



VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

RAPPORT D'INFORMATION DU CONSEIL COMMUNAL

relatif à la sanction partielle d'un arrêté du Conseil général, du 21 février 2008, relatif à la vente des immeubles du CIFOM (secondaire 2) à l'Etat de Neuchâtel

(du 2 juin 2008)

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

Monsieur le président,
Mesdames les conseillères générales,
Messieurs les conseillers généraux,

Par arrêté du 28 avril 2008, le Conseil d'Etat a sanctionné l'arrêté du 21 février 2008 mentionné ci-dessus, à l'exception de l'article 6 qui prévoyait l'inscription d'un droit de réméré d'une durée de 25 ans en faveur de la commune de la Chaux-de-Fonds.

Le droit de réméré avait été prévu afin qu'en cas de changement d'affectation des immeubles et/ou de vellétés de vente de la part de l'Etat, la Ville puisse les reprendre sur une durée de 25 ans, qui correspond au maximum légal (voir rapport du conseil communal du 6 février 2008 précité au Conseil général, PV CG 2004-2008, p. 4127).

Cette mesure de précaution faisait suite à une phase de négociation qui a souvent été difficile et à des expériences antérieures insatisfaisantes (par exemple, le bâtiment de l'Ecole de nurses au Locle).

D'un point de vue général d'abord, il a souvent été malaisé de trouver des dates de réunion convenant aux représentants de l'Etat. Plusieurs ont dû être reportées ou annulées. Cela a eu pour conséquence que les clauses accessoires - la clause principale étant le principe de la vente et son prix - n'ont pratiquement pas été discutées, faute de temps.

Plus particulièrement, nous avons eu à déplorer la volte-face opérée par le Conseil d'Etat au cours de l'année 2006. Pour mémoire, les discussions relatives aux bâtiments du Secondaire 2 ont toujours eu pour objectif le rachat de ceux-ci par l'État. Un accord sur le prix avait même été trouvé oralement entre les parties le 29 novembre 2005. Pourtant, contre toute attente, le chef du Département de la Justice, de la Sécurité et des Finances d'abord, dans un courrier du 30 mars 2006, puis le Conseil d'Etat, dans une lettre du 13 septembre suivant, ont fait savoir en substance que les négociations relatives au rachat des bâtiments et à la mise à disposition des terrains n'avaient "pas abouti au 31 décembre 2005". Ils ont également fait valoir qu'à la lumière des contraintes imposées par le mécanisme de frein à l'endettement, une demande de crédit de cette importance devait être soumise à une double majorité qualifiée des membres du Grand Conseil.

Or, non seulement les discussions avaient abouti, contrairement à ce qu'indiquait le Conseil d'Etat, mais encore l'argument du frein à l'endettement surgissait sans prévenir: ce dispositif existe en effet depuis le 1er juillet 2005 et nos partenaires contractuels ne l'avaient jamais soulevé jusqu'au mois de mars 2006, alors que les négociations étaient ouvertes depuis la fin de l'année 2004.

Le Conseil communal a dû se rendre à l'évidence: quand bien même un accord avait été passé entre parties le 29 novembre 2005 quand au rachat, le Conseil d'Etat refusait de soumettre au Grand Conseil une demande de crédit ordinaire afin d'honorer cet accord. Dépourvu de moyens de contrainte, mais pour le moins étonné de la variabilité de son partenaire contractuel, le Conseil communal le lui a fait savoir dans un courrier du 12 octobre 2006, signé au nom des Conseils communaux des trois Villes.

Les négociations qui se poursuivirent malgré tout en 2006 n'aboutirent pas. Le Conseil communal n'eut dès lors pas d'autre choix que d'accepter la solution imposée par l'Etat: celle d'une location de longue durée, ancrée dans une convention entre l'Etat et chacune des trois Villes et à l'échéance de laquelle était envisagé un rachat des infrastructures.

Sur la base du décret du Grand Conseil du 1^{er} septembre 2004 concernant la prise en charge financière des constructions scolaires et sportives communales destinées à l'enseignement secondaire supérieur et à la formation professionnelle, on s'est rabattu pour les années 2005, 2006 et 2007, sur un système de loyers payés par l'Etat aux Villes propriétaires des bâtiments. Un contrat écrit de bail ne fut toutefois pas passé: les Villes souhaitaient, en effet, toujours vendre ces bâtiments en vertu des engagements pris et refusaient de se laisser enfermer dans la voie du bail.

Après diverses péripéties, telles que la décision unilatérale des chefs du DECS et du DJSF de ne verser dans un premier temps que le 75 % du loyer dû pour 2006, ou encore l'affaire de la rénovation du toit de l'Ester (voir rapport du Conseil communal du 6 février 2008 précité au Conseil général, PV CG 2004-2008, pp 4123-4124), les négociations ont pu être relancées à l'été 2007 pour aboutir à la vente que vous avez acceptée le 21 février dernier.

Apparemment, le mécanisme du frein à l'endettement n'est plus un obstacle à l'achat par le Conseil d'Etat, même si les conditions-cadres de la transaction n'ont pas changé.

Quelque peu échaudé par ces expériences, le Conseil communal a souhaité se prémunir en incluant un droit de réméré dans la vente des immeubles. Cette clause n'ayant toutefois pas fait formellement l'objet d'un accord avec l'Etat, celui-ci a refusé de la sanctionner. Après analyse, le Conseil communal est arrivé à la conclusion qu'un recours contre ce refus n'aurait que peu de chance d'aboutir et que la renégociation avec l'Etat risquait de mettre en péril la vente elle-même. Sur le fond, ce refus laisse un goût amer, puisque le Conseil d'Etat agit, une fois n'est pas coutume, comme juge et partie dans cette affaire: le *Conseil-d'Etat-qui-achète* les immeubles est partie; le *Conseil-d'Etat-qui-sanctionne* – en l'occurrence, *qui ne sanctionne que partiellement* – est juge.

Le Conseil communal a tenu à ce que vous soyez pleinement nanti-e-s des éléments et des rôles de chacun dans cette affaire, dont le parcours initial s'est révélé erratique. C'est un rapport d'information et non un rapport au sens de l'article 42 al. 1 RGC qui vous est soumis, pour la raison suivante: le refus de sanction de l'article 6 de l'arrêté du Conseil général, du 21 février 2008, relatif à la vente des immeubles du CIFOM (secondaire 2) à l'Etat de Neuchâtel empêche l'entrée en vigueur de cette disposition sans que le Conseil général ait en plus à l'abroger (art. 8 al. 1 de la loi sur les communes du 21 décembre 1964). Un vote d'adoption serait donc superflu. Le reste de l'arrêté est quant à lui exécutoire, car il a été sanctionné.

Nous vous remercions, Monsieur le président, Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux, de bien vouloir en prendre acte.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président
Jean-Pierre Veya

Le vice-chancelier
Michel Villarejo