



# **Rapport du Conseil communal au Conseil général concernant l'acquisition et l'assainissement des bâtiments du SCAN au port du Nid-du-Crô**

(Du 1<sup>er</sup> octobre 2018)

Madame la Présidente,  
Mesdames, Messieurs,

## **1. Introduction**

### **1.1. Résumé**

Le Service cantonal des automobiles et de la navigation (SCAN) n'assumant plus la mission du sauvetage-lac depuis 1995, ni celle de police du lac depuis 2015, a décidé de se séparer du bâtiment sis au Port du Nid-du-Crô.

La Ville de Neuchâtel, à qui les missions de sécurité et de sauvetage sur le lac lui ont été confirmées en juillet dernier par l'Etat de Neuchâtel comme objet de sa compétence, et étant l'unique locataire des bâtiments du SCAN, trouve opportun et stratégique aujourd'hui d'acquérir ces derniers.

Dans le présent rapport, nous décrivons tout d'abord l'objet que nous vous proposons d'acquérir et les charges inhérentes à celui-ci. Ensuite nous exposerons les avantages que représente une telle acquisition. Enfin, nous vous présenterons les demandes de crédits nécessaires à l'opération immobilière, aux travaux d'assainissement, aux divers et imprévus, ainsi que les aspects financiers.

## 1.2. Service cantonal des automobiles et de la navigation

Lors de son autonomisation en janvier 2009, le Service cantonal des automobiles et de la navigation a acheté, à l'Etat, le bâtiment sis sur le bien-fonds 16100 du cadastre de Neuchâtel, dont il avait l'usage. Il est au bénéfice d'un droit de superficie au 1<sup>er</sup> degré, DDP 16101, arrivant à échéance le 31.12.2060.

Chargé à l'époque de la police du lac sur les eaux neuchâteloises, le SCAN est donc propriétaire du bâtiment technique situé au Nid-du-Crô. Celui-ci comprend un local administratif de 5 places de travail, 5 modules techniques destinés au stockage de matériel.

Courant 2014, le Conseil d'Etat a décidé de retirer au SCAN la mission de police du lac, pour la confier, par convention, aux Cantons de Vaud et de Fribourg. Le SCAN se trouve donc propriétaire d'un bâtiment dont il n'a plus l'usage et il envisage de s'en séparer.

## 1.3. Prestations publiques lacustres

Les prestations publiques assurées sur le lac de Neuchâtel peuvent être catégorisées de la façon suivante (glossaire en page 15) :

Fonction	Organes	Prestations « lacustres »
<p><b><u>Police</u></b></p> <p><b><i>Base légale :</i></b> LI-LNI</p>	<p><b>Organe responsable :</b> PONE</p> <p><b>Organe exécutant :</b> Polices cantonales vaudoises et fribourgeoises</p>	<p>L'Etat de Neuchâtel a externalisé la fonction de « police du lac » aux polices des cantons de VD et de FR, par un mandat de prestations</p> <p><b>Missions :</b> contrôle de la vitesse, de l'alcoolémie, permis de navigation, équipement des bateaux,...</p>

Fonction	Organes	Prestations« lacustres »
<p><b><u>Sauvetage</u></b></p> <p><b>Base légale :</b> LI-LNI</p>	<p><b>Organe responsable :</b> Etat de Neuchâtel</p> <p><b>Organe exécutant :</b> SCS – Entité Pompiers professionnels</p> <p><b>Appui :</b> Société de sauvetage SSBL</p>	<p>L'Etat de Neuchâtel a mandaté la Ville de Neuchâtel pour assurer les prestations de sauvetage sur le lac</p> <p><b>Missions :</b> sauvetage de personnes, recherches de personnes disparues, ...</p>
<p><b><u>Défense contre les hydrocarbures et pollutions lacustres</u></b></p> <p><b>Base légale :</b> LPDIENS</p>	<p><b>Organe responsable :</b> ECAP/Commandement des missions de secours</p> <p><b>Organe exécutant :</b> SCS – Entité Pompiers professionnels</p>	<p>La défense contre les hydrocarbures et les pollutions lacustres sont des missions de secours qui doivent être assumées par les sapeurs-pompiers professionnels</p> <p><b>Missions :</b> protection de l'environnement, renflouage de bateaux, recherches d'objets,...</p>

#### 1.4. Sauvetage lac et lutte contre les pollutions sur les plans d'eau

L'État est chargé d'assumer et de coordonner un service de sécurité et de sauvetage sur le lac de Neuchâtel. Il peut, avec leur accord, collaborer avec les Communes et les Sociétés de sauvetage, conformément à l'article 4 de la LI-LNI, du 14 octobre 1986.

Dans ce cadre, une convention datée 24 février 1995 conclue entre l'Etat et la Ville de Neuchâtel, délègue à cette dernière les tâches de sauvetage et de recherches. Les missions de remorquage et de renflouage figurant dans ladite convention ont été précisées par une annexe signée le 20 janvier 2000.

A la suite de l'entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2013 de la LPDIENS, ainsi que les secours, puis de la mise en place le 26 août 2014 d'une collaboration

avec les Polices cantonales vaudoise et fribourgeoise pour les missions de police du lac, la résiliation de ladite convention a été notifiée par l'Etat le 14 décembre 2015. Initialement envisagée pour le 31 décembre 2017, la date de la résiliation a été prolongée au 30 juin 2018.

Suite à des discussions avec l'Etat sur l'importance de confier ces missions à une entité professionnelle, les parties à la convention du 24 février 1995 conviennent de proroger cette dernière selon un avenant signé le 11 juillet 2018.

## 2. Contexte

### 2.1. Terrain

L'Etat de Neuchâtel est propriétaire du bien-fonds 16100 du cadastre de Neuchâtel, dont la désignation est la suivante :

*Bien-fonds 16100, plan folio 221: «Route des Falaises», surface du bien-fonds 2'421m<sup>2</sup>, jardin 455 m<sup>2</sup>, accès-place 193 m<sup>2</sup>, enrochement 134 m<sup>2</sup>, droit de superficie (DDP) sur 1'639 m<sup>2</sup> pour le bâtiment du SCAN, échéant le 31.12.2060.*



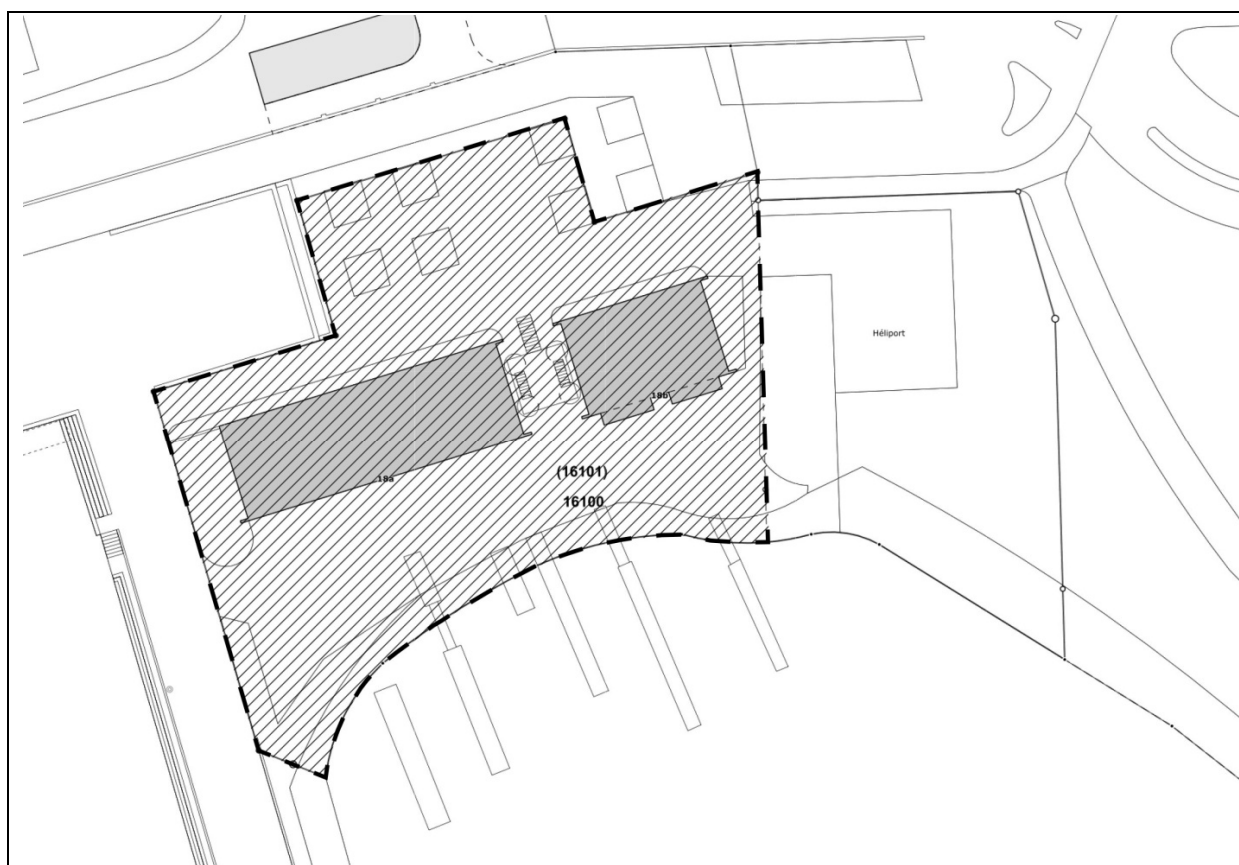
**Figure 1.** Plan de situation

Le SCAN est titulaire d'un droit de superficie (16101), octroyé par l'Etat, sur la surface de 1'639 m<sup>2</sup> grevant le bien-fonds 16100 du cadastre de Neuchâtel. Le SCAN est également propriétaire des bâtiments.

Le SCAN souhaite céder à la Ville de Neuchâtel, le DDP 16101 y compris les bâtiments. Le périmètre du DDP n'a pas la même délimitation que le bien-fonds et ne recouvre pas l'héliport qui reste propriété et responsabilité de l'Etat (utilisé surtout par la REGA, en complément de l'héliport de l'Hôpital HNe – Pourtalès).

Ce transfert en faveur de la Ville de Neuchâtel, par acte notarié, serait immatriculé au Registre Foncier, jusqu'au 31.12.2060.

A son expiration, le droit de superficie sera en principe reconduit. Les modalités du droit de superficie, notamment la durée et les conditions, seront identiques à celles convenues pour la présente cession.



**Figure 2.** Surfaces des biens-fonds 16100 et DDP 16101

## 2.2. Bâtiments

Les bâtiments sont composés d'un corps ouest et d'un corps est avec une tour d'observation entre les deux.

L'état général des façades, des locaux et des équipements est bon, quant à la toiture, son état général est moyen (problèmes d'infiltration).

L'ensemble des constructions représente un volume construit total de 1'945 m<sup>3</sup> et une surface de 340.50 m<sup>2</sup>.

### 2.2.1. Rente de superficie annuelle

La rente de superficie se monte à 8'605 francs par an mais l'Etat s'est engagé, par convention datée du 24 février 1995, à mettre à disposition de la Ville et de ses services de sécurité, gratuitement, les locaux nécessaires à l'exécution de leurs missions dans les bâtiments du SCAN.

### 2.2.2. Occupation

Le Service communal de la sécurité (SCS) utilise aujourd'hui 3 modules pour le sauvetage ainsi que pour le dépôt et l'entretien du matériel et un module pour le bureau du garde-port et son matériel courant. En contrepartie, la Ville assume une location de 6'000 francs par année et prend à sa charge les frais courants d'entretien pour 12'000 francs par an (chauffage, eau, électricité, conciergerie, etc.). Il n'occupe pas le bâtiment en Est, resté vide depuis le départ du SCAN.



*Figure 3. Vue depuis le lac*

### **2.2.3. Travaux à prévoir**

Afin de déterminer l'état des locaux, deux expertises ont été sollicitées. La première par le SCAN en 2014 et confiée au bureau Monnier & Erard à Neuchâtel et l'autre, par la Ville, en 2015 et confiée à Expertop à Saint-Aubin.

Les coûts devisés pour la réfection de la toiture des deux corps du bâtiment, qui contient de l'amiante, sont de 250'000 francs. Ils comprennent notamment le désamiantage, les travaux préparatoires, les démontages, la pose de la sous-couverture et du contre-lattage, la pose de la couverture, la ferblanterie, les échafaudages, les divers et les imprévus.

## **3. Intérêt de l'acquisition pour la Ville**

### **3.1. Divers services impliqués dans le domaine lacustre**

Par la convention du 24 février 1995 entre la République et Canton de Neuchâtel et la Ville de Neuchâtel, l'Etat délègue à la Ville de Neuchâtel les missions de sauvetage de personnes, de la lutte contre les pollutions sur le lac et dans les ports, de l'ancrage d'épaves et du remorquage des obstacles à la navigation. Pour assurer ses missions, le SCS dispose d'un bateau d'intervention, stationné au Nid-du-Crô, ainsi que du matériel idoine stocké en partie dans les locaux du SCAN et en partie dans la caserne de la Maladière. De plus, il dispose, comme embarcation de réserve, des deux bateaux du SCAN également stationnés au Nid-du-Crô.

Le SCS est chargé de la gestion des ports de la Ville. Il dispose d'un bateau stationné au port du Nid-du-Crô ainsi que d'un bureau et de matériel dans les locaux du SCAN.

Le Service de la voirie est chargé de l'entretien des rives communales. Il dispose d'une faucardeuse et d'un petit bateau situé dans le port de la Ville et de matériel stocké à la Voirie.

### **3.2. Lieu stratégique**

Le risque serait de voir ces locaux stratégiques être acquis par un tiers qui déciderait de nous en chasser pour en faire un autre usage. La Ville se trouverait alors en situation de ne plus pouvoir assurer la totalité de ses missions sans engager des frais dans la recherche et le financement de locaux adaptés et proches de la caserne de la Maladière (interventions urgentes) qui n'a plus de capacité.

La chance consiste à faire l'acquisition de ces locaux pour y regrouper tous les moyens nécessaires à l'accomplissement des missions lacustres dévolues à la commune.

Précisons également que la concession relative à l'usage du domaine public, liant la Ville de Neuchâtel au Cercle de la Voile, va prendre fin prochainement. A cette occasion, une étude concernant une refonte du port du Nid-du-Crô pourra être initiée en collaboration avec les acteurs concernés. La possession des locaux du SCAN représentera un avantage stratégique pour repenser le secteur plus globalement.

## 4. Conditions de la transaction immobilière

### 4.1. Estimations

L'analyse de la valeur vénale de la propriété effectuée en 2014 et 2015 par deux experts du canton et confirmée en 2018 par une nouvelle expertise, fait ressortir les estimations suivantes :

	<b>CHF</b>
• estimation cadastrale du bien-fonds 16100	183'000.—
• prix d'acquisition du bâtiment par le SCAN en 2010	550'000.—
• lods	20'000.—
• investissements effectués par le SCAN	230'000.—
réfection sols, peintures, éclairages, pose stores, accès handicapés, installation chauffage, installation climatisation à pompe à chaleur, création d'un faux-plafond (isolation), câblage informatique, aménagement d'un dépôt	
• valeur assurance ECAP	1'450'000.—
• valeur intrinsèque des bâtiments	856'100.—
(1'226 m <sup>3</sup> à 400 frs/m <sup>3</sup> )	
(688 m <sup>3</sup> à 500 frs/m <sup>3</sup> )	
(31 m <sup>3</sup> à 700 frs/m <sup>3</sup> )	
• valeur intrinsèque des aménagements extérieurs	118'980.—
• rente superficière annuelle	8'605.—
• valeur de rendement (taux de capitalisation 6.96%) :	590'000.—
➔ <b>valeur vénale selon expertise de 2014</b>	<b>735'000.—</b>
➔ <b>valeur vénale selon expertise de 2015 et 2018</b>	<b>680'000.—</b>

D'entente entre les parties, le prix de vente pour ce droit distinct et permanent DDP 16101 est arrêté à 680'000 francs, qui correspond à la valeur de retour des constructions (bâtiment).

#### **4.2. Engagements de l'Etat**

L'Etat de Neuchâtel, propriétaire du bien-fonds 16100 a consenti en septembre 2015, à la cession du DDP, par le SCAN, à la Ville de Neuchâtel.

L'Etat s'est engagé à renoncer à la perception de la rente annuelle pour le terrain de 8'605 francs dans l'avenant à la convention Sauvetage-lac d'août 2018 étant donné l'intérêt public des missions du SCS. Ainsi, le DDP qui sera transféré du SCAN à la Ville, sera gratuit jusqu'à son échéance le 31.12.2060 (aucune redevance perçue par l'Etat à la Ville pendant 35 ans).

Pour assurer le maintien des cinq pontons, l'Etat s'est engagé à accorder à la Ville une concession, hors périmètre du DDP, pour l'ensemble des pontons.

Pour rappel, un ponton sera mis à disposition gratuitement du SCAN (afin de lui permettre d'assurer ses missions de balisage, de signalisation, d'expertises, de mesures de contrôles pour l'environnement, etc.). Il n'y a pas d'utilisation privée des pontons ni de sous-location pour la navigation de plaisance privée.

#### **4.3. Transfert de propriété**

Le transfert de propriété interviendra lors de l'inscription au Registre foncier de l'acquisition par la Ville du DDP 16101.

Les baux commerciaux ou conventions passeront de plein droit au cessionnaire (Ville de Neuchâtel).

Les frais relatifs à l'éventuel impôt sur les gains immobiliers sont à la charge du cédant (SCAN). Un décompte « acheteur-vendeur » sera établi à la date d'entrée en jouissance (primes assurance payées annuellement, loyers, contrats d'entretien, assurances, etc.) par la cédante (SCAN).

## **5. Aspects financiers**

### **5.1. Acquisition du bâtiment**

L'acquisition du bâtiment se monte à 680'000 francs. Un prélèvement de 70 % au fonds d'agglomération et de valorisation urbaine sera effectué.

Le solde de 204'000 francs sera amorti au taux de 2.5%, soit 5'100 francs/an.

La charge moyenne d'intérêts sera de 1'540 francs/an au taux de 1.51%.

### **5.2. Travaux d'assainissement**

L'investissement pour les travaux d'assainissement de la toiture se monte à 250'000 francs.

Ce montant sera amorti au taux de 3.5%, soit 8'750 francs/an.

La charge moyenne d'intérêts sera de 1'888 francs/an au taux de 1.51%.

### **5.3. Economie générée**

L'acquisition du bien-fonds 16101 permettra non seulement à la Ville de Neuchâtel de regrouper sous la forme d'un campus communal lacustre l'ensemble des moyens nécessaires à l'accomplissement des missions lacustres mais aussi de diminuer considérablement les charges actuellement assumées telles que :

- les frais relatifs aux emplacements occupés par la faucardeuse et le bateau du garde-port, s'élevant à hauteur de 5'000 francs/an, emplacements pouvant être reloués à des tiers ;
- les coûts de location du bureau du garde-port d'un montant de 6'000 francs/an qui ne seront plus à honorer si nous sommes propriétaires ;
- la libération des locaux du giron communal, notamment les sous-sols (caves) sis faubourg du Lac 5 et du garage sis faubourg du Lac. La valeur locative de ces locaux est estimée à 30'000 francs/an. Une analyse de l'entier des locaux libérés par le SCS en 2018 dans ces bâtiments est en cours et permettra de les affecter différemment.

## 5.4. Totaux

Les frais financiers annuels se monteront à :

- Amortissements	13'850 francs
- Intérêts financiers	3'428 francs
<b>Total annuel</b>	<b>17'278 francs</b>

Les économies annuelles seront de :

- emplacement occupé par la faucardeuse	5'000 francs
- location du bureau du garde-port	6'000 francs
- valeur locative des locaux libérés	30'000 francs
<b>Total annuel</b>	<b>41'000 francs</b>

## 6. Consultations

Cette acquisition constituant une opportunité inconnue au moment de l'élaboration de la planification financière, son montant n'est donc pas inscrit au budget des investissements 2018. Par contre, le montant des travaux d'assainissement est lui inscrit en 2019.

La Commission financière sera consultée en application de l'article 131 al. 2 du Règlement général de la Commune de Neuchâtel.

La Commission des ports et des rives sera également consultée.

## 7. Conclusion

L'acquisition d'un droit de superficie sur le bien-fonds 16101 du cadastre de Neuchâtel revêt une importance stratégique dans la mise en œuvre de notre politique sécuritaire. Elle répond également pleinement à la volonté d'une meilleure maîtrise foncière décrit dans notre programme de législature.

C'est donc une opportunité exceptionnelle qui se présente à nous aujourd'hui d'acquérir ce bâtiment idéalement situé pour assurer, sur un site regroupé, toutes nos missions liées au lac.

C'est dans cet esprit que nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, d'adopter le projet d'arrêté lié au présent rapport.

Neuchâtel, le 1<sup>er</sup> octobre 2018

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

La présidente,

Le chancelier,

Christine Gaillard

Rémy Voirol

Projet

**Arrêté**  
**concernant l'acquisition et l'assainissement des bâtiments**  
**du SCAN au port du Nid-du-Crô**

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,

Sur la proposition du Conseil communal,

a r r ê t e :

**Article premier.**- <sup>1</sup> Un crédit de 680'000 francs est accordé au Conseil communal pour acquérir le droit de superficie distinct et permanent DDP 16101 sis sur le bien-fonds 16100 du cadastre de Neuchâtel, soit l'acquisition des bâtiments actuels du SCAN, sans rente superficière au profit de l'Etat de Neuchâtel.

<sup>2</sup> Un prélèvement de 70 % au fonds d'agglomération et de valorisation urbaine sera effectué.

<sup>3</sup> La dépense nette pour l'acquisition du bâtiment sera amortie à raison de 2.5% l'an, à charge de la Section de la sécurité.

**Art. 2.**- <sup>1</sup> Un crédit de 250'000 francs est accordé au Conseil communal pour les travaux d'assainissement de la toiture et des bâtiments.

<sup>2</sup> Ce montant sera amorti à raison de 3.5% l'an, à charge de la Section de la sécurité.

**Art. 3.**- Le Conseil communal est autorisé à acquérir de l'Etat une concession pour assurer le maintien des 5 pontons d'utilité publique. Le ponton en ouest sera réservé au SCAN pour les expertises ainsi que pour l'amarrage de ses bateaux, lesquels seront mis gratuitement à disposition du SCS.

**Art. 4.-** Tous les frais relatifs à cette opération (notaire, service de la géomatique et du registre foncier, etc.) sont à la charge de la Section de la sécurité.

**Art. 5.-** Au regard de l'intérêt public des missions du Service communal de la sécurité, la commune est exonérée des lods pour l'acquisition du DDP (bâtiments du SCAN).

**Art. 6.-** Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté.

## **Glossaire**

<b>SCAN</b>	Service cantonal des automobiles et de la navigation
<b>SCS</b>	Service communal de la sécurité
<b>LI-LNI</b>	Loi d'introduction de la législation fédérale en matière de navigation intérieure
<b>SSBL</b>	Société de sauvetage du bas lac
<b>ECAP</b>	Etablissement cantonal d'assurance et de prévention contre l'incendie et les éléments naturels du canton de Neuchâtel
<b>LPDIENS</b>	Loi sur la prévention et la défense contre les incendies et les éléments naturels
<b>PONE</b>	Police neuchâteloise