



CONSEIL GÉNÉRAL

Législature 2016 – 2020

20^{ème} séance

SOMMAIRE

1. INTRODUCTION	2
2. PISTES POUR LE CHOIX D'UNE NOUVELLE AFFECTATION DU COLLÈGE	2
3. NAISSANCE D'UN PROJET	3
4. LES PORTEURS DU PROJET	3
5. ÉTUDE DE FAISABILITÉ	4
6. MODÈLE D'AFFAIRES	4
7. CHANGEMENTS D'AFFECTATIONS	5
8. PLANNING DU PROJET	5
9. PROPOSITIONS DU CONSEIL COMMUNAL	6
10. CONCLUSION	7
11. PROJET D'ARRÊTÉ	8
ANNEXE 1 – Cabinet de groupe et pôle de santé	9
ANNEXE 2 – Ligue pulmonaire neuchâteloise (LPN)	29
ANNEXE 3 – Extrait de l'étude de faisabilité (plans, devis estimatif)	43
ANNEXE 4 – Questions posées et réponses Version 2.00 – 26 juin 2020	57
ANNEXE 5 – Réponses aux questions CFG PLR du 10 juillet 2020 Version 1.00 – 22 août 2020	81

RAPPORT

DU CONSEIL COMMUNAL AU CONSEIL GÉNÉRAL

Collège de la Rive-de-l'Herbe :
proposition de nouvelle affectation et demande
de transfert du patrimoine administratif au pa-
trimoine financier

Ce rapport annule et remplace celui du 27 mai 2020



Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

1. INTRODUCTION

À partir de la rentrée scolaire estivale de 2021, le collège de la Rive-de-l'Herbe ne sera plus affecté à l'enseignement scolaire.

Dès cette date, l'ensemble des élèves du demi-centre scolaire du Bas-Lac de Saint-Blaise seront regroupés dans les Collèges de Vigner (les 3 nouveaux bâtiments et l'ancien collège rénové).

Le choix du regroupement de toutes les activités scolaires sur le site de Vigner, et donc du renoncement à l'utilisation du collège de la Rive-de-l'Herbe, a été fait en amont du concours d'architecture de 2012. Ce choix a ensuite été confirmé par les résultats d'une étude de variantes réalisée par le Conseil communal.¹

Il s'agit dès lors de donner une nouvelle affectation au collège de la Rive-de-l'Herbe.

2. PISTES POUR LE CHOIX D'UNE NOUVELLE AFFECTATION DU COLLÈGE

Crèche et/ou équipements pour le parascolaire

En 2011 déjà, le Conseil communal mandatait un bureau d'architectes pour effectuer une étude de faisabilité pour la réalisation d'une crèche, avec ou sans équipements complémentaires pour le parascolaire, en raison de l'offre alors insuffisante à Saint-Blaise. L'étude a montré qu'une telle réalisation était possible.

Cependant, l'offre de places en crèche et les équipements pour le parascolaire ont sensiblement augmenté au fil des ans, et des solutions privées sont maintenant disponibles dans le village, rendant à priori superflue la nécessité d'une solution communale.

Motion du Parti socialiste

Lors de la séance du Conseil général du 14 septembre 2017, le Parti socialiste a présenté une motion intitulée « Des idées pour le collège de la Rive-de-l'Herbe », motion acceptée à l'unanimité.

La motion demande l'organisation d'une « démarche participative, sous forme d'un appel à idées ouvert à tous les habitants de Saint-Blaise. Il peut par exemple s'agir d'un atelier invitant les habitants à se réunir et à générer des idées, de manière cadrée et structurée.

Par participatif, nous entendons qu'après la période de génération d'idées, les décisions reviennent aux autorités communales, exécutives, législatives, voire aux citoyens le cas échéant, selon les processus décisionnels légaux en vigueur. »

Pour donner suite à cette motion, le « Groupe de travail réaffectation du collège de la Rive-de-l'Herbe » a été formé, lors de la séance du Conseil général du 13 décembre 2018.

Le groupe s'est réuni à quatre reprises entre octobre 2019 et janvier 2020, dans le but d'organiser la démarche participative demandée par la motion.

Lors de la séance de janvier 2020, le groupe a décidé de suspendre ses travaux, en attendant la confirmation ou non d'un projet spécifique proposé par le Conseil communal (voir chapitre 3 ci-après).

Demandes diverses

Certaines personnes ont ponctuellement annoncé auprès de la Commune un certain intérêt pour une utilisation partielle du collège (cabinet médical ou pharmacie, par exemple).

Ces marques d'intérêt sont cependant restées au stade d'intentions très générales, et aucune suite concrète n'a été proposée ou demandée, à l'exception d'une seule, décrite au chapitre suivant.

¹ Collèges de Vigner. Comparaison de variantes de projet. Rapport. 25 novembre 2013

3. NAISSANCE D'UN PROJET

En avril 2019 une doctoresse habitante de Saint-Blaise a fait part à la Commune de ses motivations à créer un cabinet de groupe et un pôle de santé, et s'est enquis de l'intérêt éventuel de la Commune pour un tel projet, à développer dans le bâtiment de la Rive-de-l'Herbe.

Au cours de plusieurs échanges, la doctoresse a développé et présenté son projet, puis en a informé le Directeur de la Ligue pulmonaire neuchâteloise, qui a également manifesté son intérêt pour le bâtiment de la Rive-de-l'Herbe. Les échanges exploratoires se sont poursuivis jusqu'à l'automne 2019. L'existence de la motion « Des idées pour le collège de la Rive-de-l'Herbe » et de la nécessité pour le Conseil communal d'en respecter les exigences a été mentionnée et discutée lors de ces échanges.

4. LES PORTEURS DU PROJET

Cabinet de groupe et pôle de santé

Le projet de la doctoresse et des personnes avec qui elle s'associera, est basé sur deux constats principaux :

1. l'évolution de la profession de médecin, avec l'augmentation de temps partiels et de regroupements en cabinets de groupe favorisant le travail en réseau
2. la pénurie médicale et le manque de relève de médecins de famille pour Saint-Blaise et la région littoral-est : cette région de 18'500 habitants compte 9 médecins EPT,² alors qu'elle pourrait compter 17 médecins EPT.

Fort de ces constats et de la riche expérience professionnelle de la doctoresse et de ses futures associé-e-s, le projet vise à créer un cabinet de groupe pour la médecine de premier recours (médecine interne générale, pédiatrie, éventuellement gynécologie), ainsi que pour l'accueil de médecins spécialistes (pneumologue, cardiologue, diabétologue, gastro-entérologue, etc.).

Le projet prévoit également un laboratoire (prises de sang, analyses de base, fauteuils d'injection/perfusions, selon le mode d'un hôpital de jour ouvert aux patients des médecins alentours) et un équipement de petite radiologie. Le projet s'inscrit dans une volonté de proximité avec la population : le lieu sera ouvert au public, avec une cafétéria et une salle de conférences.

Enfin, le projet s'inscrit dans une vision obéissant à des valeurs d'empathie et de respect, de compétence et de responsabilité, d'équité et d'éthique de la prise en charge du patient.

L'**Annexe 1** présente en détail le projet de la doctoresse³.

Ligue pulmonaire neuchâteloise (LPN)

La ligue pulmonaire neuchâteloise est une association à but non lucratif reconnue d'utilité publique, dédiée à la prise en charge médico-sociale globale des patients souffrants de troubles respiratoires, et de leur entourage : maladies pulmonaires (BPCO, asthme, fibrose, etc.), apnées du sommeil, défaillances respiratoires (maladies neuromusculaires, hypertension pulmonaire...), autres maladies (cancer, maladies cardiaques...)

Pour le canton de Neuchâtel, la LPN assure le suivi de 4'500 patients (11'500 consultations annuelles, dont 4'000 à domicile), depuis ses sites principaux à La Chaux-de-Fonds, à Peseux et à Neuchâtel. Elle compte 45 collaborateurs et 14 mandataires.

L'activité de la LPN a un fort rayonnement local (pour Saint-Blaise il s'agirait de tout le littoral neuchâtelois) : organisation de soins à domicile, centre de remise de moyens et appareils, organisation de physiothérapie, organisation de diététique, institution par des médecins, foyer de jour.

² EPT : équivalent plein temps

³ Extrait de la présentation du 11 mars 2020 au « Groupe de travail réaffectation du collège de la Rive-de-l'Herbe » et au « Groupe de travail étude d'un éventuel cabinet médical de groupe ».

La Ligue pulmonaire suisse, organisée selon 19 sections cantonales, existe depuis 116 ans. Sa mission dans le domaine des maladies respiratoires est triple : prévenir, informer, conseiller.

L'Annexe 2 présente en détail la Ligue pulmonaire neuchâteloise⁴.

5. ÉTUDE DE FAISABILITÉ

Les perspectives du projet étant positives sur tous les aspects discutés, les parties⁵ sont convenues, au début 2020, qu'il fallait, pour aller plus loin, disposer d'une étude de faisabilité. D'entente entre les parties, un bureau d'architectes a donc été chargé d'établir une étude de faisabilité.

Basée sur une description des besoins (programme des locaux) du projet de Centre médical d'une part, et de la Ligue pulmonaire neuchâteloise d'autre part, l'étude a montré que le bâtiment pouvait répondre de manière satisfaisante aux besoins exprimés. Elle a également permis d'établir un premier devis général pour les travaux de réfection et d'adaptation nécessaires.

L'étude préliminaire a montré que l'ensemble du bâtiment devait être affecté au projet, soit le sous-sol, le rez-de-chaussée, les deux étages sur rez et l'étage des combles. Seuls les sur-combles ne seront, en principe, pas utilisés.

Une première répartition des espaces a été faite, soit les espaces mis à disposition du Centre médical, les espaces mis à disposition de la Ligue pulmonaire neuchâteloise et les espaces communs :

Étage	Centre médical		Ligue pulmonaire		Espaces communs		Surfaces totales	
	SU [m ²]	%	SU [m ²]	%	SU [m ²]	%	SU [m ²]	%
Sous-sol	162.5	62.0	31.1	11.9	68.4	26.1	262.0	100
Rez-de-chaussée	16.1	6.1	120.3	45.3	129.1	48.6	265.5	100
1 ^{er} étage	0.0	0.0	224.7	79.3	58.8	20.7	283.5	100
2 ^{ème} étage	197.9	70.2	0.0	0.0	84.1	29.8	282.0	100
Combles	84.5	29.4	0.0	0.0	202.7	70.6	287.2	100
TOTAUX	461.0	33.4	376.1	27.2	543.1	39.3	1380.2	100

L'Annexe 3 montre un extrait de l'étude de faisabilité (plans et devis estimatif).

6. MODÈLE D'AFFAIRES

Parmi plusieurs modèles possibles, le Conseil communal a choisi de maintenir le bâtiment dans le patrimoine communal et de garder la maîtrise de l'opération de réaffectation en finançant l'entier de l'investissement.

La seule participation à l'investissement des futurs locataires portera sur les équipements spécifiques aux professions médicales qui s'installeront dans le bâtiment.

L'investissement de la Commune pour la rénovation du bâtiment est actuellement estimé à CHF 4'600'000.00 (selon l'étude de faisabilité), avec une précision de +/- 15%.

La valeur résiduelle de l'immeuble sera entièrement amortie par un prélèvement à la réserve de retraitement du patrimoine administratif.

Lors du prochain retraitement du bilan, à fin 2021, le bâtiment sera réévalué selon la méthode de la valeur de rendement (RLFinEC art. 45, al. 4 a). La différence avec la valeur résiduelle sera versée ou prélevée à la réserve de retraitement du patrimoine financier.

⁴ Extrait de la présentation du 11 mars 2020 au « Groupe de travail réaffectation du collège de la Rive-de-l'Herbe » et au « Groupe de travail étude d'un éventuel cabinet médical de groupe ».

⁵ La Commune, la doctoresse et le Directeur de la Ligue pulmonaire neuchâteloise

La valeur de l'immeuble sera celle qui figurera au bilan de la commune. Afin de déterminer cette valeur, on capitalise les rendements locatifs à un taux de 5%.

Le calcul démontre qu'avec des locations à CHF 160.-/m² annuel, on arrive à un rendement de près de 5%. En effet, il n'y a pas d'intérêt ni d'amortissement dans le calcul du rendement. La marge laissée par les rentrées locatives permettra à terme d'effectuer des travaux rendus nécessaires comme la réfection de la toiture. Cependant le MCH2 ne nous autorisant pas à créer des provisions, les travaux futurs devront être assumés entièrement par le ménage communal.

Les revenus annuels pour la location de la totalité du bâtiment (1'380 m²) rapportés à un investissement de CHF 4'600'000.- s'établissent ainsi :

Loyer mensuel CHF/m ²	Revenu annuel CHF	Rendement brut %
160	220'800.00	4.8
180	248'400.00	5.4
200	276'000.00	6.0

Le terrain entourant le bâtiment restera accessible au public (parking, pourtour du bâtiment, accès aux passages souterrains à l'est).

Le Conseil communal est d'avis que l'affectation envisagée avec le présent projet est d'utilité publique, et justifie un rendement moindre pour la Commune. Pour cette raison, les loyers proposés à la négociation seront compris entre 160.00 et 200.00 CHF/m².

Lors de 4 séances avec la Commission financière et de gestion, les 2 juin, 2 juillet, 24 et 31 août 2020, les commissaires ont posé des questions relatives au présent projet, notamment relativement au modèle d'affaires. Le Conseil communal a répondu à ces questions lors de ces séances, ainsi que dans deux rapports⁶, qui sont donnés aux **Annexes 4 et 5** ci-après.

7. CHANGEMENTS D'AFFECTATIONS

Actuellement, le collège de la Rive-de-l'Herbe, fait partie du patrimoine administratif communal (PA), et est situé en zone d'utilité publique (ZUP-2 selon le plan d'aménagement local).

Le changement d'affectation envisagé pour le bâtiment, nécessite qu'il soit passé dans le patrimoine financier communal (PF), d'une part, et que l'affectation de la parcelle soit également modifiée : une zone d'utilité publique ne peut pas recevoir un bâtiment privé ou du patrimoine financier communal.

Le changement d'affectation du PA au PF est de la compétence du Conseil général, et fait l'objet du présent rapport (voir proposition d'arrêté au chapitre 11).

Le changement d'affectation de la parcelle doit faire l'objet d'une procédure de modification du plan d'aménagement local. En accord avec le Service de l'aménagement du territoire (SAT), ce changement d'affectation (qui nécessite une compensation pour l'augmentation de la zone à bâtir), se fera dans le cadre de la révision du plan d'aménagement local, actuellement en cours. Dans l'intervalle, et sur la base de l'engagement écrit de la Commune, le SAT délivrera un permis de construire avec dérogation, afin de ne pas retarder le projet.

8. PLANNING DU PROJET

Comme indiqué en introduction, les élèves quitteront définitivement le collège de la Rive-de-l'Herbe aux vacances d'été 2021.

Par ailleurs, la Ligue pulmonaire neuchâteloise doit impérativement quitter les locaux qu'elle occupe actuellement à Peseux, à fin 2022 au plus tard.

⁶ Questions posées et réponses, Version 2.00, 26 juin 2020 / Réponses aux questions CFG PLR du 10 juillet 2020, Version 1000, 22 août 2020

Ces deux contraintes temporelles permettent de réaliser les études et le projet de rénovation, entre l'automne 2020 et juillet 2021, puis de réaliser les travaux, entre juillet 2021 et l'automne 2022.

Ces contraintes temporelles sont assez serrées, mais permettent un passage optimal d'une affectation à l'autre.

De manière plus détaillée et sous réserve de l'acceptation du présent projet par le Conseil général, les étapes suivantes seront entreprises :

- attribution du mandat d'architecte en tant que mandataire principal et établissement des études de réalisation : entre l'automne 2020 et le printemps 2021
- appels d'offres pour les travaux : entre le printemps et l'été 2021
- demande de permis de construire : à l'horizon de l'été 2021
- travaux de rénovation : entre l'été 2021 et l'automne 2022.

En parallèle et dès cet automne, la Commune négociera avec les porteurs du projet et conclura des contrats de location de longue durée (en principe de 10 ans, renouvelables de 5 ans en 5 ans).

9. PROPOSITIONS DU CONSEIL COMMUNAL

Le Conseil communal est d'avis que le projet présenté est très intéressant pour les habitants de la Commune et de la région.

La Ligue pulmonaire neuchâteloise, d'intérêt public et à but non lucratif, répond à des besoins de la population de tout le bas du canton, et crée un pôle d'activités très intéressant à cet endroit. Son implantation dans un bâtiment emblématique tel que le collège de la Rive-de-l'Herbe correspond bien à son statut, et le renforce.

La création d'un cabinet de groupe, sous l'égide d'une doctoresse très qualifiée, habitante de Saint-Blaise, répond à un besoin avéré dans la région, beaucoup des médecins actifs actuellement étant très proches de la retraite, sans relève annoncée. Le but de ce groupe est de créer un centre de santé, qui pourrait également profiter de la présence de la Ligue pulmonaire (et inversement), créant ainsi des synergies pour plusieurs types d'activités, profitables à tous les utilisateurs du site et des alentours.

Des locaux ouverts au public de toute la commune sont également prévus : cafétéria avec possibilité de repas AVS, salle de conférences.

L'implantation de ces deux entités, qui occuperaient de manière durable, à 50/50 l'entier du collège de la Rive-de-l'Herbe est, encore une fois, une très belle opportunité pour les habitants de la commune et de la région.

Par ailleurs, les deux acteurs cités ci-dessus sont très intéressés à occuper les lieux, en raison de la bonne adéquation de la structure du bâtiment, de sa visibilité et de sa stature, ainsi que de la situation très proche de tous les types de transports et des rives du lac. Cet intérêt a été confirmé par l'étude de faisabilité, qui a montré que les programmes respectifs trouvent leur place de manière efficace et convaincante dans le bâtiment rénové dans ses murs.

Ce projet, durable et placé sur le long terme, est donc une chance pour Saint-Blaise, et le Conseil communal est d'avis qu'il faut le concrétiser sans attendre.

Il propose donc au Conseil général :

- d'accepter de poursuivre le projet de Centre médical présenté
- de retirer la motion « Des idées pour le collège de la Rive-de-l'Herbe »
- d'accepter l'arrêté modifiant l'affectation du bâtiment du patrimoine administratif communal au patrimoine financier communal.

10. CONCLUSION

Le projet d'implantation d'un Centre médical développé ces derniers mois avec une doctoresse très qualifiée habitante de Saint-Blaise et la Direction de la Ligue pulmonaire neuchâteloise, est une chance pour Saint-Blaise, à plusieurs titres : il répond à des besoins avérés de la population du village et de la région dans le domaine de la santé, il utilise entièrement le collège de la Rive-de-l'Herbe, bâtiment emblématique de Saint-Blaise, en le valorisant, et il s'inscrit de manière durable dans le long terme.

La forte motivation des porteurs du projet et leur reconnaissance de la qualité du bâtiment et de la zone, avec son excellente accessibilité et sa position privilégiée, est un gage supplémentaire et indispensable de succès.

Pour le suivi du projet, le Conseil général nommera une commission temporaire.

Au vu de ce qui précède nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre en considération le présent rapport, d'accepter la poursuite du projet de Centre médical présenté, de retirer la motion « Des idées pour le collège de la Rive-de-l'Herbe », et d'adopter le projet d'arrêté que nous vous proposons ci-après.

Nous vous remercions de votre attention.

Saint-Blaise, le 1^{er} septembre 2020

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président

Le responsable du
dicastère des bâtiments

Roland Canonica

Alain Jeanneret

11. PROJET D'ARRÊTÉ

ARRÊTÉ CONCERNANT LE TRANSFERT DU BÂTIMENT DE LA RIVE-DE-L'HERBE (COLLÈGE) DU PATRIMOINE ADMINISTRATIF AU PATRIMOINE FINANCIER

Le Conseil général de la Commune de Saint-Blaise,

vu le rapport du Conseil communal du 1^{er} septembre 2020,
vu la loi sur les communes du 21 décembre 1964,
vu la loi sur l'exercice des droits politiques,
suite au préavis favorable de la Commission financière et de gestion,
sur proposition du Conseil communal,

a r r ê t e :

Article premier – Le Conseil communal est autorisé à transférer le bâtiment de la Rive-de-l'Herbe (collège) du patrimoine administratif au patrimoine financier.

Art. 2.- Le Conseil communal est autorisé à entreprendre les études avant le transfert des élèves au nouveau collège de Vigner (prévu en juillet 2021).

Art. 3.- Le Conseil général nomme une commission temporaire pour le suivi du projet.

Art. 4.- Sitôt le transfert des élèves effectué, le Conseil communal est autorisé à entreprendre tous les travaux nécessaires à la nouvelle réaffectation dudit bâtiment.

Art. 5.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté à l'expiration du délai référendaire.

Saint-Blaise, le 10 septembre 2020

AU NOM DU CONSEIL GÉNÉRAL

le président

la secrétaire

Marc Renaud

Eduardo dos Santos Dias

ANNEXE 1

Cabinet de groupe et pôle de santé



**Réaffectation du
Collège de la Rive-de-l'Herbe
1896-2021... puis**

Gustave Bünzli



Cet excellent pédagogue enseigna, de 1886 à 1896, au « Vieux collège » (hôtel communal), puis, jusqu'en 1923 au collège de la Rive-de-l'Herbe (37 ans). Il s'attacha à développer l'enseignement de l'allemand et celui de l'éducation physique.

La Commission scolaire l'implora de rester à Saint-Blaise lorsqu'il allait être engagé aux Ponts-de-Martel tant on l'appréciait.

Classe de Gustave Bünzli, en 1920, 34 élèves.



Une école, des professeurs, des élèves... jusqu'en 2021...

Une école, des professeurs, des élèves... jusqu'en 2021....

**Un bâtiment de 1000 m² libre
Un besoin de médecins dans la
population**

**Une opportunité unique de donner une
autre affectation au bâtiment
Un service utile à la population**



A photograph of a modern hospital hallway. The hallway is brightly lit with large windows on the right side, showing a view of greenery outside. Medical equipment, including a gurney and a mobile cart, is visible in the foreground. The ceiling has recessed lighting and circular air vents.

Notre Profil

**Réalisations et Atouts
professionnels**

Notre Vision

**Pénurie médicale et manque de
relève**

Collaborations

Questions

Nos atouts

- **Compétences professionnelles cliniques** acquises en 20 ans d'expérience au sein de différents hôpitaux (périphérique et universitaire) dont plus de 10 ans dans le canton avec un regard à la fois de médecin interniste généraliste, mais également de spécialiste
 - => **Pluridisciplinarité**
 - => **Souci de la qualité des soins**
- **Compétences en matières de biosécurité**, technique d'analyses, gestion d'un laboratoire.
- **Un large réseau** et reconnaissance dans le milieu médical neuchâtelois et romand (médecins installés, RHNE, centres universitaires: CHUV, Inselspital, Unisanté, PMU, Université de Fribourg)
- **Membres actives de diverses sociétés médicales** (FMH, Société Neuchâteloise de Médecine (SNM), Médecins de famille et de l'enfance Neuchâtel (MFE), Société suisse de médecine interne, médecine intensive, Société suisse de pneumologie)
- **Connaissance élargie du milieu médical et paramédical** (forces et faiblesses) et de son micro- et macro- environnement,

Nos atouts

- **Formation de la relève:** supervision des médecins-assistantes et des chefs de cliniques sur le terrain ainsi que par le biais de cours donnés dans le cadre de la formation post-graduée des médecins (20h/an) et des infirmières pendant 15 ans
- **Gestion RH:** recherche de nouveaux talents, résolution de crises, planification
- **Gestion de groupe et travail multidisciplinaire:** collaboration entre équipe, partage des ressources.
- **Formation de management:** pour médecins-cadres achevée en 2019 => acquisition d'une vision à 360° de la médecine, des institutions, de la politique de la santé et de l'économie
- **Style de management:** humain, collaboratif axé à même de contribuer à la mobilisation et au recrutement de personnel et à l'atteinte des objectifs opérationnels

Notre vision

« AVANT TOUTE CHOSE, ETRE AU SERVICE DU PATIENT
ET LE PLACER AU DESSUS DE TOUTE PRIORITE »

Valeurs

- **Empathie et Respect** envers le patient et ses proches et entre les différents acteurs de la santé
- **Compétence et Responsabilité** vis-à-vis du patient de lui garantir les soins les plus adéquats pour lui offrir des soins de qualité. Vis-à-vis des jeunes médecins, notamment en leur offrant une installation dans une structure motivante
- **Equité** de la prise en charge du patient quelle que soit son origine ou son statut social et **éthique** (bienveillance, non-malfaisance, autonomie) pour tous (patients et collaborateurs)

2019: pénurie médicale et manque de relève



MÉDECINE DE
PREMIER RECOURS

06.09.2019, 16:39, Actualisé il y a 39 heures

Littoral neuchâtelois: SOS médecins de famille!

PREMIUM



Le nombre de médecins généralistes installés en cabinets privés a tendance à diminuer. Et la relève n'est pas là.

KEYSTONE

PAR NICOLAS WILLEMIN

[Réagir à cet article](#)

SANTÉ Vous cherchez un médecin de famille? C'est la galère, oui. Car le canton de Neuchâtel, sur le Littoral notamment, manque de spécialistes en médecine générale. Et la venue de praticiens français ne compense pas toujours les départs à la retraite. Y a-t-il pénurie? Notre enquête.

Pénurie médicale et manque de relève pour Saint-Blaise et région littoral-est

06.09.2019, 16:39 Actualisé il y a 39 heures

Littoral neuchâtelois: SOS médecins de famille!



Littoral (94'000 habitants):

60.4 EPT médecins

pourrait en compter 87.5 EPT

déficit 27.1 postes EPT

(chiffres tirés du

service de la santé publique,

V.Huguenin-Dumittan)

Littoral-Est (18'600 habitants):

9 EPT médecins

Pourrait compter

17 EPT médecins

Pénurie médicale: évolution des mentalités (identité), féminisation de la profession

Bulletin des
médecins suisses

Numéro actuel

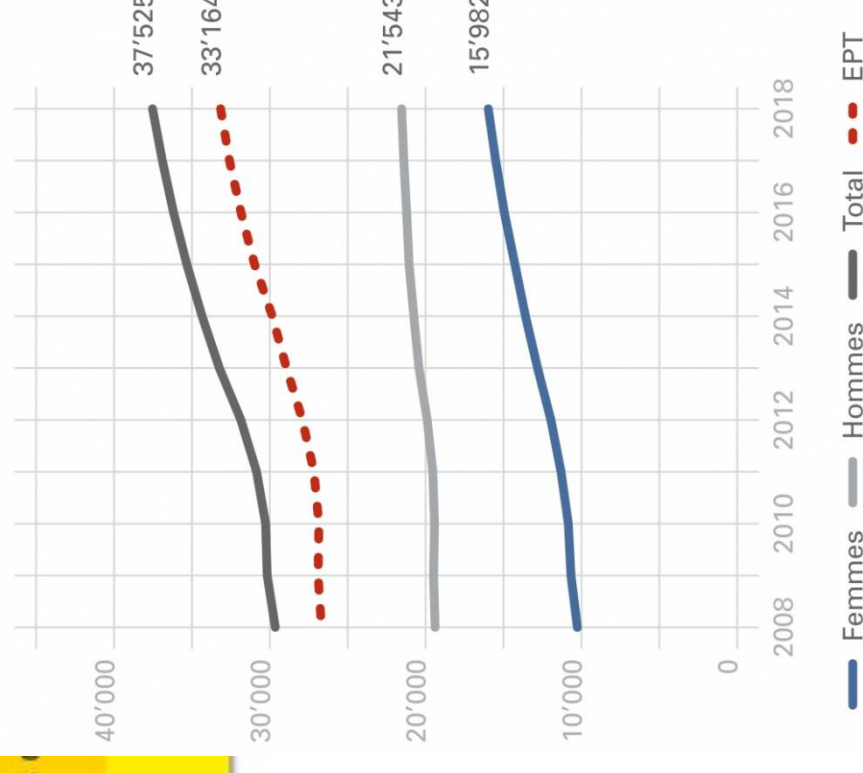
Tour d'horizon

Publier

Insérer

Marché d'offres

Nombre de médecins
d'après l'année et le genre 2008-2018



ambulatoire: 6,9; en hospitalier: 8,8 demi-journées) est nettement inférieur à celui de leurs collègues masculins (en ambulatoire: 8,8; en hospitalier: 10,1 demi-journées).

Tableau 4: Taux d'activité moyen par secteur et par genre en 2018, en demi-journées par semaine (n = 10 676).

	Femmes	Hommes	Total
Secteur ambulatoire	6,9	8,8	8,1
Secteur hospitalier	8,8	10,1	9,5
Autre secteur	7,7	9,0	8,5
Total	7,6	9,2	8,8

Pénurie médicale et manque de relève pour Saint-Blaise et region littoral-est

Constat 1

Evolution de mentalité des jeunes médecins

- Génération Y sont les médecins formés d'aujourd'hui
- Féminisation de la profession et multiplication des temps partiels
- Ne vouent plus leur vie à leur carrière : temps partiels
- **Ne s'identifient plus au médecin généraliste seul dans son cabinet**
- **Aiment travailler en réseau => multiplication de cabinets de groupe**

Constat 2

Pénurie de la relève

- **A Saint-Blaise et environs:**
- Cabinet des Dr Voirol et Dr Porchet: pas de relève annoncée
- Cabinet des Dr Mauler et Dr Cléménçon (fraîchement retraités), reprise par Dr Sornay
- Actifs (env 9 EPT):
- Drsse Rebell (0.5 EPT) et Drsse Zosso (0.5EPT), Saint-Blaise
- Dr Sornay, Marin
- Dr Parwani, Hauterive
- Cabinet de l'Entre-2-Lac, 2016: regroupement permettant de remettre les patients des Dr De Montmollin, Aubert et Dahinden à la jeune génération pour l'Entre-2-Lac => 8 médecins (env 6 EPT): **ne prennent plus de nouveaux patients!**

Notre vision: Rive de l'Herbe; horizon 2022

Allier le domaine médical à un acteur de référence dans le domaine de la santé publique et de la prévention

Centre médical du Ruau

Bâtiment de la Rive-de-l'Herbe

Cabinets de médecine de premier recours:

médecine interne générale
Pédiatrie (gynécologie?)

Accueil de médecins spécialistes

- pneumologue, cardiologue?,
diabétologue?, gastro-entérologue?,
autres..



LIGUE **PULMONAIRE** NEUCHATELOISE

Respirons ensemble !

Notre vision: Rive de l'Herbe; horizon 2022

Centre médical du Ruau

Centre médical du Ruau

- Médecine de 1^{er} recours:
- Médecine interne générale (4) avec médecins en formation
- Cabinet de pédiatrie et/ou gynécologie (2)
- Consultations spécialisées
- Petites urgences 5/7: accueil de patients sans consultations «walk-in» pour degré 3 et 4
- 1 salle d'op/endoscopie au cabinet et boxes de soins

Laboratoire et radiologie

- Prises de sang
- Analyses de base
- Fauteuils d'injection/perfusions selon mode hôpital de jour ouvert aux patients des médecins alentours
- Petite radiologie en collaboration avec centre de radiologie neuchatelois



Ligue pulmonaire

- Prise en charge médicosociale globale des patients souffrant de troubles respiratoires et de leur entourage
- Physiothérapeutes
- Infirmières
- Animatrice socio-culturelle
- Assistante sociale et psychologue
- Chargés de prévention
- Activité sportives et de réhabilitation



Locaux publics

- Cafétéria publique ouverte aux:
 - Personnel
 - Patients et entourage
 - Population AVS (repas)
- Salle de conférence (conférences, groupes de prévention ou de soutien, p.ex. groupe Alzheimer, aînés, etc)

Notre vision: Rive de l'Herbe; horizon 2022

Centre médical du Ruau

Centre médical du Ruau

- Médecine de 1^{er} recours:
- Médecine interne générale (4 EPT) avec 1 médecin en formation
- Cabinet de pédiatrie et/ou gynécologie (1-2 EPT)
- Consultations spécialisées à définir
- Petites urgences 5/7: accueil de patients sans consultations «walk-in» pour degré 3 et 4
- boxes de soins
- (1 salle d'op/endoscopie au cabinet selon spécialité)
- Reprise de la patientèle de la Résidence du Castel



Laboratoire et radiologie

- Prises de sang et analyses de base:
- Collaboration avec laboratoire (Unilabs, ADMed ou BBV)
- Appareils d'analyse sur place
- 3 fauteuils de prélèvements, d'injection/perfusions selon mode hôpital de jour ouvert aux patients des médecins alentours
- Radiologie conventionnelle numérisée
- Petite radiologie en collaboration avec institut d'imagerie (p.ex. Echographie)

Centre médical du Ruau

Cabinets de médecine de premier recours:

médecine interne générale:

Dr D.Njemba-Freiburghaus (médecine int., pneumologie)

Dr Carole Balmelli Tschuppert (médecine interne générale, EMS)

Dr C. Zosso (Médecine int., psycho-somatique)

Dr A. P/ Dr S. (Médecine interne générale)?

Dr LG ou MG (médecine interne, gériatrie, EMS)?

Dr C.PB (Médecine interne, médecine physique et réad, sport)?

Dr D. M, S.P (Médecine interne, Urgences SSMUS)

Pédiatrie et / ou gynécologie:

Drsse B, Drsse L (Pédiatrie) ?

Dr ? (Gynécologie)

Accueil de consultations de médecins spécialistes

Drsse Njemba-Freiburghaus, LPNE (Pneumologie)

Dr S.M (immuno-allergologie)?

Dr A.(psycho-gériatrie)?

Dr TD / MM/ RS / FB? (Gastro-entérologie)

Dr C.B. (Diabétologie-endocrinologie)

Dr A. B (Chirurgie générale et proctologie)

Dr DP (chirurgie de la main)?

Dr J.P. /J.H. (orthopédie)?

Notre vision: synergies entre prestations médicales, paramédicales et socio-éducatives

Prestations médicales de qualité et sur mesure

Thérapies, conseils et soins :

- Physiothérapie et réhabilitation respiratoires
- Ventilation mécanique à domicile
- Thérapie CPAP pour l'apnée du sommeil
- Thérapie par inhalation
- Oxygénothérapie



LIGUE **PULMONAIRE** NEUCHATELOISE

Respirons ensemble !

La Ligue pulmonaire neuchâteloise en chiffres :

> 40 collaborateurs

Par année :

- > 3'000 patients suivis pour apnée du sommeil
- > 730 patients avec oxygénothérapie
- > 5'800 appareils respiratoires
- > 190 patients ventilés mécaniquement
- > 140 patients suivis en physiothérapie

Prestations d'information et de prévention

- Activités sportives (par ex. le Nordic Walking)
- Prévention (coaching stop-tabac, campagnes de prévention, tests de dépistage)
- Formation et information sur les maladies respiratoires et les traitements (par ex. l'École de l'Asthme)

Prestations psychosociales et socioculturelles

- Conseil social individuel
- Groupes d'entraide (par ex. groupe PASAS, Club des Oxygénés)
- Workshops et cours (par ex. relaxation)
- Journées et sorties conviviales
- Accueil de jour

Notre vision: Rive de l'Herbe; horizon 2022

Salle de conférence et espace public

- Evénements de prévention (stop tabac, nutrition, information médicale)
- Rencontre des groupes LPNE(CPAP, club des oxygénés, PASAS)
- Rencontre des aînés, de l'APSB, groupe Alzheimer, nutrition/obésité etc
- Départ pour Nordic walking



Cafétéria publique: Mixité sociale et de génération

- Personnel
- Patients et entourage
- Population AVS (repas) (et/ou enfants (repas))
(ouverture le midi en collaboration avec l'accueil parascolaire si nécessité)



Réaffectation de la Rive de l'Herbe (horizon 2022)

Agenda

2019 => mi-2021

Planification des travaux de rénovation
Mise à l'enquête, planification du business
model du cabinet de groupe
<https://www.fmhservices.ch/fr/home>

Mi-2021 => 2022

Déménagement de l'école au Vigner
Préparation et début des travaux de rénovation-
transformation

Fin 2022

Déménagement de La Ligue Pulmonaire
Emménagement des locaux et début d'activité
des cabinets


ANNEXE 2

Ligue pulmonaire neuchâteloise (LPN)

Présentation de la Ligue pulmonaire neuchâteloise

Marc Marechal, Directeur

11 mars 2020





En Suisse, plus de 1 million de personnes souffrent de maladies respiratoires.

Source : Société Suisse de Pneumologie - Ligue pulmonaire suisse

Qui sommes-nous?

- La ligue pulmonaire neuchâteloise est une association à but non lucratif, reconnue d'utilité publique, dédiée à la prise en charge médico-sociale globale des patients souffrants de troubles respiratoires et de leur entourage
 - Maladies pulmonaires (BPCO, asthme, fibrose, etc)
 - Apnées du sommeil
 - Défaillances respiratoires (maladies neuromusculaires, hypertension pulmonaire...)
 - Autres maladies (cancer, maladies cardiaques...)



Qui sommes-nous?

- 45 collaborateurs en interprofessionnalité pour assurer une prise en charge holistique :
 - Médecins - pneumologues
 - Infirmier(es)
 - Physiothérapeutes
 - ASSC
 - Techniciens
 - Assistante médicale
 - Diététiciennes
 - Psychologue
 - Assistants sociaux
 - animateurs socio-culturels
 - Coachs sportifs
 - Administration (comptable - secrétaires – RH...)
- 14 mandataires dont 6 patients



Qui sommes-nous?

- Organisation de soins à domicile
- Centre de remise de moyens et appareils
- Organisation de physiothérapie
- Organisation de diététique
- Institution par des médecins
- Foyer de jour



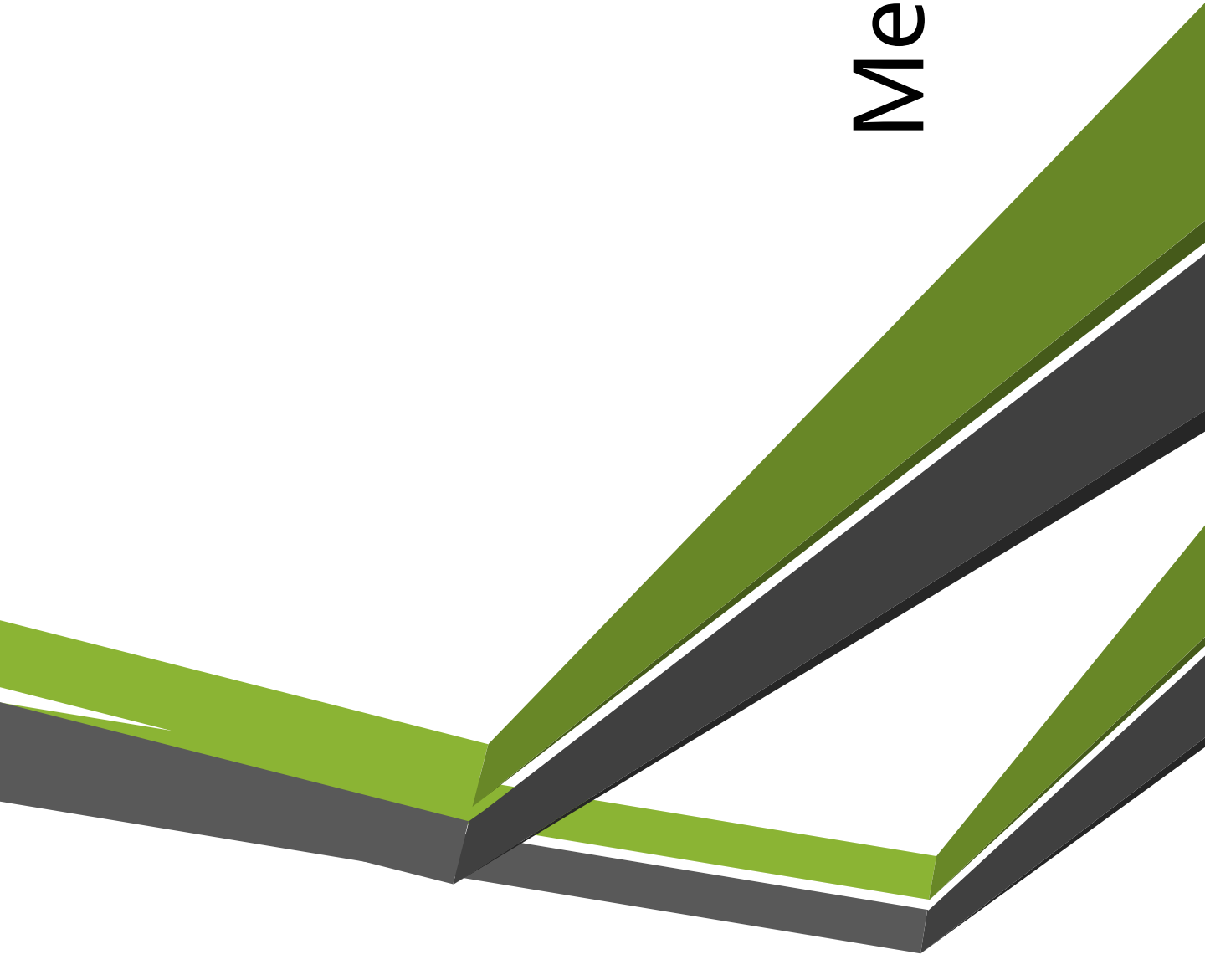
Qui sommes-nous?

- 4 sites : CDF, Peseux, Neuchâtel x 2
- 4'500 patients suivis
- 11'500 consultations dont 4'000 à domicile
- 3'200 patients avec apnées du sommeil
- 750 patients oxygénés
- 200 patients ventilés
- 150 patients en réadaptation respiratoire
- 120 patients avec programme d'activité physique
- > 10 enquêtes d'entourage pour la tuberculose
- Rencontres animées – manifestations...



Nos objectifs pour la population du canton

- Améliorer la qualité de vie des patients atteints de pathologie respiratoire
- Favoriser le maintien à domicile de façon durable et sécuritaire
- Réduire les coûts de la santé
- S'inscrire dans le réseau de soin afin de coordonner les interventions et prises en charge des patients suivis



Merci pour votre attention

Club des oxygénés

- Ouvert à tous les patients de la Ligue pour profiter d'activités externes et partager de bons moments en groupe, dans un cadre organisé par l'animation
- Ayant lieu sur une demi-journée ou une journée entière



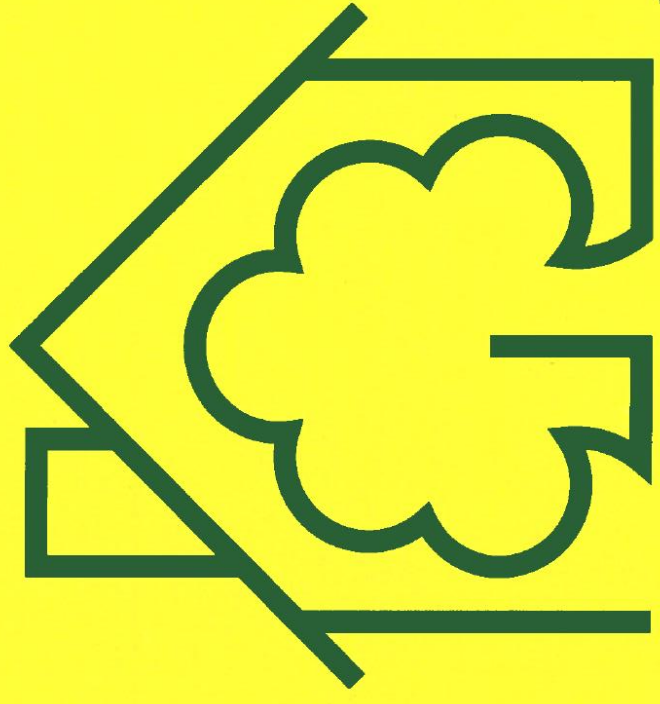
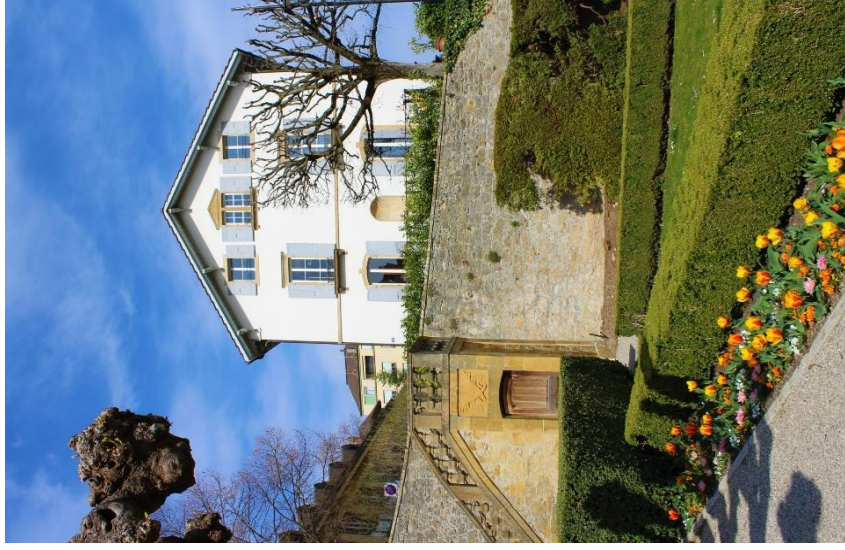
L'heure du réveil a sonné



Activités physiques



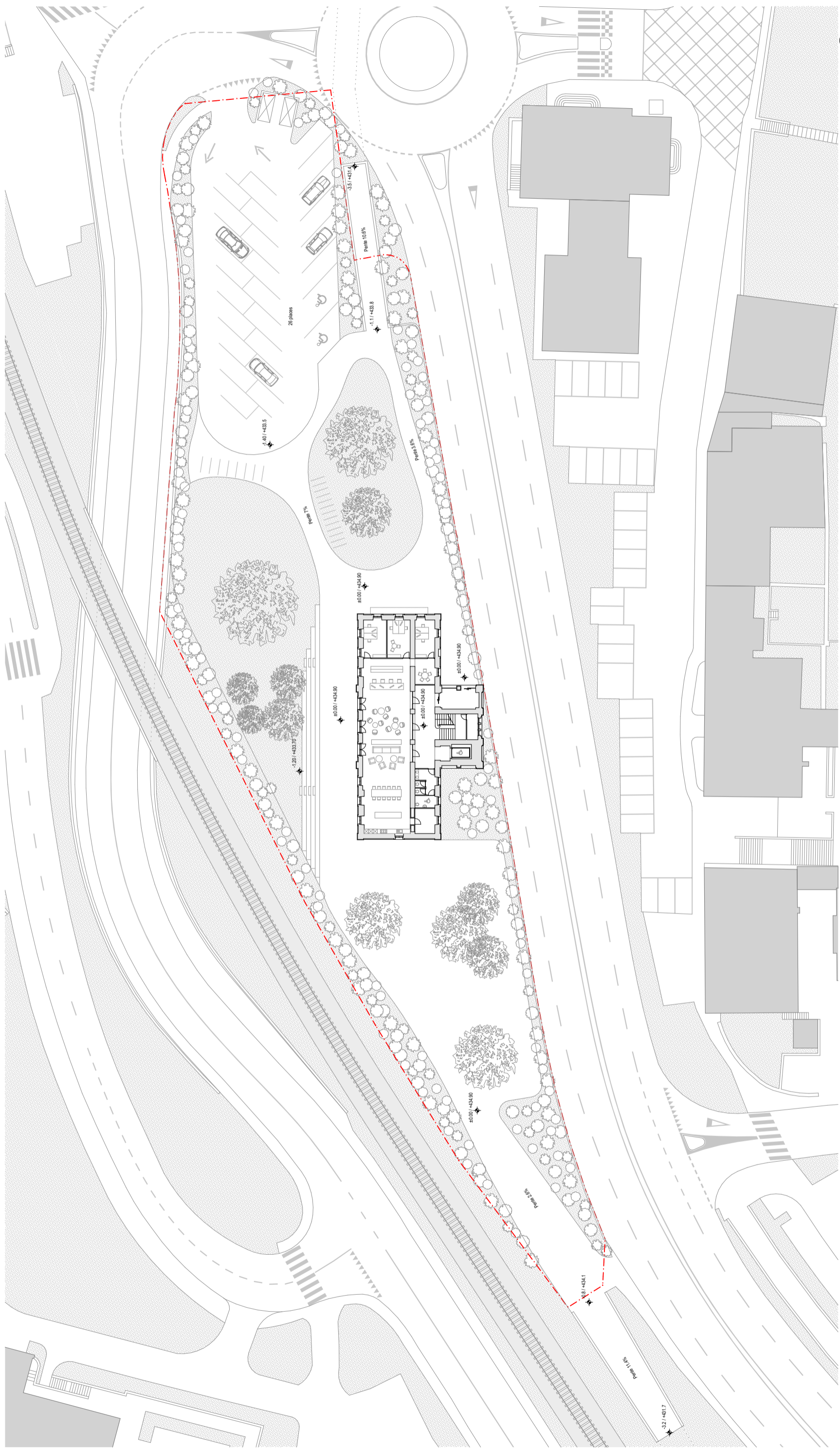
Foyer de jour



**PARTAGEONS
ENSEMBLE!**

ANNEXE 3

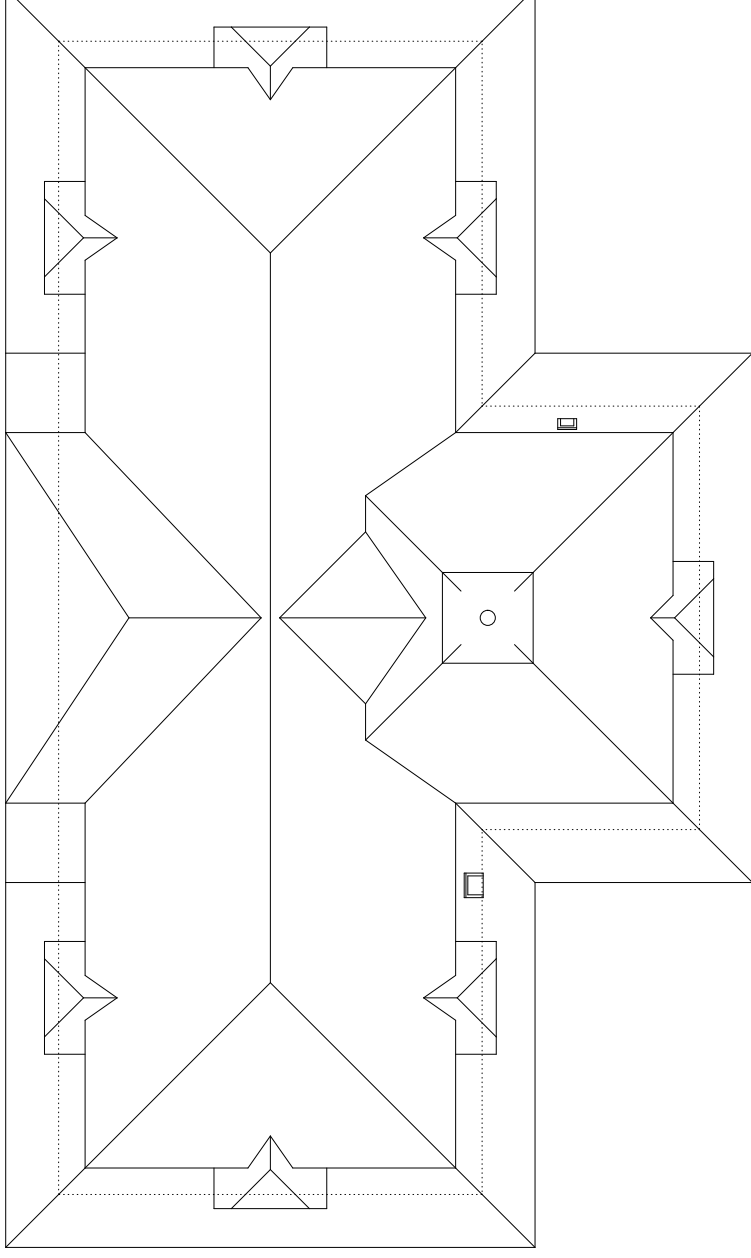
Extrait de l'étude de faisabilité (plans et devis estimatif)



ETUDE DE FAISABILITE

Tous les plans sont cotés au brut. L'entrepreneur est tenu de vérifier les cotes et rend la direction des travaux attentive aux erreurs éventuelles

Faisabilité d'une maison de santé - Av. Bachelin 1 Saint-Blaise		RDH20
Plan masse	Faisabilité	
DATE: 07.02.2020	DESSIN: BV	FORMAT: A3
	ECHELLE: 1:500	

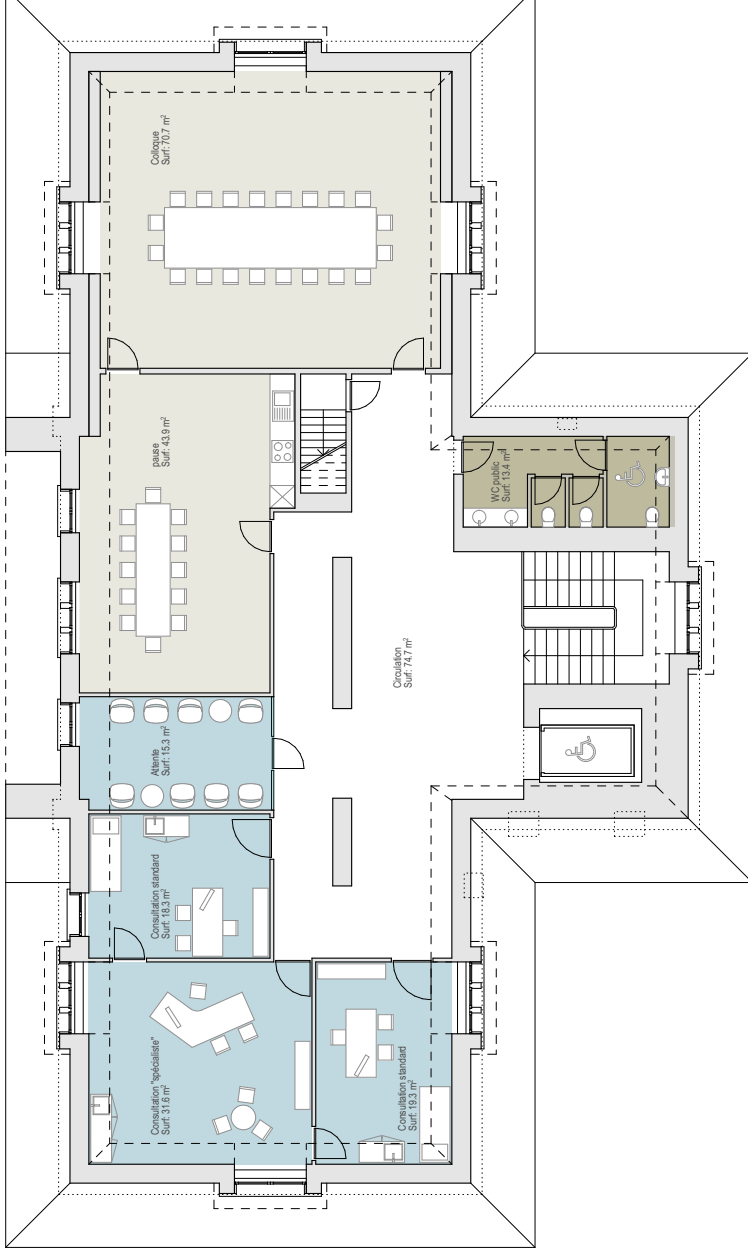


- LNPE
- Centre médical
- Commun
- Infrastructures communes



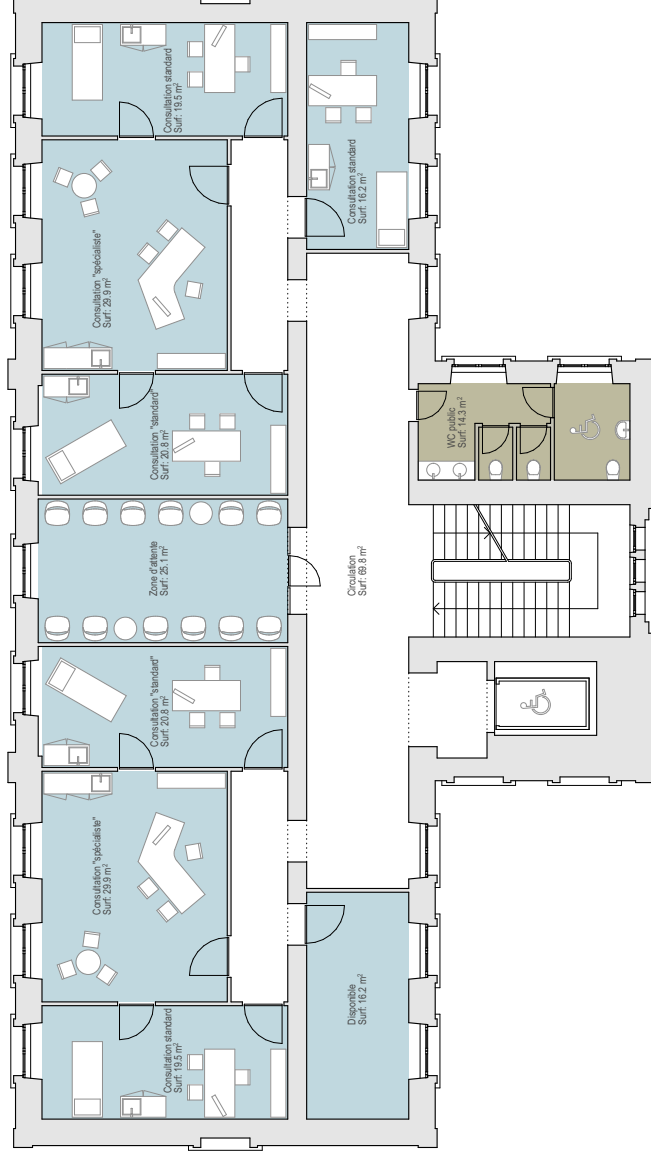
ETUDE DE FAISABILITE
 Tous les plans sont cotés au brut. L'entrepreneur est tenu de vérifier les cotes et rend la direction des travaux attentive aux erreurs éventuelles

Faisabilité d'une maison de santé - Av. Bachelin 1 Saint-Blaise		RDH20	
Faisabilité			
PLAN NIV. TOITURE	DATE: 07.02.2020	DESSIN: BV	FORMAT: A4
	ECHELLE: 1:200		



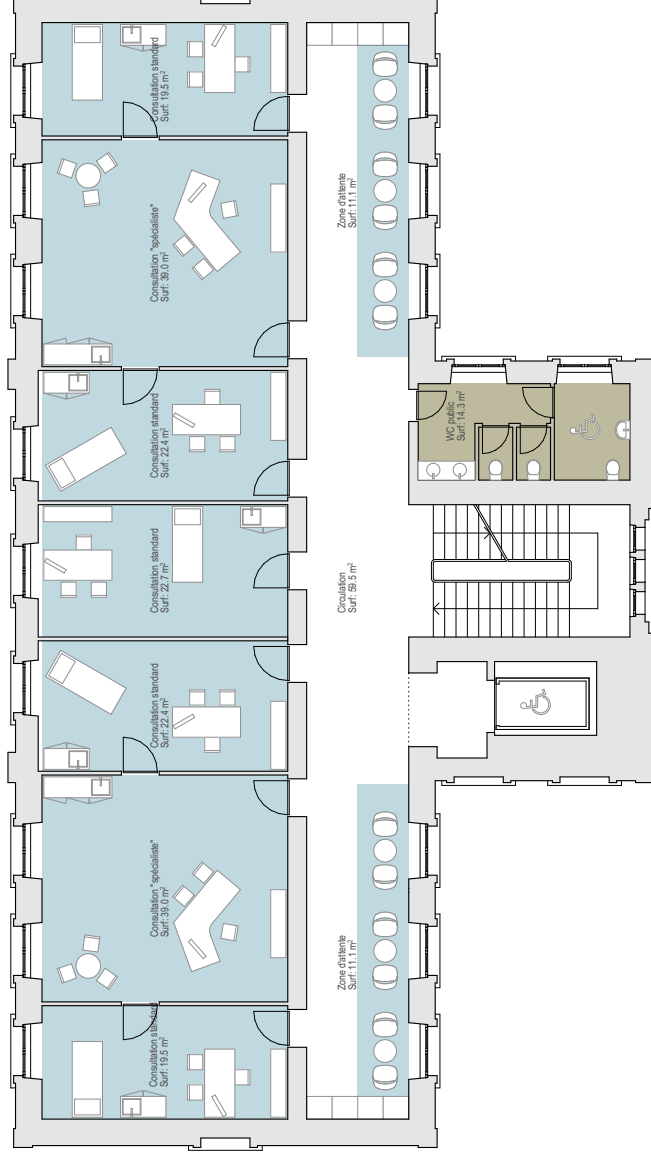
ETUDE DE FAISABILITE
 Tous les plans sont cotés au brut. L'entrepreneur est tenu de vérifier les cotes et rend la direction des travaux attentive aux erreurs éventuelles

Faisabilité d'une maison de santé - Av. Bachelin 1 Saint-Blaise		RDH20
Faisabilité		
DATE: 07.02.2020	DESSIN: BV	FORMAT: A4
	ECHELLE: 1:200	



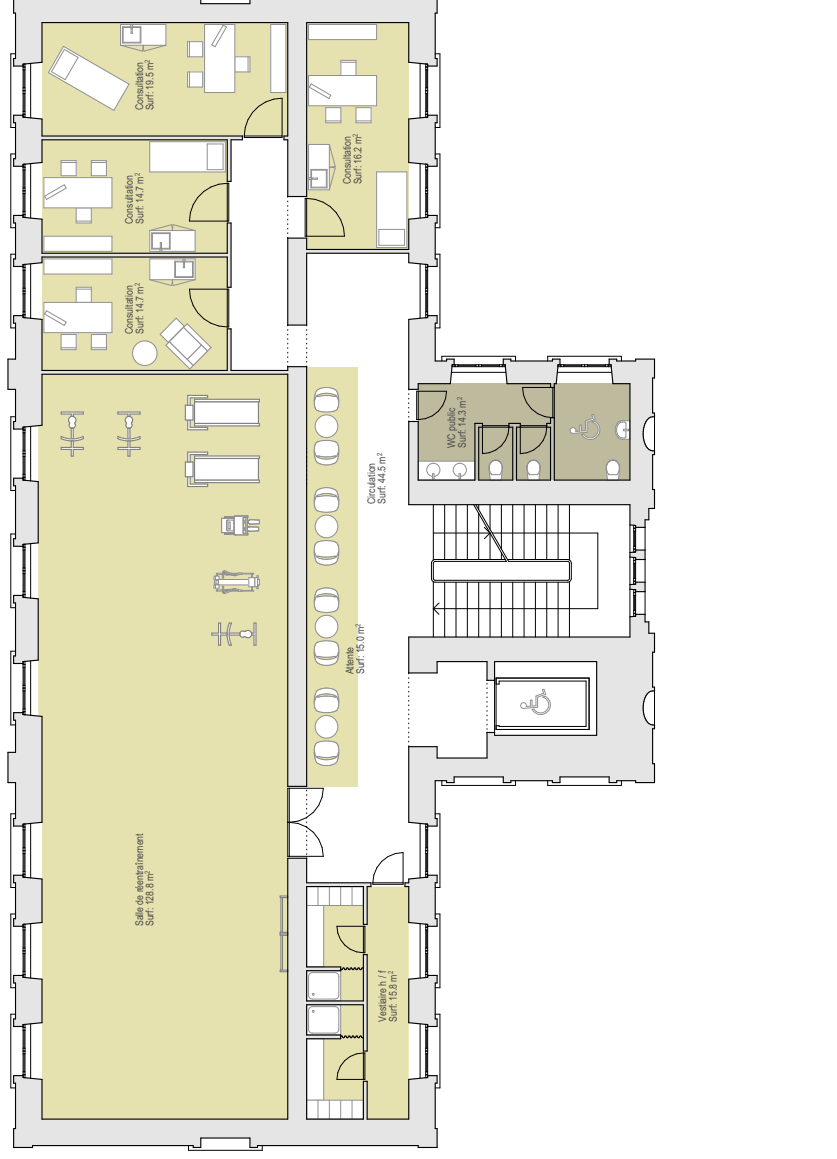
ETUDE DE FAISABILITE
 Tous les plans sont cotés au brut. L'entrepreneur est tenu de vérifier les cotes et rend la direction des travaux attentive aux erreurs éventuelles

Faisabilité d'une maison de santé - Av. Bachelin 1 Saint-Blaise		RDH20
Faisabilité		
DATE: 07.02.2020	DESSIN: BV	FORMAT: A4
	ECHELLE: 1:200	



ETUDE DE FAISABILITE
 Tous les plans sont cotés au brut. L'entrepreneur est tenu de vérifier les cotes et rend la direction des travaux attentive aux erreurs éventuelles

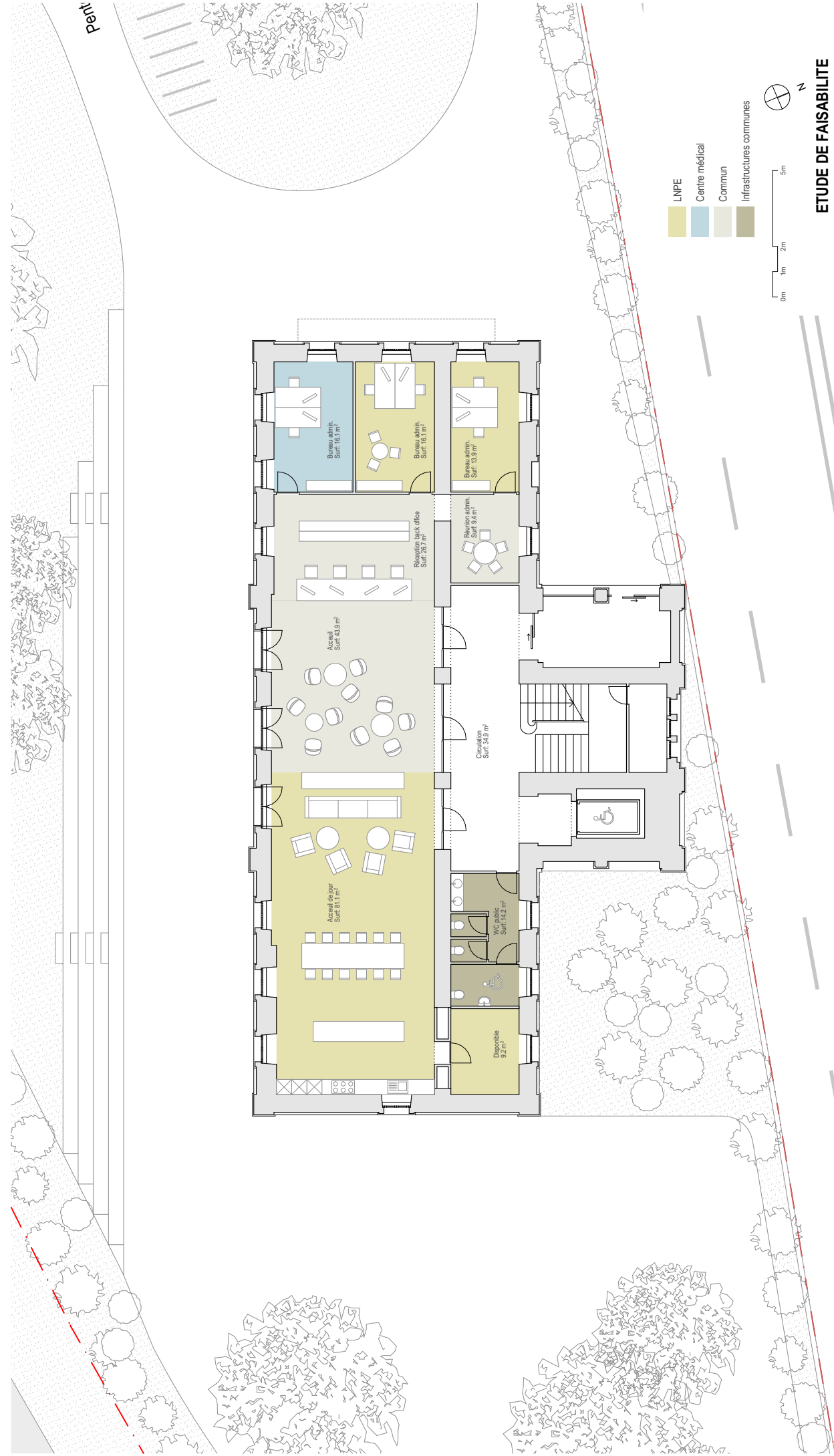
Faisabilité d'une maison de santé - Av. Bachelin 1 Saint-Blaise		RDH20
Faisabilité		
DATE: 07.02.2020	DESSIN: BV	FORMAT: A4
	ECHELLE: 1:200	



ETUDE DE FAISABILITE

Tous les plans sont cotés au brut. L'entrepreneur est tenu de vérifier les cotes et rend la direction des travaux attentive aux erreurs éventuelles

Faisabilité d'une maison de santé - Av. Bachelin 1 Saint-Blaise		RDH20
Faisabilité		
DATE: 07.02.2020	DESSIN: BV	FORMAT: A4
ECHELLE: 1:200		



Plan

ETUDE DE FAISABILITE

Tous les plans sont cotés au brut. L'entrepreneur est tenu de vérifier les cotes et rend la direction des travaux attentive aux erreurs éventuelles

Faisabilité d'une maison de santé - Av. Bachelin 1 Saint-Blaise

RDH20

PLAN NIV. 0

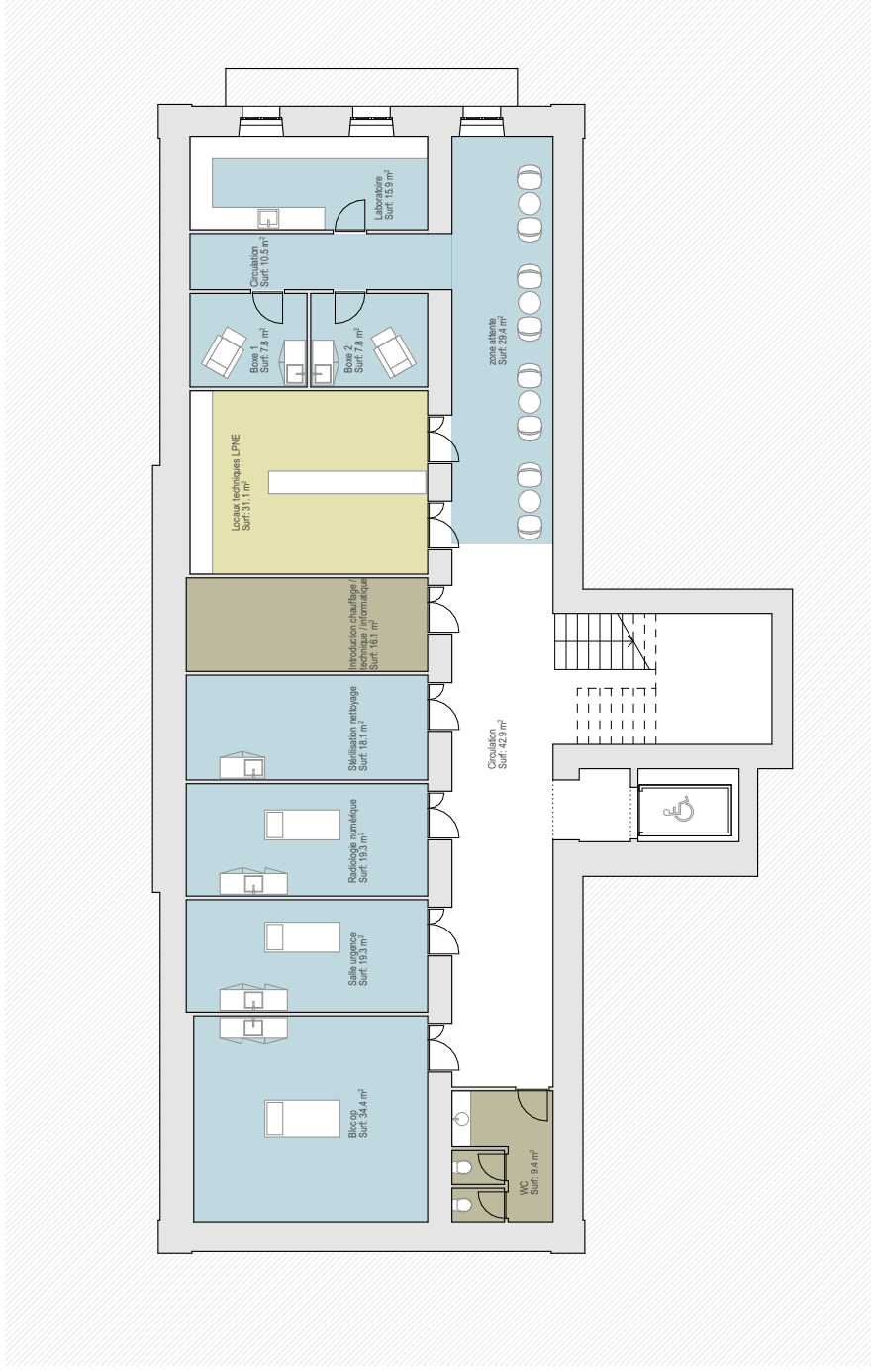
Faisabilité

DATE: 07.02.2020

DESSIN: BV

ECHELLE: 1:200

FORMAT: A4



ETUDE DE FAISABILITE
 Tous les plans sont cotés au brut. L'entrepreneur est tenu de vérifier les cotes et rend la direction des travaux attentive aux erreurs éventuelles

Faisabilité d'une maison de santé - Av. Bachelin 1 Saint-Blaise		RDH20
Faisabilité		
DATE: 07.02.2020	DESSIN: BV	FORMAT: A4
	ECHELLE: 1:200	

GD Architectes

RDH20_Faisabilité d'une maison de santé_Av. Bachelin 1 , Saint-Blaise Faisabilité du 07.02.2020, estimatif des coûts par éléments y.c. optimisation des aménagements extérieurs 05.03.2020 +/- 15% , gd

CFC	quantité unité	prix unitaire	ifs	
1	Travaux préparatoires			185 591.00
05	Conduites de raccordement aux réseaux		0.00	
054	Introduction CAD		0.00	
10	Sondages		10 000.00	
102	Sondages		10 000.00	
11	Déblaiement, préparation du terrain (démolition)		175 591.00	
112	Déblaiements des containers Expo 02		0.00	
112	Démolition		155 591.00	
119	Désamiantage		20 000.00	
2	Bâtiment			3 003 404.00
211	Entreprse de maçonnerie		347 000.00	
	Reprise canalisations dans radiers		49 000.00	
	Nouvelle dalle NO		66 000.00	
	Nouveaux percements dans murs porteurs		65 000.00	
	Percements façade et nouvelle maçonnerie y.c. sauts de loup		27 000.00	
	Travaux ascenseur: démolition et construction		140 000.00	
211.1	Echafaudages		55 780.00	
	Echafaudages		55 780.00	
	<i>Jusqu'à la corniche</i>	39 130.00		
	<i>A partir de la corniche</i>	16 650.00		
221	Fenêtres		232 280.00	
222-224	Ferblanterie-couverture		14 500.00	
	Toiture (couverture + isolation)	864.00 m ²	350.00	302 400.00
	Vitrage de toits en pente y.c. combles, ventilation,...		14 500.00	
225	Etanchéités et isolations spéciales (flocage toiture)		36 300.00	

	Isolations flocage dans faux-plafond et pente de toiture N3		36 300.00	
227	Traitement des surfaces extérieures			33 092.00
	Peinture façade crépis		16 900.00	
	Peinture berceau et larmiers		8 692.00	
	Nettoyage pierre haute pression		7 500.00	
228	Stores			93 100.00
	Stores intérieurs vélux		1 600.00	
	Stores extérieurs (stores à projection électrique y.c. capôts)		91 500.00	
23	Installations électriques y.c. lustrerie			278 975.00
233	Lustrerie		75 425.00	
235-236	Appareils et installations à courant faible		203 550.00	
24	Chauffage, ventilation			290 000.00
243	Distribution de chaleur (radiateurs)		174 000.00	
244	Installations de ventilations		116 000.00	
	Ventilation contrôlée sous-sol	100 000.00		
	Ventilation sanitaire y.c. conduit	16 000.00		
25	Installations sanitaires			284 000.00
251-254	Appareils sanitaires et tuyauterie		235 000.00	
258	Agencement de cuisine		49 000.00	
	Agencement de cuisine RDC	40 000.00		
	Agencement de cuisine 3ème	9 000.00		
26	Installation de transport			50 000.00
	Ascenseur 210x120cm		50 000.00	
27	Aménagements intérieurs 1			419 510.00
271	Plâtrerie		216 960.00	
273.0	Menuiserie		192 550.00	
	Portes intérieures de liaison "standard"			
	Portes palières + EI30			
	Portes palière double + EI30			
	Portes WC			
	Porte sas entrée vitrée (1.85x4.15)			
	Portes + cloisons vitrées + EI30			

	Meuble Back office (2 faces)								
	Meubles Desk 4.55ml								
	Meubles séparation Accueil de jour / zone attente								
	mairi-courante								
275.0	Systèmes de verrouillage			10 000.00					
276.0	Dispositifs intérieurs de fermeture, rideaux			0.00					
28	Aménagements intérieurs 2								595 830.00
281	Revêtement de sol			280 010.00					
281.0	Chappes tous les étages			97 560.00					
281.2	Revêtements de sol, lino, parquet, carrelage y.c. plinthes			182 450.00					
282	Revêtements de paroi (carrelage)			35 000.00					
283	Revêtement de plafond			157 500.00					
	Faux-plafonds plâtre, E160								
	Faux-plafonds plâtre acoustique, E160: Colloque, pause, salle de réentrainement, café, et accueil								
285	Peinture			113 320.00					
287	Nettoyages			10 000.00					
299	Imprévus généraux 10% sur CFC 2		0.10	273 037.00	2 730 367.00 Fr.				273 037.00
4	Aménagements extérieurs								250 000.00
	Aménagements extérieurs								250 000.00
5	Frais secondaires et comptes d'attentes								819 923.00
51	Autorisations, taxes								20 000.00
511	Permis			20 000.00					
	Divers et taxes communales			0.00					
52	Echantillons, maquettes, reproductions, documents								27 599.00
524	Reproductions, documents (3% honoraires architecte et ingénieurs)		0.03	27 599.00	760 660.00 Fr.				
53	Assurances								11 664.00
531	Assurances pour travaux en cours (CFC 1-2)			11 664.00					
59	Comptes d'attente pour honoraires								760 660.00
591	Architecte								

592	Ingénieur civil	
594	Ingénieur CV	
595	Ingénieur en installations sanitaires	
596	Géomètre	
596	Physicien des constructions	
596	Accousticien	
596	Ingénieur sécurité	
596	Sondage amiante et rapport	
	Total HT	4 258 918.00
	TVA 7.7%	327 936.69
	Total TTC tous CFC	4 586 854.69

ANNEXE 4 – Questions posées et réponses

Version 2.00 – 26 juin 2020



CONSEIL GÉNÉRAL

Législature 2016 – 2020

Rapport du conseil communal au Conseil général

Collège de la Rive-de-l'Herbe :
proposition de nouvelle affectation et demande
de transfert du patrimoine administratif au patrimoine financier

QUESTIONS POSÉES ET RÉPONSES

Version 2.00 – 26 juin 2020

Table des matières

1. INTRODUCTION	1
1.1. Séance de la CFG du 2 juin 2020	1
1.2. Remarques et demandes de membres de la CFG	2
1.3. Questions subséquentes du Groupe PS	2
1.4. Questions subséquentes du Groupe PLR	3
2. LISTE DES QUESTIONS POSÉES ET RÉPONSES	3
2.1. Remarques et questions des membres PLR de la CFG (2 juin 2020)	3
2.2. Remarques et demandes de membres de la CFG (7 et 8 juin 2020)	10
2.3. Remarques et questions du Groupe PS (16 et 17 juin 2020)	11
2.4. Remarques et questions du Groupe PLR (17 juin 2020)	14
3. SYNTHÈSE ET POSITION DU CONSEIL COMMUNAL	20
3.1. Des premières discussions	20
3.2. Des choix de base	20
3.3. Des points à vérifier	20
3.4. Un intérêt commun confirmé	21
3.5. Réponses aux questions des CG	21
3.6. Une opportunité à saisir	21
3.7. Quelle suite ?	21

1. INTRODUCTION

1.1. Séance de la CFG du 2 juin 2020

En date du 2 juin 2020, les membres PLR de la Commission financière et de gestion ont fait parvenir à ladite Commission, avec copie au Conseil communal, un courriel avec une liste de questions :

De : Ambigapathy Rajesh
Envoyé le : mardi, 2 juin 2020 15:53
À : Attinger Paola; Giron-Lanctuit Pascale; Bornand Nicolas; Constantin Charles; Marti Sébastien; Loosli Véronique; Zago Lorenzo; Thomann Olivier
Cc : Guinand Claude; Roland Canonica; Beljean Caryl; Jeanneret Alain
Objet : Dossier Rive de l'Herbe - CFG 02.06.2020
Importance : Élevée

Bonjour à tous,

En vue de préparer la séance de ce soir le groupe PLR a pris un certain temps pour se pencher sur le rapport au sujet de la nouvelle affectation du bâtiment Rive de l'Herbe. Le temps que nous y avons consacré est proportionnelle à l'importance de l'investissement pour cette nouvelle affectation.

En PJ le résumé de nos discussions et les points que nous aimerions soulever au CFG ce soir.

Bonne lecture et à ce soir,

Rajesh

Dans la séance de la CFG du même jour, les constatations suivantes ont été faites :

- le Conseil communal a besoin de quelques jours pour répondre de manière exhaustive aux questions posées par les représentants du PLR
- la CFG souhaite disposer de plus de temps pour se prononcer sur le rapport du Conseil communal du 27 mai 2020, avant le passage au Conseil général du 11 juin 2020
- malgré les délais serrés du projet proposé par le Conseil communal, celui-ci reconnaît la nécessité de laisser le temps supplémentaire demandé, pour qu'une décision réfléchie et fondée puisse être prise.

En conséquence, les décisions suivantes ont été prises par la CFG, en accord avec le CC :

- le rapport du Conseil communal du 27 mai 2020 sera retiré de l'ordre du jour de la séance du Conseil général du 11 juin 2020
- le Conseil communal répondra en quelques jours aux questions posées par les représentants du PLR
- sur demande de Commissaires de la CFG, le rapport sera soumis à la Commission d'urbanisme, pour avis
- une séance de la CFG sera organisée, en principe le 2 juillet, pour reprendre l'examen du rapport du CC, sur la base également des réponses aux questions
- les groupes seront informés de ces décisions, et pourront également poser des questions au sujet du rapport du 27 mai 2020, avant la séance de la CFG du 2 juillet
- le CC pourra informer les porteurs du projet du préavis qui sera donné lors de la séance de la CFG du 2 juillet.

1.2. Remarques et demandes de membres de la CFG

Comme convenu, le CC a répondu aux questions posées par les membres PLR de la CFG¹, et les a envoyées par courriel aux membres de ladite commission, en date du 7 juin 2020.

Par courriels des 7 et 8 juin 2020, deux membres de la CFG émettent des remarques et proposent que les Groupes étudient les réponses du CC et posent d'éventuelles questions supplémentaires jusqu'au 17 juin 2020 (voir chapitre 2.2 ci-après).

1.3. Questions subséquentes du Groupe PS

Dans le délai imparti du 17 juin, le Groupe PS a formulé des questions et des remarques,

¹ Dans la « Version 1.00 – 7 juin 2020 », du présent rapport

- par courriel du 16.06.2020
 - par courriel du 17.06.2020
- (voir chapitre 2.3 ci-après).

1.4. Questions subséquentes du Groupe PLR

Dans le délai imparti du 17 juin, le Groupe PLR a formulé des questions et des remarques,

- par courriel du 17.06.2020
- (voir chapitre 2.4 ci-après).

2. LISTE DES QUESTIONS POSÉES ET RÉPONSES

2.1. Remarques et questions des membres PLR de la CFG (2 juin 2020)

Appréciation du dossier « Rénovation de la Rive de l'Herbe » par les membres CFG du PLR

Nous avons bien noté que Saint-Blaise et le littoral-est souffraient de pénurie médicale et d'un manque de relève et que l'évolution de la profession de médecin et de l'augmentation de temps partiels favorisaient les regroupements en cabinets de groupe.

Les membres CFG du PLR comprennent la motivation du Conseil communal de mettre à disposition un cabinet de groupe. Ils trouvent positifs que la Commune cherche à développer un cabinet de groupe.

Le 11 mai et le 25 mai ont eu lieu 2 séances de CFG. Les autres rapports ont été disponibles pour le 25 mai. Le rapport sur la Rénovation de la Rive de l'Herbe dont le montant était le plus élevé n'était pas disponible à cette date.

Si le Conseil communal avait présenté son rapport le 11 mai (et même plus tôt encore), il aurait donné la possibilité à la CFG de lui poser des questions en amont. En ouvrant la discussion, seulement 9 jours avant le Conseil général, il met la CFG et le Conseil général sous pression. Le montant de CHF 4'600'000 est très conséquent. Le lundi de la Pentecôte, le Conseil communal a envoyé le devis estimatif à +/- 15%, alors que le rapport est en ligne depuis le 27 mai.

Avis du CC

Le rapport n'a pas pu être rédigé plus tôt pour des questions d'emploi du temps et de disponibilité de certaines informations. Malgré cela, les délais usuels de remise du rapport avant le CG ont été respectés. L'envoi ultérieur du devis résulte d'un oubli : par inadvertance, il n'avait pas été inclus dans la version initiale.

Par ailleurs, il n'est nullement dans l'intention du CC de mettre le CG « sous pression » et il est bien entendu prêt, comme il l'a d'ailleurs démontré, à donner aux Conseillers généraux le temps qu'ils estimeront nécessaire pour se prononcer.

Sur 6 pages (les autres pages constituent du pur marketing), le projet est présenté. Le montant à investir se monte à CHF 4'600'000 (fourchette entre CHF 3,9 millions et 5,3 millions). Pour un tel investissement, même si l'intention de la demande est louable, les membres PLR de la CFG attendent un meilleur timing, plus de détails et plus de démonstrations de la part du Conseil communal.

Avis du CC

Le « marketing » du CC consiste à s'assurer, et si possible à démontrer, que le projet présenté est avantageux sous tous ses aspects pour toutes les parties, et en particulier pour la population de Saint-Blaise et de la région.

Le CC est d'avis que le rapport présenté est complet et suffisant pour une décision fondée. Il est cependant prêt à répondre à toutes les questions qui sont encore ouvertes, comme l'atteste le présent document.

Les membres PLR de la CFG demandent au Conseil communal de prendre note des questions suivantes et de s'enquérir de celles des différents groupes politiques, qui en auront aussi dans leurs séances de groupe? Il importe ensuite d'aller chercher des réponses concrètes pour compléter le rapport et le présenter à la rentrée des vacances, à un moment où l'ordre du jour sera beaucoup moins chargé

Avis du CC

Le CC rend attentif aux délais liés à ce projet spécifique : tout report trop important peut en empêcher la réalisation. Il ne s'agit pas de « mettre la pression », mais d'informer sur les conditions cadre, afin qu'il ne puisse pas être reproché au CC de n'avoir pas annoncé les conséquences éventuelles (abandon du projet par la LPNE).

En conséquence, le CC réitère la demande suivante : le CC souhaite vivement que la CFG puisse donner un avis clair lors de la séance du 2 juillet, de manière à ce qu'il puisse en informer la direction de la LPNE et la doctoresse de Saint-Blaise, quelle que soit l'orientation de la réponse.

Questions et remarques des commissaires CFG PLR

Projet

Question

Nous nous étonnons que la commission de la Rive de l'herbe ait été convoquée pour la première fois le mardi 15 octobre 2019, alors que des discussions étaient en cours depuis avril 2019.

Réponse du CC

Les discussions avec une doctoresse de Saint-Blaise (si c'est de celles-là dont il est question), ont duré plusieurs semaines, en raison principalement de l'occupation respective des interlocuteurs, et ont évolué grandement durant ce laps de temps ; ce n'est qu'à fin 2019 que les parties ont considéré que le projet était suffisamment intéressant pour le prendre effectivement en compte et le développer plus avant.

L'action du Groupe de travail réaffectation du collège de la Rive-de-l'Herbe a été menée indépendamment des discussions évoquées ci-dessus, en tenant compte de la date effective de libération du collège.

Question

Ne pourrions-nous pas rénover la Rive-de-l'Herbe avec des structures modulables, pour y permettre l'accueil de tous genres de locataires (médecins, dentistes, bureaux administratifs) ? IL S'AGIRAIT D'UN BÂTIMENT BRUT. Cette réfection permettrait d'être plus flexibles et d'accueillir tous genres de bureaux. Les exemples d'Innoparc pourraient constituer des références. Si un locataire demandait à adapter la configuration des locaux, il lui appartiendrait alors de prendre en charge les surcoûts d'installation ou de les intégrer dans le loyer.

Réponse du CC

Oui. La structure du bâtiment permet cette modularité : les murs extérieurs et les porteurs principaux, peu nombreux, constituent une ossature fixe autour de laquelle des cloisons sont construites en fonction des besoins spécifiques des utilisateurs.

Avec le projet présenté, il n'est pas nécessaire de mettre en place un modèle d'affaires de type « Innoparc », puisque les porteurs de projet sont définis et utilisent l'entier du bâtiment : les cloisons ont donc été directement adaptées aux besoins de ces porteurs de projet.

Si à futur l'un ou l'autre des utilisateurs devait quitter le bâtiment, les cloisons pourraient alors être adaptées au nouveau locataire, si nécessaire.

Question

D'autres alternatives ont-elles été étudiées, comme par exemple une location à l'EOREN, à des services étatiques ?

Réponse du CC

C'est bien la tâche du CC, appuyé par le Groupe de travail réaffectation du collège de la Rive-de-

l'Herbe, d'explorer les différentes possibilités de réaffectation, ce qu'il a fait durant ces dernières années en récoltant divers avis et en recevant certaines propositions plus ou moins abouties.

L'éorén a déjà indiqué qu'elle n'était pas intéressée à poursuivre la location du collège de la Rive-de-l'Herbe. À notre connaissance, les Services de l'État privilégient l'achat de bâtiment plutôt que la location.

Comme expliqué à plusieurs reprises, le Conseil communal propose de surseoir maintenant à cette recherche et à l'action du Groupe de travail, en raison de l'excellente opportunité que le projet de Centre médical représente à ses yeux, de la volonté affirmée des porteurs de projet, et de la nécessité d'agir rapidement pour profiter de cette opportunité.

Question

L'idée d'y intégrer une crèche ou d'étendre l'offre en structures d'accueil a-t-elle été définitivement écartée. Les nouvelles habitations et les prochaines (Chauderons) devrait faire augmenter la demande en places d'accueil ?

Réponse du CC

Voir réponse à la question précédente.

Par ailleurs, les besoins en place d'accueil pour la petite enfance à Saint-Blaise sont couverts par des structures privées, qui se sont bien développées ces dernières années et se développent encore. Il serait contreproductif de concurrencer les crèches existantes avec une structure onéreuse et difficilement rentable pour la Commune.

Il y a également lieu de souligner que la Commune de Saint-Blaise assure déjà une couverture bien au-delà des exigences cantonales.

De plus, des projets comme Les Chauderons ne verront le jour que dans quelques années, et pourront profiter de la rotation naturelle dans les crèches.

Question

Les surcombles pourraient-ils être quand même utilisés ? Si oui, comment ?

Réponse du CC

Oui, les surcombles pourraient aussi être aménagés. Cependant, la mise en valeur de ces volumes est onéreuse, car elle nécessite une isolation de la toiture plutôt qu'une isolation du plancher des surcombles, beaucoup plus facile à réaliser.

Ces volumes n'étant pas nécessaires pour le projet présenté, cette option a donc été écartée.

Question

Quel est le rapport de l'investissement CHF par mètre carré et par mètre cube ?

Réponse du CC

Avec un investissement retenu de CHF 4.6 mios pour une surface totale de 1'380.2 m², le rapport de l'investissement serait de CHF 3'340.- par m².

Question

Jusqu'où investit la commune ? Et qu'investissent la ligue pulmonaire et le cabinet de médecins ? S'ils investissent de leur côté, il y aurait un engagement concret de leur part, ce qui les lie encore plus au projet.

Réponse du CC

Le CC a décidé d'investir seul dans la rénovation du bâtiment, pour simplifier les relations contractuelles et garder la maîtrise totale sur l'opération. Cela fait partie du modèle d'affaires qu'il a choisi (voir points suivants).

Modèle d'affaires

Question

Vous évoquez plusieurs modèles d'affaires possibles. Dans le rapport, le Conseil communal pourrait-il présenter les différents modèles étudiés avec leurs incidences financières ainsi qu'avec leurs avantages et inconvénients pour la commune et les locataires ? Sur cette base, le Conseil général en toute connaissance de cause pourrait prendre sa décision.

Réponse du CC

Trois grandes options s'offraient au CC pour le modèle d'affaires :

- 1. le maintien du bâtiment dans le patrimoine communal et la maîtrise totale de la rénovation, suivie de la location des espaces rénovés*
- 2. le maintien du bâtiment dans le patrimoine communal avec un partage des investissements pour la rénovation pouvant varier de manière importante, allant
 - a. de l'octroi d'un droit de superficie pour le terrain et sans aucun investissement de la Commune, avec un loyer correspondant à la valeur sans rénovation de l'immeuble,*
 - b. jusqu'à un investissement majoritaire de la Commune, les locataires n'investissant que pour une part minoritaire des travaux**
- 3. la vente du terrain et de l'immeuble à un ou des tiers, la bâtiment sortant ainsi du patrimoine communal.*

Après réflexion, le CC a clairement choisi la première option, pour les raisons principales suivantes :

- la Rive-de-l'Herbe est un bâtiment emblématique de Saint-Blaise : même s'il n'est plus utile pour des activités scolaires, comme expliqué dans le rapport, il n'y a pas de raison objective de le démolir, ni de le vendre à un tiers*
- le CC est au contraire d'avis qu'il doit rester dans le patrimoine communal et qu'il est de la responsabilité politique des élus d'en trouver une utilisation profitant à la population de Saint-Blaise et de la région*
- même si le projet présenté prévoit une occupation de longue durée par les locataires, le CC souhaite garder l'entière maîtrise de l'occupation du bâtiment et de son utilisation actuelle et future, sans implication des locataires autre que les équipements spécifiques dont ils ont besoin pour leurs activités.*

Une étude comparative exhaustive de ces modèles est peu réaliste : chaque modèle est dépendant de circonstances et d'hypothèses très variées, fonction du ou des partenaires intéressés.

Le CC propose un choix basé sur une opportunité qui se présente actuellement et qui permet d'assumer la responsabilité politique et de répondre de manière très satisfaisante aux critères mentionnés ci-dessus.

Question

Le calcul de rentabilité ne tient compte que de la somme investie. Or il ne tient ni compte du bâtiment actuel et ni du terrain ! Est-ce usuel de ne tenir compte que de l'investissement pour calculer la rentabilité ?

Réponse du CC

Seul l'investissement de rénovation a été considéré dans le calcul, le bâtiment ayant été entièrement amorti alors qu'il figurait dans le patrimoine administratif.

La charge comptable pour la collectivité se limitera ainsi à l'intérêt financier. Les bâtiments du patrimoine financier ne s'amortissant plus sous MCH2, la charge d'amortissement retenue dans le calcul est uniquement théorique. Elle est assimilable à l'alimentation d'un fonds de rénovation.

Une valeur vénale du bâtiment et du terrain pourrait être établie à un instant T en fonction des prix du marché si le bien était destiné à la vente. Or ce n'est pas le cas.

Question

Quels sont les rendements usuels pour de tels bâtiments (publics et privés) ? La commune vise un rendement entre CHF 0.77% et 1.97%, soit 1.20% d'écart, ce qui représente le taux d'intérêt utilisé (1.20%) dans votre modèle d'affaires ? Est-ce un hasard ?

Réponse du CC

Oui, c'est un hasard.

Selon les informations reçues de la Chambre immobilière du canton de Neuchâtel, le taux de rendement actuel moyen recherché pour un immeuble locatif privé est de l'ordre de 5%. Il est très vraisemblable que les taux réels fluctuent de manière assez importante autour de cette valeur théorique.

Pour les immeubles publics du patrimoine financier et à notre connaissance, il n'y a pas de taux de référence fixé. À condition que le rendement soit positif pour ne pas charger la fiscalité communale, le taux de rendement du patrimoine financier peut tenir compte de critères non financiers, liés à la plus-value immatérielle que peut représenter un équipement (exemple : équipements sportifs, football en particulier).

Le CC a tenu compte de cet aspect dans la fixation du modèle d'affaires.

Question

Dans le rapport, est-il possible de démontrer comment d'autres bâtiments administratifs (dont celui du Landeron et de Corcelles) ont développé leur modèle d'affaires ? Quels sont leurs rendements ?

Réponse du CC

Il est en principe peu adéquat de comparer des situations différentes au départ, aussi bien techniquement et financièrement, que du point de vue des choix politiques respectifs. Par ailleurs, il est également délicat d'utiliser et de publier des données d'autres communes, pour des raisons évidentes de confidentialité et de gouvernance.

Nous continuons néanmoins d'essayer de récolter des éléments qui pourraient être utiles à la comparaison.

Question

Le revenu des places de parc s'ajoute-t-il à celui des surfaces louées ? A qui seront-elles facturées ?

Réponse du CC

Il est prévu que le parking reste public et soit intégré dans le plan de stationnement, en raison de sa proximité avec le centre du village. Comme les autres parkings du village, il sera payant aussi bien pour le public que pour les visiteurs du Centre de santé. D'éventuelles locations partielles au Centre de santé sont possibles, mais n'ont pas été décidées à ce stade.

Question

Le coût de CHF 4.6 millions est très conséquent pour de la rénovation. Des approches comparatives ont-elles été requises pour l'exécution des travaux envisagés ?

Réponse du CC

L'étude de faisabilité a été faite par un bureau d'architectes expérimentés, selon les méthodes usuelles dans de tels cas. Ces méthodes comprennent la comparaison avec des valeurs comparatives du marché et tirées de l'expérience.

Question

Le montant de CHF 4.6 millions étant très conséquent, à quel spécialiste financier le Conseil communal a-t-il fait appel pour bâtir son modèle d'affaires ?

Réponse du CC

Les calculs et réflexions ont été menés en interne par souci de réactivité et d'économies.

Question

S'il y a une incertitude sur les coûts du modèle d'affaire présenté ne devrait-il prendre en compte le scénario le plus pessimiste de coûts (CHF 5.3 millions) pour faire un calcul du ROI qui dans ce cas serait clairement bas voire négatif ?

Réponse du CC

Il n'y a pas d'incertitude sur les coûts estimés des travaux mais, comme il est d'usage, les coûts sont estimés avec un degré de précision qui dépend de la phase du projet, c'est-à-dire de son degré d'élaboration.

Dans la phase actuelle (étude de faisabilité), ce degré de précision est de +/- 15%, et cela ne fait pas sens d'utiliser une autre valeur que celle estimée de cette manière.

Question

Le taux d'amortissement de 2.5% équivaut à une durée de vie de 40 ans ? Est-ce le taux usuel pour pareille infrastructure ?

Réponse du CC

Ce taux est imposé par le Règlement général d'exécution de la loi sur les finances de l'État de Neuchâtel (RLFinEC), du 20 août 2014. Ce dernier, à son annexe 1.601, définit un taux de 2.5% tant pour les travaux consentis sur l'enveloppe que pour les aménagements intérieurs.

Nous rappelons que l'amortissement du bâtiment ne sera pas enregistré dans les comptes de la commune (patrimoine financier). Il convient de considérer l'amortissement dans le calcul du rendement comme l'alimentation d'un fonds de rénovation.

Question

Le taux d'intérêt de 1.20% est-il le juste taux de sécurité pour effectuer vos simulations ?

Réponse du CC

À l'heure actuelle, il est possible d'emprunter les 4.6 millions nécessaires à un taux inférieur à 1.0% : probablement entre 0.8% et 0.9% et ce pour une durée de quinze ans.

Sachant que le calcul s'effectue sur quarante ans, il suffirait d'obtenir un taux inférieur à 1,42% sur la moyenne des vingt-cinq années suivantes (dès 2036) pour respecter le taux de 1.20% retenu.

Cette option paraît plausible aujourd'hui, même si aucun économiste ou financier ne pourrait le garantir.

Question

Il manque la provision pour le fond de rénovation. Quel en serait le taux ? Est-il intégré dans les simulations ?

Réponse du CC

Le fonds de rénovation est usuel pour les calculs de rendement des immeubles privés.

Dans le calcul, nous avons préféré tenir compte d'un amortissement théorique, retenu sur quarante ans. Le principe est le même dans le sens où il sert à maintenir la valeur du bien.

Question

Un loyer de 160.- à 200.- / m2 ne permettra aucun rendement ou peu de rendement. Les loyers qui seraient initialement fixés seront-ils fixés tels quels pour les 5 prochaines années ? Une hausse est-elle négociée ?

Réponse du CC

Il est prévu de signer un premier bail pour 10 ans, renouvelable de 5 ans en 5 ans. Il est également prévu d'indexer les loyers aux fluctuations du coût de la vie. Par ailleurs, il faut mentionner qu'un prix de 200.- le m2/an se situe dans la fourchette haute des loyers payés pour ce genre d'activité.

Question

Puisque le Conseil communal part du principe que le prix de location du m2 devrait se situer entre CHF 160 et CHF 200.-, la Commune ne devrait-elle pas envisager une rénovation moins coûteuse pour obtenir un meilleur rendement ? En effet renoncer à un meilleur rendement, c'est indirectement faire payer le contribuable. L'installation de cabinets médicaux est une plus-value pour les Saint-Blaisois (surtout s'il s'agit de soins de base), mais l'apport de l'installation de la ligue pulmonaire peut paraître plus discutable pour la commune.

Réponse du CC

La rénovation prévue n'est pas luxueuse. Après des décennies d'utilisation sans amélioration de la substance, elle permet de transformer le bâtiment pour le faire entrer dans de nouvelles fonctions et assurer sa pérennité. De plus, le rendement n'est pas le critère unique : une utilisation moderne et durable du patrimoine est tout aussi importante, voire plus, et justifie un rendement moindre.

La « plus-value » de cabinets médicaux est réelle non seulement pour les Saint-Blaisois, mais pour toute la région, les Saint-Blaisois profitant eux aussi d'équipements non seulement villageois, mais aussi situés dans d'autres villages !

Dans le même ordre d'idée, un examen des activités de la Ligue pulmonaire neuchâteloise montre très clairement l'importance d'une telle institution pour la population de tout le littoral (champ d'action de la LPNE). Si la LPNE devait s'installer ailleurs, les Saint-Blaisois « profiteraient » certes des efforts d'une autre commune, mais perdraient certainement les retombées importantes d'une telle institution.

D'une manière générale, le CC est d'avis qu'au jour d'aujourd'hui il ne faut pas uniquement prendre en compte « les intérêts des Saint-Blaisois », mais qu'il est nécessaire d'élargir l'horizon des réflexions, au moins à la région.

Vente du bâtiment

Question

La vente de ce bien immobilier a-t-elle été envisagée ? Si oui, quelle en serait sa valeur vénale ?

Réponse du CC

Voir aussi la réponse du CC à la 1^{ère} question de la page 6.

La valeur vénale ne pourrait être établie qu'à un instant T, en fonction des conditions effectives du marché de l'offre et de la demande. Le CC n'envisage pas de définir cette valeur à ce stade, en raison du choix politique proposé.

Changement d'affectation

Question

Quelles pourraient être les conséquences concrètes du changement d'affectation au niveau des compensations ?

Réponse du CC

Nous supposons que la question se rapporte aux compensations mentionnées dans le rapport, nécessaires en raison du changement d'affectation de la parcelle.

La parcelle passera de Zone d'utilité publique en Zone mixte, ce qui nécessite de compenser les surfaces passées en zone à bâtir, selon la Loi sur l'aménagement du territoire. Après examen de la question avec le Service de l'aménagement du territoire, la Commune dispose de suffisamment de surfaces dont elle a la maîtrise pour assurer cette compensation sans problème.

Questions annexes sur le projet

Question

Quels ont été les coûts par mandataire déjà engagés dans ce projet jusqu'au 2 juin 2020 ?

Réponse du CC

La Commune a participé à l'étude de faisabilité pour un montant de CHF 32'310.00.

Question

Ya a-t-il d'autres coûts en suspens ?

Réponse du CC

Un contrat de CHF 9'173.45 a été conclu avec un spécialiste, pour l'établissement de l'appel d'offres pour le mandat d'architecte. Aucun montant n'a encore été engagé sur ce poste.

Incidences financières

Question

Quelles seront les conséquences d'un endettement supplémentaire de CHF 4.6 millions pour la politique d'investissement et pour le fonctionnement de Saint-Blaise?

Réponse du CC

Le degré minimal d'autofinancement exigé par la LFinEC plafonne à 110%. Si nous avons pu bénéficier en 2019 d'un taux de 100%, un nouvel emprunt pour les collèges en 2020 nous fera automatiquement atteindre ce plafond.

Ainsi l'endettement supplémentaire généré par la rénovation de la RdH n'aura pas d'impact à court terme sur notre capacité d'investissement. Il en aura par contre une à long terme, allongeant la durée du désendettement.

En ce qui concerne notre facilité à emprunter, il est évident qu'un nouvel emprunt péjorerait notre rating. Toutefois nous avons confiance en la fidélité de nos partenaires au vu de la bonne santé financière de la commune. Tout au moins avec le coefficient fiscal actuel.

Fusion PP +

Question

En cas de fusion PP+, quel bâtiment à Saint-Blaise serait le plus adapté à l'accueil de l'administration communale de la commune PP+ ?

Réponse du CC

La réponse dépend bien entendu des conditions qui seront discutées avec les communes partenaires.

Pour rappel, lors des deux projets de fusion avortés, Saint-Blaise a été choisie comme lieu d'accueil de l'Administration de la commune fusionnée, à l'Hôtel communal. Les travaux de rénovation de ce bâtiment débiteront cette année encore.

2.2. Remarques et demandes de membres de la CFG (7 et 8 juin 2020)

Remarques

En p.5, le Conseil précise ce qui suit:

« Question : *Dans le rapport, est-il possible de démontrer comment d'autres bâtiments administratifs (dont celui du Landeron et de Corcelles) ont développé leur modèle d'affaires ? Quels sont leurs rendements ?*

Réponse du CC : *Il est en principe peu adéquat de comparer des situations différentes au départ, aussi bien techniquement et financièrement, que du point de vue des choix politiques respectifs. Par ailleurs, il est également délicat d'utiliser et de publier des données d'autres communes, pour des raisons évidentes de confidentialité et de gouvernance.*

Nous continuons néanmoins d'essayer de récolter des éléments qui pourraient être utiles à la comparaison. »

Comparaison n'est certes pas raison. Une lecture même rapide du rapport soumis au CG du Landeron pour la réaffectation de son centre administratif converti en cabinet médical est cependant intéressante: cf le carnet de la séance du CG du Landeron du 21 février 2013; les documents utiles se trouvent en p. 21ss:

https://www.landeron.ch/fileadmin/sites/landeron/files/documents/2013/Conseils_generaux_2013/CGno05_21.02.2013/Cahier_no._5.pdf .

Le PV de cette séance du 21 février se trouve ici:

https://www.landeron.ch/fileadmin/sites/landeron/files/documents/2013/Conseils_generaux_2013/CGno07_26.04.2013/Cahier_du_CG_no._7.pdf.

Avis du CC

Ces documents étaient déjà connus du CC ; la situation des bâtiments au Landeron était (est) très différente de Saint-Blaise sur plusieurs points importants et le CC n'a pas trouvé, dans les documents mentionnés, de comparaisons utiles au projet RdH ; mais il est bien sûr disposé à prendre connaissance d'éléments contraires qui lui auraient échappés.

Remarques

Merci au Conseil communal pour ces réponses qui vont étoffer le dossier.

Merci à Paola d'avoir été chercher l'info au Landeron. Je suis aussi d'avis qu'il faut faire du bench marking. Un médecin membre du groupe travail avenir médical de St-Blaise m'a fait part de sa surprise de découvrir le projet Rive de l'Herbe via le Bulcom. Ce sont ces personnes qu'il faut ménager. Elles ont des relations auprès de leurs collègues. Elles peuvent donc obtenir de précieuses infos pour le montage du dossier.

Je proposerai de nous concentrer sur la séance du Conseil général de jeudi et de fixer une échéance pour un retour des groupes sur vos réponses Rive de l'Herbe qui appelleront certainement d'autres questions complémentaires.

Je proposerai comme échéance le mercredi 17 juin. Il faudrait que nous puissions à nouveau disposer du rapport sur le projet. Il a disparu sur ECHO.

Cette séance du Conseil général avec une élection au CC et trois motions sera un véritable marathon.

D'avance un grand merci de la quittance du Conseil communal.

Avis du CC

Le CC approuve la proposition faite : les groupes pourront poser leurs questions au Conseil communal jusqu'au 17 juin ; le rapport du Conseil communal, le devis qui manquait dans ledit rapport, et les questions/réponses du 7 juin (V 1.00) seront remis dès le 9 juin sur echo ; le CC répondra aux questions reçues au plus tôt après le 17 juin, de manière à ce qu'elles puissent être discutées lors de la séance de la CFG du 2 juillet.

Pour information :

le CC a maintenant été informé que le Comité de direction de la LPNE du 28 mai a approuvé le projet de déménagement à Saint-Blaise

Remarques

J'apporte encore un élément d'information au sujet du cabinet médical du Landeron, élément qui sauf erreur a été communiqué, soit en CFG, soit par le CC lors d'un CG. Le 7 novembre dernier, le GT Avenir médical a visité ce cabinet, en compagnie de Claude Guinand. N'ont pu participer à cette visite que l'un des représentants PLR dans ce GT (Nicolas) et les 2 représentantes PS (Pascale et moi). C'est le Dr. Jean-Frédéric de Montmollin qui a conduit cette visite et répondu à toutes nos questions. Il a remis à Claude le document (convention ?) qui lie le cabinet et le CC.

Avis du CC

2.3. Remarques et questions du Groupe PS (16 et 17 juin 2020)

Dans la perspective de la prochaine CFG, vous trouverez ci-dessous les questions-remarques que le groupe PS a formulé sur le rapport résumées par sa cheffe de groupe, AC Cosandey.

Remarques

Sur la réponse du Conseil communal aux questions du PLR – page 3. La mission du groupe de travail Rive de l'herbe n'était pas d'étudier des alternatives mais d'organiser une démarche participative. Le groupe de travail Rive de l'herbe ne s'est pas prononcé sur le bienfondé du projet, il a accepté, à contre cœur, de mettre ses travaux en suspens au vu de l'avancement du projet pour éviter de solliciter des idées à la population alors que le conseil communal avait un projet en tête.

Je pense aussi que l'évaluation des coûts et l'analyse financière mériterait un deuxième regard. Pour un montant de cet importance, demander un deuxième avis sur l'évaluation des coûts semble utile.

Avis du CC

Voir aussi la réponse du CC à la 1^{ère} question de la page 8.

L'évaluation des coûts du projet a été faite par un bureau d'architectes compétents, pour les phases normalisées suivantes (selon les normes SIA) :

- | | |
|----------------------------|---|
| 1 Définition des objectifs | 11 Énoncé des besoins, approche méthodologique |
| 2 Études préliminaires | 21 Définition du projet de construction, étude de faisabilité |

Dans le cas présent, en raison de la nécessité d'avoir des coûts les plus précis possibles à ce stade, l'étude a été développée au-delà de l'étude de faisabilité, et s'approche de la phase suivante :

- | | |
|--------------------|-----------------|
| 3 Études du projet | 31 Avant-projet |
|--------------------|-----------------|

Dans ce cadre, les plans du projet ont été élaborés, et les travaux ont été détaillés selon les articles normalisés usuels (CFC, Code des frais de construction à 3 chiffres). Les prix des positions CFC ont ensuite été appliqués, selon les valeurs actuelles du marché. Avec ces données de base, le coût total résultant est déterminé avec une précision de +/- 15%. Cette manière de faire est usuelle.

Une telle étude dure plusieurs semaines et coûte plusieurs dizaines de milliers de francs. Refaire une telle étude avec un autre bureau d'architectes n'est pas usuel et ne fait pas sens. Le CC est d'avis que l'estimation actuelle suffit, avec tous les autres critères en jeu, pour prendre la décision de poursuivre ou non le projet.

Je trouve aussi que le taux d'intérêt de 1.2 retenu pour le calcul est bas, ce n'est pas ces taux qui sont retenus par les banques pour faire les analyses financières

Avis du CC

Voir la réponse du CC à la 3^{ème} question de la page 8.

Par ailleurs, et comme indiqué à plusieurs reprises, la Commune, dans ce projet, n'agit pas comme une banque en cherchant une rentabilité maximale, mais elle cherche un projet optimal selon plusieurs critères, dont l'utilité publique et une réaffectation intelligente du patrimoine.

Question

Quelles sont les garanties, engagements contractuels, qui seront demandées aux futurs utilisateurs pour que la commune s'assure que si elle engage ces montants les utilisateurs loueront le bâtiment. Il me semble qu'une convention ou contrat de bail anticipé devrait être signé et annexé à la demande au conseil général.

Réponse du CC

Un projet de lettre d'intention est d'ores et déjà en discussion entre les 3 parties. Ce projet s'inspire, sur le principe, de la lettre d'intention que la Commune du Landeron avait élaborée dans le cadre de son projet, les clauses étant cependant très différentes, en raison des projets très différents également.

Il va de soi que cette lettre d'intention ne pourra être signée entre les 3 parties que lorsque :

1. certaines conditions minimales seront remplies pour la Commune, l'exécutif doit avoir obtenu l'autorisation du CG pour transférer le collège du PA au PF

pour la LPNE, le directeur doit avoir obtenu l'autorisation de poursuivre (le Comité de direction du 28 mai a d'ores et déjà approuvé le déménagement à Saint-Blaise)

2. *les 3 parties se seront mises d'accord avec toutes les clauses de la lettre d'intention les discussions se poursuivront lorsque le point 1 sera confirmé*

L'une des clauses de la lettre d'intention prévoit que des projets de contrat entre la Commune et chacune des deux autres parties seront établis au plus tard jusqu'à fin 2021.

Les contrats définitifs seront signés au plus tard un mois avant l'entrée en jouissance des locaux.

Question

Comment sont organisés les acteurs entre eux. Avec qui la commune va-t-elle contractualiser ?

Réponse du CC

Deux baux à loyer commerciaux seront conclus, entre la Commune et le Centre médical d'une part, et entre la Commune et la Ligue pulmonaire neuchâteloise d'autre part. La répartition et l'utilisation des espaces communs fera partie intégrante des baux à loyer respectifs.

Avis

Pour nous, il est important que le bâtiment reste propriété de la commune. Une vente paraît exclue.

Avis du CC

Le CC partage également cet avis.

Je peux vivre avec le modèle retenu par la commune, à savoir porter l'investissement et louer des surfaces finies, mais un modèle d'une location du bâtiment en l'état avec investissement par les porteurs de projets pourrait aussi être intéressant. Le suivi du projet va prendre beaucoup de ressources au CC et à l'administration communale pour une tâche qui à mon avis n'est pas 100% d'utilité publique. Cela sera forcément aux dépens d'autres tâches.

Avis du CC

Concernant les locations, voir la réponse du CC à la 1^{ère} question de la page 6.

Concernant le suivi du projet : ce suivi sera délégué à un mandataire externe (bureau d'architectes dans le cas présent), comme c'est le cas pour tous les projets communaux d'une certaine importance : vestiaire des Fourches, bâtiment nautique, Collèges de Vigner, pavage du Centre, Hôtel communal, réseau de chaleur, révision du PAL, etc., et ne prendra donc qu'un temps limité et maîtrisable par le CC et l'Administration.

Par ailleurs, la gestion du patrimoine financier de la Commune est une tâche obligatoire et bien sûr nécessaire à son bon fonctionnement, indépendamment de la nature publique ou non de ce patrimoine. Cette tâche de gestion du PF est déjà assumée par la Commune.

La gestion de la RdH se fait actuellement déjà dans le cadre du PA, et le passage au PF ne la modifiera que marginalement, et en aucun cas au détriment des autres tâches.

Question

En complément du mail d'hier, je vous prie de trouver une question supplémentaire apportant une clarté à la suite de la démarche : le bâtiment sera porté au patrimoine financier (ce qui laisse entendre que le CG ne votera pas de crédit d'engagement), mais compte tenu de l'article 7 du règlement financier ci-dessous, la réalisation du projet s'étendant sur 2 années, est ce qu'un tel crédit sera quand même demandé ?

Crédits d'engagement

Art. 7

¹ Des crédits d'engagement sont requis pour :

- a) les investissements du patrimoine administratif;
- b) les projets dont la réalisation s'étend sur plusieurs années, y compris la part éventuelle de dépenses spécifiques émergeant au compte de résultats;

Réponse du CC

Une telle demande n'est pas nécessaire pour des travaux de rénovation du patrimoine financier.

Les investissements du patrimoine financier ne sont pas considérés comme des « investissements » en tant que tel selon la LFinEC (et le MCH2), mais comme des placements (art. 6, al. 4 LFinEC). Un « investissement » selon MCH2 est une dépense/recette appartenant au patrimoine administratif (art. 10 LFinEC). L'article 38, let. a) LFinEC indique d'ailleurs qu'un crédit d'engagement n'est nécessaire que pour une dépense du patrimoine administratif.

L'art. 72 LFinEC, let. g) indique quant à lui que l'exécutif est compétent pour l'acquisition/l'aliénation de bien immobilier du PF. Il y a juste une restriction liée à l'aliénation à l'al.3, où une consultation de la COMFIN peut s'avérer nécessaire. Toutefois, aux art. 52ss la loi sur les communes (LCo), il y a quelques restrictions sur les transactions immobilières, qu'elles soient du PF ou du PA.

Question

Par ailleurs, nous aimerions insister sur la solidité du modèle d'affaire qui pourrait laisser la commune fort démunie si un médecin décide soudainement de quitter le navire. Merci de bien clarifier les engagements prévus avec les locataires.

Réponse du CC

Certaines clauses relatives au départ (et à l'arrivée) de médecins sont prévues dans la lettre d'intention mentionnée dans la réponse du CC à la 1^{ère} question de la page 12, et seront également incluses dans les baux à loyer.

Il est clair cependant que la location de bâtiments ne peut pas se faire sans certains risques pour les locataires et pour les propriétaires, risques impossibles à éliminer entièrement.

2.4. Remarques et questions du Groupe PLR (17 juin 2020)

Questions complémentaires du groupe PLR pour le dossier de la Rive de l'Herbe

Dans le dossier du Collège de la Rive de l'Herbe, le PLR est d'avis que le Conseil communal n'a pas exploré toutes les voies pour une meilleure valorisation du site, idéalement placé à 5 minutes de la gare BLS et à 2 minutes des arrêts TransN. La ligue pulmonaire et les médecins semblent tenir le couteau par le manche. On a l'impression que le Conseil communal se contente de répondre aux porteurs du projet sans donner la meilleure solution pour St-Blaise. On a également l'impression, dans la variante proposée, d'une privatisation des bénéfices et du « délestage » des charges dans le domaine public. Dans les études du plan d'aménagement local, la valorisation du Collège de la Rive de l'Herbe a-t-elle été abordée ?

Avis du CC

Le CC est bien entendu conscient de la centralité du site !

Les rapports entre la Commune et les porteurs du projet ne sont pas ceux décrits de manière arbitraire et sans connaissance de cause : ce sont des rapports de personnes responsables et conscientes des enjeux de chacun ; ces personnes cherchent des solutions optimales pour toutes les parties, dans un respect mutuel et sans brader les intérêts respectifs !

Le CC a procédé à une réflexion approfondie des avantages et des inconvénients du projet, et a pris en compte les autres possibilités d'affectation. Il considère que le projet présenté est une réelle opportunité pour Saint-Blaise, pour toutes les raisons mentionnées dans le rapport et explicitées à nouveau dans les réponses du présent document.

La révision du PAL concerne bien évidemment l'ensemble du territoire de la Commune !

Le terrain disponible autour du bâtiment est insuffisamment exploité et permettrait a priori une exploitation encore plus intense pour une mise à disposition de locaux commerciaux.

Sur la base de ces constats, le PLR demande des analyses complémentaires pour que la décision soit prise le plus rationnellement possible.

Actuellement, CHF 32'000.- ont été dépensés dans les frais d'étude. Le PLR encourage le Conseil communal à consentir à un investissement supplémentaire d'une dizaine de milliers de francs pour étudier une variante grossière pour la destruction du collège et la reconstruction d'un nouveau bâtiment. Sur cette base, il y aurait lieu de comparer les variantes pour déterminer la plus intéressante pour la Commune.

Le PLR demande au Conseil communal de lui livrer le fruit de ses analyses d'ici le 26 juin 2020 pour une discussion approfondie à la séance de la CFG du 2 juillet 2020. Si le Conseil communal n'arrive pas à tenir ces délais, il lui appartiendra de repousser la séance de la CFG.

Avis du CC

Pour la zone du collège de la Rive-de-l'Herbe, le CC ne s'inscrit pas dans une optique de promoteur immobilier cherchant la rentabilité maximale, et ceci pour plusieurs raisons, la principale étant que la législation en vigueur ne permet pas de simplement « démolir et reconstruire » ! Une telle action nécessiterait (si elle était souhaitée !), de s'engager dans une procédure de plusieurs années, durant lesquelles il faudrait trouver une affectation intermédiaire au collège (voir aussi les réponses du CC dans le tableau suivant).

Par ailleurs, au cas où le projet proposé ne serait pas accepté par le CG, le CC devrait reprendre le processus participatif exigé par la motion en vigueur du PS, et lancer une procédure consultative pour le choix de la réaffectation de la RdH. De l'avis du CC, un investissement « d'une dizaine de milliers de francs » pour « une variante grossière de démolition – reconstruction » ne s'inscrit pas dans une telle procédure.

Les réponses relatives à nos questions posées ainsi que celles données dans le document envoyé le 7 juin doivent se retrouver intégralement dans le nouveau rapport qui sera soumis au Conseil général.

Variantes	Questions
Location du bâtiment actuel	<ul style="list-style-type: none"> Le Conseil communal peut-il confirmer qu'il a été approché par des potentiels partenaires pour une location en l'état ? Si oui qui sont les partenaires intéressés ? Si oui, quelles seraient les recettes nettes escomptées ?

Réponses du CC

- oui, mais uniquement pour une faible partie (non précisée) des surfaces existantes*
- un dentiste : il n'y a pas eu de suite
les représentants d'un groupe de pharmacies : ils ont conclu par eux-mêmes que la situation ne convenait pas*
- question sans objet : les projets sont très partiels (la surface totale à louer est de plus de 1'300 m²) et n'ont pas été poursuivis par les requérants.*

Variantes	Questions
Bâtiment tel que proposé dans le rapport	<p>Pour des locaux commerciaux, le loyer de 160 CHF/mètre carré constitue le plancher pour un aménagement de base/locaux nus.</p> <ol style="list-style-type: none"> Quelle est la définition de l'aménagement de base dans le projet de la Rive de l'Herbe? Quels sont les aménagements complémentaires qui ont été négociés avec les locataires ? Si le bâtiment n'était livré qu'avec l'aménagement de base, quel serait alors le montant d'investissement pour cette rénovation ? Si la commune prend en charge les investissements complémentaires, quelle est alors la répercussion sur les baux à loyers ? Qui signera les baux à loyer (un médecin, plusieurs médecins, une société) ?

Réponses du CC

1. les investissements pour la rénovation du bâtiment, les aménagements extérieurs et tous les raccordements
2. les investissements pour les aménagements en rapport avec les activités des locataires et pour les équipements médicaux spécifiques ; il s'agit de comptoirs d'accueil, de tout le mobilier fixe et mobile, d'éventuelles cloisons amovibles, d'installations pour des machines spéciales, etc.
3. CHF 4.6 mio +/- 15%
4. il n'est pas question pour le CC d'investir dans des installations et des équipements médicaux nécessaires pour les locataires ; il tient pas contre à assumer la totalité de l'investissement pour l'aménagement de base (voir aussi la réponse du CC à la 1^{ère} question de la page 6)
5. voir la réponse du CC à la 1^{ère} question de la page 13.

Variantes	Questions
Bâtiment avec autres options	<ol style="list-style-type: none"> 1. Quel serait le nombre de m2 à louer dans les combles ? 2. Quels seraient les coûts pour la rénovation des combles ? 3. Si les combles devaient être rénovés, quel type de locataires pourrait être envisagé pour investir ces espaces ? (en synergie ou non avec le cabinet médical ou la Ligue pulmonaire) 4. Quelles seraient les rentrées financières supplémentaires ? 5. Vu les opportunités découlant de la rénovation complète de la RdH, n'est-il pas opportun de mener une étude plus approfondie et de chercher d'autres opportunités de locations/utilisations pour ce bâtiment ?

Réponses du CC

aux questions 1 à 4 :

voir aussi la réponse du CC à la 2^{ème} question de la page 5 ; une réaffectation des combles n'est pas nécessaire pour le projet proposé ; une réponse correcte à ces questions nécessite une étude complémentaire assez conséquente, qui pourrait être faite en parallèle aux études pour le projet présenté

à la question 5 :

comme indiqué à plusieurs reprises, le CC est d'avis que l'implantation d'un Centre médical et de la LPNE dans l'ensemble du bâtiment constitue une réelle opportunité pour Saint-Blaise : elle répond positivement à plusieurs besoins de la population du village et régionale, et permet la réhabilitation d'un bâtiment emblématique ; si ce projet ne devait pas être poursuivi, d'autres pistes devraient alors être explorées.

Variantes	Questions
Destructions & reconstructions	<ol style="list-style-type: none"> 1. Les opportunités découlant de la reconstruction d'un nouveau bâtiment ont-elles été analysées ? Par exemple, la construction d'un parking souterrain en complément au parking du port, l'image d'un bâtiment minergie, l'exploitation d'espaces adaptés et modernes) 2. En cas de destruction de la Rive de l'Herbe et d'utilisation maximale de l'indice, combien de m2 pourraient être loués ? 3. Quels seraient le nombre de m3 du bâtiment ? 4. Quels seraient les coûts de l'opération ? 5. Quelles seraient les rentrées financières possibles ? 6. Une étude sur le potentiel supplémentaire coût/rentabilité doit être exécutée. Si ces simulations coutent un complément, cela vaut le coup de s'y pencher et d'en faire l'investissement.

Réponse du CC

Les questions 1 à 6 impliquent une toute autre optique que celle proposée par le Conseil communal.

Si le CC a bien compris, elles tendent à modifier l'affectation de la zone de manière fondamentale, afin d'y construire un ou des immeubles de rendement (y compris un éventuel parking souterrain).

La parcelle devrait passer de zone d'utilité publique (ZUP-2, selon l'affectation actuelle) à zone mixte, par exemple.

Or, en conséquence de la nouvelle Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) et des dispositions des Plans directeurs cantonal et régional, Saint-Blaise ne peut pas augmenter sans compensation ses zones d'habitation mixte et centrale (zone HMC) durant les quinze prochaines années (arrêté du Conseil d'État du 2 mai 2018).

Le transfert d'affectation de ZUP-2 à zone mixte ne serait donc possible avant 15 ans que si des surfaces de compensation sont trouvées ailleurs dans la Commune (chaque m² doit être compensé), ce qui devrait se faire dans le cadre de la révision du PAL actuellement en cours. En admettant que suffisamment de surfaces de compensation puissent être trouvées sur le territoire communal (et ceci sans prétexter d'autres zones d'urbanisation !), le processus durerait jusqu'à l'entrée en vigueur du PAL révisé, soit plusieurs années : 3 à 5 ans voire plus, s'il y a des oppositions et des recours. Années durant lesquelles il faudrait trouver une affectation provisoire au collège, pour éviter de le laisser vide.

Il y aurait lieu ensuite (ou en parallèle) de développer un projet immobilier complet, avec ou sans parking souterrain (questions 2 à 6), puis de louer les surfaces ainsi créées. La Commune se muerait ainsi en promoteur immobilier, engageant des études et des coûts de réalisation très supérieurs à la rénovation de RdH (coûts élevés de déconstruction du collège, coûts du projet immobilier, coûts très élevés d'un éventuel parking souterrain), sans que la location des locaux ainsi créés ne puisse être garantie. Une difficulté supplémentaire résulte de la position de la parcelle : un projet immobilier conséquent augmenterait les flux de circulation, ce qui péjorerait encore la situation actuelle, peu satisfaisant au niveau des accès (un seul accès possible depuis une zone de carrefour).

Une alternative consisterait à vendre la parcelle à un promoteur, ou à créer un droit de superficie.

Il n'est donc pas possible de répondre aux questions posées sans développer un projet immobilier, même sommairement, ce qui nécessite une étude urbanistique et architecturale conséquente.

En résumé et en réponse à cette proposition, le CC n'est pas favorable à un tel développement à cet endroit de la Commune. Il souhaite garder le collège, bâtiment emblématique de Saint-Blaise, et lui trouver une utilisation utile à la population, locale et régionale, comme le permet le projet qu'il propose, en le maintenant dans le site public actuel.

Les réflexions dans le cadre de la révision du PAL vont dans le même sens : la Commune cherche également à récupérer la boucle TN, aussi colloquée en ZUP, afin de pouvoir aménager l'ensemble de la zone en prolongement du bourg de manière cohérente.

Il est à noter que le projet présenté par le CC nécessite également un changement d'affectation de la parcelle, avec compensation des surfaces (du bâtiment uniquement). Cependant, le Service de l'aménagement du territoire, a donné son accord pour que le projet puisse être réalisé immédiatement, par le biais d'une dérogation au règlement d'aménagement, et à condition que le réaménagement de l'ancienne école n'implique pas d'extensions ou d'agrandissements du bâtiment pour des locaux complémentaires, d'une part, et que la commune s'engage à procéder impérativement à la modification d'affectation du bien-fonds dans le cadre de la révision du PAL, d'autre part.

Tableau comparatif à remplir par le CC

	Location du bâtiment	Bâtiment tel que proposé dans le rapport	Bâtiment avec autres options	Destructions et reconstructions
Investissement en CHF		4.6 millions		
Nombre de m2 à louer				
Nombre de m3 du bâtiment				
Année pour la mise à disposition	Tout de suite	2022		
Recettes financières annuelles nettes pour la commune				
Remarques du Conseil communal				
Avantages				
Inconvénients				

Réponse du CC

Il est impossible au CC de remplir un tel tableau avec un minimum de crédibilité sans que chacune des variantes proposées ne fasse l'objet de projets, même sommaires, en fixant ne nombreuses hypothèses qui rendent les comparaisons peu réalistes. La seule étude de faisabilité faite dans le cadre du projet actuel (2^{ème} colonne du tableau) a nécessité plusieurs semaines de travail et coûté plusieurs dizaines de milliers de francs ; elle est de plus basée sur un projet concret, qui permet de définir la nature des travaux et d'en chiffrer les coûts.

Par ailleurs, une telle comparaison de variantes implique l'abandon non seulement de la proposition du CC, mais également de la procédure demandée par la motion du PS (participation citoyenne au choix de la réaffectation du collège).

Location du bâtiment

voir aussi la réponse du CC à la 1^{ère} question de la page 6 ; comme déjà indiqué, le CC ne souhaite pas perdre la maîtrise de la rénovation du bâtiment

Bâtiment tel que proposé dans le rapport

tous les éléments demandés se trouvent dans le rapport

Bâtiment avec autres options

un chiffrage de l'investissement ne peut être effectué, même grossièrement, que si les « autres options sont définies »

Destructions et reconstructions

voir la réponse du CC aux questions 1 à 6 du dernier tableau de la page 16 ; une destruction / reconstruction du collège de la Rive-de-l'Herbe n'entre pas dans les vues du CC, et n'est pas possible, selon la LAT actuelle, sans difficultés et délais réhabilitaires.

Questions complémentaires**Question**

a) Quels sont les cubages de l'ancien collège de Vigner et du collège de la RdH ?

Réponse du CC

Voir la figure à la page suivante.

Question

b) Pour obtenir des réponses concrètes aux simulations envisagées ci-dessus, n'est-il pas opportun d'envisager un investissement complémentaire pour procéder à des études plus approfondies ?

Réponse du CC

Voir la réponse du CC à la demande de remplissage du tableau de la page précédente ; comme mentionné, une telle comparaison de variantes implique l'abandon non seulement de la proposition du CC, mais également de la procédure demandée par la motion du PS (participation citoyenne au choix de la réaffectation du collège).

Question

c) Le sort du bâtiment de la RdH a-t-il été mis en corrélation avec les travaux au sein du CRPAL pour un développement durable et à long terme du village ?

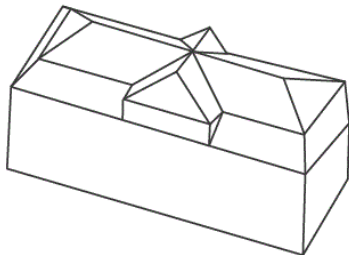
Réponse du CC

Actuellement, dans le cadre de l'avant-projet de révision du PAL, toutes les zones du village font l'objet d'une réflexion selon plusieurs aspects. En cas d'acceptation du projet proposé par le CC, la CRPAL sera informée en détail des conséquences relatives à la réglementation, conséquences qui seront traduites dans la phase suivante de réalisation.

Rive-de-l'Herbe

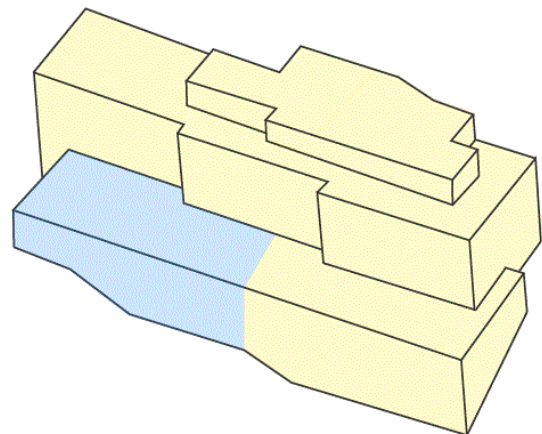
Surface nette: 1'105 m²

Volume: 8'120 m³

**Collège de Vigner**

Surface nette: 4'063 m²

Volume: 16'892 m³



Légende:

■ Affectation éoren

■ Affectation communale

Question

d) Le bâtiment de la RdH étant amorti et ne coûtant rien à la commune, n'est-il pas opportun d'étendre l'étude de faisabilité à une étude globale du sort de ce bâtiment en vue d'éviter la désagréable surprise d'un référendum ?

Réponse du CC

Le CC propose le projet en question parce qu'il le juge favorable et opportun pour la Commune et

ses habitants. Il assume ainsi ses responsabilités, et si le Conseil général confirme cette appréciation, le droit de référendum sera automatiquement disponible aux citoyens qui le souhaitent.

Question

e) Par rapport aux quatre variantes possibles et aux indicateurs calculés, quelle est la proposition du Conseil communal ?

Réponse du CC

Comme indiqué ci-dessus, le CC ne souhaite pas remplir ce tableau dans les conditions actuelles.

D'une manière générale, la position du CC est donnée au chapitre suivant.

3. SYNTHÈSE ET POSITION DU CONSEIL COMMUNAL

3.1. Premières discussions

Courant 2019 le CC est entré en discussion avec une doctoresse habitante de Saint-Blaise, à laquelle s'est ensuite joint le directeur de la LPNE, pour examiner la possibilité d'utiliser à futur le collège de la Rive-de-l'Herbe comme Centre médical.

La doctoresse souhaite ouvrir un cabinet médical de groupe, et la LPNE doit trouver de nouveaux locaux pour sa représentation dans le bas du canton, au plus tard à fin 2022.

Le CC a trouvé intéressant de poursuivre les discussions sur ce projet, en raison du professionnalisme et de l'engagement manifesté par les porteurs de projet, d'une part, et également car il présente de nombreux avantages : réponse au besoin de cabinets médicaux pour la médecine de base, utilisation de l'entier de la Rive-de-l'Herbe, pérennisation du bâtiment et mise en valeur du site.

3.2. Choix de base

En cours de discussion et pour définir sa position, le CC a arrêté un certain nombre d'options relatives à ce bâtiment et à son utilisation. C'est ainsi qu'il a décidé :

- de ne pas aliéner le bâtiment, et de le maintenir dans le patrimoine communal
- de ne pas démolir le bâtiment, mais de le garder en tant que témoin emblématique du patrimoine communal
- de privilégier une utilisation du bâtiment utile à la population locale ou régionale
- de rester seul maître des investissements nécessaires pour la rénovation du bâtiment
- de ne pas utiliser le bâtiment pour les besoins de l'administration communale, l'Hôtel communal (en voie de rénovation) couvrant ces besoins.

Pour le CC, ces options de base sont en principe indépendantes du projet d'utilisation envisagé pour le collège.

3.3. Points à vérifier

Les premières discussions ayant consolidé l'intérêt réciproque des parties, il a été nécessaire de vérifier les points suivants, dont dépendait la poursuite ou non du projet :

1. le bâtiment peut-il répondre aux besoins spécifiques des deux porteurs de projet ?
pour répondre à cette question, une étude de faisabilité a été effectuée par un bureau d'architectes selon les méthodes usuelles dans de tels cas ; cette étude a montré la bonne adéquation du bâtiment : les locaux nécessaires peuvent être réalisés, les dispositions permettent une utilisation rationnelle, l'ensemble des étages (y compris le sous-sol) peuvent être exploités, l'accessibilité proche et lointaine du bâtiment est de qualité, et l'implantation du bâtiment dans le tissu local valorise les activités prévues ; l'étude de faisabilité a été complétée par une estimation des coûts, avec une précision, pour ce stade de projet, de +/- 15%

2. la nouvelle affectation du bâtiment est-elle compatible avec la réglementation en vigueur ?
pour répondre à cette question, des discussions ont eu lieu avec le Service de l'aménagement du territoire, et un accord a été conclu ; la parcelle doit changer d'affectation, et la surface du projet doit être compensée ; le projet ne modifiant pas le volume du bâtiment, il peut être réalisé immédiatement par une dérogation au règlement actuel, et moyennant l'engagement de la Commune d'adapter la réglementation de la parcelle dans le cadre de la révision du PAL actuellement en cours.

3.4. Un intérêt commun confirmé

Ces étapes franchies, les parties ont décidé de poursuivre le projet, par la rédaction d'un projet de lettre d'intention et par la présentation d'un rapport du CC à la CFG et au CG (rapport du 11 juin 2020).

3.5. Réponses aux questions des CG

Le rapport au CG a soulevé plusieurs questions auxquelles le CC répond dans le présent document.

Le CC constate que la majorité des questions à trait à d'autres variantes que celle qu'il propose : le CC rappelle que l'objet de sa proposition est clairement défini (cabinet médical et LPNE), et qu'il sollicite du CG une réponse sur cette variante.

3.6. Une opportunité à saisir

Le CC reste d'avis que le projet présenté constitue une opportunité très intéressante, qui doit être saisie par la Commune, comme expliqué dans son rapport du 11 juin 2020, et comme étayé encore par les réponses données dans le présent document.

Les avantages de ce projet, aux yeux du CC, ont été largement présentés et ne sont plus répétés ici.

3.7. Quelle suite ?

Au terme de cette phase, le CC maintient donc sa demande au Conseil général, exprimée dans son rapport du 11 juin 2020 :

- accepter la poursuite du projet de Centre médical présenté
- retirer la motion « Des idées pour le collège de la Rive-de-l'Herbe »
- adopter le projet d'arrêté permettant le passage du collège de la Rive-de-l'Herbe du PA au PF.

Si le Conseil général approuve cette demande

le projet se poursuit par le lancement d'un appel d'offres pour un mandat d'architecte pour l'étude et la réalisation du projet ; en parallèle, les parties au projet finalisent la lettre d'intention et mettent en place les bases contractuelles pour la location du collège ; sans difficultés particulières, les travaux de rénovation commencent à l'été 2021, et les nouveaux locataires entrent en jouissance à la fin 2022.

Si le Conseil général rejette la demande

le CC annonce aux porteurs du projet que celui-ci n'est pas poursuivi ; CC reprend ses travaux pour le choix d'une nouvelle affectation du collège, en relançant prioritairement la procédure participative exigée par la motion « Des idées pour le collège de la Rive-de-l'Herbe » ; la procédure participative peut vraisemblablement être réalisée cette année encore ; le choix de la nouvelle affectation est bien sûr inconnu à ce stade, dépendant d'une part des résultats de la procédure participative, des perspectives que celle-ci donnera ou pas quand au choix d'une affectation, et de la réponse des utilisateurs potentiels pressentis.

ANNEXE 5 – Réponses aux questions CFG PLR du 10 juillet 2020

Version 1.00 – 22 août 2020



CONSEIL GÉNÉRAL

Législature 2016 – 2020

Rapport du conseil communal au Conseil général

Collège de la Rive-de-l'Herbe :
proposition de nouvelle affectation et demande
de transfert du patrimoine administratif au patrimoine financier

RÉPONSES AUX QUESTIONS CFG PLR DU 10 JUILLET 2020

Version 1.00 – 22 août 2020

Table des matières

1. INTRODUCTION	1
2. LISTE DES QUESTIONS POSÉES LE 10 JUILLET 2020 ET RÉPONSES	2
2.1. Questions 1 à 6	2
2.2. Questions complémentaires 1 à 6	4
3. SYNTHÈSE ET POSITION DU CONSEIL COMMUNAL	6
ANNEXE 1 : Revenus (non standardisés) assujettis à l'AVS des médecins en pratique privée en 2008, par spécialité	7
ANNEXE 2 : Rapport du GT étude d'un éventuel cabinet médical de groupe	8
ANNEXE 3 : Aides financières aux communes pour les cabinets de groupe	11
ANNEXE 4 : Pénurie médicale et manque de relève	13

1. INTRODUCTION

Depuis le 2 juin 2020, des commissaires de la CFG ont posé plusieurs questions au CC relativement au projet de réaffectation de la Rive-de-l'Herbe proposé par le CC.

Ces questions et leurs réponses ont fait l'objet d'un premier document du CC¹, document envoyé par courriel aux commissaires de la CFG le 26 juin 2020.

Lors de la séance de la CFG du 2 juillet 2020, il a été convenu que les commissaires PLR de la CFG poseraient encore une série de questions. Celles-ci sont parvenues par courriel au CC le 10 juillet 2020.

Le présent document constitue la réponse du CC à ces questions, complétant le document déjà mentionné, qui reste valable. Nous n'avons pas recherché d'éventuelles contradictions entre les deux documents.

¹ « Questions posées et réponses / Version 2.00 du 26 juin 2020 »

2. LISTE DES QUESTIONS POSÉES LE 10 JUILLET 2020 ET RÉPONSES

2.1. Questions 1 à 6

Question 1

Le montant et le descriptif pour la rénovation du bâtiment de la rive de l'herbe sont déterminés, en faisant abstraction de la nature des locataires (locaux intérieurs bruts et extérieurs).

Réponse du CC

Il s'agit de travaux rendus indispensables au vu de l'état général du bâtiment et de la vétusté de ses installations.

Pour la création des nouveaux locaux, le devis présenté par CC tient compte des cloisons principales adaptées au programme d'occupation transmis par les porteurs de projet.

Il n'y a, à proprement parler, pas de plus-values conséquentes dues à l'utilisation par les porteurs de projet.

Question 2

Les porteurs du projet assument eux-mêmes l'investissement pour utiliser l'infrastructure et l'adapter à leurs besoins (comme pour l'ORTRA Santé social). La commune maîtrise la rénovation. Mais les finitions sont à la charge des porteurs du projet.

Réponse du CC

En tant que propriétaire, la Commune met à disposition un bâtiment complètement rénové et gère les travaux de rénovation. Certains travaux ou installations allant au-delà de ce qu'un propriétaire doit mettre à disposition dans des locaux loués seront pris en charge par les locataires :

- *plus-values nécessaires pour le type d'activité (p. ex. plus-value pour sol spécial pour salle de soins)*
- *plus-value par rapport au mobilier fixe d'un bureau administratif classique (discussion autour des blocs sanitaires / éléments de cuisine) nécessaires dans chaque salle de consultation*
- *plus-value luminaires ou électricité*
- *éléments de sécurité (clés électroniques p. ex.).*

Autres éléments spécifiques à la charge des porteurs du projet :

- *plombage radiologie*
- *installation spécifique au cabinet (réception, salles de soins)*
- *mobilier.*

Question 3

Les conditions négociées avec les porteurs de projet correspondent à celles du marché sur le littoral (tenir compte de la proximité avec Neuchâtel et avec les transports publics). Sur la base des conseils d'un partenaire expérimenté, le Conseil communal définit les loyers (exemple de liens à consulter <https://www.cabinetmedical.ch/> Banque : par exemple expertise BCV <https://www.bcv.ch/points-forts/Entrepreneurs/2018/Ouvrir-son-cabinet-medical-comment-bien-relever-le-defi> ; Wuest & Partner). Des loyers comparatifs sur le littoral sont communiqués à la CFG.

Réponse du CC

Nous avons recherché les loyers pratiqués pour des cabinets médicaux pour des médecins généralistes, ainsi que des prix pour des locaux commerciaux, dans la région.

1. Cabinet de l'Entre-2-Lacs (Le Landeron)

CHF /m² annuel, acompte de charges comprises

(CHF /m² annuel + CHF -/m² annuel d'acomptes de charges)

Financement de la rénovation du bâtiment et des locaux par la commune in toto (salles de consultations en état de finition type bureau y c. 1 point d'eau dans chaque salle de consultation)

Seuls frais à la charge des médecins : salle de radiologie (env. CHF), mobilier, réception, etc.

2. Cabinet de la Grande Béroche (Bevaix)

CHF /m² annuel charges non comprises

Financement de la rénovation du bâtiment par la commune et des locaux partiellement (finitions ou plus-values prises en charge par les médecins pour env. CHF)

Prise d'une partie de l'investissement pour les locaux par les médecins : CHF , pour des plus-value électricité, luminaires, serrurerie électronique, part honoraires architecte pour plus-value, une partie du mobilier fixe type bloc sanitaire `dans chaque salle de consultation (soit CHF etc.)

3. Zone commerciale Marin Champs-Montants

CHF /m² annuel, charges comprises

(CHF /m² annuel + CHF /m² annuel de charges)

4. Monruz, Champvevres

CHF /m² annuel, sans les charges, création des espaces à financer par le locataire

« Idéalement située à la sortie autoroutière de Neuchâtel-Monruz, vous trouverez au sein d'un immeuble commercial au premier étage, une surface brute de 351 m² disposée comme suit :

- Sanitaires*
- Ascenseur*
- Diverses places de parc intérieures disponibles*

D'autre part, les surfaces vous offrent une grande flexibilité pour créer l'espace correspondant à vos besoins. »

5. Commune de La Tène – Locaux neufs modulables

CHF /m² annuel

*Par ailleurs, ces coûts de location sont à mettre en relation avec les revenus des médecins visés pour le cabinet. Le cœur du projet vise une médecine de proximité de qualité et **non une médecine de rentabilité** :*

- **5 médecins de premier recours** : médecine générale et interne, médecin praticien, pédiatrie
revenus annuels médians : CHF 197'300.-, CHF 185'050.-, CHF 167'200.-*
- **3 spécialistes pneumologue** : spécialités plutôt non-chirurgicales, de type endocrinologie-diabétologie, immuno-allergologie, gynécologie-obstétrique
revenus annuels médians : CHF 205'000.-, CHF 174'000.-, CHF 201'500.-232'000.-*

*Revenus tirés de la table en **ANNEXE 1***

Le CC est donc d'avis que le prix de location compris entre CHF 160.- et 200.-/m² annuel, correspond pleinement aux valeurs du marché dans la région.

Question 4

Une estimation des coûts pour les surcombles est faite avec une simulation des loyers supplémentaires possibles.

Réponse du CC

La mise en valeur des surcombles est onéreuse pour plusieurs raisons techniques et architecturales. Ces volumes n'étant pas nécessaires pour le projet présenté, cette option a donc été écartée.

Question 5

Une projection sur 10-20-30 ans est faite pour démontrer que le projet dans le pire des cas ne coûtera pas un sou au contribuable, en tenant compte de travaux complémentaires en cours de vie

(tels que le toit; autres...). Le projet doit démontrer une certaine rentabilité en incluant le terrain et le bâti actuel (pas de location gratuite de cela); la rentabilité ne se démontre pas que sur la partie des investissements complémentaires.

Réponse du CC

La valeur de l'immeuble sera celle qui figurera au bilan de la commune. Afin de déterminer cette valeur, on capitalise les rendements locatifs à un taux de 5%.

Le calcul démontre qu'avec des locations à CHF 160.-/m² annuel, on arrive à un rendement de près de 5%. En effet, contrairement au projet initial, il n'y a pas d'intérêt ni d'amortissement dans le calcul du rendement. La marge laissée par les rentrées locatives permettra à terme d'effectuer des travaux rendus nécessaires comme la réfection de la toiture. Cependant le MCH2 ne nous autorisant pas à créer des provisions, les travaux futurs devront être assumés entièrement par le ménage communal

Les revenus annuels pour la location de la totalité du bâtiment (1'380 m²) rapportés à un investissement de CHF 4'600'000.- s'établissent ainsi :

Loyer mensuel CHF/m ²	Revenu annuel CHF	Rendement brut %
160	220'800.00	4.8
180	248'400.00	5.4
200	276'000.00	6.0

Le terrain entourant le bâtiment restera accessible au public (parking, pourtour du bâtiment, accès aux passages souterrains à l'est).

Question 6

Un rapport de la commission de l'avenir médical de Saint-Blaise atteste que ce projet fait sens pour Saint-Blaise. Dans leur rapport, les experts de la commission (médecins et pharmacienne) se prononcent sur le bienfondé ou non du projet.

Réponse du CC

Voir le rapport à l'ANNEXE 2.

2.2. Questions complémentaires 1 à 6

Question complémentaire 1

Quelles sont les pénalités pour les porteurs du projet, en cas d'abandon du projet, si les travaux de rénovation ont débuté ?

Réponse du CC

Une lettre d'intention sera signée avec les porteurs du projet. Nous avons à faire à des personnes sérieuses. Nous pourrions toutefois changer l'affectation de locaux durant les travaux si cela devait s'avérer nécessaire.

Par ailleurs, les dispositifs suivants limitent les risques que prend la Commune :

1^{ère} garantie

durée du contrat bail de 10 ans, prend effet à l'entrée dans les locaux

2^{ème} garantie

aide du canton à la commune au subventionnement des locaux encore non remis des médecins de premier recours, ce qui diminue le risque financier concernant le loyer à prendre en charge au départ ; voir à ce sujet l'Arrêté concernant le versement d'aides financières aux communes pour soutenir la création de cabinets collectifs de médecins du 23 juin 2014, ainsi que le courriel de réponse du Chef du Service de la Santé publique du 20 juillet 2020 à l'ANNEXE 3

3^{ème} garantie

blocage d'une caution à définir au départ du projet, libérée au démarrage de l'activité des cabinets

(par exemple 50'000.- estimation de 5 à 6 loyers mensuels soit 50'000.-) et perdue par les protagonistes en cas d'abandon du projet.

Question complémentaire 2

Que se passe-t-il si la ligue pulmonaire renonce au projet ? Le projet du cabinet médical tomberait-il à l'eau ? Quel serait le plan B ?

Réponse du CC

De leur côté, les porteuses du Cabinet médical maintiendraient leur projet. Il y aurait lieu de trouver un ou des locataire(s) de remplacement.

Question complémentaire 3

Quelle est la structure juridique envisagée du cabinet médical, permettant une solidarité entre tous les médecins pour le paiement du loyer ? Quid en cas de départs et d'arrivées de médecins ?

Réponse du CC

- *un contrat d'associés sera conclu entre les différents médecins*
- *les différents médecins seront co-responsables et solidaires du loyer*
- *chaque associé à l'entrée dans le cabinet de groupe doit mettre une caution en garantie de loyer équivalente à celle des deux porteuses de projet du Cabinet médical soit 25'000.-, afin d'éviter les va-et-vient et responsabiliser les associés*
- *si un médecin n'est pas à même de produire cette caution (médecin junior, incertain de la collaboration) un contrat type salarié lui sera proposé et 50% de son CA lui sera prélevé pour le paiement des charges fixes dont le loyer.*

Question complémentaire 4

Quelles sont les garanties financières fournies par les médecins en vue de la conclusion du bail (business plan à communiquer)

Réponse du CC

Voir réponse à la question complémentaire 3. Par ailleurs, la Commune ne s'immiscera pas dans les affaires de ses locataires en leur demandant leur business plan.

Question complémentaire 5

Peut-on obtenir une validation qu'un pneumologue peut bel et bien s'installer à Saint-Blaise (clause du besoin)

Réponse du CC

Arrêté d'application de l'ordonnance sur la limitation de l'admission des fournisseurs de prestations à pratiquer à la charge de l'assurance maladie obligatoire du 18.12.2013, signé par le CE Laurent Kurth :

Art. 3 Sont admis, sans limitation, à pratiquer à charge de l'AOS :

- a. les médecins qui ont exercé pendant au moins trois ans dans un établissement suisse de formation reconnu (art. 55a, al.2 LAMa)*
- b. les médecins suivant une formation postgrade accréditée, toutes spécialités confondues*
- c. les médecins admis à pratiquer à charge de l'AOS avant l'entrée en vigueur du présent arrêté*

La Dresse porteuse du projet remplit largement toutes ces conditions :

- *elle a travaillé 20 ans dans des hôpitaux suisses, dont plus de 10 ans dans le canton*
- *elle a obtenu 3 titres postgrade fédéraux, soit :*
 - o *médecin spécialiste en médecine interne (2009)*

- *médecin spécialiste en médecine intensive (2011)*
- *médecin spécialiste en médecine interne générale (2011)*
- *elle suit actuellement une formation postgrade en pneumologie (titre à venir en 2022)*
- *elle a obtenu en 2012 des autorités cantonales neuchâteloises le droit de pratiquer en qualité de médecin dans le canton*

Les autres médecins qui s'installeront dans le Cabinet médical n'auront aucune peine à satisfaire la clause du besoin, au vu de la pénurie actuelle ; ils auront par ailleurs tous un titre FMH obtenu en Suisse, nécessitant une formation post-graduée de 5 ans, ou seront déjà en possession d'un DP

Voir également les données de l'ANNEXE 4 relatives à la pénurie de médecins dans le canton et la région.

Question complémentaire 6

La ligue pulmonaire ne serait-elle pas intéressée à gérer la sous-location du bâtiment (aux médecins), ce qui permettrait à la commune d'avoir un seul et unique interlocuteur ?

Réponse du CC

La Dresse porteuse du projet est certainement totalement apte à gérer administrativement le cabinet médical. Elle ne se voit pas confier sa partie de sous location à une autre société.

La Commune est par ailleurs également tout à fait apte à gérer deux ou plusieurs interlocuteurs, ce qu'elle fait dans bien d'autres domaines.

3. SYNTHÈSE ET POSITION DU CONSEIL COMMUNAL

Le contenu de ce chapitre est à reprendre intégralement du document du CC déjà mentionné « Questions posées et réponses / Version 2.00 du 26 juin 2020 ».

Le CC maintient donc sa position et ses demandes, exprimées dans les chapitres 3.1 à 3.7 du dit document.

ANNEXE 1 : Revenus (non standardisés) assujettis à l'AVS des médecins en pratique privée en 2008, par spécialité
Tableau 3

Revenus (non standardisés) assujettis à l'AVS des médecins en pratique privée en 2008, par spécialité – en CHF.

Discipline	Valeur moyenne	Q.25	Valeur médiane	Q.75	n
Allergologie/immunologie	232 514	126 250	201 500	313 150	72
Médecine générale	213 574	130 950	197 300	278 100	2409
Anesthésiologie	282 796	97 175	277 350	423 700	156
Angiologie	383 416	159 650	273 200	501 400	64
Chirurgie	273 023	68 825	204 750	380 175	230
Dermatologie/vénérologie	270 702	138 500	220 850	328 650	178
Endocrinologie/diabétologie	210 322	98 700	174 100	262 900	63
Gastroentérologie	393 293	180 400	340 600	524 400	127
Gynécologie/obstétrique	269 086	137 400	232 650	351 575	582
Chirurgie de la main	342 100	129 550	300 500	518 075	62
Médecine interne	206 295	118 075	185 050	271 200	1182
Medecine intensive	314 500	160 700	290 500	443 800	67
Cardiologie	359 225	189 275	310 300	480 125	208
Pédiatrie	187 249	103 000	167 200	254 900	483
Psychiatrie pour enf./ado.	116 674	68 500	110 250	152 350	214
Oncologie	330 664	106 000	248 900	444 700	77
Néphrologie	343 178	48 400	193 300	534 075	36
Neurochirurgie	414 303	257 175	405 050	592 800	30
Neurologie	191 291	97 350	168 800	257 350	130
Ophtalmologie	387 709	206 700	316 800	496 300	339
Oto-rhino-laryngologie	318 166	179 975	271 150	438 975	194
Chirurgie orthopédique	341 764	105 350	289 000	488 250	269
Médecine phys. et réadapt.	163 000	28 450	141 050	237 175	42
Chirurgie plastique	295 629	90 200	193 700	360 500	41
Pneumologie	235 942	121 400	205 000	306 300	91
Psychiatrie et psychothérapie	142 789	85 550	128 600	180 800	1317
Radiologie	383 190	150 550	292 550	512 050	88
Rhumatologie	227 612	126 650	201 800	281 475	212
Urologie	325 416	156 750	273 800	460 400	97
Autres spécialités chirurg.	(441 486)	(175 100)	(308 600)	(628 800)	(28)
Autres spécialités non chirurg.	178 625	85 275	155 250	237 025	52
Autres spécialités	360 302	109 075	218 150	442 125	52
Médecin praticien	146 774	57 875	117 050	192 600	226
Pas de spécialité	184 318	98 550	155 600	227 200	232
Total	230 620	112 475	187 300	292 925	9650

ANNEXE 2 : Rapport du GT étude d'un éventuel cabinet médical de groupe

SAINT-BLAISE

Rapport du Groupe de travail – étude d'un éventuel cabinet médical de groupe

Avis des experts

Avis des membres (CG)

1. Contexte

Dans le cadre du projet de rénovation du bâtiment de la Rive de l'Herbe afin d'y installer un centre médical, les commissaires PLR de la Commission financière et de gestion (CFG) ont demandé qu'un « *rapport de la commission de l'avenir médical de Saint-Blaise atteste que ce projet fait sens pour Saint-Blaise. Dans leur rapport, les experts de la commission (médecins et pharmacienne) se prononcent sur le bienfondé ou non du projet.* »

Le présent document constitue le présent rapport. Il est destiné à être intégré dans les réponses du Conseil communal (CC) aux questions de la CFG, en vue de la prochaine séance de la CFG du 24 août 2020.

2. Organisation

Le groupe de travail est composé des personnes suivantes :

Président : Claude Guinand (CC)

Membres : Paola Attinger-Carmagnola (CG, PS, séances 1 + 2 + 3 + Le Landeron)
Nicolas Bornand (CG, PLR, séances 1 + 2 + 3 + Le Landeron)
Hélène Eberhard (CG, Entente)
Pascale Giron (CG, PS, séances 1 + 2 + 3 + Le Landeron)
Véronique Loosli (CG, Entente, séance 1)
Sébastien Marti (CG, PLR, séance 1 + 2)
Davide Toma (CG, Entente)

Experts : Anne Magda Grenacher, pharmacienne (séance 1)
Thierry Mauler, médecin (séances 1 + 3)
Pierre-Alain Porchet, médecin (séances 1 + 3)
Bettina Rebell, médecin (séances 1 + 3)
Marcel Voirol, médecin
Caroline Zosso, médecin (séance 1 + 3)

Il s'est réuni à deux reprises en présence des experts (séances 1 + 3), les 9 mai 2019 et 8 juillet 2020. Le président et les membres se sont rendus le 7 novembre 2019 au Landeron pour visiter le cabinet de groupe qui s'y trouve et s'entretenir avec Jean-Frédéric de Montmollin, médecin et cheville ouvrière de ce cabinet. Le président et les membres ont également participé à la séance du 11 mars 2020 (séance 2) qui a réuni les membres de ce GT et ceux du GT Réaffectation du collège de la Rive-de-l'Herbe et au cours de laquelle les porteurs du projet de centre médical (les Dr Denise Njemba-Freiburghaus et Carole Balmelli ainsi que Marc Maréchal directeur de la ligue pulmonaire) ont présenté celui-ci.

3. Objectifs des séances 1 et 3

Séance 1 (9 mai 2019) : Réunir l'avis des médecins actifs sur la commune quant à la pertinence que la commune soutienne une solution de cabinet de groupe.

Le Conseil communal de Saint-Blaise est préoccupé de l'avenir médical de notre commune. Il a décidé de créer un groupe de travail afin de réfléchir aux pistes à chercher afin de maintenir une offre suffisante en matière de soins médicaux dans notre village ces prochaines années. La commune peut intervenir en mettant à disposition des locaux ou en proposant des aides à la location. Toutefois, il ne fait pas de sens de soutenir, voire monter une solution communale sans réunir au préalable l'avis des médecins de la commune, qui y exercent ou ont exercé en cabinet.

Séance 3 (8 juillet 2020) : Avoir l'avis des médecins présents quant à la pertinence d'un projet de centre médical (cabinet médical + ligue pulmonaire) dans le bâtiment de la Rive de l'Herbe.

Il est important que ce projet se fasse avec le regard des médecins de la place, afin notamment qu'il ne les mette pas en difficulté, par exemple en captant leur patientèle.

4. Position des experts (médecins et pharmacienne)

Tous les experts ont salué la démarche de la commune de les associer à ses réflexions.

Tous les experts relèvent la réduction progressive des médecins de premier recours dans le village et dans les villages voisins. Saint-Blaise comptait 4 médecins. Aujourd'hui, 3 médecins y exercent, tous à temps partiel, dont 2 seront dans les 2 à 5 ans à la retraite. La patientèle se répartit entre les personnes mobiles qui viennent de tout le Littoral et les personnes plus âgées, qui bougent peu et viennent du village ou de ses alentours immédiats.

L'un des médecins prochainement retraités serait prêt à entrer dans une structure de groupe à Saint-Blaise, afin de coacher des jeunes médecins, ainsi que l'ont fait ses confrères du Landeron, et de leur remettre peu à peu sa patientèle. L'autre médecin également proche de la retraite n'envisage par contre pas de s'investir dans cette nouvelle structure. Le 3^{ème} médecin n'exclut pas de rejoindre celle-ci mais a besoin de savoir comment la nouvelle équipe fonctionnerait. Les options sont ouvertes.

Tous les médecins soulignent la difficulté, voire l'impossibilité de remettre un cabinet médical de premier recours, sauf à des médecins français. Ils sont démarchés par des agences françaises qui proposent des solutions clés en mains. Les médecins français doivent ensuite travailler avec certains laboratoires. Ils ne disposent pas du réseau des médecins formés ici et ne connaissent pas le tissu et la culture du lieu.

Tous les experts relèvent l'importance de se battre pour la santé primaire, de proximité, en évitant toutefois les trop gros centres médicaux et les cabinets réunissant des spécialistes plutôt que des médecins de premier recours. La présence d'un cabinet médical est un argument pour les nouveaux habitants. Ces cabinets de groupe permettent nouvellement d'accueillir et de former des médecins (médecins-assistants) dans le cadre d'un cursus soutenu et financé par le Service de la santé publique du canton.

L'un des médecins rapporte que son successeur installé à Marin serait intéressé à rejoindre le cabinet de groupe.

S'agissant des moyens financiers dont disposent les médecins de premier recours (= spécialistes en médecine interne générale, pédiatres et gynécologues), et donc les praticiens susceptibles de faire partie du cabinet de groupe projeté, les experts rapportent :

- Qu'un médecin qui débute en cabinet met plusieurs années avant de retrouver le niveau de revenu qui était le sien en fin de parcours à l'hôpital ;
- Que les frais généraux des généralistes sont les plus élevés des praticiens en cabinet et peuvent représenter jusqu'à 50% des recettes. « Les généralistes travaillent deux fois plus et gagnent quatre fois moins » ;
- Que ces médecins ne sont pas en mesure de porter la charge de locaux vides ;
- Que de pouvoir s'installer dans des locaux appartenant à une commune permet de pérenniser l'offre médicale et d'assurer la relève, ceci pour autant que les charges locatives soient modérées.

S'agissant du projet de rénovation du bâtiment de la Rive de l'Herbe afin d'y installer un centre médical avec des médecins de premier recours, les experts relèvent :

- Que si en 2019 il y avait un besoin identifié et la volonté de faire quelque chose, on a désormais un bâtiment. Le projet fait vraiment sens ;
- Que le bâtiment en question offre de nombreux avantages pour un centre médical, qu'il est bien situé, avec un parking et un accès aux transports publics
- Que d'avoir la ligue pulmonaire permet de remplir le bâtiment et donc réduit le risque de locaux vides impayables par les seuls médecins ;
- Qu'un tel projet est plus prometteur que celui de La Côte, qui offre un plateau technique plus important mais qui connaît aussi un turn-over élevé et compte peu de médecins formés en Suisse.

5. Position des membres (CG) du GT étude d'un éventuel cabinet médical de groupe

Les membres (CG) du GT soulignent que les porteuses du projet de cabinet médical sont pertinentes et crédibles :

- Elles sont fortement attachées au village :
 - o La Dr Njemba-Freiburghaus y est domiciliée depuis plusieurs années avec sa famille, et ses enfants y sont scolarisés ;
 - o La Dr Balmelli est une enfant du village.
- Elles disposent d'un bagage professionnel extrêmement solide et peuvent attester d'expériences professionnelles conséquentes :
 - o La Dr Njemba-Freiburghaus est spécialiste en médecine interne générale et en soins intensifs. Elle se forme comme spécialiste en pneumologie. Elle a été médecin-chef du service des soins intensifs de RHNE, a dirigé de grosses équipes et formé d'innombrables médecins ;
 - o La Dr Balmelli a une première formation de Dr. en biologie et a dirigé des projets de recherche et des laboratoires.
- Elles peuvent d'ores et déjà compter sur un effectif quasiment complet, formé en Suisse, à l'ouverture du cabinet en 2022.

Les membres (CG) n'ont pas pris position en séance sur le projet présenté, mais par voie de circulation. Ils sont unanimement favorables.

20200816/ Paola Attinger-Carmagnola

ANNEXE 3 : Aides financières aux communes pour les cabinets de groupe

De : Huguenin-Dumittan Vincent <Vincent.Huguenin-Dumittan@ne.ch>

Envoyé : lundi, 20 juillet 2020 15:36

À : Njemba-Freiburghaus Denise <denise.njemba-freiburghaus@rhne.ch>

Cc : Kurth Laurent <Laurent.Kurth@ne.ch>; Secrétariat général du DFS <Secretariat.DFS@ne.ch>; Tendon Manon <Manon.Tendon@ne.ch>; Widmer Anne-France <Anne-France.Widmer@ne.ch>

Objet : votre mail au Conseiller d'État Monsieur Laurent Kurth

Chère Madame,

En l'absence de Monsieur Kurth, ce dernier a délégué la réponse à votre mail du 19 juillet dernier (pièce jointe) au service cantonal de la santé publique.

Concernant votre demande, je peux vous informer comme suit :

- Vous faites référence à L'Arrêté concernant le versement d'aides financières aux communes pour soutenir la création de cabinets collectifs de médecins, dont vous pouvez prendre connaissance par ce lien [RSN 800.100.05](#)

Vos questions sont les suivantes et je peux vous y répondre succinctement, en reprenant l'essentiel des termes de l'Arrêté, tout en vous invitant à en prendre connaissance dans son intégralité :

Sous quelle forme ces subventions sont-elles accordées aux communes ?

la subvention est une aide financière qui est versée à la ou les commune-s si elle remplit les conditions suivantes :

- le projet doit être soutenu financièrement par une ou plusieurs communes,
- le projet de création de cabinet doit compter au moins trois médecins dont deux de 1^{er} recours,
- la subvention de l'État est destinée à la couverture de coûts d'infrastructures (par exemple pour des locaux non occupés par des médecins) pendant la phase de lancement du cabinet et ne porte en aucun cas sur l'activité des médecins;
- la subvention ne sera versée que sur requête de la ou des communes concernées et après avoir démontré qu'effectivement les locaux destinés à un médecin dans le cabinet collectif ne sont pas occupés dès le début effectif de l'activité de celui-ci

À combien s'élèvent-elles en général?

La subvention de l'État doit être subsidiaire à celle de la ou des communes et ne doit pas dépasser le montant de celle-ci; donc en fonction des montants que la commune est prête à engager, l'État peut au maximum fournir un montant égal à celui de la commune

Sont-ce des aides directes au financement de travaux pour l'affectation des locaux ou plutôt la prise en charge de locaux encore inoccupés ?

Cela correspond à la prise en charge de locaux encore inoccupés

Avez-vous ensuite un droit de regard ou des exigences sur le loyer que la commune demande ?

Il s'agit d'une relation contractuelle entre les médecins et le bailleur, en l'espèce la commune. l'État n'intervient pas dans cette relation contractuelle puisqu'il n'est pas partie

Si tel est le cas, y-a-t'il une fourchette de prix pour considérer le loyer comme modéré et raisonnable ?

Selon la réponse fournie plus haut, nous ne pouvons donc pas donner de fourchettes ; les prix devraient néanmoins rester dans les normes de ceux pratiqués sur le marché pour un objet similaire

Bien que le service de la santé publique ne puisse pas intervenir dans des relations contractuelles dont il n'est pas partie, je me tiens néanmoins à disposition s'il était utile de discuter avec vous et vos collègues et les autorités communales pour expliquer le bien-fondé, et uniquement sous cet angle, des cabinets de groupes tel que vous l'envisagez, sous réserve des appréciations techniques qu'il reste à conduire pour étayer les éléments de votre mail (démographie médicale etc.). Néanmoins, et selon ma compréhension, ce n'est pas ici le bien-fondé du cabinet qui est en cause, mais les questions financières.

Le service cantonal de la santé publique est par ailleurs tout à fait conscient des questions fondamentales et cruciales de la relève en matière de médecine de 1^{er} recours, et votre projet répond en ce sens à cette préoccupation. J'attire votre attention sur le fait que d'autres régions du cantons recherchent également une relève médicale de 1^{er} recours,

en particulier dans le haut du canton, et que votre projet pourrait donc intéresser d'autres communes ainsi que le service cantonal de la santé publique sous l'angle de la couverture des soins.

Je reste évidemment à votre entière disposition pour tout complément que vous pourriez souhaiter et j'espère vous avoir été utile.

En vous souhaitant bonne réception de la présente, je vous adresse, Chère Madame, mes biens cordiaux messages.

Vincent Huguenin-Dumittan

Chef de service

ANNEXE 4 : Pénurie médicale et manque de relève

2019: pénurie médicale et manque de relèveMÉDECINE DE
PREMIER RECOURS

06.09.2019, 16:39 Actualisé il y a 39 heures

Littoral neuchâtelois: SOS médecins de famille!

PREMIUM



Le nombre de médecins généralistes installés en cabinets privés a tendance à diminuer. Et la relève n'est pas là.

KEYSTONE

PAR NICOLAS WILLEMIN

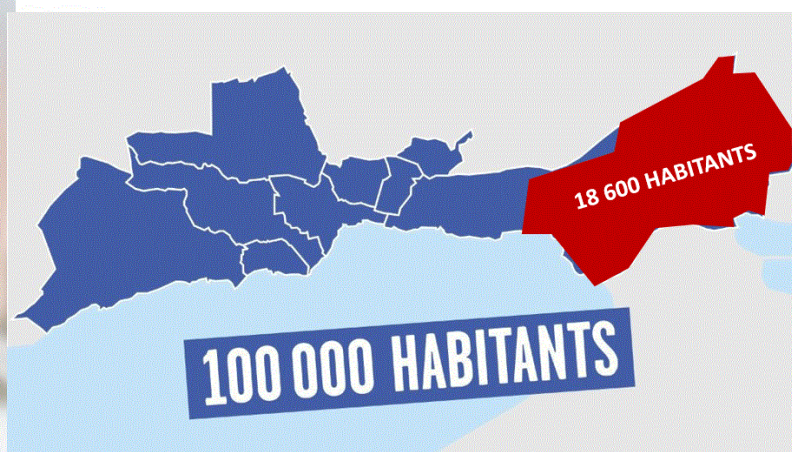
Réagir à cet article

SANTÉ Vous cherchez un médecin de famille? C'est la galère, oui. Car le canton de Neuchâtel, sur le Littoral notamment, manque de spécialistes en médecine interne générale. Et la venue de praticiens français ne compense pas toujours les départs à la retraite. Y a-t-il pénurie? Notre enquête.

Pénurie médicale et manque de relève pour Saint-Blaise et region littoral-est

06.09.2019, 16:39 Actualisé il y a 39 heures

Littoral neuchâtelois: SOS médecins de famille!

MÉDECINE DE
PREMIER RECOURS**Littoral (94'000 habitants):**

60.4 EPT médecins
pourrait en compter 87.5 EPT
déficit 27.1 postes EPT
(chiffres tirés du
service de la santé publique,
V.Huguenin-Dumittan)

Littoral-Est (18'600 habitants):

9 EPT médecins
Pourrait compter
17 EPT médecins