



Rapport du Conseil communal au Conseil général concernant une demande de crédit d'investissement complémentaire nécessaire à l'entretien lourd du patrimoine administratif

(Du 15 décembre 2008)

Madame la Présidente,
Mesdames, Messieurs,

Le présent rapport présente une demande de crédit d'investissement complémentaire de 1'000'000 francs nécessaire à l'entretien lourd du patrimoine administratif.

1. Objet du rapport

Le montant du crédit d'entretien lourd des bâtiments du patrimoine administratif quadriennal est épuisé. Il est important et urgent de le compléter afin de pouvoir répondre au règlement d'administration interne de la Ville, du 20 décembre 2000, qui précise à l'art. 15 que deux des attributions de la Section de l'urbanisme sont :

- *« L'entretien, la transformation et la restauration des édifices publics ;*
- *L'entretien, la transformation et la gérance des bâtiments locatifs appartenant à la Ville ainsi qu'à des tiers ».*

Dans le cadre de la présentation de notre rapport au Conseil général du 13 octobre 2005 concernant le budget 2006, le programme politique et la planification des dépenses d'investissements 2006-2009, votre Autorité a approuvé, sur notre proposition, le projet d'arrêté V (entretien lourd des bâtiments du patrimoine administratif pour les années 2006 à 2009) ainsi

que le projet d'arrêté VI (entretien lourd des bâtiments du patrimoine financier pour les années 2006 à 2009).

Vous avez, par cette décision, accepté d'allouer les montants suivants :

- 1'200'000 francs pour l'entretien lourd des bâtiments du patrimoine administratif pour les années 2006 à 2009 ;
- 3'300'000 francs pour l'entretien lourd des bâtiments du patrimoine financier pour les années 2006 à 2009.

Concrètement, le parc immobilier communal des bâtiments géré par le Service des bâtiments de la Section de l'urbanisme, est subdivisé en deux patrimoines, soit :

- Le patrimoine administratif, composé des bâtiments publics¹ (89 objets²) ;
- Le patrimoine financier, principalement composé des immeubles locatifs (107 objets).

Sont également compris dans le parc immobilier communal les édicules suivants : 47 WC publics, 117 fontaines, 23 abribus et 15 monuments.

2. Contexte

Afin d'entretenir ce vaste parc immobilier, nous disposons de moyens financiers répartis en quatre catégories, soit :

- Des budgets de fonctionnement ;

Ce type de budget est établi chaque année dans le cadre de l'élaboration des budgets. Ces montants peuvent depuis deux ans être parfaitement établis sur la base de données recensées et chiffrables. Ceux-ci sont utilisés pour prendre en charge les contrats de maintenance ou d'entretien (chauffages, toitures, pompes de relevage, alarmes, appareils techniques...) ainsi que toutes les dépenses liées à ces contrats. Ils sont également utilisés

¹ Les bâtiments gérés par la section des Travaux publics et par les services des Domaines et des Sports, ainsi que ceux occupés par Viteos, n'entrent pas dans le cadre de cette étude, étant entendu qu'ils sont entretenus directement par lesdits services. Cette situation historique fait actuellement l'objet d'une étude menée par la Direction de l'environnement, sur mandat du Conseil communal, dans le cadre des mesures d'économies structurelles.

² Objet : cette dénomination comprend aussi bien des écoles, des immeubles, des musées, des bâtiments administratifs que des hangars

pour tous les travaux n'ayant aucun caractère d'investissement, par exemple le rafraîchissement d'appartements, de salles de classes et de bureaux. La limite entre travaux d'entretien et travaux à plus-value est parfois difficile à établir, raison pour laquelle nous nous référons au code des obligations (CO) et à l'Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) usuellement utilisés par les gérances. D'une manière générale, ces travaux ne sont pas soumis à refacturation ou à report sur les loyers attendu qu'ils relèvent de l'entretien.

- Des crédits d'investissement d'entretien lourd ;

Dans cette catégorie, il faut distinguer deux types de crédits, en fonction du patrimoine à entretenir. Il existe un crédit d'entretien lourd des bâtiments du patrimoine administratif et un crédit d'entretien lourd des bâtiments du patrimoine financier. Ces crédits prennent en compte tous les travaux qui engendrent une plus-value de l'objet et qui, par conséquent, concernent des travaux pouvant être répercutés sur les loyers, du moins partiellement, en fonction du droit du bail. Concernant les bâtiments utilisés par l'Administration, cette opération fait l'objet d'une imputation interne. Sommairement dit, ces crédits permettent de prendre en compte tous les travaux ne relevant pas des crédits de fonctionnement.

Les interventions entrant dans cette catégorie de crédits sont actuellement difficilement prévisibles en l'état actuel de nos connaissances de notre parc. Seule une analyse complète de notre patrimoine pourra nous permettre de prévoir et d'anticiper les travaux et ainsi de les planifier à long terme et, partant, de budgétiser les dépenses. Ce processus doit indéniablement amener avec lui son lot d'économies. Un crédit en ce sens est prévu dans le budget des investissements 2009 (inventaire, évaluation et informatisation des bâtiments).

- Des crédits de construction ;

Ce type de crédit permet à notre Conseil de disposer d'un budget variant d'une section à l'autre (300'000 francs pour l'Urbanisme) afin d'entreprendre des travaux urgents et non budgétisés.

- Des crédits spéciaux.

Il s'agit des demandes de crédits d'investissement de notre Conseil à votre Autorité, dans le cadre de travaux important de rénovation ou de constructions nouvelles inscrites à la planification financière quadriennale.

Les crédits de fonctionnement sont aujourd'hui annuellement maîtrisés et nous pouvons affirmer que le crédit d'investissement de l'entretien lourd des bâtiments du patrimoine financier sera respecté, de même que les crédits de construction et les enveloppes budgétaires des crédits spéciaux.

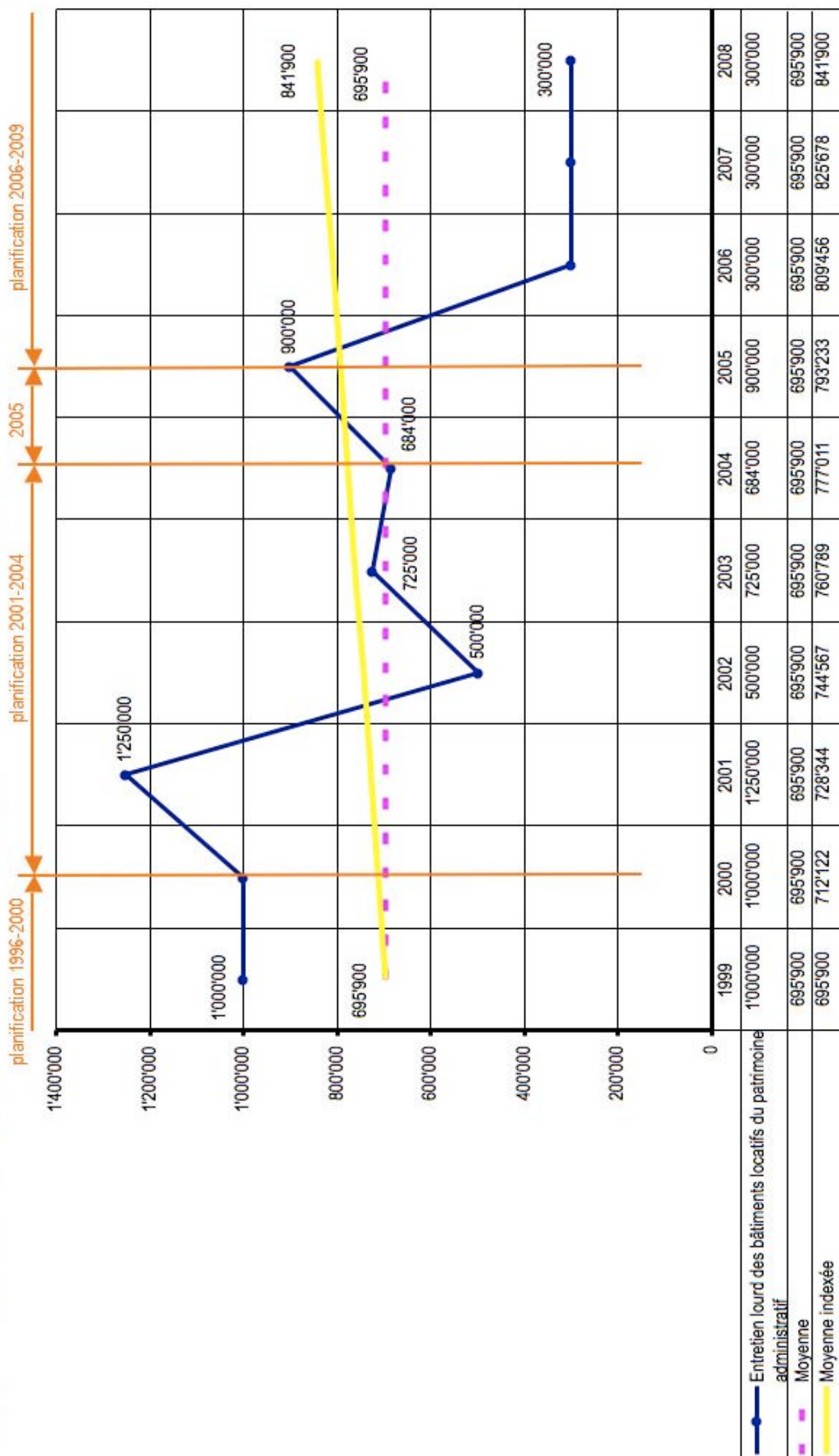
3. Situation

Afin de vous exposer les raisons de l'épuisement anticipé du crédit d'investissement de l'entretien lourd des bâtiments du patrimoine administratif, nous nous référons aux planifications financières antérieures à celle couvrant la période 2006-2009.

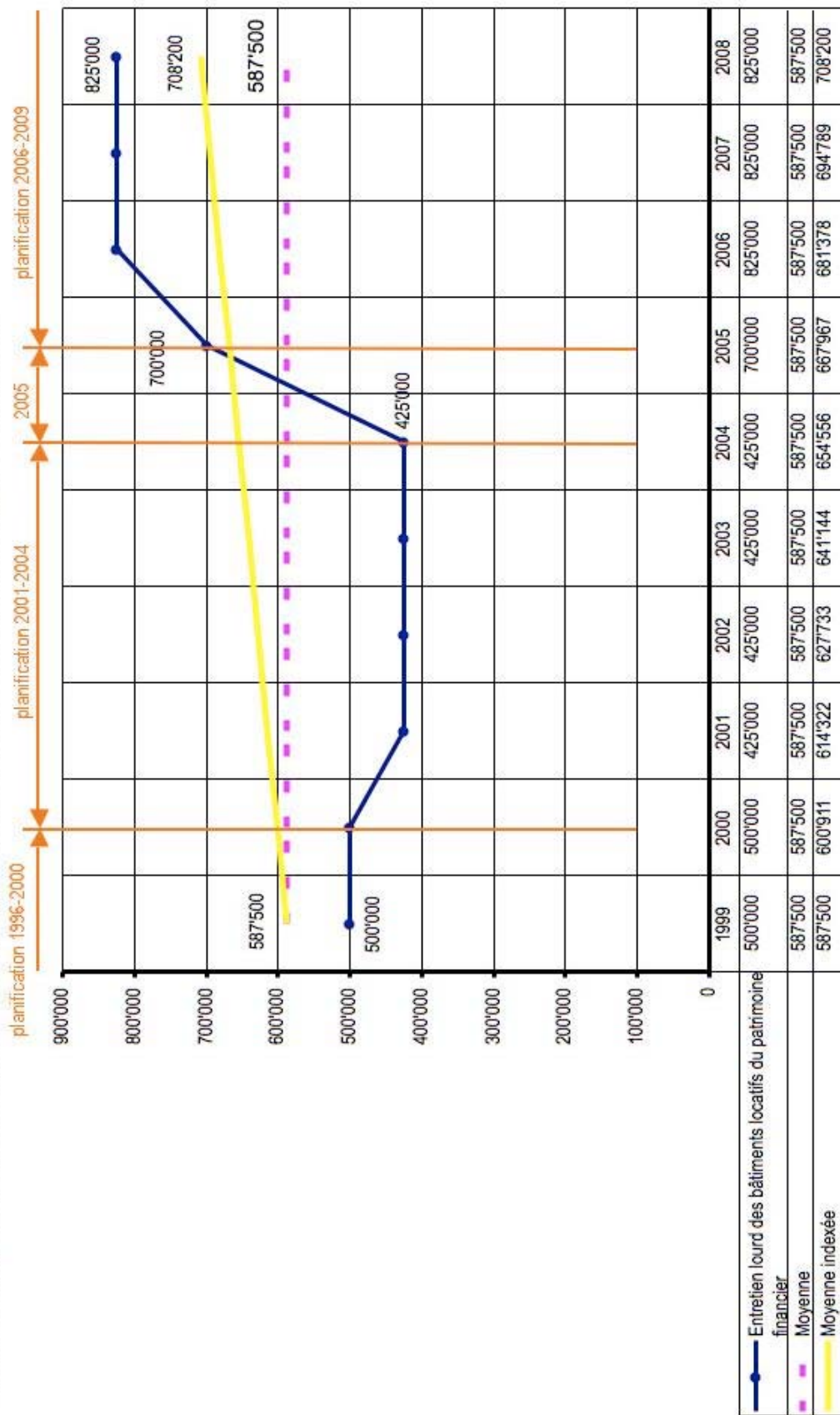
A teneur de la planification des investissements 1997-2000, le crédit alloué était de 4 millions de francs, soit 1 million par année ; durant la période 2001-2004, il était encore de 3,6 millions de francs, soit 900'000 francs par année. En 2005, la somme de 900'000 francs a été reconduite. Par contre, pour la planification des dépenses d'investissement 2006-2009, le crédit a été réduit à 1,2 million de francs, soit 300'000 francs par année, afin de participer aux économies nécessaires des dépenses d'investissements communales. Cette diminution représente une perte de 2/3 des ressources.

Nous avons motivé cette diminution de 2'430'000 francs par rapport au budget de 3'630'000 francs octroyé pour la planification des dépenses d'investissement 2001-2004 par le fait que « *nous investissons beaucoup déjà dans le patrimoine administratif (transformation des caves de la Ville, rénovation suite au départ du SIS, assainissement des conduites de l'Hôtel DuPeyrou)* »...Or, à ce jour, seul le crédit de 500'000 francs pour l'assainissement des conduites de chauffage de la cour de Hôtel DuPeyrou a été accordé. Les demandes de crédits pour les deux autres objets ont été reportées à 2009 pour les bâtiments de Fbg du Lac et de l'Hôpital, et à une date indéterminée pour les Caves de la Ville alors qu'un crédit de 3'000'000 de francs était prévu dans la planification 2006-2009 pour la transformation de ces dernières. Par conséquent, il apparaît que la présente demande de crédit est légitime.

Bilan du budget des investissements de l'entretien lourds des immeubles du patrimoine administratif. 1999-2008



Bilan du budget des investissements de l'entretien lourd des immeubles du patrimoine financier. 1999-2008



Ce manque de moyens est d'autant plus difficile que, durant ces deux dernières années, les prix de la construction ont globalement pris l'ascenseur et de manière significative. L'indice des prix de la construction pour l'espace Mittelland ³ est passé de 113.1 points en avril 2005 à 125.3 points en avril 2008, soit une augmentation de 7.58 %, ce qui correspond à 60'600 francs entre l'établissement du budget et avril 2008.

Base 1998 = 100	Indice OFS	Budget	Renchérissement
Avril 2005 (établissement du budget 2006-2009)	113.1	-	-
Avril 2006	116.3	300'000	8'400
Avril 2007	120.6	300'000	20'000
Avril 2008	125.5	300'000	32'200
Avril 2009	?	300'000	?
Totaux		SFr. 1'200'000	SFr. 60'600

Par ailleurs, l'OFS, dans un communiqué de presse du 26 juin 2008 précise : « *entre avril 2007 et avril 2008, la construction dans son ensemble enregistre une nette hausse des prix de 3,8 % (+ 4 % dans le bâtiment et + 3 % dans le génie civil). A moyen terme, l'indice des prix de la construction croît de manière ininterrompue depuis avril 2003* ». Certes, la situation économique actuelle fait que les prix vont certainement se stabiliser et pourraient même baisser mais cela ne remet pas en question le fait qu'ils ont augmenté depuis l'adoption de la planification financière quadriennale 2006-2009.

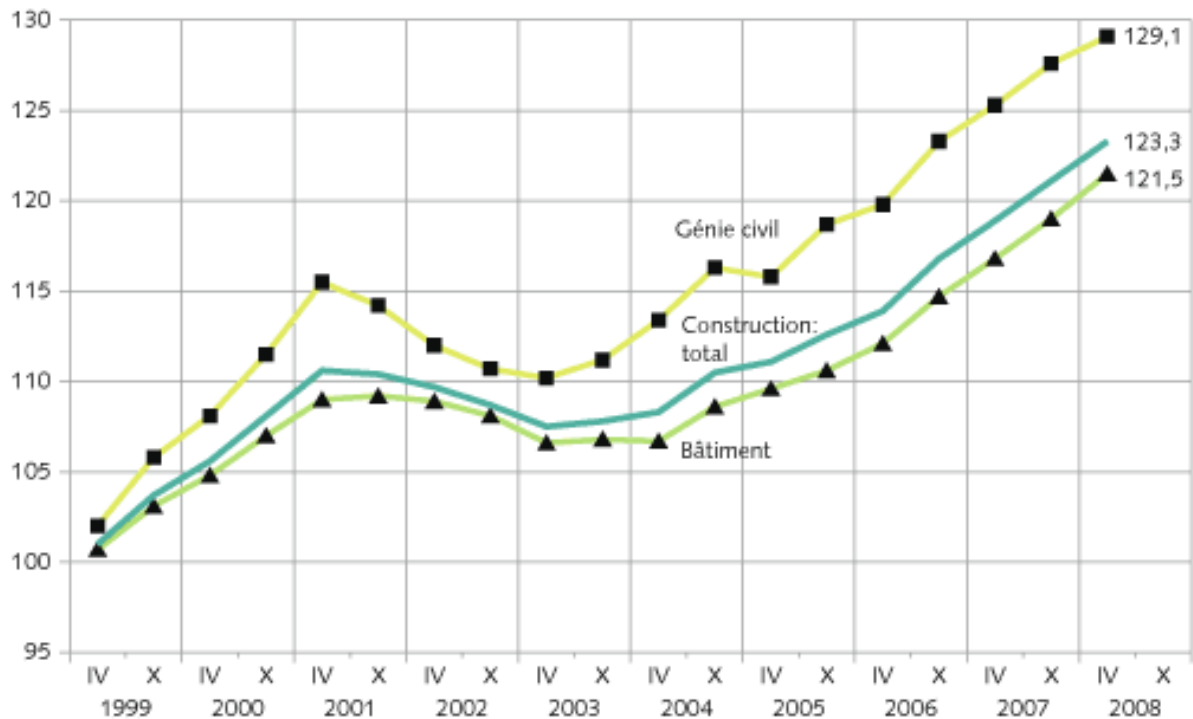
³ Prix de la construction-indicateurs suisse de l'Office fédéral de la statistique (base octobre 1998 = 100)

Prix de la construction – Indicateurs

Indice des prix de la construction

Evolution de l'indice des prix de la construction pour la Suisse

Indice octobre 1998 = 100



© OFS

Conscients du manque de ressources financières, nous avons fait en sorte de ne traiter que les travaux relevant de la sécurité et de l'hygiène des usagers, de la mise aux normes imposée par les dispositions légales et des obligations de tout bailleur. Malgré ces priorités établies, la situation n'est plus gérable dans le sens où les objets à entretenir continuent à se dégrader. A ce jour le crédit est épuisé.

Le tableau ci-après illustre les principaux travaux effectués jusqu'ici par ce crédit d'investissement.

Détail des dépenses 2006, 2007, 2008

Kiosque du Port, aménagement Couleur Café	23'200
W.-C. de La Coudre, réfection canalisations	13'800
Collège latin, graffitis, rinçage chauffage et réfection w.-c. hommes	53'400
Restauration fontaines DuPeyrou et Wallace	30'400
MEN, rénovation loge concierge	48'900
Divers*	217'600

- Budget 2008, Frs. 300'000 Dépenses SFr. 180'206

Passage Max-Meuron 6, réaménagement suite au départ de Mediane pour installer le Semo et Bibliomonde	48'500
Collège des Parcs. Réfection de l'éclairage	15'300
Collège des Sablons. Réfection de sols et réfection de wc	23'000
Collège de la Promenade. Assaichement de murs et crépissage	25'300
Musée des Beaux-Arts. Changement de portes d'accès aux toits	12'000
Collège Latin. Travaux nécessaire à la pose d'une chaudière	32'100
Divers*	24'006

- Budget 2009, Frs. 300'000 Dépenses SFr. 0

- Bilan Dépenses SFr. 1'308'006

Budget 2006-2009 et crédit complémentaire (article 153) SFr. 1'320'000

Solde au 4 décembre 2008 SFr. 11'994

Le poste « Divers* » englobe tous les travaux mineurs d'entretien lourd qui ont été effectués, raison pour laquelle nous n'avons retenu que les travaux les plus importants

Détail des prévisions de dépenses 2009 et 2010

Objet ou lieu-dit	Descriptif	Prévisions
WC public de la Poudrière	Changement vannes de chauffage	22'000
WC public au pied de la colline du Château	Restauration suite accident 2003	45'000
Les Galeries de l'Histoire	Rénovation de la couverture du mur nord (av.J.-J. Rousseau)	45'000
Fbg du Lac 1-3	Contrôle d'accès	25'000
Fbg de l'Hôpital 6	Remise en état de l'ascenseur	20'000
Ecole primaire du Crêt-du-Chêne, Coudre	Chauffage piscine (intervention minimale)	20'000
Ecole primaire des Charmettes	Réfection complète des douches (dalle gorgée d'eau)	110'000
Ecole primaire de la Promenade Sud	Remplacement des vannes de radiateurs	7'000
Centre de loisirs	Pose vannes thermostatiques	5'000
Hôtel communal	Installation de fermetures (Kaba Elostar) à l'hôtel communal	35'000
Temple du Bas, salle de musique	Cheminement de sécurité dans les combles	20'000
Musée d'art et d'histoire (MAH)	Assainissement de l'installation de détection incendie	50'000
Divers *		SFr. 134'000
Prévisions de dépenses en 2009		SFr. 593'000
Rue du Trésor 3	Réfection de la façade	80'000
Temple du Bas, salle de musique	Installation lumière (réfection d'une installation hors normes)	40'000
Collège latin - BPU	Assainissement de l'escalier Est et locaux en sous-sol	105'000
Collège des Sablons	Réfection des planchers dans 3 salles de classe (solde)	75'000
Collège latin - BPU	Changement des détecteurs d'incendie	55'000
Divers *		52'000
Prévisions de dépenses en 2010		SFr. 407'000
Total des prévisions de dépenses 2009-2010		SFr. 1'000'000

Le poste « Divers* » englobe tous les travaux mineurs d'entretien lourd qui ont été effectués, raison pour laquelle nous n'avons retenu que les travaux les plus importants

4. Aspects financiers

Afin de déterminer le montant de ce crédit, nous nous sommes basés sur nos constats actuels de travaux, en y ajoutant encore une somme pour les divers et imprévus pouvant survenir d'ici à la fin 2009. Le montant estimé est de 1'000'000 de francs, ce qui correspond encore à la moitié des montants alloués ces 12 dernières années.

La planification des investissements nets 2006-2009 de la Section de l'urbanisme présente une dépense nette de 19'814'000 francs. Or, si l'on prend en compte les dépenses 2006 et 2007 (comptes), les dépenses 2008 (prévisions) et les projections 2009 (budget), le total est de 13'794'892 francs, soit 6'019'108 francs de moins que la planification quadriennale. Manifestement, le crédit d'investissement lourd complémentaire de 1 million de francs demandé par le présent rapport

s'intègre sans problème à la planification financière 2006-2009 de la Section de l'urbanisme.

Les frais financiers moyens, imputés à la Section de l'urbanisme, seront les suivants :

- Investissement : Frs. 1'000'000
- Amortissement 10 % : Frs. 100'000
- Intérêts 3,67 % sur le demi-capital : Frs. 18'350
- Charge annuelle moyenne sur 10 ans : Frs. 118'350

Cette dépense est inscrite au budget des investissements 2009 approuvé par votre Autorité le 1^{er} décembre 2008, dont 593'000 francs à libérer en 2009.

5. Mesure transitoire

Dès l'ampleur de la situation connue, nous avons immédiatement libéré, sous forme d'article 153 du Règlement général, la somme de 120'000 francs afin de permettre la transition entre le moment où le crédit serait épuisé et le jour de présentation de cette demande de crédit. Cette somme a permis de garantir l'entretien du parc du patrimoine administratif durant environ trois à quatre mois.

6. Conclusion

Tenant compte :

- du crédit d'investissement lourd du patrimoine administratif épuisé,
- de la mesure 3.3.7 du programme politique 2006-2009 « *entretenir suffisamment le patrimoine pour en maintenir sa valeur* »,
- du contexte particulier qui nous avait amené à diminuer drastiquement le crédit d'investissement du patrimoine administratif,
- du report de certains crédits d'investissement lourds du patrimoine administratif planifiés,

- de l'augmentation des coûts de construction de 60'000 francs entre l'établissement de la planification financière en 2006 et aujourd'hui,
- de la diminution prévisible des investissements de la Section de l'urbanisme de plus de 6 millions de francs par rapport à la planification quadriennale,
- du crédit d'investissement de 1 million dont 593'000 francs à libérer en 2009 prévu au budget des investissements 2009,

nous vous prions de bien vouloir nous accorder un crédit complémentaire de 1'000'000 de francs à porter au crédit d'entretien lourd des bâtiments du patrimoine administratif existant.

C'est dans cet esprit que nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, de prendre acte du présent rapport et d'adopter le projet d'arrêté ci-après.

Neuchâtel, le 15 décembre 2008

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

Le président,

Le chancelier,

Pascal Sandoz

Rémy Voirol

Projet

**Arrêté
concernant une demande de crédit d'investissement
complémentaire nécessaire à l'entretien lourd du patrimoine
administratif**

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,

Sur la proposition du Conseil communal,

a r r ê t e :

Article premier.- Un crédit de 1'000'000 de francs est accordé au Conseil communal pour compléter le crédit d'investissement nécessaire à l'entretien lourd du patrimoine administratif.

Art. 2.- Le crédit fera l'objet d'un amortissement de 10 % à la charge de la Section de l'urbanisme.

Art. 3.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté après expiration du délai référendaire.

