

PROCÈS-VERBAUX DU

Conseil général

DE LA
VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS
LEGISLATURE 2000-2004

N° 47

Séance du lundi 26 janvier 2004, à 19h.30

Salle du Conseil général de l'Hôtel de Ville

Présidence : Mme Fabienne Montandon, présidente.

Trente-sept conseillères et conseillers généraux sont présents.

Excusé(e)s : Mme Alexandra Billod, Mme Eva Fernandez Aeberhard, M. Patrick Haldimann, M. Francis Portner.

Le Conseil communal siège *in corpore*.

Le procès-verbal n° 45 est adopté après la modification suivante :

Mme Françoise Ducommun, soc. : Oui c'est un petit détail à la page 3922, deuxième paragraphe : Le procès-verbal indique que nous amortirons *autour* de 12,5% pour le LINAC et *autour* de 2% pour les travaux d'adaptation des locaux. C'est **au taux** de 12,5% et **au taux** de 2%.

Mme Fabienne Montandon, présidente : Je vais m'efforcer de parler assez fort ce soir, mais j'ai des problèmes de voix. Je m'excuse d'avance si je n'arrive pas à me faire comprendre.

Nous allons donc commencer l'ordre du jour par le courrier. J'ai reçu une lettre de démission de la commission financière de M. Bauer. Je vous la lis, elle est très courte.

Lettre de M. Pierre Bauer du 20 janvier 2004

Madame la Présidente,

Par la présente, je vous prie de bien vouloir prendre note de ma démission avec effet immédiat de la commission financière de la Ville de La Chaux-de-Fonds.

En effet, j'ai dû constater que les prochaines séances ont été fixées à des dates où je dois participer à des séances de diverses associations que je préside, de sorte qu'il ne m'est pas possible de donner la priorité à la commission financière.

Dans ces conditions, il m'est apparu préférable d'être remplacé par un ou une de mes collègues socialistes du Conseil général dans la commission précitée.

Je vous remercie de prendre note de ma démission et vous prie d'agréer, Madame la Présidente, mes salutations les meilleures.

Mme Fabienne Montandon, présidente : Concernant cette lettre, nous pouvons rajouter un point 0 à l'ordre du jour. Nomination à la commission financière en remplacement de M. Pierre Bauer.

D'autre part, j'ai reçu un courrier de la coordination suisse OMC à propos de la campagne GATS et démocratie. Le courrier sera à disposition sur la table à l'entrée de la salle, une copie sera faite pour chacun des présidents de groupe et le reste de la documentation sera à disposition à la chancellerie.

Après la modification du PV n° 45, je remercie la secrétaire et considère le procès-verbal comme adopté.

D'autre part, nous avons reçu plusieurs postulats, motions, interpellations.

Postulat de M. Jean-Pierre VeyaPour une politique immobilière communale proactive

Dans son rapport en réponse aux motions concernant la vente totale ou partielle des immeubles locatifs communaux, le Conseil communal nous a démontré qu'il serait absurde pour notre ville de vouloir s'en séparer. D'une part pour des raisons strictement financière et d'autre part pour des raisons politiques.

Dont acte.

Mais il nous apparaît que, compte tenu de la situation sur le marché du logement, compte tenu que l'attractivité d'une ville se mesure plus à la possibilité de se loger, et au prix des logements, qu'à son indice fiscal, il devient urgent et indispensable que notre commune se dote d'une politique immobilière proactive.

Dès lors, dans le but d'améliorer l'attractivité de notre ville et de pouvoir y accueillir de nouveaux habitants, nous demandons au Conseil communal de (re)définir une politique immobilière communale. Cette politique devrait en particulier tenir compte des éléments suivants :

- Analyse des besoins et de l'offre dans notre ville tant sur le plan de la grandeur des appartements (pénurie des 4 à 5 pièces) que sur le prix de ces derniers

- Possibilité pour la ville d'intervenir, et d'influer sur le marché, en achetant et transformant (ou construisant) de nouveaux immeubles locatifs pour répondre aux besoins constatés
- Possibilité pour la ville de proposer des solutions de logement adaptées en particulier aux besoins et aux moyens des ménages aux revenus modeste à moyen
- Possibilité pour la ville de promouvoir et relancer des coopératives immobilières
- Possibilité pour la ville d'acquérir du terrain
- Utilisation rationnelle et parcimonieuse des terrains à disposition
- Toutes autres voies et moyens pour parvenir à ces buts

Notre ville a eu ce courage dans les années trente, dans une situation financière et politique beaucoup plus délicate qu'aujourd'hui. C'est en partie grâce aux effets de cette politique que notre cité est ce qu'elle est aujourd'hui et qu'elle peut loger ses 38'000 habitants à des prix plus raisonnables que d'autres villes de taille identique ou inférieure. C'est dans cette perspective que doit être mesurée cette politique et les investissements qu'elle peut nécessiter.

Motion de M. Jean-Pierre Veya et consorts

A la (re)découverte de nos musées !

Notre ville, dans le cadre d'une offre culturelle assez riche, abrite de nombreux musées. Certains sont bien connus et leur réputation dépasse largement tant les frontières régionales que nationales. Malheureusement une partie de ces institutions reste relativement peu connue des citoyennes et citoyens de notre cité, ainsi que de notre région et de notre canton.

Dès lors, dans le but d'améliorer l'attractivité de notre ville, de promouvoir son image à l'interne comme à l'externe et d'encourager l'accès à la culture d'une part la plus large possible de sa population, nous demandons au Conseil communal :

- D'étudier l'opportunité de lancer une campagne de promotion afin d'inciter les habitant-e-s de notre ville -respectivement de notre région et de notre canton- à découvrir ou redécouvrir les musées de notre commune. Cette campagne pourrait être planifiée sur plusieurs années et mettre à l'honneur chacune de nos institutions, tour à tour, à raison d'une par année. Elle devrait se concevoir avec la collaboration du délégué à la jeunesse, afin que les écoles soient partie prenante de l'expérience
- Dans ce cadre, d'étudier également l'opportunité de repenser les possibilités d'accéder gratuitement aux musées, soit en étendant l'offre actuelle (accès libre le dimanche jusqu'à 13h), de manière à toucher certains groupes cibles particuliers (par exemple le mercredi après-midi pour les familles)
- De tester l'effet incitatif qui pourrait résulter de la distribution, une fois par année, d'un carnet de billets gratuits aux résident-e-s de notre commune

Afin de vérifier que ces efforts ne soient pas consentis pour rien, un point intermédiaire devrait être fait après la 1ère campagne. Il faudrait notamment vérifier que la population de notre ville a répondu positivement à cette incitation à la découverte.

Motion de M. Gérard Bosshart et consortsPour l'aménagement d'une zone de rencontre à la Place de la Gare

Le projet de zone de rencontre aux abords de la Grande-Fontaine sera certainement refusé par le peuple suite à l'aboutissement du référendum.

Entre autres causes, nous pensons que le secteur tour du Casino-Grande-Fontaine est mal choisi, car il ne fonctionne pas aujourd'hui comme zone de rencontre et que ce n'est pas parce qu'on le qualifiera comme tel qu'il le deviendra. Au surplus, le coût de cet aménagement a été jugé prohibitif.

Par contre, la place de la Gare fonctionne aujourd'hui déjà comme zone de rencontre, malgré son mauvais aménagement. Elle est donc naturellement destinée à devenir une vraie zone de rencontre, de sorte qu'une étude doit être conduite en vue de son aménagement pour que cette vocation puisse être pleinement réalisée.

Les aménagements de la place de la Gare devraient être simples, souples et évolutifs, afin d'étendre prioritairement les zones réservées aux piétons, de les rendre attractives, de les relier entre elles et d'envisager un déplacement du trafic des trolleybus pour en libérer la place, ce qui toutefois ne constitue pas un impératif.

Ces aménagements devraient par ailleurs être de nature à contribuer à « sécuriser » le secteur de la Gare.

Le Conseil Communal est invité à présenter une étude à ce sujet.

Motion de M. Gérard Bosshart et consortsPour une meilleure utilisation du trottoir

Le trottoir central séparant les deux voies de circulation de l'avenue Léopold- Robert constitue des surfaces importantes actuellement mal utilisées. Ce trottoir n'a par ailleurs aucun caractère attractif tant pour les piétons que pour les véhicules, malgré la présence de l'alignement d'arbres en cours de remplacement. Il est actuellement utilisé par les véhicules uniquement pour du parcage sauvage vu l'absence de places de parc le long de l'avenue et par les piétons uniquement pour passer d'un trottoir extérieur à l'autre.

Cette zone médiane mérite une meilleure utilisation, qui doit être étudiée dans la perspective d'une augmentation de l'attractivité du Pod. Cette attractivité passe avant tout par la valorisation des commerces qui s'y trouvent, puisqu'il s'agit de la principale artère commerçante de la ville. Cette valorisation passe pour la collectivité publique principalement par la possibilité d'assurer un accès aisé et rapide aux commerces, accès qui fait actuellement défaut de l'avis des professionnels concernés.

Nous demandons par conséquent au Conseil Communal d'étudier les voies et moyens d'assurer une meilleure utilisation du trottoir central de l'avenue Léopold- Robert, pour les piétons et les véhicules, qui peut être différente selon les secteurs, de manière à favoriser l'accès aux commerces, par exemple par la création de places de parc à fort taux de rotation sur une partie au moins de cette zone.

Interpellation urgente de M. Théo Bregnard et consorts

L'atelier « Jeunes-Emploi » de la Chaux-de-Fonds ferme ses portes à la fin de ce mois. L'objectif de ce dernier est de favoriser l'insertion dans le monde professionnel de jeunes sans perspective d'emploi ou de formation, au terme de leur scolarité obligatoire. Dès lors, il nous paraît être un outil indispensable, notamment au vu de la situation passablement fermée du marché du travail. Le service de l'emploi confirmait au mois de décembre 2003 les difficultés que rencontraient « les personnes ayant un faible niveau de qualification pour se réinsérer sur le marché de l'emploi en période de ralentissement conjoncturel ». Nous devons donc absolument offrir à ces jeunes un cadre leur permettant d'acquérir et de développer de nouvelles compétences, afin de ne pas rester en marge...

Un nouveau projet devrait voir le jour au cours du deuxième trimestre de l'année 2004. Soit.

Mais,

Pourquoi n'a-t-on pas fonctionné comme à Neuchâtel ou les activités de Jeunes-Emploi se poursuivent jusqu'à l'ouverture du nouveau programme ?

Estime-t-on que ces jeunes peuvent bien patienter quelques mois ?

Ou estime-t-on que le Service de l'emploi et les ORP répondent suffisamment bien aux besoins de ces jeunes ?

Ou estime-t-on que les jeunes des Montagnes neuchâteloises n'ont « qu'à se débrouiller pour descendre dans le bas du canton » ?

Etant donné la situation souvent difficile et précaire de ces jeunes, nous pensons qu'il est impératif de mettre rapidement sur pied un nouveau projet. Dans l'intervalle, nous espérons que ces personnes seront encadrées avec une attention toute particulière...

Que pense le Conseil communal de la décision du Conseil d'Etat et des conséquences négatives pour les jeunes de notre ville ? Envisage-t-il de mettre en place des mesures permettant de palier cette situation ?

Amendement de M. Cédric Schweingruber au point 2 de l'ordre du jour

L'arrêté prévu par le rapport du Conseil communal du 14 janvier 2004 est amendé comme suit :

Art. 1^{er} : Chaque parti représenté au Conseil général reçoit :

- une indemnité de **750.-** par élu et par année
- une indemnité de 3'000.- par année

Art. 2.- Les indemnités prévues dans le présent règlement sont versées au parti au mois de **juillet** de la législature en cours.

Art. 3 (nouveau) : **Le versement prévu à l'art. 2 du présent règlement est subordonné au respect de la condition suivante : les partis représentés au Conseil général sont tenus de publier jusqu'au 30 juin de chaque année leurs derniers comptes de bilan et de profits et pertes, dans la forme où ils ont été approuvés par l'organe statutaire compétent, ou de les déposer à la chancellerie communale.**

Art. 4 (nouveau, disposition transitoire) : **L'art. 3 précité s'appliquera dès 2005, les indemnités étant versées pour la première fois en juillet 2004 sans publication des comptes.**

Art. 5 : (reprend l'ancien article 3 sans changement)...

Amendement de M. Théo Bregnard au point 2 de l'ordre du jour

L'article premier est modifié comme suit :

Article premier : Chaque parti représenté au Conseil général reçoit :

- une indemnité de 250.- francs par élu-**e** et par année.

Reste inchangé.

Nomination à la Commission financière

En remplacement de M. Pierre Bauer, démissionnaire, le Conseil général nomme **Mme Katia Babey** membre de la **Commission financière**.

VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS



ORDRE DU JOUR

47^e séance du Conseil général du lundi 26 janvier 2004
à 19h30

à l'Hôtel-de-Ville

1. Rapport du Conseil communal du 7 janvier 2004 relatif à la modification de l'article 72 du règlement général du 28 septembre 1994 suite à l'acceptation en votation populaire communale de l'élection du Conseil communal par le peuple au scrutin proportionnel
2. Rapport du Conseil communal du 14 janvier 2004 relatif à la mise en application des articles 34 et 35 du règlement général sur l'indemnisation des pertes de gain subies par les membres du Conseil général et l'aide financière aux partis politiques
3. Rapport du Conseil communal du 14 janvier 2004 relatif à une demande de crédit de Fr. 240'000.- pour la réfection du Pont de Biaufond sur la route communale La Chaux-de-Fonds – Les Bois
4. Rapport du Conseil communal du 14 janvier 2004 à l'appui d'une demande d'autorisation de vendre le bâtiment industriel sis rue Jacob-Brandt 61 au prix de Fr. 950'000.-- à la fondation L'usinaSON et comprenant l'autorisation pour la Ville de La Chaux-de-Fonds de participer au capital de la Fondation par un montant de Fr. 450'000.—
5. Rapport du Conseil communal du 14 janvier 2004 en réponse aux motions de M. Gérard Bosshart et de Mme Sylvia Morel concernant la vente totale ou partielle des immeubles locatifs communaux
6. Rapport du Conseil communal du 14 janvier 2004 pour information sur l'état d'avancement du projet ART NOUVEAU La Chaux-de-Fonds 2005-2006
7. Motion de M. Laurent Kurth et consorts déposée le 28 avril 2003 « *Coordonner et compléter l'offre de salles de réunions* »
8. Motion de M. Théo Bregnard et consorts déposée le 29 octobre 2003 « *Promotion du théâtre auprès de la jeunesse de notre ville* »
9. Motion de M. Théo Bregnard et consorts déposée le 17 novembre 2003 « *Les impôts en mal de légitimité... Rendons-les populaires!* »

CONSEIL COMMUNAL



VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

RAPPORT DU CONSEIL COMMUNAL

relatif à la modification de l'article 72 du règlement général du 28 septembre 1994 suite à l'acceptation en votation populaire communale de l'élection du Conseil communal par le peuple au scrutin proportionnel

(du 7 janvier 2004)

AU CONSEIL GENERAL

DE LA VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

Le 19 février 2003, votre Conseil refusait un arrêté proposé par la Commission temporaire chargée d'étudier la révision partielle du règlement général dans son rapport du 22 janvier 2003. Cet arrêté modifiait l'article 69 du règlement général afin d'introduire l'élection du Conseil communal par le peuple à la proportionnelle, proposition qui avait été refusée par la majorité de votre Conseil.

Mais l'arrêté prévoyait également la modification de l'article 72, qui fixe les règles applicables dans le cas d'une vacance au sein du Conseil communal pour cause de démission ou de décès.

Or, lorsqu'un comité a lancé, courant 2003, une initiative demandant l'élection du Conseil communal par le peuple, initiative votée et acceptée par le souverain chaux-de-fonnier le 30 novembre 2003, il n'a prévu dans son texte que la modification de l'article 69 et non celle de l'article 72. Par conséquent, le règlement général, en son état actuel, dispose en son article 69 que le Conseil communal est élu par le peuple à la proportionnelle et en son article 72 qu'en cas de démission ou de décès, le Conseil général pourvoit à son remplacement.

Toutefois, dans sa teneur actuelle, l'article 72 est contraire au droit cantonal. En effet, à partir du moment où une commune fait le choix de l'élection par le peuple à la proportionnelle, les règles en cas de vacance sont déterminées par le droit cantonal. En particulier, l'article 95b al. 2 de la loi sur les droits politiques du 17 octobre 1984 dispose que "[...] En cas de vacance de siège pendant la législature, lorsqu'il n'y a pas de suppléant, il est toujours procédé à une élection complémentaire".

La commune ne dispose d'aucune marge de manœuvre en la matière. Nous reprenons ci-après les explications figurant à ce sujet dans le rapport du 22 janvier 2003 de la Commission temporaire :

c) Vacance au Conseil communal

La question vise à régler les cas qui peuvent se présenter en cas de démission pendant une période de législature d'un membre du Conseil communal. Là encore, différentes opinions ont été émises au sein de la Commission, certains partis estimant nécessaire qu'il soit procédé dans tous les cas à une élection populaire, d'autres pas. En tout état de cause, là encore aussi, il a été sollicité du Service juridique une analyse des possibilités qui s'offraient à la Commission avant que la discussion n'aille plus avant. Celle-ci portait pour l'essentiel sur le choix de la variante 2a figurant en page 7, ch. 4.2, de la circulaire du 30 janvier 2002 du Service des communes aux Conseils communaux (annexe 1).

Après discussion, la Commission a décidé de remplacer l'art. 72 de l'actuel règlement général en reprenant telle quelle la variante 2 proposée par la circulaire précitée, sans procéder à aucune correction rédactionnelle de détail, pourtant évoquée lors des débats de la Commission. La Commission a donc décidé de remplacer l'actuel art. 72 du règlement général par deux nouveaux alinéas qui figurent sous ce numéro d'article dans l'annexe 3 du présent rapport.

Le système adopté est donc le suivant : en cas de vacances de siège pendant la période administrative, le Conseiller communal qui quitte le Conseil communal est remplacé par le premier des suppléants de la même liste. Si ce dernier refuse le siège, le suppléant qui suit prend sa place. S'il n'y a plus de suppléants, il est toujours procédé à une élection complémentaire.

La Commission a donc renoncé à modifier cette variante 2a par un ajout à l'alinéa 2 « s'il n'y a pas ou plus de suppléants ».

En effet, après examen et discussion avec le chef du Service des communes, il est apparu que l'hypothèse « pas de suppléants » (par opposition à « plus de suppléants ») paraît purement théorique : elle signifierait que le Conseil communal « de départ » a été élu tacitement ce qui est peu probable. En outre, l'expression « s'il n'y a plus de suppléants » figure tant à l'art. 95b de la loi sur les droits politiques qu'à l'art. 64 de cette même loi. Il ne s'agit donc que d'une reprise stricte du droit cantonal qui a l'avantage de la cohérence. En conclusion, sans l'exclure formellement, le Service des communes a considéré que l'adjonction « pas ou » pouvait être abandonnée, proposition à laquelle la Commission s'est ralliée.

En complément aux explications qui précèdent, précisons encore que dans le cas de l'absence de suppléant, donc d'une élection complémentaire, le droit cantonal permet l'élection tacite lorsqu'une seule candidature est déposée.

La modification de l'article 72 du règlement général qui vous est demandée aujourd'hui est donc une opération formelle et impérative de mise en conformité du règlement général avec le droit cantonal, suite à la décision du peuple du 30 novembre 2003. C'est pourquoi nous vous demandons et vous remercions, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir adopter l'arrêté suivant :

LE CONSEIL GÉNÉRAL
DE LA VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

Vu un rapport du Conseil communal

arrête :

Article premier.- L'article 72 du règlement général de la Ville de La Chaux-de-Fonds du 28 septembre 1994 est modifié comme suit :

Alinéa 1 : En cas de vacance de siège pendant la période administrative, le Conseiller communal qui quitte le Conseil communal est remplacé par le premier des suppléants de la même liste. Si ce dernier refuse le siège, le suppléant qui suit prend sa place.

Alinéa 2 : S'il n'y a plus de suppléant, il est toujours procédé à une élection complémentaire.

Article 2.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté après les formalités légales. Son entrée en vigueur est fixée au 7 juin 2004.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le Président :
Chs Augsburgger

La Secrétaire :
C. Stähli-Wolf

M. Philippe Laeng, rad. : Le groupe radical acceptera la modification de l'art. 72 du règlement, mais il reste persuadé que la solution de l'élection du Conseil communal par le peuple est une erreur. D'ailleurs, le droit cantonal permettant l'élection tacite lors d'une seule candidature nous renvoie à la pratique d'avant. De plus nous devons prochainement aussi revenir sur les retraites des conseillers communaux qui n'auront été élus que pour quatre ans, résultat pervers de la votation populaire. Merci.

M. Pierre-Alain Thiébaud, éco. : Faisant suite à la logique des positions que nous avons prises tout au long du développement de ce dossier, les Verts accepteront la proposition de modification de l'art. 72 du règlement général de notre ville. C'est dans cette perspective que notre parti est prêt aujourd'hui à assumer toutes les responsabilités que les électrices et électeurs chauds-de-fonniers voudront bien lui confier. Je vous remercie.

M. Cédric Schweingruber, soc. : Le parti socialiste acceptera bien évidemment ce rapport qui n'est que mise en ordre du règlement, conséquence logique de la votation claire du souverain de notre commune.

M. Gérard Bosshart, lib.-ppn : Nous sommes également d'accord avec cette modification, tout en précisant qu'il s'agit certainement là d'un des premiers problèmes qui se pose à l'occasion de l'élection du Conseil communal par le peuple et que vraisemblablement il y en aura beaucoup d'autres encore, qui peut-être finiront par un autre rapport devant notre Conseil.

Nous étions également fermement opposés à cette élection par le peuple. Nous le restons et nous ferons les comptes, y compris des graves inconvénients du système, après les élections prochaines. Je vous remercie.

Mme Fabienne Montandon, présidente : Est-ce que la parole est encore demandée ? La parole n'étant plus demandée, nous allons passer au vote. Ah oui, le Conseil communal. Excusez-moi ! RIRES.

M. Charles Augsburger, président du Conseil communal : Nous remercions les groupes de l'accueil qu'ils réservent à ce rapport ! RIRES.

Mme Fabienne Montandon, présidente : Le Conseil communal ayant répondu, nous allons passer au vote de l'arrêté !

L'arrêté est accepté par 34 voix sans opposition.

Mme Fabienne Montandon, présidente : Etant donné qu'il faut faire les copies des amendements relatifs au point 2 de l'ordre du jour, nous allons passer au point 3 de l'ordre du jour.

**VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS****RAPPORT DU CONSEIL COMMUNAL**

relatif à une demande de crédit de Fr. 240'000.-
pour la réfection du Pont de Biaufond sur la route communale
La Chaux-de-Fonds – Les Bois

(du 14 janvier 2003)

AU CONSEIL GÉNÉRAL**DE LA VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS**

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

Introduction

Sur la route communale La Chaux-de-Fonds—Les Bois, le pont qui sépare le Doubs de l'étang de Biaufond est en mauvais état. Il est situé entièrement sur le territoire de la commune de La Chaux-de-Fonds. La frontière entre les cantons de Neuchâtel et du Jura passe à quelques vingt mètres seulement au Nord de l'ouvrage (cf. annexe 1)

Sous sa forme actuelle, il date de 1956, année de l'aménagement du complexe hydroélectrique du Refrain par Electricité de France (EDF). Il a remplacé l'ouvrage existant d'alors.

Conséquence de l'élévation du niveau d'eau du Doubs, la digue d'accès a dû être rehaussée. Un radier et des culées en béton en forme d'auge ont été construits sur les culées existantes. L'appui du pont a été ainsi relevé de 1,15 m.

La structure porteuse du tablier de l'époque a été reprise et adaptée. Elle a été renforcée par l'adjonction d'une dalle en béton armé, solidaire des profilés métalliques (poutre mixte). Un revêtement bitumineux a été mis en place sur cette dalle.

Le pont satisfaisait ainsi aux exigences statiques de l'époque.

L'élévation du niveau du Doubs provoquée par le barrage du Refrain a créé un plan d'eau, dénommé l'étang de Biaufond, en Est de ce pont. Un ouvrage de retenue et de régulation, constitué de madriers de bois, coulissés dans des profilés en acier, a été construit pour maintenir plus ou moins constant le niveau

de ce plan d'eau tout particulièrement lors des vidanges de révision de la retenue du Refrain. Le montant central intermédiaire de cet ouvrage s'appuie contre le tablier du pont.

Etat actuel

D'importantes traces de corrosion sont visibles sur les poutrelles métalliques et aux joints de dilatation du pont. Cette corrosion résulte essentiellement de l'humidité permanente du site ainsi que de l'accès malaisé de la partie inférieure du tablier (notamment sa face inférieure) qui se trouve à très faible distance du niveau d'eau ce qui en rend l'entretien quasi impossible. Elle est aussi une conséquence de l'usage des sels de déverglaçage.

Le béton de la dalle n'est pas protégé par une étanchéité. De l'eau peut percoler à travers le revêtement bitumineux, pénétrer à l'intérieur du béton par les pores et les fissures et y attaquer les armatures et les profilés métalliques.

Le pont existant ne satisfait pas aux exigences des actuelles normes SIA. Pour y parvenir, un très important renforcement de sa structure est nécessaire. Cependant, la vétusté de certains éléments et les importantes traces de corrosion relevées, ne permettent pas d'atteindre un degré suffisant de sécurité. Trop de zones de béton ou d'acier restant inaccessibles, il a donc été décidé de renoncer à un assainissement et de procéder au remplacement de l'ouvrage existant par un pont qui correspond aux standards actuels.

Les culées existantes, bien que recouvertes de mousses, sont en bon état. Aucun dégât majeur ni trace d'armature insuffisamment enrobée n'est visible sur les surfaces au-dessus de l'eau. Les parties immergées ont été contrôlées par un plongeur technicien du génie civil. Là également, aucun dégât n'a été constaté. La réfection des quelques légères déficiences pouvant être mises à jour par un nettoyage intensif paraît suffisante à assurer la pérennité des culées. Après une légère adaptation, elles pourront donc être utilisées comme appui du nouveau tablier.



Conception du nouveau pont

Plusieurs critères ont été pris en compte pour la conception et l'étude du nouvel ouvrage :

- La situation : Biaufond est un site bucolique très fréquenté par les promeneurs. Le double plan, d'eau provoqué par la retenue du Refrain et formé, de part et d'autre de la route communale, par le Doubs et l'étang de Biaufond, ont permis à quelques oiseaux palmipèdes d'y établir leurs quartiers d'été. L'actuel pont est un ouvrage d'apparence légère aux parapets métalliques filigranes qui s'intègre bien dans le paysage. Le nouvel ouvrage doit être traité dans le même esprit de discrétion.
- Les matériaux : La faible distance entre le plan d'eau et la face inférieure du pont ne permet pas un entretien optimal de cette partie d'ouvrage. Il convient donc de choisir un matériau qui ne réclame que peu d'entretien et qui permet la confection d'une face simple.
- Le gabarit : La route d'accès depuis la douane est coincée entre la falaise et le Doubs. Sa sinuosité et son étroitesse (environ 4 m) ne permettent pas la construction d'un trottoir digne de ce nom sans d'importants travaux d'élargissement et de stabilisation de la digue. Comme il a été décidé de conserver les culées existantes, c'est dès lors leurs dimensions utiles qui limitent la largeur du nouveau pont. Du côté Est, le maintien du système de régulation de l'étang de Biaufond empêche tout élargissement et, du côté Ouest, les parapets de béton qui prolongent les murs en aile des culées fixent la largeur maximale de la chaussée qui sera portée ainsi à 3,25 m contre 2,80 m actuellement.
- Mode de construction : La route communale par le pont représente l'accès le plus direct entre le hameau de Biaufond et La Chaux-de-Fonds. Le mode de construction du nouvel ouvrage ne doit si possible pas occasionner une interruption trop longue du trafic. En effet, la route qui, par le Cerneux-Godat, se dirige vers les Bois ne possède pas un gabarit propre à accueillir le fort trafic touristique induit par le site. L'accès piétonnier d'une rive à l'autre est bien assuré par un sentier contournant l'étang de Biaufond par l'Est. La praticabilité de ce sentier, au sens citadin du terme, n'est cependant pas garantie surtout après une longue période pluvieuse.

Ces différents critères nous ont conduits à proposer la préfabrication d'un pont à proximité du site. La fermeture de la route n'a lieu que pour permettre l'enlèvement de l'ouvrage existant, la préparation des appuis du nouveau pont et des murs arrières des culées, la mise en place du nouveau pont et ses finitions.

Cette succession d'opérations peut se dérouler en un laps de temps relativement court. Elle est cependant subordonnée aux conditions météorologiques ainsi qu'à la qualité du béton des parties des culées non accessibles actuellement sous l'ouvrage existant et qui pourrait nécessiter un assainissement plus intensif que supposé.

Etude de variantes

L'étude de variantes a porté tant sur la forme de l'ouvrage que sur le choix des matériaux.

Etant donné le niveau des culées, celui de la chaussée ne peut pas être relevé de manière trop importante sous peine de devoir modifier le profil en long des accès sur une très grande distance. Les formes possibles se résument au pont dalle ou au pont en auge (sommiers au-dessus de la chaussée).

Dans un site entouré de forêts tel celui de Biaufond, l'utilisation du bois dans la construction du pont paraît assez judicieuse. Hélas, les variantes possibles se heurtent à des problèmes d'ordre technique, constructif ou esthétique.

Le nouveau pont doit satisfaire aux exigences requises des actuelles normes de charges relatives au trafic routier. Ces exigences, quelle que soit la variante "bois" choisie, imposent malgré tout l'emploi d'importants éléments en acier pour la transmission des efforts. Ces éléments métalliques se situent sous le tablier, dans des endroits difficilement accessibles aux travaux d'entretien. Le risque existe à terme de se retrouver dans la situation actuelle. De plus, bien que d'indéniables progrès aient été accomplis dans le traitement du bois, des mesures constructives particulières devraient être mises en place pour le protéger de l'influence des intempéries et des usagers (chocs de véhicules). A long terme, l'entretien même du bois pourrait devenir problématique.

La variante dans laquelle le bois est le plus visible, est celle où l'ouvrage est conçu en auge, c'est à dire où les sommiers sont situés de part et d'autre de la chaussée et font également office de parapet. En raison des contraintes induites par les charges, la hauteur de ces sommiers massifs en bois lamellé-collé est de 1,50 m. L'aspect filigrane du pont actuel disparaît complètement. Les sommiers-parapets doivent également résister au choc d'un véhicule ce qui nécessite des mesures de protection supplémentaires.

Le matériau qui satisfait aux contraintes statiques et qui offre une durabilité optimale reste le béton. Une composition appropriée, une mise en œuvre soignée dans les règles de l'art et un enrobage des aciers d'armature suffisant sont en mesure de garantir une longévité élevée à l'ouvrage, estimée à 80 à 100 ans.

Après examen des avantages et inconvénients d'un pont en auge ou d'un pont dalle, le choix s'est porté sur le dernier nommé.

En effet, la hauteur des sommiers du pont en auge lui donne un aspect massif qui fait perdre le côté filigrane des parapets actuels. Tout comme dans le cas de la variante bois, les sommiers doivent être protégés contre les chocs de véhicules ainsi que contre les agressions des sels de déverglaçage en hiver. De plus, les surfaces de béton ainsi offertes pourraient être le support de "tags" aussi bien du côté chaussée que du côté extérieur!

L'épaisseur du pont-dalle est de l'ordre de 40 cm plus une bordure de 15 cm surmontée des barrières métalliques. L'esthétique se rapproche le plus de celle

de l'ouvrage existant. Techniquement, cette solution permet une meilleure disposition des appuis sur les culées. La quantité d'acier d'armature requise est aussi plus faible que pour le pont en auge. Pour améliorer la durabilité et réduire l'influence de la fissuration, le tablier peut être précontraint dans le sens longitudinal.

Déroulement des travaux

Comme relevé précédemment, l'interruption du trafic routier doit être aussi courte que possible. La solution consiste donc à préfabriquer le pont sur une place aménagée à proximité (côté Nord).

Pendant le bétonnage du tablier, des travaux préparatoires peuvent se dérouler sans entraver le trafic. Avant la démolition du pont existant, on procède à la modification de la coulisse médiane du dispositif de régulation des eaux qui s'appuie actuellement contre le tablier. Les charges sur cet appui sont reportées contre les culées. L'enlèvement du tablier, la préparation des culées et des appuis n'interviennent que quand le nouveau pont est prêt à être mis en place.

Le tablier préfabriqué est amené aussi près que possible de son emplacement définitif (chariot de transport spécial). Il est ensuite mis en place au moyen de camions-grue disposés de part et d'autre du ruisseau.

Plusieurs travaux peuvent dès lors avoir lieu en parallèle, à savoir :

- la remise en état de la chaussée dans les abords immédiats du pont,
- la pose de l'étanchéité et du revêtement (asphalte) sur le pont,
- le montage des garde-corps,
- la construction des joints de dilatation,
- finitions diverses (jointoiements, rhabillages, remise en place des conduites industrielles, etc.) remise en état des places de dépôts et de bétonnage.

La durée de l'interruption du trafic automobile et piétonnier est dépendante des conditions météorologiques et de l'état réel des parties cachées des culées. Elle est estimée à trois semaines. En fonction du déroulement des travaux, le trafic piétonnier pourrait être rétabli plus tôt. Cette interruption aura lieu autant que possible pendant l'arrière automne, à une période où l'activité touristique est considérablement réduite.

Il va de soi que ce scénario peut être modifié, comme mentionné ci-dessus, en fonction des conditions météorologiques pendant les travaux eux-mêmes mais surtout, par la prise en compte de toute variante d'exécution proposée par l'entrepreneur mandaté si cette variante se révèle plus économique à qualité équivalente.

Coûts des travaux

Le devis estimatif prend en compte un certain nombre de travaux dont les coûts dépendent fortement de la situation géographique de l'ouvrage et de l'organisation de l'entreprise (installations, mise en place du pont préfabriqué).

L'assainissement du béton des culées dépend de l'état effectif du béton après le nettoyage à haute pression ainsi que de l'installation complémentaire nécessaire (échafaudage "flottant") pour traiter les faces situées au dessus de l'eau. Un assainissement de la portion immergée des culées n'est pas envisagé au vu de l'état actuel satisfaisant. Cette opération serait de toute manière subordonnée à un abaissement du niveau du lac du Refrain et de l'étang de Biaufond.

L'étanchéité choisie est constituée d'une couche de matériau bitumineux renforcée de fibres, collée en plein et doublée de 25 mm d'asphalte coulé. La couche de roulement (couche d'usure) est également en asphalte coulé. Le complexe étanchéité - revêtement est posé in situ, après la mise en place du tablier et l'enlèvement des crochets de manutention.

Le système retenu pour les joints de dilatation offre l'avantage de présenter une surface continue entre le revêtement du pont et celui de la route. Ce système consiste en un mélange spécifique de gravillon percolé au bitume. Ne comprenant pas de partie métallique apparente, il n'est pas sujet à la corrosion et, en hiver, le chasse-neige peut passer sans l'obligation de "relever" la lame.

L'ensemble des garde-corps est également remplacé afin, tel qu'aujourd'hui, de présenter un aspect uniforme sur toute la longueur de l'ouvrage.

Le coût des travaux se décompose comme suit :

Installation de chantier, aménagement de la place de travail, signalisation de déviation	21'500.—
Démolition du pont existant, assainissement des culées, étayage des conduites industrielles et de l'installation de régulation	60'000.—
Construction et mise en place du tablier sur ses appuis	71'500.—
Etanchéité, revêtement et joints de dilatation	13'000.—
Travaux divers de remise en état de la chaussée hors pont	20'000.—
Garde-corps métalliques	15'000.—
Honoraires d'ingénieur (projet d'exécution et direction des travaux)	<u>39'000.—</u>
Montant total des travaux (TTC)	<u><u>240'000.—</u></u>

Entre le poste de douane et la frontière cantonale NE-JU, la route est communale. Elle ne répond apparemment pas aux critères définis par l'Etat de Neuchâtel pour l'octroi d'une subvention du fonds des routes communales (itinéraire cyclable, site touristique important).

Etant donné qu'il s'agit de la seule et unique liaison routière entre les cantons de Neuchâtel et du Jura, une demande a été faite au Conseil d'Etat du canton de

Neuchâtel pour le classement de ce tronçon de route dans le domaine des routes cantonales. Dans tous les cas, une demande de subvention sera déposée auprès du Canton.

Du côté jurassien, la route est communale bien que son entretien de surface (revêtement, déneigement) soit pris en charge par le canton du Jura. Une demande de participation financière a été introduite auprès de la Commune des Bois qui l'a transmise au Service des Ponts et Chaussées du Canton du Jura. La réponse est pour l'instant pendante.

Les travaux pourraient se dérouler en 2004, en une période qui ne porterait pas trop préjudice à l'activité touristique.

Conclusion

Le remplacement du pont de Biaufond sur la route La Chaux-de-Fonds – Les Bois est une nécessité. Non seulement l'entretien, partant, la sécurité de l'ouvrage actuel ne peut plus être assuré de manière rationnelle mais son assainissement ne permettrait pas une mise en conformité aux normes de charges en vigueur.

Le nouvel ouvrage proposé a une section plus simple et plus homogène. Il sera plus facile à entretenir. Légèrement plus large, il permettra un passage plus aisé aux rares poids lourds (transport de bois ou de paille, camion poubelles, etc.) contraints actuellement de faire de grands détours.

Esthétiquement, il ne sera pas fondamentalement différent de l'ouvrage existant. Sa construction peut avoir lieu sans une interruption trop longue du trafic automobile et piétonnier.

Le projet de la réfection du pont sur la route communale à Biaufond figure à la planification financière depuis 1997.

Le présent rapport a été accepté par la Commission des Travaux publics, lors de sa séance du 6 novembre 2003, à l'unanimité des membres présents.

Aussi, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, nous vous prions de bien vouloir voter l'arrêté suivant :

LE CONSEIL GENERAL
DE LA VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS
vu un rapport du Conseil communal,

arrête :

Article premier – Un crédit d'investissement de Fr. 240'000.—(TTC) est accordé au Conseil communal pour la réfection du pont de Biaufond sur la route communale La Chaux-de-Fonds (NE) – Les Bois (JU).

Art. 2 – L'investissement sera amorti au taux de 2.5%.

Art. 3 – Les éventuelles subventions viendront en déduction du présent crédit.

Art. 4 – Tous pouvoirs sont accordés au Conseil communal pour procéder aux transactions immobilières nécessaires découlant de l'exécution desdits travaux.

Art. 5 – Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté après les formalités légales.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le Président :
Chs Augsburgger

La Secrétaire :
C. Stähli-Wolf

M. Emile Saison, éco. : Les Verts accepteront le rapport du Conseil communal et le crédit de Fr. 240'000.- pour la réfection du pont de Biaufond. Nous regrettons que le bois ne puisse pas être employé pour le nouveau pont mais les arguments invoqués et notamment la proximité de l'eau par rapport à la face inférieure du pont nous ont convaincus. Le fait que le nouveau pont soit construit à proximité, afin de limiter le temps durant lequel la route sera fermée est à relever et nous espérons sera apprécié par les amateurs de nature qui fréquentent ce lieu. Enfin nous prenons note que des subventions ont été demandées à l'Etat de Neuchâtel ainsi qu'à la Commune des Bois en espérant que leur réponse sera favorable. Je vous remercie de votre attention.

M. Philippe Laeng, rad. : Le groupe radical acceptera la demande de crédit pour la réfection du pont de Biaufond. Toutefois, il souhaite avoir quelques informations complémentaires à ce rapport.

Premièrement, pourquoi n'a-t-il pas été envisagé de construire un pont avec une légère arche, ce qui aurait permis de diminuer l'épaisseur de celui-ci et de créer un obstacle à l'accélération des véhicules. De plus le dégagement d'un passage plus grand sous le tablier aurait facilité le passage des cygnes en évitant qu'ils courbent la tête !

Plus sérieusement, deuxièmement, dans le cadre de l'installation n'a-t-il pas été envisagé de demander l'aide à l'armée et aux pontonniers, qui, lors d'un exercice, auraient amené les éléments du tablier avec leurs barges et ceci à un coût moindre ? En vous remerciant de votre attention, nous attendons les précisions du Conseil communal.

M. Pierre-André Rohrbach, lib.-ppn : Le groupe libéral acceptera la réfection du pont de Biaufond qui fait la liaison avec les Bois et La Chaux-de-Fonds. Le projet choisi nous semble le mieux adapté au site et garde l'aspect naturel des lieux qui n'en seront que très peu modifiés.

Toutefois, nous avons juste quelques questions. Où en est la demande de subventions faite à la Commune des Bois ainsi qu'au Canton de Neuchâtel ? Pourquoi ne laissons-nous pas ce bout de tronçon à l'Etat qui s'occupe déjà de la route La Chaux-de-Fonds jusqu'à la douane de Biaufond ? Nous aimerions également savoir qui ramasse les ordures dans cette région et qui s'occupe du déblaiement de la neige. Concernant le projet, ne risquons-nous pas d'avoir des surprises avec l'état des culées qui se trouvent sous l'eau ? Après ces quelques réponses, notre groupe acceptera le rapport.

Mme Ariane Pizzolon-Mathys, soc. : Le groupe socialiste accepte le rapport et remercie le Conseil communal de la qualité dudit document. Bien que la fréquentation de ce pont ne soit pas très importante surtout en période hivernale, les passages réguliers répondent à la demande et aux habitudes des promeneurs et des élèves. C'est la raison pour laquelle, il est impératif de procéder à son remplacement du fait que la sécurité de l'ouvrage n'est plus garantie et que son entretien ne peut plus être assuré de manière traditionnelle.

Une petite question toutefois. Le lac de Biaufond est en train de se combler d'alluvions. Quelles sont les intentions du Service de l'aménagement du territoire à propos d'un meilleur entretien du site ?

Mme Pascale Gazareth, pop-us : Le POP acceptera ce rapport qui nous laisse un peu moins ignorants de l'art de construire un pont. Les travaux envisagés ont été longtemps reportés. Il est aujourd'hui nécessaire de les réaliser.

Juste une question. L'élargissement du pont ne pourrait-il pas donner lieu à un marquage au sol qui réserve un espace un peu privilégié pour les piétons ? Merci.

Mme Claudine Stähli-Wolf, directrice des Travaux publics : Le Conseil communal remercie tous les groupes de l'accueil qu'ils ont réservé à ce rapport. Le pont de Biaufond était déjà à la planification quand j'ai pris mes fonctions. Il a été reporté extrêmement régulièrement. Il est aujourd'hui nécessaire d'entreprendre des travaux. Une première version du rapport avait été présentée à la commission des Travaux publics qui avait demandé que nous fassions des sondages pour connaître l'état des culées. Ces sondages ont été faits. Des plongeurs sont allés voir sous l'eau. Et je peux répondre à M. Rohrbach que les culées sont dans l'état que nous imaginions, c'est-à-dire pas trop mauvais finalement, mais une bonne réfection s'impose, notamment pour le tablier du pont.

Je vais répondre dans l'ordre aux intervenants. M. Saison. Le bois non, c'était plus raisonnable, le pont est très bas et très près de l'eau. Les subventions ont en effet été demandées à la Commune des Bois et en vous répondant, je réponds en même temps à M. Rohrbach. La Commune des Bois nous a répondu qu'elle nous octroierait une subvention de Fr. 20'000.- si le Canton du Jura participait également. Donc nous avons une première démarche qui est relativement concluante. Nous allons entreprendre une démarche auprès du Canton pour que cette route qui est communale jusqu'à la douane soit reconnue comme une route touristique avec subventionnement des routes communales ou soit cantonalisée de telle sorte que nous puissions bénéficier dans tous les cas de figure d'une subvention cantonale. Donc les démarches n'ont pas été entreprises avant d'avoir votre aval, mais la lettre est prête pour signature et elle partira demain. Nous espérons des subventions. Le Conseil communal a pris l'option que le Canton de Neuchâtel devait faire un choix. Cette route est la seule liaison entre le canton de Neuchâtel et le canton du Jura. Alors, soit c'est une route cantonale par extension, soit c'est une route communale jusqu'au bout et elle devrait bénéficier des subventions cantonales à ce titre.

M. Laeng. Pourquoi pas une arche ? C'est un pont qui est trop court pour y faire une arche vraiment très visible. Si nous faisons une arche qui soit une arche, il faudrait corriger les profils en long sur une distance importante, ce qui renchérirait le projet. Bien entendu, les cygnes pourraient passer dessous sans plier le cou, ce qui est aussi important, mais disons que nous n'avons pas pris cette option ! Le pont s'intègre bien dans le site et nous avons privilégié cela. C'est aussi pour cela que nous ne voulons pas trop le rendre circulaire et passant. Il doit servir de manière raisonnable à la desserte du site de Biaufond et ne pas attirer trop de circulation, parce que là, nous serions obligés d'élargir toute la route ce qui deviendrait affreusement cher.

Sur ce tronçon, ce sont les Travaux publics de la ville qui s'occupent de la neige et du ramassage des poubelles. Comme j'ai eu l'occasion de le dire, ce tronçon proprement dit ne peut pas être donné seul à l'Etat, mais des discussions vont avoir lieu pour obtenir des subventions.

Mme Pizzolon pour le parti socialiste. La sécurité de l'ouvrage est en cause, mais au niveau du tablier essentiellement, raison pour laquelle, nous le refaisons.

Comblement du lac. C'est un problème cantonal. C'est l'Office des eaux qui s'en occupe. Des contacts ont eu lieu entre les associations de protection de la nature et l'Etat et ce petit lac est à considérer par extension comme un biotope. Nous ne pouvons pas y intervenir. Nous avons souhaité pouvoir le nettoyer épisodiquement, l'Etat aussi, mais ce sera malheureusement impossible, car il s'y est développé une faune et une flore qui ne peuvent pas disparaître comme cela. Donc pour l'instant, rien ne se fait. Nous patientons tranquillement. Il ne se comble pas à ce point, mais c'est vrai qu'une solution devra quand même être trouvée avec les associations de protection de la nature.

Je crois avoir répondu à toutes les interventions. Je vous remercie de l'accueil que vous avez réservé à ce petit rapport.

Ah non, il y a les pontonniers de M. Laeng. Pour l'armée et les pontonniers, nous n'avons pas imaginé cette solution. Nous avons imaginé de faire les travaux nous-mêmes. Nous étudierons la question : si cela peut nous faire faire des économies, pourquoi pas ? C'est une bonne idée et je vous remercie de nous l'avoir proposée. Je remercie les groupes de bien vouloir accepter ce rapport.

M. Francis Stähli, pop-us : J'aimerais une information qui n'est pas complémentaire, c'est une autre question. Il y a le pont de Biaufond, mais il y a aussi le pont de la Rasse. Or j'ai constaté que depuis vingt ans, il s'effritait. Est-ce que quelque chose est envisagé pour qu'il ne s'effondre pas dans l'intervalle ?

Mme Claudine Stähli-Wolf, directrice des Travaux publics : Oui, le problème du pont de la Rasse nous a été signalé en commission des Travaux publics et nous avons entrepris des démarches auprès de la commune de Fournet-Blancheroche à qui appartient le pont. C'est un pont qui sert uniquement à faire la jonction avec le restaurant de la Rasse. Il n'a pas d'autre utilité, en tout cas pour la Suisse. La commune de Fournet-Blancheroche n'a probablement pas beaucoup de moyens. Donc, elle souhaiterait que la Ville puisse contribuer à la réfection de ce pont. Elle a admis qu'il fallait le refaire. Pour l'instant, nous ne sommes pas en négociations, parce que la Commune de Fournet-Blancheroche nous demande de prendre la moitié des travaux en charge et nous lui avons signalé que malheureusement, nous ne pouvions pas entrer en matière. Néanmoins, nous suivons cette situation et nous avons écrit tout récemment à cette commune pour la rappeler à ses devoirs. Nous espérons qu'elle réparera ce pont avant qu'il ne se dégingue trop. Il est en effet par place dangereux.

L'arrêté est accepté par 34 voix sans opposition.



VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

RAPPORT DU CONSEIL COMMUNAL

relatif à la mise en application des articles 34 et 35
du règlement général sur l'indemnisation des
pertes de gain subies par les membres du Conseil général et
l'aide financière aux partis politiques

(du 14 janvier 2003)

AU CONSEIL GENERAL

DE LA VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

Situation – rappel

Lors de la dernière révision totale du règlement général de la Ville de La Chaux-de-Fonds, votée par votre Conseil le 28 septembre 1994, deux articles relatifs au financement de l'activité des partis et des élus ont été introduits.

L'article 34 du règlement général prévoit que « *Les membres du Conseil général qui subissent une perte de gain pour un travail ou une activité accompli dans le cadre du Conseil ont droit au remboursement de cette perte ; les modalités de ce remboursement sont réglées par le Conseil communal.* »

Quant à lui, l'article 35 dispose que « *Le Conseil général fixe, par un règlement, l'indemnité annuelle à verser aux partis politiques.* »

Ces articles n'ont jusqu'à présent pas été appliqués. Cela a été envisagé à différents moments, mais pour des raisons liées à la situation souvent délicate des finances communales, il y a finalement toujours été renoncé. Or, lors des travaux de la récente Commission temporaire chargée d'étudier la révision partielle du règlement général et lors de la séance plénière du Conseil général consacrée à cet objet le 19 février 2003, il a été demandé que ces articles soient désormais activés, eu égard en particulier à la possible introduction de l'élection du Conseil communal par le peuple et aux frais supplémentaires qu'elle est

susceptible d'engendrer. Le Conseil communal s'est engagé à se saisir du dossier.

La Chancellerie a alors procédé à une enquête auprès de neuf villes romandes et de l'Etat de Neuchâtel afin de connaître leurs pratiques. Vous trouverez le questionnaire et les résultats annexés à ce rapport.

Saisi d'un rapport du chancelier en août 2003, le Conseil communal a défini sa position par rapport à la manière d'appliquer ces deux articles du règlement, mais a simultanément décidé, vu la nouvelle dégradation de la situation financière de la Ville, de geler le dossier jusqu'au vote du 30 novembre 2003 sur l'initiative pour l'élection par le peuple du Conseil communal de La Chaux-de-Fonds.

Le résultat du scrutin ayant été favorable à l'initiative, le Conseil communal a décidé, comme il s'y était engagé, de vous présenter le présent rapport dès la séance de janvier 2004, soit le plus tôt possible compte tenu du fait que la séance de décembre est traditionnellement réservée au budget, et surtout suffisamment à l'avance par rapport aux élections communales du 6 juin 2004.

Jetons de présence

Il convient au préalable de noter que les articles 34 et 35 ne prévoient pas de système de jetons de présence comme cela se pratique au Grand Conseil neuchâtelois et dans de nombreux parlements de villes. Cette manière de faire consiste à verser individuellement à chaque élu d'un législatif une certaine somme ; certains partis l'utilisent pour assurer une partie de leur financement en demandant à leurs élus de leur reverser une part des sommes reçues. Comme, encore une fois, ce système n'est pas prévu par le Règlement général, que les revendications des groupes au cours de l'année 2003 n'ont pas porté sur ce point et que le Conseil communal n'y est pas favorable, il ne sera formulé dans le présent rapport aucune proposition de ce genre.

Article 34

Le texte de l'article 34 est clair : le Conseil communal se doit de prévoir des modalités d'indemnisation pour perte de gain. Il l'est aussi sur la compétence en la matière, qui est laissée à l'Exécutif.

L'intention du Conseil communal est d'adopter un arrêté au cours du premier semestre 2004 et de le faire entrer en vigueur pour le début de la nouvelle législature 2004-2008.

Par rapport à l'enquête réalisée en Suisse romande, il est intéressant de noter qu'aucun législatif ne connaît un tel système, même si cela peut probablement en grande partie s'expliquer par l'existence de jetons de présence. Toutefois, on notera que Le Locle, l'autre collectivité qui ne connaît pas de jetons de présence, ne pratique pas non plus les indemnités pour perte de gain.

Dans le présent rapport, le Conseil communal entend donner les grandes lignes de la politique qu'il compte mettre en place dans l'arrêté qu'il adoptera. Elles peuvent être résumées comme suit :

- le Conseil communal prévoit une pratique plutôt restrictive, tant sur le plan de la prise en considération des motifs qui seront invoqués par les requérants que sur celui des montants qui seront octroyés, considérant en particulier les finances de la Ville, l'introduction d'un soutien financier aux partis et le fait que la plupart des séances sont en soirée ;
- le Conseil communal sera compétent pour traiter les demandes, sur la base de pièces justificatives, et pour fixer les montants de cas en cas ;
- seront concernées les séances du Conseil général d'une part, et celles des commissions internes du Conseil général d'autre part, donc composées exclusivement de membres du Législatif. Il en existe pour l'heure une, la Commission financière ;
- le Conseil communal n'envisage pas d'introduire une indemnisation pour les frais de garde d'enfants, sauf dans des cas d'extrême rigueur.

Article 35

Le texte de l'article 35 est clair: le Conseil général se doit de prévoir une indemnité financière annuelle destinée aux partis politiques. Il l'est aussi sur la compétence en la matière, qui est laissée au Législatif.

L'enquête montre que cinq des dix collectivités contactées ont un système de soutien aux partis, généralement mixte (une somme par groupe ou parti combinée à une somme par élu).

Le Conseil communal vous propose d'adopter un tel système mixte, d'ailleurs pratiqué dans notre canton par l'Etat pour le Grand Conseil et par la Ville de Neuchâtel pour son Conseil général. Dans le projet de règlement qui vous est soumis, il s'est d'ailleurs largement inspiré de la pratique de Neuchâtel, qui lui paraît être une formule permettant à la fois de fournir un soutien financier non négligeable aux partis et de tenir compte des contraintes financières que vous connaissez.

Les propositions du Conseil communal sont les suivantes :

- le système mixte (une somme par groupe ou parti combinée à une somme par élu) est retenu ;
- les destinataires formels des versements seront les partis politiques représentés au Conseil général, et non les groupes ou les élus eux-mêmes ;
- chaque parti représenté au Conseil général touchera 3'000 francs par année (soit, dans le cas du Conseil général de la législature 2000-2004, un total de 15'000 francs), à quoi s'ajoutera une somme de 250 francs par année et par élu (soit, avec un Conseil général de 41 membres, 12'250 francs).

Au vu de ce qui précède, nous vous remercions, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir voter l'arrêté qui vous est soumis.

LE CONSEIL GENERAL
DE LA VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

Vu l'article 35 du Règlement général du 28 septembre 1994,
Vu le rapport du Conseil communal du 14 janvier 2004

arrête :

**REGLEMENT SUR L'INDEMNITE AUX ELUS ET
AUX PARTIS POLITIQUES**

Indemnités	Article premier Chaque parti représenté au Conseil général reçoit : <ul style="list-style-type: none">○ une indemnité de 250.- francs par élu et par année ;○ une indemnité de 3'000.- francs par année.
Versement	Art. 2 Les indemnités prévues dans le présent règlement sont versées au parti, au mois de janvier de l'année de législature en cours.
Entrée en vigueur	Art 3 Le présent règlement entre en vigueur le 1 ^{er} juillet 2004 soit dès la législature 2004-2005 et sera publié au recueil officiel de la réglementation communale.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le Président :
Chs Augsburgger

La Secrétaire :
C. Stähli-Wolf

Annexe 1 : questionnaire adressé à dix collectivités

Annexe 2 : tableau de résultats du questionnaire

ANNEXE 1

**QUESTIONNAIRE RELATIF AUX DIVERSES FORMES DE
SOUTIEN FINANCIER AUX ÉLUS ET AUX PARTIS**

1. Jetons de présence

1.1. Les élus du Parlement touchent-ils des jetons de présence ?
.....

1.2. Si oui, quel est le système pratiqué et quels sont les montants ?
.....

1.3. Les parlementaires touchent-ils des jetons de présence également pour les séances des commissions auxquelles ils assistent ?
.....

2. Soutien aux partis politiques

2.1. Les partis politiques reçoivent-ils un soutien financier ?
.....

2.2. Si oui, quel est le système pratiqué pour ce soutien (par exemple: soutien en fonction du nombre d'élus ou soutien égal à chaque parti) et quels sont les montants ?
.....

3. Perte de gain et garde d'enfants

3.1. Existe-t-il un système de compensation pour perte de gain pour les parlementaires qui en subiraient une dans le cadre de l'exercice de leur mandat ?
.....

3.2. Si oui, quel est le système pratiqué et quels sont les montants ?
.....

3.3. Existe-t-il une compensation financière également pour les parlementaires devant donner leurs enfants à garder ?
.....

3.4. Les compensations pour perte de gain et/ou pour garde d'enfants sont-elles aussi appliquées dans le cadre des séances de commissions auxquelles participent les parlementaires ?
.....

ANNEXE 2**SOUTIEN FINANCIER AUX ELUS ET AUX PARTIS - RÉPONSES AU QUESTIONNAIRE**

COMMUNE	JETONS DE PRÉSENCE	SOUTIEN AUX PARTIS	PERTE DE GAIN ET GARDE D'ENFANTS
Yverdon	Conseil - par séance Fr. 50.- commissions - moins de 3h. Fr. 30.- - ½ jour Fr. 80.- - un jour Fr. 200.-	Pas de soutien. Les conseillers touchent la "solde" à la dernière séance de l'année et les caissiers des partis prélèvent leur "dîme" selon un tarif propre à chaque parti	non
Le Locle	non	non	non
Genève	Conseil - séance plénière Fr. 120.- commissions - par heure Fr. 90.-	Fr. 5'000.- par parti, soit Fr. 35'000.-, et Fr. 30'000.- répartis proportionnellement au nombre de conseillers municipaux de chacun des partis	non
Sion	Conseil - par plénum Fr. 120.- commissions - par séance Fr. 90.-	non	non
Neuchâtel	Conseil - par séance Fr. 50.- Bureau du Conseil et commissions Fr. 50.-	Fr. 3'000.- par an à chaque groupe représenté au CG Fr. 250.- par an à chaque élu	non
Lausanne	Conseil - par séance Fr. 80.- commissions - jusqu'à 2h. Fr. 80.- - de 2h. à 4h. Fr. 100.- - plus de 4h. Fr. 120.-	non	non
Delémont	Conseil - par séance Fr. 50.- commissions - par séance Fr. 25.-	non	non
Bienne	Conseil - séance simple (3h ou moins) Fr. 85.- - séance double Fr. 120.- commissions - séance simple Fr. 45.- - séance double Fr. 75.-	indemnité de Fr. 100.- par membre calculée d'après le nombre de séances du Conseil de ville.	non

Fribourg	Conseil - par séance Fr. 80.- commissions - par séance Fr. 60.-	Lors des élections communales (tous les 5 ans) la Commune alloue: - Fr. 2'000.- par conseiller communal élu - Fr. 200.- par conseiller général élu (5 conseillers communaux et 80 conseillers généraux)	non
Etat de Neuchâtel	Grand Conseil - ½ jour Fr. 100.- commissions - moins de 2h. Fr. 75.- - plus de 2h. à ½ jour Fr. 100.- - un jour Fr. 200.-	Chaque parti représenté au Grand Conseil reçoit Fr. 700.- par an par membre élu. Chaque groupe reçoit une indemnité annuelle de Fr. 5'000.-.	non (postulat Popecosol 02.128 pendant)

M. Cédric Schweingruber, soc. : Je vais commencer le préambule lentement afin que les conseillères générales et conseillers généraux puissent prendre connaissance du texte de notre amendement. Il s'agit, vous l'aurez compris, pour notre parti du prolongement de la votation très nette du 30 novembre 2003. Nous remercions le Conseil communal d'avoir donné suite à nos sollicitations. Aux sollicitations qu'avait établies en son temps déjà aussi la commission de révision du règlement général. Il ne s'agit pas, comme le diront peut-être des préopinants situés à la droite de l'échiquier politique, d'un inconvénient du système, mais d'une conséquence d'un oui très net exprimé par le souverain. La question financière de l'implication du coût de la modification qu'a acceptée le souverain de la ville de La Chaux-de-Fonds a été expressément abordée dans la campagne ; elle n'a jamais été cachée. Comme nous n'avions pas à disposition des chiffres, puisque le Conseil communal attendait le résultat de la votation pour faire des propositions concrètes, durant un débat radiophonique, tout à fait sympathique d'ailleurs, le chiffre de Fr. 100'000.- avait même été évoqué en réponse à une question d'une participante. A la lecture du rapport du Conseil général, le groupe du parti socialiste a estimé que globalement la réflexion du Conseil communal était esquissée sur des bonnes bases, notamment parce qu'elle ne comprenait pas de jetons de présence. La possibilité de verser aux élus et élues des jetons de présence n'a à vrai dire pas soulevé l'enthousiasme dans notre groupe. Nous savons que la question se pose ensuite de savoir si ceux-ci sont reversés parfois en tout ou partie aux groupes politiques. La manœuvre est parfois plus compliquée qu'il n'y paraît. Elle peut parfois aussi prêter le flanc à la critique en disant que les élus qui sont ici au niveau communal, des miliciens, qui pour l'essentiel tiennent séance le soir, auraient perçu une sorte de rémunération personnelle. Nous avons préféré axer notre réflexion sur l'indemnité sur les partis politiques (je prends mon amendement) et nous avons constaté qu'en somme, à l'instar de ce qui avait été dit à l'époque en commission et de ce qui prévaut dans des systèmes cantonaux ou dans le système cantonal neuchâtelois et dans bien d'autres communes, que deux montants étaient prévus. Un montant fixe par parti représenté au Conseil général, c'est-à-dire par hypothèse qui a atteint le quorum bien entendu, et un montant par siège ou par élu. Nous nous demandons d'ailleurs, soit dit en passant, si le sous-amendement que je n'ai pas eu le temps de lire, ne pouvait pas être considéré comme un sous amendement que bien entendu nous accepterions pour la féminisation de ce terme dans l'art. premier. Parenthèse ouverte, parenthèse refermée. Nous nous sommes basés alors dans cette réflexion pour savoir s'il fallait augmenter l'un ou l'autre des montants, puisque, conséquence de ce que je viens de dire, le parti socialiste n'a pas souhaité amender le projet par l'insertion de jetons de présence. Le financement fixe étant assez analogue à ce qui se fait ailleurs, il ne nous a pas paru nécessaire de le modifier. En revanche, nous avons souhaité nous diriger vers globalement la même enveloppe budgétaire annuelle que celle dont disposent les partis de la Ville de Neuchâtel. Dans son budget 2004, renseignements obtenus à la chancellerie de la Ville Neuchâtel, celle-ci a inscrit à son budget Fr. 45'000.- comme somme pour les indemnités aux partis politiques, y compris les jetons de présence. S'ajoutent en sus, Fr. 25'000.- pour les jetons de présence pour les commissions non permanentes ou non internes au Conseil général, c'est-à-dire les commissions consultatives. Chose que vous ne verrez pas dans l'amendement que nous vous

proposons ce soir. L'amendement tel que nous l'avons déposé conduit par une simple multiplication puis une addition à une enveloppe globale annuelle de Fr. 45'000.-, à quelques centaines de francs près, donc c'est l'objectif que nous souhaitons atteindre, et ceci, sans insérer dans la proposition des jetons de présence.

Nous avons également proposé une modification qui concerne le moment du versement de cette indemnité. La modification de l'élection du Conseil communal par le peuple portera ses effets pour la première fois à début juin 2004 et il nous est apparu que plutôt que d'attendre janvier 2005, comme le Conseil communal le prévoyait pour toucher les indemnités en fonction des partis et des sièges, il fallait que celle-ci intervienne assez rapidement dès le début de la législature si nous prenons de juin à juin et en particulier aussi parce que nous avons demandé la publication des comptes, j'y reviendrai. Mais la proposition du Conseil communal conduisait à ce que l'indemnité 2004 étant versée en janvier 2005, elle n'apparaissait pas dans la comptabilité des partis en 2004. Corollaire de ce que je viens de dire, nous avons repris, car nous n'avons pas inventé l'eau tiède, à l'art. 3 de notre amendement, le principe qui prévaut au Grand Conseil : publication ou dépôt des comptes des partis, de manière à ce que tout un chacun, citoyennes et citoyens puissent les consulter. L'art. 3 de l'amendement a été repris quasi tel quel de l'art. 6 de la loi d'organisation du Grand Conseil. Vous constaterez que l'alternative est offerte aux partis de publier eux-mêmes les comptes ou de les remettre simplement à la chancellerie communale. Nous pouvons par exemple imaginer qu'ils soient mis à disposition de la population ensuite, notamment sur le site Internet de la Ville. La légère différence avec l'art. 6 de l'organisation cantonale du Grand Conseil, c'est que nous faisons de cette publication une véritable condition. L'indemnité n'est versée que si les comptes sont publiés, ce que ne dit pas *expressis verbis* l'art. 6a de l'OGC.

Enfin notre groupe s'est penché sur un autre aspect qui a été abordé par le Conseil communal dans son rapport : les pertes de gains et les frais de garde des enfants. S'agissant de la perte de gains, notre groupe a considéré qu'il n'y avait pas lieu de modifier la compétence qui échoit au Conseil communal. Nous pensons que si nous devons discuter de l'ensemble de ces modifications découlant de la votation du 30 novembre 2003, globalement, ce n'est pas ce poste-là qui posera problème. Nous sommes persuadés que cela restera l'exception. Il y a par exemple eu un cas qui a concerné le parti socialiste, il faut quand même le dire : une conseillère générale, puis députée, sauf erreur, dont l'employeur exigeait qu'elle payât elle-même sa remplaçante. C'est dans ce genre de cas que nous envisageons alors qu'il puisse y avoir une véritable perte de gains. Je crois que le montant pourra quasiment être mentionné pour mémoire dans les budgets.

Dernier point que je me dois d'aborder au nom de mon groupe, les frais de garde des enfants. Vous l'aurez constaté, notre groupe est revenu avec insistance sur le sujet pendant plus de neuf mois, d'ailleurs. Il a considéré que cette modification devrait être introduite dans le nouveau système à l'occasion de ces modifications. Nous sommes conscients néanmoins que la compétence échoit au Conseil communal là aussi. Nous ne voulions pas proposer ce soir une modification de l'art. 34 du règlement général. Au nom du parti socialiste, et peut-être que d'autres groupes en feront de même, nous sommes persuadés que le Conseil communal tiendra compte de cette volonté exprimée clairement. Nous sommes convaincus qu'il y a lieu là de

prévoir, pour le cas où un élu au Conseil général, père ou mère, ne trouve pas de solution dans son cercle d'amis ou dans son cercle familial, le remboursement des frais de garde. Nous nous sommes référés dans nos débats au tarif des babysitters, par exemple, telles que celles qui sont proposées par la Croix-Rouge, sauf erreur. Prenez quelques séances par année, quelques heures et vous constaterez que ce n'est pas cela qui grèvera véritablement le budget. Nous sommes d'avis également, par opposition à ce que dit le Conseil communal dans son rapport, que cette prise en charge des frais de garde des enfants (qui ferait d'ailleurs de la ville de La Chaux-de-Fonds, une innovatrice en la matière, puisque nous l'avons vu dans le tableau comparatif, cela n'est pas prévu dans d'autres communes résultant du sondage) devrait être prévue non pas seulement pour les séances du Conseil général et de la commission financière, mais bien aussi pour les commissions internes au Conseil général et les commissions de gestion, quelles fussent élues par le Conseil général ou le Conseil communal. Je vous remercie de votre attention.

M. Théo Bregnard, pop-us : Cet automne, notre parti s'était opposé à l'élection directe du Conseil communal par le peuple, entre autres pour des questions de frais de campagne bien inutiles selon nous; les finances communales étant dans une situation passablement difficile. Cependant, étant donné que ce mode d'élection a été plébiscité comme disait M. Schweingruber par les électeurs de notre ville, nous n'allons pas refuser ces indemnités nécessaires aux partis politiques, afin de faire connaître leurs points de vue, leurs idées au travers de campagnes malheureusement souvent onéreuses. Le principe d'égalité financière (plus ou moins large) entre les partis représentés au Conseil général nous semble être un point important à promouvoir et à soutenir. Nous devons permettre à chaque parti d'apparaître dans les journaux, de diffuser ses opinions. Nous devons en partie compenser les grandes différences financières entre partis.

En ce qui concerne les options retenues, nous en avons passablement discuté au sein de notre parti et je vais vous les résumer en bref. Nous sommes assez satisfaits du fait que nous ayons privilégié le système d'indemnisation par partis, plutôt qu'un système de jetons de présence indemnisant les membres du Conseil général de façon individuelle. Nous évitons ainsi une personnalisation, déjà bien présente, de la politique.

La somme retenue nous paraissait suffisante et répondre aux besoins des partis. Néanmoins, la proposition d'augmenter à Fr. 750.- les indemnités par élu nous semblait aller dans le bon sens, quoique nous aurions peut-être préféré augmenter les indemnités de base, mais c'est quelque chose qui nous satisfait.

Le système mixte, comme cela se pratique dans la plupart des villes, nous semble le meilleur. Il tient compte des forces en présence, tout en aidant les partis indifféremment du nombre de représentants.

Et finalement, nous estimons que les femmes ont aussi droit aux indemnités, vous l'avez vu, c'est pourquoi nous proposons de féminiser l'art. premier dans notre sous-amendement ou quelque chose du genre. Merci.

M. Emile Saison, éco. : Nous remercions le Conseil communal d'avoir tenu ses engagements en présentant le présent rapport. Si nous sommes d'accord avec le

rapport en ce qui concerne les jetons de présence, nous marquons une hésitation en ce qui concerne l'art. 34 et notamment l'indemnisation pour les frais de garde d'enfants. Les élus impliqués dans la politique de la ville, que ce soit dans les commissions ou au Conseil général, doivent avoir la possibilité de recevoir une indemnité s'il est nécessaire de faire garder leurs enfants pour accomplir leur mandat et nous espérons que le Conseil communal sera plus large que "dans l'extrême rigueur".

En ce qui concerne l'art. 35, notre parti est favorable au système mixte tel que proposé, c'est-à-dire une indemnité par parti représenté au Conseil général et une indemnité par élu. Si la somme de Fr. 3'000.- proposée par parti nous paraît correcte, l'indemnité de Fr. 250.- par élu nous semble trop faible. Si vous prenez l'exemple de la Ville de Neuchâtel, nous retrouvons les mêmes chiffres auxquels viennent s'ajouter les jetons de présence. Ceux-ci représentent une somme d'environ Fr. 500.- par élu et par année. Et c'est cette somme que nous proposons d'ajouter aux Fr. 250.- proposés ce qui mettra l'indemnité par élu à Fr. 750.- par année. Ceci nous semble beaucoup plus correct, eu égard au temps que chacun d'entre nous passe dans les préparations, les commissions, etc. Nous proposons que chaque parti sollicitant le financement communal publie ses comptes.

Enfin, les subventions ne devraient pas être versées en fin d'année comme proposé mais au 1^{er} juillet, la première au 1^{er} juillet 2004, afin que les chiffres apparaissent dans les comptes des partis. Je vous remercie de votre attention.

M. Frédéric Hainard, lib.-ppn : Le groupe libéral a examiné avec attention le rapport qui nous est soumis ce soir. En préambule, nous rappellerons que notre parti s'est toujours opposé au versement d'indemnité aux partis ou à leurs élus. Les motifs de notre refus de l'époque sont les mêmes qu'aujourd'hui. Nous pensons en effet à ce titre que la démocratie, à notre niveau en tout cas, peut se pratiquer sans que nécessairement, les miliciens que nous sommes doivent être payés. Notre façon de procéder n'est ni meilleure ni moins bonne que celle pratiquée dans les autres villes où les députés ou leurs partis respectivement sont payés. Pas plus qu'ailleurs, nous avons, à titre anecdotique, de la facilité pour trouver des candidats ou des élus d'ailleurs. Verser une indemnité aux partis ne permettra pas de faire avancer les dossiers ni même favoriser l'expression de la démocratie. Pour cette première raison, notre groupe refusera donc à l'unanimité le rapport qui nous est présenté. Le fait que le Conseil communal soit depuis cette année élu par le peuple ne change rien au refus que nous exprimons ce soir. En effet, les coûts supplémentaires induits par cette seconde élection populaire ne sont pas concernés par ce rapport qui ne vise à financer, et c'est son contenu même qui le dit, que les partis et leurs élus au niveau du Conseil général. Une simple lecture du rapport permet de comprendre que les indemnités qui pourraient être versées le seront uniquement pour le nombre de partis et le nombre de conseillers généraux de chaque partis respectifs. Donc l'élection du Conseil communal par le peuple ne change rien, sur ce point, mais absolument strictement rien, au rapport qui nous est soumis ce soir.

Deuxième point. Le parti libéral refuse depuis quelques années les budgets qui nous sont présentés dans le courant du mois de décembre. Nous avons dit cette année, lors de l'examen du budget 2004, que nous refuserions toute proposition qui

ne comprendrait pas un budget équilibré en passant notamment par des économies ou des mesures structurelles que nous appelons de nos vœux. Le Conseil communal a proposé des mesures de réduction des dépenses dans ses domaines de compétence si nous pensons notamment à la réduction des subventions, à l'augmentation du nombre d'élèves par classes, à l'augmentation du prix des transports scolaires, entre autres.

Certaines des mesures proposées concernaient des montants inférieurs à ceux qui sont engendrés ou qui seraient engendrés par l'acceptation de ce rapport. Il s'agit dès lors pour nous d'être cohérents. Nous ne pouvons décemment accepter ce rapport qui aura comme corollaire une augmentation des charges que nous critiquons depuis bon nombre d'années. Nous ne pouvons alors, et c'est une question de décence également, pas accepter un rapport dans lequel, nous nous fixons nous-mêmes le montant que nos partis, ou nous-mêmes par l'intermédiaire de nos partis, percevrons. Pour cette seconde raison, le rapport sera refusé.

S'agissant des amendements, dans la mesure où nous rejetons l'ensemble de l'arrêté, nous ne pouvons que le refuser, même si le toilettage égalitaire proposé par le POP est bienvenu et salué. Quant à celui des trois partis (socialiste, Verts et popiste), il doit être refusé à notre avis pour les motifs précisés au début de notre intervention. Je vous remercie.

M. Philippe Laeng, rad. : Le groupe radical remercie le Conseil communal de ce rapport car l'aide financière aux partis n'est pas un luxe et il acceptera de s'octroyer ce soutien. Il est d'ailleurs étonnant de constater que la ville de La Chaux-de-Fonds est encore jusqu'à ce jour la seule ville importante de Suisse romande à ne pas soutenir financièrement ses formations politiques. La proposition qui nous est faite, pourrait se définir par une solution "light" et fait partie selon l'annexe des propositions des plus économes dans l'attribution de cette obole, elle ne grèvera donc pas le budget du futur. Ce n'est pas le groupe radical qui a toujours prôné un principe d'économies dans les budgets qui défendra une charge plus lourde que celle proposée. Le peuple peut être tranquille, ce ne sont pas Fr. 27'250.- par année qui vont ruiner la Commune et il comprendra aisément que l'argent permet aussi la démocratie. Nous aurions préféré, il est vrai, une somme plus importante quant à la somme de base et les Fr. 5'000.- nous paraissent plus justes qu'une augmentation de la taxe par élu. Le groupe radical rappelle qu'il soutient cette proposition, car elle n'est pas attribuée personnellement aux conseillers généraux et estime que chacun a choisi de s'engager au service de la collectivité, ceci sans compensation ni dédommagement financier. Les séances ayant lieu le soir et à des jours alternés, cela permet à chaque conseiller de s'organiser pour se libérer et ne prêter en rien les autres activités culturelles, sociales ou personnelles.

Quant à l'amendement du PS, nous nous contenterons des montants proposés par le Conseil communal et nous nous opposons vivement à la remise des comptes des partis qui est une ingérence du parti socialiste dans les autres partis. Nous en voulons pour preuve qu'aucune ville n'a jamais eu de telles exigences. Si le parti avait des finances aussi saines que le PS, nous serions majoritaires depuis longtemps.

Quant aux indemnités, il faut savoir que dans les entreprises privées, les jours ou les heures de congé sont restituées et ne sont pas payés ; donc nos patrons acceptent déjà que nous partions en politique et nous n'avons rien demandé d'autre. Merci.

M. Charles Augsburger, président du Conseil communal : M. Laeng l'a dit dans son préambule, l'argent permet aussi la démocratie. Nous dirions que la démocratie, pour bien fonctionner, a besoin de moyens et que les partis politiques jouent un rôle important. Je crois qu'il a raison dans le sens que l'action civique qui se joue dans la cité doit conduire à ce que celle-ci soit animée. Je pense qu'il faut aussi tenir compte de l'évolution de notre société qui exige plus de moyens pour faire passer des messages, tant la communication s'est compliquée ces dernières décennies. Dans cet esprit-là, qui d'ailleurs ressort parfaitement du règlement général, le Conseil communal s'était engagé à vous présenter un rapport et c'est la raison pour laquelle, nous venons avec cette proposition.

Par souci de cohérence, le Conseil communal s'en tiendra aux chiffres qu'il a donnés dans son budget, en admettant bien entendu que le Conseil général peut décider lui-même de modifications. Il n'en demeure pas moins qu'il estime que les comparaisons qui sont faites avec la Ville de Neuchâtel doivent quand même tenir compte du fait qu'elle dispose d'autres moyens que les nôtres. Je n'insisterais pas trop sur les problèmes de disparité en matière de ressources entre les deux collectivités publiques.

Pour le surplus, le Conseil communal estime qu'au moment où nous faisons des coupes assez draconiennes dans les charges de la Ville, en prenant des mesures envers les sociétés par la réduction des subventions, une certaine attention et une certaine retenue doit être aussi le fait du Conseil général qui pourra toujours à futur modifier le cas échéant le montant des indemnités. Il n'en demeure pas moins que cette décision vous appartient et que vous trancherez à ce sujet-là.

Concernant l'exigence qui est mise au sujet du dépôt des comptes ou de leur publication, nous relevons simplement que la disposition existe au niveau du Grand Conseil. Nous avons fait la vérification, le texte intégral est quasiment repris. Le Conseil communal accepte volontiers cette proposition. Nous prenons aussi acte que vous désirez que le paiement intervienne cette année déjà. Bien sûr que nous n'avons pas prévu cette somme au budget. Il n'en demeure pas moins que par souci de cohérence par rapport à l'exigence de transparence par la connaissance des comptes, ces dispositions doivent évidemment être prévues telles qu'elles ont été proposées.

Concernant la féminisation. Nous serions d'accord avec le groupe POP, pour autant qu'il ait la même idée concernant le titre de l'arrêté.

M. Théo Bregnard, pop-us : Pas de problème !

M. Charles Augsburger, président du Conseil communal : Dans ces conditions, nous nous rallions. Cela va de soi !

Nous proposons également une modification qui a passé inaperçue à chacun à l'art. 3, en changeant celui-ci et en disant qu'elle soit "dès la législature 2004-2008".

Une coquille s'est glissée qui nous a, à tous, échappé. Voilà concernant le problème de l'arrêté.

Des remarques ont également été faites concernant l'art. 34 et son application qui dépend bien entendu du Conseil communal et qui impliquerait une modification du règlement et une procédure différente. Le Conseil communal avait souhaité avoir un garde-fou assez strict dans le fait d'introduire une indemnisation pour les frais de garde des enfants. Nous relevons que nous l'avions prévu. Mais nous n'avons pas voulu en faire une systématique. Nous n'avons pas voulu banaliser les choses en rappelant que les frais de garde ne concernent pas simplement les membres du Conseil général qui sont femmes. Le problème des familles est plus large. Chaque membre du Conseil général, le cas échéant, peut être concerné. Nous ne voulons pas une certaine banalisation. Nous prenons volontiers acte de répondre aux besoins qui s'expriment et aux nécessités qui existent, et le Conseil communal en tiendra compte. Nous ne voulons pas non plus systématiser et créer un droit de telle sorte que nous offrions des possibilités nouvelles avec une extension très large concernant les commissions. Il y a tout de même à avoir à ce niveau-là un certain sens de la retenue. C'est la position du Conseil communal. Nous tiendrons compte des remarques qui ont été faites, mais nous n'irons pas jusqu'à une banalisation totale de cette question. Cela étant dit, il m'apparaît que nous avons répondu à toutes les questions qui ont été posées et que le Conseil général est maintenant à même de se déterminer.

M. Cédric Schweingruber, soc. : J'ai juste une remarque. Une critique commune vient des partis libéral et radical, disant qu'il ne faut pas faire dans la commune ce que la majorité de droite a accepté de faire au Grand Conseil. Il s'agit bien évidemment de décider soi-même d'une indemnisation, qui sauf erreur, n'a pas été décidée par le souverain dans une votation populaire au Grand Conseil, ni par le Conseil d'Etat. Quant à la publication des comptes, si le parti radical a quelque chose à cacher depuis l'affaire Swissair, ce n'est pas une volonté d'ingérence. Cela se fait au Grand Conseil. Nous ne voyons vraiment pas pourquoi cela ne se ferait pas au niveau de la commune et ce sera valable, j'attire quand même l'attention du parti radical sur ce point, aussi pour d'éventuels nouveaux partis qui entreraient dans cet hémicycle ou ce rectangle, partis dont nous ne pouvons pas dire jusqu'à maintenant au vu du nombre de membres dont la presse fait état que ce sont les cotisations qui financeront leurs annonces avec des poulets plumés.

M. Francis Stähli, pop-us : J'exprime ici une position qui est peut-être personnelle, mais j'aimerais signaler à tout le monde que c'est un changement important du point de vue symbolique. C'est une adaptation à la réalité, nous l'avons dit, et c'est un changement symbolique politique tout à fait important. Notre commune était peut-être la seule commune où régnait l'esprit de milicien dans sa culture, et où nous disions que la démocratie a besoin de moyens et où nous pensions qu'elle a bien sûr besoin de moyens mais pas prioritairement de moyens financiers. Il doit y avoir des moyens financiers pour les partis, mais c'est à eux de les chercher. Ce qui fait la force d'un parti ce ne sont pas ses ressources financières, c'est autre chose. Il est clair que nous assistons à une inflation publicitaire dans toutes les campagnes.

J'espère que le peuple, un jour, se rendra compte que c'est une fausse voie. En ce qui me concerne, je refuserai le pas symbolique qui nous est proposé.

M. Serge Vuilleumier, soc. : Est-ce que les comités, est-ce que les responsables des sociétés locales pour qui nous faisons un effort important (que ce soit les fanfares, les chœurs, les sociétés sportives, etc.) sont plus ou moins pures que les partis politiques ? A mon avis, les partis politiques, ont leur rôle à jouer. En principe nous voyons que les sociétés ont plus tendance à disparaître que les partis politiques et nous pouvons le regretter. Nous savons le rôle social que jouent les sociétés dans notre ville. Ce n'est pas Mme Berthet qui pourra nous contredire. Nous avons beaucoup de sociétés qui ont un rôle à jouer mais les partis ont aussi un rôle à jouer. Alors, je ne comprends pas pourquoi nous pourrions, avec un effort très important tel qu'il est fait dans la ville, donner des subventions, donner des aides aux sociétés et ne pas le faire pour les partis politiques. Jusqu'à présent, les partis n'en ont pas eu besoin. Maintenant, nous nous rendons compte qu'il y a moins de sponsoring, moins de donateurs, moins de cotisants, tous partis confondus. Nous devons nous rendre à l'évidence que si les partis veulent jouer leur rôle, ils doivent avoir une aide, qui est somme toute modeste, de la part de la collectivité publique et de la part de notre commune.

M. Frédéric Hainard, lib.-ppn : Pour revenir sur ce qui vient d'être dit, s'engager au service de la collectivité, c'est aussi s'engager bénévolement. Je crois qu'un autre groupe l'a rappelé. Nous maintenons quant à nous notre refus en précisant que nous ne critiquons pas ce qui a été fait au niveau du Canton, nous relevons qu'au niveau local, qu'à notre niveau, il peut en aller différemment. Je conçois, en tout cas à titre personnel, mon engagement ici sur un plan bénévole et je crois que l'unanimité de mon groupe me rejoint sur ce plan.

Quant à la comparaison avec les fanfares, nous ne rappellerons jamais assez qu'elles ont vu leurs subventions réduites de 10%, ce qui sur l'ensemble des fanfares et les activités culturelles chaudes-de-fonnières représente plus que les Fr. 20'000.- que nous nous octroyons aujourd'hui. Je vous remercie.

M. Jean-Pierre Veya, pop-us : Juste un mot, Mme la présidente. Je rappelle à M. Hainard que ce ne sont pas les conseillers généraux qui touchent des jetons de présence. Ce sont les partis. Cela a été bien précisé. En tout cas, pour nous, la différence est assez claire.

Je ne peux m'empêcher d'ironiser un petit peu quand je vous entends défendre les fanfares auxquelles nous avons réduit les subventions de 10%. A vous entendre, pour équilibrer les comptes de cette ville, ce n'est pas de 10% qu'il aurait fallu les réduire, mais de 50%.

M. Philippe Laeng, rad. : Je voulais juste dire à M. Schweingruber qu'en fait, il fait toujours des analogies avec le Grand Conseil, où nous avons la chance d'avoir une majorité de droite, ce qui n'est pas le cas ici. Je lui rappellerai que si la chance est que les comptes soient présentés, nous élisons le Conseil communal par le peuple, alors que le Grand Conseil est encore élu par l'assemblée. Merci.

Quelqu'un dans la salle : Le Conseil d'Etat. Il est élu par le peuple, le Conseil d'Etat.

M. Serge Vuilleumier, soc. : Je voulais naturellement intervenir au moment de l'amendement, mais puisque nous parlons de la présentation des comptes, j'aimerais quand même rappeler au groupe radical que s'il y a un subventionnement des partis et présentation des comptes, c'est à la suite de la motion Berger-Wildhaber. Je vous remercie.

Mme Fabienne Montandon, présidente : Je vous remercie. Nous allons passer au vote de l'arrêté et des amendements.

L'amendement du POP à l'article premier (élu-e) est accepté par 26 voix sans opposition.

L'amendement du PS à l'article premier (750.-) est accepté par 18 voix contre 15.

L'article 2 amendé (versement en juillet) est accepté par 26 voix contre 9.

L'article 3 nouveau (présentation des comptes des partis) est accepté par 22 voix contre 14 .

L'article 4 nouveau (disposition transitoire) est accepté par 21 voix sans opposition.

L'article 5 (ancien article 3) est accepté par 21 voix contre 9.

Mme Fabienne Montandon, présidente : Je vous remercie. Nous allons passer au point suivant de l'ordre du jour. Mais avant, nous allons faire un vote d'ensemble.

M. Serge Vuilleumier, soc. : Avant le vote d'ensemble, j'aimerais m'adresser à travers vous au représentant du groupe libéral, puisque je ne peux pas lui poser la question directement, mais je suis quand même obligé de le faire. J'aimerais savoir si le groupe libéral veut être conséquent avec lui-même et renoncer à l'indemnité qui lui sera probablement versée à la suite du vote qui aura lieu dans un tout petit moment, étant entendu que nous ne pouvons pas avoir deux discours. Il serait de bon ton à ce niveau-là que vous soyez conséquents avec vous-même et que vous annonciez publiquement que vous renoncez au cadeau que les partis de gauche vont vous faire maintenant. La question avait aussi déjà été posée au Grand Conseil.

M. Francis Stähli, pop-us : Ou bien cette décision est prise par la majorité et puis elle vaut, mais je n'admets pas que vous fassiez ce petit chantage que vous venez de faire. Maintenant, comme je l'ai dit, c'est très symbolique. Songez à une chose. C'est que tout l'argent, c'est peu, c'est vrai, qui va pour les partis, ne va pas ailleurs. Je vous remercie.

M. Frédéric Hainard, lib.-ppn : Je ne peux pas accepter le terme que les partis de gauche font un cadeau au parti libéral. Ce sont les citoyens électeurs contribuables de cette ville qui se font rançonner une fois de plus pour des motifs qui me paraissent désuets et sans fondement. Parce que je suis attaché à la symbolique que M. Stähli

essaye de vous expliquer depuis un certain moment. Pour ma part, j'en suis convaincu depuis de très nombreuses années. C'est pour cela que je suis ici. Merci.

M. Gérard Bosshart, lib.-ppn : J'avais demandé la parole, puisque je voulais mettre le parti socialiste au défi de déposer un amendement qui pour l'ensemble, comme l'a dit M. Stähli, proposerait le versement des indemnités à des institutions de bienfaisance ou à des tiers. Si vous proposez cet amendement, nous votons avec vous.

M. Philippe Laeng, rad. : Nous avons accepté d'être d'accord avec ce rapport à condition que les montants soient respectivement de Fr. 250.- et Fr. 3'000.-. Les choses étant changées, puisque le parti socialiste veut vraiment imposer sa loi, nous serons malheureusement obligés de refuser ce rapport.

L'arrêté amendé est accepté par 19 voix contre 15.



VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

RAPPORT DU CONSEIL COMMUNAL

à l'appui d'une demande d'autorisation de vendre le bâtiment industriel
sis rue Jacob-Brandt 61 au prix de Fr. 950'000.- à la fondation
L'usinaSON
et comprenant l'autorisation pour la Ville de La Chaux-de-Fonds à
participer au capital de la Fondation par un montant de Fr. 450'000.-

(du 14 janvier 2004)

AU CONSEIL GENERAL DE LA VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

Nous tenons à vous rappeler en préambule le rapport de la Commission chargée d'examiner la politique immobilière communale que le Législatif avait adopté en date du 30 septembre 1986 (p.v. C.G 1984-88, pages 1939 ss), dans lequel il était relevé notamment que certains bâtiments industriels présentant des comptes déficitaires ne répondaient plus aux besoins en la matière et ne permettaient plus d'assurer une réserve de locaux industriels modernes satisfaisant aux exigences actuelles. Le rapport concluait par conséquent à la nécessité de vendre ces immeubles.

Nous avons donc suivi cette procédure depuis 1987 et avons vendu les bâtiments industriels Tilleuls 2, Nord 176, Morgarten 12-12a, Champs 21, Paix 133, Charrière 82-84 et Repos 18.

Nous avons été sollicités ces derniers mois par MM. Lucien Willemin, Nicolas Farine, Marc-André Nardin, Jean-Louis Maggioli et Denis Voirol pour l'acquisition du bâtiment industriel situé rue Jacob-Brandt 61 dans le but de créer une fondation (L'usinaSON) qui aurait pour objectifs de le transformer en locaux de répétitions d'une part, et en appartements pour des artistes musiciens d'autre part.

Comme cet immeuble répond précisément aux critères susmentionnés et que les comptes sont largement déficitaires depuis plusieurs années (pertes Fr. 104'013.-- en 2001 et Fr. 60'139.-- en 2002), nous vous proposons la vente de celui-ci à la fondation précitée en vous soumettant le présent rapport.

Buts de la fondation L'usinaSON

La Chaux-de-Fonds connaît une activité musicale remarquable, activité qui a toujours rencontré un appui favorable auprès des Autorités de la Ville.

L'existence, depuis près d'un siècle des écoles de musiques comme le Conservatoire et le Collège musical, qui ont une activité débordante depuis des décennies, a favorisé un intérêt général pour la musique et a fait éclore de nombreux talents.

La Salle de musique de 1200 places, construite en 1955, possède une acoustique remarquable et est connue par les musiciens du monde entier.

Le passage dans notre Ville, des plus grands maîtres de la musique, lors des concerts donnés dans ces lieux, a certes encore renforcé cet intérêt.

Grâce à ses institutions, la Ville de La Chaux-de-Fonds connaît une très grande densité de musiciens, qui ont besoin des lieux de vie, des salles de répétition et des salles de concerts.

Le Conservatoire, fondé par des professionnels à titre privé dans les années 1920, a connu un développement constant. Cantonalisé dans les années 1980, il comporte à l'heure actuelle 1075 élèves dont 107 en classe professionnelle, 77 professeurs dont 25 en classe professionnelle, 10 professeurs itinérants venant de villes situées soit en Suisse soit à l'étranger (Genève, Barcelone, Londres) et décerne en moyenne 25 diplômes professionnels par année, à savoir 25 diplômes d'enseignant. Il comporte aussi une classe de virtuosité.

Le Collège musical, institution communale et particularité chaux-de-fonnière, dénombre 425 élèves et 25 enseignants, dispensant un enseignement de qualité à des enfants et adolescents, il déploie une considérable activité sur le plan local. Les leçons dispensées par le Collège musical ont lieu dans les bâtiments scolaires.

En complémentarité du Conservatoire et du Collège musical, notre ville comporte aussi diverses classes privées (au nombre de 19) d'enseignement musical, ainsi que divers ateliers d'éveil musical et de musicothérapie.

Ce foisonnement d'activités musicales nécessite bien naturellement des locaux de répétition, qui se trouvent aujourd'hui principalement au Conservatoire cantonal. Mais aussi bien l'une que l'autre de ces institutions a besoin à l'heure actuelle de nouvelles surfaces. A cet effet, les besoins du Conservatoire ont été partiellement satisfaits par la location de surfaces dans le bâtiment de la grande poste. Mais les besoins demeurent, et vu le développement de l'institution durant ces dernières années, on ne peut pas dire qu'ils seront tous satisfaits par cette location.

Il faut en plus relever que bien des groupes de musique demandent aussi à pouvoir bénéficier de locaux de répétition; l'offre est donc non seulement

insatisfaisante pour le Conservatoire et en moindre mesure pour le Collège musical mais pour la vie musicale en général dans la région.

Les enseignants dispensant les cours dans les deux institutions précitées doivent aussi trouver des appartements dans notre ville, dans les locaux scolaires, si ce n'est dans la région. Mais, bien naturellement, ni le Conservatoire ni le Collège Musical ne peuvent satisfaire à cette demande.

C'est donc au marché privé d'offrir aux enseignants des appartements adéquats.

Malheureusement, même si de telles surfaces sont trouvées dans notre ville, le voisinage avec des autres locataires pas forcément mélomanes peut poser de grands problèmes de cohabitation.

C'est pour cela qu'est née l'idée d'offrir d'une part des locaux supplémentaires, pour les répétitions de musique, et d'autre part aux enseignants des appartements dans un immeuble qui serait totalement consacré à la musique.

Le groupe de personnes mentionné à la page 1, dernier paragraphe, tous habitant à La Chaux-de-Fonds, ont pris l'initiative de proposer à la Commune de racheter à cet effet le bâtiment industriel Jacob-Brandt 61.

Historique de l'acquisition du bâtiment Jacob-Brandt 61

L'immeuble Jacob-Brandt 61 a été acquis au mois de février 1939 par la Commune de La Chaux-de-Fonds de la société immobilière Jacob-Brandt 61 S.A., pour le prix de Fr. 140'000.-- + Fr. 40'000.-- nécessaires aux travaux de transformations du bâtiment, suite à l'acceptation d'un rapport par le Conseil général en date du 27 décembre 1938. Cette acquisition avait eu lieu dans le but d'y installer une compagnie militaire chargée de surveiller la frontière dans notre secteur.

Ce bâtiment a été construit au début du siècle passé, plus précisément en 1909. Il fait partie du recensement architectural du canton de Neuchâtel et est noté d'une valeur de 3 (1=maximum), selon l'inventaire du plan de site. Sa structure est d'expression verticaliste. Le soubassement en moellons rustiques et les grandes baies cintrées avec leurs encadrements massifs en pierres de taille soulignent l'entrée principale du bâtiment au Nord. Le décor de la façade Sud est sommaire.

En toiture, le bâtiment présente des motifs régionalistes, tels qu'un fronton vernaculaire et des lucarnes particulièrement intéressantes, formées d'un triangle avec deux fenêtres sur les faces.

A l'intérieur, l'immeuble est constitué de 3 étages sur rez + le sous-sol. Dans les locaux du rez-de-chaussée Est existent d'anciens vitraux qui seront conservés et restaurés dans le projet présenté par la fondation (voir photographie annexée).

A l'exception de l'appartement du concierge, au 3ème étage, tout l'immeuble est vide et libre de bail depuis le 31 octobre 1998. L'ensemble des locaux représente

une surface utile de 1'523 m² et constitue un volume réel total de 8185 m³. Il est implanté sur la parcelle formant le bien-fonds 15869 du cadastre de La Chaux-de-Fonds qui devra être divisée en 2 nouveaux biens-fonds, le premier incluant le bâtiment, d'une surface d'environ 1'190 m² et le second d'une surface d'environ 500 m² (terrain restant propriété de la Commune, voir plans de situation annexés).

Projet de transformations du bâtiment

L'immeuble sera rénové aussi bien intérieurement qu'extérieurement afin d'offrir une petite salle de concert, 10 locaux de répétition, 9 appartements pour musiciens professionnels et 4 chambres d'hôtes pour des musiciens provenant de divers horizons en Europe et venant enseigner régulièrement leur art dans notre ville.

Cet immeuble ainsi rénové fonctionnera comme appui au Conservatoire, à la Salle de Musique, consistera en un lieu d'accueil pour les musiciens de passage, protégera et mettra en valeur le patrimoine architectural de notre ville et en véhiculera une image positive à travers toute la Suisse.

Structure juridique proposée

Après avoir posé le principe des buts à atteindre, encore faut-il se poser la question de savoir sous quelle forme juridique ces buts peuvent être atteints.

Les initiants ont pensé que la meilleure solution serait la fondation selon le code civil.

Les fondations sont créées pour poursuivre des buts idéaux, culturels, religieux, sociaux, etc, c'est-à-dire complètement détachés de tout esprit de rentabilité de l'argent investi. En effet, donner de l'argent dans une fondation, c'est l'investir à fonds perdu sans espoir de retour.

Enfin, la gestion d'une fondation dépend uniquement des membres du conseil de fondation, gestion par ailleurs soumise non pas au contrôle d'une assemblée générale, mais à celui de la collectivité publique par son autorité de surveillance, à savoir ici l'Etat de Neuchâtel.

▪ Différences d'avec une société anonyme

La société anonyme a clairement pour but de faire fructifier de l'argent afin de verser un dividende. Créer une société anonyme et faire miroiter à des intéressés l'éventuel versement de revenus sur l'argent investi serait non seulement les tromper, mais aussi s'exposer à un moment ou à un autre de voir la majorité des actionnaires par l'intermédiaire de l'assemblée générale décider d'une politique commerciale, et non plus idéale.

La forme de la société anonyme ne peut donc pas être adoptée.

- Différences d'avec une société coopérative

Le côté personnel est plus accentué dans une société coopérative puisque l'article 885 CO prévoit que chaque associé a droit à une voix dans les assemblées générales; l'importance du côté financier est ainsi considérablement réduite.

Toutefois, il est absolument impossible de prévoir une coopérative sans offrir à ses membres des avantages. On peut penser par-là soit à offrir une rémunération sur les parts de la coopérative, soit à offrir à chaque coopérateur en fonction même de sa qualité des avantages matériels sous la forme par exemple des locaux qui leur seraient loués en priorité.

Il est bien évident que dans le premier des cas, la solution d'un rendement va à l'encontre du principe même qui veut être atteint par les initiants du projet, à savoir un but purement idéal.

D'autre part, le fait de lier des avantages tels que location de surfaces à un coopérateur signifie que les destinées de la société coopérative seront alors dans les mains uniquement des coopérateurs qui, pour défendre leurs intérêts purement personnels, pourraient oublier le but même des initiants : on peut imaginer en effet que les coopératives bloquent "la situation" et créent par exemple une situation de monopole concernant d'une part la mise à disposition des locaux de répétition, d'autre part la cession des appartements.

Enfin, les statuts même de la coopérative pourraient être modifiés, l'accent étant mis sur le côté financier en trahison des buts initialement voulus.

Le contrôle de la collectivité publique n'est plus possible par l'intermédiaire de l'autorité de surveillance.

La forme de la société coopérative n'est donc pas souhaitable.

- Différences d'avec une association

Les mêmes problèmes se posent avec une association qu'avec la société coopérative sur le plan personnel auxquels s'ajoute le manque de crédibilité financière. Les fonds d'une association ne sont constitués que des cotisations de ses membres, des dons et des revenus de la fortune. Il n'y a pas comme dans la fondation l'obligation d'affecter définitivement un capital à la personne morale. Autant dire que l'association a beaucoup plus de difficultés à obtenir des crédits auprès des tiers, et spécialement des banques.

- Les avantages de la fondation

1. Comme indiqué ci-dessus, il s'agit de l'affectation d'un capital de départ à un but spécial, capital qui peut être augmenté en tout temps : ce capital donne du crédit à la personne morale aussi bien vis-à-vis de futurs

prêteurs que du public, et des collectivités publiques : le capital est une certitude non-fluctuante, comme peut l'être le capital de la société coopérative ou de la société anonyme par exemple.

2. Mais surtout, les statuts et le but ne pourront être changés au gré de l'humeur du jour : dans les trois autres personnes morales citées, des majorités peuvent se dessiner dans les assemblées générales qui modifient toute la politique de la personne morale. Pour une fondation, seul le conseil peut prendre cette initiative, et toute modification des statuts doit être soumise à l'approbation de la collectivité publique, ici l'Etat de Neuchâtel.
3. La gestion de la fondation est aussi soustraite aux locataires de l'immeuble, contrairement à la société coopérative, et aux personnes qui ont versé de l'argent, contrairement à la société anonyme. Toutefois, l'Etat de Neuchâtel comme indiqué ci-dessus en tant qu'autorité de surveillance contrôle cette gestion.
4. Enfin, il a été remarqué que la meilleure forme pour obtenir des dons et subventions est certainement la fondation en fonction de ce qui a été dit ci-dessus.

Liens avec la collectivité publique

Les liens avec la collectivité publique seront de deux ordres, hormis les liens habituels de toute personne morale propriétaire d'un immeuble.

▪ Acquisition du bâtiment

1. Le bâtiment Jacob-Brandt 61 ne peut pas être loué tel quel à la fondation : son état d'entretien, ainsi que la disposition des locaux l'en empêche.
2. Les investissements importants qui doivent être effectués sont difficilement envisageables au niveau de la collectivité publique pour d'une part des questions de politique générale de gestion des immeubles communaux, et d'autre part des questions de rentabilité.
3. L'occupant du lieu devra donc lui-même investir et trouver des moyens financiers nécessaires pour la rénovation.
4. Si l'octroi d'un droit de superficie est envisageable, la Fondation souhaite, au vu des investissements importants qui doivent être consentis, acheter le bâtiment en pleine propriété. A l'échéance du droit de superficie, soit celui-ci est reconduit, soit il ne l'est pas, et le bâtiment retourne dans le patrimoine du superficiant. Or, nous ne voyons pas quel serait l'intérêt de la commune de La Chaux-de-Fonds de récupérer un bâtiment transformé tel que le prévoit le projet. Dans ce projet et à la demande de la Fondation seul le transfert en pleine propriété est envisageable.

En ce qui concerne la gestion de la fondation, vous trouverez joint en annexe l'acte constitutif d'une future fondation.

Indications financières

Le bâtiment Jacob-Brandt 61 figure au bilan de la Ville au 31 décembre 2002 pour une valeur de Fr. 492'000.-- (y compris le terrain dans son ensemble). Son estimation cadastrale totale est de Fr. 779'000.-- et date de 1996. Il est assuré par l'Etablissement cantonal d'assurance immobilière contre l'incendie pour la somme de Fr. 3'280'000.--.

L'immeuble a fait l'objet d'une expertise confiée à une gérance privée de la place qui a fixé le prix de vente à Fr. 950'000.--. Des devis plus précis ont alors été demandés pour essayer de quantifier les investissements immédiatement nécessaires à la conservation du bâtiment; ces devis établis par des maîtres d'état ont abouti à un coût d'environ Fr. 1'000'000.-- et concernent les travaux à court terme, tels que la réfection complète de la toiture et des petits toits plats annexes, le remplacement des ferblanteries et des fenêtres, la remise en état des façades, la rénovation des portes extérieures, la mise en conformité du tableau électrique principal, etc.

Compte tenu de ces éléments, le Conseil communal vous propose de maintenir le prix de vente de Fr. 950'000.--, mais de n'en demander le paiement que jusqu'à concurrence de Fr. 500'000.--, et de participer au capital de Fondation pour un montant de Fr. 450'000.--. Le Conseil communal s'est inspiré sur ce point-là de son rapport concernant la coopérative de la rue du Coq. L'intérêt général du projet nous paraissant particulièrement important pour la Ville et suite à une demande des membres de la future fondation, nous avons effectivement accepté d'y apporter une participation communale en prenant une part au capital de la Fondation.

Par ailleurs, la Commune restera propriétaire du terrain constructible situé à l'Est de l'immeuble, en zone mixte en ordre presque contigu, d'une surface d'environ 500 m². Celui-ci est estimé à Fr. 200.--/m², soit à un montant d'environ Fr. 100'000.-- qui est inclus dans le prix de l'expertise de Fr. 950'000.--. En résumé, du point de vue comptable, la Commune aliénera pour le montant de Fr. 500'000.-- une partie d'un bien immobilier inscrit à son bilan en sa totalité pour Fr. 492'000.--, réalisant ainsi un gain de Fr. 8'000.--. Le terrain d'une valeur d'environ Fr. 100'000.-- resté propriété de la Ville sera entièrement amorti au bilan.

En temps utile, il conviendra de faire procéder à la division cadastrale par le géomètre avant de passer l'acte notarié y relatif. De plus, les conditions suivantes devront figurer dans l'acte :

1. Droit de réméré d'une durée de 3 ans :

Si l'acquéreuse n'a pas commencé de manière significative les travaux de rénovation du bâtiment dans un délai d'une année à compter de la signature des actes de sorte que le projet soit réalisé dans un délai de 2 ans, la Commune de La Chaux-de-Fonds pourra racheter l'immeuble pour le prix auquel il a été vendu et aux mêmes conditions fixées dans l'acte de vente. Tous les frais liés à l'exercice du droit de réméré incombent exclusivement à la fondation l'usinaSON.

2. Droit de préemption d'une durée de 25 ans (inscription maximum) :

Si la fondation L'usinaSON décidait de vendre l'immeuble, elle devrait l'offrir en priorité à la Ville de La Chaux-de-Fonds au maximum pour le prix auquel elle l'a acquis augmenté du coût des travaux réalisés. Tous les frais liés à l'exercice du droit de préemption incombent exclusivement à la Commune de La Chaux-de-Fonds.

3. La fortune de la fondation L'usinaSON serait affectée à des buts similaires dans le cas où la fondation échouerait dans la réalisation de son projet.

4. Un siège au Conseil de la fondation L'usinaSON sera attribué à un(e) représentant(e) de la Ville nommé(e) par le Conseil communal.

5. Le but poursuivi par la fondation L'usinaSON devra figurer dans l'acte notarié, afin d'empêcher celle-ci, le cas échéant, de se détourner de son objectif initialement fixé.

6. Une servitude sera inscrite au Registre Foncier au profit de la Commune de La Chaux-de-Fonds, pour garantir le maintien des éléments architecturaux à préserver dans l'immeuble, dont une liste sera établie.

7. La parcelle détachée (nouveau bien-fonds) devra être grevée, sur une surface de 170 m², d'une mention de non-bâtir au profit de la Commune de La Chaux-de-Fonds qui sera inscrite au Registre Foncier, ceci afin de rendre légale la division cadastrale au sens de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (articles 10 et 11).

Comme pour les ventes précédentes, le bénéfice comptable correspondant au prix de vente de l'immeuble réduit du montant pour lequel il figure au bilan au moment de la transaction, soit Fr. 8'000.--, sera comptabilisé dans le fonds destiné à l'amélioration et à la rénovation du parc immobilier communal.

Au vu des présentes explications, nous espérons, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, que vous voudrez bien accepter le projet d'arrêté suivant:

LE CONSEIL GENERAL
DE LA VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

Vu un rapport du Conseil communal
arrête :

Article premier.- Le Conseil communal est autorisé à vendre en pleine propriété à la fondation L'usinaSON en constitution, au prix de Fr. 950'000.--, le bâtiment industriel sis rue Jacob-Brandt 61, ainsi que le terrain sur lequel il est implanté d'une surface d'environ 1'190 m² à détacher du bien-fonds 15'869 du cadastre de La Chaux-de-Fonds, propriété de la Ville de La Chaux-de-Fonds.

Article 2.- Le Conseil communal est autorisé à participer au capital de la Fondation l'usinaSON pour un montant de Fr. 450'000.--.

Article 3.- Un droit de réméré d'une durée de 3 ans et un droit de préemption d'une durée de 25 ans seront constitués en faveur de la Commune de La Chaux-de-Fonds.

Article 4.- Le Conseil communal est autorisé à grever les terrains concernés de toutes servitudes nécessaires à la transaction immobilière et fixera dans l'acte authentique les conditions de la vente.

Article 5.- Les lods et tous les frais d'actes, de plans, de bornage, de notaires, les taxes d'équipement etc sont à la charge de l'acquéreuse.

Article 6.- Le Conseil communal signera l'acte authentique relatif à cette transaction immobilière.

Article 7.- Le produit de la vente, sous déduction de l'amortissement de la valeur de l'immeuble figurant au bilan, sera comptabilisé dans le fonds destiné à l'amélioration et à la rénovation du parc immobilier communal.

Article 8.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté après les formalités légales.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le Président
Chs Augsburgger

La Secrétaire
C. Stähli-Wolf

M. Théo Bregnard, pop-us : C'est avec grand plaisir que nous soutiendrons ce beau projet de réaffectation. Non seulement, il permet de trouver un acquéreur à ce bâtiment industriel qui sera ainsi rénové tant intérieurement qu'extérieurement, mais en plus, et surtout, il permettra aux artistes de la région de développer leur passion et talents. C'est un atout important pour la qualité de vie de notre ville et son image.

Connaissant le manque évident de locaux de répétition pour les artistes de notre ville, nous ne pouvons qu'être enthousiastes. Ce projet renforcera l'offre déjà importante en matière musicale, avec le conservatoire, le collège musical et aussi, les nombreux autres acteurs musicaux de la ville qui travaillent en parallèle à ces deux institutions. Cela aura inévitablement un impact positif au niveau de la vie musicale de notre ville, tant du point de vue créatif que du point de vue d'une émulation pour la musique classique qui aura certainement aussi des conséquences sur le nombre de spectateurs, notamment à la salle de musique. Nous ouvrons donc ici nos portes à la musique classique; il ne faudra pas les fermer aux autres musiciens de la ville, également à la recherche de locaux. Nous devons mener une politique ouverte en la matière, afin de promouvoir la culture dans son ensemble de façon simple et directe comme c'est le cas ici. L'idée de dédier aussi un bâtiment dans son ensemble à la musique nous semble intéressante. Cela favorise les échanges entre musiciens, entre locataires aussi et avec les spectateurs lors des concerts, si la salle prévue le permet.

Vous l'aurez bien compris, nous sommes favorables à ce projet. Le compromis trouvé autour du prix et de la participation de la Ville nous paraît réfléchi et favorable aux deux parties.

Nous avons néanmoins quelques questions et interrogations. Est-ce que le projet de cette fondation (le statut juridique choisi nous paraît intéressant) est réaliste et crédible ? C'est un beau projet, certes, mais quel avenir lui est-il promis ? Devrez-vous revenir devant le Conseil général d'ici peu pour relancer ou subventionner le projet ? Autre question : quelles synergies sont prévues avec les autres institutions culturelles de la ville ? Pourquoi le projet ne prévoit que des appartements pour les enseignants (comme c'est écrit à la page 3 du rapport) et non pour les étudiants qui ont peut-être aussi des besoins ? Pourquoi finalement réserver ces appartements aux musiciens professionnels et pas à l'ensemble des musiciens ? Finalement, y a-t-il une volonté de s'ouvrir à "la grande diversité de musiciens" évoqués dans le rapport en page 2, ou est-ce réservé aux musiciens du conservatoire et du Collège musical ? Je vous remercie.

Mme Gabrielle Würgler, éco. : Notre groupe est acquis à l'idée que nos autorités doivent poursuivre leurs démarches de soutien des institutions musicales de notre ville. Ces dernières font d'ailleurs preuve d'un grand dynamisme puisque la ville de La Chaux-de-Fonds est réputée pour une activité musicale riche et variée et que de nombreux musiciens au talent reconnu bien au-delà de nos frontières se sont formés dans l'une ou l'autre de ces institutions. Si nous pouvons nous réjouir du développement remarquable de l'accès à la musique, en particulier pour les jeunes, force est de constater que l'offre de locaux est devenue insuffisante. Si bien que des enseignants et des musiciens manquent de lieux non seulement pour donner des cours et répéter, mais aussi pour se loger.

A la lecture de ce rapport, nous avons été conquis par l'opportunité qui se présente de réaménager un bâtiment désaffecté pour y installer des locaux de répétition, des logements pour des musiciens ainsi qu'une petite salle de concert. Il nous semble donc très important de soutenir les initiateurs du projet de L'usinaSON. Leur proposition originale répond à un réel besoin et sera complémentaire aux institutions déjà en place. De plus, à n'en pas douter, habiter dans un lieu destiné à la musique enchanterait de nombreux musiciens professionnels qui sont par la force des choses souvent confrontés à des difficultés de cohabitation avec leurs voisins.

Sans vouloir trop longuement répéter ce que le rapport a clairement mis en évidence, nous trouvons nous aussi très approprié le choix des initiants de créer une fondation comme structure juridique pour atteindre leurs objectifs. Plus particulièrement parce que cette fondation met en valeur des idéaux culturels et sociaux et qu'elle permet une large forme de financement, ceci à fonds perdus. Aussi parce que sa gestion par le Conseil de fondation garantit la fidélité aux buts de base de sa constitution et que d'éventuelles modifications devront être soumises au contrôle de l'Etat de Neuchâtel.

Les Verts acceptent et soutiennent les deux demandes du Conseil communal dans le but de permettre la création de L'usinaSON. Par cette transaction, notre Ville pourra d'une part se séparer de locaux déficitaires qui n'ont plus de valeur sur le plan industriel, elle pourra soutenir financièrement la prometteuse fondation L'usinaSON en participant à son capital et elle permettra finalement de protéger et de mettre en valeur le patrimoine local. Tout ceci en réalisant même un petit bénéfice comptable. De plus, la ville se réserve une certaine garantie par les droits de réméré et de préemption et par sa présence au sein du Conseil de fondation.

Cette remarque conduit à notre première question. Le siège au Conseil de fondation sera-t-il occupé par une personne du Service des bâtiments ou plutôt des Affaires culturelles ?

Notre deuxième question concerne le concierge qui loge encore dans l'immeuble. Est-il aussi consulté dans la démarche ou est-il prévu qu'il doive s'en aller ?

Et finalement notre dernière question. Savons-nous si une réflexion a déjà eu lieu par rapport à l'impact sonore qui sera engendré par L'usinaSON sur le voisinage ? Je vous remercie.

M. Markus Stähli, rad. : Suite au rapport du Conseil communal, nous sommes favorables à la vente de cet immeuble de la rue Jacob-Brandt 61 qui entre vraiment dans notre politique de la vente de certains de nos immeubles communaux qui sont largement déficitaires. D'autre part, le Conseil communal était chargé de se séparer des immeubles industriels ce qui sera chose faite après la vente de celui-ci. L'avenir de cet immeuble est assez séduisant, puisqu'il permettra l'épanouissement d'un secteur culturel non développé chez nous sous cette forme. Nous sommes heureux que ce soit dans un but et une activité musicale que sera repris cet immeuble par la fondation L'usinaSON.

Le projet de la transformation avec une petite salle de concert, locaux de répétition, appartements et chambres d'hôtes pour musiciens sera certainement un très bon atout publicitaire pour notre ville. L'emplacement conviendra aussi très bien

aux artistes venant d'autres régions, car il se trouve à quelques minutes à pied de la gare, du conservatoire, de la salle de musique et d'un arrêt de bus.

La structure juridique par la création d'une fondation nous paraît aussi très importante et la meilleure solution. Les aspects financiers positifs de la vente de cet immeuble pour la ville sont les suivants : une réduction de notre dette de Fr. 500'000.-, une économie d'intérêts de Fr. 25'000.-, une suppression de charges de Fr. 62'770.- au budget 2004, un gain comptable sur la vente de l'immeuble de Fr. 8'000.-.

Nous avons à ce stade une question. Pourquoi voulez-vous amortir le terrain d'une valeur de Fr. 100'000.- immédiatement ? Il nous semble plus logique de faire apparaître un gain sur la vente de l'immeuble de Fr. 108'000.- et d'amortir ensuite le terrain selon la loi sur les communes. Le projet de la fondation est ambitieux et si elle relève ce défi, nous aurons un plus en ville au niveau architectural. Nous ne pouvons donc que nous en réjouir. En faisant un don à la fondation de Fr. 450'000.-, la Ville donne un coup de pouce à ce projet et lui donne de bonnes chances d'aboutir. Toutefois, nous aimerions avoir la garantie du Conseil communal que son engagement se limitera aux Fr. 450'000.- demandés dans le rapport, car nous ne voulons pas que la Ville contribue au fonctionnement annuel de la fondation. Si, d'aventure, la fondation ne parvenait pas à réaliser son objectif, la Commune resterait maître à bord pour la vente de l'immeuble à d'autres acheteurs, ce qui est correct. Nous évitons ainsi toute spéculation sur cet immeuble. Nous attendons avec intérêt les réponses du Conseil communal.

Mme Anne-Marie Girardin, lib.-ppn : Le rapport qui nous est présenté ce soir a retenu toute notre attention et le groupe libéral salue l'effort consenti par le Conseil communal dans la vente d'un bâtiment industriel et s'en réjouit. La fondation L'usinaSON trouvera ainsi des locaux répondant à ses besoins et permettra ainsi à des musiciens de trouver des locaux et des logements qui, il faut bien l'avouer, à l'heure actuelle sont manquants.

Cependant, ce rapport appelle de la part de notre parti les remarques et questions suivantes. Une première question, qui, vous allez le dire, revient souvent dans les bancs libéraux. Pourquoi ce bâtiment n'a-t-il pas été vendu en pleine propriété ? D'ailleurs la fondation en fait la remarque en page 7, je cite "Si l'octroi d'un droit de superficie est envisageable, la fondation souhaite, au vu des investissements importants qui doivent être consentis, acheter le bâtiment en pleine propriété", car cela aurait été une économie pour la fondation L'usinaSON.

Autre question concernant la participation du Conseil communal au capital de la fondation. Sauf erreur, le Conseil communal ne fait pas partie des membres de la fondation.

Autre question relative au "plan financier". De quelle manière a-t-il été prévu ?

Suivant les réponses données par le Conseil communal, notre groupe acceptera, s'abstiendra ou refusera le rapport qui nous est présenté ce soir. Notre groupe attend donc des réponses et en remercie le Conseil communal.

M. Pierre-Alain Borel, soc. : Notre groupe se réjouit de voir la création de L'usinaSON et nous soutiendrons donc ce rapport. Voilà un projet intelligent, novateur pour notre ville et qui symbolise encore un peu plus, s'il le fallait, les liens

particuliers qu'entretient La Chaux-de-Fonds à l'industrie et au monde des arts. Satisfaits, nous le sommes aussi de constater que notre ville va s'animer encore davantage, ce qui contribue aussi à son attractivité. Nous sommes d'autant plus heureux que cette initiative n'émane pas des institutions publiques.

Toutefois, passé le premier moment de béatitude, nous avons un certain nombre de questions à poser au Conseil communal. Comment la pérennité de la fondation est-elle assurée ? En effet, hormis le bâtiment, ses moyens, tout au moins pour le départ, nous apparaissent comme relativement faibles.

L'art. 4 des statuts de la fondation dit que la fondation a pour but d'acquérir les locaux et de les transformer. Mais sommes-nous bien d'accord que la fondation va aussi s'occuper de la gestion de cette usinaSON ?

Enfin, hormis le coup de pouce de départ que nous saluons, pouvons-nous avoir l'assurance que la fondation sera autonome et que la Commune ne sera pas appelée à la rescousse pour des opérations de renflouement ? Je vous remercie.

Mme Lise Berthet, directrice des Affaires culturelles : Je remercie d'abord tous les groupes du bon accueil qui a été fait à ce rapport. Lorsqu'en mai 2002 quelques personnes se sont approchées de nous et ont fait part de ce projet nous avons d'abord été un peu sceptiques, comme vous l'êtes ce soir, en disant "comment allez-vous pouvoir acheter ce bâtiment, le transformer et le rendre rentable ?". La proposition de l'achat du bâtiment, de la transformation en appartements destinés à la vente n'était pas très intéressante pour la Commune, mais il ne s'est pas non plus avéré très intéressant pour les acheteurs potentiels, puisque l'immeuble est quand même relativement grand et donc cher à la rénovation.

La rénovation est estimée à 4 millions, ce qui fait que l'achat et les transformations en appartements n'étaient peut-être pas aussi intéressants que cela pouvait paraître de prime abord. Nous avons d'abord convenu d'un temps de réflexion de six mois, temps qui a été prolongé ensuite de six mois et j'estime que le projet qui est maintenant devant vous est très intéressant. Ce bâtiment est libre de bail depuis environ cinq ans. Il coûte donc à la Commune. Le concierge qui occupe l'appartement du dernier étage était avisé depuis déjà cinq ans que son bail serait résilié le jour où le bâtiment serait vendu. Ce qui a été fait.

Le projet qui vous est présenté consiste donc en une transformation de toute la maison en appartements pour musiciens pour la simple raison que les musiciens professionnels ont beaucoup de peine à trouver un appartement en ville (que ce soit à La Chaux-de-Fonds, à Neuchâtel ou ailleurs). Même si on adore la musique dans une salle de concert, ce n'est pas forcément évident d'entendre quelqu'un chanter ou jouer du piano ou du cor toute la journée. A un certain moment, le voisinage se lasse et le plaisir du début se transforme en agacement et les plaintes commencent. Au bout d'un certain temps, certains musiciens essaient d'acheter une petite maison, mais ce n'est pas toujours possible pour d'autres. Ils ont ainsi de la peine à exercer leur art, en tout cas, l'exercer toute la journée.

Ce projet a beaucoup mûri. La proposition de créer une Fondation, un plan de financement et un plan d'exploitation nous a été présentée. Il était important pour le Conseil communal d'être assuré que, si nous vendions ce bâtiment, il ne tombe pas dans le domaine de la spéculation. C'est un beau bâtiment. Il présente une certaine

valeur architecturale pour notre ville. A ce titre-là, nous sommes donc très heureux que ce projet ait abouti.

Je vais maintenant répondre aux questions qui m'ont été posées; d'abord à M. Bregnard. C'est vrai qu'il y a en ville un manque de locaux de répétition. Il faut se rappeler que c'est la fondation qui achète ce bâtiment. Par conséquent, c'est elle qui va louer les locaux. Ce bâtiment est bien construit. Le sous-sol dans lequel il y aura les locaux de répétition a des murs très épais. Le voisinage ne devrait donc pas être dérangé par le bruit à l'extérieur. Ce sera en tout cas beaucoup moins important que lorsque les locaux de répétition se trouvent en surface. Je sais que les architectes concernés sont tout à fait conscients de cette problématique et je pense qu'il n'y aura pas tellement de problèmes.

Par rapport aux statuts juridiques, tout le monde l'a relevé, le choix de la fondation est idéal et nous donne effectivement la garantie qu'il ne s'agit pas d'une spéculation.

Les personnes qui sont derrière ce projet le font dans l'intérêt public et non dans un intérêt personnel. En plus, une Fondation est contrôlée par l'Etat. Nous ne devrions donc pas avoir de surprise, ce que nous aurions pu avoir avec d'autres types de statuts juridiques.

Toutes les personnes se sont posé la question de savoir si le fait de mettre Fr. 450'000.- dans le capital de fondation nous obligerait ensuite à participer financièrement au fonctionnement de la fondation. La réponse est évidemment non. C'est une aide au démarrage. Le bâtiment a été expertisé à Fr. 950'000.-. Mais dans l'état dans lequel il se trouve actuellement, nous avons estimé que cette valeur est surfaite. Depuis le temps que nous essayons de vendre ce bâtiment aucun acquéreur n'est entré en matière, même pour des prix nettement inférieurs à celui-là. Le Conseil communal a estimé que nous pouvions faire un geste parallèle à celui qui a été consenti à l'association ABC. Le Conseil communal avait aussi fait un geste pour l'achat de l'immeuble à la rue du Coq et même si on peut estimer qu'un centre culturel a un autre but que L'usinaSON, il présente quand même un intérêt important pour la ville. Le prix de vente a été arrêté à Fr. 500'000.- et nous mettons Fr. 450'000.- comme participation au capital de la Fondation, évidemment à fonds perdu et il n'est donc pas question que nous revenions après pour renflouer la caisse.

Des synergies à développer avec les autres institutions sont prévues. En principe, ce sont des professeurs ou des élèves (il n'y a pas d'exclusion) qui pourront en profiter. Il faut que les gens qui sont intéressés soient des musiciens professionnels ou qu'ils se préparent à la profession, car ce lieu est exclusivement réservé à cela.

Mme Würgler, vous avez posé une question concernant le siège qui est attribué au Conseil communal dans le Conseil de fondation. Si j'ai bien compris votre question est de savoir si c'est quelqu'un de la gérance des immeubles ?

Mme Gabrielle Würgler, éco. : Oui.

Mme Lise Berthet, directrice des Affaires culturelles : Non, ce n'est pas le cas. C'est une personne qui sera désignée par le Conseil communal. Cela peut être un membre du Conseil communal ou quelqu'un d'autre, mais ce n'est en tout cas pas

réservé à quelqu'un de particulier. C'est le Conseil communal qui désignera la personne qui participera.

M. Stähli : Pourquoi amortir le terrain directement dans les comptes au lieu de le valoriser et de l'amortir après selon la loi sur les communes ? Comme il n'y a pas d'apport d'argent, nous avons préféré l'amortir directement. Lorsque nous le vendrons, nous aurons un gain complet. Nous aurions pu prendre l'option que vous proposez, mais le Conseil communal a préféré celle que nous avons prise.

Mme Girardin : Pourquoi pas en pleine propriété ? Nous l'avons vendu en pleine propriété. C'était une condition sine qua non. Nous avons fait ici une exception par rapport à ce que nous faisons d'habitude (parce que d'habitude, nous vendons en droit de superficie). Dans ce cas, l'importance du bâtiment et du montant des fonds à rechercher justifiait que nous faisons une exception

J'ai déjà répondu concernant la participation au capital de fondation ainsi qu'au plan financier. Il a effectivement été présenté au Conseil communal et est tout à fait acceptable. Cela ne devrait donc poser aucun problème.

M. Borel : Il est vrai que ce n'est pas une idée des partis politiques ou des milieux politiques. C'est une proposition des personnes privées est c'est donc quelque chose de très intéressant. Si nous avons d'autres propositions de ce type des personnes privées, nous serions très heureux.

Je n'ai absolument pas compris votre troisième question, M. Borel, je regrette.

M. Pierre-Alain Borel, soc. : Ma troisième question, c'était en fait la même, c'était la crainte de voir le Conseil communal devoir renflouer les caisses.

Mme Lise Berthet, directrice des Affaires culturelles : Très bien. Dans ce cas-là, je crois avoir répondu à toutes les questions qui ont été posées. Je vous remercie de votre appui à ce projet.

M. Pierre-Alain Thiébaud, éco. : Je ne vais pas revenir sur ce rapport. J'aimerais juste déposer une petite motion d'ordre pour rappeler que contrairement au Grand Conseil, dans cette salle, nous ne votons pas le vote d'ensemble. Une fois que l'entrée en matière n'est pas combattue, nous votons article par article. Une fois que les articles sont votés, nous arrêtons là; le débat est clos. Merci.

M. Gérard Bosshart, lib.-ppn : Pour revenir à ce rapport, autant vous dire que le groupe libéral-ppn ne peut pas se satisfaire des explications du Conseil communal au sujet du droit de superficie. Mais j'en profite pour expliquer la position du groupe libéral-ppn. Il est fondamentalement acquis à ce rapport, mais souhaite avoir quelques explications sur deux points en particulier. Dont un était la question du droit de superficie. Dans un rapport relativement récent qui a été voté, où dans le contenu du rapport, le Conseil communal nous disait clairement qu'il voulait dorénavant faire une utilisation et une application intelligente du droit de superficie. Et il nous semble précisément que le droit de superficie est réservé à des opérations de ce genre. Parce que vous vendez un immeuble qui a une vocation d'utilité publique, qui a une importante surface et vous procédez à cette vente en pleine propriété, nous dites-vous parce que cela vous a été demandé ou cela a été exigé.

Pour nous, ce n'est pas un critère, parce qu'il ne suffit pas que quelqu'un demande pour que nous vendions en droit de superficie, puisque dans une application dite intelligente, c'est au Conseil communal de fixer les règles du jeu. Donc vous vendez en pleine propriété et vous bardez cette vente en pleine propriété, de droit de réméré, de droit de préemption, pour vous assurer que le Conseil communal pourra un jour reprendre l'immeuble selon ce qu'il se passe et vous êtes malheureusement limités par la durée de ces droits. Vous avez limité le droit de réméré à trois ans, ce qui est certainement insuffisant. Pour le droit de préemption, vous vous êtes limités à 25 ans, qui est la durée légale. Alors qu'avec un droit de superficie, vous pourriez jusqu'à l'échéance du droit de superficie, conserver une certaine maîtrise de cet immeuble, voire en fin de compte en rediscuter l'affectation, alors qu'à l'échéance de la durée du droit de préemption de 25 ans, qui est la durée maximum au-delà de laquelle vous n'avez plus aucune main sur cet immeuble, vous en perdez totalement la maîtrise. Il nous semble véritablement que si une fois le droit de superficie s'imposait, c'était bien dans cette circonstance-là. D'autre part, vous auriez pu travailler sur une rente superficière, ce qui évitait à la fondation de payer un capital important, et ce qui nous aurait peut-être évité de devoir payer un capital important également sous forme de réduction du prix de vente. Nous aurions pu jouer sur la vente de superficie pour faire un tout harmonieux qui permettait, dans soixante, dans septante ans, quand nous ne serons plus là, mais quand peut-être nos après-venants trouveront cela important malgré tout, reprendre l'immeuble, voire reconduire le droit de superficie, parce que l'opération aura réussi. Véritablement là, nous sommes dans un cas où la politique que le Conseil communal avait défini en matière de droit de superficie n'est pas appliquée. Rassurez-vous toutefois, nous n'en faisons pas une condition d'acceptation du rapport, parce que nous pensons qu'il est plus important de permettre à cette fondation de fonctionner et de démarrer, mais nous regrettons très profondément la décision que le Conseil communal nous amène à prendre aujourd'hui. S'il ne s'agissait pas d'handicaper un projet que nous jugeons important, nous refuserions purement et simplement ce rapport. Je crois que le groupe libéral tenait à ce que ce soit dit, car véritablement, ici, nous voyons une opération qui devait se faire sous l'égide du droit de superficie. Et encore une fois et trop souvent, le Conseil communal, parce que certains le demandent, de temps en temps, ce sont des entreprises extérieures au canton, vous nous dites qu'elles ne connaissent pas le droit de superficie, etc. (c'est quand même une institution qui est bien connue dans tous les droits européens), et puis maintenant, parce que nous avons une fondation qui semble-t-il ne le veut pas, le Conseil communal passe à nouveau à l'acte en vendant en pleine propriété, alors que c'est un immeuble qui véritablement méritait le contraire. Voilà notre première remarque.

Ensuite, nous aurions apprécié que dans le rapport, nous trouvions un budget de fonctionnement de la fondation. Chaque groupe l'a dit. Le souci principal que nous avons à l'occasion d'un tel rapport, c'est de n'avoir pas à y revenir par un nouveau crédit plus ou moins important dans plus ou moins beaucoup d'années, qui servira à soutenir cette fondation. Nous l'avons déjà vécu à diverses occasions, parfois très durement dans ce Conseil, nous souhaitons que ce ne soit plus le cas. C'est clair que le groupe libéral acceptera ce rapport avec une déclaration claire du Conseil communal comme quoi la fondation peut fonctionner de manière autonome, puisque

vous êtes les seuls à avoir vu son budget. Nous n'avons pas vu ce budget. Nous trouvons que le rapport devait le contenir, ou du moins, qu'aujourd'hui, vous auriez pu nous donner des éléments plus concrets au sujet de ce budget. Parce qu'enfin, si nous posons bout à bout l'acquisition du bâtiment, la rénovation de celui-ci (qui est quand même d'un coût considérable), si nous ajoutons à cela le budget de fonctionnement, et si nous regardons ensuite les statuts de la fondation, dont les ressources ne parlent absolument pas des redevances des utilisateurs, nous pouvons imaginer que l'utilisation par les personnes qui bénéficieront de ces locaux sera gratuite, mais comment la fondation pourra-t-elle tourner ? C'est une question d'un groupe et d'un conseiller général qui n'a pas vu le budget, puisque vous ne nous l'avez pas soumis. Vous admettez que la question est légitime. C'est l'art. 6 des statuts de la fondation qui nous crée cette inquiétude, en relation avec le budget important de la fondation. Nous aimerions des réponses claires sur ces deux points et ensuite nous pourrions passer au vote.

M. Serge Vuilleumier, soc. : A l'instar du groupe socialiste, j'accepterai aussi le rapport qui nous est proposé. J'aurais toutefois, pour former ma conviction, besoin d'un renseignement complémentaire. A savoir, pourquoi le Conseil communal s'est contenté d'un capital de dotation des fondateurs de Fr. 5'000.- seulement, alors que la Commune participe, elle, pour Fr. 450'000.- comme capital de départ ? Il semble là qu'il y ait une très, très grande différence dans l'effort qui est fait entre les fondateurs et la Commune de La Chaux-de-Fonds.

Mme Lise Berthet, directrice des Affaires culturelles : Oui, M. Bosshart, c'est vrai que la discussion sur le droit de superficie revient toujours. C'est exact que depuis des années, le Conseil communal a décidé que tous les terrains seraient exclusivement vendus en droit de superficie. Il est vrai aussi que depuis six ans (en tout cas depuis trois ans et demi que je suis là), de nombreuses personnes ont visité ce bâtiment. Mais personne n'a envisagé de l'acheter et cela pour plusieurs raisons ; premièrement le prix et deuxièmement le droit de superficie. Ce bâtiment est tellement grand que les sommes nécessaires pour les rénovations sont très difficiles à obtenir avec un droit de superficie. Le Conseil communal a été conscient que cette question pourrait revenir ultérieurement, mais il est évident que rénover ce bâtiment avec un droit de superficie aurait posé de gros problèmes et nous avons donc accepté de le vendre en pleine propriété. Il est vrai aussi que je ne me rappelle pas, contrairement à ce que vous dites, avoir affirmé ici que c'était une manière de vendre intelligemment ou d'appliquer intelligemment le droit de superficie. Je ne sais à quel rapport vous faites allusion, vous pouvez me le rappeler en dehors du Conseil général. Nous avons estimé que l'opportunité de vendre ce bâtiment était trop importante et que nous ne voulions en aucun cas la manquer. Nous n'aimerions pas devoir nous en occuper encore pendant des années. Je ne peux pas vous donner une autre réponse, même si celle-ci ne vous satisfait peut-être pas.

Vous posez aussi une question au sujet du budget de fonctionnement de L'usinaSON. Comme il s'agit d'un budget d'une fondation privée, nous avons estimé qu'il n'avait rien à faire dans un rapport au Conseil général. Nous avons eu des budgets clairs et précis des architectes pour le coût de la rénovation, qui ont été

analysés avec attention et dans lesquels, effectivement, les propositions sont acceptables et viables ; donc il n'y a aucune raison que ceci ne marche pas.

Vous avez l'impression que les appartements seront mis à disposition des musiciens. Non. il y aura six appartements qui seront loués à des musiciens. Ce sont des appartements qui vont rapporter des loyers. Ce qui constitue le revenu de la fondation. La salle de concert et des salles de répétition seront aussi louées. Le bâtiment est relativement grand et tout le sous-sol sera transformé en locaux de répétition. Donc les revenus de la fondation pourraient être relativement importants. Dans le calcul de rentabilité il a été tenu compte du coût de construction, la recherche de fonds, les frais financiers, le coût de la rénovation et tout le budget d'exploitation avec les appartements loués et rentabilisés par les locations des appartements et les locations des locaux de répétition et les locaux de la salle de concert. Donc rien n'est gratuit. La fondation a bel et bien un capital. C'est vrai que dans le statut de la fondation, nous avons aussi remarqué que c'était écrit "acheté et rénové, etc." et qu'il n'était pas fait mention de « l'exploitation ». Mais évidemment que l'exploitation fait partie du but de la fondation. Pour nous, il n'y avait pas d'ombre au tableau, mais comme il s'agit d'une fondation privée, nous avons estimé qu'il n'était nécessaire de les faire figurer dans un rapport au Conseil général.

M. Vuilleumier a encore posé une question. Pourquoi le Conseil de fondation n'a mis que Fr. 5'000.- comme capital de fondation et que le Conseil communal a mis Fr. 450'000.- ? C'est vrai que ces statuts n'ont pas été adaptés depuis la première fois où nous en avons discuté. Tout au début des discussions concernant la vente de cet immeuble, nous n'avions pas prévu de participer au capital de fondation de Fr. 450'000.-. Cette décision a été prise au cours des discussions et nous n'avons pas rediscuté sur le capital initial mis par les fondateurs, mais c'est vrai qu'il y a une grosse différence. Toutefois, je ne crois pas que cela pose véritablement un problème.

M. Théo Bregnard, pop-us : Vous avez bien répondu à l'ensemble des mes questions, notamment sur les synergies, mais il ne me semble pas avoir entendu de réponse par rapport à l'ouverture sur l'extérieur d'autres musiciens, d'autres domaines qui pourraient par exemple venir profiter de ces locaux. Est-ce que c'est seulement réservé aux musiciens professionnels ou est-ce qu'il y a une ouverture à d'autres musiciens ?

Mme Lise Berthet, directrice des Affaires culturelles : Le but de la fondation, comme je l'ai dit tout à l'heure, était justement d'apporter une réponse aux problèmes des musiciens professionnels qui ne trouvent pas de locaux ou d'appartements dans lesquels ils ne rencontrent pas de problèmes au bout d'un certain laps de temps. Il a été conçu pour eux. Mais les locaux de répétition au sous-sol de l'immeuble ne sont peut-être pas forcément que pour des musiciens de musique classique. Mais encore une fois, c'est la fondation qui achète le bâtiment, il leur appartient de décider à qui ils louent et à qui ils font cette ouverture. Vous avez vu dans le rapport qu'il y a eu des discussions avec le conservatoire, éventuellement pour d'autres musiciens et je suppose qu'il n'y aura pas forcément une exclusivité dans les locaux de répétition. Le Conseil communal ne peut pas dire "vous devez faire ceci ou cela ». Les musiciens ne

sont en général pas très fermés et beaucoup de musiciens professionnels qui font de la musique classique font parfois aussi du jazz ou autre chose, vous le savez bien.

M. Gérard Bosshart, lib.-ppn : Nous n'allons pas faire un débat sur le droit de superficie et je m'arrêterai là. Mais nous ne pouvons pas vous suivre sur ce point. Néanmoins, comme je l'ai dit tout à l'heure, nous voterons ce rapport, parce qu'il y a des éléments plus importants que simplement le droit de superficie. Mais les remarques que nous avons faites tout à l'heure demeurent et la seconde réponse ne nous satisfait pas plus que la première.

En ce qui concerne le budget de la fondation, je crois savoir que quand le Conseil communal alloue Fr. 4'500.- à une fanfare (puisque nous avons déjà repris cet exemple tout à l'heure), il lui demande de présenter ses comptes annuels, voire un budget. Ici, nous investissons plusieurs centaines de milliers de francs dans une fondation et le Conseil général n'aurait pas le droit de savoir quel est le budget de cette fondation. J'espère au moins que le Conseil communal l'a vu.

M. Serge Vuilleumier, soc. : Oui, en complément de la réponse que je n'ai pas obtenue tout à l'heure, j'aimerais encore savoir s'il n'est pas possible, compte tenu de l'effort fait par la Commune de La Chaux-de-Fonds que celle-ci soit représentée au Conseil de fondation par plus qu'une seule personne, puisqu'un seul siège lui est réservé de droit.

Mme Lise Berthet, directrice des Affaires culturelles : Cette question n'a pas été posée. Même sans avoir mis les Fr. 450'000.-, une place était réservée au Conseil communal pour que nous puissions avoir un regard sur le but de la fondation et sur l'avenir de cet immeuble. Nous n'avons pas discuté, nous n'avons pas monnayé une, deux ou trois places dans le Conseil de fondation. La question pourra être posée, mais je ne peux pas vous répondre maintenant, M. Vuilleumier. Cela ne dépend pas de nous.

L'arrêté est accepté par 35 voix sans opposition.



VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

RAPPORT DU CONSEIL COMMUNAL

En réponse aux motions de M. Gérard Bosshart et de Mme Sylvia Morel concernant la vente totale ou partielle des immeubles locatifs communaux.

(14 janvier 2004)

AU CONSEIL GENERAL DE LA VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs,

En date du 18 décembre 2000, M. Gérard Bosshart, soutenu par neuf cosignataires, déposait une motion relative à la vente des immeubles locatifs communaux. Le 29 janvier 2001, Mme Sylvia Morel et trois cosignataires faisaient de même. Les textes étaient les suivants :

Motion Gérard Bosshart :

"Notre Commune présente un endettement important (Fr. 332'672'228.-- au 31.12.1999), ce qui provoque une charge annuelle d'intérêts de plus en plus lourde (comptes 99 : Fr. 18'787'689.--) qui pénalise d'entrée chacun de nos budgets.

Les investissements dans des installations et des équipements d'intérêt public restent pourtant indispensables, ce qui a pour effet d'accroître d'année en année notre dette, car il faut chaque fois recourir à l'emprunt, l'autofinancement n'étant pas possible.

Par conséquent, si l'on veut pouvoir continuer à investir, il faut absolument réduire notre endettement.

La Commune est propriétaire d'un vaste patrimoine immobilier (735 appartements) qui n'est pas affecté à des tâches d'intérêt public. Ce patrimoine représente une fortune importante dont le rendement reste faible en regard des dépenses de rénovations qu'il nécessite.

Le Conseil communal est dès lors invité à étudier et à présenter un rapport au Conseil général concernant la vente progressive des immeubles locatifs communaux afin d'en affecter le produit à la réduction de la dette."

Motion Sylvia Morel :

"Vu l'endettement important de notre Commune et vu l'obligation de réduire les charges de fonctionnement à brève échéance, le Conseil communal est prié d'étudier et de présenter un rapport relatif à la vente progressive totale ou partielle des immeubles locatifs communaux.

La Ville possède des immeubles locatifs qui ne servent pas à fournir une prestation publique de base. Certains immeubles peuvent être vendus à des Coopératives immobilières ou à la Caisse de pensions du personnel communal. Le produit de la vente de ces immeubles doit permettre de diminuer l'endettement de la Ville et par conséquent la charge des intérêts passifs."

Introduction

Dans la séance du 21 février 2002, les motionnaires acceptaient de retirer ces deux motions au profit d'un amendement du Conseil communal les remplaçant, amendement dont le texte est le suivant :

"Le Conseil communal est prié de présenter un rapport concernant les avantages et les inconvénients d'une vente progressive totale ou partielle des immeubles locatifs communaux."

Le texte du Conseil communal était alors adopté par le Conseil général par 33 voix contre 0.

Historique

Dans sa séance du 30 septembre 1986, le Conseil général adoptait le rapport de la Commission chargée d'examiner la politique immobilière communale. Cette Commission avait été constituée le 26 septembre 1985, lors de la discussion d'un postulat Michel Von Wyss du 14 mars 1985. Les points forts de ce rapport étaient les suivants :

- Rôle social de la politique immobilière communale;
- Equilibrer les comptes et maintenir la valeur du patrimoine immobilier;
- Planifier et intensifier l'entretien et les rénovations d'immeubles;
- Envisager la vente de certains bâtiments.

Depuis 15 ans, le Conseil communal a poursuivi les objectifs précités. Pour ce faire, la Gérance communale s'est efforcée de respecter les directives visant à maintenir le rôle social de la politique immobilière communale en attribuant les appartements disponibles en priorité aux familles et aux personnes de conditions modestes. Elle a mené au surplus une collaboration étroite et régulière avec les Services sociaux. Elle a également géré le parc immobilier de façon à atteindre l'équilibre des comptes. Ces principes ont permis le maintien du rôle modérateur, certes modeste, de la politique immobilière communale sur le niveau général des loyers à La Chaux-de-Fonds.

Aujourd'hui, le but d'équilibrer les comptes, tout en maintenant la valeur du patrimoine immobilier, a été atteint, voire dépassé. Dans ce dernier cas, l'excédent de revenu n'a pas été utilisé pour alimenter une réserve pour réparations, mais a permis d'améliorer le compte général de la Ville.

D'autre part, d'importants investissements ont été consentis dans la rénovation d'immeubles et groupes d'immeubles ces dernières années. (Charles-Naine 38-40-42, coût pour la réfection et l'isolation des façades Fr. 609'539.--, Blaise-Cendrars 10-12-14, coût pour la réfection et l'isolation des façades Fr. 560'650.--, République 1 à 13, 70 appartements, coût Fr. 5'133'778.--, Philippe-Henri-Mathey 23 à 31, 50 appartements, coût Fr. 4'752'533.-- etc.).

La vente d'immeubles locatifs communaux visée par les motionnaires avait déjà fait l'objet d'une réflexion par la Commission susmentionnée. Elle a abouti à la vente de 13 petits bâtiments isolés dont la situation ne présentait pas un intérêt prépondérant aux plans urbanistique et financier. Dès lors, nous nous sommes dessaisis des bâtiments suivants :

- Charrière 18 en 1987
- Les Bulles 21 (ancien collège) en 1988
- Les Joux-Derrières 34 (ancien collège) en 1988
- Numa-Droz 19 en 1988
- Industrie 13 en 1988
- Jardinets 5 en 1988
- Tunnels 22 en 1989
- Liberté 55 en 1989
- Les Eplatures-Grise 19 (ancienne ferme) en 1989
- Banneret 2 en 1989
- Succès 31 (immeuble démoli) en 1989
- Rocher 15 (Fondation Docteur Favre) en 1989
- Industrie 34 (Fondation Arnold Eugène Robert-Guyot) en 1989
- Charrière 82 en 1997

D'autre part, la Commune a vendu 8 bâtiments industriels dont la situation financière était similaire à celle des bâtiments locatifs mentionnés ci-dessus. Il s'agit de :

- Tilleuls 2 en 1987
- Nord 176 en 1988
- Morgarten 12 - 12a en 1990
- Champs 21 en 1992
- Paix 133 en 1994
- Jardinière 150-154 en 1996
- Charrière 84 en 1997
- Repos 18 en 2000

Le bénéfice comptable de ces opérations immobilières a permis de constituer et d'alimenter la réserve pour la rénovation du parc immobilier communal de quelque 3 millions.

Fonctionnement de la Gérance communale

La Gérance communale emploie 5 personnes à plein temps et une personne à 50%. Deux secrétaires dont une à mi-temps, assistées d'une apprentie, assurent le secrétariat, la permanence téléphonique et la réception de la clientèle. Un

collaborateur s'occupe de tout le domaine technique (constats d'appartements, travaux divers, suivi des chantiers, etc...). Un employé et une secrétaire traitent l'ensemble des opérations comptables (encaissement des loyers, établissement des décomptes de chauffage, etc...) et le gérant assume la direction du service tout en coordonnant les activités des 3 domaines susmentionnés.

En 2002, le montant des salaires s'est élevé à Fr. 440'860.75 + les charges sociales Fr. 49'461.95 et la contribution de l'employeur à la Caisse de pensions du personnel communal Fr. 53'767.80, soit une somme globale de Fr. 544'090.50.

Pour ses honoraires, la gérance communale facture le pourcentage de 5% de l'état locatif de chaque immeuble et l'impute dans le compte "Frais d'administration" de chacun des bâtiments qu'elle gère pour son compte ou le compte d'un autre service communal. Le montant y relatif s'élève à Fr. 521'390.60 en 2002 auquel il convient d'ajouter la somme de Fr. 54'775.75 qui correspond aux frais d'administration facturés aux locataires pour l'établissement des décomptes de chauffage annuels (4% de l'ensemble des frais de chauffage), les frais de baux à loyer qui s'élèvent à Fr. 8'363.04 et le montant de Fr. 2'184.35 pour les versements de la Caisse cantonale neuchâteloise de compensation (service militaire). C'est donc une somme totale de Fr. 586'713.74 qui vient en recette dans le compte 210 de la Gérance communale. Toutefois, lorsqu'il est tenu compte des charges "Biens, services et marchandises" (Fr. 57'291.07), de l'amortissement du matériel (Fr. 7'500.--) et des imputations internes (traitement, information SIC Fr. 97'300.--, nous obtenons une perte finale s'élevant à Fr. 119'467.83 en 2002.

En plus de la gestion des immeubles locatifs, la gérance communale gère les bâtiments d'utilité mixte, tels que la Maison du Peuple, l'Ancien-Stand, la Halle aux Enchères et le bâtiment Doubs 34 (L'Ancienne Auberge de Jeunesse). La gestion de la location des salles communales aux sociétés locales et autres locataires est aussi une activité importante et qui doit être assumée par quelqu'un.

La gérance assume aussi la gestion des domaines communaux, ainsi que du dernier bâtiment industriel sis rue Jacob Brandt 61. D'une manière générale, elle constitue un service de référence qui est chargé d'évaluations et de consultations pour de nombreux dossiers traités par le Conseil communal.

Situation actuelle

La liste des bâtiments locatifs communaux, respectivement des appartements communaux, se présente comme suit au 31 décembre 2002:

BÂTIMENTS LOCATIFS

Nombre de pièces :	1	2	3	4	5	6
Agassiz 5 - 7 - 9 - 11 - 13			38			1
Agassiz 10 - 12 - 14		10	12			
Beau-Site 13		1			2	
Beau-Site 23		1	4			
Beau-Site 25 - 27 - 29		4	8			
Bel-Air 51		4	4	1		
Blaise-Cendrars 10 - 12 - 14		18		21		
Cernil-Antoine 19 - 21			18			
Cernil-Antoine19a - 20 (garages)						
Cernil-Antoine 23 - 25		8	8			
Cernil-Antoine 27 - 29			18			
Chapelle 12	1	8	1			
Chalet 35 (ferme des Arêtes vide)						
Charles-Naine 38 - 40 - 42		12	12	15		
Chasseral 6 - 8		2	12			
Châtelot 18 - 22 (garages)						
Commerce 19 - 21			16			
Commerce 95 - 97 - 99		10	20			
Commerce 101 - 103 - 105		9	19		1	
Côtes-du-Doubs 17		1				
Crêtets 22			4	2		
Crêtets 24			4	2		
Crêtets 26			4	2		
David-Pierre-Bourquin 7			4	4		
David-Pierre-Bourquin 57 (ferme Gallet)						
Eplatures 58 (ferme Droz-dit-Busset)				1		
Forges 39 - 41			3	10	7	
Fritz-Courvoisier 27 - 27a (locaux)						
Fritz-Courvoisier 33			6			
Fritz-Courvoisier 33b			6			
Fritz-Courvoisier 35			6			
Général-Dufour 3 - 5 - 7 - 9		1	1		3	
Jérusalem 59 (Belle Maison)			1	1	1	
Jura-Industriel 45 (garages)						
Léopold-Robert 4	1	1	3	1		
Liberté 55 (garages)						
Nord 115				3	1	
Nord 197 - 199		6	8			
Numa-Droz 93 + Paix 54 (garages)			4			
Numa-Droz 175-177-179-181-183			38			1
Olives 2		3	5		1	
Paix 150			12			
Pâquerette 23				1		
Parc 65		1	2			
Parc 75		1	7			
Philippe-Henri-Mathey 23 - 25		9	9		1	
Philippe-Henri-Mathey 27 - 29 - 31		7	15		3	1

Nombre de pièces :	1	2	3	4	5	6	
Place d'Armes 26 - 30 - 32		2	2		1		
Président-Wilson 17 - 19 - 21		5	15	3	1		
République 1 - 3		2	12		3		
République 5 - 7 - 9		9	19		1		
République 11 - 13		9	9		1		
Succès 25 - 27 - 29			25				
Tertre 7 - 9			16				
Total :	2	144	430	67	27	3	673

Selon le tableau mentionné ci-dessus, nous constatons que la gérance communale administre 102 immeubles locatifs, soit 673 logements.

Parmi ces bâtiments, certains figuraient à l'époque sur la liste des immeubles susceptibles d'être vendus, tels que :

- Beau-Site 13
- Beau-Site 23
- Bel-Air 51
- Chapelle 12
- Côtes-du-Doubs 17
- David-Pierre-Bourquin 57
- Fritz-Courvoisier 27
- Jérusalem 59
- Léopold-Robert 4
- Nord 115
- Numa-Droz 93
- Olives 2
- Pâquerettes 23
- Parc 75

Toutefois, ils ont été retirés de la liste pour des raisons très spécifiques, telles que leur classement par le Service des Monuments et Sites, (Chapelle 12, David-Pierre-Bourquin 57 (ferme Gallet), Jérusalem 59 (Belle Maison), Nord 115, leur situation particulière à proximité d'autres bâtiments communaux (Beau-Site 23, Fritz-Courvoisier 27, Numa-Droz 93, Olives 2, Parc 75), la zone dans laquelle ils se trouvent, Bel-Air 51, Côtes-du-Doubs 17 (zone de crêtes et de forêts), Léopold-Robert 4 (zone de ville ancienne), Pâquerettes 23 (zone industrielle à proximité immédiate du Parc des Sports).

La gérance communale gère également 3 bâtiments d'utilité mixte (Maison du Peuple : Serre 68 et Ancien Stand : Alexis-Marie-Piaget 80-82), 1 bâtiment industriel (Jacob-Brandt 61), 11 domaines agricoles, 2 immeubles propriété de fonds spéciaux, 5 immeubles, propriété de la SI Bloc 30 SA et 60 immeubles propriété de la Caisse de pensions du personnel communal, soit 617 appartements appartenant à la CPC.

Les employés de la gérance communale consacrent environ la moitié de leur temps à gérer le patrimoine financier de la Ville et l'autre moitié à administrer les

immeubles propriété de la Caisse de pensions du personnel communal, de fonds spéciaux et de la société immobilière Bloc 30 SA.

Rendement des immeubles locatifs communaux

	1999	2000	2001	2002
Total des recettes	4'160'569.--	4'341'999.--	4'695'566.70	4'833'233.25
Total des charges	1'964'509.40	2'246'579.40	2'352'501.40	2'308'171.45
Résultat	2'196'059.60	2'095'419.60	2'343'065.30	2'525'061.80
Intérêts crédités à la ville	./. 1'480'038.--	./. 1'544'662.20	./. 1'658'285.40	./. 1'522'127.30
Revenus nets	716'021.60	550'757.40	684'779.90	1'002'934.50

Dans le tableau ci-dessous, nous avons calculé la valeur capitalisée de chaque immeuble aux taux de 10% et 8%, ce qui nous donne les valeurs respectives globales de 45 et 56,3 millions. Dans certains cas, les coûts d'exploitation comparés au revenu locatif représentent plus du 40% des locations. Par ailleurs, nous avons pris en considération les taux de 10 et 8% car ceux-ci varient en fonction de l'âge des immeubles et du niveau des loyers pratiqués pour les appartements de ces derniers. Plus les immeubles sont anciens, plus les charges courantes, en particulier les frais d'entretien, sont importantes.

De plus, lorsque les loyers sont modestes, on choisit généralement un taux élevé pour capitaliser le revenu locatif, de manière à rétablir un certain équilibre dans la détermination du prix de vente potentiel d'un immeuble. En ce qui concerne l'amortissement, celui-ci entre dans la composition des taux précités à raison de 1% environ.

Valeurs capitalisées des bâtiments locatifs

Immeubles	Valeur comptable	Revenu locatif 2002	Capitalisation à 10 %	Capitalisation à 8%
Agassiz 10-12-14	547'000.00	97'942.35	979'423.50	1'224'279.38
Agassiz 7-9-11	767'300.00	132'040.35	1'320'403.50	1'650'504.38
Agassiz 5	255'766.00	42'728.00	427'280.00	534'100.00
Agassiz 13	343'840.00	49'320.00	493'200.00	616'500.00
Alexis-Marie-Piaget 84 (kiosque)	-	16'640.00	166'400.00	208'000.00
Bd des Eplatures 58 (Ferme Drozdif-Busset)	28'000.00	-	-	-
Beau-Site 13	117'620.00	30'300.00	303'000.00	378'750.00
Beau-Site 23	117'620.00	36'852.00	368'520.00	460'650.00
Beau-Site 25	117'620.00	11'724.00	117'240.00	146'550.00
Beau-Site 27	117'620.00	21'870.00	218'700.00	273'375.00
Beau-Site 29	117'620.00	10'761.00	107'610.00	134'512.50
Bel-Air 51	358'800.00	51'064.00	510'640.00	638'300.00
Blaise-Cendrars 10-12-14	1'379'500.00	292'136.75	2'921'367.50	3'651'709.38

Immeubles	Valeur comptable	Revenu locatif 2002	Capitalisation à 10 %	Capitalisation à 8%
Cernil-Antoine 19-21	687'680.00	102'924.00	1'029'240.00	1'286'550.00
Cernil-Antoine 19a (garages) avec Cernil-Antoine 19	-	9'562.00	95'620.00	119'525.00
Cernil-Antoine 20 (garages)	58'000.00	9'270.00	92'700.00	115'875.00
Cernil-Antoine 23-25	552'590.70	75'496.00	754'960.00	943'700.00
Cernil-Antoine 27-29	687'680.00	110'290.00	1'102'900.00	1'378'625.00
Chalet 35 (Ferme des Arêtes)	-	-	-	-
Chapelle 12	164'000.00	23'520.00	235'200.00	294'000.00
Charles-Naine 38-40-42	1'384'500.00	284'551.00	2'845'510.00	3'556'887.50
Chasseral 6-8	339'000.00	76'413.00	764'130.00	955'162.50
Châtelot 18-22 (garages)	89'100.00	14'790.00	147'900.00	184'875.00
Commerce 101-103-105	1'034'950.00	166'334.00	1'663'340.00	2'079'175.00
Commerce 19-21	476'700.00	87'072.00	870'720.00	1'088'400.00
Commerce 95-97-99	1'034'950.00	165'540.00	1'655'400.00	2'069'250.00
Côtes-du-Doubs 17	50'000.00	8'004.00	80'040.00	100'050.00
Crêtets 22	285'866.00	37'350.00	373'500.00	466'875.00
Crêtets 24	285'866.00	49'452.00	494'520.00	618'150.00
Crêtets 26	285'868.00	47'872.00	478'720.00	598'400.00
David-Pierre-Bourquin 57 (ferme Gallet)	125'000.00	14'382.80	143'828.00	179'785.00
David-Pierre-Bourquin 7	281'000.00	68'108.00	681'080.00	851'350.00
Forges 39-41	682'700.00	139'002.00	1'390'020.00	1'737'525.00
Fritz-Courvoisier 27 27a	419'900.00	46'925.00	469'250.00	586'562.50
Fritz-Courvoisier 33-33b-35	606'000.00	95'736.00	957'360.00	1'196'700.00
Général-Dufour 3-5-7-9	190'170.00	22'653.00	226'530.00	283'162.50
Jérusalem 59 (Belle Maison)	128'000.00	10'914.00	109'140.00	136'425.00
Jura-Industriel 45 (garage)	-	1'560.00	15'600.00	19'500.00
Léopold-Robert 4	449'000.00	83'347.00	833'470.00	1'041'837.50
Nord 115	261'000.00	69'000.00	690'000.00	862'500.00
Nord 197-199	571'500.00	96'664.00	966'640.00	1'208'300.00
Numa-Droz 175-177	394'500.00	97'677.00	976'770.00	1'220'962.50
Numa-Droz 179-181	394'500.00	82'920.00	829'200.00	1'036'500.00
Numa-Droz 183	319'500.00	53'657.00	536'570.00	670'712.50
Numa-Droz 93	159'000.00	16'035.50	160'355.00	200'443.75
Olives 2	221'000.00	72'750.00	727'500.00	909'375.00
Paix 150	319'500.00	71'916.00	719'160.00	898'950.00
Pâquerettes 23	63'000.00	8'340.00	83'400.00	104'250.00
Parc 65	-	30'503.35	305'033.50	381'291.88
Parc 75	226'300.00	58'947.00	589'470.00	736'837.50
Philippe-Henri-Mathey 23-25	2'509'080.00	151'824.00	1'518'240.00	1'897'800.00
Philippe-Henri-Mathey 27-29-31	3'763'620.00	241'248.00	2'412'480.00	3'015'600.00
Place-d'Armes 26-30-32	142'630.00	17'628.00	176'280.00	220'350.00
Président-Wilson 17-19-21	894'200.00	134'774.00	1'347'740.00	1'684'675.00
République 11-13	2'031'629.00	157'608.00	1'576'080.00	1'970'100.00
République 1-3	2'031'629.00	151'642.50	1'516'425.00	1'895'531.25
République 5-7-9	3'047'442.00	239'125.00	2'391'250.00	2'989'062.50
Succès 25-27-29	828'800.00	148'547.00	1'485'470.00	1'856'837.50
Tertre 7-9	511'534.00	85'779.00	857'790.00	1'072'237.50
	33'257'190.70	4'531'031.60	45'310'316.00	56'637'895.00

Nous avons aussi calculé sur la base des comptes 2002 la rentabilité nette, toutes charges déduites, de chaque immeuble (voir tableau ci-après). Cette rentabilité varie de + 23,26% à - 18,02%, le taux moyen s'élevant à 7,54%. Cette importante fluctuation des rentabilités provient des travaux d'entretien et de rénovation qui varient fortement d'une année à l'autre, notamment en raison du nombre plus ou moins élevé des changements de locataires.

Pour évaluer correctement le rendement d'un immeuble, il convient de prendre en considération la moyenne des frais d'entretien réalisés sur plusieurs années. Il est également nécessaire d'ajouter que lors de rénovations importantes, les loyers sont adaptés en fonction de la dépense, ce qui améliore notablement le rendement des immeubles concernés dès l'année suivante. L'exemple le plus frappant est celui de l'immeuble sis rue du Nord 115 qui présentait un déficit de Fr. 140'000.-- en 2001. Durant cet exercice, nous avons procédé à la rénovation intégrale de l'appartement de 6 pièces au 1er étage. Le loyer a été relevé de Fr. 1'307.-- à Fr. 1'640.--, sans les charges, ce qui signifie que dès l'année 2002, le rendement de cet immeuble est redevenu intéressant (21%). Pour éviter que la situation précitée se reproduise à l'avenir, l'alimentation d'un fonds de réserve permettrait de lisser les résultats. Il faut toutefois se souvenir que nous disposons déjà d'une réserve pour la rénovation du parc immobilier communal dont le montant s'élève à Fr. 2'988'333.-- au 31 décembre 2002 et qui a été constituée avec les bénéfices comptables réalisés lors de la vente des 19 immeubles évoqués en pages 3 et 4 du présent rapport. Nous n'avons pas tenu compte des immeubles Rocher 15 et Industrie 34 qui appartenaient à des fondations bien distinctes.

Pendant l'année 2002, nous avons également réalisé des travaux d'importance dans certains appartements des immeubles Agassiz 10, Agassiz 12, Agassiz 14, Beau-Site 29, Blaise-Cendrars 14, Cernil-Antoine 21, Cernil-Antoine 25, Charles-Naine 38-40-42, Chasseral 6-8, Commerce 105, David-Pierre-Bourquin 7, Nord 199, Numa-Droz 175, Numa-Droz 179, Numa-Droz 181-183 et Parc 65 où le confort de plusieurs logements a ainsi été relevé et les loyers respectifs ont été réajustés selon le montant de l'investissement réellement consenti.

Rentabilité des immeubles

Immeubles	Valeurs comptables	bénéfices	pertes	Intérêts	Rentabilités effectives
Beau-Site 23	117'620.00	-21'950.00		5'410.50	23.26%
Olives 2	221'000.00	-36'998.00		10'166.00	21.34%
Nord 115	261'000.00	-42'850.00		12'006.00	21.02%
Paix 150	319'500.00	-48'389.00		14'697.00	19.75%
Blaise-Cendrars 10-12-14	1'379'500.00	-147'029.00		63'457.00	15.26%
Léopold-Robert 4	449'000.00	-46'934.00		20'654.00	15.05%
Succès 25-27-29	828'800.00	-84'990.00		38'124.80	14.85%
Côte-du-Doubs 17	50'000.00	-5'054.00		2'300.00	14.71%
Cernil-Antoine 20	58'000.00	-5'528.00		2'668.00	14.13%
Forges 39-41	682'700.00	-58'556.00		31'404.20	13.18%
Charles-Naine 38-40-42	1'384'500.00	-115'444.00		63'687.00	12.94%

Immeubles	Valeurs comptables	bénéfices	pertes	Intérêts	Rentabilités effectives
Nord 197-199	571'500.00	-45'424.00		26'289.00	12.55%
Agassiz 13	343'840.00	-25'561.00		15'816.65	12.03%
Pâquerettes 23	63'000.00	-4'640.00		2'898.00	11.97%
Commerce 95-97-99	1'034'950.00	-73'268.00		47'607.70	11.68%
Commerce 101-103-105	1'034'950.00	-73'085.00		47'607.70	11.66%
Crêtets 24	285'866.00	-20'139.00		13'149.85	11.64%
Tertre 7-9	511'534.00	-34'872.00		23'530.55	11.42%
Numa-Droz 175-177	394'500.00	-26'668.00		18'147.00	11.36%
Cernil-Antoine 27-29	687'680.00	-45'898.00		31'633.30	11.27%
F-Courvoisier 33-33b-35	606'000.00	-37'393.00		27'876.00	10.77%
Chatelot 18-22	89'100.00	-5'388.00		4'098.60	10.65%
Chapelle 12	164'000.00	-9'578.00		7'544.00	10.44%
Agassiz 7-9-11	767'300.00	-44'648.00		35'295.80	10.42%
Président-Wilson 17-19-21	894'200.00	-51'753.00		41'133.20	10.39%
Beau-Site 27	117'620.00	-6'678.00		5'410.50	10.28%
Cernil-Antoine 19-21	687'680.00	-35'875.00		31'633.30	9.82%
Parc 75	226'300.00	-11'764.00		10'409.80	9.80%
Agassiz 5	255'766.00	-12'548.00		11'765.25	9.51%
Ph-H-Matthey 27-29-31	3'763'620.00	-171'640.00		168'504.40	9.04%
Commerce 19-21	476'700.00	-19'371.00		21'928.20	8.66%
Crêtets 26	285'868.00	-11'198.00		13'149.95	8.52%
Bel-Air 51	358'800.00	-10'890.00		16'504.80	7.64%
Beau-Site 13	117'620.00	-2'881.00		5'410.50	7.05%
Beau-Site 25	117'620.00	-2'817.00		5'410.50	6.99%
Crêtets 22	285'866.00	-6'092.00		13'149.85	6.73%
République 5-7-9	3'047'442.00	-55'713.00		140'182.35	6.43%
République 11-13	2'031'629.00	-32'262.00		93'454.95	6.19%
Jérusalem 59	128'000.00	-1'059.00		5'888.00	5.43%
République 1-3	2'031'629.00	-10'530.00		93'454.95	5.12%
D-P-Bourquin 7	281'000.00		1'351.00	12'926.00	4.12%
Place d'Armes 26-30-32	142'630.00		1'693.00	5'740.80	2.84%
Cernil-Antoine 23-25	552'590.70		17'207.00	25'419.15	1.49%
Général Dufour 3-5-7-9	190'170.00		7'207.00	9'568.00	1.24%
Fritz-Courvoisier 27-27a	419'900.00		15'286.00	19'315.40	0.96%
Ph-H-Matthey 23-25	2'509'080.00		128'446.00	112'336.30	-0.64%
Numa-Droz 93	159'000.00		10'871.00	7'314.00	-2.24%
Numa-Droz 183	319'500.00		22'930.00	14'697.00	-2.58%
Numa-Droz 179-181	394'500.00		43'647.00	18'147.00	-6.46%
Bd-Eplatures 58	28'000.00		3'142.00	1'288.00	-6.62%
Agassiz 10-12-14	547'000.00		79'098.00	25'162.00	-9.86%
Beau-Site 29	117'620.00		17'638.00	5'410.50	-10.40%
D-P-Bourquin 57	125'000.00		24'342.00	5'750.00	-14.87%
Chasseral 6-8	339'000.00		76'678.00	15'594.00	-18.02%
Chalet 35 (ferme des Arêtes)			139.00	-	
Jura-Industriel 45		-1'458.00		-	
Paix 54 (garages)		-1'276.00		-	
Parc 65			71'456.00	-	
	33'257'190.70	-1'506'089.00	521'131.00	1'522'127.30	7.54%

Valeurs comptables, estimations cadastrales et amortissementsSituation au 31 décembre 2002

Immeubles	Estimation cadastrale	Valeur comptable
Agassiz 5	490'000.00	255'766.00
Agassiz 7 - 9 - 11	1'470'000.00	767'300.00
Agassiz 10-12-14	1'012'000.00	547'000.00
Agassiz 13	639'000.00	343'840.00
Beau-Site 13	291'000.00	117'620.00
Beau-Site 23	315'000.00	117'620.00
Beau-Site 25	237'000.00	117'620.00
Beau-Site 27	237'000.00	117'620.00
Beau-Site 29	237'000.00	117'620.00
Bel-Air 51	779'000.00	358'800.00
Blaise-Cendrars 10-12-14	2'385'000.00	1'379'500.00
Cernil-Antoine 19-19a-21	1'278'000.00	687'680.00
Cernil-Antoine 20(garages)	98'000.00	58'000.00
Cernil-Antoine 23-25	999'000.00	552'590.70
Cernil-Antoine 27-29	1'278'000.00	687'680.00
Chapelle 12	383'000.00	164'000.00
Charles-Naine 38-40-42	2'516'000.00	1'384'500.00
Chasseral 6-8	538'000.00	339'000.00
Châtelot 18-22 (garages)	146'000.00	89'100.00
Commerce 19-21	1'011'000.00	476'700.00
Commerce 95-97-99	1'634'000.00	1'034'950.00
Commerce 101-103-105	1'634'000.00	1'034'950.00
Côtes-du-Doubs 17	82'000.00	50'000.00
Crêtets 22	634'000.00	285'866.00
Crêtets 24	634'000.00	285'866.00
Crêtets 26	634'000.00	285'868.00
David-Pierre-Bourquin 7	608'000.00	281'000.00
David-Pierre-Bourquin 57	4'987'000.00	125'000.00
Eplatures 58	48'300.00	28'000.00
Forges 39-41	1'080'000.00	682'700.00
Fritz-Courvoisier 27-27a	792'000.00	419'900.00
Fritz-Courvoisier 33-33b-35	1'387'000.00	606'000.00
Général-Dufour 3-5-7-9	317'000.00	190'170.00
Jérusalem 59 (Belle Maison)	435'000.00	128'000.00
Léopold-Robert 4	1'079'000.00	449'000.00
Nord 115	894'000.00	261'000.00
Nord 197-199	866'000.00	571'500.00
Numa-Droz 93+ Paix 54(garage)	300'000.00	159'000.00
Numa-Droz 175-177	857'000.00	394'500.00
Numa-Droz 179-181	857'000.00	394'500.00
Numa-Droz 183	601'000.00	319'500.00
Olives 2	1'129'000.00	221'000.00
Paix 150	601'000.00	319'500.00
Pâquerettes 23	113'000.00	63'000.00
Parc 75	1'114'000.00	226'300.00
Philippe-Henri-Mathey 23-25	2'026'000.00	2'509'080.00
Philippe-Henri-Mathey 27-29-31	3'151'000.00	3'763'620.00
Place-d'Armes 26-30-32	190'000.00	142'630.00
Président-Wilson 17-19-21	1'519'000.00	894'200.00

Immeubles	Estimation cadastrale	Valeur comptable
République 1-3	2'530'000.00	2'031'629.00
République 5-7-9	3'261'000.00	3'047'442.00
République 11-13	1'230'000.00	2'031'629.00
Succès 25-27-29	1'643'000.00	828'800.00
Tertre 7-9	980'000.00	511'534.00
	56'186'300.00	33'257'190.70

Selon la loi sur les Communes, une collectivité publique est tenue d'amortir les immeubles dont elle est propriétaire à raison de 1% par année jusqu'au montant de l'estimation cadastrale. En ce qui concerne les travaux de rénovation, ceux-ci doivent être amortis à raison de 10% par année dès l'exercice suivant l'achèvement du chantier. En observant le tableau susmentionné, nous constatons que seuls les immeubles Philippe-Henri-Mathey 23 à 31 et République 1 à 13 qui ont été rénovés intégralement ces dernières années, présentent une valeur au bilan au 31.12.02 supérieure au montant de l'estimation cadastrale et devront être amortis ces prochaines années (10% par an).

Nous avons également étudié trois scénarios de vente des immeubles communaux qui résument la situation de la manière suivante :

	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3
Revenu brut (produit des loyers uniquement)	4'531'031.60	4'531'031.60	4'531'031.60
base comptes 2002			
Valeur de vente, valeur comptable	33'257'000.--		
Valeur de vente, revenu capitalisé à 10%		45'310'000.--	
Valeur de vente, revenu capitalisé à 8%			56'637'000.--
Economie d'intérêts au taux moyen de 5%	1'662'850.--	2'265'500.--	2'831'850.--
Perte de revenus :			
Revenu brut des immeubles comme ci-dessus	4'531'031.60	4'531'031.60	4'531'031.60
Charges entretien, gérance, etc...	2'016'629.45	2'016'629.45	2'016'629.45
Solde de revenu net	2'514'402.15	2'514'402.15	2'514'402.15
Perte (-) /Gain pour la Commune (+)	- 851'552.10	- 248'902.15	317'447.85

Il ressort du tableau ci-dessus qu'il serait nécessaire de vendre les immeubles à un prix global équivalent à leur revenu capitalisé à 8%, soit à un montant de Fr. 56'637'000.-- pour réaliser un gain de l'ordre de Fr. 300'000.--.

Toutefois, au vu de la conjoncture actuelle et du marché du logement à La Chaux-de-Fonds, il est illusoire de penser qu'il serait possible de vendre l'ensemble du parc immobilier communal à un tel montant pour que l'opération devienne réellement intéressante et nous permette de réduire les charges de la Ville d'une somme qui reste toutefois modeste.

D'autre part, il est difficilement imaginable d'envisager que la procédure de vente d'une centaine d'immeubles puisse être menée par le personnel de la gérance communale sans renforcement de l'effectif actuel (5,5 postes) ce qui entraînerait inévitablement une augmentation des charges pour la Commune. De plus, il convient de tenir compte que sans appui extérieur, la procédure serait très longue et impossible à mener par le personnel actuel de la gérance. Le recours à un professionnel deviendrait indispensable et entraînerait des frais considérables.

Effets sur l'endettement de la Commune

L'actif du bilan des collectivités publiques se divise en deux grands chapitres :

- le patrimoine financier
- le patrimoine administratif

Le premier comprend les disponibilités (caisse, poste, banques), les créances contre les débiteurs, et finalement les placements, dont le poste principal en ce qui concerne notre Commune est celui des immeubles locatifs.

Pour déterminer l'endettement de la Commune et, partant, la dette par habitant, la valeur du patrimoine financier est déduite de la somme de l'endettement.

Au 31 décembre 2002, la situation se présentait comme suit :

- endettement	CHF	464,2	mios
- patrimoine financier	CHF	<u>194,7</u>	<u>mios</u>
Dette nette :	CHF	<u>269,5</u>	<u>mios</u>

Nombre d'habitants : 37'361

Dette par habitant : Fr. 7'214.-

La vente des immeubles communaux n'aurait donc une influence sur le niveau de la dette nette que pour la différence entre la valeur comptable de 33 mios et la valeur de vente. Comme mentionné ci-devant, capitalisé au taux de 10%, le produit de la vente rapporterait quelque 45 mios. La dette nette se réduirait d'environ 12 mios et la dette par habitant passerait de Fr. 7'214.-- à Fr. 6'892.--.

A titre indicatif, la dette par habitant des deux autres villes de notre canton s'élève à Fr. 18'659.-- pour Neuchâtel et Fr. 9'231.-- pour Le Locle.

Il faut encore ajouter qu'à notre sens, les bailleurs de fonds qui analysent notre bilan voient d'un bon œil ce substantiel patrimoine financier immobilier figurant à son actif. Il s'agit de valeurs réalisables qui comprennent au surplus une réserve latente car leur estimation peut être considérée comme très prudente.

Considérations politiques

Au vu de ce qui précède, nous pouvons affirmer que la vente des immeubles communaux aurait pour conséquence :

- une faible diminution de la dette nette;
- aucune incidence sur les résultats des comptes de la Commune même si le rendement des immeubles locatifs améliore actuellement les comptes de la Ville. En cas de vente des immeubles, il n'y aura plus de recettes mais non plus d'augmentation du montant des amortissements lors de rénovations importantes.
- la perte du rôle modérateur de la Ville, certes modeste, sur les loyers pratiqués à La Chaux-de-Fonds (3,5% du parc immobilier total de la ville);
- vraisemblablement l'aliénation de nos immeubles les mieux entretenus et offrant le meilleur rendement, avec pour corollaire le maintien à la Ville des immeubles les moins rentables;
- l'obligation de renforcer le personnel de la Gérance pour procéder à cette opération ou faire appel à un mandataire, ce qui réduirait d'autant le bénéfice escompté.

Les immeubles communaux remplissent aussi un rôle social. L'existence des logements appartenant à la Ville, permet à certaines personnes de trouver des appartements dont les loyers sont encore abordables pour leur capacité financière. L'existence de ce patrimoine immobilier permet aussi aux Services sociaux d'offrir des logements à une certaine catégorie de la population, qui pour diverses raisons, a aujourd'hui beaucoup de peine à obtenir un logement auprès d'une autre gérance.

Comme cela est expliqué dans ce rapport, la vente des immeubles communaux n'apportera pas de remède miracle pour diminuer l'endettement de la Commune.

La vente totale des immeubles communaux ne permettrait pas non plus la suppression de la gérance communale puisque le travail de la gérance comporte bien d'autres tâches et qui devraient être effectuées par d'autres personnes dans d'autres services.

L'existence de ce patrimoine immobilier, appartenant à la Ville, procure une réserve financière latente non négligeable pour la crédibilité financière de la Ville auprès de ses bailleurs de fonds.

Conclusions

Fort des arguments développés dans ce rapport, le Conseil communal propose de renoncer à la vente des immeubles locatifs communaux sans pour autant renoncer à examiner les offres particulièrement intéressantes qui pourraient lui être faites dans la mesure où d'autres intérêts collectifs ne sont pas remis en cause. Il s'engage à poursuivre sa politique de mettre à disposition de ses locataires des appartements à loyer raisonnable, tout en assurant un rendement correct du patrimoine immobilier de la Commune.

En vous remerciant, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs, de l'intérêt porté à cet aspect de notre politique communale, nous vous prions de bien vouloir prendre acte du présent rapport et classer les deux motions susmentionnées.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le Président :
Chs Augsburg

La Secrétaire :
C. Stähli-Wolf

M. Gérard Bosshart, lib.-ppn : Le rapport que nous traitons ce soir concernant les immeubles communaux est important. C'est dans tous les cas l'avis du groupe libéral-ppn. Nous souhaitons le dire d'emblée pour ceux qui, sur certains bancs, pourraient considérer qu'il s'agit ce soir de constater tout simplement avec le Conseil communal que tout va bien et qu'il s'agit, une fois pour toutes, de mettre un terme aux prétentions de la droite de s'intéresser d'un peu trop près à la question des immeubles communaux et à la politique immobilière de la ville. Il faut relever que la valeur des immeubles communaux représente un peu plus de 6% de l'actif du bilan de la Ville à leur valeur comptable, et plus du 10% si ceux-ci sont pris à leur valeur de rendement. Ces immeubles représentent un patrimoine dont la gestion est certes difficile, mais qui peut, selon les méthodes de gestion qui lui sont appliquées, générer un bénéfice ou une perte importante, ou augmenter ou perdre de la valeur très rapidement. Cela peut également constituer un moyen important pour influencer le marché immobilier local, ce qui reviendrait à faire de la politique économique avec les immeubles dans un microcosme qu'est notre ville de La Chaux-de-Fonds, ce que nous ne pouvons bien sûr pas accepter. C'est pourquoi nous aurons un refus clair tout à l'heure au postulat POP, sur lequel nous reviendrons. Il est donc légitime que notre Conseil s'intéresse de très près à la question des immeubles communaux et que ce sujet soit pris périodiquement. Il ne s'agit donc pas d'acharnement de notre part, comme certains pourraient le présenter, il ne s'agit pas d'agiter à nouveau aujourd'hui un nouveau hochet, c'est véritablement un élément fondamental que nous discutons ce soir. Et les informations qui nous sont fournies dans le rapport nous montrent qu'il est véritablement nécessaire d'y revenir. Cela est d'autant plus important que le Conseil communal considère que les immeubles constituent une réserve active stratégique qu'il s'agit de conserver. Ce postulat suppose que cette réserve active stratégique (c'est comme cela que je l'ai appelée ou réserve latente, comme nous le trouvons dans le rapport) puisse conserver ce statut, à supposer que cela soit vrai, à supposer qu'elle l'ait eu un jour, ce qui implique également que ce patrimoine conserve sa valeur dans le temps. L'importance que notre groupe donne à ce sujet et qu'il y a d'ailleurs toujours donné (à preuve les nombreuses interventions sur ce sujet depuis les années 80 jusqu'à ce jour, que ce soit pour les immeubles locatifs, agricoles, industriels) est à la hauteur de la déception qu'il a éprouvée à la lecture et à l'étude du présent rapport. Nous sommes certains que même les groupes que nous avons entraînés dans l'acceptation de la motion commune, groupes qui ne partageaient pas pour autant les conclusions des premières motions libérales et radicales déposées sur le sujet, ne peuvent aujourd'hui se déclarer satisfaits, ou ne pourront vraisemblablement pas se déclarer satisfaits de ce rapport et ne peuvent sans autre demander le classement des motions, car véritablement, il s'agirait selon nous d'une myopie coupable, pour ne pas parler d'une caution d'une gestion qui mérite à tout le coup d'être revue.

Venons-en maintenant, avant d'autres considérations plus générales, à quelques détails du rapport. Tout d'abord, nous avons été, non pas surpris, parce que ce n'était pas un scoop, mais quand même un peu étonnés d'avoir une fois une explication concrète au sujet de la perte chronique de fonctionnement du Service de la gérance communale qui est de Fr. 119'000.-, donc en chiffres ronds. Nous savons que cette perte est issue d'un calcul d'honoraires de gérance calculés de façon uniforme à 5%

sur tous les immeubles, aussi bien propriété de la Ville que propriété de la Caisse de pensions de la Ville. Le taux de 5% qui est un taux déjà plus élevé que le taux moyen pratiqué par les gérances privées, puisqu'elles sont soumises à une concurrence importante qui les obligent à faire des taux plutôt de l'ordre de 3,5 à 4,5%, 5, devenant un taux relativement exceptionnel sur le marché. Donc nous partons d'un revenu élevé calculé sur chacun des immeubles à l'actif de la gérance des immeubles communaux, et néanmoins, nous avons une perte de ce Service qui ne s'explique pas seulement par le fait que nous avons des immeubles d'utilité mixte au nombre de trois ou quatre, dont la gérance s'occupe aussi, car cela ne saurait justifier la perte de Fr. 119'000.- parce que si nous voulions, par hypothèse imaginer que l'exercice devrait être blanc, cela voudrait dire que la gestion des immeubles mixtes de la Ville, nous coûte Fr. 120'000.-, n'est-ce pas, divisés par quatre immeubles, cela fait relativement cher par immeuble. Des domaines communaux, allez-vous nous dire, sont certes également un élément important, mais ce sont des éléments qui demandent beaucoup d'investissement en temps, mais très ponctuellement, car sans cela, ce sont des baux à long terme, qui une fois mis sur pied, et nous croyons savoir qu'un certain rythme de croisière a été maintenant mis en place, ne demandent plus beaucoup d'intervention. Donc nous sommes extrêmement surpris du rendement négatif du Service de la gérance des immeubles communaux. Nous ne commenterons pas plus ce résultat, mais nous le signalons comme quelque chose à notre sens quand même d'assez inquiétant, surtout que si nous prenons la masse globale des immeubles gérés par le Service de la gérance des immeubles communaux, cette masse suffirait à faire vivre un bureau de gérance privée. Certes structurée différemment, parce que sans cela il ne ferait pas un seul exercice, mais suffirait à faire vivre un bureau privé, donc c'est quand même quelque chose qui doit nous interroger, nous, comme politiciens.

Maintenant, j'en viens à la page 7 où nous parlons des intérêts crédités à la Ville. Non pas pour parler en terme de chiffres, mais pour parler en terme de nomenclature. Vous parlez d'intérêts. Nous comprenons cela comme étant plutôt un retour de revenus des immeubles communaux à la Ville, parce que quand nous parlons d'intérêts, c'est un peu trompeur. Nous avons l'impression qu'il y a une dette. Or, les immeubles communaux n'ont, au sens traditionnel du terme, pas de dette à l'égard de la Ville. Donc, il s'agirait de savoir de quoi nous parlons pour que cela soit plus clair, car la nomenclature dans un tel domaine est extrêmement importante.

Maintenant, nous en venons aux tableaux des pages 8 et 9 qui sont certes intéressants, mais qui nous semblent manquer de quelques éléments fondamentaux qui nous permettraient de faire une analyse économique du problème et non seulement une analyse en relation avec les chiffres qui sont ceux de la Ville, c'est-à-dire les chiffres du bilan. Nous savons que la valeur des immeubles au bilan de la Ville n'est pas un élément intéressant en soi-même sur le plan du rendement de ceux-ci et que la valeur cadastrale est un élément certes plus fiable, mais pas encore complètement fiable. Or, cela nous permet d'affirmer que ce rapport n'est pas véritablement un rapport qui fait état de la réalité économique, mais d'une certaine réalité qui ne suffit pas. Pour appréhender cette réalité économique, nous devrions au moins connaître l'investissement initial par immeuble. C'est un minimum. Les travaux de transformation qui ont été faits pour chaque immeuble, en somme,

globalement, ceux-ci devant être distingués très clairement, pour qu'il n'y ait pas de confusion, de simples travaux de rénovation qui n'apportent pas de plus-value. Je m'excuse, il y a eu des sprayeurs en bas et j'ai de la peine à parler, je me permets juste de prendre un peu d'eau. Donc ces deux éléments (l'investissement initial et les travaux de transformation) sont les seuls éléments qui nous permettraient véritablement de calculer quelle est la valeur de rendement et le rendement de chaque immeuble et par là même sa valeur réelle, d'autant que les frais de rénovation ont été pris souvent dans un fonds commun qui est celui de la vente des immeubles communaux et non pas prélevés sur le compte de fonctionnement de chacun des immeubles, ce qui est le cas en économie. Parce qu'un propriétaire ne va pas puiser dans l'immeuble d'à côté ou de son voisin s'il n'en a qu'un, pour faire des travaux de rénovation de son immeuble, mais il doit gérer son immeuble comme un tout, comme une entité. Or, vous nous présentez une liste d'immeubles en les prenant comme des entités isolées, tout en sachant que le compte de rénovation est global. Donc il y a quelque chose là qui nous éloigne considérablement d'une vision économique de la question et qui nous empêche en tout cas aujourd'hui dans l'état actuel du rapport, de tirer des conclusions et qui sera d'ailleurs à l'origine de notre conclusion, de la conclusion du groupe libéral, dont je vous donnerai la primeur tout à l'heure. ... Pour ceux qui ne l'ont pas encore.

Quelqu'un dans la salle : Quel suspens !

M. Gérard Bosshart, lib.-ppn : Ah, il faut savoir le maintenir, pour avoir votre attention ! En page 9 du rapport, nous apprenons ce que nous savions déjà partiellement par les comptes communaux, que nous avons au 31 décembre 2002, une réserve de Fr. 2'988'333.- pour rénover des immeubles. Cela est issu donc de la vente des immeubles tels que nous l'avions acceptée lors des derniers rapports sur cette question-là. Alors nous nous interrogeons. Parce que les dernières ventes d'immeubles locatifs, je ne sais plus de quand elles datent, mais elles sont relativement vieilles. Alors, depuis quand, c'est une question, ce fonds n'a-t-il plus été utilisé pour des travaux de rénovation à plus-value ? Et cette question est à mettre en liaison avec un aspect assez inquiétant du rapport ...

Dans la salle, de nombreuses personnes toussent.

M. Gérard Bosshart, lib.-ppn : J'espère que vous m'entendrez encore dans un moment. RIRES. ... avec un autre élément assez inquiétant du rapport, qui est celui du rendement négatif d'une série d'immeubles qui nous sont donnés en page 11 et qui représentent ni plus ni moins, qu'un quart du parc immobilier total de la ville, *grosso modo*, je n'ai pas calculé, mais si nous regardons le nombre de centimètres que prennent les immeubles à rendement négatif par rapport au tout, nous avons à peu près un rapport d'un quart. Si vous nous dites que depuis un certain nombre de mois, ces Fr. 2'988'333.- n'ont plus été touchés pour des travaux de rénovation véritables et que d'un autre côté, nous avons des immeubles à rendement négatif, qui, si j'interprète bien les choses, mériteraient des travaux fondamentaux, que ces de Fr. 2'900'000.- permettraient, alors, je pose la question. Que faisons-nous ? Pourquoi

n'avez-vous pas affecté ces Fr. 2'900'000.- à la rénovation des immeubles à rendement négatif ou alors considérez-vous et là, nous tirerions le cas échéant, d'autres conclusions, que ces immeubles à rendement négatif valent tellement peu la peine, qu'il ne faut même pas songer à utiliser ces Fr. 2'900'000.- pour les rénover ? Dans ce cas-là, vous voyez la conclusion. Hein ? Mais c'est une question. Nous concluons après !

Maintenant, le Conseil communal fait en quelque sorte un raisonnement qui en lui-même n'est pas captieux, mais qui l'est dans ses conclusions à la page 13. Parce que quand même, il confond à notre avis (mais je sais qu'il ne le confond pas, mais il feint de le confondre pour essayer de nous égarer) les comptes de fonctionnement quand il nous parle du gain de l'ordre de Fr. 300'000.- avec le bilan, ou la fortune nette de la Ville, qui elle est un élément important quand nous parlons de la vente des immeubles et du capital que cela peut rapporter. Or, le Conseil communal nous parle de la vente et puis bien sûr, il y a quand même selon les hypothèses, entre Fr. 12'000'000.- et Fr. 23'000'000.- de gains que nous pourrions faire sur ces immeubles si nous partons de la valeur comptable et des valeurs capitalisées telles que vous les avez définies. Entre Fr. 12'000'000.- et Fr. 23'000'000.-. Ce n'est quand même pas rien du tout, n'est-ce pas.

Mais le Conseil communal préfère prendre l'autre hypothèse qui est le gain dans les comptes de fonctionnement qui est de l'ordre de Fr. 300'000.-. Mais il oublie de préciser que ce gain de Fr. 300'000.- est répétitif. Il est répétitif, parce que c'est chaque année, ce n'est quand même pas rien du tout. D'autre part, le gain de l'ordre de Fr. 12'000'000.- à Fr. 23'000'000.- c'est un gain certes unique, mais qui permettrait quand même d'alléger en soi-même de manière considérable la dette de la Ville. Rassurez-vous, je ne veux pas conclure de là, qu'il faut vendre les immeubles communaux, mais j'en conclus que si nous avions une relation plus économique quant à la valeur des immeubles et quant à leur rendement avec les éléments que j'ai demandés tout à l'heure, nous pourrions peut-être nous rendre compte que les chiffres pourraient être sur ce plan-là différents.

Mais j'en viens à l'élément fondamental pour nous qui est au fond issu du texte-même de la motion. Une motion acceptée par tout le monde disait qu'il s'agissait d'étudier une vente progressive totale ou partielle. Nous voulons bien admettre que la vente totale n'est pas forcément indiquée, quand bien même elle mérite encore un examen au regard des vrais critères économiques qui devraient nous être donnés par le Conseil communal ; nous pouvons admettre que, peut-être, ce n'est pas la bonne hypothèse, pour un motif qui est complètement extérieur aux chiffres ; car nous savons très bien que si nous investissons sur le marché par quelques dizaines d'immeubles qui sont à vendre, nous le cassons complètement ; donc pour cette raison simplement, une vente des immeubles communaux ne serait pas indiquée. Par contre, le Conseil communal n'étudie absolument pas l'hypothèse d'une vente partielle et limitée aux immeubles dont le rendement est négatif et qui semble être négatif pour un sacré moment, puisqu'il ne songe, semble-t-il pas ou du moins ces derniers mois il n'y a pas songé, à utiliser les Fr. 2'900'000.- dont j'ai parlé tout à l'heure pour faire des travaux de rénovation qui pourraient peut-être s'ils avaient été utilisés, nous présenter une liste des immeubles communaux et une rentabilité des immeubles communaux différente de celle que nous observons.

Alors le Conseil communal nous dit tout à la fin qu'il nous propose de renoncer à la vente des immeubles locatifs communaux. Bon, nous voulons bien en prendre acte, sans pour autant renoncer à examiner les offres particulièrement intéressantes qui pourraient lui être faites dans la mesure où d'autres intérêts collectifs ne sont pas remis en cause. C'est une phrase programme. Est-ce que cela veut dire, en clair, que le Conseil communal nous propose de vendre progressivement une partie du patrimoine immobilier communal en particulier les immeubles à rendement négatif ? Voilà la question qui est directement issue de la conclusion du Conseil communal, parce qu'elle est légitime et il nous faut comprendre ce que le Conseil communal nous propose comme politique à la fin de ce rapport.

Voilà, M. le président, Mesdames, Messieurs. Mme la présidente, Mesdames, Messieurs, excusez-moi, le groupe libéral-ppn ne peut se déclarer satisfait de ce rapport comme vous l'avez compris. Nous souhaitons que le Conseil communal le reprenne et le complète. En particulier avec des éléments issus d'une vérité économique qui ne sont pas difficiles à sortir, puisque le Conseil communal doit posséder l'investissement initial des travaux de transformation affectés à chacun des immeubles également, donc ce sont des éléments qu'il peut sortir. Et nous souhaitons qu'il étudie ou qu'il nous dise clairement ce qu'il envisage au sujet des immeubles à rendement négatif. Est-ce qu'il entend les vendre, est-ce que nous devons comprendre qu'il veut les vendre, est-ce qu'il nous propose de les vendre, ou qu'est-ce qu'il nous propose comme politique les concernant ?

Mme Sylvia Morel, rad. : Je vais être un peu plus brève, mais j'arriverai aux mêmes conclusions. Tout d'abord, j'aimerais dire qu'il arrive que le législatif ne soit pas d'accord avec l'exécutif. C'est normal, puisque le Conseil communal se montre collégial devant le Conseil général, alors que chaque groupe du Conseil général donne le point de vue de son parti. C'est le cas de ce rapport, pour lequel nous tenons à marquer notre point de vue.

A la lecture de ce rapport, le groupe radical a été perplexe. Il s'est demandé comment il devait s'exprimer pour que le Conseil communal fasse ce qu'il lui demande. En effet, si nous reprenons le PV n° 22 de février 2002, en page 1983, nous vous demandions, je cite : "Nous aimerions savoir quels sont les immeubles rentables, ceux qui ne rapportent rien, ceux pour lesquels nous perdons de l'argent. Que pouvons-nous faire ? Les vendre, investir pour ensuite les rendre rentables ? Quelle est la valeur du marché de notre patrimoine ? Sommes-nous proches de la valeur comptable, de la valeur cadastrale ? Pourquoi les comptes ne prévoient-ils pas une provision qui permettrait ensuite de rénover nos immeubles ? Nous n'allons pas faire la liste de toutes les questions que nous avons, car elles sont nombreuses et il n'est pas possible d'y répondre ce soir. C'est pourquoi nous vous demandons d'accepter cette motion, afin que le Conseil communal établisse un rapport dans lequel il nous fera des propositions, tant pour les immeubles sains que pour ceux qui sont largement déficitaires".

Le Conseil communal a accepté cette motion et le Conseil général ne s'y est pas opposé. Que contient le rapport que nous traitons ce soir ? Il nous explique le fonctionnement de la gérance et justifie la charge résiduelle de ce service, puisqu'il travaille aussi pour des bâtiments d'utilité publique. Nous aimerions dire ici que

nous n'avons jamais contesté la qualité du travail de ce Service et qu'il n'était pas nécessaire de justifier son existence comme cela a été fait. Il est bien clair que si nous possédons des immeubles, il faut en assumer la gestion, donc il faut du personnel pour s'en occuper. Ce chapitre donne le ton à tout le rapport, malheureusement. Nous avons le sentiment que tout le rapport est un alignement de justificatifs alors que nous voulions autre chose. Nous voulions une analyse objective de la situation, sans parti pris. Ce rapport aurait pu être écrit le lendemain du Conseil général du 21 février 2002. Personnellement, je possédais déjà les différents tableaux figurant dans le rapport, puisque la gérance me les avait remis. Il n'y a rien de nouveau si ce n'est que vous y avez mis les chiffres des comptes 2002. A partir de là il n'est pas possible de faire une analyse de la situation. De plus, le calcul de la rentabilité des immeubles est tout à fait contestable. Le taux de rentabilité se calcule en prenant les produits locatifs par rapport aux charges, aux intérêts, aux amortissements et à l'alimentation d'un fonds de rénovation. Ce n'est pas la pratique ici et de ce fait, le taux de rentabilité moyen de 7,54% cité dans le rapport ne reflète pas la réalité. Je ne sais pas à quoi nous arriverions, si nous intégrions tous les éléments que je viens de citer, mais ici vous nous présentez un calcul de rendement du capital sur des valeurs comptables, donc des valeurs non réelles, certaines datent de 1930 ! Pour faire une étude complète et sérieuse, il faut mandater une gérance externe qui travaille en collaboration avec un architecte pour estimer nos bâtiments et faire un bilan de santé de chacun. Renseignement pris, il faut compter, pour une expertise entre Fr. 500.- et Fr. 1'000.- par bâtiment, chiffre qui dépend de la taille de l'immeuble. Si nous voulons nous faire une idée précise de notre patrimoine, il faut passer par cette démarche. Ainsi, il sera possible de classer nos bâtiments en plusieurs catégories à savoir : bâtiment en bon état et rentable, bâtiment en bon état non rentable, bâtiment en mauvais état et rentable, bâtiment en mauvais état et non rentable. Nous saurons également quel est le montant à investir pour avoir un patrimoine tout à fait en ordre. Nous pourrions dire s'il vaut mieux se séparer de certains bâtiments plutôt que d'investir. Dans cette démarche, il faudra faire des prévisions de rentabilité de nos immeubles en intégrant l'alimentation d'un fonds de rénovation. A ce propos, combien coûterait l'alimentation d'un fonds de rénovation à 1% sur l'ensemble de nos immeubles ? A long terme, il est indispensable que les immeubles puissent s'entretenir sans que la Commune ne doive consentir à des investissements. Ils doivent pouvoir vivre sans les deniers publics, sans cela à quoi servent-ils ?

Nous ne pouvons donc nous déclarer satisfaits de ce rapport. Nous n'avons rien appris et le Conseil communal ne fait aucune proposition. Nous en déduisons qu'il estime qu'il n'y a rien à faire et que tout va bien, alors que nous avons un potentiel en main pour améliorer les finances de notre Ville. Nous estimons que notre motion n'a pas été traitée dans sa totalité. Nous souhaitons une vraie analyse qui permette de prendre des décisions. Nous espérons que d'autres groupes sont aussi restés sur leur faim et qu'ils sont favorables à poursuivre l'étude en refusant de classer les deux motions amendées par le Conseil communal. Je vous remercie de votre attention.

M. Philippe Lager, éco. : Notre examen du rapport n'a pas été vu avec le même œil politique que les partis radical et libéral. De ce fait, les Verts souscrivent aux conclusions du rapport. Ils constatent que si la Ville vendait ses immeubles, elle

marquerait un bel auto-goal. En effet, dans la situation actuelle, elle verrait ses revenus baisser d'environ 1 million de francs et dans le meilleur des cas, peu probable, réaliser un petit gain annuel, qui se répéterait, d'environ Fr. 300'000.-. La dette par habitant de la ville ne serait, quant à elle, diminuée que de quelques Fr. 300.-. Il est donc utile que la Ville conserve ce patrimoine immobilier. Certains rétorqueront que le rendement de ces immeubles pourrait être bien meilleure. Cependant, le rôle modérateur des bâtiments communaux sur le marché du logement, même s'il est minime, nous apparaît très important, tout comme la possibilité d'offrir des appartements à loyers raisonnables aux personnes de conditions modestes. Si, à l'avenir la commune devait examiner des offres concernant la vente de quelques-uns de ses immeubles, il nous paraît important qu'elle se concentre éventuellement sur des objets déficitaires et non qu'elle se démunisse de la partie rentable de son patrimoine. Nous insistons sur ce point, car nous connaissons très bien la tendance actuelle à vouloir privatiser les bénéfiques et socialiser les pertes pour mieux dire ensuite, que les finances publiques de portent mal. A moyen terme, vendre le patrimoine immobilier communal ne servirait que les intérêts des détenteurs du slogan "moins d'Etat". Les Verts acceptent donc le rapport du Conseil communal. Je vous remercie.

M. Jean-Pierre Veya, pop-us : Je serai moi-même moins technique, par conséquent, plus politique et bien sûr, plus polémique.

Vente totale ou partielle des immeubles communaux, ou quand libéraux et radicaux se disputent la paternité d'une idée que nous qualifions de saugrenue. C'est ainsi que pourrait être titrée et sous-titrée mon intervention de ce soir. A priori, cette idée est tout de même moins saugrenue que celle qui consistait à proposer que notre ville vende l'Hôpital à l'Etat. Souvenez-vous, ces deux propositions étaient dans le programme du parti radical. Il s'agit en fait d'un vieux serpent de mer de la droite, puisqu'en 1986 déjà, lors des séances de la commission qui a examiné la politique immobilière communale ainsi que lors de la séance du Conseil général ou le rapport a été débattu, la droite affirmait ce même credo. Et pourtant, alors même que la démonstration de tout l'intérêt pour notre ville de conserver son patrimoine immobilier avait été faite, tant en 1986 qu'il y a peu, la droite désunie est revenue à la charge. En novembre 2001 le parti radical organisait un "colloque" public sur ce thème. Le lendemain, L'Impartial titrait, je cite : "Vente des immeubles communaux : Une idée mort-née ! ". Dans le tract qui annonçait ce "colloque", le parti radical s'emmêlait les pieds dans les chiffres. En particulier lorsqu'il prétendait que la vente des immeubles communaux devait permettre de réduire les charges d'intérêts pour la ville de 1,7 million de francs. Cela est faux, car il ne faut pas oublier que les intérêts imputés dans les charges au chapitre "bâtiments locatifs", réapparaissent comme recettes, et pour la même somme, au chapitre "finances". C'est-à-dire que la Ville refacture les prestations financières qu'elle met à disposition des bâtiments locatifs et qu'ensuite, ses prestations sont bien sûr facturées aux locataires. C'est d'ailleurs également le cas pour les bâtiments d'utilité mixte, pour les bâtiments industriels et pour les domaines. M. von Kaenel, lorsque nous avons discuté des motions, avait demandé à cette occasion au Conseil communal de détailler les intérêts et frais divers sur immeubles qui sont crédités dans les comptes, au chapitre finances, dans la

rubrique imputations internes. Par souci de clarté, nous réitérons cette demande. Lors du débat sur les motions, M. von Kaenel, qui relevait cette erreur du parti radical avait récolté force ricanements sur les bancs radicaux et libéraux. Il faut bien lui rendre cette justice ce soir, ricanera bien qui ricanera le dernier. D'autre part, dans leur tract, les radicaux accusaient la majorité politique de cette ville de ne pas vouloir envisager de mesures novatrices, et nous reprochaient de présenter des idées, je cite, "à l'emporte-pièce, sans véritable analyse et qui ne tiennent pas longtemps dès que nous faisons des simulations plus poussées avec ces "y a qu'à"". Appliquant à eux-mêmes leur propre raisonnement, les radicaux devront admettre ce soir, après analyse et simulation, que pour améliorer les finances de cette ville le "y a qu'à" vendre les immeubles et l'Hôpital est un peu court et ressemble furieusement à une idée à l'emporte-pièce. Dans le même ordre, il y a aussi : "pour attirer des habitants "y a qu'à" baisser les impôts". Nous attendons à ce propos également étude et simulation.

Le POP pour sa part n'a donc pas été surpris à la lecture de ce rapport. Nous étions convaincus que notre ville devait conserver son patrimoine immobilier. Nous le sommes encore plus ce soir. Nous avons finalement accepté les motions de la droite, amendées par l'exécutif, afin que l'étude soit faite et que les motionnaires puissent se convaincre qu'il s'agit en fait d'une mauvaise proposition.

En 1985 donc, suite à un postulat du POP défendu par M. von Wyss, une commission est chargée d'examiner la politique immobilière communale. Le rapport de 1986, ainsi que les débats de l'époque, montrent bien les divergences fondamentales d'analyse entre la gauche et la droite sur cette question. A l'époque, la gestion du patrimoine immobilier communal, y compris les immeubles industriels, laisse dans les comptes un déficit de plus de Fr. 400'000.-. La commission a débattu de l'opportunité de vendre ce patrimoine immobilier, totalement ou partiellement. Suite à ses débats, elle est arrivée aux conclusions suivantes, en tout cas majoritaires, puisque la droite n'arrivait pas à ces conclusions, qui ont été les lignes directrices de la politique du Conseil communal à cet égard ces dix-huit dernières années. Tout d'abord, conserver les immeubles locatifs et intensifier les rénovations, sans luxe superflu, afin de pouvoir offrir des appartements à des prix abordables. Mais également transformer des appartements de deux et trois pièces en cinq pièces. Attribuer les appartements disponibles en priorité aux ménages à revenus modestes, respectivement les grands appartements aux familles avec plusieurs enfants. Gérer le parc immobilier de façon à équilibrer les comptes et à créer les provisions nécessaires à l'entretien, mais sans tendre à réaliser des bénéfices. Et enfin, vendre les immeubles industriels, ainsi que certains petits immeubles locatifs.

L'exécutif s'est donc exécuté et a appliqué cette politique avec rigueur, et, il faut le dire, un certain succès. D'un point de vue financier, non seulement le déficit a été résorbé, mais ce sont des bénéfices qui apparaissent dans nos comptes. Pour 2002, il s'agit tout de même d'un million de francs. La vente de certains immeubles a permis de constituer une réserve pour entretien et rénovation qui s'élève actuellement à 3 millions de francs. Et enfin, la valeur de notre patrimoine a augmenté. A propos de la réserve, j'attends aussi avec intérêt les réponses du Conseil communal à la question que soulève M. Bosshart sur l'utilisation de cette réserve, d'autant plus que cela m'apparaît aller tout à fait dans le sens du postulat que j'ai déposé.

Les petits bâtiments locatifs ainsi que les immeubles industriels ont été vendus (le dernier il y a une heure) et d'importants investissements ont été consentis pour rénover des immeubles et, quand cela était possible, réunir de petits appartements pour en faire des grands.

Et enfin, le rôle social que la ville peut jouer grâce à son parc immobilier a été maintenu, en particulier dans le cadre d'une collaboration étroite avec les Services sociaux. A ce propos, nous aimerions que le Conseil communal nous indique si les critères d'attribution définis en 1986 par la commission et que j'ai cités tout à l'heure restent toujours valables.

Le Conseil communal estime également que cette politique a permis de maintenir un rôle modérateur sur le niveau général des loyers dans notre ville, et même modeste, ce rôle n'est pas à négliger. Lors de la session du Grand Conseil de septembre 2003, dans un débat suite à une motion PopEcoSol sur la politique immobilière cantonale, un député libéral indiquait que les loyers dans le Haut étaient, je cite : "bon marché, parce qu'il y a des caisses publiques qui ont pratiqué une politique des loyers très bas et qui ont forcé le marché libre à s'y adapter". Pour notre part, il est bien clair que nous nous en réjouissons !

La seule conclusion que nous pouvons objectivement faire après avoir lu ce rapport est la suivante. Si vendre notre patrimoine immobilier en 1986 était une mauvaise idée, c'est devenu en 2004, une très mauvaise idée. Tout d'abord sur un plan pratique, il est certain que des investisseurs privés ne s'intéresseraient en tout cas d'abord qu'aux immeubles les plus rentables. En cas de vente donc, une fois de plus, il s'agirait de privatiser les bénéfiques. Dans le meilleur des cas seulement, c'est-à-dire si tous les immeubles étaient vendus aux meilleurs prix possibles, nos comptes seraient améliorés de Fr. 300'000.-. Je parle bien des comptes de fonctionnement. Mais comme nous aurions perdu le million de bénéfice réalisé sur les immeubles communaux, l'opération se solderait en définitive par une perte annuelle de Fr. 700'000.- pour la Commune. Il ne s'agit finalement pas de la meilleure méthode pour améliorer notre compte de fonctionnement.

En ce qui concerne la dette, et toujours dans le cas de figure où tous les immeubles seraient vendus aux meilleurs prix possibles, l'influence serait finalement modeste. Car la vente des immeubles n'aurait une influence sur la dette nette que pour la différence entre la valeur comptable de notre patrimoine, soit 33 millions, et le produit de la vente. Il convient encore de souligner que les prêteurs aiment assez que notre ville possède un patrimoine immobilier à son actif, patrimoine qui représente une réserve latente. Gageons que les taux d'intérêts que la Ville peut négocier, dépendent aussi de cela.

Vous l'aurez donc compris, le POP approuvera le rapport du Conseil communal et profite de l'occasion pour remercier celles et ceux, magistrats et fonctionnaires, qui ont réalisé un important travail dans ce domaine ces vingt dernières années. Dont acte. Tout cela est bien, mais pour le POP pas suffisant, d'où le postulat que nous avons déposé. Si le Conseil communal a, à notre sens, bien géré l'existant, ce qui est son rôle, nous attendons de sa part dans un dossier aussi important pour le devenir de notre ville, d'être un petit peu plus proactif et visionnaire, ce qui est aussi son rôle.

Notre Ville peut consentir tous les efforts qu'elle peut, y compris les plus absurdes, comme une baisse de l'indice fiscal pour attirer de nouveaux habitants.

Mais si elle ne peut pas offrir des logements à prix abordables pour accueillir cette population, tout cela est partiellement inutile. Je dis partiellement, car ces investissements profitent évidemment à la population déjà résidente.

Actuellement, et la commission financière s'en est inquiétée, le taux de vacance des appartements dans notre cité est très bas. En particulier, nous pouvons parler de pénurie en ce qui concerne les appartements de quatre à cinq pièces. Ensuite, et c'est bien là que la ville peut jouer un rôle important, il faut que la population et en particulier les familles à revenus modestes et moyens, puissent se loger à des conditions raisonnables. Le loyer est souvent la première charge du budget familial, devant la voiture et devant la fiscalité. Et je le répète, cela concerne également les familles à revenus moyens. La ville a donc tout à gagner à dynamiser sa politique immobilière. Offrir des appartements à des loyers abordables est, financièrement parlant, beaucoup plus important pour l'immense majorité de la population, que de gagner dix francs par mois suite à une baisse de la fiscalité.

D'autre part, comme cela a déjà été fait par le passé, notre Commune peut jouer un rôle incitatif important pour la création et le développement de coopératives immobilières, voire de vente en PPE. Par exemple elle pourrait, si elle ne le fait pas déjà, donner pour des coopératives le terrain en droit de superficie, comme le fait également la Ville de Lausanne, comme envisage de le faire la Ville de Neuchâtel. Il est clair que l'investissement à consentir par une coopérative devient bien plus modeste si elle n'a pas à acheter ce terrain. D'autre part, ce terrain reste ainsi dans le patrimoine communal.

A plusieurs reprises notre Conseil s'est inquiété de la diminution de la réserve des terrains, notamment industriels, propriétés de la Ville. Dans le même état d'esprit notre postulat aborde aussi cette question et demande que la réflexion à ce sujet dépasse la problématique des zones industrielles, et prenne en compte la question des zones à bâtir. Il est bien clair pour nous, qu'il s'agit ici de réfléchir aussi à une utilisation rationnelle et parcimonieuse du sol. Sur le plan fédéral, les normes en matière d'habitat individuel deviennent de plus en plus contraignantes, car tout le monde commence à comprendre et admettre que le terrain est un bien rare et précieux et que nous ne pouvons pas, en particulier en ville, multiplier des zones de villas. Au contraire, et compte tenu des besoins, il vaut mieux promouvoir une utilisation rationnelle en favorisant l'implantation d'immeubles collectifs, même s'ils sont de dimension moyenne.

En conclusion, et à ceux qui nous dirons que c'est aux privés de s'occuper de ces problèmes, nous nous contenterons de signaler deux choses. Tout d'abord le secteur privé n'arrive manifestement pas à répondre aux besoins, que cela soit dans notre ville, comme à Neuchâtel ou à Lausanne. D'autre part, il est absolument illusoire de croire que le privé va mettre à disposition des appartements à loyers abordables. Ce n'est pas là son but. Le droit du bail sur lequel le peuple est appelé à se prononcer le 8 février prochain le démontre, si besoin était, que pour le privé, en matière de logement comme pour tout le reste, ce qui compte surtout c'est le bénéfice que l'on peut y faire !

Le POP vous invite donc à soutenir ce postulat, car en développant une politique immobilière plus dynamique, notre ville, comme ses habitants, ont beaucoup à gagner.

Et juste un petit point que nous pourrions appeler motion d'ordre. Vu l'importance du débat, manifestement pour tous les groupes, vu le nombre de questions qui ont été posées, est-ce qu'il ne vous apparaîtrait pas raisonnable que nous cessions le débat ce soir après le premier tour de parole et que le Conseil communal nous réponde lors d'une prochaine séance ?

M. Pierre Bauer, soc. : Au nom du groupe socialiste, j'aimerais remercier le Conseil communal de son rapport intéressant et fouillé. Nous avons certes quelques réserves au sujet de certains éléments de ce rapport, cependant globalement, il nous paraît constituer une bonne analyse de la situation sur le plan politique et comptable et confirmer ce que nous avons soutenu déjà lors du débat du Conseil général du 21 janvier 2002 et même antérieurement, suite au rapport de la commission chargée d'examiner la politique immobilière communale qui date de 1986, à savoir que : une vente progressive (ou même non progressive) de tous les immeubles locatifs communaux n'est dans l'intérêt ni de la Commune, ni de sa population.

Le parti radical avait organisé un colloque le 22 novembre 2001 sur le thème : "La vente des immeubles locatifs communaux, est-ce une utopie, une idiotie, un démantèlement ou un moyen judicieux et efficace pour alléger l'endettement de la ville ?" Or, il était déjà ressorti de ce débat que, de l'avis même des spécialistes de l'immobilier qui y participaient, cette vente ne se justifiait pas et que la vente (à supposer qu'elle soit possible pour un bon prix) n'améliorerait pas le compte de fonctionnement. C'est M. Terraz, le responsable des finances et des immeubles qui l'avait souligné. Quant à M. Lafranchi de Géco, lors de ce débat, il avait déclaré avoir examiné les comptes de la gérance communale et constaté que le rendement était bon. Il avait calculé un taux de rendement moyen à l'époque de 6,36%. Or, le rapport du Conseil communal démontre que pour 2002, le rendement s'est même amélioré puisqu'il a passé à 7,54%. Toujours lors de ce débat, une personne dans l'assemblée, M. Bosshart, avait posé la question de savoir s'il était préférable, face aux bailleurs de fonds de la commune, d'avoir plutôt beaucoup d'immeubles et une dette non réduite, ou au contraire pas d'immeubles du tout mais moins de dettes. M. Terraz, chef des finances communales qui négociait avec les bailleurs de fonds, les prêts nécessaires à la commune, avait bien précisé que, selon les banquiers, le fait de disposer d'un patrimoine financier était très important pour l'octroi de prêts bancaires. Or, un banquier qui était sur le podium, M. Luthy, directeur de la BCN, avait confirmé l'avis de M. Terraz en soulignant que les banquiers tiennent compte, dans l'analyse du bilan, de l'existence d'immeubles et d'une fortune productive comme d'un élément très favorable lorsqu'il s'agit d'accorder des prêts, même si la dette est d'une certaine importance. A ce sujet, nous savons que la dette par habitant de notre ville est inférieure à celle des villes de Neuchâtel et du Locle et qu'elle ne pose pas par conséquent un problème véritablement majeur.

Lors du débat du Conseil général du 28 mai 2001, Mme Morel disait que, selon le programme du parti radical, je cite : "La Ville doit céder ses immeubles locatifs" et elle ajoutait qu'il fallait le faire en les vendant à des coopératives immobilières ou à la Caisse de pensions. Or, toujours lors de ce colloque auquel assistait un représentant de la Caisse de pensions de l'Etat, il avait été relevé que selon la Caisse de pensions, elle avait déjà acheté beaucoup d'immeubles dans le Haut et qu'elle n'avait pas

l'intention d'en acheter beaucoup plus en raison d'une exigence d'équilibre entre les régions et aussi de disponibilités financières. Quant à l'idée de vendre à des coopératives immobilières, il n'existe aucun élément qui permette de penser qu'il y aurait une demande de la part de telles coopératives et en plus pour des prix corrects.

Lors du débat du Conseil général du 21 février 2002, soit après le colloque organisé par le parti radical, Mme Morel se montrait moins affirmative au sujet de la vente des immeubles. Elle s'en tenait cette fois-ci à la forme interrogative et déclarait : "Faut-il vendre ? Peut-on trouver des acheteurs ? Faut-il rénover ?". Bref, le vent avait tourné, nous avons déjà compris que ce qui semblait être une bonne idée, n'était plus une bonne idée.

L'étude faite par le Conseil communal n'a fait que confirmer ce que nous avons affirmé depuis 1986 déjà, à savoir que moyennant une gestion saine et efficace, il ne faut pas vendre nos immeubles – sous réserve de quelques exceptions pour lesquelles les ventes ont été faites selon des critères préétablis mentionnés dans ce rapport de 1986. En effet, ces immeubles ont une valeur considérable pour la Commune sur le plan économique, tout en jouant un rôle modérateur des loyers, même s'il est modeste, et tout en étant utile socialement pour une frange importante de la population.

Le Conseil communal indique dans son rapport qu'il faut renoncer à la vente des immeubles locatifs, mais il ajoute, je cite : "sans pour autant renoncer à examiner les offres particulièrement intéressantes qui pourraient lui être faites". Le parti socialiste souhaite à ce titre que le Conseil communal soit prudent et qu'en tout état de cause, il ne glisse pas vers la tentation d'une vente progressive des immeubles sur la base de propositions dites intéressantes qui pourraient être faites, car, alors, la ville ne risque de conserver que les immeubles avec le moins bon rendement. Même Mme Morel déclarait d'ailleurs lors du débat de notre Conseil du 21 février 2002 : "Bien sûr que non, il ne fallait pas vendre les meilleurs mais examiner s'il fallait se séparer de ceux qui créent de nombreuses pertes" !

En fait, la politique menée par la gérance communale depuis le rapport de 1986 a démontré que même des immeubles occasionnant des pertes pouvaient devenir bien rentables si une gestion dynamique (avec des travaux de rénovation et une adaptation des loyers) était menée. Nous invitons donc le Conseil communal à poursuivre, sauf exceptions justifiées par des circonstances très spéciales, dans la voie précitée des rénovations des immeubles qui seraient peu rentables et en mauvais état. En conclusion, le groupe socialiste prendra acte du rapport du Conseil communal avec remerciements.

En ce qui concerne le postulat, je voudrais juste indiquer que j'avais déposé au nom du groupe socialiste, une motion qui demandait notamment la constitution de réserves de terrains et des études concernant des logements. Pour l'instant, je n'ai jamais reçu de rapport du Conseil communal au sujet de cette motion.

Mme Fabienne Montandon, présidente : Maintenant, nous sommes en présence d'une demande de M. Jean-Pierre Veya qui vous proposait de reporter à la séance suivante les réponses du Conseil communal à ce sujet. Alors, je ne sais pas.

M. Pierre Bauer, soc. : Je m'excuse, ce serait la première fois, je crois, que nous procéderions de la sorte. Parce que lorsque nous avons en tête les arguments qui ont été présentés de part et d'autre, je crois que le débat doit être terminé. S'il s'agissait de discuter éventuellement du postulat à une autre occasion, nous pourrions l'imaginer, mais sur le fond, il me semble que nous devons terminer le sujet.

M. Gérard Bosshart, lib.-ppn : Nous sommes d'avis également qu'il faut continuer et clore ce débat par un vote.

Puisque j'ai la parole, je profite de faire une remarque, si vous me le permettez. Je suis quand même surpris, après avoir entendu les trois interventions, en particulier des trois partis de gauche, qui ensemble détiennent la majorité dans cette ville et gouvernement, qu'en présence d'un nombre d'immeubles importants présentant une comptabilité négative, voire très négative, chez aucun de ces trois partis, nous avons eu une remarque ou une proposition au sujet de ces immeubles. C'est donc que cette situation leur convient. Je trouve grave que les trois partis qui ensemble gouvernent notre ville n'aient aucune proposition à émettre à ce sujet et se satisfasse d'une telle situation.

M. Pierre Bauer, soc. : Je viens de dire que, s'agissant des immeubles avec mauvais rendements, nous attendions des rénovations et des ajustements de loyers. Je trouve quand même un petit peu bizarre que M. Bosshart fasse de telles déclarations.

M. Jean-Pierre Veya, pop-us : J'ai aussi indiqué que j'étais très intéressé par la réponse que le Conseil communal allait donner à la question de M. Bosshart sur ces 3 millions de réserve, parce que cela s'inscrivait tout à fait dans le cadre du traitement éventuel de mon postulat.

Mme Lise Berthet, directrice de la Gérance des immeubles : Je vais tenter de répondre à toutes ces questions qui sont parfois très techniques et évidemment pas très faciles à comprendre. Néanmoins, je trouve que l'on trouve souvent des réponses dans le rapport. Peut-être que c'est dû à quelques phrases qui pourraient manquer à votre avis, mais nous avons l'impression que ce rapport y répond..

Je vais d'abord répondre à M. Bosshart. Il est vrai que lorsque la motion Von Wyss, qui a été traitée dans les années 1986-1987, avait conclu à la vente de tous les immeubles qui n'étaient pas rentables, il y avait effectivement à ce moment une perte sèche de Fr. 500'000.- ou Fr. 600'000.- chaque année, sans avoir compté ni les intérêts, ni les amortissements, ni les investissements. A cette époque, la comptabilité des immeubles était complètement absorbée dans la comptabilité communale. Donc, il n'y avait pas de possibilité d'avoir une vision claire et nous avions un déficit important. Depuis ce moment-là, la situation a fondamentalement changé. Tous les immeubles non rentables ont été vendus. Une liste avait été présentée à cette époque, cela a été rappelé dans ce document. Un certain nombre de ces immeubles ont été retiré de la vente soit pour une raison stratégique soit pour une obligation de conservation, étant donné qu'ils représentaient une valeur architecturale importante. Ces immeubles ont été retirés du marché et ont été assainis, en tout cas, ils ont été

renovés en présentent maintenant un confort moderne. Actuellement, nous n'avons plus que deux groupes d'immeubles qui n'ont pas un confort moderne (rue Numa-Droz 175-181 et rue du Commerce 95-105). Si vous vous rappelez dans la planification financière qui avait été présentée au début de la législature, nous avions prévu, sur le plan financier, la rénovation des immeubles de la rue du Commerce 95-105 pour en faire des appartements un peu plus grands si des locataires déménageaient, ceci pour y installer le chauffage central et les salles de bain. Ce sont les deux groupes d'immeubles qui n'ont ni salles de bain ni chauffage central. Tous les autres immeubles ont été mis à jour. Il y a un confort normal. Les immeubles que nous avons sont tous en bon état. C'est-à-dire que les toits sont révisés toutes les années, quand un locataire déménage l'appartement, nous profitons de faire les travaux d'entretien qui sont nécessaires. Mais si vous avez un immeuble où il y a six, huit ou douze appartements et que vous refaites un appartement, la valeur de l'immeuble ne va pas forcément augmenter, néanmoins sur le plan comptable, la valeur est évidemment ajustée.

Il faut quand même admettre que la gestion de la gérance a fondamentalement changé depuis le rapport de 1986. Il y a une gestion moderne. Peut-être que vous ne voulez pas le croire, mais c'est une gestion moderne comme dans n'importe quelle autre gérance. Lorsque vous nous dites que la gérance a une perte sèche de Fr. 100'000.- ou de Fr. 119'000.- (c'est vrai qu'au budget 2002, c'était Fr. 129'000.-, en 2003 : Fr. 109'000.- et en 2004 : Fr. 89'000.-), il faut quand même savoir que la gérance ne fait pas que la gestion des immeubles communaux et de la Caisse de pensions, elle s'occupe de bien d'autres choses. La gérance travaille à 50% pour la ville et 50% pour les autres. Mais lorsque vous dites que les domaines et les immeubles ne prennent pas beaucoup de temps et sont occasionnels, détrompez-vous. La maison du Peuple prend un temps fou à la gérance. Parce que premièrement la location est gérée par la gérance, et ceci ne va pas toujours sans problèmes et discussions sans fin, deuxièmement, les dégâts sont souvent importants, et la mise en état doit être suivi de près. Concernant les domaines, ce n'est pas aussi simple que vous le pensez. Les discussions, les revendications et les demandes sont multiples et le gérant passe beaucoup de temps en négociations et arrangements. Ceci, évidemment sur le temps imputé à la gérance; c'est parfaitement normal. Le gérant fait aussi des travaux de recherche pour le Conseil communal (si nous avons des demandes pour les rapports ou des choses particulières). Donc son travail ne consiste pas uniquement en la gestion des immeubles locatifs où les immeubles de la Caisse de pensions, parce que si ce n'était que cela, je peux vous assurer que la gérance serait largement bénéficiaire. Si on tient compte des travaux annexes faits par le gérant, l'occupation correspond en tout cas au travail d'une personne et demi. Ce travail doit être assumé que nous ayons une gérance ou pas. Donc je ne peux pas accepter le fait que vous estimiez que cette gérance n'est pas capable.

M. Bosshart, vous avez peut-être eu une déception à la lecture de ce rapport. Mais je me pose quand même un certain nombre de questions. Vous parlez des honoraires calculés d'une manière égale (toujours à 5%). Oui, parce que la Ville n'a pas de taux hypothécaire, donc nous ne pouvons pas non plus jouer avec le taux hypothécaire et nous ne pouvons pas avoir parfois un rendement qui est de 6, de 7,

de 8% ou descendre à 4,3 parce que le taux hypothécaire descend. Nous n'avons pas de variations. Vous parlez des intérêts crédités à la Ville. Oui, nous pouvons considérer le bâtiment comme une dette, mais c'est aussi un patrimoine. Lorsque nous calculons les 5% de revenu, c'est effectivement parce que nous pouvons dire que c'est un retour sur les investissements qui ont été faits au moment de l'achat. Mais certains immeubles appartiennent à la Ville depuis des dizaines d'années. Si nous devons véritablement faire le calcul aujourd'hui pour calculer les valeurs de l'achat de l'immeuble d'il y a cinquante ou soixante ans, ou même plus, cela n'aurait pas de sens. Comment voulez-vous valoriser le tout? Si nous devons faire cet examen on constaterait probablement que certains immeubles seraient déjà tout à fait amortis. C'est une valeur comptable, ce pourrait être réel pour certains immeubles, mais pour d'autres, cela ne l'est plus. Mais maintenant, nous séparer d'immeubles pour lesquels ce serait intéressant et pas pour les autres, nous devrions les réintroduire au moment où nous devrions faire une amélioration ou un investissement. Il y a donc un intérêt de 5% pour tous les immeubles qui sont gérés par la gérance quel que soit l'âge, quel que soit le montant investi.

Vous parlez des valeurs cadastrales et des valeurs réelles. Le rendement des immeubles est calculé, comme pour tous les immeubles d'ailleurs, dans toutes les gérances, sur la valeur comptable et le revenu locatif, valorisés effectivement à 8 ou à 10%. Cela dépend de l'âge de l'immeuble et de son état. Mais nous nous sommes parfaitement rendu compte que les immeubles pour lesquels nous avons fait des expertises (là je parle de la Caisse de pensions, parce que la Ville n'a pas acheté d'immeubles) avec une valorisation de 8 à 10%, nous sommes systématiquement largement au-dessus de la valeur vénale et de la valeur marchande. Parce qu'actuellement, lorsque vous donnez une expertise à une gérance, la valeur est surtout calculée sur la pierre et sur le terrain, mais qui ne correspond pas vraiment à la valeur marchande en ville de La Chaux-de-Fonds. La valeur marchande et les loyers qui sont pratiqués à La Chaux-de-Fonds sont relativement modestes. Les rendements des immeubles ne sont en général pas très importants. Lorsque nous disons pour rendre notre ville attractive qu'en ville de La Chaux-de-Fonds les loyers sont modestes, ceci a aussi un contre-coup. C'est aussi un message aux investisseurs à qui nous disons : "n'achetez pas chez nous, parce que ce que vous achetez chez nous n'est pas rentable". Donc c'est un discours à double tranchant. Par rapport au fait que les immeubles appartenant à de la ville de La Chaux-de-Fonds (nous les avons depuis très longtemps) ont eu des loyers bas, les loyers qui ont été pratiqués pendant très longtemps ne peuvent pas être augmentés d'un coup, sauf s'il y a des rénovations. Vous connaissez tous parfaitement bien le droit de bail. S'il y a des rénovations, il y a valorisation de l'immeuble, donc il y a réajustement de la valeur, et évidemment une augmentation de loyer.

Vous dites que nous avons un certain nombre d'immeubles qui ne sont pas rentables. Ce n'est pas exact. Parce que nous n'avons plus d'immeubles en mauvais état et non rentables. Les immeubles qui présentent actuellement dans le rapport une valeur négative, sont des immeubles dans lesquels il y a eu des investissements. Il se peut que dans un même immeuble, il y a eu, parce que plusieurs locataires ont changé plusieurs années de suite, des investissements importants parce qu'il a fallu refaire tout un appartement. Un immeuble peut présenter pendant plusieurs années

de suite une valeur négative, c'est-à-dire un rendement négatif. Mais au bout de deux, trois, quatre ans, une fois que l'investissement est fait, le loyer est augmenté. Il est clair qu'au moment où il n'y a pas de changement de locataire, il n'y a pas non plus de réajustement, il n'y a pas d'intérêts. Et ces immeubles redeviennent rentables au bout de très peu de temps. Nous aurions peut-être pu vous présenter chaque immeuble avec tout ce qui s'était fait pendant ces trois, quatre ou cinq ans, mais nous aurions eu un rapport très épais. Mais vous devez avoir une certaine confiance sur ce que nous vous présentons. Je ne vais pas vous présenter un rapport dans lequel nous racontons n'importe quoi. Vous avez vu qu'il y a beaucoup d'immeubles dans lesquels effectivement il y a eu un rendement de 24% probablement temporaire. Vous avez vu la dégressivité des intérêts de la rentabilité nette. Pour un certain nombre d'immeubles qui ont un rendement très important il n'y a plus eu depuis plusieurs années de travaux importants. Il y a quand même l'entretien régulier qui est fait. Vous ne pouvez pas dire que nos immeubles ont actuellement un rendement systématiquement négatif et que ce sont des immeubles en mauvais état qu'il faudra absolument vendre ou s'en défaire, parce qu'ils ne sont jamais rentables. C'est une lecture du rapport que nous ne pouvons pas accepter. Si vous lisez le descriptif à la page 9, je crois que c'est assez clair. Je ne vois pas pourquoi vous n'arriveriez pas à le comprendre.

Il est vrai que nous n'avons pas de fonds de rénovation des immeubles. Parce que ceci n'a jamais été mis en place. Si nous affectons 1 ou 2% pour le fonds de rénovation des immeubles, il faudrait mettre de côté pour 2% : Fr. 93'000.- pour l'ensemble des immeubles. Pour 1% : la moitié de Fr. 93'000.-. Ceci va faire diminuer la rentabilité de 7,5 à à peu près 4,44. Si par contre nous prenons la valeur cadastrale (que nous ne prenons plus la valeur comptable, mais la valeur cadastrale pour revaloriser), nous arrivons à un rendement qui est encore à 4%. Donc, vous ne pouvez pas dire que dans l'ensemble, nous avons un rendement qui n'est pas intéressant parce que pour un parc immobilier comme celui-là, il l'est. Ceci se discute à la gérance.

Le montant total des réserves est de Fr. 2'900'000.-. Chaque année, nous prévoyons dans le budget un prélèvement sur le fonds de réserve de Fr. 500'000.-. Lorsque les comptes sont positifs, cette réserve n'est pas prélevée. Par contre, si les comptes sont négatifs, ils sont prélevés. Dans ce fonds de réserve, nous avons prélevé assez régulièrement des montants lorsque nous avons des investissements importants à faire. Si nous avons par exemple tout un toit à réparer, nous allons prélever dans ce fonds de réserve. IL est donc systématiquement utilisé, mais pas pour des rénovations totales, parce que pour cela il sera insuffisant. Si nous mettons en place un fonds de rénovation avec 2%, il faudra d'abord alimenter ces fonds pendant plusieurs années et il ne sera ensuite plus nécessaire de faire des investissements par le biais de la Ville. Le fonds de rénovation devrait ensuite permettre d'entretenir nos immeubles. Je vous rappelle quand même que chaque année, les recettes des immeubles qui sont de plus d'un million ces dernières années, reviennent dans le compte de fonctionnement de la Ville. C'est donc la Ville qui bénéficie de ces montants-là. La Ville les a donc encaissés ; nous pourrions effectivement discuter de les affecter d'une autre manière, ce serait peut-être plus juste. Il est donc juste que la Ville les a investis pour les rénovations importantes. La manière dont les choses ont fonctionné, à part le fonds de rénovation et le fait que les

bénéfices de ces immeubles locatifs sont comptabilisés dans les comptes de la Ville, ce qui est explicable, la gérance fonctionne tout à fait correctement. La manière dont les bâtiments sont valorisés et dont le rendement est calculé correspond tout à fait à la gestion du privé.

Mme Morel, vous demandez d'attribuer un mandat d'expertise à une gérance privée et vous dites que cela ne coûterait que Fr. 500.- ou Fr. 1'000.- par immeuble. Je suis navrée de vous dire que c'est un leurre. Nous avons fait expertiser le bâtiment Novocrystal. Cela nous a coûté Fr. 2'700.-. J'ai personnellement fait expertiser ma maison. Cela m'a coûté Fr. 1'300.- et ce n'est qu'une petite villa. Je peux vous dire que nous avons calculé le coût d'un mandat d'expertise donné à une gérance de la ville. Il est estimé à au minimum Fr. 275'000.-. Si vous voulez un rapport comme vous le demandez, ce serait au minimum Fr. 275'000.-, mais nous pouvons gaiement compter avec un coût avoisinant Fr. 400'000.- Tout en nous rendant compte que toutes les expertises qui ont été faites sont supérieures à la possibilité de vente que nous avons pu faire. Parce qu'il y a surtout une valorisation de la pierre et du sol ce qui ne correspond pas tout à fait à la valeur marchande de la pierre. Nous avons vécu cette expérience à plusieurs reprises dans la Caisse de pensions. .

Pour M. Lager, c'est vrai que le parc immobilier ne représente que 3,5% de tous les immeubles de la ville. Nous avons effectivement des loyers qui sont relativement bon marché. Dans ces appartements-là, il y a très souvent des personnes qui n'ont pas des revenus très importants. Au moins, ces loyers sont à la portée de tout le monde. Nous affectons aussi beaucoup d'appartements à la demande des Services sociaux, parce que cela fait partie du rôle social de la ville. Il y a aussi une raison pour laquelle nous n'allons pas forcément rénover tous les immeubles comme nous avons fait à la rue Philippe-Henri-Matthey ou à la rue de la République, puisque à cause de la rénovation des immeubles, nous devons augmenter le loyer de telle façon que les loyers ne sont plus à la portée d'une partie de notre population. Ceci n'est évidemment pas acceptable. Le rôle de la ville est bel et bien d'avoir des appartements qui sont totalement rénovés avec un confort peut-être nettement supérieur à d'autres, mais tous les autres appartements avec un confort normal ne sont pas luxueux, mais ils permettent d'offrir des logements à des prix absolument abordables.

Je crois que j'ai répondu à quasiment toutes les questions que M. Veya a posées.

Je reviendrai plus tard au postulat.

M. Bauer, je crois que j'ai aussi répondu à toutes vos questions à part des bâtiments

Lorsque nous parlons de bâtiments en bon état et rentables et les bâtiments en état et non rentables, nous devons constater qu nous avons aujourd'hui beaucoup de bâtiments en bon état et rentables. Les bâtiments en bon état et non rentables, il n'y en a pas, parce que nous faisons des investissements lorsqu'il y a un changement de locataire.

Les bâtiments en mauvais état et rentables. Je vous ai parlé de la rue du Nord 175-181 et de la rue du Commerce 95-105. Nous n'avons pas du tout prévu de faire une rénovation totale à la rue du Nord 175-181, car ce sont des appartements qui ont justement un destin social. Les bâtiments à la rue du Commerce 95-105 devront changer un jour, mais ils seront rénovés de manière relativement modeste

pour que ces appartements puissent conserver des loyers qui sont acceptables. Encore une fois, je crois que là nous avons rempli tout à fait le rôle qui était demandé à la gérance et à la commune, lorsque nous avons eu le rapport de M. Von Wyss.

Il me semble que je n'ai plus d'autres questions auxquelles je dois répondre. Evidemment que je suis à votre disposition pour répondre aux questions auxquelles je n'aurais pas répondu ou à celles qui ne donnent pas satisfaction.

Mme Fabienne Montandon, présidente : Je vous remercie. Nous allons donc passer au vote sur ce rapport. Oui, M. Bosshart. S'il vous plaît, pas trop long, car je crois que plus personne n'écoute.

M. Gérard Bosshart, lib.-ppn : Non, je ne ferai pas long. Mme la présidente, Mesdames, Messieurs, j'insiste quand même sur le caractère extrêmement théorique du listing des immeubles intitulé "rentabilité des immeubles" en pages 10 et 11 du rapport, où vous nous qualifiez la rentabilité d'effective, alors que c'est une rentabilité des plus théoriques. Elle est basée sur une comparaison entre les bénéfices de l'immeuble et la valeur comptable. Mais oui. Mais oui. Si nous prenons ces rapports, nous arrivons au pourcentage que vous avez défini là, à quelques virgules près. Donc c'est une rentabilité qui est totalement théorique. Et la vraie rentabilité, celle qui résulte d'une valeur économique de l'immeuble, ne peut résulter que de ce que nous avons demandé et de ce qui nous manque malheureusement cruellement ce soir, c'est-à-dire l'investissement initial. Je m'excuse d'y revenir. Même si cet investissement initial a été fait en 1950, nous pouvons le ressortir et ensuite faire les travaux de transformation affectés à chaque immeuble. Beaucoup de privés le font quand ils doivent payer les impôts sur les gains immobiliers. Ils vont chercher leur investissement initial et ce n'est pas un problème. J'insiste sur le fait et je crois que c'est une évidence pour quiconque consulte ce tableau avec un tout petit peu de sens critique et une relation à l'économie, qu'il est totalement théorique et qu'en lui-même, il est inutilisable. Quand vous nous parlez, pour le premier immeuble d'une rentabilité de 23,26% rapportée à la valeur comptable de l'immeuble, et bien c'est certes très intéressant en théorie, mais cela n'apporte absolument rien. Le seul rapport de rentabilité qui peut apporter quelque chose serait basé sur les éléments préalables que nous demandons. Donc nous ne pouvons pas nous contenter d'un rapport qui dans sa partie essentielle, c'est-à-dire sur les rentabilités effectives ou qualifiées d'effectives, n'est que de la théorie. Pour ce simple motif-là, n'est-ce pas, le rapport devrait être complété par le Conseil communal et présenté à nouveau à notre Conseil.

D'autre part, il est tout de même légitime de demander plus du Conseil communal que simplement la phrase qui suit la deuxième ligne des conclusions par laquelle il nous dit qu'il propose de renoncer à la vente totale des immeubles communaux, en faisant ensuite une déclaration programme, mais qui est au fond extrêmement vague et qui ne nous renseigne absolument pas sur ce qu'entend véritablement faire le Conseil communal dans l'avenir de son parc immobilier. Je rappelle que c'est un élément important de l'actif de la Ville et que notre Conseil doit avoir des repères et des éléments de réflexions supérieurs à ceux qui nous sont donnés et également des propositions beaucoup plus claires du Conseil communal

quant à l'affectation de certains immeubles, quant à l'affectation du fonds de rénovation important, puisque nous savons que ce fonds de rénovation maintenant ne va plus être alimenté par des ventes, mais qu'il faudra donc changer de système et permuter sur un système de péréquation globale sur l'ensemble des immeubles à un système par immeuble, donc plus proche de l'économie. Tout cela, nous ne l'avons pas dans le rapport et c'est quand même l'avenir de la gestion du parc immobilier communal et l'avenir de la politique immobilière communale. Vous l'avez dit, Mme Berthet, ...

Mme Fabienne Montandon, présidente fait une réflexion.

M. Gérard Bosshart, lib.-ppn : ... non mais je veux finir, vous savez nous avons eu des séances qui ont fini beaucoup plus tard, en tout cas pour ceux qui s'en souviennent, et puis, il y a quand même des sujets qui méritent que nous en discussions, me semble-t-il, et celui-là en est un. S'il y avait un rapport politique ce soir, c'était bien celui-là. Alors, nous avons décidé de terminer, donc je continue dans ma lancée. Mais vous m'avez coupé, Mme la présidente, c'était peut-être le but.

Vous l'avez dit vous-même, Mme Berthet, il y a une sorte de contradiction dans la politique immobilière communale, parce que les immeubles qui peuvent servir à la politique sociale que souhaite pratiquer la Commune avec les immeubles, sont précisément ceux que nous n'entretenons pas. Parce que si nous les entretenons trop bien, nous devons augmenter les locations et ils ne peuvent plus servir à la politique sociale. Alors là, il y a aussi un débat important à épuiser sur cette question pour savoir ce que nous voulons faire avec le parc immobilier communal. Est-ce que les immeubles à rentabilité négative sont ceux qui sont plus que les autres affectés à la politique sociale de la ville ou non ? C'est quand même une question légitime aussi. Une réponse s'impose aussi sur ce point. Je vous remercie.

Mme Sylvia Morel, rad. : Je ne vais pas allonger sur les chiffres. Ce qui m'a particulièrement choquée dans ce rapport, ce sont justement ces pages 10 et 11 avec un taux de 7,54 que toute cette majorité de gauche avale comme cela. Elle croit que c'est juste. Je ne vais pas vous faire de longues explications. Cela ne servirait à rien. Je vais participer à la sous-commission des finances et j'aurais l'occasion de m'entretenir avec la gérance pour leur démontrer que ce n'est pas comme cela que les choses doivent nous être présentées. Nous ne pouvons pas accepter ce rapport. Nous allons poursuivre nos démarches. Si vous voulez classer cette motion, nous, nous continuerons d'une autre manière.

Puis, je voulais juste encore dire que vous nous dites que nous nous occupons des familles pauvres, que nous avons des appartements à disposition. Pourquoi pas. Nous en avons 673 à disposition. Mais que faites-vous de toutes les autres familles pauvres de La Chaux-de-Fonds qui par leurs impôts entretiennent nos immeubles communaux ? Il ne me semble pas que c'est une politique sociale extrêmement correcte vis-à-vis des autres locataires de notre ville.

Mme Lise Berthet, directrice de la Gérance des immeubles : Je comprends bien la demande de M. Bosshart. Au moment de l'autre analyse qui a été faite pour

connaître ce qui était rentable et ce qui ne l'était pas, une politique tout à fait différente a été mise en place, dans laquelle la dernière valeur cadastrale des immeubles a été calculée depuis 1995. Mais avant, depuis 1986, une politique normale avait été mise en place comme dans n'importe quelle autre gérance. A ce moment-là, une base a été fixée et ce n'est pas par hasard. Depuis lors, la politique a été menée comme dans n'importe quelle autre gérance. Si vous nous demandez d'aller faire des recherches d'il y a quarante, cinquante, soixante, septante, quatre-vingt ans, sur les valeurs initiales investies, cela n'a quelque part aujourd'hui pas tellement de sens, M. Bosshart. Je suis navrée. Aujourd'hui, nous avons une valeur cadastrale. Nous savons ce que nous avons investi depuis 1986. Il faudrait peut-être faire le total des montants que la Ville a encaissés depuis 1986, parce que les recettes des immeubles ont été comptabilisées dans le compte de fonctionnement de la Ville. C'est peut-être la seule chose que nous pourrions encore rechercher pour dire : cela n'a pas été investi dans les immeubles mais la Ville l'a encaissé. Peut-être que cela justifierait le montant que la Ville doit de temps en temps mettre pour rénover les immeubles. Mais il ne faut pas dire que les immeubles ne sont pas entretenus. C'est faux. Ce n'est pas parce que les calorifères à mazout n'ont pas été remplacés par le chauffage central et les salles de bain ne sont pas existantes à la rue du Commerce et à la rue Numa-Droz, que les immeubles n'ont pas été entretenus. Lorsque nous installons un confort moderne et que nous devons installer dans cinq ou six immeubles le chauffage central et des salles de bain et faire une véritable rénovation cela coûte. Ceci n'est pas une raison de dire que les immeubles ne sont pas entretenus. C'est faux. Je m'élève contre cette affirmation.

M. Gérard Bosshart, lib.-ppn : J'aimerais simplement dire et préciser que je n'ai pas dit que les immeubles n'étaient pas entretenus. Mais j'ai parlé des immeubles à rentabilité négative et ma question portait sur ceux-là seulement; pas sur les autres.

Mme Lise Berthet, directrice de la Gérance des immeubles : Je vais vous répondre. Les immeubles à rendement négatif ne le sont souvent plus les années suivantes. C'est parce qu'il y a eu des rénovations. Vous savez très bien que quand des investissements sont faits quelque part, ce n'est pas le lendemain que vous aurez un retour sur les loyers. Lorsque vous devez finir des travaux, vous devez les payer, vous notifiez une augmentation de loyer et avant que l'augmentation devienne effective, il y a forcément un décalage pendant quelque temps. Ce n'est qu'à ce moment là que vous avez le retour sur investissement. Alors le compte de l'immeuble devient à nouveau positif. Ce que vous constatez est, encore une fois je le répète, qu'il se peut que dans l'immeuble concerné, dans lequel il y a dix, douze ou quatorze appartements ou peut-être six ou huit, vous avez deux ou trois années de suite des locataires qui partent (il faut savoir que les gens ont actuellement la bougeotte) et qu'il faut refaire de la peinture ou autre chose que ceci a un effet sur le rendement de l'immeuble pendant quelques années. A ce moment-là le rendement de l'immeuble de référence, c'est le résultat de la dernière année, mais analysé en détail vous voyez que les raisons ne découlent pas de la réfection d'un seul appartement mais de plusieurs. Mais si les locataires ne partent pas, si dans un immeuble personne ne bouge, vous ne faites des travaux que si cela est vraiment

nécessaire, comme le font toutes les autres gérances dans les immeubles qu'elles gèrent. C'est logique. Chez nous, la gérance ne fonctionne pas différemment. Si dans deux ans, vous reprenez les mêmes immeubles et que nous vous disons exactement ce qui a été fait pendant ce laps de temps, ou vous avez des appartements où le rendement est devenu positif ou alors vous avez des personnes qui sont parties et il y a d'autres investissements. Il n'y a donc pas d'immeubles dont les comptes restent négatifs pendant des années. C'est clairement expliqué dans le rapport.

Mme Fabienne Montandon, présidente : Je vous remercie. Nous allons passer au vote sur ce rapport.

Il est pris acte du rapport par 21 voix contre 13.

Les motions radicales et libérales sont classées par 21 voix contre 13.

Mme Fabienne Montandon, présidente : Je vous propose de prendre le postulat la fois prochaine.

Nous avons encore une interpellation avec la clause d'urgence.

M. Jean-Pierre Veya, pop-us : Juste un mot, un peu ironique. J'accepterai bien sûr que nous prenions mon postulat la fois prochaine, bien que je l'aie déjà développé, mais j'ai entière confiance en votre mémoire.

Mme Fabienne Montandon, présidente : Je vous remercie. Nous sommes aussi en présence d'une interpellation avec la clause d'urgence.

M. Théo Bregnard, pop-us : Si j'ai la certitude que nous traitons du sujet la fois prochaine (je pense que ce serait important), mais la solution ne sera pas trouvée ce soir, j'accepte aussi de reporter mon interpellation.

Mme Fabienne Montandon, présidente : Je fais quand même voter l'urgence.

L'urgence sur cette interpellation est acceptée par 33 voix.

La séance est levée à 23h.00.

La présidente :
Fabienne Montandon

Le secrétaire :
Francis Portner

La secrétaire-rédactrice :
Caroline Brand