

POLITIQUE CANTONALE EN MATIÈRE DE BÂTIMENTS

DÉPARTEMENT DES FINANCES ET DE LA SANTÉ (DFS)

Service des bâtiments



Présentation

Introduction

- Adoption de deux rapports par le Conseil d'État et du rapport Vitamine par le Grand Conseil
- Point sur la politique immobilière de l'État

Évolution de la gestion du patrimoine immobilier de l'État depuis 2012 (SBAT+)

Enjeux principaux, objectifs et réponses apportées

Présentation détaillée des deux rapports validés par le Conseil d'État

- Entretien constructif
- Installations photovoltaïques

Conclusion

Questions



Introduction

Politique des bâtiments de l'État

- Évolution
- Enjeux actuels

Présentation des rapports relatifs à :

- L'entretien constructif des bâtiments de l'État
- L'installation de panneaux photovoltaïques



Évolution de la gestion du patrimoine immobilier de l'État depuis 2012 (SBAT+)



Évolution de la politique des bâtiments

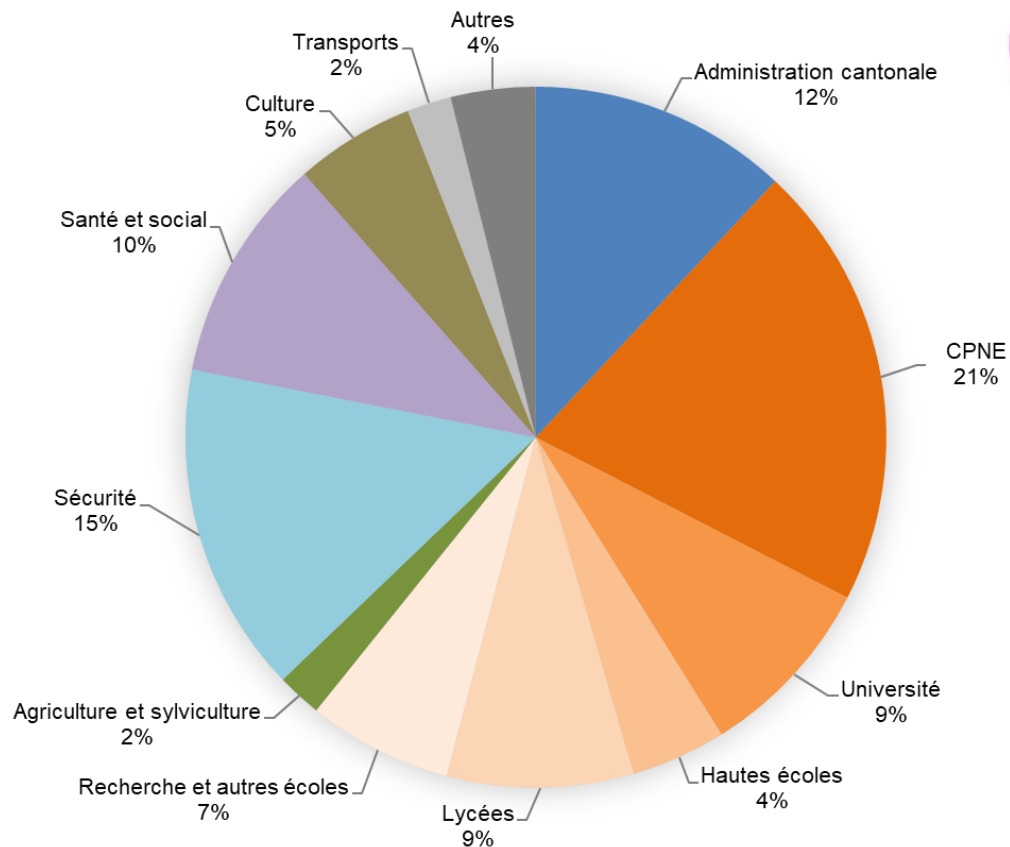
- Recensement et documentation
- Analyse et diagnostic du parc des bâtiments
- Regroupement et professionnalisation de la gestion
- Organisation et renforcement du service



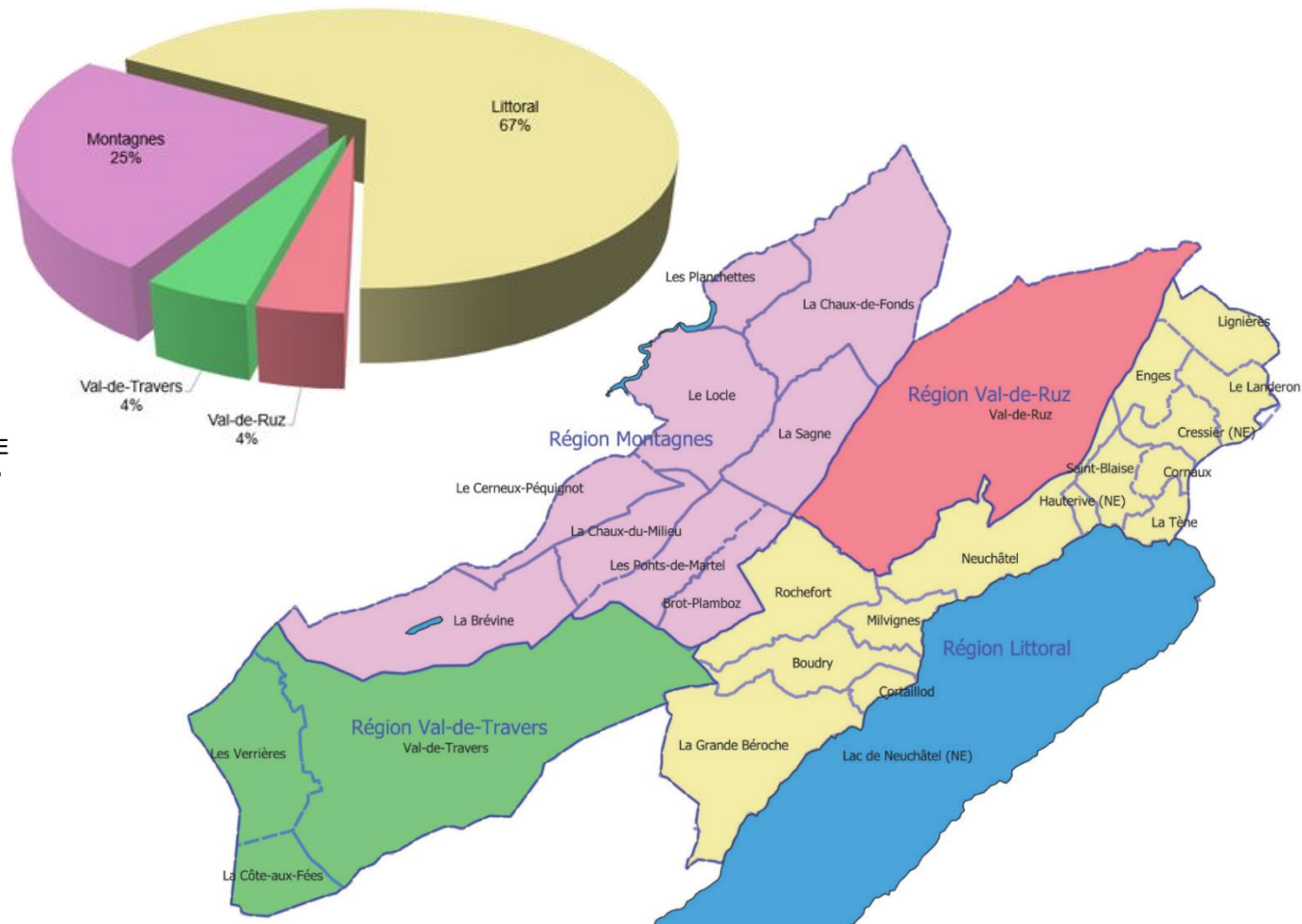
Patrimoine immobilier – Connaître les bâtiments

Bâtiments : ~ 280

Valeur assurée ECAP : 1,45 milliard de francs



répartition selon les affectations

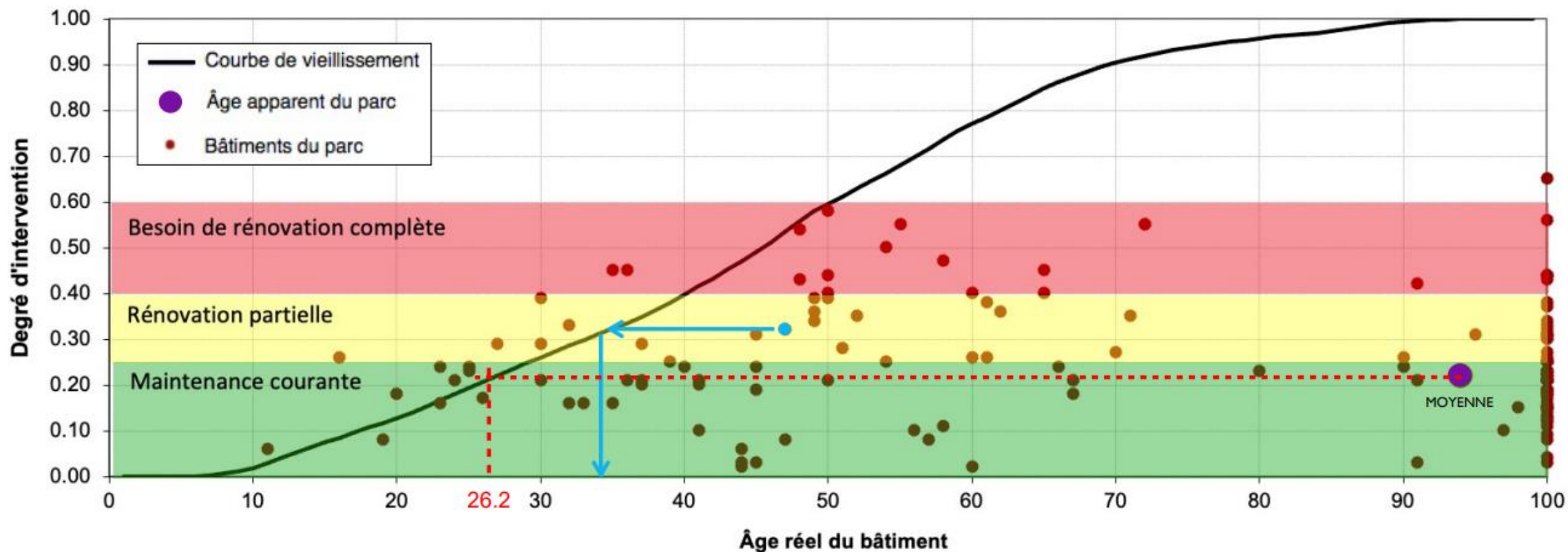


répartition selon les régions



Patrimoine immobilier – Analyse des bâtiments

Investimmo / Évolution de l'âge apparent en fonction de la dégradation



Bâtiments analysés : 140
Surface de plancher (m2) : 420'750
Degré d'intervention moyen : 0.23 (0 faible à 1 élevé)
Age apparent moyen (ans) : 26.2



Regroupement et professionnalisation de la gestion

Gestion des baux à loyer

État propriétaire

- Gestion et encaissement des loyers en qualité de bailleur
- Environ 250 contrats en vigueur sur l'ensemble du canton

État locataire

- Gestion des baux et paiement des loyers en qualité de locataire
- Environ 250 contrats en vigueur sur l'ensemble du canton
- Location à l'état brut : aménagement et équipement des locaux par l'État



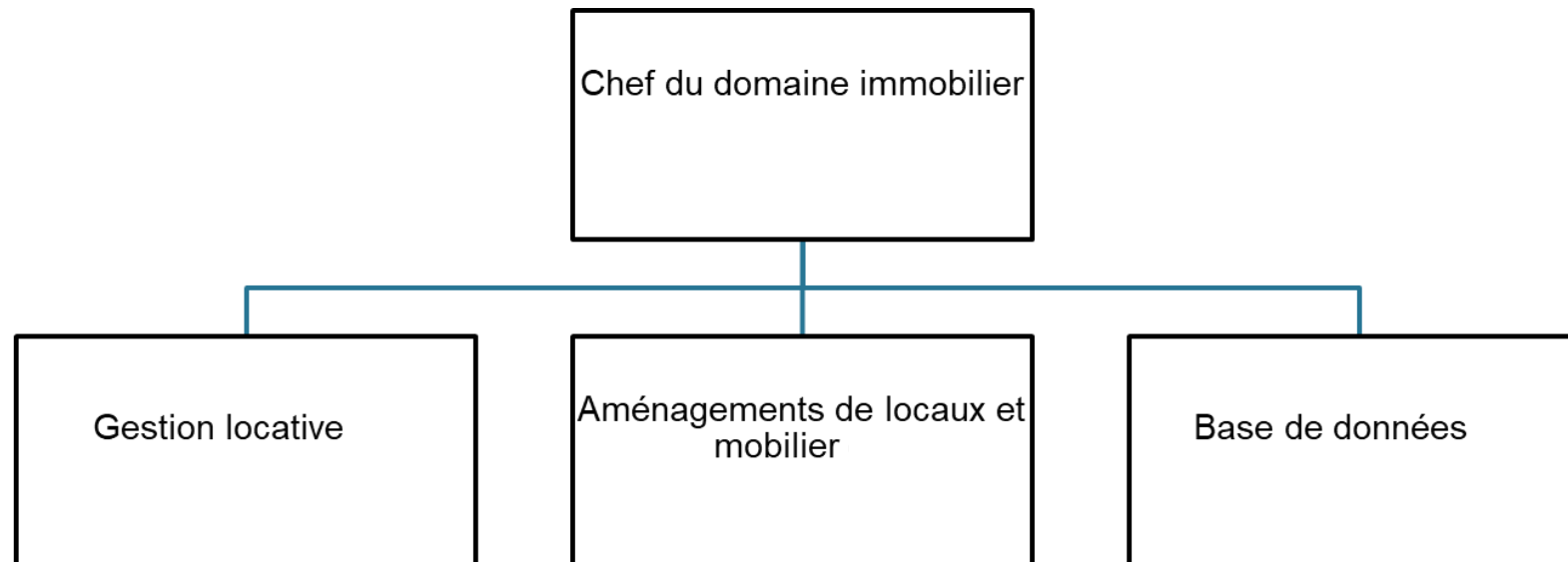
Regroupement et professionnalisation de la gestion

Gestion immobilière

Gestion locative, expertise, acquisition et vente d'immeubles

Aménagement des locaux, acquisition du mobilier et gestion des déménagements

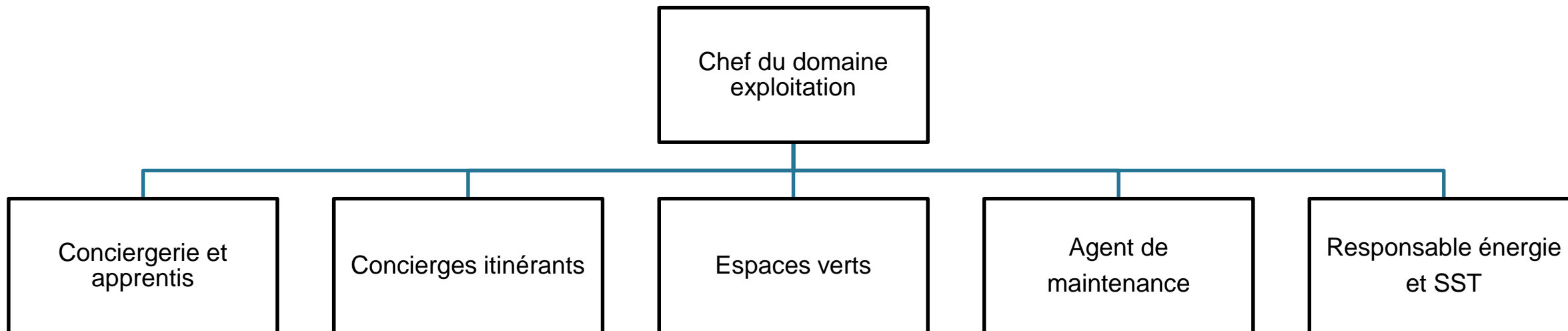
Base de données immobilières (Speedikon)



Regroupement du domaine exploitation

Mission

Mettre à disposition de l'administration cantonale des locaux en état de satisfaire les besoins de fonctionnement des utilisatrices et utilisateurs (conciergerie, énergie et eau, déchets).



Centralisation de la conciergerie

Conciergerie de l'État	Entreprises externes
<p>38 sites 82 collaborateurs-trices (66.52 EPT) 3 apprentis (CFC d'agent d'exploitation)</p> <p>Prestations</p> <ul style="list-style-type: none">• Nettoyage des locaux et entretien des espaces extérieurs, yc déneigement• Contrôle et suivi des installations techniques des bâtiments• Maintenance et petit entretien	<p>45 sites</p> <p>Prestations</p> <ul style="list-style-type: none">• Nettoyage des locaux et entretien des espaces extérieurs, yc déneigement• Remplacements• Nettoyages spéciaux



Évolution du domaine entretien

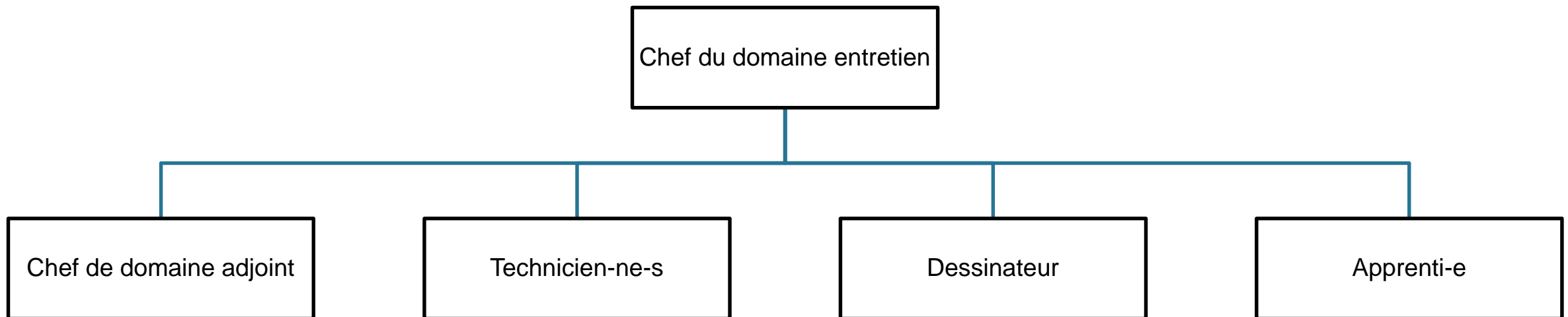
La gestion du patrimoine

Cette mission essentielle comprend trois volets distincts :

La surveillance et la maintenance de base (contrats d'abonnement, services annuels d'entretien technique, etc.).

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.

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.



Lignes directrices

"Vers un patrimoine immobilier exemplaire"

Trois principes

Valoriser le patrimoine

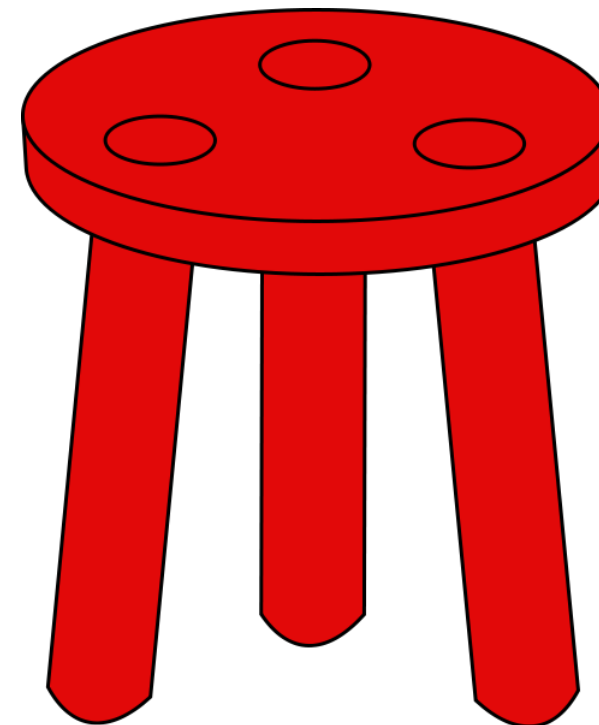
Optimisation du parc immobilier (utilisation, centralisation, vente et achat)
Planification flexible, judicieuse et à long terme (adaptation, réactivité, économicité)
Stratégie immobilière active (anticiper, privilégier la propriété)

Intégrer les principes du développement durable

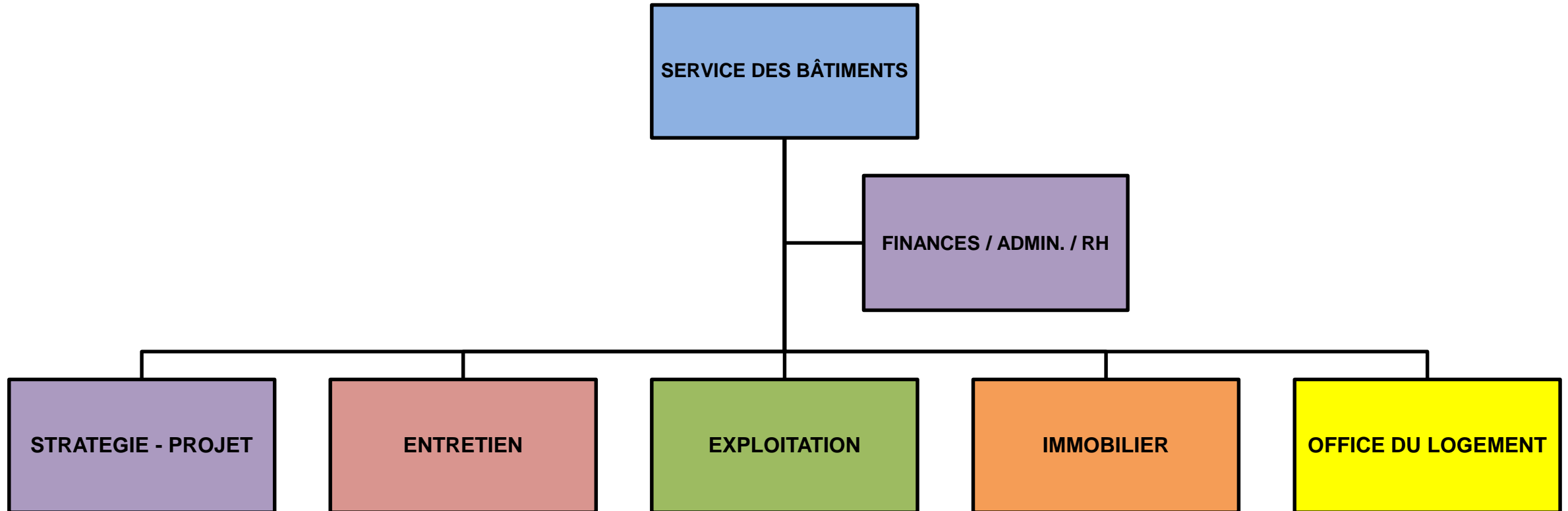
Assainissement des bâtiments existants (mise en conformité, efficacité énergétique)
Monitoring et réduction des consommations (énergie, eau, déchets)
Utilisation des énergies renouvelables (énergie solaire, bois)
Considérer le cycle de vie des bâtiments (économie circulaire, low-tech)

Promouvoir un environnement bâti de qualité

Organisation de concours (créativité, responsabilité)
Construction rationnelle, économe et écologique
Préserver les témoins d'une architecture de qualité (yc patrimoine du XXe siècle)
Privilégier une attitude de propriétaire plutôt que de locataire (identité vs banalité)
Reconnaître et faire connaître le patrimoine de l'État



Organisation et renforcement du service des bâtiments



Enjeux principaux, objectifs et réponses apportées



Enjeux, objectifs poursuivis et réponses apportées

- Comblers le retard d'entretien
- Éviter d'accumuler du retard
- Développement de la gestion énergétique
- Contribuer à l'efficacité de l'organisation de l'État
- Répondre aux besoins nouveaux
- Professionnaliser la gestion du service



Comblen le retard d'entretien

Retard d'entretien à combler

Au cours du dernier quart du XXème siècle, le patrimoine de l'État de Neuchâtel a accumulé un important retard d'entretien en raison du manque de moyens alloués.

De nombreux objets doivent à présent être assainis afin d'entamer un nouveau cycle de vie, en particulier les bâtiments réalisés durant la période des «Trente glorieuses».

Assainissement du patrimoine

Adoption en janvier 2020 d'un premier crédit-cadre de 44 millions pour l'assainissement de quatre à cinq objets.

Les objectifs d'assainissement portent principalement sur les aspects énergétiques, sismiques, polluants, sécurité incendie et accessibilité.



Comblent le retard d'entretien

Centre professionnel du Littoral (CPLN), Neuchâtel

Assainissement énergétique et
réaménagement du rez
Construction d'un nouveau bâtiment

Coûts : 38 millions

Réalisation 2015-2019



Comblent le retard d'entretien

Ancien Hôpital, La Chaux-de-Fonds Ecole Pierre Coullery

Réhabilitation spatiale
Transformation de deux niveaux

Coût 3 millions

Réalisation 2018-2020



Comblent le retard d'entretien

Lycée Jean Piaget (LJPN), Neuchâtel

Regroupement sur deux bâtiments
Assainissement et aménagement des
combles du bâtiment historique (BA30)

Assainissement des toitures et
aménagements intérieurs du bâtiment
des années 1980 (LR10)

Crédit 29,8 millions

Réalisation 2022-2024

Beaux-Arts 30



Léopold-Robert 10



Comblent le retard d'entretien

Lycée Denis-de-Rougemont (LDDR), Neuchâtel

Assainissement énergétique et
restauration d'un bâtiment classé
au patrimoine architectural cantonal

Coût estimatif 10-15 millions

Réalisation 2024-2026



Eviter d'accumuler du retard

Ressources à adapter en fonction de la valeur du patrimoine

Les montants alloués au maintien de la valeur d'un parc immobilier doivent en principe s'élever à 1% de sa valeur.

Objectifs

Pour atteindre les 1% requis, 50% sont assurés via le compte de fonctionnement pour l'entretien courant et 50% sont financés via un crédit d'investissement pour l'entretien lourd.



Entretien du patrimoine – Entretien courant

Maintenance programmée, interventions découlant de pannes, optimisation de la disponibilité du bien, améliorations d'efficacité. Financement via le compte de fonctionnement.

Objectifs :

- 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



Entretien du patrimoine – Entretien lourd

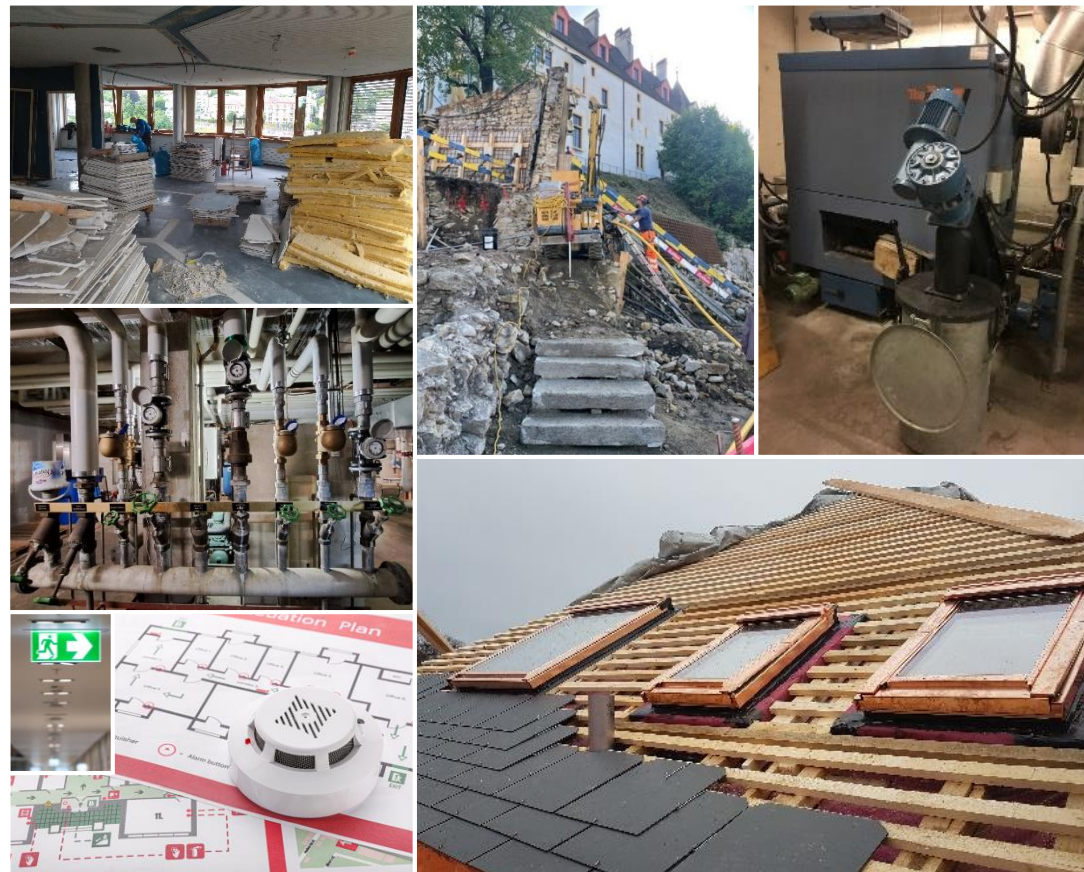
Non récurrent d'un exercice à l'autre. Coût élevé par rapport à la valeur de remplacement et aux coûts d'entretien courant. Financement par crédit-cadre ou par crédit d'objet.

Objectifs:

- Augmenter la valeur résiduelle et/ou la longévité du bâtiment
- Optimiser la gestion économique du bâtiment

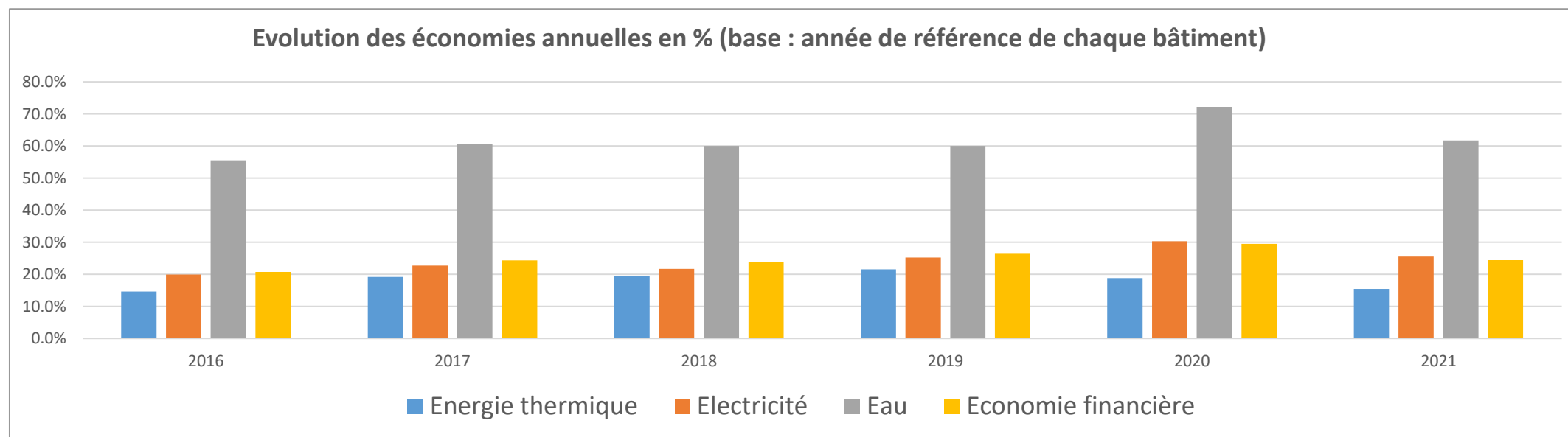
Priorisation des projets selon:

- Fiabilité
- Critères techniques (possibilité d'entretien)
- Critères économiques (coûts de remplacement et d'entretien)



Développement de la gestion énergétique

- Suivi des consommations et de la production photovoltaïque
- Mesures d'économies d'énergie
- Accompagnement des projets de production d'électricité



Outil Energo : optimisation des installations techniques et adaptation des comportements



Installations photovoltaïques

Installations PV existantes

Bâtiment		réalisation	puissance (kWc)	production (MWh)
Rue de la Maladière 62 (bâtiment E) - Neuchâtel *	CPNE-BC	2011	12	12
Rue du Succès 45 - La Chaux-de-Fonds *	LBCN	2011	11	11
Chemin des Longues-Raies 11 - Colombier	CPNE-BC	2013	365	365
Rue Klaus 1 - Le Locle *	CPNE-TI	2014	432	432
Rue de la Maladière 71 - Neuchâtel *	Microcity	2014	197	197
Espace de l'Europe 21 - Neuchâtel *	HEG-Arc/CMNE	2015	211	211
Avenue du Technicum 26 - Le Locle *	CPNE-TI	2015	97	97
Rue A.-L.-Breguet 1 - Neuchâtel *	UniNE	2016	80	80
Route de l'Aurore - Cernier *	Evologia	2016	91	91
Rue de la Maladière 82 (bâtiment B) - Neuchâtel	CPNE-BC	2018	29	29
Rue Emile-Argand 11 (Unimail) - Neuchâtel **	UniNE	2021	150	52
Nouveaux centres collecteur et forestier, Montmollin	SCAV/SFFN	2022	41	41
Total			1'717	1'619

* installations appartenant à la société Viteos SA

** installation en façades (production plus faible)

Installations PV planifiées

Bâtiment		réalisation	Puissance (kWc)	Production (MWh/an)
Rue Abram-Louis-Breguet 2, Neuchâtel	UniNE	2022	182	182
Rue de la Promenade 20, 2300 La Chaux-de-Fonds	EDPR	2023	81	81
Bonne-Fontaine 36-38, 2300 La Chaux-de-Fonds	SISPOL	2023	77	77
Beaux-Arts 30 / Quai L.-Robert 10, Neuchâtel	LJPN	2024	176	176
Fbg. de l'Hôpital 59, Neuchâtel	LDDR	2025	103	103
Total			619	619



Contribuer à l'efficacité de l'organisation de l'État

Efficacité de l'organisation de l'État

L'évolution des missions de l'État au XXème siècle ainsi que les habitudes et possibilité de déplacement ont eu pour conséquence une satellisation des localisations des entités administratives, universitaires et judiciaires avec une perte d'efficacité et d'importants coûts.

Afin de rendre l'organisation de l'État et son fonctionnement plus efficaces une stratégie de réorganisation et d'optimisation immobilière s'est imposée.

Objectifs

Regrouper, optimiser les surfaces, réduire les charges, faciliter l'accueil et l'accessibilité, favoriser les échanges et la communication, répondre aux enjeux sociétaux et environnementaux.



Optimisation et regroupement de l'administration

Projet Vitami.ne

Optimisation et regroupement des surfaces administratives

Coût estimatif 39 millions

Réalisation 2020-2026



Projet Vitami.ne

Regroupement de l'administration cantonale sur deux sites principaux

Neuchâtel (Tivoli nord)

520 collaborateurs et collaboratrices

La Chaux-de-Fonds (Les Docks)

445 postes collaborateurs et collaboratrices

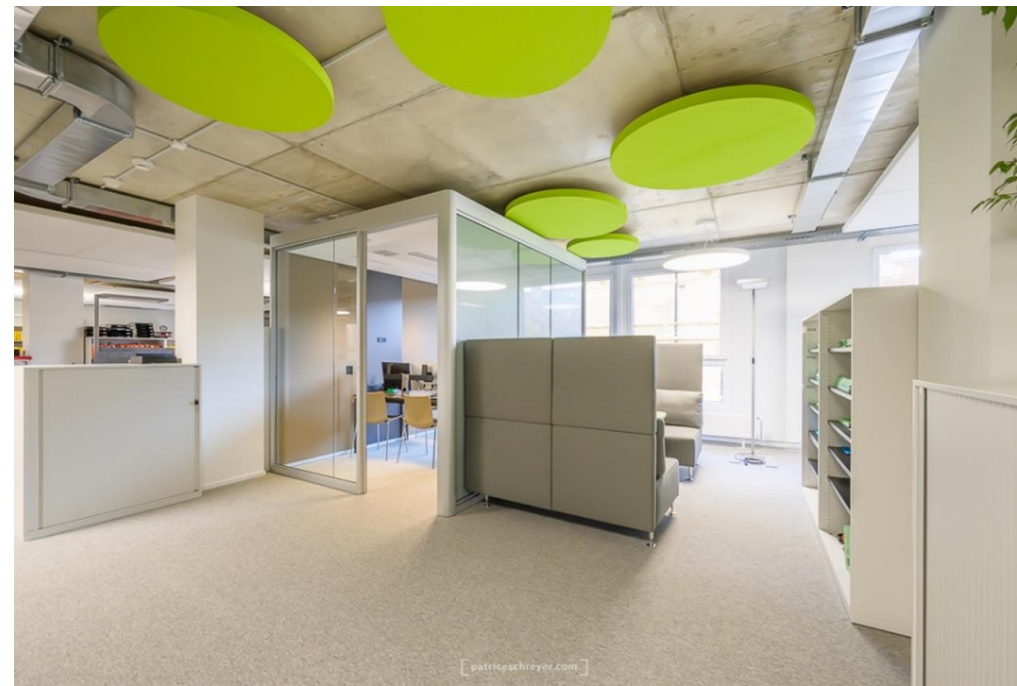


Projet Vitami.ne

Aménagements des locaux

Acquisition du mobilier

Déménagements



Projet Vitami.ne

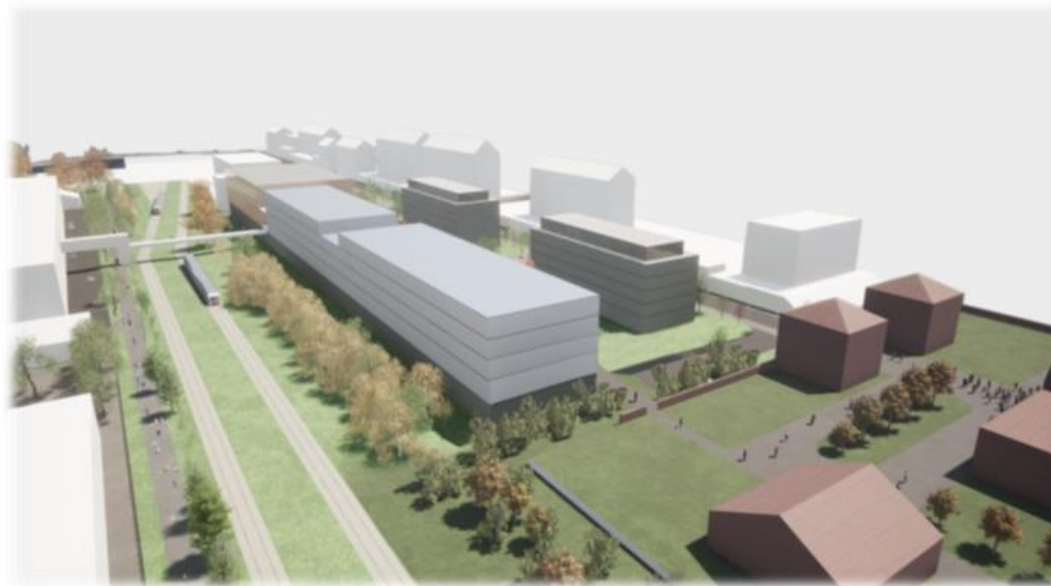
Acquisition différée, selon le décret 19.003, puis location par droit d'emption des bâtiments loués pour l'administration cantonale

Volonté politique d'augmenter la part «propriétaire» de l'État

Neuchâtel (Tivoli nord)



La Chaux-de-Fonds (Les Docks)



Regroupement des autorités judiciaires

Ministère Public (MP), Bonne-Fontaine 41 à La Chaux-de-Fonds
Regroupement sur un site (2020)

Tribunal Cantonal (TC), Pommier 3 et 3a à Neuchâtel
Reprise des locaux libérés par le Ministère Public (2022)



Regroupement des autorités judiciaires

Tribunal Régional des Montagnes et du Val-de-Ruz (TRMV) à La Chaux-de-Fonds (2024)

Léopold-Robert 61-63, Projet en étude / Bail à loyer signé

Léopold-Robert 10 + Neuve 11, Baux à loyer existants à résilier



Répondre aux nouveaux besoins

Répondre aux nouveaux besoins

L'évolution de la société et des normes engendre perpétuellement de nouvelles exigences et de nouveaux besoins.

Pour y répondre, les bâtiments de l'État doivent régulièrement être adaptés, transformés, voire nouvellement réalisés.

Objectifs

Adapter, transformer et réaliser des bâtiments pour répondre aux besoins actuels et à long terme.

Favoriser des constructions durables et de qualité, sobres énergétiquement et techniquement, avec un impact CO₂ réduit, faciles d'entretien, économes à l'exploitation et réversibles dans le temps.



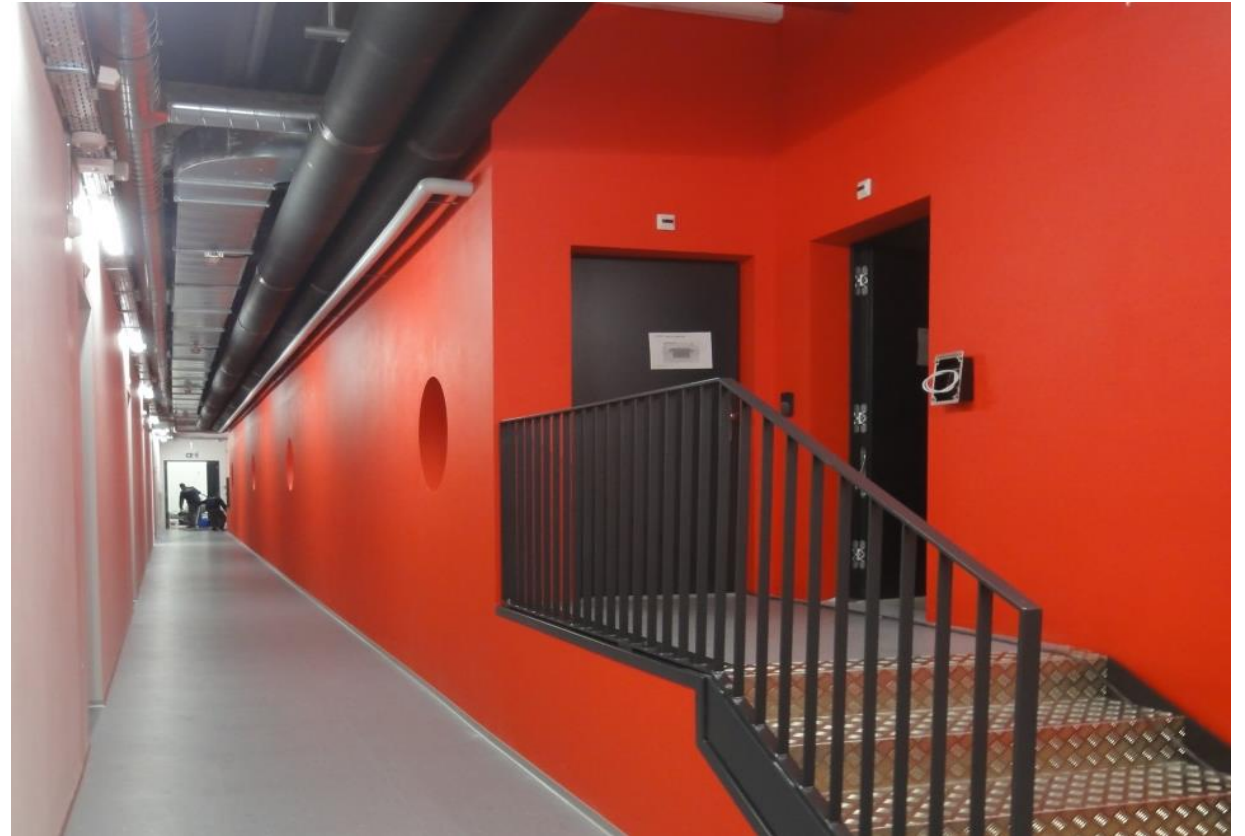
Répondre aux nouveaux besoins

Pôle informatique cantonal La Chaux-de-Fonds

Regroupement des centres de
calculs en deux pôles
Installation d'un data center dans un
bâtiment rénové

Coût 5 millions

Réalisation 2018-2020



Répondre aux nouveaux besoins

Pôle informatique cantonal Neuchâtel

Regroupement des centres de
calculs en deux pôles
Construction d'un nouveau bâtiment

Coût 12 millions

Réalisation 2021-2023



Répondre aux nouveaux besoins

Centre Archives & Patrimoine, La Chaux-de-fonds

Regroupement des Archives de
l'État et des Archives
communales sur un seul site
Reconversion d'un bâtiment de
dépôt

Coût estimatif 35-45 millions

Réalisation 2025-2028



Site des anciens entrepôts Coop



Répondre aux nouveaux besoins

Extension de l'Université (UniHub), Neuchâtel

Création d'un nouveau bâtiment universitaire aux Jeunes-Rives regroupant la Faculté des lettres et sciences humaines, un Learning Center et des auditories pour 750 personnes

Coût estimatif 70-80 millions

Réalisation 2025-2028



Répondre aux nouveaux besoins

Centre d'entretien mixte des routes des Montagnes (CERM), La Chaux-de-Fonds

Regroupement des points d'appui du canton pour la région
Création d'un centre pour les besoins des routes nationales

Coût estimatif 30-40 millions
(Part État environ 60%)

Réalisation 2026-2028



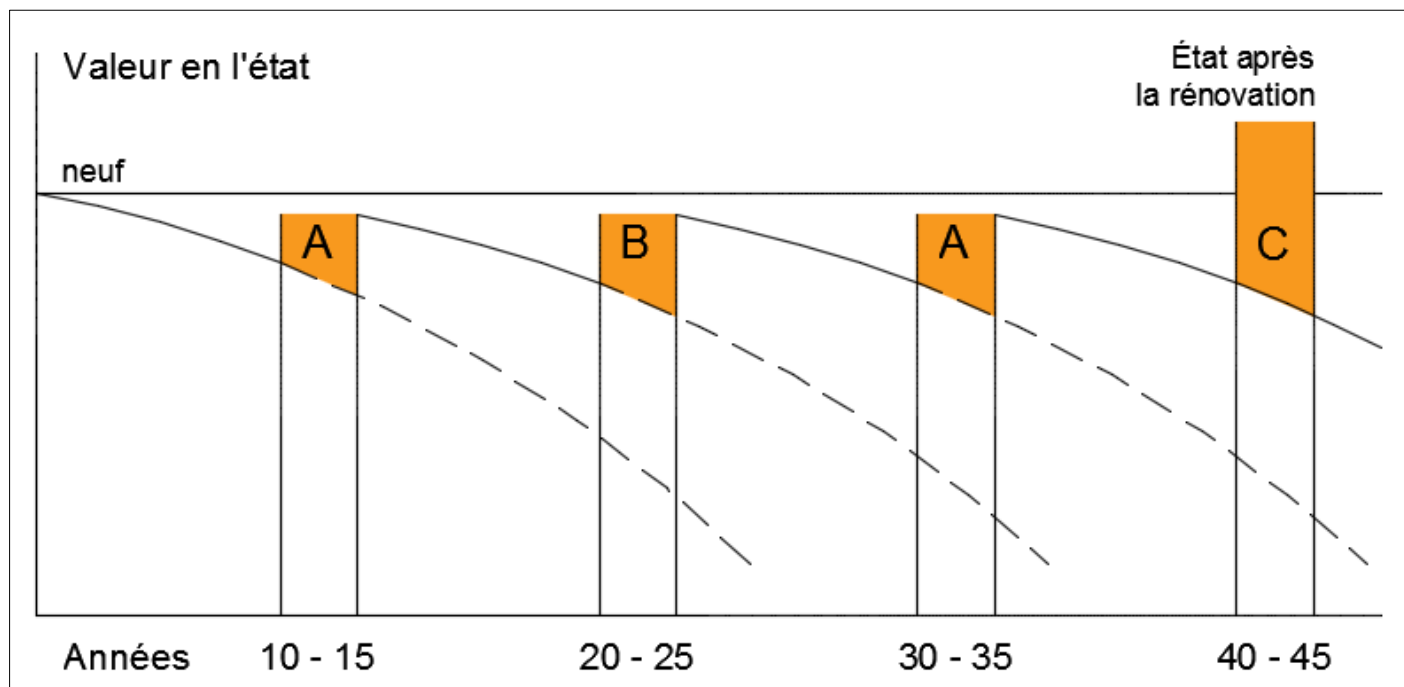
Présentation détaillée des rapports:

- Entretien constructif
- Installations photovoltaïques



Entretien constructif – crédit-cadre quadriennal

Le maintien de la valeur du patrimoine (cycle de vie et obsolescence)



A. Maintien de la valeur (entretien courant)

Renouvellement des peintures, des tapis, des luminaires, etc.

B. Rénovation partielle (entretien lourd)

Aménagements intérieurs, installations sanitaires, installations techniques, fenêtres, etc.

C. Assainissement

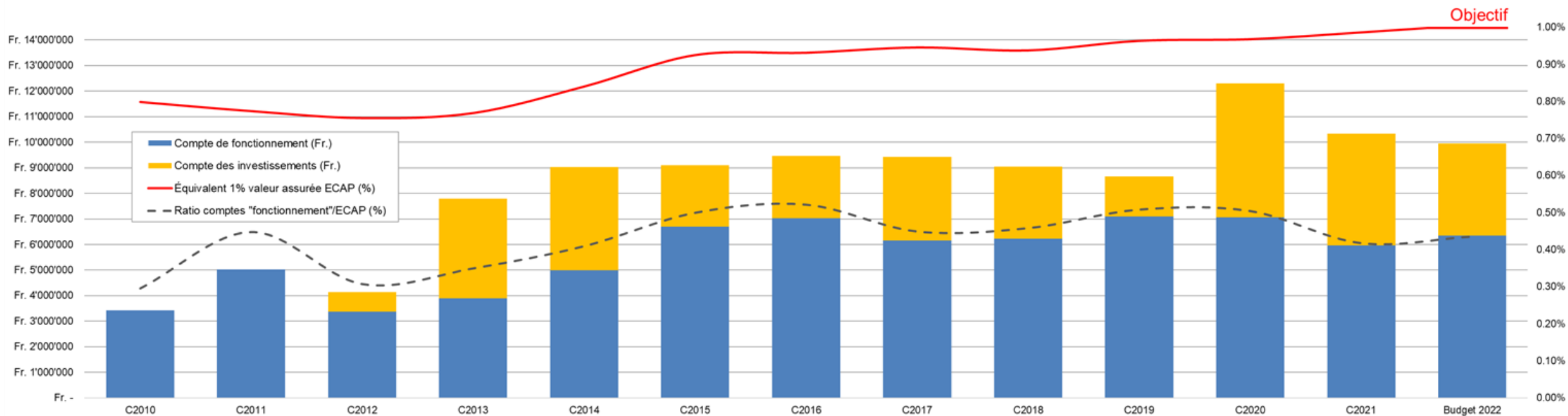
Assainissement global de l'enveloppe, des installations techniques et des aménagements intérieurs.

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



Entretien constructif – crédit-cadre quadriennal

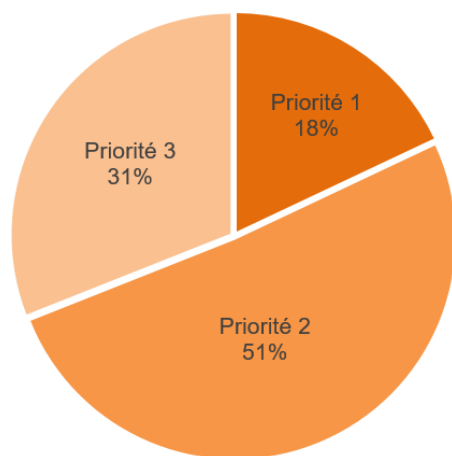
Évolution des dépenses annuelles cumulées (fonctionnement et investissement)



Entretien constructif – crédit-cadre quadriennal

Montant financier et planification

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

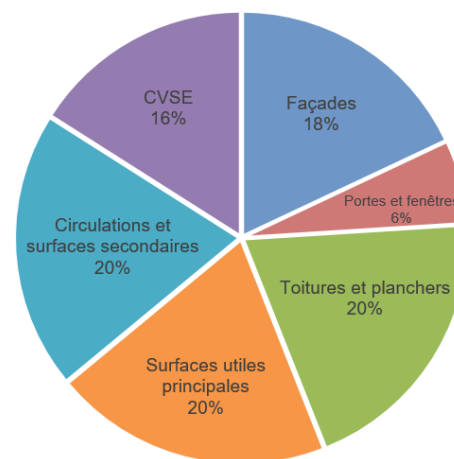


Priorité 1 : Fr. 14'000'000.00
 Priorité 2 : Fr. 49'500'000.00
 Priorité 3 : Fr. 24'500'000.00

Diagnostic :

Priorité 1 : travaux urgents
Priorité 2 : travaux à engager à court terme
Priorité 3 : travaux à engager à moyen terme

Répartition des travaux et des coûts par macroéléments (urgence 1):



Macroéléments:

Façades : Fr. 3'330'000.00
 Portes et fenêtres : Fr. 1'110'000.00
 Toitures et planchers : Fr. 3'700'000.00
 Aménagements intérieurs: Fr. 7'400'000.00
 Installations techniques (CVSE): Fr. 2'960'000.00

Coûts

TOTAL: Fr. 18'500'000.00

Budget global pour l'entretien du patrimoine cantonal:

Budgets	2023	2024	2025	2026
Compte de fonctionnement "entretien des bâtiments"	7'000'000	7'000'000	7'000'000	7'000'000
Compte des investissements "crédit quadriennal - entretien constructif"	3'500'000	5'000'000	5'000'000	5'000'000
Total	10'500'000	12'000'000	12'000'000	12'000'000
Ratio Budget total/ECAP (Fr. 1.45 milliard)	0.7%	0.8%	0.8%	0.8%



Installations photovoltaïques

Volonté de renforcer l'action de l'État en équipant davantage de bâtiments par des sources d'énergie renouvelable, principalement photovoltaïques lorsque cela fait sens techniquement et économiquement.

11 sites prioritaires identifiés sur un total de 106 bâtiments présentant un potentiel solaire intéressant.

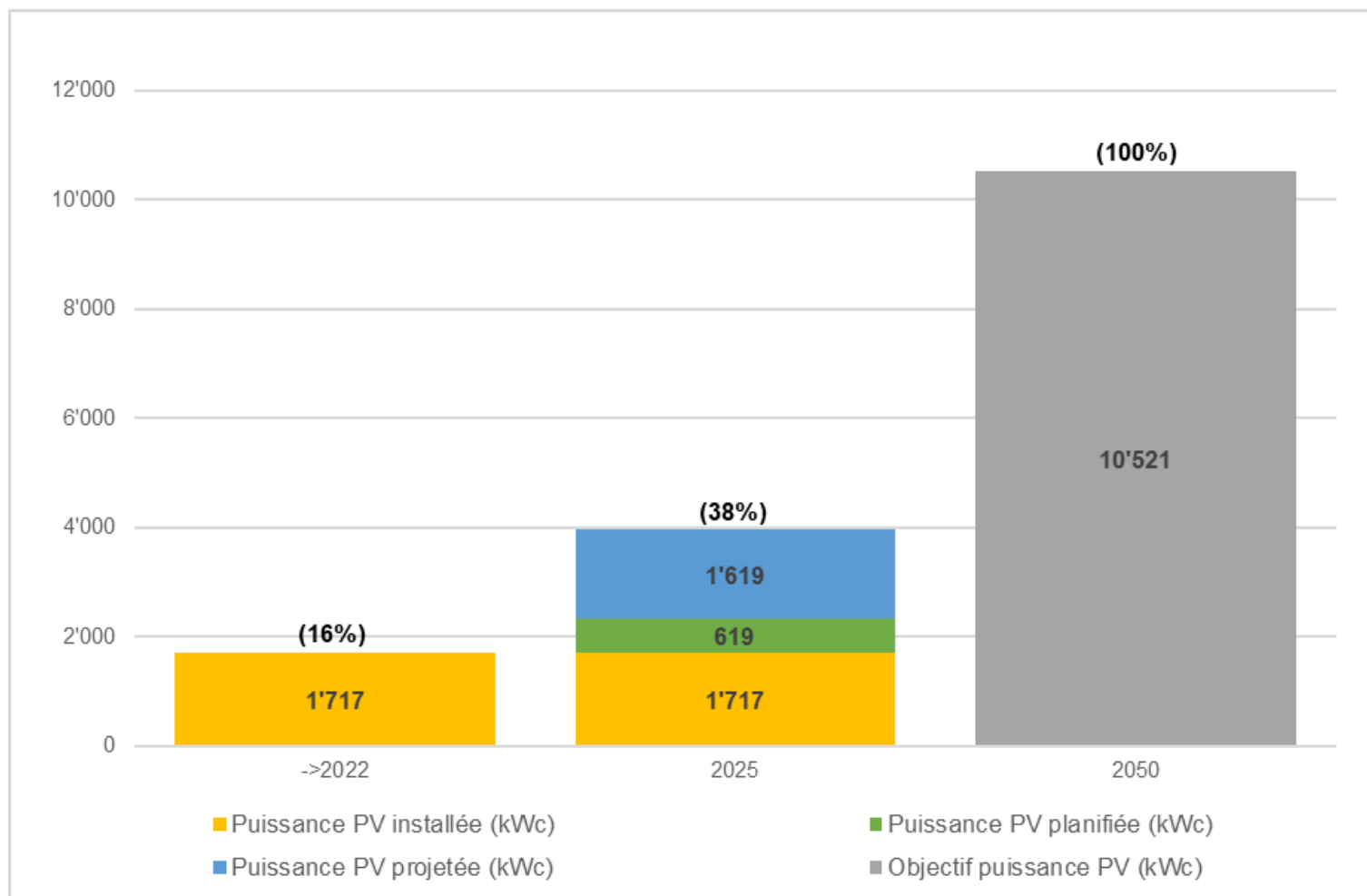
Au total, en tenant compte des installations déjà planifiées et de celles prévues avec ce rapport, production supplémentaire d'ici 2025 d'environ **2'300 MWh/an**, pour 1'700 MWh/an produits actuellement, soit un total de 4'000 MWh/an (consommation de 1'000 ménages à 4'000 kWh/an)

Répond aussi à un postulat du Grand Conseil demandant une extension des installations de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments de l'État.



Installations photovoltaïques

Puissance PV installée, planifiée, projetée et objectifs 2050



Installations photovoltaïques

Crédit complémentaire – installation PV projetées



Installations photovoltaïques

Montant financier

CPNE-BC – installation PV complémentaire:

Sites	Appréciation quantitative		
	Puissance kWc	Production possible MWh	Estimation des coûts TTC
CPNE-BC bâtiments A & B	321	272	600'966 CHF
Totaux	321	272	600'966 CHF

Toitures existantes - Installations PV selon étude de faisabilité

Sites	Appréciation quantitative		
	Puissance kWc	Production possible MWh	Estimation des coûts TTC
Laténium (Musée) - Hauterive	171	193	496'282 CHF
Progrès 38-40 (CPNE-PT) - La CDF	81	84	258'480 CHF
Prévoyance 80-82 (CIFOM-2S) - La CDF	102	102	258'480 CHF
Jardinière 157 (Datacenter) - La CDF	82	78	206'784 CHF
Tivoli 5 (admin.) - NE	110	111	348'948 CHF
Emile Argand 11 (Unimail) - NE	234	239	589'334 CHF
Site de Perreux "Cuisine" - Boudry	57	57	95'060 CHF
Site de Perreux "Cafétéria" - Boudry	30	30	50'975 CHF
Site de Perreux "Carport solaire" - Boudry	112	112	592'940 CHF
Esp. de l'Europe 21 (HEG Arc/CMNE) - NE	38	19	182'400 CHF
Totaux	1'017	1'024	3'079'684 CHF

Récapitulatif des coûts projetés:

- CPNE-BC – installation PV complémentaire : Fr. 600'966.00
 - Toitures existantes - Installations PV selon étude de faisabilité: Fr. 3'079'684.00
 - Dépenses liées (20%) : Fr. 869'350.00
- Sous-total: Fr. 4'550'000.00**
- Mobilité (bornes de recharge VE) Fr. 50'000.00
- TOTAL Fr. 4'600'000.00**



Conclusion




Conclusion

- **Documenter et diagnostiquer**
- **Organisation et structuration de la gestion**
- **Outils accordés par le Grand Conseil:**
 - Assainissement
 - Projets spécifiques
 - Entretien
 - Photovoltaïque

En 10 ans, toutes les bases d'une gestion professionnelle et responsable des bâtiments de l'État ont été posées. Elles contribuent à la transformation et à la modernisation de l'État pour les générations actuelles et futures.





Nous vous remercions
de votre attention
Place aux échanges !

