



LA CHAUX-DE-FONDS

MÉTROPOLE HORLOGÈRE
UHRENMETROPOLE
METROPOLI OROLOGIERA
WATCHMAKING METROPOLIS

Rapport du Conseil communal

à l'appui d'une demande d'autorisation de garantir des emprunts en faveur de la Société Coopérative de l'Ancien Manège à concurrence de CHF 350'000.- afin de permettre la reprise d'un prêt hypothécaire et ainsi d'assainir durablement ses comptes

(du 13 mars 2013)

au Conseil général

de la Ville de La Chaux-de-Fonds

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

Introduction

Le Conseil communal a été saisi par le comité de la Coopérative de l'Ancien Manège d'une demande de cautionnement de CHF 350'000.- afin de garantir la reprise d'un prêt hypothécaire et ainsi d'assainir durablement les comptes de la coopérative. L'Ancien Manège est un immeuble classé monument historique par le Canton et considéré par la Confédération comme d'importance nationale. Ce bâtiment est emblématique du patrimoine chaux-de-fonnier du XIXe siècle et est de ce fait un lieu fréquenté par nombre de touristes.

Historique

Le corps principal a été édifié au milieu du XIXe siècle en marge du village pour accueillir un manège pour les chevaux, plus particulièrement pour ceux de la société bourgeoise qui habitait le quartier de la Promenade. Malheureusement, la société privée à l'initiative de ce projet fit faillite quelques années plus tard. C'est un entrepreneur qui rachètera l'ensemble, construira les deux ailes et aménagera le corps central en logements. Rapidement, des ateliers seront également aménagés.

Le fait que des équipements étaient communs aux habitants, la mixité des affectations et l'importance de la cour centrale ont fait penser à certains qu'il s'agit là d'un des très rares exemples de familistère. Si la dimension sociale est avérée, il est par contre peu probable que nous ayons à La Chaux-de-Fonds une copie miniature du familistère de Guise imaginé par Gaudin. Ce bâtiment n'en demeure pas moins unique et du plus haut intérêt patrimonial.

A la fin des années 1960, il s'est cependant trouvé dans un tel état de délabrement qu'il fut vidé de ses habitants et voué à la démolition. Toutefois, des regrets naîtront une prise de conscience de la valeur exceptionnelle de cet immeuble. La mobilisation populaire qui se manifesta autour de la sauvegarde de ce témoin d'un temps passé aiguïsa les regards portés sur l'ensemble de la ville du XIXe siècle. Indéniablement, le sauvetage épique de l'Ancien Manège fut une des prémices à la reconnaissance de la valeur universelle de l'urbanisme horloger de La Chaux-de-Fonds.

Après bien des vicissitudes, des rebondissements et des prises de tête, un groupe de défense du Manège constitué en 1982 autour de Michel Nicolet organisa des fêtes à l'Ancien Manège ainsi qu'une occupation de l'immeuble afin de s'opposer aux trax. Pour racheter le bâtiment, une souscription fut lancée et le 14 avril 1983, la Société coopérative de l'Ancien Manège prenait la relève et entamait les négociations de rachat. Deux ans plus tard, la Société coopérative de l'Ancien Manège sauve définitivement le bâtiment de la démolition avec l'aide de la Confédération et de Patrimoine Suisse en parvenant à le racheter pour CHF 405'000.- au promoteur zurichois qui voulait le démolir. Il faudra cependant attendre

1992, et avoir réuni les fonds nécessaires (plus de 4,7 millions de francs), pour rénover le corps central.

L'organisation des appartements est alors modifiée: l'Ancien Manège abrite aujourd'hui 12 logements, deux galeries et des locaux commerciaux au rez-de-chaussée, dont le restaurant Les Épicuriennes.

La cour intérieure, lieu d'échange, accueille périodiquement diverses manifestations: marché de Noël, spectacles, mariages, ou concerts. Notons que le bâtiment a servi plusieurs fois de décors au tournage de films et est un sujet de l'iconographie de la Métropole horlogère souvent utilisé. C'est également un lieu très fréquenté par les touristes.

Problématique actuelle

Il y a deux ans, la situation financière de la coopérative devint précaire: l'incendie criminel de l'établissement public en novembre 2010, les arriérés de loyer des tenanciers en instance de faillite alliés à des locaux commerciaux vides et une gestion parfois trop accommodante par le comité provoquèrent une perte annuelle. La banque créancière tira alors la sonnette d'alarme. L'Office fédéral du logement pousse depuis la coopérative à revoir sa structure financière. En effet, les subventions cantonales aux locataires seront supprimées au 31.12.2013.

Après une période d'incertitude, un comité entièrement nouveau, composé de MM. Laurent Duvanel (président), François Baud (trésorier) et Bernard Apothéloz prend en février 2011 les rênes des mains de Michel Nicolet qui aura présidé 28 ans durant aux destinées de l'immeuble.

Pour réussir à équilibrer à long terme les finances de la coopérative de l'Ancien Manège, il est apparu nécessaire de procéder à un assainissement financier par une diminution importante des hypothèques afin de réduire les charges d'intérêts annuelles.

La situation se décline en automne 2012. Après dix-huit mois de négociations serrées avec les quatre entités créancières (Patrimoine suisse, SECO, OFL et CS), il a été possible de réduire les dettes et de diminuer d'environ un tiers les charges financières de la société.

Suite à cet assainissement et compte tenu de l'arrivée de locataires commerciaux ainsi que de la relance de l'établissement public, la Banque

cantonale neuchâteloise (BCN) accepte de reprendre le crédit hypothécaire qui a été réduit à CHF 2'850'000.-. La société dispose d'une lettre d'intention de la banque qui subordonne toutefois l'acceptation de son futur prêt à l'octroi par la Commune de La Chaux-de-Fonds d'une caution de CHF 350'000.-. Pour rappel, la Ville se porte déjà caution à hauteur de CHF 50'000.- du prêt LIM depuis 1997.

Aux yeux de la BCN, il est par ailleurs indispensable de quitter le système d'abaissement des loyers de l'Office fédéral du logement (OFL), qui oblige la coopérative à rembourser les aides fédérales de manière croissante. Ce système, basé sur le principe d'une augmentation constante des loyers, est difficile à maintenir: l'OFL verse des montants élevés au départ et le remboursement est minimal. Puis les remboursements augmentent et les subventions baissent, le tout s'équilibrant au bout des 25 ans que dure le contrat. Malheureusement, la société coopérative se trouve dans la phase de remboursement élevée et les précédents comités ont sans cesse remis à plus tard l'adaptation des loyers. Dès lors, les fonds pour rembourser manquent à l'appel. Le nouveau comité a repris les choses en mains et a déjà signifié une première augmentation de loyer à tous les locataires cet automne.

Le comité a parallèlement négocié avec l'OFL une remise de dettes. Associé à des abandons partiels de créances d'un petit prêteur (Patrimoine Suisse) et d'un gel provisoire de l'amortissement du prêt LIM (SECO), cette diminution des charges financières permettra d'équilibrer durablement les recettes et les dépenses de la coopérative.

Vous trouverez en annexe un document présentant les chiffres-clés de l'assainissement ainsi que les budgets prévisionnels pour les années 2013 à 2018 qui laissent apparaître des résultats positifs. La société pourra donc envisager le futur sereinement si la caution demandée à la Ville est accordée.

Perspectives

Le comité de la coopérative a défini une vision d'avenir pour l'Ancien Manège. Fort de la certitude que cet immeuble singulier constitue l'un des fleurons architecturaux de la Ville, le comité a orienté sa réflexion sur la pérennité de l'Ancien Manège en tant qu'acteur historique, culturel et fonctionnel.

Si beaucoup de membres de la coopérative sont fidèles depuis de nombreuses années, cette dernière décennie, le taux de croissance n'a pas été suffisant. Ainsi le comité proposera courant 2013 une action de vente de parts afin d'accueillir de nouveaux membres et examinera des actions ciblées (réseautage) afin d'intéresser de potentiels jeunes coopérateurs, garantissant ainsi la relève. D'autre part, la visibilité de l'Ancien Manège devrait être améliorée aux abords du site. Cette étape permettra de renforcer la collaboration avec l'Office du tourisme.

De plus, un projet de guide SHAS (Société d'histoire de l'art en Suisse) consacré exclusivement à l'Ancien Manège est en chantier. La publication simultanée en français et en allemand est prévue pour le printemps 2014.

Le café de l'Ancien Manège, entièrement rénové suite à l'incendie de 2010 a rouvert ses portes en décembre dernier. Un bail a été conclu avec deux exploitantes, lesquelles ambitionnent de redonner à cet espace ses lettres de noblesse. A cela s'ajoute l'ambition de renforcer la vie sociale et culturelle autour de ce lieu historique. Cela sera réalisé ponctuellement par l'organisation de marché de Noël ou de concerts dans la cour, ainsi que de soirées publiques ou privées au sein de l'établissement public, tout comme par la mise en location de surfaces commerciales permettant de faire vivre le site.

Le comité qui n'a pas ménagé ses démarches et son temps ces derniers mois est persuadé du rôle important que l'Ancien Manège est appelé à continuer à jouer tant au vu de ses caractéristiques historiques que par son potentiel événementiel ou culturel. Il forme le vœu que les Autorités communales adhéreront à sa vision et la soutiendront par l'octroi de la caution demandée, qui permettra de finaliser l'étape de l'assainissement financier et de clôturer de nombreux mois de démarches intenses mais nécessaires pour établir de nouvelles bases solides de fonctionnement. Les pierres ont été sauvées en 1983, il s'agit maintenant de renforcer les fondations financières pour pérenniser l'action des pionniers qui ont permis à ce fleuron architectural de subsister.

Conclusion

Le comité et les coopérateurs souhaitent éviter une vente forcée par les créanciers qui se traduirait très probablement par une fermeture de l'accès public à la cour. Ce serait aussi un désaveu de la mobilisation citoyenne qui a permis de sauver de la destruction ce joyau du patrimoine national. Une inaccessibilité de la cour (l'extérieur du bâtiment ne présente pas le

même intérêt) aurait également un impact négatif pour le tourisme et les opportunités promotionnelles de la Métropole horlogère.

La caution demandée permettra de finaliser le nouveau prêt hypothécaire, de garantir ainsi à long terme la viabilité de la coopérative et donc de préserver l'intérêt public de ce lieu singulier de La Chaux-de-Fonds.

Conséquences sur les finances

L'octroi d'une caution de CHF 350'000.- à la Société Coopérative de l'Ancien Manège implique une augmentation des engagements conditionnels du même montant à mentionner en pied de bilan dans les comptes de la Ville.

Conséquences sur les ressources humaines

Aucune conséquence sur les ressources humaines.

Collaboration intercommunale

L'Ancien Manège est un objet historique reconnu par la Confédération d'intérêt national, mais il joue un rôle important dans la dynamique touristique régionale. Cependant, la nature de la demande ne nécessite pas un recours à une collaboration régionale.

Eléments relatifs au développement durable

a) aspects environnementaux

La conservation du patrimoine est constitutive des principes du développement durable. L'Ancien Manège n'est plus menacé de destruction, par contre, il joue un rôle important dans la mise en valeur et la reconnaissance par le public de la valeur du patrimoine chaux-de-fonnier et l'importance de sa sauvegarde. Le simple fait d'imaginer que ce trésor de l'urbanisme horloger ait pu disparaître par ignorance, intérêts particuliers ou spéculatifs suffit à illustrer la fragilité de notre patrimoine culturel, sa valeur et son caractère irremplaçable.

b) aspects sociaux

L'histoire de cet immeuble est intimement lié à l'histoire sociale de la ville. Aujourd'hui, par sa gestion coopérative, l'Ancien Manège continue d'exprimer une sensibilité sociale et collective. De plus, il joue un rôle dans la vie sociale et culturelle de la ville grâce aux activités publiques qui s'y déroulent épisodiquement.

c) aspects économiques

La mixité des affectations (logements, établissement public, activités artisanales, bureaux, galeries) est un facteur positif d'émulation économique. Il serait regrettable que, cédés à un propriétaire privé, ces lieux particuliers ne finissent par n'offrir qu'une unique affectation. C'est une des raisons pour lesquelles, lorsque la coopérative a vu poindre les soucis financiers, le Conseil communal n'a pas souhaité entrer en matière pour une acquisition (on aurait pu imaginer en faire un pôle administratif) et a déconseillé la vente à une manufacture horlogère. L'Ancien Manège représente également une valeur économique de par sa contribution à l'offre touristique de la région.

Au vu de ce qui précède, nous vous remercions, Monsieur le président, Mesdames les conseillères générales, Messieurs le conseillers généraux, de bien vouloir accepter l'octroi de cette garantie en votant l'arrêté ci-dessous.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président

Jean-Pierre Veya

Le chancelier

Thibault Castioni

Annexe :

- Société coopérative de l'Ancien Manège, résultats prévisionnels 2013-2018

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

Vu la loi sur les communes, du 21 décembre 1964
Vu un rapport du Conseil communal

arrête:

Article premier.- Le Conseil communal est autorisé à garantir à hauteur de CHF 350'000.- un emprunt de la Société Coopérative de l'Ancien Manège auprès de la Banque cantonale neuchâteloise de CHF 2'850'000.-, destiné à permettre la reprise d'un prêt hypothécaire et ainsi d'assainir durablement ses comptes.

Article 2.- La garantie s'étendra sur toute la durée du prêt et s'éteindra au plus tard le 31 décembre 2023. Elle figurera dans les engagements conditionnels mentionnés en pied de bilan de la Commune selon les dispositions légales.

Article 3.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté après les formalités légales.

AU NOM DU CONSEIL GENERAL
Le président La secrétaire
Pierre-Yves Blanc Celia Clerc