



Rapport d'information du Conseil communal au Conseil général en vue d'un crédit complémentaire pour la réalisation du complexe des Missions, rue de la Bâla à Auvernier

Madame la Présidente,
Mesdames, Messieurs les conseillers généraux,

En date du 30 août 2012, le Conseil général d'Auvernier acceptait un crédit de CHF 5.6 mio pour la construction d'un immeuble comprenant des appartements pour personnes âgées et une crèche, sur deux parcelles propriétés de la Commune.

Le montant de 5.6 mio avait été estimé sur la base d'un pré-projet, réalisé uniquement pour évaluer les possibilités d'implantation sur ces bien-fonds, prévoyant deux bâtiments identiques de type « bloc locatif ».

Une fois le crédit voté, il est rapidement apparu que le site, à l'entrée de la zone d'ancienne localité d'Auvernier, méritait une réflexion approfondie quant à l'intégration de la nouvelle construction.

Le Conseil communal, devenu celui de Milvignes, a alors choisi de lancer un concours d'architecture sur invitation, mandatant trois bureaux d'architecture de la région, puis a nommé un jury, composé de membres du Conseil communal, de l'architecte-conseil et de membres de la Commission d'urbanisme.

Le lauréat du concours, le bureau Frund Gallina de Neuchâtel, a convaincu le jury par son étude exhaustive des typologies d'habitation de la zone d'ancienne localité. De même, la situation de la crèche, séparée de l'immeuble principal, et dont l'accès depuis le parking du port évite tout encombrement de circulation sur la rue de la Bâla, a également reçu l'approbation du jury.

Les travaux préparatoires ont débuté en janvier 2016, une fois le permis de construire délivré. L'entrée en jouissance des appartements est prévue au 1^{er} octobre 2017, alors même que la crèche pourra ouvrir en juillet prochain déjà.

L'estimation initiale des coûts de ce complexe était de CHF 6,2 mio, sans compter les frais liés au concours. De nombreuses adaptations et négociations ont permis de revenir à un coût de construction de CHF 5,9 mio.

Crédit complémentaire

Il est nécessaire de tenir compte de l'augmentation des prix dans le domaine de la construction depuis les estimations réalisées en 2011 et la réalisation en 2016. Certaines contraintes, particulièrement liées à la zone proche du niveau du lac, ont également engendré un surcoût.

Aujourd'hui, nous pouvons confirmer que toutes les mesures d'économies possibles ont été prises. L'actualisation des coûts, fournie chaque mois par l'architecte, est stable depuis l'automne dernier et, même si l'on ne peut exclure les impondérables, nous pouvons considérer le montant de CHF 5,9 mio comme coût final de construction.

A celui-ci, doivent s'ajouter les frais suivants :

Frais liés au concours d'architecture	CHF 57'000.-
Frais liés à la compensation de l'arborisation	CHF 15'000.-
Frais de sanction	CHF 48'000.-
<u>Divers et imprévus</u>	<u>CHF 30'000.-</u>
Total	<u>CHF 150'000.-</u>

Le coût final est donc porté à CHF 6'050'000.-, ce qui nécessite un crédit complémentaire de CHF 450'000.-.

Il est à relever que malgré cette augmentation de l'investissement, le rendement estimé est de 3,9%, ce qui reste dans la moyenne supérieure pour ce genre de projet, lequel s'inscrit dans la ligne de la prévoyance médico-sociale (PMS) mise en place par le Canton au cours de la dernière législature.

Finances

La construction des Missions est un placement du patrimoine financier, selon l'article 6 alinéa 4 de la LFinEC : « *Un placement est une opération financière à laquelle correspond une contre-valeur librement réalisable et qui a pour seul effet une redistribution à l'intérieur du patrimoine financier* ».

Comme il ne s'agit pas d'un crédit d'engagement uniquement requis pour les investissements du patrimoine administratif, selon article 38 alinéa a) : « *Des crédits d'engagement sont requis pour les investissements du patrimoine administratif* », le Conseil communal ne doit pas faire de demande pour un crédit d'engagement ou un crédit complémentaire pour le patrimoine financier.

Dans le cadre légal de l'organisation des finances, article 72 : « *L'exécutif est responsable de l'acquisition d'immeubles destinés au patrimoine financier ou l'aliénation d'immeubles faisant partie de celui-ci, sous réserve des alinéas 3 et 4* ».

La réserve précise que « *l'exécutif consulte la Commission compétente du législatif avant toute vente d'un bien immobilier du patrimoine financier dont la valeur marchande dépasse le seuil de ses compétences financières. L'exécutif renseigne périodiquement cette commission sur les ventes de biens immobiliers du patrimoine financier qui relèvent de sa compétence* ».

En vertu de cette mesure, le Conseil communal a présenté ce rapport d'information à la Commission financière et à la Commission d'urbanisme, lesquelles ont proposé que l'information soit dispensée au Conseil général.

En conclusion, la nouvelle LFinEC donne une autonomie à l'exécutif en matière de gestion des investissements du patrimoine financier, c'est-à-dire les immeubles qui sont loués pour générer des recettes. Cette autonomie est identique à celle dont jouit le Conseil d'Etat pour la gestion de ses immeubles de rendement. Cette délégation de compétences est importante. Toutefois le Conseil général en garde le contrôle par le biais du budget et des comptes.

Le Conseil communal