Montant total des travaux de remise en état avec honoraires et TTC [CHF]	Montant total des travaux de remise en état avec honoraires et TTC + 15% imprévus [CHF]	Valeurs ECAP [CHF]	
Somme	420'749					90'729'000	280'786'000	322'904'000	1'315'712'488	
2-11-009 Perreux Hôpital 42 - Services-Generaux	2'680	1897		0.26	0.04	30	70'000	1'752'000	2'014'000	7'236'736
2-11-010 Perreux Hôpital 44 - Cuisine	1'273	1980		0.27	0.06	30	64'000	1'009'000	1'160'000	3'450'055
2-11-011 Perreux Hôpital 40 - Cafeteria	518	1966		0.54	0.02	47	15'000	753'000	867'000	1'265'735
2-11-012 Perreux Hôpital 34 - Foyer	1'765	1956		0.40	0.01	38	10'000	1'809'000	2'080'000	4'528'281
2-11-013 Perreux Hôpital 20 - Borel	972	1922		0.17	0.02	23	6'000	398'000	458'000	4'417'025
2-11-014 Perreux Hôpital 22 - Chapelle	71	1961		0.39	0.01	37	1'000	105'000	121'000	449'626
2-11-015 Perreux Hôpital 22 - Morgue	48	1897		0.39	0.01	37	1'000	121'000	139'000	266'226
2-11-017 Perreux Hôpital 38 - Pins	1'164	1897		0.42	0.71	39	1'310'000	1'842'000	2'119'000	4'148'398
2-11-018 Perreux Hôpital 48 - Ormes	4'304	1897		0.13	0	19	0	1'396'000	1'605'000	11'645'097
2-11-020 Perreux Hôpital 50 - Acacias	2'278	1897		0.30	0.06	32	120'000	2'166'000	2'491'000	9'767'060
2-11-021 Perreux Hôpital 52 - Pernod	2'165	1907		0.25	0	29	0	1'277'000	1'469'000	6'743'000
2-11-022 Perreux Hopital 58 - Erables	4'231	1963		0.47	0	42	0	6'467'000	7'438'000	11'371'409
2-11-023 Perreux Hôpital 56 - Thuyas	1'895	1930		0.20	0	25	0	861'000	990'000	6'156'915
2-11-024 Perreux Hôpital 60 - Buis	1'384	1930		0.03	0	8	0	167'000	193'000	5'645'563
2-11-026 Perreux Hôpital 16-18 - Marronniers	1'627	1897		0.38	0	37	0	1'484'000	1'707'000	3'480'871
2-11-027 Perreux Hôpital 6-8 - Verger	1'627	1897		0.38	0	37	0	1'487'000	1'710'000	3'340'790
2-11-031 Perreux Hôpital 10-12 - Tilleuls	528	1897		0.57	0.26	49	250'000	977'000	1'124'000	1'233'766
2-11-032 Perreux Hôpital 7 - Halle de gymnastique	131	1911		0.51	0.79	45	266'000	335'000	385'000	4'795'38
2-11-033 Perreux Hôpital 2-4 - Villas	715	1972		0.45	0.77	41	592'000	773'000	889'000	1'705'164
2-11-034 Ferme de Perreux A - Locatif-Rural	432	1966		0.47	0.21	42	139'000	664'000	763'000	1'151'024
2-11-047 Perreux Hôpital 27 - Hangar-Pompiers	150	1972		0.26	0.02	30	3'000	161'000	185'000	395'113
2-12-022 Pêcherie Basse-Areuse	78	1902		0.10	0	16	0	67'000	78'000	375'000
2-13-003 Chateau-Musee-Resto	4'962	1543		0.21	0.09	26	212'000	2'438'000	2'804'000	1'636'389
2-13-004 Batiment-Officiers C6	2'957	1913		0.22	0.37	27	602'000	1'645'000	1'891'000	9'719'003
2-13-005 Admin-SSCM	787	1920*		0.26	0.12	30	75'000	625'000	719'000	2'109'678
2-13-006 Appart-Casernier C5a	419	1913*		0.38	0.23	37	163'000	700'000	805'000	3'462'891
2-13-007 Rte Arsenal Arsenal A4	1'627	1898*		0.23	0.06	28	64'000	1'005'000	1'155'000	4'386'668
2-13-008 Rte Arsenal Arsenal A3	1'310	1902		0.19	0.10	25	72'000	705'000	811'000	4'930'751
2-13-010 Allée-du-Port 14 - La Brena	709	1981		0.27	0.03	30	20'000	680'000	782'000	97'374
2-13-014 Rives-Lac-1	458	1976		0.10	0.05	16	8'000	163'000	187'000	1'137'924
2-13-022 Rte Arsenal Caserne 1 + Arsenal A2	4'748	1543		0.15	0.19	21	326'000	1'709'000	1'966'000	13'492'621
2-13-023 Rte Arsenal Arsenal A1	1'315	1902		0.12	0.05	19	21'000	444'000	511'000	3'263'621
2-13-024 Rue Château Caserne C2	5'422	1843		0.13	0.06	19	118'000	1'927'000	2'216'000	20'272'539
2-13-025 Rue Château Caserne C3	4'319	1985		0.19	0	25	0	1'798'000	2'067'000	12'575'134
2-13-026 Rue Château Caserne C4	1'484	1985		0.25	0.05	29	42'000	921'000	1'060'000	5'544'242
2-14-001 Fontenettes-37	334	1892		0.06	0	12	0	107'000	123'000	2'134'000
2-14-002 Fontenettes-35 Bouteiller	387	1954		0.18	0.20	24	52'000	261'000	300'000	1'767'500
2-14-003 Fontenettes-31 Atelier	357	1929		0.21	0.09	26	29'000	309'000	356'000	938'880
2-14-004 Fontenettes-33	1'420	1892		0.19	0	25	2'000	612'000	704'000	3'192'217
2-18-003 Grattes-1	318	1980		0.18	0.03	24	13'000	388'000	446'000	1'099'068
2-19-001 Dessous-10	500	1722		0.24	0.21	28	100'000	484'000	557'000	1'767'500
2-19-002 Chp-du-Moulin La Noctule	348	1898		0.03	0.61	8	58'000	95'000	109'000	675'200
2-19-003 Chp-du-Moulin Annexe	29	1902		0.11	0.24	18	4'000	17'000	19'000	40'590
2-19-004 Chp-du-Moulin Morille	113	1846		0.33	0.01	34	1'000	102'000	117'000	420'300
2-20-001 Abbaye Habitation	600	1320		0.32	0.02	33	8'000	451'000	518'000	2'451'500
2-20-003 Abbaye Salle-CDE	322	1890		0.54	0.08	47	51'000	646'000	743'000	804'873
2-21-001 Tronchet-6	5'593	1975		0.21	0.03	26	74'000	2'631'000	3'026'000	20'216'187

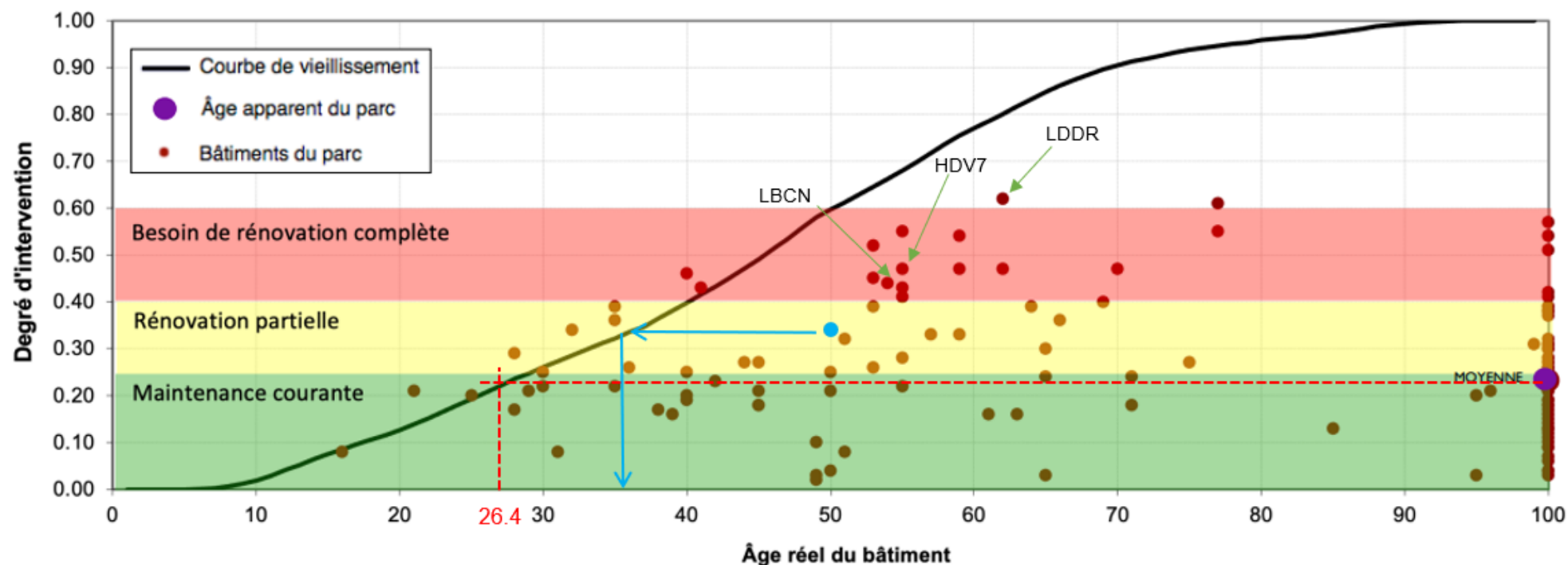
SYNTHÈSE DES RÉSULTATS EPIQR+

ANNEXE 11

140 bâtiments diagnostiqués (3/3)

	Surface de plancher [m2]	Année de construction	Degré d'intervention	Degré d'urgence	Age apparent	Coût des travaux de remise en état en priorité I avec honoraires et TTC [CHF]	Montant total des travaux de remise en état avec honoraires et TTC [CHF]	Montant total des travaux de remise en état avec honoraires et TTC + 15% imprévus [CHF]	Valeurs ECAP [CHF]
Somme	420'749					90'729'000	280'786'000	322'904'000	1'315'712'488
2-22-004 Av-du-Lac 26 - Dépôt SPCH	237	1980*	0.21	0.08	26	18'000	227'000	262'000	619'187
3-27-002 1er-Mars-11	3'073	1975	0.34	0.62	34	2'106'000	3'419'000	3'931'000	7'771'186
3-27-008 Site-Dubled-12	8'812	1950	0.27	0.03	30	311'000	9'299'000	10'694'000	26'909'520
3-27-009 Prises-8	1'559	1962	0.16	0.10	22	103'000	997'000	1'146'000	3'019'661
3-33-002 Bolles-du-Temple	392	1985	0.20	0.03	25	11'000	347'000	399'000	663'809
3-36-001 Les Crosots	82	1986	0.16	0.03	22	2'000	61'000	70'000	194'280
4-37-007 Site de Cemier	2'774	1921	0.31	0.05	33	173'000	3'346'000	3'848'000	4'107'627
4-37-011 EVOL Admin-SAGR	426	1902	0.22	0.06	27	22'000	364'000	419'000	1'404'364
4-37-013 EVOL EMTN	3'354	1921	0.30	0.37	32	1'157'000	3'129'000	3'599'000	13'277'627
4-40-001 La Charrière 2 - Centre d'entretien	158	1926	0.31	0.07	33	18'000	274'000	315'000	293'085
4-44-001 Vue-des-Alpes 7 - Locatif	1'287	1970	0.43	0.47	40	636'000	1'341'000	1'543'000	2'664'407
4-44-002 Vue-des-Alpes 9 - Centre d'entretien	781	1948	0.61	0.35	51	453'000	1'288'000	1'481'000	2'786'525
4-44-003 Vue-des-Alpes 9 - Dépôt à sel	488	1948	0.55	0	47	0	474'000	546'000	0
4-48-001 Le Boulet 1 - Signalisation	264	1972	0.39	0.05	37	16'000	355'000	408'000	271'992
4-48-003 Le Boulet 3 - C T B	1'960	1995	0.22	0.05	27	70'000	1'322'000	1'520'000	4'063'220
4-49-001 Le Bourg	1'944	1150	0.28	0.23	31	347'000	1'532'000	1'762'000	14'063'600
4-49-002 Hangar des tramways	85	1900	0.23	0.55	28	65'000	119'000	137'000	333'051
4-52-001 Prise 2 - Habitation	180	1906	0.19	0.21	25	40'000	190'000	218'000	599'492
4-52-002 Prise 3 - Épizooties	307	1908	0.37	0.91	36	319'000	350'000	402'000	704'901
4-52-003 Prise 5 - Bureaux-Garage	101	1974	0.08	0.01	14	3'000	238'000	273'000	283'093
5-53-005 Hotel-de-Ville-7 Est	6'247	1970	0.47	0.98	42	12'339'000	12'619'000	14'511'000	36'967'000
5-53-005 Hotel-de-Ville-7 Ouest	6'000	1970	0.22	0.01	27	47'000	4'656'000	5'355'000	52'955'084
5-53-008 Klaus-1	24'793	1997	0.17	0.38	23	1'848'000	4'802'000	5'523'000	14'854'745
5-53-009 Technicum-26	6'555	1995	0.25	0.21	29	722'000	3'417'000	3'930'000	92'9878
5-56-002 Village-215a	605	1989	0.26	0.01	30	4'000	511'000	588'000	1'378'465
5-56-003 Village-216	680	1987	0.17	0	23	0	396'000	455'000	893'1314
6-60-001 Dr-Coullery-5	3'596	1996	0.21	0	26	0	2'300'000	2'645'000	198'000
6-60-002 Banneret-10 bat- 1	1'977	1896	0.04	0.02	9	4'000	172'000	198'000	20'026'000
6-60-002 Banneret-10 bat- 2	2'001	1896	0.22	0.42	27	505'000	1'215'000	1'398'000	4'546'921
6-60-002 Banneret-10 bat- 3	1'073	1896	0.16	0	22	0	400'000	460'000	287'4420
6-60-003 Promenade-20	1'445	1896	0.04	0	9	0	170'000	195'000	7'138'475
6-60-004 Rocher-7	1'221	1854	0.18	0.15	24	90'000	606'000	697'000	13'343'993
6-60-006 Cure-3	2'672	1990	0.36	0.01	36	28'000	2'106'000	2'422'000	56'973'287
6-60-010 L-Robert-34	3'558	1879	0.18	0.02	24	26'000	1'731'000	1'991'000	15'497'310
6-60-015 Succes-41-45	17'384	1971	0.44	0.55	41	12'786'000	23'342'000	26'843'000	3'918'532
6-60-018 1er.Aout.33	5'089	1913	0.25	0.35	29	1'189'000	3'360'000	3'864'000	560'468
6-60-019 1er.Aout.44a	1'119	2001	0.07	0.69	13	185'000	268'000	308'000	1'208'275
6-60-028 Crêt-du-Lochie 5B - Garage	246	1970	0.28	0.02	31	7'000	317'000	365'000	374'787
6-60-029 Crêt-du-Lochie 5C - Centre d'entretien	658	1960	0.24	0.05	28	18'000	380'000	437'000	12'402'859
6-60-031 Crêt-du-Lochie 5F - Nouveau garage	293	1980	0.18	0.03	24	6'000	208'000	239'000	5'691'395
6-60-035 Prevoyance-80	5'281	1964	0.16	0.29	22	422'000	1'446'000	1'662'000	18'317'797
6-60-036 Serre-62	1'753	1960	0.03	0.32	8	71'000	225'000	259'000	15'542'373
6-60-037 Paix-60	7'053	1966	0.33	0.45	34	1'964'000	4'396'000	5'055'000	32'982'880
6-60-038 Jardinière-68	5'940	1975	0.25	0.47	29	1'414'000	2'999'000	3'449'000	17'744'06
6-60-039 Progres-38-40	11'917	1885	0.26	0.26	30	1'735'000	6'598'000	7'588'000	
6-61-001 LaGrebille	574	2004	0.21	0.54	26	249'000	461'000	530'000	

Évolution de l'âge apparent en fonction de la dégradation



Ce graphique permet d'obtenir l'âge apparent du parc en fonction du degré d'intervention (axe des ordonnées) et de l'âge réel des bâtiments (axe des abscisses). La courbe représente une courbe de vieillissement standardisé selon Investimmo. Chaque point rouge présent sur le graphique représente un bâtiment du parc, le point violet représente l'ensemble du parc.

Les bâtiments présents dans la zone rouge du graphique sont des bâtiments ayant besoin d'une rénovation complète. Ceux présents dans la zone jaune nécessitent une rénovation partielle, et ceux en zone verte n'ont besoin que d'une maintenance courante.

● Exemple : Bâtiment A
Âge réel de 50 ans et degré d'intervention égal à 0.34 donnent un âge apparent de 34 ans.

● Parc entier : degré d'intervention 0.23, âge apparent 26.4 ans.



LE CONSEIL D'ÉTAT

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 le 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, du 21 février 2023 ;

sur la proposition du conseiller d'État, chef du Département des finances et de la santé,

arrête :

Délégation de
compétence

Article premier Dans le cadre des divers projets issus du crédit d'engagement relatif à l'entretien constructif du patrimoine immobilier de l'État de Neuchâtel, le Conseil d'État délègue sa compétence d'ouverture des différents crédits d'objets, selon la répartition suivante :

- a) Le service des bâtiments autorise l'ouverture des crédits d'objets d'un montant jusqu'à 100'000 francs ;
- b) Le chef du Département des finances et de la santé et le-la chef-fe du département suppléant autorisent l'ouverture des crédits d'objets d'un montant supérieur à 100'000 francs.

Consultation du
SEN et de l'OPAN

Art. 2 ¹Les crédits d'objets supérieurs à 100'000 francs seront soumis pour appréciation au service de l'énergie et de l'environnement pour les aspects énergétiques et ayant trait à l'enveloppe, à l'exception des remplacements de fenêtres.

²Les crédits d'objets supérieurs à 100'000 francs seront soumis pour appréciation à l'office du patrimoine et de l'archéologie pour les éléments architecturaux digne de conservation.

Entrée en vigueur

Art. 3 Le présent arrêté entre en vigueur immédiatement.

Neuchâtel, le 28 avril 2023



Au nom du Conseil d'État :

Le président,
L. KURTH.

La chancelière,
S. DESPLAND

NE

TABLE DES MATIÈRES

RÉSUMÉ	1
1. INTRODUCTION	2
1.1. Le patrimoine immobilier cantonal	2
1.2. La gestion du patrimoine.....	3
1.3. Le maintien de la valeur du patrimoine (cycle de vie)	3
2. L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS	5
2.1. Politique d'entretien du patrimoine	5
2.2. Moyens financiers et évolution	6
2.3. Ressources	8
3. ANALYSE DE L'ÉTAT DU PATRIMOINE	9
4. CRÉDIT-CADRE / BILAN INTERMÉDIAIRE	10
4.1. Travaux réalisés.....	10
4.2. Constat et observations	12
5. PROGRAMME D'ENTRETIEN	13
5.1. Méthodologie de priorisation des chantiers	13
5.2. Description des travaux	13
6. CONSÉQUENCES FINANCIÈRES ET EN MATIÈRE DE PERSONNEL	14
6.1. Financement et planification des travaux	14
6.2. Personnel (EPT)	14
6.3. Incidences sur les amortissements et les frais d'entretien ultérieurs	15
7. INCIDENCES SUR LES COMMUNES	15
8. CONSÉQUENCES ÉCONOMIQUES, SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES	16
9. PRISE EN COMPTE DE L'INCLUSION DES PERSONNES VIVANT AVEC UN HANDICAP	16
10. VOTE DU GRAND CONSEIL	17
11. CONCLUSION	17
Décret portant octroi d'un crédit-cadre quinquennal de 28'000'000 francs pour l'entretien constructif du patrimoine immobilier de l'État de Neuchâtel	18

ANNEXES

Annexe 1 :	Valeurs assurées ECAP – répartition des bâtiments selon l'usage	19
Annexe 2 :	Valeurs assurées ECAP – répartition des bâtiments selon les régions	20
Annexe 3 :	Schéma de conservation des ouvrages (SIA 469).....	21
Annexe 4 :	Obsolescence des bâtiments	22
Annexe 5 :	L'entretien du patrimoine – Rapport entre la valeur ECAP et le montant alloué pour l'entretien du patrimoine	23
Annexe 6 :	L'entretien du patrimoine – Évolution des budgets et des dépenses.....	24
Annexe 7 :	Organigramme du domaine entretien.....	25
Annexe 8 :	INVESTIMMO – « L'outil »	26
Annexe 9 :	Analyse des bâtiments – indicateurs diagnostic bâtiment.....	27
Annexe 10 :	EPIQR+ – « La méthode »	28
Annexe 11 :	EPIQR+ – « Synthèse des résultats »	29
Annexe 12 :	INVESTIMMO – « Dégradation et âge apparent du parc ».....	32
Annexe 13 :	Arrêté de délégation de compétence du 28 avril 2023.....	33