



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 CHF 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 CHF 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 CHF 104'013.-- en 2001 et CHF 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 CHF 140'000.-- + CHF 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 3^{ème} 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.

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.

2. L'occupant du lieu devra donc lui-même investir et trouver des moyens financiers nécessaires pour la rénovation.
3. 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 CHF 492'000.-- (y compris le terrain dans son ensemble). Son estimation cadastrale totale est de CHF 779'000.-- et date de 1996. Il est assuré par l'Etablissement cantonal d'assurance immobilière contre l'incendie pour la somme de CHF 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 CHF 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 CHF 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 CHF 950'000.--, mais de n'en demander le paiement que jusqu'à concurrence de CHF 500'000.--, et de participer au capital de Fondation pour un montant de CHF 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 CHF 200.--/m², soit à un montant d'environ CHF 100'000.-- qui est inclus dans le prix de l'expertise de CHF 950'000.--. En résumé, du point de vue comptable, la Commune aliénera pour le montant de CHF 500'000.-- une partie d'un bien immobilier inscrit à son bilan en sa totalité pour CHF 492'000.--, réalisant ainsi un gain de CHF 8'000.--. Le terrain d'une valeur d'environ CHF 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 CHF 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 CHF 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 CHF 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 Augsburger

La Secrétaire
C. Stähli-Wolf