



LA CHAUX/DE/FONDS

MÉTROPOLE HORLOGÈRE
UHRENMETROPOLE
METROPOLI OROLOGIAIA
WATCHMAKING METROPOLIS

Rapport d'information du Conseil communal relatif à l'avenir de l'Association "La Clairière" et de son chalet (du 15 janvier 2014)

au Conseil général de la Ville de La Chaux-de-Fonds

Madame la présidente,
Mesdames les conseillères générales,
Messieurs les conseillers généraux,

Introduction

Propriétaire du chalet La Clairière situé à Arveyes sur la commune de Villars-sur-Ollon, l'Association La Clairière a eu, dès son origine, pour but d'offrir à la population de la Ville de La Chaux-de-Fonds des possibilités de séjour en plein air.

Depuis 2007 jusqu'à peu, le chalet était exploité par un gérant indépendant. A plusieurs reprises, celui-ci a demandé à l'Association et à la Commune de La Chaux-de-Fonds d'entreprendre d'importants travaux de rénovation. Pour des raisons liées à des choix budgétaires, mais aussi en regard de l'évolution de la société et de l'utilisation du chalet, la Ville a toujours renoncé à consentir aux travaux indispensables pour une bonne exploitation du lieu. Aujourd'hui, pour des motifs de santé, l'exploitant a résilié son bail. L'Association La Clairière et la Ville se trouvent donc dans la situation suivante : un chalet sans exploitant et dans un état de vétusté avancé – il s'agirait donc de consentir à d'importants investissements pour trouver un nouveau gérant.

Au vu de la situation, une Assemblée générale s'est tenue le mardi 20 août 2013 afin de discuter de l'évolution du dossier à travers les dernières décennies et du sort à réserver d'une part au chalet, d'autre part à l'Association. La vente du chalet, évoquée à maintes reprises au cours des dix dernières années, fut à nouveau au cœur du débat.

Quand bien même l'Association est juridiquement autonome et dispose d'un comité apte à prendre toute décision utile pour son avenir ainsi que celui du chalet, l'histoire de La Clairière a toujours été intimement liée à la Ville de La Chaux-de-Fonds, à ses services qui en furent les locataires et aux générations de Chaux-de-Fonniers qui s'y sont succédé en camps de ski ou en camps verts. Aussi, il est apparu indispensable au Conseil communal de porter l'évolution du dossier à la connaissance du Conseil général dans le cadre du présent rapport, afin que le débat public et politique puisse se faire et que des décisions puissent être prises.

Prérogatives du Conseil général, du Conseil communal et de l'Association

Le Chalet de La Clairière, nommé également chalet d'Arveyes, est la propriété de l'Association La Clairière. De fait, le Conseil général n'a été appelé à se prononcer que sur les subventions accordées. Une éventuelle décision de vente est donc formellement du ressort de l'Association; cela dit, celle-ci, composée de quatre Conseillers communaux et de trois chefs de Service, entend suivre l'avis que le Conseil général émettra à l'occasion du présent rapport.

Historique de l'Association

La *Société des colonies de vacances*, qui deviendra plus tard l'*Association La Clairière*, a été constituée le 5 juin 1900, au sens des articles 60 et suivants de code civil suisse. Elle a pour but d'offrir à la population de la Ville de La Chaux-de-Fonds, principalement à la jeunesse, des possibilités de séjour en plein air. Dès 1976, date de l'acquisition du chalet de La Clairière, elle utilisera à cette fin l'hébergement dont elle est désormais propriétaire à Villars-sur-Ollon, au lieu-dit Arveyes.

Utilisation "chaux-de-fonnière" du lieu

Utilisation du chalet par le CAR/Service de la jeunesse

Durant plus de 30 ans, des camps de vacances ont été organisés à Arveyes par le CAR (Centre d'Animation et de Rencontre), puis par le Service de la jeunesse dès sa création en 2008.

Ces 10 dernières années, près de 2'000 enfants ont fréquenté ce lieu. Les camps ont traditionnellement lieu en été, durant les deux premières semaines des grandes vacances, et durant les vacances d'automne. Ils étaient, au départ, d'une durée d'une voire deux semaines, du samedi au samedi; actuellement ils se déroulent sur une seule semaine du lundi au vendredi.

Ces quatre dernières années, la fréquentation a légèrement baissé, exception faite de l'année 2013. L'organisation des familles, l'offre sur le marché parfois peu coordonnée, et peut-être le niveau de délabrement du chalet en ont été la cause.

Il est à noter que depuis la mise en gérance du chalet, le CAR, et par la suite le service de la jeunesse, n'ont bénéficié du chalet qu'aux mêmes conditions que les autres clients avec toutefois la possibilité de pré-réservation en primeur de ces dates très recherchées par tous les organismes proposant des camps pour les enfants.

Utilisation du chalet pour les camps de ski

Pendant une vingtaine d'années, les camps de ski des écoles de la Ville ont été organisés à cet endroit. Si certains des accompagnants ont, au fil des ans, exprimé quelques critiques (vétusté, situation géographique en lien avec les nécessaires et fréquents déplacements en transport, autres locations possibles étant plus intéressantes), les terrains environnants, les offres de loisirs et les infrastructures sportives qu'offraient le chalet en ont fait souvent un lieu très apprécié des enfants et des organisateurs.

Les usages et les modes de vie ont cependant évolué : d'une part une baisse d'intérêt pour la pratique du ski a été constatée de manière générale dans la société et, d'autre part, paradoxalement, la proportion des élèves n'ayant plus accès au ski s'est très fortement réduite. A cela s'est ajouté le fait que la Ville a dû consentir à d'importantes économies en 1999-2000, puis à nouveau en 2004-2005, périodes durant lesquelles les camps de ski ont été suspendus. Depuis, ceux-ci ont été réinstaurés, mais alors qu'ils étaient répartis sur plusieurs semaines par le passé, leur organisation a été depuis modifiée, et ils sont désormais tous planifiés en même temps, ne permettant ainsi plus de répartir l'occupation du chalet sur une longue période.

Il est encore à noter que l'essentiel des camps de ski du secondaire II ont également été supprimés.

Utilisations diverses

Le chalet était également mis à disposition du public pendant certaines périodes. Il accueillait ainsi des familles de La Chaux-de-Fonds pour des semaines ou des week-end prolongés durant les vacances du 1^{er} mars et entre Noël et Nouvel An. Les réservations se sont faites d'abord par le Service des sports avec une promotion de celui-ci puis, dès 2007, par le gérant lui-même.

Synthèse

Par le passé, le chalet d'Arveyes a connu un franc succès tant public que privé auprès de la population chaux-de-fonnière. Dans les années 1980, il y avait jusqu'à 30 semaines d'occupation chaux-de-fonnière; ces locations concernaient pour moitié les écoles de la Ville. Si Arveyes répondait alors à un véritable besoin, aujourd'hui il ne correspond plus à un véritable outil de politique sociale, sportive ou de la jeunesse cohérent. Il n'est plus une véritable plus-value pour nos concitoyens et les Services de la Ville. La demande est faible et Arveyes n'apporte plus qu'un avantage de planification par une priorité dans les pré-réservations; en termes financiers et en termes de qualité du lieu d'autres destinations sont aujourd'hui plus attractives, même pour les Services de la Ville. Evidemment, la première assertion est aussi la conséquence de la seconde. Ainsi, le Service de la jeunesse reste désormais l'unique utilisateur chaux-de-fonnier régulier du chalet, à raison de quatre camps par année.

Situation actuelle

a) Etat de la propriété

La situation des immeubles n'est pas très réjouissante. En effet, un défaut d'entretien est à relever et ceci depuis de nombreuses années.

En juillet 2011, une expertise de la parcelle a été demandée, en voici les principaux éléments :

Description du bien

Bien-fonds d'Ollon, parcelle 2'895

Registre foncier : Aigle

Surface : 53'051m²

La parcelle comprend :

Forêt : 25'219m²

Champ, pré, pâturage : 12'649m²

Jardin : 12'540m²

Accès, place privée : 2'164m²

2 chalets et dépendances de 479 m² au sol
2 terrains de sport

Chalet, n° ECA 2453, volume bâti 761 m³

Chalet de vacances, n° ECA 2454, volume bâti 3'317 m³

Bûcher n° ECA 2455, volume bâti 180 m³

Situation

L'expertise relève que la propriété se trouve à trois minutes en voiture de Villars et Gryon, en amont de la route cantonale et du chemin de fer. Elle bénéficie d'un arrêt de train sur demande au bas de la propriété. La vue est panoramique sur les Alpes et la situation calme.

La parcelle est située en zone intermédiaire du plan d'extension communal, avec dès lors quelques restrictions. L'expertise relève pour mémoire que lors de l'acquisition, la parcelle se situait en zone de construction, ce qui n'est plus le cas depuis la modification du plan d'extension communal ECVA (Ecovets-Chesières-Villars-Arveyes) de 1985. D'après la fiche sectorielle du futur plan directeur communal, la parcelle devrait être située en secteur de non bâtir mais avec possibilité de valoriser les structures d'accueil existantes par un développement mesuré.

Dès lors, l'expert estime qu'il sera pratiquement impossible de trouver un acquéreur pour du terrain non constructible et qu'il n'y a donc pas d'intérêt à diviser la parcelle.

En outre, la propriété se trouve dans une zone de danger rouge et bleue, c'est-à-dire fort à moyen. Les bâtiments se trouvent pour leur part dans la zone bleue, soit de moyen danger.

Bâtiments

L'Association La Clairière dispose donc d'une habitation construite en 1900, d'un bûcher construit en 1800 et, enfin, d'un chalet de colonie de vacances construit en 1931. En outre, une police d'assurance mobilière professionnelle et industrielle fait état de mobilier, machines, installations et marchandises, véhicules à moteur et constructions mobilières à hauteur de CHF 498'000.- de couverture.

Les caractéristiques de la propriété ont été décrites plus haut. On complètera la description en indiquant que le chalet d'habitation se compose de 5 pièces (4 chambres, un salon et une salle à manger). Il a été à maintes reprises agrandi et rénové et se trouve bâti sur une base en maçonnerie puis en madrier avec ossature bois. Le grand chalet de vacances se compose quant à lui d'un réfectoire, d'une cuisine, d'une salle de jeux, de plusieurs dortoirs et chambres avec une capacité d'accueil de

50 personnes (jusqu'à 55 au maximum). Plusieurs WC et salles de douches se trouvent à chaque étage. La toiture a été rénovée et une partie des chenaux ont été changés. Il est bâti sur une base en maçonnerie puis en madrier.

En outre, l'expert a relevé que les chalets propriété de La Clairière sont entretenus mais vétustes, que le chauffage, fonctionnant au mazout, doit être remplacé, que des insectes attaquent le bois qui doit être traité rapidement, qu'un diagnostic amiante doit être réalisé dans les sols synthétiques, il a relevé ainsi une valeur définie comme suit :

Valeur cadastrale de la parcelle (terrain et bâtiments), datant de 1992 :
CHF 1'333'000.-

Valeur d'assurance incendie (ECA) du bâtiment n°2453,
Indice 177 (2011) – Chalet: CHF 559'488.-

Valeur d'assurance incendie (ECA) du bâtiment n°2454,
Indice 117 (2011) – Chalet de vacances : CHF 2'517'560.-

Valeur d'assurance incendie (EC) du bâtiment n°2455,
Indice 117 (2011) – Bûcher : CHF 29'250.-

Valeur intrinsèque

Terrain

53'051 m2 à fr. 5.- le m2* CHF 265'255.-

+ frais d'achat CHF 13'262.-

(* en tenant compte des constructions réalisées sur le terrain)

CHF 278'517.-

Constructions

Chalet de 1900

761m3 ECA à CHF 850.- le m3 CHF 646'850.-

Chalet de vacances de 1931

3'317m3 ECA à CHF. 750.- le m3 CHF 2'487'750.-

Bûcher

180m3 ECA à CHF 200.- le m3 CHF 36'000.-

./.. vétusté, choix de l'expert 55% CHF 1'743'830.-

+ frais secondaires 10% CHF 317'060.-

CHF 1'743'830.-

Divers

Aménagements extérieurs, petites dépendances
et terrains de sport

CHF 127'653.-
CHF 127'653.-

VALEUR INTRINSEQUE**CHF 2'150'000.-*****Valeur de rendement :***

Pour établir la valeur de rendement, l'expert a tenu compte de la conception, de la vétusté des immeubles, des loyers actuels et a retenu un taux net de capitalisation de 5%.

	<i>Loyers mensuels nets</i>	<i>Loyers annuels nets</i>
<i>Chalet</i>	CHF 950.-	CHF 11'400.-
<i>Chalet de vacances</i>	CHF 1'666.66	CHF 20'000.-
Total	CHF 2'616.66	CHF 31'400.-

VALEUR DE RENDEMENT**CHF 628'000.-**

En résumé, l'expert a donc abouti, après analyse du dossier, et visite de la propriété, à des valeurs d'expertises de:

1) Valeur de rendement	CHF 628'000.-
2) Valeur intrinsèque	CHF 2'150'000.-
3) Valeur vénale moyenne théorique	CHF 1'650'000.-
(2 x la valeur intrinsèque + 1 x la valeur de rendement / 3) ¹	

Il soulignait de surcroît, qu'il n'y avait pas de possibilité de vente partielle du terrain au vu de la non-constructibilité de la parcelle.

Concernant l'état des bâtiments, on relèvera au surplus à titre informatif que la situation ne s'est pas améliorée puisque ces deux dernières années aucun entretien significatif n'a été effectué. L'entretien courant de l'immeuble s'est uniquement fait par le locataire et la protection civile. Le cas échéant, des entreprises locales sont intervenues pour des travaux de mise à niveau (p.ex. détection incendie).

¹ Méthode théorique des praticiens reconnue par l'USPI (Union suisse des professionnels de l'immobilier)

Travaux à réaliser

Une visite des lieux, réalisée en mai 2013 par le gérant technique, a permis de dresser la liste suivante des travaux à effectuer impérativement :

- Maçonnerie : affaissement de la dalle à la cuisine et grosse fissure sur élément porteur et non porteur.
- Charpente : malgré une première intervention de rénovation, un contrôle complet est nécessaire. Une contamination par insectes est suspectée.
- Fenêtres : changement de toutes les fenêtres.
- Ferblanterie : ferblanteries de la toiture à refaire.
- Une installation de protection contre la foudre serait souhaitable.
- Couverture : la toiture complète est à refaire.
- Installation électrique : un rapport de contrôle datant de 2009 n'a pas été quittancé, à contrôler. L'installation est certainement conforme en partie, le tableau de chauffage est à changer.
- Installation de chauffage : la chaudière, ainsi que le boiler, sont à remplacer, ainsi que tous les éléments de commande (vannes, pompes, etc.). Prévoir également la pose de vannes thermostatiques.
- Installation sanitaire : tout est à refaire : alimentation eau chaude, eau froide et écoulement, ainsi que changement de tous les appareils. En outre, une nouvelle disposition des douches et WC doit être étudiée.
- Cuisine : l'agencement de cuisine et la hotte de ventilation sont obsolètes, une cuisine industrielle doit être budgétée. En outre, une nouvelle disposition doit être étudiée.
- Passe-plat : il est hors d'usage. Voir si encore utile de le conserver.
- Plâtrerie/peinture : prévoir de refaire la peinture des parties communes (cuisine, salle de bain, WC, hall, vestiaire et salle de jeux). De plus, des infiltrations d'eau ont abîmé plusieurs plafonds et murs.
- Menuiserie : toutes les portes intérieures et extérieures doivent être changées. Prévoir des portes coupe-feu pour les portes principales. Les parquets existants pourront être poncés et imprégnés. La façade en bois doit être complètement assainie, de grandes fissures apparaissant et de la vermine s'installant.

- Carrelage : toutes les parties communes doivent être refaites en carrelage. Pour les WC et salles de bain, les murs seront carrelés jusqu'au plafond.
- Revêtement de parois en bois : toutes les parois intérieures seront soit démontées, soit refaites. En effet, les verres sont prêts à tomber et donc dangereux.
- Terrassements : plusieurs murs extérieurs en pierres naturelles autour du chalet se désagrègent. Une réfection complète avec des coffrages de soutènement sont à prévoir.
- Ameublement : pour l'usage auquel le chalet est destiné, l'ensemble du mobilier est à changer. En effet, les montants en métal des lits sont tordus, certaines soudures sont fissurées et les matelas hors d'usage.

En conclusion, et d'un point de vue technique, la rénovation de cet est objet est possible. Pour le mettre aux normes afin qu'il soit exploitable, un investissement estimatif compris entre CHF 700'000.- et CHF 900'000.- paraît être un minimum.

b) Situation financière**Evolution du bilan de 2004 à 2012**

	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2004
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
ACTIF									
Actifs circulants	16'947	14'022	14'028	11'178	8'741	-	-	-	-
C/c Ville de La Chaux-de-Fonds	16'947	14'022	14'028	11'178	7'710	-	-	-	-
Actifs transitoires	-	-	-	-	1'031	-	-	-	-
Immobilisations corporelles	986'201	990'201	992'201	996'001	1'005'170	1'005'170	1'005'170	1'005'170	1'005'170
Immeubles	772'200	772'200	772'200	772'200	772'200	772'200	772'200	772'200	772'200
Aménagement Chalet - rénovation	214'000	218'000	220'000	223'800	232'969	232'969	232'969	232'969	232'969
Mobilier	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Total de l'actif	1'003'148	1'004'223	1'006'229	1'007'179	1'013'911	1'005'170	1'005'170	1'005'170	1'005'170
PASSIF									
Fonds étrangers	621'924	624'377	626'830	629'284	636'737	632'350	632'350	632'350	632'350
Passifs transitoires	-	-	-	-	5'000	-	-	-	-
Prêt CPC	-	-	-	-	-	245'327	245'327	245'327	245'327
Prêt de la Ville de La Chaux-de-Fonds	621'924	624'377	626'830	629'284	631'737	387'023	387'023	387'023	387'023
Fonds propres	381'224	379'846	379'399	377'895	377'174	372'820	372'820	372'820	372'820
Capital	372'820	372'820	372'820	372'820	372'820	372'820	372'820	372'820	385'178
Bénéfice à reporter au 1er janvier	7'026	6'579	5'076	4'354	-	-	-	-	-
Bénéfice de l'exercice	1'378	447	1'504	721	4'354	-	-	-	-12'358

Evolution du compte de pertes et profits des exercices 2004 à 2012

	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Frais de personnel	-	-	-	-	-	-	47'097	141'561	152'259
Entretien	9'004	11'347	9'975	5'136	10'749	10'259	23'453	26'742	43'871
Assurances et impôts	8'141	8'637	7'120	7'220	7'097	6'998	9'073	8'865	11'078
Electricité, eau, mazout	-	-	-	-	-	2'480	8'290	18'289	19'562
Frais d'administration	-	-	-	-	-	4'028	-	1'992	1'849
Alimentation	-	-	-	-	-	-	16'065	85'348	96'862
Téleskis	-	-	-	-	-	-	52'800	63'187	83'812
Taxes de séjour	-	-	-	-	-	-	2'500	8'037	9'014
Frais divers	-	-	-	-	-	-	5'210	11'278	13'182
Charges financières	8'878	8'970	9'062	9'154	9'200	9'200	9'200	9'200	8'736
Amortissements	4'000	2'000	3'800	9'169	-	3'670	-	-	-
Charges	30'022	30'953	29'957	30'679	27'046	36'634	173'687	374'499	440'226
Locations	-	-	-	-	-	-	84'793	240'714	290'741
Location gérants	31'400	31'400	31'400	31'400	31'400	31'400	8'250	17'100	19'672
Remboursement d'assurance	-	-	61	-	-	384	-	-	455
Subvention communale	-	-	-	-	-	4'850	80'644	116'684	117'000
Recettes	31'400	31'400	31'461	31'400	31'400	36'634	173'687	374'499	427'868
Bénéfice/déficit de l'exercice	1'378	447	1'504	721	4'354	-	-	-	-12'358

Le gérant a été engagé au 1^{er} janvier 2007, auparavant il était employé de La Clairière. L'année 2006 a donc été une année transitoire.

Jusqu'à fin 2006, la Ville subventionnait le déficit de l'Association et payait également ses camps de ski (ceux-ci figurent sous "locations" dans le tableau), comme tous les autres locataires.

Le prêt de la Ville à La Clairière s'élevait à CHF 621'924.- au 31 décembre 2012.

Depuis 2007, les locations encaissées permettaient uniquement d'assurer l'entretien courant et les frais fixes. Comme les travaux d'entretien plus conséquents n'ont pas été effectués depuis de nombreuses années, des travaux urgents et importants deviennent nécessaires.

En 2013, les comptes de l'association sont déficitaires compte tenu des frais fixes et d'entretien annuel estimés à CHF 25'000.- et de la location au gérant de CHF 21'000.- (les baux ayant été résiliés en cours d'année).

c) Situation de l'exploitant

L'Association La Clairière a disposé durant de nombreuses années d'un gérant salarié. En 2007, le statut de ce dernier a changé puisqu'il a repris la gestion du chalet à titre indépendant, payant une location à l'Association, ainsi qu'une location pour la partie d'habitation privée.

Le gérant, qui assumait la responsabilité du lieu, habite sur le site et le gérait donc depuis plus de 20 ans, quand bien même son statut a évolué. Il n'a bénéficié que de très peu d'informations de la part de la Ville et de l'Association quant au devenir des bâtiments et a vu, au long des années, le site se dégrader sans que rien ne soit entrepris. En été 2013, il a souhaité mettre un terme à son activité et a donc donné son congé pour le 30 juin 2014, tant s'agissant de l'exploitation elle-même que s'agissant de son bail d'habitation personnel. Puis, l'exploitant s'est également approché de la Gérance communale afin d'envisager, au vu de sa situation médicale qui s'était dégradée, une suspension provisoire des locations. Il sollicitait également d'être libéré d'une manière anticipée de toutes les charges relatives aux deux baux.

Derniers développements

Bien que le chalet soit géré par la Gérance communale, il appartient à l'Association La Clairière et non à la Ville. C'est donc à cette dernière que la demande de suspension de loyer demandée par l'actuel gérant a été rapportée. Il s'en est découlé une convocation de l'Assemblée générale de l'Association du 20 août 2013.

Ladite Assemblée générale a vu le comité de l'Association se renouveler intégralement pour n'être plus formé que de Conseillers communaux et de chefs de Service. Une réponse favorable a été donnée à la demande de l'exploitant qui a été libéré de ses obligations, quand bien même la résiliation avait été donnée pour le 30 juin 2014. L'exploitant n'assume dès lors plus de loyer pour le chalet, ni personne d'autre à sa place, mais reste tenu du loyer de l'habitation tant et aussi longtemps qu'il l'occupera.

Il est à relever, par souci de transparence, qu'aucune démarche n'a été effectuée en vue de trouver un nouvel exploitant. En effet, l'état des locaux ne permet pas une nouvelle location sans investissement conséquent.

Options possibles

L'Association conserve le chalet

Au vu de ce qui précède, il apparaît clairement que l'option visant à conserver le chalet d'Arveyes au sein de l'Association ne peut être retenue. En effet, d'une part l'Association a toujours été soutenue par la Ville, les surcoûts liés à l'exploitation d'Arveyes s'élevant à environ CHF 220'000.- par année (déficit de l'Association et coûts plus élevés des camps). D'autre part, même après la mise en location du chalet à un exploitant, les locations encaissées couvrent certes les frais courants, mais ne permettent pas d'engager des travaux de rénovation. Or, comme dit ci-avant également, ces derniers seraient aujourd'hui conséquents et nécessiteraient des moyens financiers dont l'Association ne dispose pas. Il s'agirait dès lors que la Ville de La Chaux-de-Fonds intervienne à nouveau. Le chalet d'Arveyes n'étant plus louable sans que ces travaux soient effectués afin de retrouver des normes de sécurité et d'hygiène acceptables, il n'est donc pas opportun pour l'Association de le conserver.

Le chalet est transféré à la Ville

L'autre option envisagée serait de transférer la propriété des biens immobiliers de l'Association La Clairière à la Ville de La Chaux-de-Fonds. Or, là également, l'option se révèle peu opportune. Elle ne réglerait en rien la question des travaux conséquents au niveau financier. En outre, les écoles de La Chaux-de-Fonds n'utilisant plus le chalet d'Arveyes, et le Service de la jeunesse n'étant qu'un utilisateur très occasionnel, on voit mal l'utilité de consentir à un investissement important pour une exploitation aux bénéfices de la population chaux-de-fonnière restreinte. Par ailleurs, il s'agirait de retrouver un exploitant afin de donner une seconde vie à un chalet rénové, générant des rentrées financières permettant d'une part d'assumer le coût des loyers et d'autre part de dégager un revenu suffisant.

Après analyse de l'utilisation du site par les Services de la Ville, et au vu de l'état de vétusté de l'infrastructure, tout comme compte tenu des résultats de l'expertise mandatée en 2011 (exploitation impossible du terrain non bâti et produit potentiel de vente de l'ordre de CHF 1,6 million), le Conseil communal a réitéré sa position de début 2011 selon laquelle le chalet d'Arveyes peut être vendu et les liquidités générées par sa vente soutenir la réalisation de nouveaux projets.

En outre, indépendamment de ces considérations, il s'agit de relever que les biens immobiliers de l'Association La Clairière ne correspondent pas aux objets typiques du parc immobilier financier de la Ville de La Chaux-de-Fonds. Il n'y a dès lors guère d'intérêt à ce que ces bâtiments soient transférés en pleine propriété à la Ville. En outre, totalement atypique, cet objet nécessite une gestion de proximité au vu des travaux conséquents qui devraient être envisagés. Or, cette gestion est rendue impossible par la distance. Il est peu envisageable qu'un gérant technique puisse intervenir de manière régulière dans le suivi de ce dossier. L'historique a démontré ce fait de manière suffisamment convaincante pour qu'il ne soit pas besoin d'y revenir. Si tel n'avait pas été le cas, la situation d'entretien de l'immeuble n'aurait sans doute pas été laissée aussi longtemps à l'abandon.

La vente semble dès lors s'imposer. Une fois le prêt consenti par la Ville remboursé, l'Association devra être dissoute et l'éventuel solde positif des comptes découlant du produit de la vente reviendra naturellement à la Ville. Bien qu'elle ne puisse pas formellement être affectée, cette somme non négligeable pourrait permettre d'aider à la réalisation de projets précis.

Conséquences de la vente

La question de transférer les biens immobiliers à la Ville a été examinée, ceci afin qu'elle procède elle-même à la vente. Or, cela ne présente aucun avantage, bien au contraire, puisque l'acte de transfert impliquerait des frais d'acte notarié et de mutation au registre foncier. Les conditions de la vente ne s'en trouveraient au surplus pas améliorées par rapport à une vente directe par l'Association, sans compter la lourdeur ici inutile consistant à soumettre un rapport de vente au Conseil général. L'option a donc été abandonnée afin de ne pas multiplier les frais inutiles et afin de pouvoir gagner en efficacité. Aussi, la seule option apparaissant aujourd'hui raisonnable est celle de la vente directe par l'Association.

Dès lors qu'une vente du bien immobilier appartenant à l'Association La Clairière interviendra, il s'agit de se pencher sur le sort de l'Association. Comme déjà souligné précédemment, l'Association a pour but d'offrir des

possibilités de séjour en plein air. Jusqu'à récemment, c'est au travers de l'utilisation du chalet d'Arveyes qu'elle a servi son but. Ainsi, une fois le bien immobilier vendu, l'Association n'aura plus de moyens d'atteindre l'objectif qu'elle s'est fixé, sa situation financière ne permettant pas d'envisager une autre manière d'y parvenir. Faute de pouvoir servir son but, il apparait clairement que l'Association devra être dissoute.

A cet effet, les statuts de l'Association prévoient en leur article 19 que *"la dissolution peut être votée lors d'une Assemblée générale extraordinaire, spécialement convoquée à cet effet et avec ce seul point à l'ordre du jour. Elle sera prononcée au surplus si elle est acceptée par les deux tiers des membres présents"*.

Enfin, les statuts prévoient également, qu'en cas de la dissolution de l'Association, son actif éventuel sera versé à la Ville de La Chaux-de-Fonds.

Conclusion

Au vu de l'ensemble des considérations développées ci-dessus et pour autant que le Conseil général approuve les options envisagées par le Conseil communal, l'Association La Clairière procédera dans les meilleurs délais à la vente du terrain et des constructions qu'elle possède, puis convoquera une Assemblée générale extraordinaire au vu de sa dissolution. L'actif éventuel dont l'Association disposera reviendra alors à La Ville de La Chaux-de-Fonds qui pourra en disposer.

Respect des lignes prioritaires fixées dans le programme de législation

Selon les lignes directrices, l'élément central qui participe à la qualité de vie en ville, notamment dans le domaine des loisirs, retient toute l'attention du Conseil communal. L'offre à La Chaux-de-Fonds est remarquable. Il s'agit de la maintenir et d'améliorer encore sa qualité.

Cela dit, vendre aujourd'hui Arveyes ne péjore en rien cet objectif. Au contraire, en vendant le chalet de La Clairière, les fonds dégagés pourront permettre le financement partiel de projets contribuant à la qualité de vie en ville.

Conséquences sur les finances de la Ville

S'assurer que les finances de la Ville restent saines est une condition sine qua non pour le développement de la cité. La vente du chalet, et par la suite la dissolution de l'Association La Clairière, permettront à la Ville de

récupérer l'actif de l'Association. Celui-ci devrait, selon le prix obtenu pour cet objet, être d'un montant non-négligeable. Il permettra premièrement de rembourser le prêt octroyé par la Ville à l'Association, assainissant ainsi définitivement la situation dans ce dossier. En outre, la somme ainsi dégagée pourra permettre le financement partiel d'autres projets, par exemple la rénovation de la ferme des Arêtes ou du bâtiment de la rue de la Serre 12 abritant le Service de la jeunesse.

Conséquences sur les ressources humaines

Les objets du présent rapport n'auront pas d'incidence sur les ressources humaines. En effet, le gérant actuel, indépendant depuis 2007, s'acquittait de son loyer. Il a donné sa démission et les démarches pour le remplacer n'ont pas été entreprises. Aucun autre emploi n'est touché par la vente du chalet.

Collaboration intercommunale

Les objets du présent rapport n'auront pas d'incidence sur la collaboration intercommunale.

Eléments relatifs au développement durable

a) Aspect environnemental

Un tel bâtiment laissé à l'abandon dans une zone pourtant magnifique est vraiment regrettable. La vente du chalet permettra à un nouvel acquéreur de le rénover, tout en respectant les nouvelles normes de sécurité et de construction. Au niveau environnemental, cela améliorera sans doute la consommation énergétique du bâtiment (diminution des pertes de chaleur, optimisation de l'utilisation des ressources, etc.).

b) Aspect social

Les camps de ski et semaines vertes tant appréciés des jeunes et des accompagnants ne seront pas remis en question par la vente du chalet. En effet, les prix pratiqués par Jeunesse et Sport étant très attractifs, les camps organisés par la Ville ne seront pas mis en danger par un changement de destination.

c) Aspect économique

Conserver le chalet, soit en mains de l'Association La Clairière, soit en le transférant à la Ville n'aura aucune incidence sur l'économie régionale. En effet, les dépenses réalisées lors des camps ou lors des rénovations du chalet ne touchent de toute façon pas les entreprises neuchâteloises, puisqu'elles sont effectuées dans un autre canton.

Au vu de ce qui précède, nous vous remercions, Madame la présidente, Mesdames les conseillères générales, Messieurs le conseillers généraux, de bien vouloir prendre acte de ce rapport.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président

Pierre-André Monnard

Le chancelier

Thibault Castioni