



Rapport du Conseil communal concernant une demande de crédit d'engagement d'un montant de CHF 2'280'000.- pour l'acquisition du/des bâtiments de l'ancien Hôpital et du bien-fonds n°3049 du cadastre de Saint-Aubin-Sauges

Madame la présidente, Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux,

1. Introduction

Les bâtiments de l'ancien Hôpital de La Béroche, sis à la rue de l'Hôpital 15 à Saint-Aubin-Sauges, sont propriétés de l'État de Neuchâtel. Ils se situent au sein du périmètre C1 du Plan Spécial « Place Grandjean ».

La Fondation de l'ancien Hôpital de La Béroche est propriétaire du terrain (bien-fonds n°3049) et octroie un droit de superficie (DDP) en faveur de l'État de Neuchâtel (bien-fonds n°3052) d'une « longue » durée.

La Commune de La Grande Béroche s'est, depuis sa création en 2018, intéressée activement sur le devenir de ce bâtiment. En effet, ce bâtiment emblématique de la région est vide depuis trop longtemps. Des rencontres ont donc été organisées avec les deux propriétaires concernés. La Commune a alors proposé de financer des études pour une potentielle réaffectation du site. Des montants ont donc été inscrits au sein de deux budgets successifs, dans les « petits » crédits.

Votre autorité, après explication, a accepté ces montants pour, notamment, montrer notre intérêt à faire revivre ce site. Ces crédits ont donc amené à la présentation de ce rapport.



2. Spécificité des bâtiments

Afin de mieux comprendre la spécificité des bâtiments qui ont été construits les uns après les autres, voici ci-dessous un plan explicatif.



La typologie est fortement dédiée à l'activité hospitalière. Le principe général de fonctionnement est organisé le long d'un couloir central avec, au Sud, principalement les chambres et les lieux de travail et, au Nord, des locaux de service. Mais cela n'est pas forcément ainsi dans tous les bâtiments.

Il y a peu de circulations verticales impliquant beaucoup de passages dans les couloirs pour atteindre les cages d'escaliers intérieurs (deux cages d'escaliers et un ascenseur/monte-lits).

Les alimentations techniques (chauffage, électricité, eaux claires et usées) arrivent toutes dans le bâtiment central n°4. Pour rappel, l'Hôpital est raccordé à BéroCAD SA.

3. Études programme initial

Sur la base des crédits évoqués au point 1 et acceptés par votre autorité, nous avons pu établir un cahier des charges des intentions pour ce bâtiment en évoquant différents scénarios et variantes afin de mandater un bureau d'architectes (SAREG Architecture + Entreprise générale) pour une étude de faisabilité et un chiffrage des coûts de transformation.

Un premier document a été finalisé au début du mois d'octobre 2022, celui-ci comportant une quarantaine de pages. Ci-dessous, vous trouvez la version qui avait alors été « choisie » parmi trois variantes.

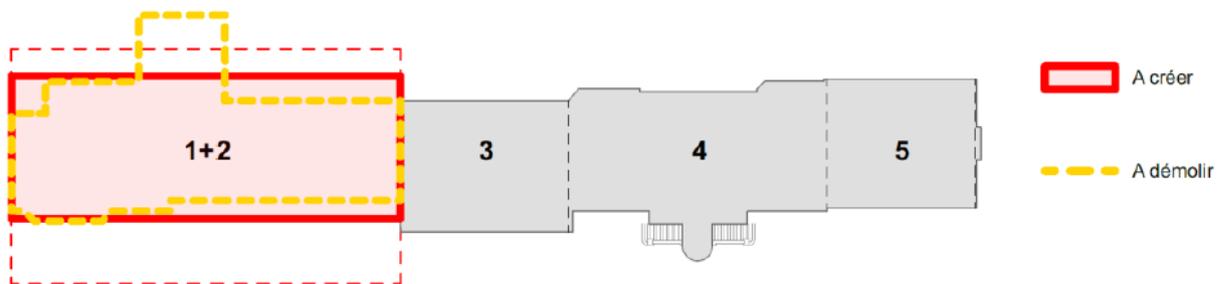
Pour cette variante, voici, sur la base du cahier des charges, **les surfaces utiles nettes** :

Etages	Pôles	Programmes	Cahier des charges			Variante		
			m2 nets	Par Pôles	Par étages	m2 nets	Par Pôles	Par étages
Rez inf	Jeunesse et Seniors	Parascolaire	420	420	1095	490	490	1165
	Habitat	Logements	675	675		675	675	
Rez sup	Jeunesse et Seniors	Scolaire	270	420	809	353	520	909
		Kallo	150			167		
	Habitat	Logements	389	389		389	389	
1er	Santé	Santé	500	500	889	496	496	885
	Habitat	Logements	389	389		389	389	
2ème	Habitat	Logements	389	389	389	389	389	389
Total	Jeunesse et Seniors	Parascolaire	420	840	3183	490	1010	3349
		Scolaire	270			353		
		Kallo	150			167		
	Habitat	Logements	1843	1843		1843	1843	
	Santé	Santé	500	500		496	496	

Sur plan :

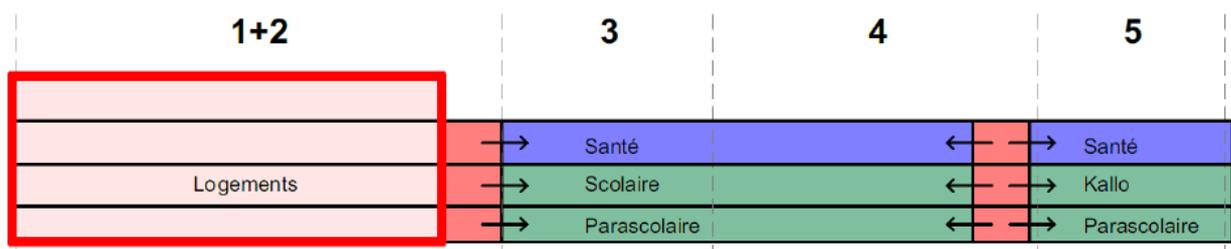
Démolition des bâtiments 1 et 2, remplacés par un nouvel immeuble de logement.

Les bâtiments 3,4 et 5 sont rénovés et adaptés selon leurs affectations.



En coupe :

A. Pôle Jeunesse et Seniors
 E. Pôle Santé
 F. Pôle Habitats
 Circulation verticale



Et son coût :

PRIX DE REVIENT	
------------------------	--

ACQUISITION

CFC 0	BATIMENT (à expertiser)			
	Estimation sommaire achat et frais	1.040	3 000 000	3 120 000

COUTS DE CONSTRUCTIONS

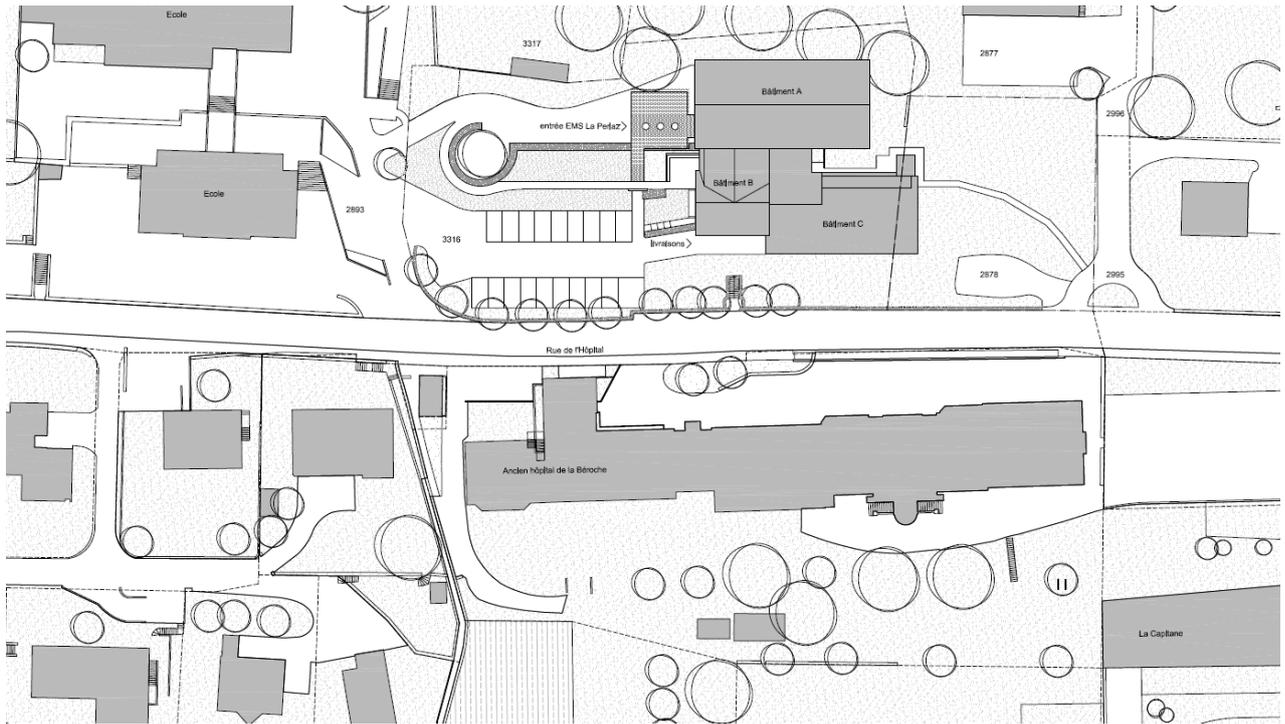
CFC 1	TRAVAUX PREPARATOIRES			
	Démolitions intérieures + bâtiments 1 et 2			600 000
	Provision pour amiante et polluants (à expertiser)			220 000
				820 000
CFC 2	BATIMENT			
	Existant à transformé	m3	CHF	CHF
	Bat 1	0		0
	Bat 2	0		0
	Bat 3	2 442	600	1 470 000
	Bat 4	3 775	600	2 270 000
	Bat 5	2 039	600	1 220 000
		8 256		4 960 000
	Nouveau bâtiment	7 535	820	6 180 000
		15 791		11 140 000
CFC 4	AMENAGEMENTS EXTERIEURS			500 000
CFC 5	FRAIS SECONDAIRES ET RESERVES			1 250 000
			10.0%	12 460 000
TOTAL	COUT DE CONSTRUCTION			13 710 000

PRIX DE REVIENT TERRAIN + COUTS DE CONSTRUCTION

	16 830 000
--	-------------------

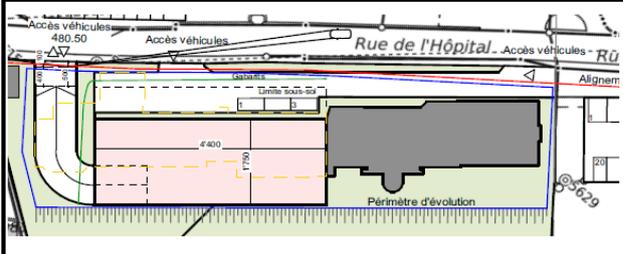
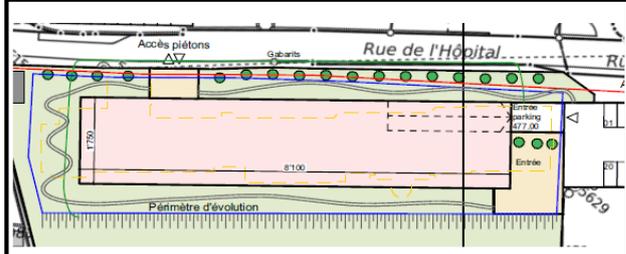
4. Études programme secondaire

Suite au premier document dont une version vous est présentée au point précédent, une rencontre a été organisée avec les deux acteurs directement concernés. Dans ce cadre, une nouvelle approche a été évoquée en incorporant au sein de la réflexion l'EMS de la Perlaz au travers de sa Fondation. Le but étant d'envisager deux secteurs distincts de chaque côté de la route de l'Hôpital, au Nord, le secteur « scolaire » (et parascolaire) et, au Sud, le secteur « Santé – Social » avec EMS, foyer de jour et cabinets médicaux.



Par conséquent, sur la base de l'étude du programme primaire, un nouveau cahier des charges est rédigé en y intégrant les demandes de l'EMS de la Perlaz.

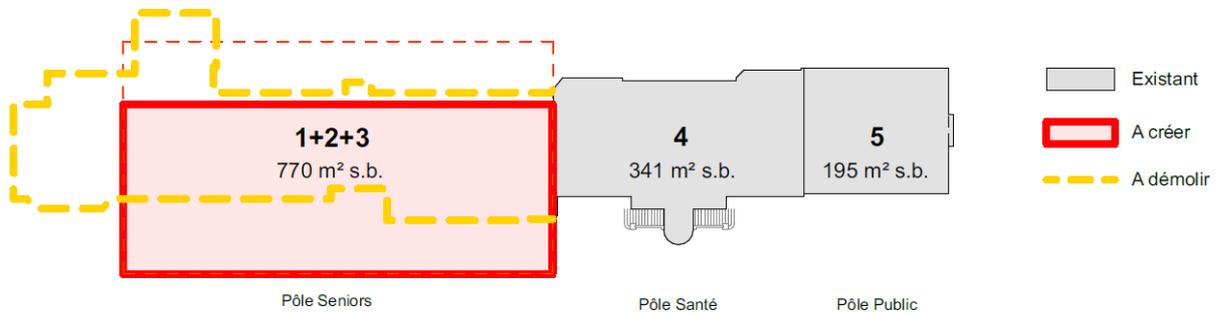
En juillet 2023, la seconde étude de faisabilité est terminée dont voici les bases, plans et coûts :

<p style="text-align: center;">VARIANTE 1</p> 	<p style="text-align: center;">VARIANTE 2</p> 
<p>Affectation : 100% Utilité publique</p>	<p>Affectation : 100% Utilité publique</p>
<p>Démolition PARTIELLE Bâtiments 1, 2, 3</p>	<p>Démolition COMPLETE</p>
<p>Transformation : Bâtiments 4 et 5</p>	<p>Bâtiments existants non protégés</p>
<p>Construction : Nouveau bâtiment Parking souterrain</p>	<p>Construction : Nouveau bâtiment Parking souterrain</p>

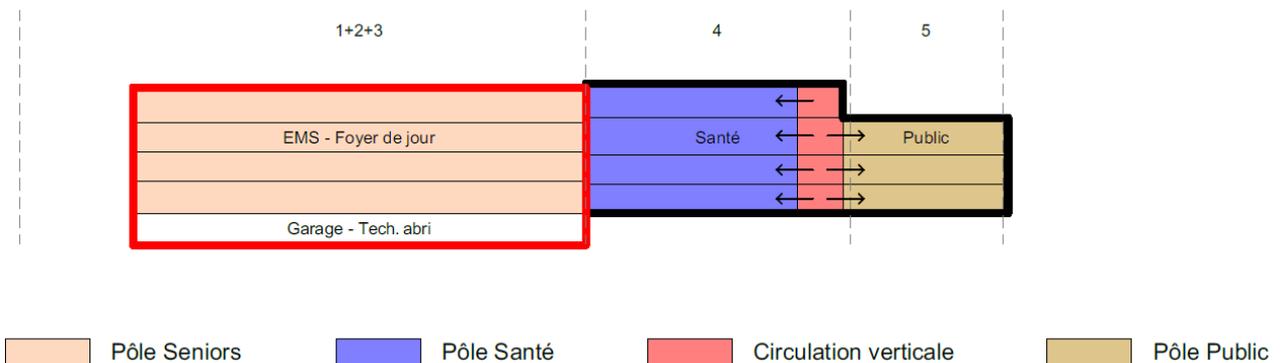
Pour la **variante 1**, les **surfaces utiles nettes** prises en compte :

Etages	Pôles	Programmes	Cahier des charges			Variante		
			m² nets	Par Pôles	Par étages	m² nets	Par Pôles	Par étages
Sous-sol	Parking, abri							
	Seniors	EMS				155	155	155
Rez Inf	Vide sur rampe parking							
	Santé	Locaux médicaux				250	250	
	Public	Kallo				160	160	
	Seniors	EMS				445		
	Seniors	Foyer de jour				180	625	1035
Rez sup	Santé	Locaux médicaux				270	270	
	Public	Etat civil				80		
		Office du tourisme				85	165	
	Seniors	EMS				700	700	1135
1er	Santé	Locaux médicaux				215	215	
	Public	Associations				165	165	
	Seniors	EMS				700	700	1080
2ème	Santé	Locaux médicaux				55	55	
	Seniors	EMS				700	700	755
Total	Santé	Locaux médicaux	500	500		790	790	
		Kallo	150			160		
		Etat civil	40			80		
	Public	Office du tourisme	30			85		
		Associations	180	400		165	490	
	Seniors	EMS	2800			2700		
	Seniors	Foyer de jour	180	2980	3880	180	2880	4160

Sur plan :



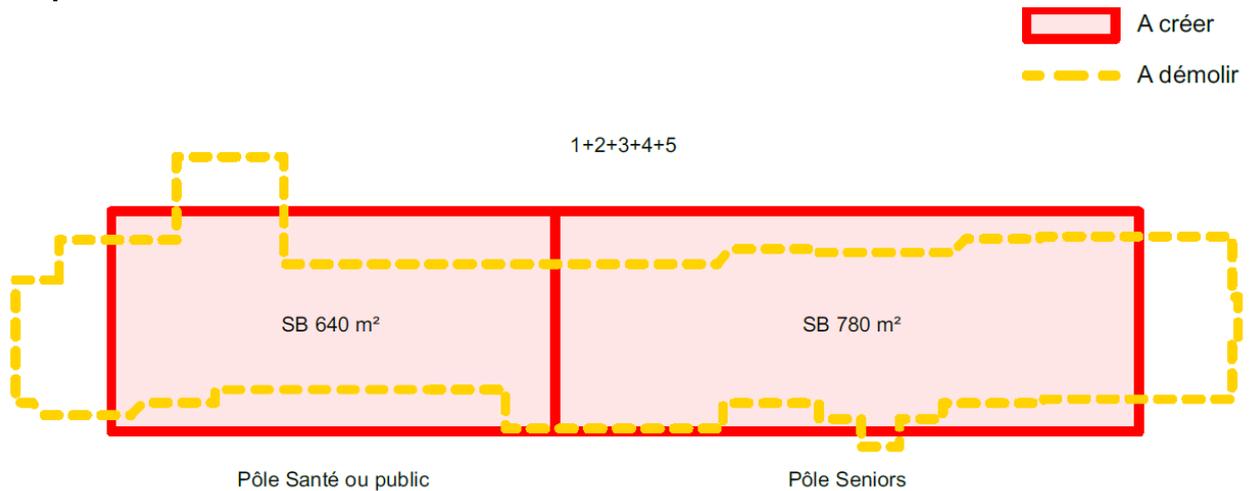
En coupe :



Pour la **variante 2**, les **surfaces utiles nettes** prises en compte :

Etages	Pôles	Programmes	Cahier des charges			Variante		
			m² nets	Par Pôles	Par étages	m² nets	Par Pôles	Par étages
Sous-sol	Parking, abri							
	Santé ou public	Accès parking				40	40	
	Seniors	Accès parking				40	40	80
Rez Inf	Abri							
	Vide sur rampe parking							
	Santé ou public	Locaux médicaux ou publics				480	480	
	Seniors	EMS				530	530	
	Seniors	Foyer de jour				180	180	1190
Rez sup	Santé ou public	Locaux médicaux ou publics				580	580	
	Seniors	EMS				710	710	1290
1er	Santé ou public	Locaux médicaux ou publics				580	580	
	Seniors	EMS				710	710	1290
2ème	Santé ou public	Locaux médicaux ou publics				580	580	
	Seniors	EMS				710	710	1290
Total	Santé ou public	Locaux médicaux ou publics	900	900		2260	2260	
	Seniors	EMS	2800	2800		2700		
	Seniors	Foyer de jour	180	180	3880	180	2880	5140

Sur plan :



En coupe :



Une estimation des coûts est présentée ci-dessous pour les variantes 1 et 2.

VARIANTE 1			VARIANTE 2			ECARTS	
	SN m2	Coûts CHF		SN m2	CHF	m2	CHF
POLE SENIOR	2 880	13 320 000	POLE SENIOR	2 880	12 890 000	0	-430 000
Nouveau bâtiment			Nouveau bâtiment				
CFC 0	Acquisition	0	CFC 0	Acquisition	0		
	Démol. + dépol.	790 000		Démol. + dépollution	790 000		
CFC 2	Bâtiment + 2/3 parking		CFC 2	Bâtiment + 2/3 parking			
	- Foyer de jour	180		- Foyer de jour	180		
	- EMS	2 700		- EMS	2 700		
CFC 3	Equip.exploitations	1 500 000	CFC 3	Equip.exploitations	1 500 000		
CFC 4	Aménagements ext.	380 000	CFC 4	Aménagements ext.	310 000		
CFC 5	Frais, inclus selon DIES	0	CFC 5	Frais, inclus selon DIES	0		
POLE SANTÉ ET / OU PUBLIC	1 280	5 800 000	POLE SANTÉ ET / OU PUBLIC	2 260	10 030 000	980	4 230 000
Transfomation Bâtiments 4 et 5			Nouveau bâtiment				
CFC 0	Acquisition	960 000	CFC 0	Acquisition	1 370 000		
	Démol. + dépollution	300 000		Démol. + dépollution	530 000		
CFC 2	Bâtiment + 1/3 parking	3 990 000	CFC 2	Bâtiment + 1/3 parking	7 210 000		
CFC 3	Equip.exploitations	0	CFC 3	Equip.exploitations	0		
CFC 4	Aménagements ext.	170 000	CFC 4	Aménagements ext.	240 000		
CFC 5	Frais secondaires	380 000	CFC 5	Frais secondaires	680 000		
						24%	20%
	4 160	19 120 000		5 140	22 920 000	980	3 800 000
Rente annuelle de superficie			Rente annuelle de superficie				
Pôle Senior	CHF	13 020	Pôle Senior	CHF	10 330		
Pôle Public/Santé	CHF	5 780	Pôle Public/Santé	CHF	8 470		
	CHF	18 800		CHF	18 800		

TTC. Précision \pm 20%, hors acquisition, démolition et dépollution dont le degré de précision peut être supérieur.

Pour le home de la Perlaz et sa transformation, un mandat d'étude a également été donné à un bureau d'architectes (Atelier d'architecture de St-Nicolas SA) qui travaillait déjà pour ladite Fondation.

Deux stratégies ont alors été étudiées, à savoir : conserver l'existant et l'agrandir ou tout rasé (nom de la stratégie évocateur : tabula rasa). En première intention, c'est bien la première stratégie qui était privilégiée mais, pour les raisons suivantes, celle-ci n'a finalement pas été retenue.

Les bâtiments existants ne se prêtent pas ou peu à la réaffectation en école en lien notamment avec :

- les espaces existants sont exigus par rapport à la dimension des salles de classes, modification de la structure ;
- la circulation intérieure actuelle n'est pas conforme aux exigences dans une école notamment les escaliers, garde-corps et mains-courantes ;
- les fenêtres sont de trop petites dimensions et leur répartition n'est pas conforme aux attentes d'un programme scolaire, donc des travaux conséquents en façades ;
- les hauteurs sous plafond sont trop basses pour des salles de classes et varient d'un étage à l'autre.

Il serait toutefois envisageable de garder le bâtiment C dans son ensemble (cf. plan au début du point 4). Il abrite une cuisine professionnelle équipée ainsi qu'une salle polyvalente (construction datant de 2014).

Au sein de ce rapport, c'est donc les « plans » de la stratégie 2, dite « tabula rasa », qui sont présentés. En tenant compte notamment de la densité, l'hypothèse ci-dessous est formulée avec deux volumes identiques d'environ 360 m² et 3000 m³.

Plan de situation

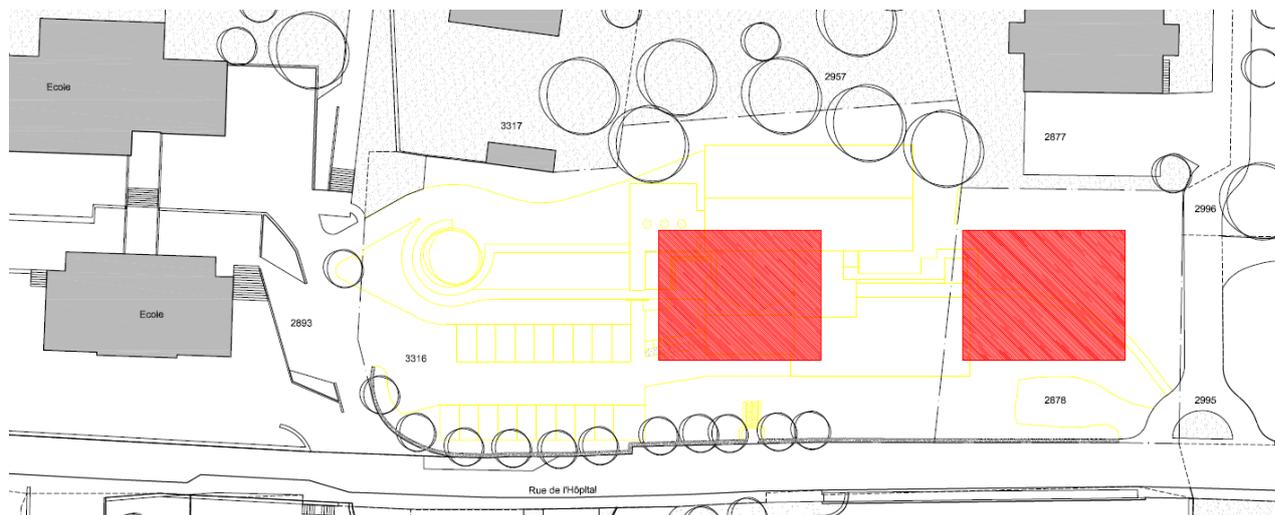
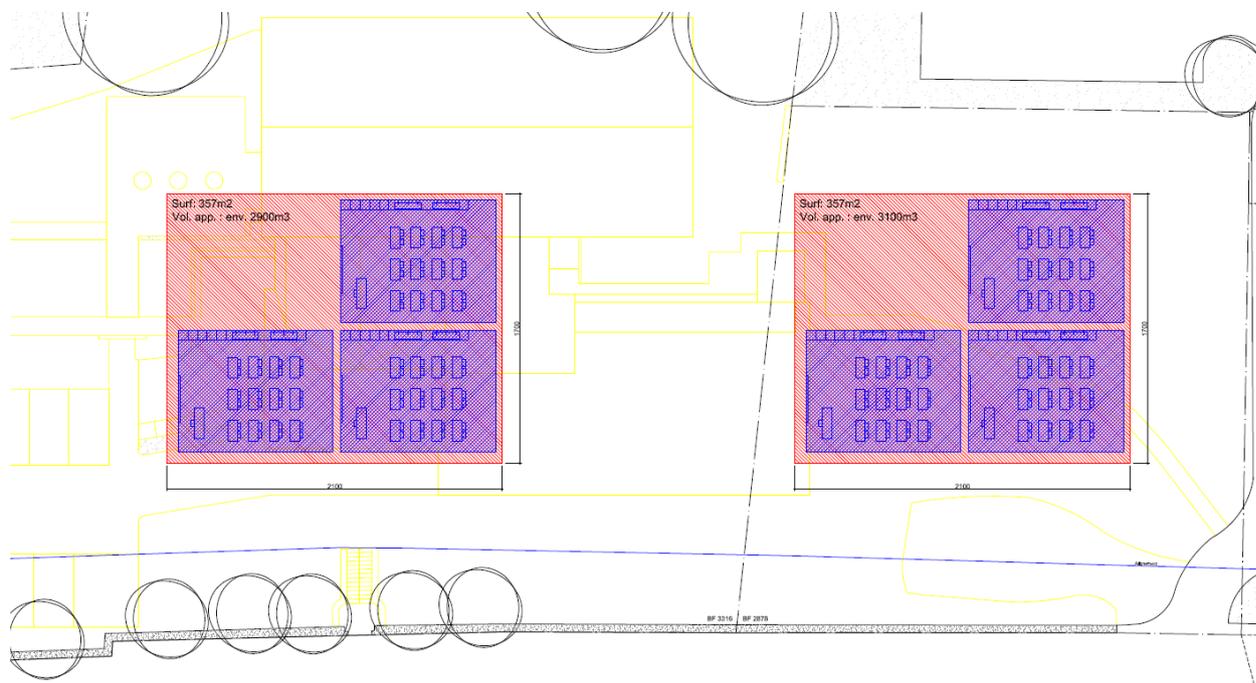


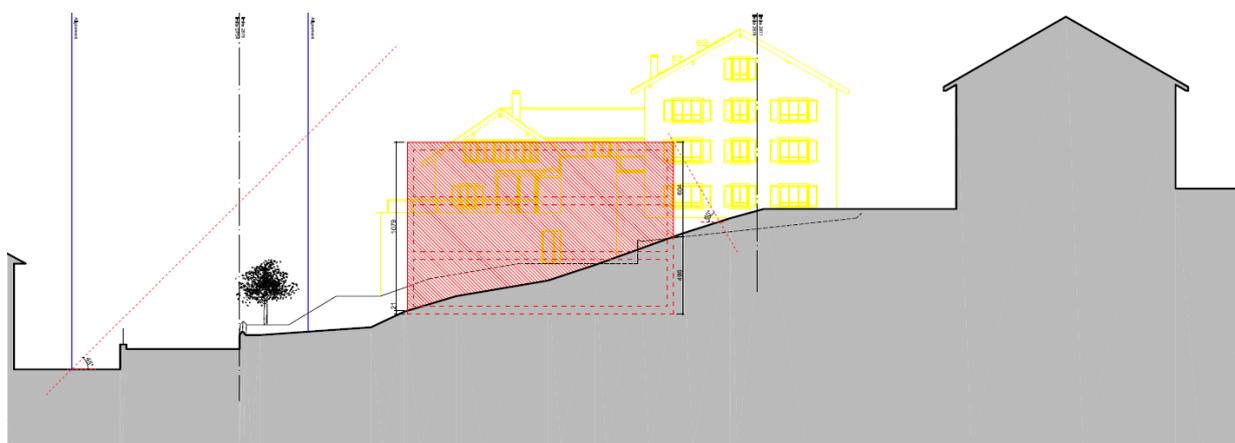
Illustration avec la possibilité de créer, dans la configuration envisagée, environ trois salles de classes par étages sur deux niveaux et de garder un étage par volume pour le parasolaire :



Coupe 1



Coupe 2



5. Coûts d'acquisition

Pour le **bâtiment**, selon la convention qui a été finalisée et qui doit encore être signée par les deux parties (État et Commune), son prix atteint CHF 1'650'000.- pour une utilisation publique avec comme condition sa démolition aux frais de la commune et l'implantation d'un centre de santé régional ou au moins un cabinet médical de groupe.

Pour le **bien-fonds** (appartenant à la Fondation de l'ancien Hôpital), il nous reste encore à finaliser par acte notarié la vente du terrain et son prix. Mais nous nous sommes déjà entendus qu'en cas d'affectation future à but d'utilité publique, le prix serait fixé à CHF 100.-/m² + IPC (montant à fixer lors de l'acte) pour 5954 m², soit environ CHF 630'000.-.

La somme totale pour l'achat du bâtiment et du terrain assorti de certaines conditions atteint donc au total CHF 2'280'000.-. Ces acquisitions impliqueront d'autres frais conséquents qui sont évoqués au sein de ce rapport.

6. Conclusion

La Commune de La Grande Béroche s'est, depuis sa création en 2018, intéressée activement sur le devenir de ce bâtiment. En effet, ce bâtiment emblématique de la région est vide depuis trop longtemps. Nous avons maintenant l'opportunité d'être non plus spectateurs mais bien acteurs du devenir de ces bâtiments et la parcelle qu'ils occupent.

Pour rappel, depuis l'été 2023, nous louons au sein de l'ancien Hôpital une surface de 240 m² utilisée par le parascolaire.

Au vu de ce qui précède, le Conseil communal vous demande de bien vouloir accepter cette demande de crédit de CHF 2'280'000.-.

Au sein du budget des investissements et validé par votre autorité, l'investissement prévu s'élevait, avec comme prévision une acquisition en 2025, à CHF 3'000'000.-.

Ce rapport a été présenté à la commission « Projet fédérateur » le 17 janvier 2024 avec un préavis favorable à l'unanimité pour l'utilisation du fonds de fusion, doté de CHF 5'000'000.-, afin de financer les acquisitions et de futures études (par exemple concours pour l'affectation de l'ancien Hôpital et déjà quelques travaux).

Les commissions financière et technique ont été consultées ensemble le 27 mars 2024 avec un préavis favorable à l'unanimité.

En se tenant à votre disposition pour toute information complémentaire, le Conseil communal vous prie d'agréer, Madame la présidente, Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux, ses salutations distinguées.

La Grande Béroche, le 10 avril 2024

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL
Le vice-président, Le chef du dicastère,
François Del Rio Tom Egger



Arrêté relatif à une demande de crédit d'engagement d'un montant de CHF 2'280'000.- pour l'acquisition du/des bâtiments de l'ancien Hôpital et du bien-fonds n°3049 du cadastre de Saint-Aubin-Sauges

Le Conseil général de la commune de La Grande Béroche,

vu la loi sur les communes, du 21 décembre 1964 ;

vu la loi sur les finances de l'État et des communes (LFinEC), du 24 juin 2014 ;

vu le règlement sur les finances communales, du 20 novembre 2023 ;

vu le rapport du Conseil communal, du 10 avril 2024 ;

arrête :

Art. 1^{er} : Un crédit d'engagement de CHF 2'280'000.- est accordé au Conseil communal pour l'acquisition du/des bâtiments de l'ancien Hôpital et du bien-fonds n°3049 du cadastre de Saint-Aubin-Sauges.

Art. 2 : Le montant de la dépense sera porté aux comptes des investissements dans le chapitre « 2170 Collèges » et compensé par un prélèvement au compte du bilan « 2910901 Réserve projet fédérateur ».

Art. 3 : Le Conseil communal est autorisé à conclure l'emprunt nécessaire au financement dudit crédit.

Art. 4 : Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera exécutoire après avoir obtenu la sanction du Conseil d'État, à l'expiration du délai référendaire.

La Grande Béroche, le 29 avril 2024

AU NOM DU CONSEIL GÉNÉRAL

La présidente,
Donatella Vantaggio

La secrétaire,
Maëlle Petitpierre