



LA CHAUX-DE-FONDS

MÉTROPOLE HORLOGÈRE
UHRENMETROPOLE
METROPOLI OROLOGIERA
WATCHMAKING METROPOLIS

5^e séance du Conseil général

Lundi 29 octobre 2012 à 19h30

Salle du Conseil général, Hôtel-de-Ville

Procès-verbal

Présidence : M. Pierre-Yves Blanc (Verts)

Trente-huit Conseillères générales et Conseillers généraux sont présent(e)s.

Présent(e)s : Babey Katia, Belo Maria, Blanc Pierre-Yves, Blum Sarah, Borel Pierre-Alain, Bühler Pascal, Caglar Nurhan, Camarda Valérie, Chantaine Hugues, Chollet Clarence, Clerc Célia, Curty René, Duding Laurent, Erard Monique, Favre Andy, Favre Charles-André, Gagnebin Monique, Gazareth Pascale, Gressot Julien, Hainard Frédéric, Herrmann Brand Laure-Anne, Hess Michel, Huguenin-Elie Théo, Imeri Shaip, Jemmel Josiane, Kitsos Philippe, Locatelli Silvia, Monard Anne, Morel Yves, Morel Sylvia, Moser Claude-André, Musy Daniel, Robert-Nicoud Florian, Steudler Adrien, Strub Yves, Ummel Christophe, Wenger Fabien, Ziegler Daniel

Excusé(e)s : Rappan Yannick, Schafroth Marc.

Le Conseil communal siège *in corpore*.

Le PV N°3 est adopté sans modification.

M. Pierre-Yves Blanc, Président : Mesdames, Messieurs, bonsoir. Bienvenue à cette 5^e séance du Conseil général. Je remercie chaleureusement les porteurs qui ont aidé Madame à venir dans notre salle. Peut-être que lorsque nous aurons le résultat du postulat déposé ce soir, cette situation sera plus facile.

M. Andy Favre remplace M. Marc Schafroth, excusé, au poste de scrutateur.

Amendement du Conseil communal relatif au règlement du plan spécial "Centre commercial des Eplatures"

1. Base légale: le Conseil communal a le droit de présenter des amendements à un projet, afin d'introduire une modification d'un texte débattu au CG ou une disposition additionnelle (art. 57 al. 2 et 3 RG).

2. Objet: disposition additionnelle à l'article 4 du Règlement du PLAN SPECIAL CENTRE COMMERCIAL DES EPLATURES.

3. Motivations et explications: un plan spécial est l'aboutissement de négociations complexes entre le requérant, la ville qui adopte une réglementation particulière et l'Etat qui est l'autorité de validation de cette réglementation. Lors des nombreux échanges de documents qui accompagnent ce processus, une disposition impérative (qui ressort du rapport préalable obligatoire au sens de l'article 47 OAT) a été accidentellement supprimée. Voici son contenu:

Un Garden-center sera réalisé dans la partie sud-ouest du site. Il comprendra une serre chaude de 1'000 m2, une serre froide de 500 m2 et un espace extérieur de 900 m2. Ces nouvelles surfaces seront uniquement dédiées aux affectations précitées dans l'étape 2. En cas d'abandon de ces affectations, ces constructions seront démolies.

Il convient d'intégrer la deuxième partie de cet extrait du rapport à l'article 4 du Règlement du plan spécial. Le texte ci-dessous correspond à l'article 4 tel que présenté dans le rapport du Conseil communal, à l'exception du passage en gras, qui correspond au présent amendement:

Art.4- Etapes de réalisation

1 Le plan spécial comprend les étapes de réalisation suivantes pour la zone d'activités tertiaires et commerciales :

L'étape 1 comprend les aménagements suivants : l'aménagement d'un nouvel accès depuis le Bd des Eplatures et le réaménagement des entrées et sorties depuis l'avenue Charles-Naine, la tarification du parking, ainsi que l'aménagement des places de stationnement dévolues au P+R. Les documents obligatoires à établir sont :

- Le plan de détail pour l'accès (entrée et sortie) des véhicules sur

- le Bd des Eplatures ainsi que ceux (entrées et sorties) sur l'Avenue Charles-Naine (art. 10 al.4)
- Le plan de mobilité (art. 11 al.4)
- Le concept pour les enseignes (art. 9 al.4)

L'étape 2 comprend les aménagements suivants : la réalisation du Garden-center, la démolition de la station-service, le réaménagement complet de l'aire de stationnement, la réalisation des aménagements extérieurs (art. 12) ainsi que le chemin public pour piétons (art. 10 al.7). Les documents obligatoires à établir sont :

- Le concept paysager (art. 12 al.7)
- Le plan de gestion des déchets (art. 25)

Les nouvelles surfaces du Garden-Center seront uniquement dédiées aux affectations précitées dans l'étape 2. En cas d'abandon de ces affectations, les constructions seront démolies (nouveau)

L'étape 3 comprend la réalisation de la sortie sur le Boulevard des Eplatures (art. 10 al.2)

La zone d'activités tertiaires et commerciales peut faire l'objet d'aménagements et d'extensions ultérieurs de moindre importance aux conditions du présent règlement.

Postulat interpartis

Nous demandons au Conseil communal de remédier dans les meilleurs délais à l'absence de moyen de transport vertical dans l'Hôtel-de-Ville, de manière à permettre l'accès aux personnes handicapées aux premier (au minimum) et deuxième étages, par la mise-en-oeuvre d'une solution technique appropriée: ascenseur ou monte-escaliers.

Ceci permettra de mettre le bâtiment en conformité avec les nouvelles normes d'accessibilité pour les bâtiments publics, qui n'étaient encore que recommandations lors de la décision de transformations pour les locaux du SDP. Rappelons aussi que lors du débat du 2 octobre 2006, le postulat de Mme Fabienne Montandon (PS) sur ce sujet avait été accepté tacitement:

"Lors des transformations qui seront effectuées dans l'immeuble de l'Hôtel-de-Ville un accès est prévu pour les personnes handicapées (comme le veut la loi) mais seulement pour le rez-de-chaussée. Or, au premier étage se trouvent la salle des mariages, le Tribunal et la salle du Conseil général, lieux qui ont une certaine importance dans la vie courante. C'est pourquoi nous demandons au Conseil communal d'étudier quelles dispositions adéquates il peut prendre pour rendre ces locaux accessibles aux personnes handicapées".

Par ailleurs, nous demandons au Conseil communal d'élaborer un plan de mise en conformité des bâtiments publics qui le nécessitent, de manière à respecter le délai de 2024, en commençant par le plan de législature 2012-2016

Katia Babey, Christophe Ummel, Pascale Gazareth, Monique Erard, Hughes Chantraine, Frédéric Hainard, Michel Hess

Amendement de M. Chantraine au postulat ci-dessus

Nous demandons également au Conseil communal **d'étudier l'élaboration d'un programme d'intervention** sur les bâtiments publics qui le nécessitent (mobilité verticale, locaux sanitaires) de manière à respecter le délai de mise en conformité de 2024, en commençant par le plan de législature 2012-2016.

Projet d'arrêté

Le règlement de police du 28 novembre 2011 est modifié comme suit :

Art. 3a (nouveau) :

Pour être pleinement valables et ainsi engager la responsabilité financière de la Commune, le contrat de prestation et le catalogue des tâches passés entre le Département de la Justice, de la Sécurité et des Finances (DJSF) et le Conseil Communal en vertu de l'article 42 de la Loi sur la police neuchâteloise (LPol) du 20 février 2007 doivent être approuvés par le Conseil général.

Frédéric Hainard, Fabien Wenger, Michel Hess

Interpellation urgente

Dans l'Impartial du 11 octobre 2012, on apprend que l'étude comparative des différents types de bus demandée par postulat du 6 mars 2012 n'en est encore qu'au stade de l'étude du cahier des charges.

Compte tenu du délai déjà écoulé (plus de 7 mois), nous souhaitons que le Conseil communal nous informe si

- un délai a été fixé pour établir le cahier des charges;
- à défaut s'il peut nous communiquer une estimation du temps nécessaire à son établissement et au démarrage de l'étude proprement dite;
- un échéancier a été prévu et si oui s'il peut nous en faire part.

Philippe Kitsos, Charles-André Favre

5^e séance du Conseil général

Lundi 29 octobre 2012 à 19h30

à l'Hôtel de Ville

Ordre du jour

1. Rapport du Conseil du 10 octobre 2012 relatif à l'analyse du parc immobilier locatif de la Ville et à la définition des immeubles communaux pouvant être proposés à la vente
2. Rapport du Conseil du 10 octobre 2012 relatif au plan spécial "Centre commercial des Eplatures"
3. Rapport du Conseil du 10 octobre 2012 relatif à une demande de crédit de CHF 1'374'000.- pour la transformation des locaux du Service communal de l'action sociale, rue du Collège 9
4. Démission du Conseil communal de M. Laurent Kurth suite à son élection au Conseil d'Etat - décision sur un éventuel départ anticipé
5. Motion de Mme Katia Babey et consorts déposée le 30 mai 2011 *Une manière festive de faire connaissance*
6. Motion de Mme Sarah Diaz et consorts déposée le 7 septembre 2011 *Campagne de sensibilisation aux déchets de chewing-gum*
7. Motion de M. Olivier Ratzé et consorts déposée le 28 septembre 2011 *Pour des vélos en libre service dans les Montagnes neuchâteloises*
8. Motion de Mme Mariette Mumenthaler et consorts déposée le 28 novembre 2011 *Verra-t-on fleurir des installations photovoltaïques sur nos toits ?*
+ amendement UDC + amendement PS
9. Motion de M. Christophe Ummel et consorts déposée le 14 décembre 2011 *Développons l'énergie photovoltaïque en ville*
+ amendement UDC
10. Motion de M. Hughes Chantraine et consorts déposée le 14 décembre 2011 *Fiscalité*
11. Motion de M. Hughes Chantraine et consorts déposée le 14 décembre 2011 *Remboursement de la dette*
12. Motion de Mme Silvia Locatelli et consorts déposée le 6 février 2012 *Pour un tri carton / plastique plus performant*
13. Motion de M. Olivier Ratzé et consorts déposée le 3 avril 2012 *Poissons d'avril sur le POD*

14. Motion de Mme Célia Clerc et consorts déposée le 26 avril 2012 *Commune engagée*
15. Motion de M. Yves Strub et consorts déposée le 26 avril 2012 *pour soutenir nos PME locales et favoriser la création d'emplois*
16. Motion de Mme Sylvia Morel et consorts déposée le 26 avril 2012 *Création d'un nouveau centre sportif et de loisirs aux Mélèzes*
17. Motion de Mme Silvia Locatelli et consorts déposée le 26 avril 2012 *Oui à l'intégration, stop aux discriminations*
18. Motion de M. Hughes Chantraine et consorts déposée le 2 juillet 2012 *Police de proximité*
19. Interpellation de M. Frédéric Hainard et consort déposée le 2 juillet 2012 *Nouveau concept de communication?*
20. Interpellation de M. Frédéric Hainard et consort déposée le 2 juillet 2012 *Solde migratoire des contribuables, la fin d'un tabou?*
21. Interpellation de M. Frédéric Hainard et consort déposée le 28 août 2012 concernant l'occupation de la Place des Forains par des gens du voyage
22. Interpellation de M. Frédéric Hainard et consort déposée le 28 août 2012 concernant la redevance de 1.4 ct/kWh pour l'utilisation du domaine public
23. Interpellation de Mme Silvia Locatelli et consorts déposée le 28 août 2012 *Contrôle d'accès aux installations sportives, des nouveautés qui prennent l'eau?*
24. Motion de M. Théo Huguenin-Elie déposée le 28 août 2012 concernant la création d'une artothèque
25. Interpellation de Mme Monique Gagnebin et consorts déposée le 27 septembre 2012 *Convocation des commissions*

Pierre-Yves Blanc
Président du Conseil général

Rapport d'information du Conseil communal relatif à l'analyse du parc immobilier locatif de la Ville et à la définition des immeubles communaux pouvant être proposés à la vente

(du 10 octobre 2012)

au Conseil général

de la Ville de La Chaux-de-Fonds

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

Précédentes décisions du Conseil général

Dans sa séance du 29 août 2007 (PV n°42, pages 3482 ss), le Conseil général adoptait un rapport d'information sur la politique immobilière et foncière de la Ville. Votre autorité confirmait le rôle important que joue le parc immobilier en mains de la Ville dans la politique de stabilisation du marché et dans les possibilités d'accès aux logements des personnes précarisées.

Le 22 octobre 2008, le Conseil général acceptait, par 24 voix et 6 oppositions, un crédit de CHF 4'700'000.- pour la rénovation et la transformation des immeubles sis rue Cernil-Antoine 27-29 et Louis-Agassiz 13 (PV n°5, pages 299 ss). Ces travaux d'importance touchent maintenant à leur fin.

Le parc immobilier géré par la gérance communale

La gérance communale s'occupe des bâtiments locatifs et places de stationnement appartenant à la Ville que ce soit en mains propres ou au travers de ses sociétés immobilières. Elle gère donc plus de 750 appartements et près de 650 garages et places de parc.

A cette activité s'ajoutent la location des salles communales ainsi que la gestion des domaines et des bâtiments d'utilité mixte.

Elle a aussi mandat de gérer, pour prévoyance.ne (Caisse de pensions de la fonction publique du Canton de Neuchâtel), 760 logements et plus de 400 places de stationnement et garages. Grâce à ce mandat, le portefeuille immobilier permet des économies d'échelle et donne à la gérance une taille critique lui permettant une gestion du parc au travers d'outils professionnels.

La gérance communale possède deux secteurs : l'un, technique, qui s'occupe de tous les travaux d'entretien. Pour les chantiers d'importance, la gérance bénéficie de l'appui du Service d'architecture et bâtiments. L'autre, administratif, qui se charge des relations avec les locataires ainsi qu'avec les candidats locataires. Ce secteur s'occupe également des mises en location d'objets neufs et des relations avec son mandant, prévoyance.ne.

Le tout est supervisé par le chef de service et l'administrateur du dicastère Economie, Urbanisme et Relations Extérieures (EURE) avec l'appui du Service économique par son secteur immobilier.

L'activité comptable, assurée au travers du système SAP RE, a été intégrée l'année dernière à la comptabilité communale (Service financier) afin de trouver des synergies ainsi que des suppléances dans ce domaine spécifique.

La stratégie du parc immobilier de la Ville est réalisée en grande partie par le Service économique qui peut se reposer sur ses connaissances du marché et les liens qu'il entretient avec les acteurs et investisseurs privés.

Cette stratégie est discutée au sein du comité de pilotage "stratégie immobilière" regroupant : le conseiller communal en charge de la gérance, le chef du Service de la gérance, le chef du Service d'architecture et des bâtiments, l'administrateur du dicastère en charge de la gérance et le chargé de la promotion immobilière et commerciale du Service économique.

Ce comité fait partie des outils mis en place depuis l'année dernière afin d'orienter de façon globale et cohérente l'évolution du parc immobilier de la Ville, de rendre plus performante la gestion des grands travaux et la planification des investissements du parc immobilier de la Ville.

Outils d'analyse du parc mis en place

Depuis plusieurs années, les services de l'administration ont mis en place différents systèmes afin de pouvoir analyser le parc immobilier à un moment T, mais surtout afin que cette analyse puisse ensuite être répétée de manière régulière et aisée et refléter ainsi une évolution. Il s'agit de préciser ici que ces analyses sont effectuées uniquement pour le parc immobilier de la Ville en tant que propriétaire. Prévoyance.ne effectue des analyses sur ses immeubles au travers de ses services internes.

Le premier travail a été de systématiser le suivi des logements vacants de façon mensuelle. Le taux de vacance (logements libres à louer) moyen pour l'année 2011 pour le parc appartenant à la Ville était de 1.2% (ce taux était de 1.9% en 2011 au niveau du territoire chaux-de-fonnier). Le taux de vacance dans les immeubles communaux a baissé depuis le début de l'année à 0.9% (le taux de vacance pour La Chaux-de-Fonds en 2012 est de 1.71%).

De plus, ce suivi permet également d'être plus attentif aux appartements en travaux afin de faire augmenter le taux d'occupation (totalité des appartements moins appartements vacants et appartements en travaux). Le taux d'occupation moyen des

immeubles communaux est de 95%, ce qui est conforme aux parcs immobiliers de cette importance.

Le taux de vacance, malgré son faible niveau, peut cacher de forts taux de mutation. De ce fait, le taux de rotation des locataires par immeuble est maintenant calculé annuellement. Il s'élève, pour 2011, à 10% alors qu'il était en moyenne de 14% entre 2000 et 2010 (ces taux ne tiennent pas compte des mutations pour les places de stationnement). Ce taux démontre la masse de travail conséquente que doit absorber la gérance en termes administratifs uniquement pour les relocations. Toutefois, ces chiffres sont dans les faits très bons. En effet, une étude de 2011, de l'entreprise Homegate, démontrait que le taux moyen de mutation dans le canton de Neuchâtel était de 13.4% et qu'il était dans la moyenne suisse.

Ces taux de mutations par immeuble donnent des indications intéressantes. Si le taux est haut, il s'agit de se poser des questions : aménagement des logements, problème de voisinage, prix du loyer, etc.

Pour affiner davantage cette démarche, les gérants techniques, lors des états des lieux finaux, font désormais remplir à l'ancien locataire un formulaire qui permet à la gérance de connaître les raisons de la résiliation. Ce système est en place depuis un peu plus d'une année.

D'un point de vue financier, depuis cette année (l'étude a été étendue aux 5 dernières années), les rendements, les résultats d'exploitation, les pertes locatives et les pourcentages de charges des immeubles ont été analysés. Ces études permettent de dégager des données objectives afin d'analyser finement le parc immobilier chaud-de-fonnier.

En termes de fixation de loyer, l'objectif de la politique de la Ville consiste à proposer progressivement des logements de qualité "normale" (sanitaires en bon état, cuisine agencée, chauffage et isolations performants, etc.) à des prix abordables et des conditions de rentabilité raisonnables. Pour ce faire, lors de rénovation d'appartements, des loyers "cibles" ont été fixés afin de concilier rendements et loyers raisonnables. Ces loyers cibles sont basés sur les statistiques de loyers moyens sur le territoire chaud-de-fonnier, chiffres lissés ensuite par le Service économique grâce à sa connaissance du marché et des prix des loyers dans les différents quartiers de la Ville. Ce loyer ainsi obtenu fluctue ensuite selon l'emplacement de l'immeuble et son équipement (panneaux solaires, isolation périphérique, ascenseur, buanderie, etc.). Le loyer fluctue également selon la taille du logement, selon qu'il est plus petit ou plus grand que la moyenne des surfaces des appartements de même type (comprenant le même nombre de pièces) à La Chaux-de-Fonds.

De ce fait, lorsqu'ils étudient la rénovation complète d'un appartement, la gérance et les services associés analysent le rendement de l'investissement et le loyer cible de l'appartement. Ceci permet de décider quels travaux sont envisageables et à quel point il est possible de les reporter sur le loyer dans le cadre des règles légales du Code des obligations. Grâce à ce système, la Ville met à disposition des logements rénovés à prix abordables en stabilisant le marché, sans toutefois fausser ce dernier. En effet, la gérance utilise des outils de calculs de rendements qui sont les mêmes que pour des propriétaires privés. La façon de procéder ressemble donc à celle appliquée par les coopératives d'habitation par exemple.

Les services de l'administration communale ont également débuté l'élaboration de fiches détaillées des immeubles locatifs. Ces documents permettront un suivi immeuble par immeuble, notamment au niveau des travaux et de leur anticipation. Les fiches seront, de plus, le document de référence commun de l'ensemble des services travaillant à la bonne marche du parc immobilier communal (voir exemple annexé).

Enfin, afin d'optimiser encore l'analyse, le système de répartition (unités économiques) des immeubles dans SAP RE (programme pour comptabilité des immeubles) va être modifié pour mieux correspondre à la réalité du terrain. Ce travail conséquent sera effectué au printemps 2013. Il sera invisible et sans conséquence pour les locataires.

La mise en place de tous ces éléments représente un travail conséquent. Cependant, il permet d'entrer dans une analyse nouvelle du parc immobilier. Cette systématique permettra une gestion des immeubles proactive et tournée vers la réalité du terrain. Ces analyses sont maintenant aisément réalisables chaque année grâce au système mis en place, et rendront possibles les comparaisons annuelles et le décryptage des évolutions du parc.

Création d'une commission immobilière et foncière

Dans sa séance du 27 septembre dernier, le législatif a accepté la création d'une commission immobilière et foncière. Celle-ci aura pour but notamment de discuter des grandes lignes stratégiques de ces deux thèmes intimement liés. Cette nouvelle structure pourra également se prononcer sur les acquisitions d'importance ou les ventes en lien avec le portefeuille immobilier et foncier de la Ville.

De ce fait, l'ensemble des éléments analytiques présentés brièvement ci-dessus, ainsi que leur évolution, pourront faire l'objet de séances spécifiques avec la Commission. Ce domaine, en termes analytiques, restant assez technique, n'est donc pas plus développé ici.

Les immeubles retenus dans l'analyse du parc

La présente analyse, ainsi que la plupart des outils mis en place, porte uniquement sur les immeubles ne comprenant que des appartements à louer. En effet, les autres objets sous gérance sont spécifiques et demandent des études au cas par cas.

Les immeubles retenus sont les suivants et représentent 696 logements (valeur comptable totale de CHF 46'000'000.-, estimation cadastrale totale de CHF 54'000'000.-) :

- Beau-Site 13
- Beau-Site 23-29
- Blaise-Cendrars 10-14
- Cernil-Antoine 19-29 et Louis-Agassiz 13
- Chapelle 12
- Chasseral 6-8
- Commerce 19-21
- Commerce 95-105
- Commerce 107-109
- Côte-du-Doubs 17
- Crêtets 22-26
- David-Pierre Bourquin 7
- Endroits 2a
- Forges 39-41
- Fritz-Courvoisier 27
- Fritz-Courvoisier 33-35
- Général-Dufour 3-9
- Grenier 24
- Jérusalem 59
- Les Moyats du Bas
- Louis-Agassiz 7-11
- Louis-Agassiz 10-14
- Nord 115
- Nord 197-199
- Numa-Droz 93
- Numa-Droz 175-183 et Paix 150
- Olives 2
- Pâquerette 23
- Parc 65
- Parc 75
- Passage Léopold-Robert 4
- Philippe-Henry-Mathey 23-31
- Place d'Armes 26-32
- Président-Wilson 17-21
- République 1-13
- Succès 25-29
- Tertre 7-9 et Louis-Agassiz 5

Les immeubles suivants n'ont pas été retenus, malgré le fait qu'ils comprennent principalement des appartements en location :

- Bruyère 9 : appartient à la fondation de la Bonne Fontaine;
- Châtelot 5-15 : sont des immeubles spécifiques en lien avec leur affectation pour les personnes âgées;
- Doubs 34 : est spécifique car propose uniquement des chambres à louer avec cuisine commune;
- Musée 24 : est en lien avec le fonds Arnold Eugène Robert-Guyot;
- Promenade 8-10 : est un legs (pourrait être intégré à terme).

Les qualités du parc immobilier

Le parc immobilier de la Ville est actuellement dimensionné de façon cohérente en termes de nombre d'appartements et de localisation de ceux-ci. Ce parc permet de répondre aux attentes d'une politique du logement de plus en plus fragilisée par le resserrement du marché et l'augmentation des prix des loyers. Le fait de posséder un parc immobilier important est donc, avec la maîtrise foncière, un des principaux enjeux pour la stabilité du marché.

La répartition des types de logements répond en grande partie aux attentes des locataires en lien notamment avec une partie du public visé par la gérance. En effet, par rapport à un parc classique privé, le nombre de 2 et 3 pièces est très important (80% du parc, voir graphe annexé). Il permet de loger des personnes qui ont des problèmes d'accessibilité au logement (bénéficiaires de l'aide sociale, personnes endettées, "working poor", malades psychiques notamment). Dans les prochaines années, il s'agira toutefois de transformer une partie des appartements de 3 pièces (58% du parc immobilier de la gérance actuellement) en de plus grands appartements. En effet, le parc immobilier de la Ville est constitué uniquement de 10% d'appartements de 4 pièces alors que sur le territoire chaud-de-fonnier, ce ratio est de 23%. L'objectif est donc d'abaisser le pourcentage de logements de 3 pièces dans le parc chaud-de-fonnier de la gérance entre 45% et 50% afin de proposer davantage de logements pour les familles.

Le parc immobilier est globalement dans un état correct mais accuse néanmoins un retard d'entretien et d'équipement. Quelques objets du parc sont vétustes, notamment au niveau de leurs agents énergétiques, ce qui implique souvent des travaux importants. Pendant trop longtemps, une partie du parc a manqué d'entretien alors que l'on récoltait des locations constantes. Il s'agit maintenant d'effectuer les mises à niveau qui s'imposent, ne serait-ce que pour maintenir l'attractivité – et donc la rentabilité – de ce parc. Les objets immobiliers concernés ont souvent encore un chauffage à mazout individuel et l'eau chaude sanitaire est produite par un "piccolo" à gaz individuel. Il y a donc concentration de risques pour le locataire et une efficacité énergétique très faible pour le bâtiment. Les transformations sur certains immeubles (p.ex. Commerce 19 – 21, installation d'un chauffage central à gaz et production d'eau chaude sanitaire par panneaux solaires), ont pu être entreprises dans le cadre des enveloppes annuelles de crédit spéciaux. Cependant, deux groupes d'immeubles importants demanderont des investissements conséquents soit Numa-Droz 175 – 183 – Paix 150 et Commerce 95 – 105. Pour les immeubles de la rue Numa-Droz, des travaux vont être entrepris, pour l'instant dans le cadre des enveloppes globales d'investissements, en faisant les transformations stricte-

ment nécessaires ou légalement imposées comme par exemple pour le système de chauffage. En ce qui concerne les immeubles Commerce 95 – 105 (60 logements), les travaux seront comparables à ceux effectués à la rue Cernil-Antoine – Louis Agassiz et le dossier vous sera soumis au début de l'année 2013. Il s'agira de rattraper le retard d'entretien, de changer tout le système de chauffage, d'améliorer l'isolation et de modifier l'agencement des appartements notamment. Les travaux à plus-value seront couverts par les augmentations de loyers.

Le parc immobilier soumis à la présente analyse offre un rendement BRUT (somme des loyers nets) selon la valeur comptable de 11.5% (moyenne des 5 dernières années). Le rendement NET selon la valeur comptable (soit après déduction des charges liées à l'immeuble, des intérêts et des amortissements) s'élève à 3.8% (moyenne des 5 dernières années). Ces chiffres sont très satisfaisants d'autant plus que le rendement NET est largement péjoré par un système d'amortissement contraignant par rapport aux propriétaires privés.

La valeur comptable est cependant historiquement assez basse et, de ce fait, pour donner une image plus réelle des rendements du parc, les mêmes indicateurs ont été calculés aussi sur la base d'une capitalisation des loyers à 8.5% (tenant compte de l'état du parc immobilier), ce qui donne un rendement NET de 2.8% (moyenne des 5 dernières années) après comptabilisation des intérêts et des amortissements.

Ces chiffres, qui sont bons et attestent d'une rentabilité positive en plus de la rémunération du capital immobilisé, permettent d'avoir confiance dans les futurs investissements que demandera le parc immobilier, et ce malgré le retard d'entretien.

Immeubles en main de la Ville pouvant faire l'objet d'une vente

Toutefois, conformément à ce qu'il a déclaré à maintes reprises devant votre autorité, le Conseil communal a admis que pour des motifs de gestion de trésorerie et d'endettement, certains immeubles peu significatifs dans la stratégie générale pourraient être vendus de façon à permettre le financement des importants chantiers à venir.

Les critères d'analyse :

- La position stratégique de l'immeuble : proximité avec une infrastructure publique, une école, intéressant pour y placer de l'accueil parascolaire, etc.
- Diversification du parc : l'objet immobilier apporte une diversification du parc en termes de types d'appartements ou de situation géographique notamment.
- Le rendement : un immeuble doit permettre de dégager un certain rendement (à long terme en tous les cas) afin d'assurer son entretien futur et ne pas péjorer la situation du parc immobilier.
- Le taux de vacance et de mutation : ces deux pourcentages entraînent notamment des coûts d'entretien et des pertes de loyers nets.
- Le potentiel de l'immeuble : la situation de l'immeuble par rapport à de futurs aménagements en Ville ou le potentiel d'augmentation de loyer en lien avec

des travaux à plus-value ou encore sa valeur intrinsèque en termes patrimoniaux, etc.

- L'état de vétusté et les travaux envisagés : ces deux arguments sont à mettre en perspective avec l'ensemble des autres critères. Est-ce qu'une grande rénovation, par exemple, est intéressante en lien avec le potentiel d'augmentation de loyer, sa valeur patrimoniale, son emplacement, etc.
- La cohérence en termes de gestion du parc : les immeubles représentant de grands ensembles bâtis permettent de simplifier la gestion et les contacts avec les locataires, de bénéficier de rabais de "masse" lors de travaux, ainsi que de limiter les déplacements du personnel technique entre autres.
- Legs : ils interdisent la cession du bien.

Après une première analyse menée selon les critères ci-dessus, les immeubles ci-après pourraient entrer en ligne de compte pour une éventuelle vente. Il s'agit cependant de tenir compte des analyses plus détaillées suivantes :

- Fritz-Courvoisier 27 : cet immeuble est actuellement loué en bloc à la Fondation Feu Vert qui a pour but de gérer des ateliers favorisant des mesures éducatives, ainsi que la réinsertion sociale de travailleurs. Cet immeuble est aménagé de façon spécifique à cette activité (chambres individuelles; cuisine à l'étage) afin d'y loger des personnes en réinsertion. Les services de la Ville entreront en négociation avec cette fondation afin de voir si elle s'intéresse à acquérir l'immeuble.
- Place d'Armes 26 – 32, Général-Dufour 3 – 9 : ces petits immeubles sont érigés à côté du collège de Bellevue sur une parcelle en zone d'utilité publique. Il est important de conserver cette position stratégique en vue d'y installer une éventuelle extension du collège, de l'accueil parascolaire ou d'autres infrastructures publiques à terme.
- Chapelle 12 : cet immeuble ne rapporte que peu de rendement. Une partie de la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble est laissé en droit de superficie à un privé. Cet immeuble correspond bien aux besoins d'une partie de nos locataires. De plus, c'est l'un des seuls bâtiments du parc immobilier communal qui est classé comme monument historique au niveau cantonal. De ce fait, toute rénovation sur cet immeuble revêt un caractère sensible. Cet immeuble doit être conservé.
- Endroits 2a : petit chalet se situant un peu plus haut que le lycée Blaise-Cendrars. Cette résidence secondaire ne correspond pas aux objectifs de la Ville en matière immobilière; rien ne s'oppose donc à mettre cet immeuble en vente.
- Côte-du-Doubs 17 : cet immeuble (chalet-villa) ne comprend qu'un seul appartement et se situe à côté du Restaurant de Maison Monsieur au bord du Doubs. Cet immeuble, qui n'est pas stratégique, devrait être proposé à la vente.

- Les Moyats du Bas : immeuble de 2 appartements, sans intérêt stratégique qui était initialement utilisé en lien avec le fonctionnement de l'usine des Moyats. Cet immeuble peut être proposé à la vente.
- Pâquerette 23 : villa se situant à proximité du stade en zone industrielle. Il s'agit de conserver cette villa afin de maîtriser le bâti en lien avec une implantation industrielle en dessous du stade.
- Jérusalem 59 : rien ne s'oppose à la vente de ce petit immeuble de 3 appartements. Le domaine reste en mains de la Ville. Les locataires ne sont pas les exploitants du domaine.
- Passage Léopold-Robert 4 : immeuble avec commerces au rez-de-chaussée et proposant un rendement modeste. Cet immeuble peut être proposé à la vente.
- Parc 75 : immeuble mitoyen à la Maison du Peuple. Une éventuelle vente pourrait être réétudiée dans quelques années après les réflexions qui doivent être menées quant au réaménagement de la Maison du Peuple. Les possibilités de développement à long terme devront toutefois être considérées encore.
- Parc 65 : immeuble mitoyen au bâtiment du CIFOM de la rue de la Serre 62, comprenant des appartements et des salles de cours informatique. Cet immeuble devrait être proposé à la vente au CIFOM.
- Beau-Site 13 : immeuble de 4 appartements situé juste à côté du Collège des Crêtets. Il est impératif de conserver cet immeuble en lien avec une éventuelle extension du collège et sa proximité avec le TPR.
- David-Pierre Bourquin 7 : ce petit immeuble n'est pas stratégique, ne fait pas partie d'un grand ensemble et ne propose qu'un rendement modeste. Il peut être proposé à la vente.
- Olives 2 : cet immeuble offre une bonne diversification du parc immobilier en termes de type d'appartement (4 et 5 pièces). De plus, il dégage un rendement intéressant. Sa vente pourra être réétudiée dans quelques années.
- Numa-Droz 93 : cet immeuble est situé à côté de l'école d'Arts et permettrait de mettre à disposition des locaux supplémentaires en cas de besoin. La vente de cet immeuble devra être analysée à nouveau d'ici à quelques années en tenant compte du potentiel de développement à long terme qu'il offre pour l'école.

Pour résumer, les immeubles suivants pourront être proposés à la vente et feront l'objet, le cas échéant, de rapports spécifiques devant votre autorité après analyse complémentaire de la commission immobilière et foncière (valeur comptable totale de CHF 4'500'000.-, estimation cadastrale totale de CHF 6'800'000.- : Fritz-Courvoisier 27, Endroits 2a, Côte-du-Doubs 17, Les Moyats du Bas, Jérusalem 59, Passage Léopold-Robert 4, Parc 65 et David-Pierre-Bourquin 7.

Pour rappel, votre autorité a aussi accepté, en août dernier, de vendre l'immeuble Grenier 24 à Al'Fen SA afin d'y proposer des logements étudiants. La vente sera effective au 1^{er} janvier 2013.

Ces ventes (voir plan annexé), qui n'enlèvent rien à la substance du parc immobilier, permettront de rationaliser celui-ci et de le rendre conforme à la politique immobilière que souhaite mener la Ville de La Chaux-de-Fonds.

Les ventes des immeubles suivants doivent être analysées à la lumière de l'évolution de plusieurs projets et de la situation du parc immobilier. Elles ne sont donc pas prioritaires et pourraient hypothéquer la réussite de certains projets. Le fait de se séparer de ces immeubles sera réétudié d'ici à quelques années en concertation avec la commission immobilière et foncière que vous avez accepté de créer dans votre séance du 27 septembre dernier : Parc 75, Olives 2 et Numa-Droz 93.

Il n'est pas envisagé de vendre d'autres immeubles afin de, notamment, continuer à mener une politique du logement active, de garder une taille critique du parc immobilier, de préserver les grands ensembles et de maintenir les rentrées financières stables et durables utiles à la Ville.

Choix des acquéreurs

Les immeubles susceptibles d'être vendus le seront dans la mesure du possible dans les 5 prochaines années. Ces immeubles seront proposés au prix du marché. Le choix de l'acquéreur sera cependant également analysé en lien avec le projet futur lié à l'immeuble. La Ville privilégiera un acheteur portant un projet amenant une plus-value à la Métropole Horlogère et donnera la priorité aux locataires actuels des biens, plutôt qu'aux purs promoteurs désirant simplement réaliser une opération financière intéressante. Le Conseil communal reviendra devant le Conseil général avec un rapport spécifique pour chacun des objets destiné à la vente.

Les rentrées financières générées par ces ventes devront être attribuées à la politique immobilière et foncière de la Ville et il sera ainsi proposé que les montants équivalents aux plus-values comptables éventuelles alimentent une réserve pour rénovation.

Respect des lignes prioritaires fixées par le programme de législature

Maintenir le parc immobilier en bon état, l'analyser afin d'affiner les investissements et d'utiliser aux mieux les moyens octroyés, et enfin, permettre à l'ensemble de la population un accès au logement, sont des enjeux essentiels d'une politique publique responsable. Ces points correspondent à la volonté des autorités exprimée dans le programme de la législature précédente et seront, de façon certaine, repris dans les objectifs de la législature qui débute.

Conséquences sur les finances de la Ville

A ce stade, aucune conséquence sur les finances de la Ville n'est à signaler. Les éléments financiers seront traités dans les rapports spécifiques de vente et de rénovation d'immeubles.

Au vu de l'ampleur des rénovations à venir sur le parc immobilier en mains de la Ville, il est important que les plus-values éventuelles générées par les ventes d'immeubles puissent servir à des projets de rénovation spécifiques. De ce fait, et afin d'être compatible avec les futures normes comptables MCH2, lors d'une vente d'immeuble, un montant équivalent à l'éventuelle plus-value devrait alimenter une réserve pour des rénovations planifiées. La rénovation devra être clairement identifiée en termes d'objets immobiliers et de type de travaux. Lors de chaque vente d'immeuble, un point sera donc ajouté à l'arrêté afin de permettre l'alimentation de la réserve avec l'éventuelle plus-value en lien avec cette rentrée financière extraordinaire.

Conséquences sur les ressources humaines

Ce rapport d'information n'a pas de conséquence sur les ressources humaines. Le fait de vendre certains immeubles communaux ne compensera que partiellement l'augmentation de logements sous gestion pour prévoyance.ne.

Collaboration intercommunale

D'autres villes n'ont pas été formellement contactées en lien avec le présent rapport. Toutefois, cette analyse tient compte des politiques du logement des autres villes du Canton et de la problématique de l'accès aux logements pour certaines catégories de la population, notamment en lien avec la fin des régimes de logements subventionnés.

Cette problématique est d'ailleurs traitée entre autres au niveau cantonal au sein de la commission du logement à laquelle participe le chargé de promotion immobilière et commerciale du Service économique de la Ville.

Éléments relatifs au développement durable

Le fait d'analyser en profondeur son parc immobilier et de le gérer au plus proche du terrain permet de dégager plusieurs avantages liés au développement durable.

On peut ainsi relever les éléments suivants :

a) aspects environnementaux

Le fait d'analyser ses immeubles et d'étudier notamment leurs charges, permet d'identifier les immeubles qui demandent une action prioritaire. Les rénovations qui en découlent permettent des économies d'énergie et une utilisation rationnelle des ressources.

b) aspects sociaux

Le parc de logements communal a un rôle social important. Il permet de préserver un accès au logement à une frange de la population qui est souvent refusée dans les gérances privées. De plus, les immeubles communaux offrent souvent une grande mixité sociale mais également générationnelle en lien notamment avec une forte proportion de locataires fidèles.

c) aspects économiques

L'importance du parc immobilier locatif communal permet de stabiliser en partie les prix du marché en offrant des logements à des loyers abordables. Ce parc reste toutefois rentable. Il permet donc à la Ville d'exercer une politique du logement active et de peser sur le marché immobilier sans que ceci ne grève ses comptes mais en contribuant au contraire à des flux financiers positifs et stables.

Les systèmes mis en place à la gérance, notamment en lien avec le contrôle des fournisseurs, permettent une répartition équitable des travaux entre les maîtres d'état chauds-de-fonniers en tenant compte de la taille de leur entreprise, de leur prix et de la qualité de leur travail. L'argent investi sur les immeubles communaux est donc majoritairement dépensé au profit d'acteurs locaux.

Au vu de ce qui précède, nous vous remercions, Monsieur le président, Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux, de bien vouloir prendre acte du présent rapport et de soutenir à l'avenir la politique qui y sera liée.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président

Jean-Pierre Veya

Le chancelier

Thibault Castioni

M. Daniel Musy, PS : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Le groupe socialiste, dans son unanimité, a été extrêmement satisfait de ce très bon rapport. Ce dernier propose une bonne vision globale de l'avenir pour faire des choix. Nous soulignons également la pertinence des outils proposés pour l'analyse des immeubles communaux.

Les critères choisis pour déterminer, en page 9, l'analyse d'éventuels immeubles, sont bons, en particulier le premier et le cinquième, parce qu'ils sont en lien avec l'urbanisme. En effet, logement et urbanisme, dans une ville inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO sont en lien étroit.

De même, les outils d'analyse, qui permettent de faire une analyse économique et financière de la problématique, montrent le lien qui peut exister entre le Service des immeubles communaux et le Service économique. Urbanisme, économie et gestion du patrimoine mobilier sont des services qui ont une cohérence à l'intérieur d'un même dicastère.

Nous apprécions également les critères de vente proposés, en particulier ceux qui privilégient les personnes qui vivent déjà dans les bâtiments et la qualité du projet prévu. Dans cette procédure d'offres, il faudra être extrêmement rigoureux et il ne faudra pas en rester au prix. En effet, il se peut, par exemple, que des locataires d'un immeuble proposent un prix qui pourrait être inférieur au prix donné. Il faudrait donner à ces personnes une seconde chance qui leur permettrait d'imputer une somme pour éventuellement devenir propriétaire. C'est un point qui avait été mis en pratique, il y a 25 ans, lorsqu'une même procédure avait été mise en place pour vendre certains immeubles communaux très vétustes. Comme je suis un peu concerné, je peux dire que le lien entre les personnes qui avaient fait les offres, les locataires et le Service des immeubles avait été excellent. Je suis convaincu que cela continuera de l'être car nous avons affaire, dans nos services, à des personnes compétentes qui ont évidemment, 25 ans après, des outils d'analyse beaucoup plus forts.

C'est également une très bonne chance de pouvoir, avec les plus-values différentes, envisager de revaloriser des autres bâtiments. Nous sommes donc, sur le plan politique, d'avis

C'est un débat qui dure depuis longtemps, dans le landerneau politique chaud-froid. L'opposition entre ceux qui diraient de vendre le patrimoine immobilier et d'autres, comme nous, qui pensons que ces bâtiments génèrent des revenus stables, positifs, réguliers. Il faut donc que la Ville continue d'entretenir un parc immobilier en le rénovant.

De même, sur le plan social, le rôle des immeubles communaux n'est pas à démontrer.

Nous sommes très satisfaits de ce rapport, ce qui ne nous empêche pas de poser deux petites questions et observations. Si Feu vert ne rachète pas Fritz-Courvoisier 27, nous ne souhaitons pas que ce bâtiment soit vendu.

Sur les 750 appartements que nous possédons, quel est le pourcentage par rapport aux appartements de la ville ?

Jérusalem 59 est une belle maison et avant d'éventuellement la mettre en vente, nous souhaiterions que le Conseil communal fasse une recherche sur le lien éventuel que pourrait avoir cette maison avec la grande écrivaine Monique St-Hélier, qui pourrait y avoir situé la maison de sa saga *Les Alérac*.

Finalement, nous souhaitons deux petites améliorations. Nous pensons qu'il serait nécessaire d'avoir des plans lisibles. Si nous ne remettons absolument pas en cause le bon travail de rénovation des immeubles communaux, nous souhaitons que les alentours de ces immeubles soient mieux entretenus, non seulement les alentours intérieurs (cages d'escaliers) et alentours extérieurs. Allez parfois faire un tour près de la rue du Commerce, cela laisse souvent à désirer. Les locataires de ces immeubles se plaignent parfois de la propreté. Je vous remercie.

Mme Sylvia Morel, PLR : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Nous ne créerons pas l'événement ce soir, en annonçant que le PLR est déçu, voire franchement mécontent de ce rapport, après s'y être penché très attentivement. Le PLR attend depuis fort longtemps une révision de la politique immobilière communale. En fait, Il aura fallu patienter 5 ans pour recevoir ce rapport tout à fait insatisfaisant.

Commençons tout de même par relever le point positif de ce rapport avant de vous faire part de nos divergences de vue. Nous sommes très satisfaits d'apprendre que la vente de certains immeubles devient envisageable. Le groupe PLR passait pour des élus qui ne comprenaient rien à la politique immobilière et qui, aujourd'hui, n'ont, tout à coup, pas si tort. Quand on est dans la minorité de ce Conseil, il faut vraiment être patient pour voir aboutir ses idées. Et encore, car la proposition est bien timide.

Espérer encaisser CHF 7 millions en 5 ans alors que vous allez nous demander d'investir plus de CHF 12 millions pour rénover des immeubles en 2013, n'est simplement pas raisonnable, d'un point de vue financier.

De notre point de vue, vendre des immeubles devrait servir à baisser notre dette ou à investir dans des projets que seule la Commune peut entreprendre et non pas réinvestir dans l'immobilier.

Vous savez que nous sommes très en retard dans l'entretien de nos installations sportives, notamment, et la vente d'immeubles pourrait être affectée à ce genre de missions.

Nous allons maintenant relever ce qui fâche ou laisse perplexe dans ce rapport.

Cela commence déjà au premier paragraphe. Quand vous dites, je cite *"Votre autorité confirmait le rôle important que joue le parc immobilier en mains de la Ville dans la politique de stabilisation du marché et dans les*

possibilités d'accès aux logements des personnes précarisées", fin de citation,

Nous vous rappelons qu'une partie seulement des autorités pensent comme vous. Le PLR estime que votre approche est fausse. La mission de la Ville n'est pas de jouer au promoteur immobilier, casseur de prix. Le prix des appartements doit être du niveau de celui des autres gérances de la Ville. Par contre, s'il faut aider des personnes à se loger, leurs moyens financiers étant faibles, nous avons des Services sociaux qui doivent prendre en charge ces personnes et nous y sommes favorables.

Les missions d'une Ville sont de fournir des prestations que le privé ne veut ou ne peut pas fournir. Dans le cas de la gestion d'immeubles, il est clair, pour nous, qu'il ne s'agit pas d'une mission essentielle d'une Ville. Si la Commune ne savait plus quoi faire de son argent, il serait judicieux de le placer dans l'immobilier, mais La Chaux-de-Fonds n'est, hélas, pas dans cette situation.

Développer des installations sportives, créer des salles de congrès, entretenir les conduites d'eau, voilà des exemples de missions qui lui incombent. Dans ces domaines, la Ville doit jouer le rôle de moteur.

En page 2 du rapport, le Conseil communal explique comment le Service de la gérance est organisé et quels sont les outils mis en place pour gérer au mieux son patrimoine. Nous sommes satisfaits d'apprendre qu'il s'efforce de faire son travail comme des agents immobiliers.

En page 3 du rapport, il nous est dit que le taux de vacance des appartements de la Ville est de 0.9%, alors que celui de l'ensemble des immeubles de La Chaux-de-Fonds est de 1.71%. Nous espérons que vous méritez nos félicitations, que ces chiffres sont réellement bons et non pas influencés par le fait que la Ville loue ses appartements meilleur marché que les autres gérances et a, par conséquent, moins de logements non loués.

En page 4 du rapport, le Conseil communal nous informe qu'il s'est fixé des objectifs en matière de qualité des logements. Il estime qu'il doit proposer des appartements de qualité *normale*. Là aussi, le PLR n'est pas convaincu de cette approche. En effet, des appartements traditionnels, nous en avons suffisamment. Des appartements de qualité *supérieure* font défaut à La Chaux-de-Fonds et sur le Littoral. Il y a une population jeune qui cherche des appartements de ce type et qui a des revenus intéressants. Nous avons tout avantage à leur donner satisfaction car les retombées fiscales sont positives pour notre Ville, plutôt que de les voir partir à Lausanne ou Genève.

En page 5 du rapport, nous saluons la création d'une commission immobilière et foncière, dans laquelle nous pourrions donner notre avis. Encore faut-il qu'elle soit convoquée. Pour rappel, la création de la commission sur le logo a été acceptée avant les élections et elle se réunira

pour la première fois le 5 novembre. N'est-ce pas un manque de respect vis-à-vis de notre autorité ?

En page 6 du rapport, le Conseil communal liste les immeubles qu'il souhaite conserver. Il fait une analyse essentiellement basée sur le rendement de 2.8%, qu'il juge bon, et sur l'emplacement des immeubles qui peuvent influencer le développement futur de la Ville.

Si nous ne faisons pas erreur, les immeubles communaux ne constituent pas un fonds de rénovation comme tous les immeubles gérés dans le privé. Dès lors, le rendement est inférieur à 2.8% et toute rénovation importante doit passer par une demande d'investissement. De plus, si l'on calcule la valeur du marché de nos immeubles, celle-ci pourrait bien être supérieure à la valeur cadastrale, ce qui abaisserait encore notre taux de rendement. Je m'arrêterai-là dans les démonstrations de chiffres car je sais bien qu'il n'est pas possible de comprendre la gestion des immeubles en 5 minutes.

En fait, le Conseil communal omet de se demander s'il est judicieux de s'endetter pour des immeubles. Puisque la Ville s'est fixée une enveloppe maximale d'investissements de CHF 30 millions, n'est-ce pas déraisonnable de prendre 40% de cette enveloppe pour la rénovation d'immeubles qui n'améliore pas le bien-être de la majorité de nos habitants. Puisque nous avons 750 appartements, la politique immobilière est bénéfique pour en maximum 3'000 personnes sur les presque 38'000 habitants de La Chaux-de-Fonds.

En conclusion, le PLR ne peut donc souscrire à une telle politique. Il ne prendra pas acte du rapport et n'adhère pas à la politique immobilière proposée.

Nous espérons que le Conseil communal méditera sur nos réflexions et qu'il ne proposera pas des rénovations d'envergure de certains immeubles communaux, mais qu'il s'efforcera de les vendre à des promoteurs immobiliers qui transformeront ces appartements en de spacieux appartements ayant tout le confort attendu par une bonne partie de nos habitants, voire ceux d'autres régions, puisque l'on s'attend à une venue importante des familles dans notre cantons, suite à la révision de l'imposition des personnes physiques. Je vous remercie de votre attention.

M. Charles-André Favre, POP : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Le groupe POP remercie le Conseil communal pour son rapport d'information. Si, dans l'ensemble, nous apprécions le sérieux de la démarche, nous avons quelques réticences à l'énoncée de termes relevant, selon nous, davantage de l'économisme que d'une dimension sociale, même si celle-ci est dument rappelée ailleurs. A ce propos, le terme de *loyer cible* nous semble être très significatif et il va sans dire que nous saurons être attentifs à type de notions et de son contenu, au travers de la commission en formation.

S'agissant des immeubles communaux, nous relevons avec plaisir que les chiffres de gestion sont qualifiés de bons et que ceci est possible en maintenant la pratique des loyers abordables. Cela doit donc nous permettre d'aborder de nouvelles étapes de modernisation de notre parc immobilier, dans de bonnes conditions, tout en respectant les valeurs du développement durable et devra nous permettre aussi d'ajuster la grandeur des appartements aux besoins réels des locataires et des familles en particulier.

Avec ce rapport, nous sommes en possession d'une liste d'objets pouvant être vendus. Sans en faire l'examen de détail, nous nous demandons si les locataires actuels ont été informés des intentions de la Commune et quel sera le plan de communication prévu, puisqu'il est envisagé de réaliser ces ventes dans les 5 ans.

Nous espérons que, plutôt que de s'accrocher à la seule valeur du marché, on privilégiera, le moment venu et comme le dit le rapport, l'acquisition par les locataires qui le souhaiteraient, au travers de la création de coopératives par exemple. Et, un jour peut-être, qui sait, nous parlerons non plus seulement de vente ou de maintien, mais aussi d'acquisition, dans le même but, bien sûr.

Nous avons deux questions concernant la marche actuelle et future de la Gérance communale :

Comment fonctionnera le groupe de pilotage, lors de la vacance du gérant et en prévision du changement à la tête du dicastère ?

Quelles sont les intentions connues concernant la gérance des biens de Prévoyance.ne et quelle est la durée du mandat actuel de la Gérance communale ?

En conclusion, nous sommes particulièrement sensibles au contenu des éléments relatifs au développement durables, tels que mentionnés en page 14 du rapport. L'énoncée des paragraphes a, b et c constitue, dans le domaine du logement communal, une sorte de crédo qui trouve notre pleine approbation.

Le groupe POP prendra acte du rapport. Je vous remercie.

Mme Nurhan Caglar, Verts : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Les Verts soutiennent le maintien d'un parc immobilier locatif diversifié, tant en taille d'appartements qu'en locations, afin de réguler le marché et offrir ainsi la possibilité à tous les citoyens de trouver leur place dans notre ville.

Les Verts prendront acte du rapport. Nous avons pris connaissance, avec intérêt, des divers critères ou arguments qui pourraient faire pencher la balance en faveur de la vente de certains bâtiments.

Étant entendu que, de toute manière, chaque cas fera l'objet d'un rapport à notre autorité, nous avons quelques questions.

Existe-t-il une liste comparable au sujet d'immeubles stratégiques actuellement en mains privées, à surveiller, en vue de les acquérir, le cas échéant ? Sinon, ne serait-il pas important d'en créer une ?

Dans le cadre des mesures visant à améliorer la capacité énergétique des bâtiments, la Ville a participé à l'opération *Display*, laquelle a passé en revue les édifices communaux. Qu'en est-il des immeubles locatifs ? Une telle fiche *Display* pourrait accompagner les fiches détaillées en cours d'établissement et donnerait en détail les performances d'un bâtiment en consommation d'énergie, émission de Co2 et consommation d'eau, ainsi que des pistes à suivre pour amener le bâtiment vers la classe A.

Les Verts prendront acte du rapport. Merci de votre attention.

M. Florian Robert Nicoud, UDC : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. La politique immobilière menée par le Conseil communal est suivie avec attention par le groupe UDC. Nous le remercions donc pour ce rapport qui explique clairement le manque d'entretien du parc immobilier de notre Ville. Nous nous permettons de rappeler, ici, que ce manque d'entretien est dénoncé depuis plusieurs années par notre groupe.

Après une analyse minutieuse du rapport soumis, nous avons décidé de ne pas prendre acte de ce dernier. Plusieurs raisons expliquent ce choix.

A notre sens, ce rapport devrait émaner de la commission immobilière et foncière. Il nous paraît restrictif que l'exécutif nous présente un rapport, alors que la commission en question n'a pas encore siégé. Selon notre groupe, un des rôles clé de cette commission portera sur la gestion du portefeuille immobilier de notre Ville. Présenter ce rapport maintenant fera de cette commission une simple caisse d'enregistrement de décisions déjà prises et dont la stratégie sera déjà établie. Par conséquent, la marge de manœuvre de cette future commission ne va-t-elle pas être considérablement réduite ? Le cadre, dans lequel la commission devra évoluer, n'est-il pas trop restreint ?

Cela fait plusieurs années que le groupe UDC réclame une politique immobilière et foncière. Nous sommes heureux qu'elle se mette en place, mais il faut que la commission immobilière et foncière se constitue rapidement et qu'elle se mette au travail tout aussi rapidement.

En ce qui concerne le rendement, le taux moyen évoqué dans ce rapport nous paraît faible, très faible, dans la mesure où de nombreux immeubles sont totalement amortis ou presque. Le rendement moyen doit donc être amélioré. A titre d'exemple, les fonds institutionnels tablent en général sur un rendement net de 7% à 8%. En-dessous de ce rendement net, les fonds institutionnels ne se portent même pas acquéreur. De ce fait, comment le Conseil communal peut-il se suffire de si peu et même d'en tirer de la satisfaction ?

A propos des immeubles et appartements, même les moins bien conservés de la Gérance, il serait souhaitables que ces derniers soient remis en état et que les loyers soient adaptés en conséquence et, si possible, à la réalité du marché.

Le présent rapport mentionne plusieurs biens-fonds susceptibles d'être vendus. Le groupe UDC pense que le Conseil communal a une bonne initiative. Néanmoins, certains de ces objets ne sont prévus à la vente que dans un laps de temps plus ou moins long. On est en période de pénurie et les courtiers immobiliers se plaignent du manque d'objets à vendre. Par conséquent, les immeubles et appartements trouveront facilement preneur. Il serait intéressant de profiter de cette situation idéale. Par conséquent, nous demandons au Conseil communal quelles sont les raisons de cette attente ?

En lien avec l'instauration de nouveaux outils de gestion, une probable réévaluation des immeubles devra avoir lieu. De ce fait, cela impliquera certainement une augmentation de la fortune de la Ville. Quel impact cela aura-t-il sur la situation financière de la Ville ? Y-aura-t'il une conséquence sur le passage de MCH2 ?

Dernièrement, nous avons appris l'engagement d'une nouvelle responsable à la Gérance communale. Le groupe UDC lui souhaite de tenir à ce poste plus d'une année et espère qu'elle puisse appliquer les règles et usages en vigueur, comme dans une gérance privée.

Ceci ne signifie pas, pour notre groupe, que la Ville doit abandonner son programme social de logements bons marchés et disponibles pour certaines personnes ne pouvant trouver de logement par une autre voie. Mais, au moins, que cela ne se fasse pas au détriment de nos locataires qui ne bénéficient d'aucun avantage et dont certains recherchent aussi le calme et la tranquillité.

En conclusion, le Conseil communal peut-il nous donner des précisions quant au montage financier concernant un éventuel fonds de rénovation et particulièrement dans l'équilibre entre les recettes et les dépenses d'investissement ? Je vous remercie de votre attention.

M. Frédéric Hainard, NPL : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Le Nouveau parti libéral a examiné avec attention le rapport qui nous est soumis. En préambule, vous me permettrez de regretter que ce rapport ne permette pas à certains groupes de voir que, parfois, des dogmes peuvent tomber. En effet, ce soir, nous sommes toujours dans ce système manichéen, où l'on garde tout ou l'on vend tout. Le but de ce rapport était d'examiner si des biens ne doivent pas rester en possession de la Ville et si d'autres pourraient être vendus. Nous tenons donc à remercier le Conseil communal d'avoir fait ce travail et manifestement, d'avoir peiné à en expliquer les résultats, d'où les interrogations qui émanent, ce soir, de certains groupes.

Nous avons une question sur la Gérance communale. En effet, le rapport précise que la Gérance traite 750 appartements et qu'elle en soustraite 760 autres pour le compte de Prévoyance.ne. Or, le site internet de la Gérance communale parle d'un parc de 1'300 logements. Y a-t-il des fluctuations et que donc, des appartements situés dans des immeubles auraient été vendus ?

S'agissant du rapport, le Nouveau parti libéral est satisfait des outils d'analyse du parc qui ont été mis en place, tel que cela ressort à la page 3 du rapport, qui permettent de déterminer ensuite les immeubles en mains de la Ville qui peuvent faire l'objet d'une vente, sous les critères que définis en page 9. Si c'est cette manière de procéder, telle que nous l'avons comprise, le Nouveau parti libéral acceptera, sans réserve, le rapport.

Une question nous tarabuste concernant ce que nous avons crû comprendre, lors de la séance du Conseil général du 27 septembre, dans lequel nous étions informés de la mise en place de la fameuse commission immobilière et foncière. En effet, si, de mémoire, le rapport du 27 septembre indiquait que la commission se constituerait d'elle-même, s'agissant de son règlement, on peut sous-entendre qu'elle pourrait s'octroyer certaines compétences. Quelle est donc la marge de manœuvre que le Conseil communal voudra bien laisser à cette commission ? Si cette dernière n'est qu'une chambre de validation, nous n'en voyons que peu d'utilité. En revanche, si cette commission est responsable d'examiner certains critères et de se déterminer sur des préavis, nous pourrions continuer d'abonder dans le sens de cette commission. Ne devrait-il pas être examiné, dans le cadre de la réflexion sur le règlement de cette commission d'instituer non pas une commission à représentation proportionnelle, mais une commission par tête, comme nous l'avions fait lors des discussions dans la législature précédente, en lien avec les questions sur les sociétés immobilières ?

Notre question n'est pas tout à fait anodine, puisque semaines après semaines, le nombre de personnes qui ne sont plus représentées dans les commissions augmente. Aujourd'hui, près de 10% de ce Conseil n'est représenté dans aucune des commissions prescrites par une loi cantonale. Je vous remercie.

M. Laurent Kurth, Conseiller communal (Economie, urbanisme et relations extérieures) : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Au nom du Conseil communal, j'aimerais, en préambule, vous remercier de la lecture attentive et de l'attention portée à ce rapport, à défaut de l'accueillir, sur tous les bancs, de façon favorable. Je vous adresse également des excuses pour la qualité du plan transmis. Il n'a pas été vérifié par mes soins avant l'envoi.

Ce rapport a peut-être été mal compris. Il n'avait pas la volonté d'énoncer à nouveau l'ensemble de la politique immobilière que votre auto-

rité a adopté dans le rapport de politique générale en matière immobilière, rapport adopté en 2008.

L'idée était de s'appuyer sur les décisions prises à l'époque d'entrer un peu plus dans ce système de gestion et de mise en œuvre de cette politique, comme cela avait été évoqué en 2008 et fort de l'expérience accumulée depuis lors.

Mme Morel, si le PLR est déçu, le Conseil communal pourrait l'être aussi de voir que la belle unanimité de 33 voix sans opposition qui avait valu au rapport de 2008 d'être adopté par le Conseil général, n'aura visiblement pas fait long feu. Mais on revient aujourd'hui sur un débat purement idéologique, quand bien même le Conseil communal va plus loin en matière de vente que le mandat que vous lui aviez donné en 2008. C'est dire que la déception peut être largement partagée, si c'est sur ce ton que nous souhaitons examiner les questions.

Il m'est paru utile de rappeler quelques uns de ces repères historiques, puisque on semble les avoir oubliés sur certains bancs.

En 1986 déjà, le Conseil général, votre autorité, a retenu le rôle social à l'attention des familles à conditions modestes du parc immobilier communal. En 1986, il a aussi retenu la nécessité de maintenir la valeur de ce patrimoine immobilier, l'équilibre des comptes de fonctionnement de ce secteur, la nécessité d'augmenter les enveloppes d'entretien et il est entré en matière pour la vente de 13 petits immeubles et du parc industriel, tous vendus depuis lors. Ces volontés ont donc été parfaitement exécutées.

En 2004, à la fin de la législature, ce même Conseil général, vous-mêmes, si l'on admet une certaine continuité des institutions, a décidé de ne pas vendre le parc immobilier communal, sur la base d'une analyse qui lui était présentée, vu le faible impact qu'une telle vente aurait sur la dette de la Ville, vu le risque de perdre les immeubles les plus rentables, vu le rôle social réaffirmé du parc immobilier communal, vu la contribution aussi de ce patrimoine à la solidité et à la crédibilité financière de la Ville.

En 2008, dans le rapport que j'évoquais tout à l'heure, adopté à l'unanimité de votre Conseil par 33 voix sans opposition, le Conseil général a retenu le rôle du parc immobilier communal pour influencer l'image du marché chaud-fonier, accompagner les projets urbanistiques, stimuler des rénovations, y compris dans le parc privé. Il a aussi retenu l'importance de consacrer des moyens à l'entretien et à la rénovation et il a exprimé la volonté d'accroître ces moyens. Il a retenu le rôle régulateur du parc public et des coopératives. Il n'a pas souhaité de désengagement dans le secteur public. Il a relevé la nécessité de permettre un accès normalisé au logement pour les publics fragiles, à faibles revenus ou en difficultés, en particulier de l'intéressante étude de l'ANIAS qui vous avait été transmise en annexe. Il a encore relevé l'importance du parc public pour initier ou amorcer des dynamiques envisagées au plan urbanistique et il a clairement exprimé le souhait de voir quelques ventes ponctuelles envisagées, uni-

quement pour financer de nouveaux projets en précisant que le rythme de ces nouveaux projets devait se faire au même rythme que les ventes, pour éviter une réduction du volume du parc.

J'insiste sur ce point : les suggestions du Conseil communal, qui vous propose de se séparer d'une partie du parc immobilier pour en financer la rénovation, et non pas l'acquisition de nouveaux objets, vont au-delà de la volonté que vous avez exprimée en 2008. C'est dire l'ouverture que nous avons manifestée par rapport aux vœux, maintes fois exprimés, c'est vrai, par le Parti radical et par le PLR aujourd'hui, sur ce sujet.

Le Conseil général, en 2008, a ainsi et en résumé, confirmé sa volonté que la Ville exercer une influence sur le marché immobilier, vu l'impact de ce secteur sur le développement économique, sur le développement démographique et sur l'aménagement du territoire et l'urbanisme.

Cela me permet de souligner, en écho à ce que disait M. Musy pour le groupe socialiste, que ce lien entre urbanisme, économie et immobilier était déjà souligné en 2008. Il n'y a pas d'opportunisme à le souligner aujourd'hui.

Ce rôle important du parc immobilier communal est encore plus important aujourd'hui, vu la perte partielle de pouvoirs décisionnels sur la politique de la caisse de pension. Il est encore plus important aujourd'hui, du fait de la disparition des anciennes aides au logement et des incitations de la législation cantonale à voir les acteurs publics et les coopératives s'investir dans ce secteur. Par ailleurs, il serait totalement inopportun et peut-être encore plus par le passé, après avoir amorcé une dynamique importante de rénovation, de renoncer aujourd'hui à des perspectives de rendements futurs qui seront, eux aussi, plus importants puisque la Commune est obligatoirement contrainte de pratiquer des amortissements plus élevés que l'amortissement lié à la durée de vie réelle du bien et des rénovations. Les rendements apparaissent donc plus faibles, dans un premier temps, lorsque l'on investit des montants pour la rénovation, mais une fois la période d'amortissements terminée, alors même que le bien est encore en état, il produit des rendements beaucoup plus importants.

Dire aujourd'hui, alors que l'on a amorcé cette dynamique de rénovation, que nous souhaitons nous séparer de ces immeubles, c'est renoncer à ces perspectives de rendements futurs, quand bien même ceux-ci sont déjà excellents.

A propos de cet effort de rénovation, le rapport 2008 mentionnait des enveloppes de CHF 700'000.– à CHF 900'000.– dans les comptes de fonctionnement et des crédits spéciaux pour CHF 400'000.– à CHF 600'000.–, soit un total annuel de CHF 1'100'000.– à CHF 1'500'000.– consacré à la rénovation et à l'entretien.

Le budget 2013, dans la lignée du budget 2012 que vous avez adopté, prévoit CHF 1 million dans le compte de fonctionnement pour les rénovations et CHF 3,7 millions de crédits spéciaux, soit plus de CHF 4,7 mil-

lions, c'est-à-dire trois fois plus qu'en 2008. Mais il fixe d'emblée l'exigence de l'autofinancement et ces montants ne comptent pas les crédits majeurs qui seront sollicités du Conseil général, en particulier pour l'immeuble Commerce 95/105, avec lesquels nous viendrons devant votre autorité, Mme Morel, parce que nous l'avons mentionné en 2008 déjà et parce que les ventes que nous vous proposons aujourd'hui n'ont de sens que si elles permettent de financer des investissements de cette importance.

Ces évolutions majeures du parc immobilier communal, les efforts d'entretien, ont permis des résultats financiers très favorables. L'augmentation des revenus locatifs est de CHF 600'000.– entre l'exercice 2008 et le budget 2013. L'augmentation du résultat net de la Gérance est aussi de plusieurs centaines de milliers de francs, et ce malgré l'importance des travaux en cours, qui laissent un nombre plus élevé d'appartements inoccupés et malgré un taux d'amortissement qui dépend de l'importance de l'effort de rénovations et des taux d'amortissements élevés.

Sur le plan financier, j'aimerais relever encore une augmentation de CHF 2,3 millions de la valeur au bilan (et même davantage si l'on considère le nombre de logements pris en considération) puisqu'en 2008, nous mentionnions CHF 47,3 millions de valeur au bilan pour 361 logements contre CHF 46 millions aujourd'hui, pour 696 logements en 2011. C'est encore en augmentation, vu les nombreux travaux entrepris dans certains immeubles.

Les rendements bruts sont de 11.5% et le rendement net sur valeur comptable de 3.8%. A ce sujet, je précise que les 3.8% sont calculés après amortissement, plus élevé que dans l'économie privée, et surtout après prise en charge des intérêts de 2.8% sur l'entier du capital investi, c'est-à-dire sur l'entier de la valeur des immeubles. Si vous calculez ce rendement net avant rémunération du capital investi, c'est donc 6.6% de rendement sur l'argent investi, immobilisé par la Commune.

La critique du PLR est connue pour être souvent répétée. Même si l'on réévalue ces immeubles sur une base de valeur capitalisée des loyers à 8.5%, comme cela se fait depuis des années, y compris sous la gestion radicale de la Gérance communale, on arrive à 2.8% qui s'ajoutent aux 2.8% d'intérêts déjà pris en considération. Cela fait 5.6% de rendement net sur les montants investis. Je rappelle que la Ville emprunte aujourd'hui autour de 2%, ce qui fait entre 3.6% et 4.6% de rendement positif final pour l'investissement consacré dans les immeubles communaux.

Par ailleurs, il est faux de dire (et Mme Morel ne peut pas l'ignorer puisqu'elle fait partie de la commission financière) que ces montants viennent en concurrence avec les autres investissements auxquels la Ville doit faire face. En effet, depuis 2 ans, l'enveloppe d'investissements consacrée aux immeubles locatifs est séparée des autres enveloppes et le calcul de cette dernière est indépendant de l'enveloppe globale pour l'ensemble des investissements, puisque justement, nous avons introduit cette obligation d'autofinancer.

Tout cela démontre que la Ville, en menant une politique qui répond à des objectifs d'intérêt public, ce qui est évidemment sa tâche et sa responsabilité première, gagne de l'argent, améliore sa stabilité financière (ses revenus immobiliers étant stables quelle que soit la conjoncture) et peut financer les rénovations indispensables en les autofinançant.

L'exemple de la fixation de loyers cibles illustre bien cette optique. Il ne s'agit pas d'une notion économique mais une réflexion sur une certaine systématisation de la pratique pour garantir que, justement, ces objectifs d'utilité publique sont remplis. Les loyers cibles que nous avons fixés sont dans la moyenne du marché pour des logements fraîchement rénovés. Cela joue donc un rôle stabilisateur. Ces loyers ne créent pas un avantage particulier pour certains locataires, sur le dos des contribuables. Avec ces loyers cibles, nous obtenons des rendements positifs et le financement de nos investissements, avec le souci de la cohérence et de l'égalité de traitement. Nous sommes loin de l'opposition que vous faites entre des objectifs purement économes et des objectifs sociaux. C'est bien au nom d'objectifs d'intérêt public, y compris la dimension économique, que nous intervenons.

Les performances que je souligne ici sont en nette amélioration aussi grâce à la professionnalisation de la Gérance. Des outils de gestion et d'analyse ont été développés. Certains devront encore l'être dans les prochaines années. J'aimerais m'inscrire en faux par rapport aux déclarations de la porte-parole du PLR. Les résultats obtenus sont en amélioration depuis que nous avons aussi introduit une systématique d'adaptation régulière des loyers. Ce n'est pas l'écart au prix du marché qui justifie le fait que nous avons de bons résultats, c'est la qualité du travail de la Gérance, la qualité des immeubles que nous proposons. C'est justement dans le souci de relouer rapidement, notamment lors de départs, que nous entreprenons des travaux.

Je n'insisterai pas davantage sur le fait que, par le passé, la gestion de la Gérance n'a pas toujours été confiée aux mains de la majorité.

Cette amélioration de la performance est aussi liée à la remise à plat complète de l'organisation qui sera complètement stabilisée au 1^{er} janvier prochain, avec l'arrivée d'une nouvelle personne responsable. Je m'étonne que le groupe UDC en soit déjà informé, y compris du sexe de la personne qui viendra puisque l'annonce devrait être faite dans une semaine. En principe, nous avons l'habitude de respecter l'ensemble des postulons et d'informer ceux qui ne sont pas retenus, avant de faire des déclarations publiques. Cela permet surtout à l'employeur actuel des personnes concernées de faire les choses dans le bon ordre.

Pour le reste, l'équipe de la Gérance fonctionne très bien. La vacance à la tête du dicastère durera entre quelques heures et un mois, selon les choix de répartition du Conseil communal. Ma succession pourrait être assurée dès le lendemain de mon départ. Si ces choix sont de maintenir la

répartition actuelle, je crois avoir lu que j'aurais un successeur au sein du Conseil communal en janvier. Cela ne ferait donc qu'un mois et je ne suis pas sûr que, pendant les fêtes de Noël, le comité stratégique de la Gérance prenne beaucoup de décisions.

Pour la direction de la Gérance, sur le plan plus opérationnel, le précédent gérant est parti à la fin du mois de septembre. Un intérim a été mis en place avec une sollicitation plus importante de l'administrateur du dicastère, de M. Stauffer du Service économique et d'un troisième cadre de la Gérance elle-même. La cheffe de service arrivera début janvier.

Concernant la stratégie d'éventuelles acquisitions, le Conseil communal entend s'en tenir à la position exprimée en 2008 et approuvée par votre autorité, celle d'une certaine stabilité du parc. Je rappelle la prise de position de 2008 du porte-parole du groupe libéral-radical. Il disait que la Ville doit assumer un rôle de régulation, qu'elle a une responsabilité envers notre population. Le vote du rapport, qui disait la même chose, a été fait sans opposition.

Pour le Conseil communal, les ventes proposées n'ont de sens que pour compléter le financement de très gros investissements projetés, en particulier ceux des immeubles de la rue du Commerce 95/105, déjà annoncés dans le rapport de 2008, qui deviennent désormais urgents.

La volonté est donc clairement celle d'affecter les revenus de ces ventes à des rénovations lourdes, d'où la mention, dans le rapport, d'examiner la possibilité d'attribuer les plus-values à des fonds qui garantissent cette affectation.

S'agissant d'achats éventuels à futur, le Conseil communal, dans le même esprit de stabilité, part du principe que ce n'est pas un objectif prioritaire. Il s'autorisera néanmoins, le cas échéant, à saisir des opportunités avec l'appui de la commission, à envisager des évolutions souhaitables du parc. On peut imaginer que de nouvelles acquisitions compensent des ventes parce que l'on souhaite voir évoluer le parc, quartier par quartier. Il soutiendra les réalisations privées, comme la CPC l'a fait, par le passé, en permettant des investissements privés, parce que l'on débloque certains dossiers par l'investissement public et éventuellement en répondant à de nouveaux besoins, type appartements protégés ou adaptés.

Les fiches Display ont été introduites dans les bâtiments publics principalement. Elles pourront l'être, pour autant que cela ne soit pas un autre certificat qui soit imposé par le droit fédéral, mais cela sera fait avec l'analyse technique de détails des chacun des bâtiments.

Pourquoi la commission n'a-t-elle pas été sollicitée avant que l'on vous adresse ce rapport ? Il nous paraissait que la commission ne doit pas être un terrain de joutes politiques ou oratoires, mais qu'elle doit recevoir un mandat clair. L'approbation, nous le souhaitons, ce soir, de ce rapport donnera ce mandat à la commission, avec une liste d'immeubles que tout le monde est d'accord de vendre. Une deuxième liste pourra peut-être être

proposée dans les années suivantes, avec des immeubles qui feront plus débat. L'idée était aussi de valider les critères que nous vous proposons pour cette première série d'immeubles à vendre.

Le mandat de Prévoyance est de durée indéterminée. Il porte sur 759 appartements, sur un total de 1'250 que gère Prévoyance à La Chaux-de-Fonds. Le solde est géré en direct par Prévoyance qui a sa propre gérance interne. Prévoyance.ne est satisfaite, aujourd'hui, du mandat confié à la Gérance de la Ville. Elle n'a pas l'intention de revoir ce mandat ou de le remettre en question. La Gérance a reçu des mandats ponctuels pour la mise en location de nouveaux immeubles ou pour la relocation d'immeubles qui avaient été complètement vidés après une rénovation (Cydalises 19/23, par exemple).

Nous avons bien compris le souci du POP et du PS de voir les occupants actuels privilégiés lors des ventes, pour autant qu'ils puissent s'aligner sur les prix proposés. La commission devra se pencher sur les éléments liés aux critères définis pour faire le choix des vendeurs avant de revenir devant vous.

J'aimerais rassurer le PS en disant que l'immeuble Fritz-Courvoisier 27, dans l'esprit du Conseil communal, ne sera vendu que si Feu Vert est intéressé à l'acquérir.

Pour Jérusalem 59, nous avons pu faire un premier contrôle. Il est effectivement cité par Monique St-Hélier, dans son roman *Le bois mort*. Elle y décrit une couturière, derrière les fenêtres de la maison, en train de coudre des gilets. Il existe un dossier historique sur cette maison, d'après les informations reçues de la Bibliothèque. Cet élément, c'est vrai, a été négligé par le Conseil communal et pourra être repris par la commission. On peut imaginer, effectivement, que cet immeuble pourrait être sorti de la liste, si cet élément historique pouvait être retenu comme important.

Concernant les références sur le marché privé, nous n'avons visiblement pas les mêmes sources. Celles qui me sont communiquées montrent que, dans le privé, on se contente souvent de 3% de revenu net et 5% de revenu brut. Même 2%, aujourd'hui, est considéré comme relativement satisfaisant. On est bien loin des 7% évoqués sur certains bancs.

La Ville détient environ 4% du parc immobilier communal (pas forcément du parc locatif). Nous n'avons pas la distinction, pour l'ensemble du parc immobilier communal entre les PPE, les villas et les appartements locatifs. Cela fait, en fait, plus que 4% du parc locatif. Les grandes coopératives représentent environ 3.5% du parc et Prévoyance.ne, 4% sous gérance de la Ville et 2% gérés en direct.

Le potentiel de réévaluation des immeubles est de l'ordre de CHF 8 millions, si l'on tient compte de l'écart entre la valeur comptable actuelle et la valeur cadastrale. On pourrait ajouter CHF 11 millions, si l'on capitalisait les loyers à 8.5%. Ces plus-values seront vraisemblablement intégrées progressivement, d'une part au gré des travaux fait mais pas amortis lors-

que l'on est en-dessous de la valeur cadastrale, mais surtout au gré de l'introduction du fameux manuel comptable harmonisé (MCH2) qui nous imposera de retenir la valeur vénale des immeubles.

Je sais que le PS n'intervient pas pour la première fois sur la question de l'entretien des alentours. Ce n'est pas le point sur lequel nous avons mis la plus grande priorité, même si, du point de vue des travaux d'entretien, le Conseil communal a souvent insisté pour que quelques enveloppes soient consacrées à l'amélioration ou à la réfection des murets, des barrières, les cours qui nous paraissent aussi contribuer à l'aspect général des immeubles. Mais, il est vrai que leur nettoyage ou leur balayage pourraient encore être améliorés.

Je ferai vérifier la référence des 1'300 logements du site internet. Je ne sais pas exactement à quoi elle correspond aujourd'hui. J'imagine que nous n'avons peut-être pas tenu compte de tous les logements gérés pour le compte des sociétés immobilières.

S'agissant de la composition de la commission, je ne veux pas m'engager plus loin au nom du Conseil communal qui a clairement dit qu'il souhaitait une commission représentative du Conseil général. Le climat dans lequel est appréhendé ce rapport nous laisse à penser que cette commission pourrait avoir un rôle plus politique que nous ne l'imaginions. Cela justifierait encore plus la représentation proportionnelle.

Pourquoi attendre pour réaliser certaines ventes ? Parce que certaines paraissent évidentes et que d'autres méritent un approfondissement de certains éléments mentionnés dans le rapport, par exemple le potentiel de développement de la Maison du peuple. Ces questions n'étant pas mûres, nous ne pouvons pas vous proposer simplement de vendre ces immeubles aujourd'hui. Je vous remercie de votre attention.

Mme Sylvia Morel, PLR : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Je ne pense pas que nous arriverons à nous mettre d'accord ce soir. Mais, je reprécise certains de mes propos car il me semble qu'ils ont été mal interprétés.

Le PLR n'a jamais dit que le rendement des immeubles était négatif. Nous savons qu'il y a un bénéfice et nous ne contestons pas du tout le montant engrangé. Cependant, ce montant est affecté au fonctionnement de la Ville, cela entre dans le montant qui permet de peut-être réduire notre déficit.

Il n'a jamais été question de vendre des immeubles que l'on vient de rénover. Ces derniers ont des rendements améliorés et nous avons pu revoir les locations. Nous ne vous proposons donc évidemment pas de les vendre. Par contre, là où nous ne sommes pas d'accord avec la proposition du Conseil communal, c'est de cesser de faire de très grands travaux et de laisser faire cela à des privés. Il faudrait conserver cet argent pour d'autres objets qui concernent véritablement la Ville. Même si l'enveloppe des in-

vestissements sur les immeubles ne fait pas partie des CHF 30 millions, ce sont quand même des millions qui augmenteront notre dette. Si l'on consacre CHF 12 millions à la rénovation d'un parc immobilier, nous aurons CHF 12 millions de plus de dettes. Nous préfererions consacrer cet argent, par exemple, au complexe Mélèzes/Patinoire.

Nous ne disons pas que vous perdez continuellement de l'argent, mais que nous aimerions, à l'avenir, que l'on réfléchisse aux gros travaux et, si possible, qu'on laisse faire le privé dans ce genre d'interventions.

M. Daniel Musy, PS : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Nous avons très bien compris les propos du PLR. Vous avez dit que l'idéal serait de vendre les immeubles de Commerce 95/105 à des promoteurs pour de spacieux appartements. Mais, ces immeubles représentent toute une vie de quartier, avec des gens qui, parfois, vivent là depuis 50 ans. Comme d'un coup de baguette magique, on voudrait, au PLR, faire de ce beau paysage chaud-de-fonnier de l'habitat, une jungle avec des tigres aux longues dents !

J'ai parfaitement compris le côté un peu brutal de la conception que le PLR se fait de la coexistence et de la mixité sociale. Sur ce plan, nous avons déjà été surpris, il y a quelques mois, de la position du PRL sur la place des coopératives par rapport aux PPE, dans le quartier Le Corbusier.

Donc, nous comprenons et nous interprétons très bien ces propos qui sont très nets.

M. Christophe Ummel, PLR : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Une excellente question a été posée par le groupe des Verts, mais elle n'a pas trouvé de réponse. Y a-t-il une liste d'immeubles intéressants à acquérir ? Par le passé, la Ville a manqué quelques occasions.

M. Laurent Kurth, Conseiller communal (Economie, urbanisme et relations extérieures) : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Voilà qui me rend tout à fait optimiste sur le chemin d'un compromis ! Après avoir insisté pour vendre, le PLR relaye les Verts pour acheter !

Une telle liste n'existe pas. L'idée d'avoir un œil sur les objets à caractère stratégique était derrière toute la gestion des sociétés immobilières. Vous savez qu'elle a été un peu mal menée jusqu'ici par les autorités cantonales. A priori, nous n'avions jamais établi de liste. Aujourd'hui, nous nous sommes plutôt concentrés sur l'entretien du parc actuel.

Sans reprendre les propos de M. Musy, j'aimerais souligner un élément : en 2008, nous avons insisté sur le fait que, dans ce domaine, il n'y avait pas tout à gauche ou tout à droite, tout pour le marché immobilier ou tout pour le public, mais que tout était recherche d'équilibre subtile.

Nous n'avons pas trop mal réussi, depuis 2008, sur la dynamique qui voulait, à la fois stimuler le marché immobilier privé, attirer des investis-

seurs, rendre ce marché plus attractif, créer une offre nouvelle et le rôle de stabilisateur que doit jouer la collectivité publique. J'aimerais attirer l'attention de ceux qui ne souhaitent qu'un marché dynamique, attractif pour les investisseurs, qui produit des rendements : ils seront confrontés, très vite, si l'on ne maintient pas le rôle de stabilisation, à des spirales inflationnistes, des spirales spéculatives qui créeront des blocages beaucoup plus importants à cette stimulation du marché, par réaction. C'est une politique sage que nous avons menée, avec votre accord, depuis 4 ans, celle de dire que nous avons besoin de cette dynamique sur le marché privé, mais que nous avons besoin de l'encadrer, de la stabiliser, d'éviter ces dérapages, par une action publique, une action des coopératives (que vous avez souhaité soutenir également). C'est typiquement l'expression de cette recherche d'équilibre subtile nécessaire dans ce domaine.

S'agissant du résultat des comptes de fonctionnement, vous avez raison, ils vont dans les comptes de la Ville, ils contribuent au résultat général de la Ville, années après années. Mais, depuis 2 ans, une analyse précise ressort ces montants et utilise, dans le calcul d'autofinancement fait pour justifier les investissements, les amortissements et les résultats comptables de la Gérance. D'autre part, l'enveloppe d'investissements est, aujourd'hui, indépendante des autres investissements. Il n'y a donc pas de concurrence, dans l'affectation, entre les importants moyens sollicités pour les immeubles communaux et les ceux que nous devons mettre dans d'autres infrastructures, qu'elles soient sportives, culturelles ou d'utilité publique de façon générale.

Il est pris acte du rapport par 26 voix contre 8.

Rapport du Conseil communal **relatif au plan spécial "Centre commercial des Eplatures"** (du 10 octobre 2012)

au Conseil général

de la Ville de La Chaux-de-Fonds

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

Contexte

L'étude du plan spécial des Eplatures a débuté en 2006. Plusieurs projets se sont succédés et, suite au remplacement de Carrefour par Coop sur le site en 2008, la procédure a été abandonnée alors qu'elle était proche du terme. Le projet a été relancé en 2010 et débouche sur le plan spécial qui vous est soumis pour adoption.

Le Conseil communal a tenté, en 2010 – 2011, de faire déplacer le magasin Manor au centre-ville afin de pouvoir libérer la frange sud du plan spécial pour permettre des implantations artisanales et industrielles. Cette négociation n'a finalement pas abouti car des accords financiers avaient été passés entre le propriétaire du centre commercial et les locataires pour les travaux de rénovation. De ce fait, le Conseil communal a accepté de relancer la procédure du plan spécial moyennant certains objectifs afin d'améliorer la qualité urbanistique du site et les questions liées à la mobilité. Il souhaitait aussi, par là, solliciter l'avis du Conseil général sur les étapes représentant une augmentation des surfaces de vente, qu'il ne pouvait ni ne souhaitait régler par une simple procédure de permis de construire.

La société "SI Bd des Eplatures 20 SA par Maus Frères SA" souhaite en effet rénover (surfaces commerciales intérieures) et agrandir (Garden-center) le centre commercial Coop – Jumbo – Manor au boulevard des Eplatures à La Chaux-de-Fonds afin de répondre à la demande de la clientèle. Le parking et ses accès devraient aussi être réaménagés.

Procédure

Un plan spécial doit être réalisé conformément à la législation en vigueur du fait qu'on est en présence d'un centre d'achat dépassant les 1000 m² de surface de vente (art. 65 à 70 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire – LCAT).

Le nombre total des places de stationnement sera supérieur à 600, nécessitant ainsi l'établissement d'une étude d'impact sur l'environnement (EIE) qui est élaborée en parallèle du plan spécial.

Le cahier des charges du plan spécial a été préavisé positivement par la commission d'urbanisme le 10 février 2011. Le service cantonal d'aménagement du territoire (SAT) a préavisé favorablement le plan spécial le 29 août 2012 et la commission intercommunale d'aménagement du territoire le 13 septembre 2012 par quatre oui, 2 abstentions et aucune opposition. Une séance de présentation aux riverains a eu lieu le 20 septembre 2012.

Objectifs du plan spécial

Les objectifs suivants ont été fixés dans le cadre du plan spécial :

- Les accès au centre commercial doivent être réaménagés afin de diminuer le trafic sur l'avenue Charles-Naine (nouvelle entrée par le boulevard des Eplatures et réaménagement des accès est et ouest depuis l'avenue Charles-Naine).
- Le boulevard des Eplatures, depuis le giratoire du Grillon, constitue la porte d'entrée ouest de La Chaux-de-Fonds, et fait partie de l'axe majeur de la Ville, prolongé sur 3km à l'est. A cet effet, son aménagement ainsi que les aménagements des alentours méritent une attention particulière (arborisation, espaces interstitiels, etc.).
- La mise en valeur patrimoniale de la villa Sonnenheim (bâtiment protégé, remarquable selon le plan d'aménagement communal) sera garantie tout en permettant une nouvelle affectation (entreprises secondaires et tertiaires).
- Le parking sera réaménagé afin de renforcer son intégration au site (parking accessible la nuit pour les habitants voisins), de favoriser le recours aux transports publics et de limiter le nombre de places de stationnement (parking payant, places de stationnement réservées à un P+R, plan de mobilité).
- Des extensions mineures du centre commercial devront être possibles mais restreintes. Elles devront être coordonnées avec le nombre de places de stationnement.
- Les nouveaux espaces extérieurs seront aménagés avec soin (arborisation, par exemple).
- L'architecture des bâtiments des deux secteurs devra être traitée de manière soignée. Un concept global des enseignes sera développé. Les totems existants seront maintenus.
- Des principes techniques d'aménagement sont à prendre en compte et notamment le nouvel accès par le sud, les eaux de ruissellement, la préservation du bouclage d'eau potable, etc.

Étapisation sur le site du centre commercial

Les différentes étapes ont les caractéristiques suivantes :

Travaux en cours gérés par la procédure permis de construire

Le magasin Coop est réaménagé, soit la partie nord-est du centre commercial (y.c boutiques des marques spécialisées Coop, boutiques de la partie ouest du mall central et accès). La surface de vente globale n'est pas augmentée. L'accès existant débouchant sur le parking au rez inférieur par des escalators est déplacé plus au sud. Quelques places de stationnement au rez inférieur sont modifiées en relation avec le nouvel accès créé. Cette première étape a été achevée en juillet 2012.

Le mall central (nord-sud) et les boutiques de la partie est du mall central seront réaménagés ainsi que le magasin "Manor". La surface de vente globale ne pourra pas être augmentée. La passerelle reliant la partie nord à la partie sud sera rehaussée. Des conditions ont été fixées dans le cadre de ce permis, elles concernent les éléments définis dans la 1^{ère} étape du plan spécial. Le but était de garantir que les éléments liés à la mobilité se fassent dans les plus brefs délais.

Etapisation prévue par le plan spécial

a) Etape 1

L'accès (entrée) depuis le boulevard des Eplatures et le réaménagement des accès (entrée et sorties) est et ouest depuis l'avenue Charles-Naine, la tarification du parking ainsi que les places de parc dévolues comme parking d'échange seront réalisés dans le cadre de cette 1^{ère} étape.

b) Etape 2

Un Garden-center sera réalisé dans la partie sud-ouest du site. Il comprendra une serre chaude de 1'000 m², une serre froide de 500 m² et un espace extérieur de 900 m². Ces nouvelles surfaces seront uniquement dédiées aux affectations précitées. En cas d'abandon de ces affectations, ces constructions seront démolies.

La surface de vente extérieure existante du Garden actuel, à l'est du bâtiment "Manor – Jumbo" côté villa Sonnenheim, sera également supprimée. Le couvert actuel sera réduit en largeur (surface estimée passant d'environ 500 m² à 350 m²). Ces travaux pourront le cas échéant être réalisés dans l'étape 2 en fonction de l'avenir de la Villa Sonnenheim et de l'exploitation du "Jumbo".

La station-service sera démolie et remplacée par des places de stationnement en surface compensant les places de stationnement perdues par l'extension du Garden. Le réaménagement complet des places de stationnement sera réalisé à ce moment-là. Les aménagements extérieurs (espaces verts principaux, surfaces vertes résiduelles, aire de stationnement et secteur à réaménager) seront réalisés en fonction d'un concept paysager établi sur l'ensemble de la zone.

Centre commercial	Etat 2010	Travaux réalisés en 2011-2012	Etape 2 du plan spécial (env.)
Surface de vente	14'607 m ²	14'602 m ²	16'500 m ²
Places de stationnement	627	637	600-650

c) Etape 3

Cette étape concerne la sortie pour les véhicules motorisés sur le boulevard des Eplatures (direction ouest) à la suite de la 2^{ème} étape du contournement de la H20, si le trafic a diminué sur ce tronçon.

Villa Sonnenheim

La villa Sonnenheim, située au sud-est du centre commercial, est un immeuble remarquable, signalé comme tel dans le plan d'aménagement communal et donc à préserver. Elle fait l'objet d'une fiche d'inventaire architectural (avec la note de 2). La villa Sonnenheim s'entend avec son contexte, soit le jardin (fiche d'inventaire nature en ville), le mur de clôture est et sud y compris les portails d'entrée.

Toutefois, l'emplacement du site situé entre une station-service et le centre commercial péjore ses qualités. De plus, les arbres existants, bien que protégés, masquent fortement la Villa.

Le plan spécial prévoit une série de mesures offrant des opportunités de développement en améliorant les qualités architecturales et urbanistiques de la Villa et de son environnement proche.

L'extension devra être effectuée en respectant l'architecture de la villa Sonnenheim. Le plan spécial offre une certaine souplesse d'intervention, car l'objectif est de conserver le caractère particulier du site du point de vue architectural et paysager. La suppression de la surface de vente extérieure existante du Garden et la réduction du couvert actuel permettront de mettre mieux en valeur la villa Sonnenheim et d'autoriser des extensions au nord et en ouest de celle-ci. Le jardin sera par contre préservé de toute construction et aménagements.

Mobilité

Transports individuels motorisés

Un nouvel accès depuis le boulevard des Eplatures sera réalisé. Il servira d'entrée supplémentaire et directe au centre commercial depuis le boulevard permettant de réduire le trafic sur l'avenue Charles-Naine. Il ne sera cependant autorisé que dans le sens est-ouest. L'étude mobilité confirme sa faisabilité et son intérêt sur la gestion du trafic global (diminution du trafic sur l'avenue Charles-Naine).

Une sortie sera également possible dans le futur en cas de réduction importante de la charge du trafic, soit en principe lors de la réalisation de la 2^{ème} étape du contournement par la H20 de la ville de La Chaux-de-Fonds et avec des mesures

d'accompagnement. La mise en service de cette sortie ne pourra être autorisée qu'avec l'approbation du Conseil communal et du Service des ponts et chaussées.

Les accès sur Charles-Naine seront réaménagés avec une voie entrante et une sortante afin de limiter le trafic de transit, facilitant ainsi les traversées piétonnes de la zone 20km/h. D'autres restrictions de trafic pourraient venir, au besoin, compléter le dispositif de cette avenue.

Les aires et les accès existants pour les livraisons seront également préservés en l'état en évitant la traversée de la zone 20km/h. Les livraisons au centre commercial devront être limitées aux heures creuses pour ne pas interagir avec les charges de trafic.

L'accès à la villa Sonnenheim se fera par le chemin existant au sud-est depuis le boulevard des Eplatures, garantissant ainsi l'autonomie du secteur. L'entrée devra s'effectuer depuis l'est, la sortie en direction de l'ouest.

Mobilité douce

L'accès piétons depuis le boulevard des Eplatures sera modifié en fonction de l'implantation du Garden-center. L'entrée au centre commercial devra ainsi être réaménagée. Le nouvel accès piéton depuis les arrêts de bus situés sur le boulevard des Eplatures aura un aménagement de qualité. Il sera protégé de la circulation automobile y compris sur le domaine privé. Un plan de détail est d'ailleurs prévu afin d'organiser de manière cohérente l'accès des véhicules, celui des piétons et les surfaces vertes à planter.

Le plan spécial prévoit un chemin piéton public qui traverse du sud au nord la parcelle du centre commercial. Il permettra de relier efficacement, et en toute sécurité, l'avenue Charles-Naine au boulevard des Eplatures. Ce type de liaison est rare, voire inexistant dans ce secteur de la ville. La continuité des trottoirs au nord et au sud du centre commercial devra être assurée.

Concernant les places pour les deux-roues, compte tenu des conditions climatiques régnant à La Chaux-de-Fonds, leur nombre sera au minimum de 20 (comparable aux besoins d'autres centres commerciaux similaires, p. ex. "Entilles Centre") et elles seront disposées à l'intérieur de l'aire de stationnement deux-roues.

Les cycles et les vélomoteurs stationneront à proximité des entrées piétonnes nord et sud (visiteurs et employés). Les places seront couvertes.

Stationnement

Les calculs pour définir le besoin en places de stationnement du centre commercial sont effectués sur la base de 16'500 m² de surface de vente. Pour 4 places/100 m² selon la réglementation cantonale et communale, le besoin s'élève ainsi à 650 places de stationnement. Vu l'occupation actuelle réduite du parking et les mesures envisagées, une réduction de 10% du besoin en stationnement est possible. Par conséquent, le nombre de places de stationnement du centre commercial devra se situer entre 600 et 650.

Par ailleurs, le parking du centre commercial sera payant, selon les mêmes conditions que le centre commercial "Migros" voisin.

Des places de stationnement seront réservées à un P+R. Le nombre de places et les conditions d'utilisation du P+R sont en négociation entre la Ville et le propriétaire.

Le parking sera accessible la nuit pour les habitants voisins et éventuellement pour les futurs employés de la villa Sonnenheim.

Pour la villa Sonnenheim, le besoin en places de stationnement est défini selon le PRAC, à savoir 1 case/ 100m² de surface brute de plancher (SBP) + 10% pour les visiteurs. Les places de stationnement pour visiteurs pourront se situer en surface alors que les autres places devront être réalisées dans un parking souterrain afin de préserver au maximum les qualités de la villa Sonnenheim. Des places pourraient également être louées dans le parking du centre commercial; cependant les modalités de location sont encore à définir. Le nombre de places de stationnement sera défini lors de la demande de permis de construire pour aménager ce secteur. Pour le stationnement des deux-roues, la réglementation communale sera appliquée.

Equipements

Les équipements actuels sont suffisants (chauffage, électricité). Toutefois, pour des raisons de topographie, les eaux usées et de ruissellement du nouveau Garden-center se raccorderont sur le boulevard des Eplatures. Les raccordements en eaux usées et de ruissellement doivent être prévus en système séparatif. Les raccordements existants à la station-service seront mis hors service. Le bouclage d'eau potable à l'intérieur de la parcelle du centre commercial sera préservé. Concernant l'évacuation des eaux de ruissellement, le terrain fera l'objet d'une évaluation des conditions locales d'infiltration.

Tout nouveau raccordement sera de type privé à charge du requérant. La mise hors service des raccordements existants à la station service sera à charge du requérant. Le déplacement éventuel de canalisations existantes sera également à charge du requérant.

Conformément à l'art. 70 LCAT, les frais d'équipement, notamment les aménagements routiers suivants sur le domaine public, seront à charge du ou des requérants (tout aménagement induit par les mesures suivantes) :

- l'accès et la sortie au centre commercial par le boulevard des Eplatures;
- les accès est et ouest au centre commercial par l'avenue Charles-Naine;
- l'aménagement éventuel de l'accès à la villa Sonnenheim depuis le boulevard des Eplatures (seul requérant concerné).

Le secteur étant considéré comme équipé, le requérant devra s'acquitter de la taxe d'équipement selon la réglementation communale.

L'aménagement du chemin public pour piétons sera à la charge de la commune et du ou des requérants, selon la répartition 50% communale et 50% privée.

Environnement

Le rapport d'impact sur l'environnement traite des problématiques liées au trafic, au bruit, à l'air, aux eaux, au site pollué, aux déchets, à l'énergie et aux impacts liés au chantier.

Le trafic induit par le centre commercial des Eplatures est de 3'800 véhicules par jour (soit 1'900 allers-retours par jour). Il est principalement composé de véhicules légers (clients). L'agrandissement du centre commercial des Eplatures prévu dans la 2^{ème} étape (Garden-center) engendrera 600 véhicules supplémentaires par jour (soit 300 allers-retours par jour).

C'est surtout la question de l'augmentation des nuisances sonores qui a été analysée dans l'étude d'impact, les autres domaines environnementaux étant peu concernés par le projet du plan spécial. L'augmentation des charges de trafic suite à la transformation du centre commercial des Eplatures augmentera les immissions de bruit de moins de 0.5 dB(A) le long du boulevard des Eplatures. Les niveaux d'immission diminueront le long de la rue Charles-Naine, ceci étant dû au nouvel accès par le sud. L'impact du projet de transformation du centre commercial des Eplatures sur le bruit du trafic routier sera faible. Les exigences de l'ordonnance fédérale pour la protection contre le bruit (OPB) seront respectées pour le bruit du trafic routier à l'état futur.

Les conclusions du rapport indiquent que le projet est conforme aux exigences de la législation sur la protection de l'environnement.

Respect des lignes prioritaires fixées dans le programme de législation

Ce projet n'a que peu de liens directs avec les objectifs du programme de législation, ni ancien ni à venir. Il ne relève toutefois pas de l'initiative du Conseil communal qui est chargé de l'instruction du dossier et de sa préparation à votre attention.

Conséquences sur les finances

Les propriétaires du centre commercial ont investi environ 30 millions dans les 2 premières étapes.

La Ville devra participer à hauteur de 50% (équipement de base) à la réalisation du cheminement piéton prévu en est du plan spécial.

Conséquences sur les ressources humaines

Ce dossier n'a pas de conséquence sur les ressources humaines.

Collaboration intercommunale

Néant.

Éléments relatifs au développement durable

Du point de vue du Conseil communal, ce projet ne s'inscrit que partiellement dans les équilibres recherchés par un développement durable.

Certes, sur le plan économique, il représente un important investissement et la perspective de quelques emplois et revenus supplémentaires pour la région. Les emplois attendus seront pourtant de faible valeur ajoutée et l'augmentation des surfaces commerciales ou de l'attractivité des commerces situés loin du centre-ville menace le commerce indépendant qui anime le centre.

De ce point de vue, le Conseil communal regrette de n'avoir pas réussi à convaincre Manor à envisager son avenir dans des lieux plus centrés.

Sur le plan de l'environnement, la plupart des mesures proposées (plan de mobilité, réduction du trafic sur Charles-Naine, parking payant, accessibilité pour le quartier ainsi qu'un P+R, suppression de la station service, valorisation de la villa Sonnenheim, etc.) permettent de limiter l'impact d'une infrastructure dont l'effet restera globalement de générer une augmentation des charges de trafic. Un avantage du projet réside toutefois dans le fait qu'il permet d'améliorer l'utilisation d'un site déjà affecté au commerce.

Enfin, sur le plan social, c'est avant tout la création d'emplois, même de faible valeur ajoutée, qui apparaît comme élément positif, en balance avec le niveau d'affaiblissement de la vie et de l'animation du centre-ville.

Au vu de ce qui précède, nous soumettons, Monsieur le président, Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux, l'arrêté suivant à votre approbation.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL	
Le président	Le chancelier
Jean-Pierre Veya	Thibault Castioni

Annexes :

- Plan général et coupes (en format A3)
- Règlement du plan spécial

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

Vu la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), du 22 juin 1979

Vu l'ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT), du 2 octobre 1989

Vu l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB), du 15 décembre 1986

Vu la loi fédérale sur la protection des eaux (LEaux), du 24 janvier 1991

Vu le décret sur la conception directrice cantonale de l'aménagement du territoire, du 26 janvier 2005

Vu la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), du 2 octobre 1991, et son règlement d'exécution (RELCAT), 16 octobre 1992;

Vu la loi cantonale sur les constructions (LConstr), du 25 mars 1996, et son règlement d'exécution (RELConstr), du 16 octobre 1996;

Vu la loi cantonale sur la protection des eaux, du 15 octobre 1984, et son règlement d'exécution, du 18 février 1987;

Vu un rapport du Conseil communal

arrête :

Article premier.- Le plan spécial "Centre commercial des Eplatures", composé des documents suivants :

- règlement;
- plan général et coupes;
- plan des équipements;
- rapport justificatif;
- étude mobilité;
- rapport d'impact sur l'environnement;

est adopté.

Article 2.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté après les formalités légales.

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

Le président

Pierre-Yves Blanc

La secrétaire

Celia Clerc

Mme Monique Gagnebin de Pietro, PS : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Nous voici appelés à voter un plan spécial concernant les nouveaux aménagements du centre commercial des Eplatures.

Nous ne vous cacherons pas que ce plan spécial ne nous a guère enthousiasmés, dans la mesure où il ne répond pas à certains de nos objectifs, à savoir : conserver un centre-ville animé, en encourageant le maintien des petits et gros commerces et diminuer le trafic motorisé en ville.

Nous avons appris par les journaux que plusieurs nouveaux petits commerces vont s'implanter et que des commerces existants en ville vont déménager pour s'installer au centre commercial, par exemple, le magasin *Swisscom*, actuellement situé au centre de la ville. Ceci nous inquiète beaucoup car nous voyons d'un très mauvais œil l'abandon de surfaces commerciales centrées au profit de la périphérie de la ville.

Ceci nous permet de souligner également que nous regrettons que les transactions, entamées par le Conseil communal pour installer le magasin *Manor* dans les locaux *TOP-TIP* en ville aient échoué.

D'autre part, il est bien clair que l'accès au centre des Eplatures se fera principalement en voiture, éventuellement avec les transports publics, mais fort peu à pied, ce qui augmente encore le trafic en notre ville. L'attrait de la nouveauté de ce centre va évidemment inciter les Chaux-de-fonniers tout d'abord à aller visiter, se promener en curieux, mais, peut-être malheureusement, d'abandonner leurs anciennes habitudes par rapport aux commerces centrés.

Nous nous posons même la question quant à la proximité de deux grands centres *COOP*. Est-ce réellement et commercialement viable ? Nous ne parlons pas, bien sûr des toutes prochaines années, mais si l'exploitation de deux centres n'est pas rentable, que deviendra le bâtiment des Entilles ?

Penchons-nous maintenant sur les points positifs :

- ~ Nous saluons d'abord la persévérance du Conseil communal pour exiger un certain nombre d'aménagements en contre partie des permis de construire.
- ~ Tout d'abord, une amélioration de la sécurité des piétons en diminuant efficacement le trafic motorisé sur la rue Charles-Naine, par la création de nouveaux itinéraires pour les entrées et sorties du Parking.
- ~ Le maintien d'un certain nombre de places de parc qui pourront être utilisées par les habitants du quartier, la nuit.
- ~ Dans le même ordre d'idée, nous sommes satisfaits d'apprendre qu'une partie de ces places de parc sera consacrée aux P+R.
- ~ L'aspect visuel des bâtiments, actuellement peu attrayant, sera repensé et l'aménagement des alentours du centre commercial fera l'objet d'une attention particulière, ce qui n'est pas le cas ac-

tuellement, notamment grâce à une arborisation. Ceci est important car ce quartier est également la porte d'entrée nord de notre ville et nous tenons à donner une image la plus attrayante possible de notre cité.

- ~ Un chemin piétonnier sera créé pour relier la rue Charles-Naine au boulevard des Eplatures, ce qui nous semble important dans la mesure où rien n'existait jusqu'à présent.
- ~ La villa Sonnenheim, qui, actuellement est à l'abandon, retrouvera un environnement plus propice à son utilisation et sa vente, grâce à la démolition des bâtiments situés en ouest et du garage au nord. Ainsi le magnifique parc sera remis en valeur. Et nous pouvons donc espérer que ce bâtiment, jouissant d'une architecture remarquable, intéresse une manufacture d'horlogerie ou une autre entreprise, une extension légère étant possible au nord ouest de la villa, en respectant le caractère particulier de l'ensemble.
- ~ Sur le plan financier, ces accords ne seront pas une charge financière trop importante pour notre ville car elle ne devra que contribuer à l'aménagement du chemin piétonnier, selon une clé de répartition à hauteur de 50%. Le reste des frais d'équipement sera à la charge du requérant.
- ~ Nous relevons également la création de quelques nouveaux emplois, ce qui est un point intéressant sur le plan social.

Pour toutes les raisons que nous venons d'exposer, notre groupe est partagé et il y aura liberté de vote à propos de cet arrêté, bien que nous reconnaissons une certaine bonne volonté du requérant, c'est-à-dire le groupe *Maus* pour répondre aux demandes de la Ville. Je vous remercie.

M. Andy Favre, UDC : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Le groupe UDC a pris connaissance de ce rapport avec la plus grande attention. Malgré quelques remarques, nous sommes très satisfaits du projet présenté ce soir.

Nous nous réjouissons qu'un tel groupe investisse autant d'argent dans notre ville. Mais, nous sommes surpris et déçus du manque d'enthousiasme de ce rapport. Les petits sous-entendus laissent entendre que le Conseil communal n'est pas satisfait du projet, ce qui est, pour nous, inacceptable, au vu de la somme considérable investie et des divers efforts consentis par le groupe *Maus* qui a, pour nous, respecté toutes les exigences.

Le fait que celui-ci accepte que son parking fasse office de parc & rail, cela même durant les horaires d'ouverture du magasin, ne paraît être un réel effort de sa part. Comme nous l'avons toujours dit, la création de par-

kings d'échange est le premier point à aborder pour diminuer le trafic en centre-ville.

En revanche, le premier point du chapitre *objectifs du plan spécial* ne nous convient pas du tout. Le souhait de diminuer le trafic sur l'avenue Charles-Naine et d'effectuer des réaménagements pour la rendre en zone semi-piétonne ne respecte pas la volonté populaire qui a déjà été bafouée après les travaux effectués à la hauteur du nouveau centre Migros.

Nous souhaitons relater un dernier point. L'accès sud au parking passe à proximité de la Villa Sonnenheim et d'un petit bloc d'habitations. Nous espérons que toutes les mesures seront prises pour éviter les nuisances dues au surplus de trafic sur ce tronçon.

Le groupe UDC acceptera ce rapport.

Mme Clarence Chollet, Verts : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Le groupe des Verts a pris connaissance du rapport du Conseil communal et émet de sérieux doute par rapport à son acceptabilité. Si certains objectifs sont louables, d'autres éléments ou lacunes nous empêchent, dans l'état actuel, de soutenir ce rapport très justement qualifié par le Conseil communal de peu durable.

Les Verts déplorent la tendance des commerces à quitter le centre ville pour la périphérie, ce n'est pas nouveau. Ils reconnaissent tout de même que la zone commerciale des Eplatures est une réalité qu'il ne serait pas sage d'ignorer et qu'un plan spécial pourrait réduire certains de ses impacts négatifs. Ils soutiennent notamment les mesures d'amélioration de la qualité urbanistique du site et la meilleure gestion de la mobilité. Ils déplorent par contre les trois points suivants :

- ~ La multiplication des accès au parking a de positif que l'avenue Charles-Naine sera déchargée. Elle aura malheureusement comme conséquence une accessibilité accrue pour les automobilistes alors que cette accessibilité restera identique pour les usagers des transports durables.
- ~ L'absence de planification d'une éventuelle voie de bus sur le Boulevard des Eplatures qui pourrait se concrétiser grâce à une réduction de la largeur des trottoirs.
- ~ L'introduction d'une tarification pour le parking est un point positif, mais les prix dérisoires ne permettront pas de dissuader les automobilistes.
- ~ L'augmentation, annoncée comme modérée, de la surface commerciale n'est tolérable que si, comme le rapport l'assure, elle est dédiée à la réalisation d'un nouveau Garden-center. Or, le règlement omet cette restriction, mais ce problème devrait être réglé sous peu.

En outre, notre groupe se pose certaines questions :

Le rapport et le règlement font mention d'un plan de mobilité. Notre groupe aimerait savoir précisément par qui ce plan de mobilité devra être réalisé et pour qui ? (les entreprises pour les employés ou les entreprises pour les clients ?).

- ~ Un P+R est prévu au sein du parking. Comment l'accès à ce dernier est prévu et quelle tarification sera appliquée ? De plus, pourquoi le Conseil communal estime qu'un centre commercial non connecté directement à une gare ferroviaire serait un bon endroit pour le développement d'un P+R ?
- ~ Lors du calcul du nombre de places de stationnement, est-ce que les places de parc aux alentours du centre commercial ont été prises en compte ? Qu'en est-il de la desserte en transports publics ?
- ~ Finalement, quels types de véhicules l'aire de stationnement deux-roues accueillera en sachant que ce point est traité dans le chapitre *mobilité douce* et que le stationnement des vélos est prévu à proximité des entrées ?

Les Verts sont très partagés sur ce rapport et attendent donc les réponses à leurs questions avant de se déterminer définitivement. Merci.

Mme Sarah Blum, POP : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Le groupe POP a bien pris connaissance du rapport du Conseil communal du 10 octobre 2012 relatif au plan spécial *Centre commercial des Eplatures* et tient tout d'abord à remercier le Conseil communal pour son élaboration.

Nous saluons le projet de réaménagement qui diminuera le trafic, notamment sur l'avenue Charles-Naine, mettra en valeur la villa Sonnenheim et qui verra naître de nouveaux espaces arborisés.

Nous avons tout de même quelques remarques et questions à formuler :

Nous nous interrogeons tout d'abord sur le sens d'un paragraphe aux pages 6 et 7, ayant trait au parking et plus particulièrement à la mobilité douce. En effet, il est marqué qu'il y aura 20 places pour les deux-roues disposées à l'intérieur de l'aire de stationnement deux-roues et que les cycles et les vélomoteurs stationneront à proximité des entrées nord et sud. Pouvez-vous nous en dire davantage sur le sens de la phrase : à l'intérieur de l'aire de stationnement deux-roues ?

Nous remarquons en outre, avec regret, que la question des gros deux-roues motorisés n'est qu'exceptionnellement réglée dans les projets d'aménagement, alors que ce type de véhicule est en forte augmentation.

Nous regrettons également que *Manor* n'ait pas accepté de venir s'installer au centre-ville et nous craignons que les petits commerces du centre-ville pâtissent de la mainmise des grands centres commerciaux.

De plus, nous avons pris connaissance des projets d'aménagement concernant les «*garden*» et nous nous demandions si des mesures avaient été prises pour limiter l'impact énergétique de ces derniers.

Nous avons encore une interrogation concernant le chapitre *conséquences sur les finances*. Pourquoi y figure-t-il la première phrase sur l'investissement des propriétaires ? Quel est le rapport entre les investissements des propriétaires et les finances de la Ville ?

Nous relevons enfin qu'avec le nouvel aménagement du parking, il ne sera plus possible aux apprentis conducteurs de profiter du bel espace dégagé qui existe actuellement pour faire leurs premières expériences de conduite. Voici donc la fin d'une tradition partagée par une grande part de notre population !

Le groupe POP va accepter ce rapport. Nous vous remercions de votre attention.

M. Yves Strub, PLR : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. L'intérêt certain accordé à ce rapport par le groupe PLR est proportionnel à l'espoir qu'il nourrit de voir une amélioration globale apportée à ce site commercial, certes utile, mais vétuste, inesthétique et gauche.

La valorisation des espaces intérieurs, inhospitaliers et illogiques, est déjà entreprise. L'attrait de ce conteneur géant s'en trouvera amélioré en associant des fonctions commerciales et techniques correctes avec le respect du client dans ses déambulations.

L'inadéquation urbanistique du site avec son environnement est aussi perfectible. Ce rapport tend à proposer une réponse positive avec son projet de réaménagement des espaces commerciaux et techniques, ainsi que des voies de circulation des personnes et des véhicules. La volonté d'atténuer l'architecture disgracieuse de l'ensemble est aussi méritoire.

Les points saillants sont les suivants :

- ~ Tant que la population de la ville ne s'accroisse de façon significative, des nouveaux *hyper* centres commerciaux ne sont pas indiqués dans le plan urbanistique actuel. Le site des Eplatures demeure donc un pôle commercial qui trouve sa place et sa fonction comme jalon dans le développement occidental de la cité. Déplorer son existence n'est donc pas raisonnable, puisque l'intégration future dans les plans d'extension des industries et des habitations est acquise.
- ~ Une refonte des voies d'accès et des déplacements de tous les types de circulation est une exigence moderne et logique. Elle s'inscrit dans la hiérarchie nouvelle des voies de communication, voulue par la Ville et le Canton et cela dans le but d'un développement sain. Le rétablissement d'une voie piétonne communicante Nord-Sud humanise un brin ce lotissement.

- ~ Les transformations architecturales sont l'occasion d'apporter un soin particulier au respect du concept de la protection environnementale.
- ~ Le renouvellement des façades et des annexes appelle un allègement de l'effet de masse de l'ensemble. Avec un souci esthétique, la création d'une verrière longeant le boulevard, destinée au centre floral et de jardinage, le Service d'urbanisme dispose du choix de rendre ce secteur moins anarchique. Les architectes contemporains ont le pouvoir de créer du beau sans surcoûts.
- ~ Parent pauvre du lieu, la Villa Sonnenheim est devenue la Villa *Dunkelheim*, cachée à l'ombre d'un remblai et des dépôts. Elle ne peut que bénéficier d'une certaine aération des volumes à cet endroit.

Pour clore et pour interroger, nous trouvons remarquable que, sans augmentation des surfaces commerciales utiles, des places de stationnement des clients et des facilités techniques, les propriétaires aient acceptés un tel investissement.

Nous voterons ce rapport, dans la mesure où une réponse est apportée aux questions suivantes :

- ~ L'accord entre la ville et les partenaires privés s'est-il fait sans acrimonie et selon un pari gagnant pour les deux parties ? Une telle exigence sert d'attrait pour tout futur partenaire appelé à construire l'avenir de la cité.
- ~ Le groupe *Maus* a-t-il aussi accepté de bon cœur que le parc se trouve là ?
- ~ Les artères nourricières de l'organe, les voies d'accès et les axes indispensables pour les livreurs et les techniciens, travailleurs essentiels assurent le flux et le reflux du site. Ce réseau ne peut être négligé, tant sur le plan horaire que sur le plan physique. Une rationalisation moderne et écologique des transports assure un mouvement perpétuel et économe, bien conçu, qui ne se limite pas aux heures dites *creuses* (citation du rapport). La Ville apportera-t-elle un soin adéquat dans les négociations avec ses partenaires ?
- ~ A-t-on tenu compte de l'avis des riverains situés tout proche du centre et qui seront concernés au premier chef par les nouvelles voies d'accès.

Nous espérons qu'un accord soit possible pour un projet nécessaire. En vous remerciant de votre attention.

M. Fabien Wenger, NPL : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Après examen du rapport, le Nouveau parti libéral ne voit aucune opposition à l'agrandissement du centre commercial des Eplatures.

On peut s'estimer heureux que de grands groupes investissent dans notre région. Il y a eu quelques disputes entre les différents groupes, autant COOP et Migros, qui trouvaient leur place assez difficile là-bas. C'est maintenant Manor qui vient faire un peu d'ombre à ces deux, ce qui est pas mal aussi !

Cependant, nous trouvons que l'amendement du Conseil communal n'a pas forcément lieu d'être. Cela porte peut-être un certain frein à l'agrandissement de ces surfaces. Mais, nous soutiendrons tout de même ce projet. Merci.

M. Laurent Kurth, Conseiller communal (Economie, urbanisme et relations extérieures) : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Je vous remercie de l'attention portée à ce rapport et à ce projet. Le Conseil communal considère qu'il est dans une situation un peu particulière, à devoir vous présenter un rapport qui ne répond que partiellement ou incomplètement à ses objectifs et ses attentes. Mais, il vous invite néanmoins à l'adopter.

Pour préciser cette situation, voici quelques rappels.

Nous rappelons la volonté très ferme du Conseil communal, ces dernières années, partagée par le Conseil général, de relancer l'animation du centre-ville, d'en faire le lieu du commerce indépendant, qui contribue à l'animation de notre ville.

Nous rappelons aussi la volonté très claire et très ferme de limiter, pour parvenir à ce premier objectif, le développement de nouvelles surfaces commerciales en périphérie de la ville. Enfin, la volonté de réhabiliter progressivement l'espace compris entre le carrefour des Forges ou celui de Morgarten et celui de la Combe-à-l'Ours, espace dont le visage est aujourd'hui davantage celui d'une périphérie en bordure de ville que celle d'un véritable morceau urbain structuré et soigné.

Si le Conseil communal n'a pas abouti à l'ensemble de ses objectifs, il reconnaît que nombre de modernisations proposées sont bienvenues. Hormis ces rénovations bienvenues, le projet prévoit une extension du centre commercial des Eplatures, notamment par la construction de serres et, même sans extensions, une augmentation du nombre de petits commerces à l'intérieur des surfaces existantes dédiées à la vente.

Ce projet s'inscrit, de surcroît, dans la dynamique de modernisation voulue par le principal occupant du centre, en l'occurrence, le groupe COOP et fait donc courir à terme le risque d'une multiplication des surfaces de boutiques, aussi dans le centre des Entilles.

Toutefois, légalement, les premières étapes d'améliorations se faisant sans augmentation des surfaces dédiées à la vente, les autorités avaient peu de marge de manœuvre pour s'y opposer ou pour négocier. Par ailleurs, le Conseil communal n'est pas insensible aux investissements consentis pour améliorer réellement l'aspect du lieu qui n'est, c'est vrai, pas

satisfaisant à l'heure actuelle. Pour autant, le Conseil communal ne conçoit pas son rôle comme celui d'une simple caisse enregistreuse chaque fois qu'un investisseur veut investir son argent à La Chaux-de-Fonds. Nous sommes évidemment sensibles, attentifs et accueillants, mais le rôle de l'autorité est aussi d'orienter ces investissements dans des buts qui servent la collectivité.

Partant de ce constat, la négociation a donc porté sur plusieurs points, dont on relèvera principalement la tentative de convaincre l'enseigne Manor de venir s'implanter au centre-ville, avec un commerce étendu à de l'alimentation, comme elle le fait dans d'autres villes et de concentrer le développement du site des Eplatures sur sa partie nord, en particulier en exploitant l'espace dédié aujourd'hui à la station-service. La Ville a même été jusqu'à faire une offre d'acquisition pour la partie sud, de façon à libérer le capital investi dans cette partie par la chaîne.

Malgré l'intérêt manifesté par plusieurs acteurs internes au groupe Manor, ni la direction de Bâles, ni celle de Genève n'ont souhaité nous recevoir pour discuter de ce projet. Elles ont écarté cette optique. C'est l'échec principal des négociations que nous avons menées.

Pour le reste, la négociation a mené sur l'amélioration du site, s'agissant du trafic sur Charles-Naine qui est appelée à recevoir des logements et des activités, compte tenu des décisions prises par votre autorité ces dernières années. Cela concernait également les améliorations diverses, à l'intérieur et qui répondaient davantage à des objectifs des groupes eux-mêmes, mais aussi à la qualité de l'accueil des clients, à des améliorations du site extérieur, avec la suppression de la station service, de la création du chemin piétonnier, l'usage du parking pour le quartier et pour les pendulaires, l'accroissement du potentiel de valorisation de la Ville qui reste la Villa Sonnenheim. Évidemment, les composantes financières du projet, la Ville n'intervient que sur 50% de la réalisation du chemin.

Pensant qu'une partie du Conseil général partagerait son enthousiasme modéré, le Conseil communal, sur certains aspects, a veillé à ce que les points les plus importants, parmi ceux que je viens de rappeler, soient acquis, même en cas de refus de la part du Conseil général. En particulier, nous avons obtenu du groupe propriétaire *Maus*, qu'il s'engage à réaliser les accès sud depuis le boulevard des Eplatures, à réaménager les accès nord, à consacrer une partie du parking à un parking d'échange (et non pas un P+R), à adopter des conditions de tarifs comparables à celles du centre commercial voisin pour les places non-dévolues au parking d'échange, à rendre accessible le parking pour le quartier la nuit, à mettre en place un plan de mobilité et à désaffecter la station-service d'ici 5 ans. Tous ces éléments sont acquis, indépendamment de votre décision de ce soir. Ils seront inclus au plan spécial pour adopter, si vous deviez le refuser.

Toutefois, au terme de ces négociations, le Conseil communal vous propose d'accepter ce plan, en pensant aux améliorations réelles apportées, notamment au travers des engagements pris et de la qualité d'accueil réservée aux clients, à la possibilité de créer un front de rue sur le boulevard des Eplatures par la construction des serres dont l'architecture devra être particulièrement soignée sur le front sud et surtout à la crédibilité des autorités, au terme d'un processus de plus de 2 ans, voire même de 5 ans si l'on se réfère aux prémices du plan spécial, interrompu à la demande du groupe Maus pendant près de 2 ans. Ceci face à des partenaires qui ont engagé des moyens considérables dans cette opération.

L'accès par le sud sera réalisé assez rapidement. En revanche, la sortie par le sud sera liée à la réduction de trafic sur le boulevard des Eplatures, c'est-à-dire vraisemblablement liée au contournement routier par la nouvelle H20. L'article 10, al.4 prévoit que le voisin principalement concerné sera consulté au moment de la mise à l'enquête de ce projet.

Par rapport à la situation actuelle, comme cette sortie ne se fera qu'après réduction du trafic, il y aura une compensation évidente entre le trafic généré par cette sortie et le trafic reporté sur le contournement routier par la H20.

La traversée piétonne sera vraisemblablement doublée en bas du chemin piétonnier. Cela fera l'objet d'études de détails au sud. Les circulations piétonnes et cyclistes seront améliorées sur le boulevard des Eplatures. C'est un projet indépendant de celui de l'adaptation proposé aujourd'hui. Nous sommes en discussions depuis plusieurs années avec le Service des ponts et chaussées pour poursuivre l'aménagement depuis le haut du Crêt, jusqu'au giratoire des Forges (poursuite du Chemin de Rencontres, amélioration des voies cyclables, etc.). Ce projet a été inscrit dans le projet d'agglomération déposé en juin dernier auprès de la Confédération.

Je rappelle, à l'égard des Verts, qu'aux alentours, ce sont trois lignes de bus qui passent, aujourd'hui, à une fréquence urbaine. Il y a la ligne interurbaine, la ligne 2 et la ligne qui vient au nord. C'est pourquoi nous ne nous sommes pas attardés sur les améliorations nécessaires de cet élément, jugeant que la fréquence était aujourd'hui suffisante. Nous nous sommes plutôt concentrés sur la gestion du trafic privé qui, lui, n'est pas satisfaisant aujourd'hui.

Nous ne demandons pas l'application d'un P+R. Peut-être avons-nous utilisé ce terme quelques fois dans le rapport, mais il s'agit bien d'un parking d'échange. Cela veut dire que nous ne monterons pas dans le train, mais plutôt dans les bus, une fois que l'on aura déposé sa voiture. Aucune gare n'est prévue à proximité immédiate, dans un horizon raisonnable. Cela nous paraît une situation idéale pour laisser sa voiture, monter dans le bus et se rendre ensuite au centre-ville. Évidemment, cela sera encore plus efficace le jour où l'on arrivera à coupler ce type de dispositif avec des

restrictions de stationnement au centre-ville, par la tarification ou en nombre de places. Mais le débat sur ce point doit être repris dans une version différente que celle déjà refusée par le peuple.

S'agissant de la réduction du trafic sur Charles-Naine, je ne crois pas que les référendaires de l'époque, par rapport au projet de réaménagement de la rue Charles-Naine, s'étaient opposés à la volonté de réduire le trafic. C'était le coût du projet qui avait été refusé. Aujourd'hui, il y a deux centres commerciaux dont les entrées principales donnent sur cette rue, un arrêt de bus, deux entreprises qui devraient s'implanter en bordure nord de l'avenue, des immeubles d'habitations sur les terrains communaux au nord ou sur les terrains privés en est. Il nous paraît vraiment raisonnable de réduire le trafic, en quantité et en vitesse, à cet endroit.

Le plan de mobilité ne prévoit pas pour qui il sera élaboré. Nous pensons principalement aux employés, mais pas uniquement. Des éléments qui toucheraient les clients seraient tout à fait envisageables. L'ancien propriétaire contribuait, à raison de plusieurs dizaines de milliers de francs, au financement de la ligne de bus, qui avait été étendue, depuis la rue du Châtelot sur Charles-Naine. Il a déjà, de ce point de vue, des mesures d'un plan de mobilité à l'égard de la clientèle.

S'agissant des deux-roues, l'idée était de ne pas se contenter d'une zone dédiée aux deux-roues qui puisse servir d'alibi sur un plan, mais de préciser, dans le règlement, que ce sont, au minimum 20 places qui devront être prévues dans ces zones. Il faut prévoir des zones et il faut qu'elles aient au minimum 20 places à proximité des entrées.

Le POP avait raison de relever que nous avons été un peu rapides dans le raisonnement logique qui ramenait les CHF 30 millions d'investissements directement dans le chapitre des finances communales. Néanmoins, CHF 30 millions d'investissements, cela signifie des entreprises locales qui travaillent, des emplois et un impact sur les impôts.

L'ensemble du contenu du plan spécial, y compris l'amendement proposé, est accepté par notre partenaire. M. Carrard en a encore eu la confirmation téléphonique cette semaine. La négociation a parfois été difficile, mais elle est restée toujours courtoise.

Je dois vous présenter des excuses pour la coquille, soit l'absence de cette condition dans le règlement qui motive l'amendement du Conseil communal. C'était d'emblée négocié avec le promoteur, ce n'est pas un rajout.

Je vous encourage donc à voter l'arrêté et l'amendement au règlement. Je vous remercie de votre attention.

Mme Clarence Chollet, Verts : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. J'essaie de préciser ma question sur les deux-roues. A la page 6 du rapport, dans le chapitre sur la mobilité douce, on parle de 20 places. Si j'ai bien compris, ce sont celles qui se trouvent au milieu du parking,

cette zone grise. Ensuite, on parle des cycles et vélomoteurs qui devraient stationner à proximité des entrées nord et sud. Si j'ai bien compris, il y aura du stationnement au milieu du parking pour les deux-roues, soit les vélos, ainsi que d'autres parcs à vélo qui ne sont pas mentionnés sur le plan.

M. René Curty, PLR : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Mon collègue Yves Strub a posé une question qui n'a pas eu de réponse précise. A la page 6 du rapport, il est indiqué que les livraisons du centre commercial devront être limitées aux heures creuses pour ne pas interagir avec la charge du trafic.

Cela me fait peur que le Conseil communal, dans un rapport, commence à dire aux gens quand et où ils peuvent livrer. C'est plutôt au centre commercial de s'organiser pour laisser travailler les gens de la meilleure manière possible.

Mme Monique Gagnebin de Pietro, PS : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Nous prenons acte que l'arrêté comprenait une coquille qui sera rétablie grâce à un amendement. Il est clair que notre vote dépend de l'acceptation de cet amendement.

Mme Sarah Blum, POP : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Nous nous demandons si des mesures ont été prises pour limiter l'impact énergétique des garden dans l'aménagement ?

M. Laurent Kurth, Conseiller communal (Economie, urbanisme et relations extérieures) : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Concernant l'impact énergétique des garden, c'est uniquement le principe de serre qui a été admis. C'est au stade du permis de construire que ces questions seront examinées. Il est évident que c'est principalement les législations fédérale et cantonale qui serviront de référence et qui seront strictement appliquées. La nature des négociations ont fait comprendre à notre partenaire que nous n'entendions pas prendre de libertés avec la législation. Mais, rien n'a encore été évoqué dans le détail, à ce jour.

S'agissant des livraisons, c'est principalement les dispositions fédérales, voire cantonales, liées au bruit ou à la sécurité, voire les conventions prévues par le plan spécial, qui permettront de réglementer ce type d'élément. Cela se fera dans la concertation, nous n'empêcherons pas les gens de travailler. En revanche, nous avons comme responsabilité de faire en sorte que les normes de bruits et les questions de sécurité soient réglées et de les mettre en discussion avec le promoteur et nos partenaires. Il paraît assez normal que nous essayions de le rendre attentif au fait que les manœuvres liées aux livraisons, les dangers liés à la présence de semi-remorques, sont à gérer en tenant compte de certains horaires, en fonction de l'affluence, si cela n'est pas fait naturellement par le promoteur. A priori,

ce n'est pas une spécialité que de le mentionner. Aucune disposition ou règlement ne prévoit d'horaires spécifiques, mais c'est en négociations que nous amènerons ces éléments, en bonne intelligence.

Le centre gardera deux entrées principales. La première au nord avec une aire de stationnement pour les deux-roues, qui figure au nord, mais dans la zone en vert sur le plan et l'autre au milieu du parking souterrain, qui correspond aussi à l'entrée du parking. Cela permettra d'avoir aussi un accès par ce biais. Cela paraissait logique d'avoir un espace pour les deux-roues à cet endroit. Pour le reste, le règlement règle cette question à l'article 11, al. 5 qui dit *"au minimum 20 places de stationnement couvertes pour les deux-roues seront aménagées à l'intérieur des aires de stationnement pour deux-roues."*

L'entrée en matière n'est pas combattue.

L'amendement du Conseil communal (texte au début du présent procès-verbal) est accepté par 33 contre 2.

L'arrêté amendé est accepté par 24 voix contre 8.

PAUSE

Rapport du Conseil communal **relatif à une demande de crédit de CHF 1'374'000.- pour la** **transformation des locaux du Service communal de l'ac-** **tion sociale, rue du Collège 9** (du 3 octobre 2012)

au Conseil général

de la Ville de La Chaux-de-Fonds

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

Préambule

Le présent rapport constitue l'aboutissement d'un projet élaboré par l'Etat qui a été estimé puis affiné au fur et à mesure de l'évolution du projet, des délais et des contraintes exigés par le Canton. Nous sommes conscients que cette demande de crédit suscitera dans un premier temps une certaine mauvaise humeur du législatif mais nous sommes persuadés que ce projet nécessaire à notre Ville vous convaincra à mesure qu'il engendre également une plus-value sur les biens immobiliers de La Chaux-de-Fonds, une réelle amélioration des démarches et des procédures nécessaires à l'obtention de l'aide sociale sous toutes ses formes ainsi qu'une meilleure maîtrise des prestations accordées.

En date du 23 février 2005, le Grand Conseil a adopté à une très large majorité la loi sur l'harmonisation et la coordination des prestations sociales (LHaCoPS) ainsi que l'arrêté du Conseil d'Etat fixant le règlement d'exécution de ladite loi (RELA-Soc).

Selon le rapport du Conseil d'Etat du 14 septembre 2005, la création de guichets sociaux régionaux (GSR) constitue l'un des instruments de cette harmonisation. Elle est confiée aux Communes qui sont déjà très présentes sur le terrain social.

Les Communes sont le lieu où doit s'effectuer le travail de proximité essentiel dans le domaine social. La modification des bases légales cantonales en matière d'accès aux prestations sociales versées sous condition de ressources génère une nouvelle organisation des locaux destinés à l'aide sociale. Elle implique donc des transformations importantes du bâtiment Collège 9 pour finaliser l'implantation de la troisième étape du Guichet social régional (GSR).

Les principes régissant l'accès aux prestations sociales, précisent l'organisation des GSR et confient aux Communes ou groupement de communes, la mission de créer les GSR.

Afin que les structures puissent, à terme, évoluer vers de tels guichets, le Grand Conseil a prévu, dans la LHaCoPS, que le Canton s'engage dans le financement de celles-ci. La clé de répartition entre l'Etat (40%) et les Communes (60%), porte sur l'aide matérielle octroyée et, pour les guichets sociaux constitués, s'applique également aux salaires versés aux personnes employées dans les services d'aide sociale. En contrepartie, la participation étatique (60%) et communale (40%) est désormais paritaire (50%-50%) dans le financement des mesures d'intégration professionnelle destinées aux chômeurs en fin de droit.

Par contre, le Grand Conseil n'a rien prévu dans la LHaCoPS, s'agissant de la participation de l'Etat relativement aux investissements nécessaires et aux coûts élevés pour les Communes pour mettre en place les GSR.

Notons également que la mise en place de ce concept était prévue en trois étapes. La première concernait principalement la notion de regroupement régional visant à professionnaliser l'aide sociale et à justifier une taille de service suffisante pour assurer un suivi efficace des dossiers d'aide sociale. C'est dans ce cadre que les Communes de La Sagne et des Ponts-de-Martel ont confié l'aide sociale au Service de l'action sociale de La Chaux-de-Fonds, par une convention intercommunale du 13 janvier 2007. Le Conseil général s'est quant à lui prononcé favorablement le 22 février 2007.

La deuxième étape prévoyait le regroupement de l'aide sociale et des agences AVS/AI. Pour notre Ville, cet objectif a été réalisé en 2005 déjà, par le déménagement du Service AVS/AI de Grenier 22 à Collège 9 tout en devenant un office du SCAS.

Les Communes de La Sagne et des Ponts-de-Martel ont également confié le secteur AVS/AI au SCAS de La Chaux-de-Fonds par une convention signée le 28 septembre 2009.

La troisième et dernière étape est celle qui est en cours de réalisation. Elle consiste à finaliser la mise en place des GSR par la mise en application du projet ACCORD.

Avec ce projet de loi sur la coordination et l'harmonisation des prestations sociales, le Conseil d'Etat propose en 14 articles une amélioration des instruments de sa politique sociale. Ce projet de loi-cadre permet au Conseil d'Etat de développer son programme de mesures réunies sous la dénomination de projet ACCORD.

Son but est de rendre l'action sociale plus rationnelle, cohérente et efficace, mais également plus proche, accessible et compréhensible pour l'utilisateur.

Le projet ACCORD concerne les prestations sociales versées sous condition de ressources, c'est-à-dire celles qui ne sont accordées qu'après examen de la situation financière de la personne qui sollicite leur versement. Le projet concerne les cinq prestations sociales suivantes:

- Les avances des contributions d'entretien (pensions alimentaires)
- Les mesures d'intégration professionnelle (MIP)
- Les subsides de l'assurance-maladie
- Les bourses d'études
- L'aide matérielle

Ce projet ne remet pas en question ces prestations, mais réforme l'accès à celles-ci, ainsi que leur calcul, leur interdépendance et l'échange d'informations entre les services concernés.

Les objectifs principaux du projet ACCORD sont les suivants :

1. Favoriser la lisibilité des mécanismes de protection sociale
2. Etablir un revenu déterminant unifié (RDU), c'est-à-dire déterminer les revenus du ménage sur une base de calcul commune,
3. Mettre en place une unité économique de référence (UER), la constitution et/ ou la prise en compte du ménage se fait sur des règles identiques
4. Renoncer à une approche sectorielle
5. Créer une base centralisée de données sociales (BACEDOS) afin de faciliter l'échange d'informations
6. Centraliser la demande de la personne (possibilité de demander plusieurs prestations au même endroit)
7. Accélérer les procédures de requête en rationalisant le travail de l'Administration

Il est important d'insister sur le fait que ces dispositions présentent un réel avantage pour la population, qui pourra s'adresser à un seul lieu géographique régional pour requérir l'octroi de toutes ces prestations. Il est également fondamental de considérer que cette nouvelle pratique est totalement indépendante de l'éventuelle cantonalisation des GSR qui est examinée dans le cadre du 3^{ème} volet de désenchevêtrement, à laquelle le Conseil communal s'est toujours opposé.

Implication pour le SCAS

En raison de la proximité imposée avec l'aide sociale et pour pouvoir gérer les situations complexes et douloureuses immédiatement, il a été décidé d'implanter les Antennes ACCORD dans les huit régions qui octroient aujourd'hui l'aide sociale, appelées à être nommées guichets sociaux régionaux, GSR.

A ce jour, la date officielle annoncée pour le démarrage par la conseillère d'Etat est reportée au 1^{er} janvier 2014.

Le RDU (revenu déterminant unifié) et l'UER (unité économique de référence) ont été validés sur leur principe par le Conseil d'Etat en avril 2008.

Le formulaire complet de demande de prestations sociales est terminé, en lien avec l'application informatique et avec la volonté d'automatiser un maximum d'alertes automatiques de non-conformité et d'informations, ceci notamment pour ne pas surcharger le personnel des Antennes ACCORD.

A la demande des responsables des GSR, il a été souhaité que toute demande de prestations sociales soit examinée sous l'angle du minimum vital. Cela a été pensé en fonction des délais importants de traitement des demandes dans les secteurs cantonaux spécifiques, afin d'éviter que l'accès à l'aide sociale se situe en fin de processus, sans possibilité d'y avoir recours dans l'attente des autres prestations.

Cela implique, à l'instar de ce qui se pratique aujourd'hui, qu'une personne n'atteignant pas le minimum vital se verra offrir la possibilité de toucher l'aide sociale après avoir fait la démarche complète de demande de prestations sociales et parallèlement au transfert de son dossier dans les autres secteurs concernés. L'aide sociale sera ensuite remboursée directement des autres prestations ACCORD éventuellement octroyées rétroactivement et elle sera recalculée en fonction des nouvelles données.

Tous les changements de situation seront soit annoncés par la personne (modification du revenu notamment), soit transmis dans la base centralisée de données par un système d'alertes (changement de domicile, d'état civil, naissance d'un enfant, décès d'un membre de l'UER, etc). Les gestionnaires de dossiers des GSR auront donc un travail de suivi important à effectuer en lien avec les secteurs cantonaux concernés et devront en connaître le fonctionnement et les critères de décision.

A noter que l'Office cantonal de l'assurance maladie appliquera toujours une pratique qui fonctionnera selon le principe de l'automatisme de l'octroi des subsides.

Contexte des mesures d'urgences

Au niveau des surfaces, il appartient aux GSR de trouver ou d'adapter des locaux d'ici 2014, notamment au niveau des réceptions, qui devront être spacieuses et capables d'absorber beaucoup plus de personnes. Par exemple, les bénéficiaires de subsides de l'assurance maladie sont aujourd'hui au nombre de 42'000 dans le canton, dont approximativement 11'500 à La Chaux-de-Fonds.

En effet, pour rappel, ces guichets devront accueillir, en plus des bénéficiaires de l'aide sociale, toutes les personnes qui solliciteront les prestations prévues dans le projet ACCORD.

Travaux Collège 9

1. Explications du contexte évolutif et du surcoût engendré par celui-ci.

Tout d'abord, nous aimerions préciser que nous avons, avant de prendre la décision de procéder à la transformation de Collège 9, exploré d'autres pistes, comme le déménagement du service dans des locaux loués ou la construction d'un nouveau bâtiment. Ces différentes options ont été abandonnées principalement en raison de coûts trop élevés.

Les travaux nécessaires sont engendrés prioritairement par le développement du projet ACCORD et l'implantation des guichets sociaux régionaux (GSR).

Ce projet est en travail et l'estimation de la population qui devra fréquenter les GSR a été évaluée, puis affinée, au fur et à mesure de l'évolution du projet.

Dès lors, une première option a été prise par la cheffe de dicastère, à savoir de transformer Collège 9 et d'y rester en raison de sa situation particulièrement privilégiée géographiquement et dans le souci de préserver et d'améliorer le patrimoine bâti de notre Ville. Au fil des discussions, il a été rapidement déterminé que les locaux actuels allaient nécessiter de gros travaux. En effet, selon la loi, dès le moment où des transformations ont lieu, la mise en conformité des accès pour personnes handicapées est exigée. Le fait d'utiliser les combles renforçait aussi la nécessité de construire un ascenseur pour accéder aux étages. D'autre part, à l'occasion des travaux, une partie de rénovation et d'entretien du bâtiment étant aussi indispensable, il est opportun de profiter des installations de chantier pour réaliser cette opération (isolation du toit, peinture des façades et changement des fenêtres).

Au niveau du projet ACCORD, les estimations pour le nombre de postes nécessaires par GSR ont été revues à la hausse et de nouvelles projections nous ont été transmises en juin 2011. Il est à noter que dans le contexte de l'époque, le démarrage du projet était annoncé d'abord pour 2012, puis pour le 1^{er} janvier 2013. Ce n'est que le 1^{er} décembre 2011 que la cheffe du DSAS a communiqué le report de l'entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2014. La stratégie de commencer le plus rapidement possible les travaux et de développer ensuite en fonction de l'évolution du projet peut, en partie, expliquer le montage financier initialement prévu.

Au fur et à mesure de l'avance du projet et de l'implication du SCAS dans les détails de celui-ci, nous avons pu prendre la mesure de l'importante recrudescence de personnes qui devront fréquenter les GSR. Il fallait pour cela régler différents points, comme le maintien ou non de l'octroi de subsides caisse maladie automatiques parallèlement au projet par exemple. Ce n'est donc qu'au courant de l'année 2012 que nous avons eu des éléments permettant de mesurer l'afflux de personnes qui devraient transiter dans notre réception et en reprenant le projet, nous sommes tombés d'accord pour créer un espace totalement ouvert et vaste pour que le flux des personnes puisse être orienté dans les différentes parties du service de façon adéquate.

Cela implique également des besoins en mobilier, puisque la nouvelle réception doit être équipée, ainsi que les nouvelles salles d'attente et des bureaux supplémentaires. Le coût approximatif de cet équipement se monte à environ CHF 90'000.-.

Ce montant est d'ailleurs compris dans la demande de crédit total.

2. Besoins urgents au niveau du SCAS

Indépendamment des travaux liés au projet ACCORD, dès cet automne, le SCAS va manquer de bureaux pour les assistants sociaux. En effet, au vu des modifications de la loi sur l'assurance chômage ainsi que la loi sur l'invalidité, compte non tenu d'autres facteurs liés à la conjoncture défavorable, le nombre de dossiers traités à l'aide sociale a considérablement augmenté. Dès cet automne, ce service va manquer de bureaux pour les assistants sociaux. Il est dès lors impératif et urgent de pouvoir, en priorité, créer deux bureaux à la place de la salle de pause et transformer le bureau actuel du chef de service. Cela doit se faire indépendamment de la réalisation complète liée à la totalité des travaux indispensables pour le projet ACCORD.

De plus, nous avons besoin de locaux totalement opérationnels au 31.12.2013. L'ordre déterminé a un sens pour nous permettre de continuer à mener l'activité du Service pendant la durée des travaux.

Il est nécessaire que la toiture soit terminée avant l'hiver pour éviter des coûts supplémentaires. Si celle-ci devait être reportée jusqu'au printemps, nous n'arriverions pas à finaliser l'implantation du GSR dans le délai fixé par l'Etat.

Dans l'ordre, le Service d'architecture et des bâtiments a planifié de commencer par les travaux d'isolation et d'aménagement des galetas afin de pouvoir déplacer les espaces actuels du 2^{ème} au 3^{ème} et nouvel étage. Ensuite, cela permettra de faire déménager la comptabilité, du rez au 2^{ème} étage et de pouvoir effectuer l'aménagement de la réception. Un ordre différent remettrait en cause le fait de pouvoir fonctionner de manière opérationnelle pendant les travaux.

Conséquences sur les finances

Les travaux indispensables d'augmentation des surfaces de travail impliquée par l'introduction du projet ACCORD avaient été abordés en mars 2011 avec le Service d'architecture et des bâtiments sur la base d'un cahier des charges (croquis) établi par le SCAS. Devant la réalité des délais et des ressources à disposition, le SAB, dans l'incapacité de procéder à cette étude, propose à la Direction du SCAS de confier ce travail à un mandataire externe (étude et élaboration d'un devis +/- 20%). Mandat attribué le 7 juillet 2011.

Une première estimation grossière permettant au mandataire de calculer ses honoraires pour le mandat initial prévoyait une dépense de l'ordre de CHF 620'000.- HT. Cependant, et il est important de le souligner à ce stade, cette première estimation a été réalisée sur la base d'une mauvaise compréhension des partenaires au départ.

En sus, et en fonction de l'urgence connue à cette période, le Conseil communal, sur la base de la première estimation, a décidé dans le cadre du budget d'investissement 2012 d'octroyer un crédit spécial de CHF 310'000.- montant qui aurait dû faire l'objet d'un deuxième crédit spécial de CHF 310'000.- en 2013.

L'élaboration du devis, basé sur des estimations précises et nombre d'offres faites par des entreprises sollicitées, se déroule de juillet à septembre 2011. Une première estimation du coût des travaux, communiquée à fin septembre 2011 indiquait une somme probable d'environ CHF 1'137'000.- TTC.

En parallèle, le développement du projet est discuté entre les responsables du SCAS et le SAB pour aboutir à la version finale qui fera l'objet du dossier de permis de construire. Le devis final à +/- 10%, comme commandé en juillet à notre mandataire nous est remis à mi-juin 2012. Il fixe le montant des travaux à CHF 1'283'651.- TTC.

Notons que le crédit spécial de CHF 310'000.- accepté par le Conseil général dans le cadre du budget 2012 est inclus dans la présente demande.

Nous nous permettons d'insister sur le fait que le financement des postes liés aux antennes ACCORD, ainsi que les coûts des travaux engendrés par ce projet devraient faire l'objet de négociations entre les Communes associées et l'Etat afin d'obtenir une plus grande participation au financement d'accès à des prestations actuellement essentiellement étatiques. Cet élément avait d'ailleurs déjà été évoqué auprès des services de l'Etat dans les différents groupes de travail du projet ACCORD.

Il apparaît que des négociations devront être menées par l'ensemble des Communes vis-à-vis du Canton afin de demander une participation au coût des investissements en matière de bâtiment qui seront nécessaires dans pratiquement tous les futurs GSR. Cependant, à mesure que le Grand Conseil n'a rien prévu dans la LHaCoPS, s'agissant de la participation de l'Etat relativement aux investissements nécessaires et aux coûts élevés pour les Communes pour mettre en place les GSR, il sera plus délicat de trouver un accord avec le Conseil d'Etat sur cet aspect.

Liste des éléments relevant apparus lors de l'étude du projet

La norme SIA 102 (règlement concernant les prestations et honoraires d'architecte) énumère les différentes phases du déroulement d'une opération de construction. La phase "avant-projet" représente 9% du total de l'opération alors que celle du "projet" est définie comme 21% des prestations. Dès lors, il est possible d'appréhender les écarts qui peuvent exister entre la lecture des documents d'avant-projet et ceux qui ressortent après avoir effectué les prestations d'étude approfondie du projet.

La comparaison de ces documents permet d'identifier les principaux éléments relevant apparus en cours d'élaboration du projet GSR.

- Quantité des ouvrages en toiture afin d'atteindre les surfaces de jour réglementaires (lucarnes, fenêtres de toit, etc).
- Modification importante de la charpente existante pour y insérer les ouvrages précités.
- Nouveau compartimentage coupe-feu des combles et du premier étage (portes, murs et plafonds).

- Mise aux normes de protection incendie de toute la cage d'escalier existante (ECAP)
- Mise aux normes (2010) selon l'OIBT des installations électriques dans le périmètre des travaux.
- Prolongation de la gaine d'ascenseur pour desserte du sous-sol.
- Création de nouveaux sanitaires adaptés aux personnes handicapées (obligation légale LHand).
- Refonte du projet de réception centralisée au rez-de-chaussée.
- Ajout de portes automatiques pour commander l'accès du public dans les étages.
- Remplacement de la totalité des fenêtres du bâtiment, selon engagement de la Ville de respecter le "standard bâtiment 2010".
- Remplacement et ajout de nouveaux contrevents (volets) sur les façades Nord et Sud.
- Ravalement et peinture des façades Nord et Sud.
- Augmentation des honoraires des mandataires extérieurs au prorata du montant donnant droit à ceux-ci.

Descriptif technique et commentaires du Service d'architecture et de bâtiments

Le projet global hors mobilier et équipement s'articule en trois volets comme suit:

Transformation locaux	CHF	751'064.-
Ascenseur et transformation escaliers	CHF	224'598.-
Enveloppe (toiture, fenêtres, volets, peinture façade)	<u>CHF</u>	<u>307'989.-</u>
Total	CHF	1'283'651.-

L'estimation des subventions fédérales liées au "programme bâtiment" se monte à CHF12'800,-

Le détail correspondant aux travaux à réaliser à l'intérieur de ces trois chapitres figure dans l'annexe 2.

Transformation locaux

Il s'agit essentiellement de valoriser le volume des combles en créant un troisième étage de surfaces administratives (environ 190 m2). Le plancher actuel sera remplacé par une dalle mixte avec isolation phonique. Les surfaces de jour légalement nécessaires sont créées en toiture par une combinaison de lucarnes et fenêtres de toit. L'ensemble de la couverture est refaite à neuf et isolée thermiquement (865

m3). L'étage 2 verra son cloisonnement modifié pour créer des bureaux individuels. Le rez-de-chaussée sera profondément modifié afin de pouvoir y organiser la réception du GSR, élément central permettant l'accueil et "l'aiguillage" des visiteurs.

Ascenseur et transformation escaliers

Les transformations ci-dessus obligent le propriétaire à mettre l'immeuble en conformité sur les plans de la sécurité incendie et de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

La totalité des portes ouvrant sur l'espace de circulation verticale sera remplacée par des éléments coupe-feu (EI30) afin d'isoler chaque étage d'une possible propagation du feu. Les volées d'escalier en bois doivent être rendues incombustibles.

L'accessibilité des locaux sera assurée à chaque niveau par l'implantation d'un ascenseur desservant chaque niveau depuis l'entrée Nord. Les paliers de chaque niveau doivent être adaptés pour créer l'accès au lift. Deux WC dimensionnés pour accès en fauteuil roulant sont à créer aux étages 2 et 3.

Enveloppe (toiture, fenêtres, volets, peinture façade)

L'assainissement énergétique de l'enveloppe doit accompagner ces travaux conséquents. Pour ce faire, le nouveau volume des combles sera isolé, ainsi que le pignon Ouest. Les fenêtres seront remplacées en totalité et l'isolation intérieure des murs améliorée. L'ensemble répondra aux performances édictées par le "standard bâtiment 2011".

La mise en place de capteurs solaire à eau n'a pas été retenue pour ce bâtiment administratif, la consommation d'eau chaude sanitaire étant trop faible en regard de l'investissement.

L'aspect extérieur des façades sera bien amélioré par un ravalement et peinture des enduits, ainsi que la remise en place des contrevents ayant disparu au fil des interventions passées.

Conséquences sur les ressources humaines

Pour La Chaux-de-Fonds, le personnel supplémentaire estimé par l'Etat pour effectuer le travail dans les Antennes ACCORD est de 3.5 EPT (voir tableau en annexe). Ce personnel devrait entrer en fonction trois mois avant le démarrage du projet ACCORD afin d'être formé, en même temps que le personnel déjà en place à la réception du SCAS.

Collaboration intercommunale

Les Communes de La Sagne et des Ponts-de-Martel sont liées au Service de l'action sociale de La Chaux-de-Fonds par convention, pour la prise en charge de l'aide sociale et l'AVS/AI (1^{ère} et 2^{ème} étape des GSR). Une facturation annuelle est adressée à ces deux Communes en fonction des charges de personnel et frais administratifs, liés au nombre des dossiers traités pour elles par la Ville. Une nouvelle convention devra être négociée lorsque nous serons à même de déterminer les effets de la mise en place des GSR, troisième étape.

Par lettre du 12 septembre 2012, le Conseil d'État par le Service de l'action sociale convoque l'ensemble des Communes pour une séance d'information les 24 et 25 octobre 2012. Dès lors, nous pourrions envisager, en ce qui concerne les Communes de La Sagne et les Ponts-de-Martel, de répercuter sur notre facturation annuelle à ces Communes la proportion des charges d'amortissement et d'intérêt que représenteront les investissements en matière de bâtiment consentis par la ville de La Chaux-de-Fonds (éléments définitivement connus fin 2013 pour le budget 2014). En ce qui concerne l'Etat, le Grand Conseil n'ayant pas pris de disposition à ce sujet, nous envisageons de négocier sur les mêmes bases qu'avec les Communes desservies par notre GSR.

Dans cette configuration, la participation pourrait être dès lors de 40% à charge de l'État, 1,2% à charge des Ponts-de-Martel, 0,3% à charge de La Sagne, soit ensemble, 41,5% des charges qui pourraient être répercutées.

Éléments relatifs au développement durable

a) Aspects environnementaux

L'agent énergétique est le gaz de ville; le raccordement au réseau du chauffage à distance n'est pas réalisable au vu de l'éloignement de la conduite la plus proche. Cependant, la chaudière (alimentant également les immeubles Collège 6 et 11) est récente et performante. Une amélioration sensible de l'isolation de la nouvelle enveloppe permet une économie importante de la consommation énergétique en chauffage.

b) Aspects sociaux

Les équipements mis à disposition de la population permettront de pouvoir gérer les situations complexes et douloureuses immédiatement et de permettre à la population défavorisée de la Ville de bénéficier de conseils et d'aide dans un contexte respectueux.

c) Aspects économiques

L'investissement consenti par le propriétaire participera à la vie économique par les mandats confiés aux entreprises locales. Le fait de transformer, de valoriser un bâtiment existant et d'en améliorer les performances énergétiques, notamment par l'assainissement de l'enveloppe, plutôt que d'en construire un nouveau, participe aussi d'un souci de développement durable.

En sus, cela amène une plus-value évidente à cet immeuble qui appartient à la Ville

Conclusion

En conclusion, le projet ACCORD est un projet ambitieux, qui a du sens, tant sur le plan économique que social. Toutefois, sa mise en œuvre complexe a nécessité à plusieurs étapes des concessions importantes qui ont fragilisé son impact et les objectifs de base.

Le fait d'avoir lié la réalisation de ce projet aux questions de désenchevêtrement a engendré plus de questions qu'il n'en a résolu.

A ce jour, le projet est bien avancé, mais il a un coût. Si sur les charges du personnel, l'Etat a projeté une répartition qui correspond à la prise en charge des coûts de personnel de l'aide sociale, il semble toutefois que ce point devra encore être négocié par les Communes, considérant que toutes les autres prestations sont actuellement entièrement cantonales. De plus, aucune négociation n'a été menée à ce jour, par les Communes, pour un subventionnement des frais liés aux transformations du bâtiment, indispensables à la création des GSR. Une négociation devra être envisagée rapidement dans le cadre de l'association des Communes neuchâteloises (ACN).

Le projet ACCORD se concrétise à mesure, que les Communes ont été invitées à une séance d'information. Il s'agit maintenant de concrétiser la volonté du législateur

Ce rapport a été soumis à la Commission de l'action sociale lors de sa séance du 21 septembre 2012, qui l'a accepté à l'unanimité des membres présents moins une abstention.

La Commission a tenu à souligner le fait que ce projet ACCORD et la mise en place de guichets sociaux apportent beaucoup à notre Ville et aux habitants de La Chaux-de-Fonds.

Au vu de ce qui précède, nous vous invitons, Monsieur le président, Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux, à voter l'arrêté qui vous est soumis ci-dessous.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président:

Jean-Pierre Veya

Le chancelier:

Thibault Castioni

Annexe : un devis

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

Vu un rapport du Conseil communal

Vu l'article 96 du Règlement général de la Commune de

La Chaux-de-Fonds du 28 septembre 1994

arrête :

Article premier.- Un crédit de CHF 1'374'000.- TTC est accordé au Conseil communal pour la transformation des locaux du Service communal de l'action sociale, rue du Collège 9.

Article 2.- Ce montant comprend d'ores et déjà la somme de CHF 310'000.- acceptée en crédits spéciaux dans le budget 2012.

Article 3.- Ce crédit figurera au compte des investissements.

Article 4.- L'investissement sera amorti au taux de 5%.

Article 5.- Les éventuelles subventions relatives à l'investissement accordées par l'Etat à titre de participation aux coûts des travaux, ainsi que les subventions fédérales dues à la réfection de l'immeuble, viendront en déduction du montant du crédit.

Article 6.- Le Conseil général autorise le Conseil communal à emprunter le montant de CHF 1'374'000.-

Article 7.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté après les formalités légales.

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

Le président

Pierre-Yves Blanc

La secrétaire

Celia Clerc

M. Laurent Duding se récusé.

Mme Josiane Jemmely, PS : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Pour le groupe socialiste, le rapport qui nous est soumis ce soir est l'aboutissement d'un long processus qui s'achèvera en 2014. Cette réorganisation de l'accès aux prestations sociales, octroyées sous condition de ressources, a pris naissance avec l'adoption de la loi sur l'harmonisation et la coordination des prestations sociales par le Grand Conseil en 2005. 7 ans déjà ! Depuis lors, dans le cadre de notre Conseil, force est de constater que nous avons reçu peu d'informations au sujet de l'avancement des travaux. Le crédit spécial d'investissement de CHF 310'000.- porté au budget 2012 est, en effet, le seul élément tangible de la concrétisation prochaine de cette importante réforme des prestations sociales. La demande de crédit qui nous est soumise ce soir, de plus CHF 1,3 millions, représente un montant nettement plus important. Nous reviendrons sur ce point ultérieurement.

Nous saluons le Conseil communal dans son souci et sa volonté d'informer notre Conseil de la portée du projet ACCORD et des incidences organisationnelles en découlant. Notre parti défend de longue date les objectifs visés par cette réforme. Le processus d'harmonisation et de coordination des 5 prestations citées dans le rapport débattu ce soir fait sens. La décentralisation de l'accès à ces mêmes prestations par la création de *portes d'entrée* dans les régions via la création des guichets sociaux régionaux rencontre notre entière adhésion. Et c'est véritablement cet aspect de la démarche qui est l'élément central du rapport présenté ce soir par le Conseil communal.

Force est de constater que les locaux de Collège 9 ne sont pas adaptés à l'accueil futur des usagers qui, de fait, seront plus nombreux à franchir la porte du guichet social régional à l'horizon 2014. Sur ce point, il nous semble impératif de rappeler que les locaux actuels dédiés en partie à l'accueil des bénéficiaires de l'aide matérielle n'ont été que très peu réaménagés ces dernières années, malgré la recrudescence des situations d'indigence. En ce sens, la réforme ACCORD est l'occasion rêvée de repenser les locaux en profondeur, afin de mettre en place des conditions adéquates d'accueil des usagers. Cet aspect est prépondérant, tant pour les professionnels qui, jour après jour, accueillent nos concitoyennes et concitoyens : recevoir les usagers dans de bonnes conditions permet, à coup sûr, d'éviter des *dérapages*, vu les situations de fortes tensions connues parfois par les personnes franchissant la porte de Collège 9. De plus, si l'on entend assurer un meilleur aiguillage des usagers en fonction des problématiques vécues, tel est l'un des buts visés par la réforme ACCORD, un accueil centralisé au rez-de-chaussée est une option totalement cohérente. Sur ce point, si la description de la future réception du Guichet social régional présage la mise sur pied d'un espace ouvert et vaste, afin de con-

tenir et d'aiguiller le flux des personnes sollicitant le GSR, nous aurions souhaité recevoir un plan, afin de mieux pouvoir nous rendre compte de l'aménagement futur. Faute de plan, nous profitons du débat de ce soir pour appeler le Conseil Communal à concrétiser cette option.

Ce rapport est, pour nous également, l'occasion de revenir sur la situation économique et sociale de notre population. Selon les statistiques cantonales, le nombre des chômeurs et des demandeurs d'emploi se monte à 5'700, à la fin du mois de septembre, ce qui fait que le canton de Neuchâtel a le taux le plus élevé de Suisse.

Il est indispensable de chercher les causes de la mauvaise situation qui prévaut dans le canton de Neuchâtel. Il n'est pas normal que le nombre des emplois, plus de 90'000 actuellement, battent tous les records, alors que l'aide sociale et le chômage sont au plus haut. Il faudra avoir le courage de dénoncer les entreprises qui offrent des salaires ne permettant pas de vivre et de lutter contre tous les abus. Cette lutte concerne tous les élus, qu'ils soient de droite ou de gauche. Ensemble, nous devons agir pour que le canton ne consacre pas une grande partie de ses moyens financiers pour venir en aide à des personnes qui, malgré leur travail, n'arrivent pas à joindre les deux bouts.

Par le rapport d'aujourd'hui, l'exécutif de notre Ville nous propose cette fois d'intervenir davantage en amont de l'aide sociale. Le groupe socialiste appelle de ses vœux le fait que la réforme ACCORD permette justement d'agir en amont par l'application stricte de l'ordre d'examen des prestations entériné avec l'adoption par le Grand Conseil de la LHCoPS en 2005. Autrement dit, nous souhaitons vivement que le principe de subsidiarité de l'aide matérielle, qui stipule que tous les dispositifs en amont doivent être actionnés avant l'aide sociale, dernier filet social, puisse être plus systématiquement appliqué. Gageons en effet qu'avec le nouvel accès aux prestations sociales proposé par le canton, ce principe puisse être plus complètement mis en œuvre. Pour nous, agir en amont, c'est donner aux usagers un signal plus cohérent, fort et sensé que l'octroi de l'aide matérielle, même de manière ponctuelle. Plus précisément encore, nous estimons que, si le dispositif en amont était plus performant et ambitieux, il permettrait certainement d'éviter à certaines personnes le nécessaire soutien des services sociaux. Ceci serait d'autant plus souhaitable au regard de la charge et du coût du suivi d'un dossier d'aide matérielle.

La décision de proposer, dans les régions, un point d'accès à différentes prestations sociales, sous la forme des guichets sociaux régionaux, est une excellente idée car les bénéficiaires des différentes prestations offertes par le canton pourront s'adresser à un seul endroit. Ils disposeront de locaux garantissant une plus confortable prise en charge et surtout une meilleure confidentialité. Qu'ils sollicitent une aide matérielle ou une bourse d'étude, qu'ils aient besoin des mesures d'intégration professionnelle ou

d'un subside de l'assurance-maladie, les requérants bénéficieront des conseils de personnes qualifiées disponibles à un seul endroit.

La création de nouveaux bureaux, la rénovation du bâtiment Collège 9, l'aménagement d'une réception totalement repensée, l'agrandissement des surfaces utilisables, l'installation d'un ascenseur et les mesures énergétiques proposées ont évidemment un coût élevé. Nous admettons que l'étude a été faite sérieusement et nous ne remettons pas en cause le crédit d'investissement sollicité. Nous espérons cependant que cette dépense sera valable pour de nombreuses années et que les mesures qui seront prises permettront de contenir l'augmentation constante des demandes.

Sur le plan du financement des postes à créer, nous retenons la clé de répartition appliquée pour le secteur de l'aide sociale, à savoir 60% pour les communes et 40% pour l'Etat. Pour ce qui est de l'aménagement des locaux, le législateur cantonal n'a pas prévu une prise en charge, même partielle, des coûts y relatifs. Il va de soi que, si une potentielle manne financière du canton pouvait venir alléger la facture finale pour notre commune, nous ne verrions pas un tel dénouement d'un mauvais œil. En tous les cas, nous invitons le Conseil communal et les services concernés à travailler de concert avec l'Etat, pour que la mise en œuvre de l'accès aux prestations sociales concernées puisse se concrétiser dans des conditions optimales à l'horizon 2014. Dans le contexte actuel, il s'agira d'un bel exemple de collaboration et de partenariat.

En conclusion, nous aimerions rappeler le préambule de la Constitution fédérale qui dit: *«La force de la communauté se mesure au bien-être du plus faible de ses membres»*.

Le groupe socialiste acceptera le crédit qui nous est demandé par le Conseil communal. Il le fait avec enthousiasme, mais avec la conviction que la nouvelle organisation permettra de mieux répondre aux besoins des personnes qui sont dans la gêne, d'améliorer l'accessibilité des locaux pour les personnes à mobilité réduite, d'harmoniser le travail et surtout d'informer les bénéficiaires sur leurs droits. Je vous remercie.

M. Pierre-Yves Blanc, Verts : Je ne voudrais pas me montrer blessant, Mme Jemmely, mais il vous a fallu 9 minutes pour votre intervention, alors que l'on en octroie 5.

Mme Valérie Camarda, PLR : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. En prenant connaissance de ce rapport, nous avons été très surpris de l'évolution du budget de ce dossier, d'autant qu'un précédent rapport avait déjà été voté.

Bien entendu, le projet d'un guichet unique régional permettant de faciliter les démarches sociales, d'être plus efficace sur le terrain avec un travail de proximité est essentiel. Évidemment, le fait de pouvoir gérer des

situations douloureuses dans les meilleures conditions est primordial. D'autant que les besoins de l'aide sociale sont en constante augmentation.

Bien entendu, pour pouvoir réaliser ce projet, il faut effectuer des travaux de rénovation. Toutefois, le crédit que l'on nous demande d'accepter se monte à plus du double que prévu initialement. Comment les calculs ont-ils été faits ? Nous sommes aujourd'hui dans une position très embarrassante où nous nous retrouvons devant le fait accompli. On nous dit que d'autres possibilités ont été étudiées, mais que les coûts en découlant étaient trop importants. Était-ce sur la base des premières estimations ou celles d'aujourd'hui ?

Au départ, on parlait d'environ CHF 600'000.-, maintenant de CHF 1'374'000.-. Avec un budget aussi élevé, n'aurait-on pas pu envisager d'autres éventualités ?

Dans le cadre du projet ACCORD, des subventions de l'État pour les travaux de rénovation de l'immeuble Collège 9 n'auraient-elles pas dû être discutées avant de soumettre ce rapport ? La Chaux-de-Fonds sera une des antennes de ce projet dont bénéficieront d'autres communes du canton.

Il arrive que l'ECAP subventionne ce genre de travaux quand il s'agit de mises aux normes ou changements de fenêtres, travaux d'isolation, etc... Une demande a-t-elle été faite dans ce sens ?

Comme vous l'aurez compris, nous sommes d'accord que ces rénovations doivent être entreprises, mais nous attendons les réponses du Conseil communal avant d'accepter ce rapport définitivement. Je vous remercie.

M. Hugues Chantraine, UDC : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Le groupe UDC a étudié ce rapport sous tous les angles, afin d'en trouver un qui parvienne, même légèrement, à le satisfaire. Nous voudrions relever ici le courage de la cheffe de dicastère et son abnégation pour venir devant notre autorité défendre un rapport qui n'est pas issu de ses propres décisions.

Le texte traduit le besoin de CHF 1'374'000.- pour entreprendre des travaux de transformation, d'aménagement et d'entretien au bâtiment sis à la Rue du Collège 9. Or, les travaux ont déjà commencés. A ce titre, nous aimerions savoir quels montants ont été engagés jusqu'ici. Merci donc au Conseil communal de nous en communiquer le chiffre.

Certes, un crédit avait été accordé pour des travaux de transformation de Collège 9, afin d'accueillir la dernière étape du GSR, peut-on lire dans la liste des crédits spéciaux au budget 2012. CHF 310'000.- ont donc été dévolus pour la première étape de cet ouvrage. Nous n'accepterions pas qu'une somme supérieure à celle-ci ait déjà été dépensée. De même, à partir des renseignements reçus lors de la dernière séance de la Commis-

sion de l'Action sociale, nous avons appris que le toit, principalement, avait été refait avec isolation.

Nous pourrions admettre que la transformation du toit est impérative pour une utilisation optimale des surfaces nécessaires à l'accomplissement des nouveaux mandats imputés au GSR au 1^{er} janvier 2014. Toutefois, nous ne voudrions pas que les sommes allouées à la transformation des locaux soient détournées de leur but premier car le rapport sur ce point nous interpelle. Il y est question de pallier l'entretien du bâtiment qui n'a plus été réalisé depuis longtemps. Pour notre groupe, les frais d'entretien et de rénovation doivent faire l'objet d'une demande de crédit séparée et ne peuvent être comptabilisées dans l'enveloppe issue du projet ACCORD et de l'implantation du GSR dans sa version finale.

Nous aimerions donc savoir du Conseil communal, s'il est possible de différencier les montants concernant la transformation de ceux de l'entretien. Ceci peut paraître simple, mais comme une transformation importante de bâtiment implique automatiquement et depuis peu, un assainissement énergétique avec une mise aux normes d'isolation de ce bâtiment, cette différenciation peut se révéler être un exercice ardu, nous en sommes conscients.

Autre méprise, le rapport présenté ici confond une demande de crédit avec un rapport d'information sur le projet ACCORD et ses implications. Le sujet du rapport est extrêmement clair : une demande de crédit pour transformation de locaux. Mais, lorsque l'on aborde le chapitre des conséquences sur les ressources humaines, par exemple, celui-ci ne traite que des ETP nécessaires pour effectuer le futur travail induit au GSR, mais pas à la transformation physique du bâtiment. Là aussi, nous aurions préféré avoir deux rapports distincts.

En outre, l'historique de cette demande de crédit a de quoi inquiéter. Quelle n'a pas été notre surprise de constater qu'une première estimation sur base de mandat externe, confié par la Direction du SCAS le 7 juillet 2011, arrive à environ CHF 620'000.-. Pourtant, si je cite le rapport, *"une estimation du coût des travaux, communiquée à fin septembre 2011, indiquait une somme probable d'environ CHF 1'137'000.-"* Ici, nous restons sans voix.

Comment le Conseil communal, informé d'une erreur de plus de 83% par rapport aux premiers devis, a-t-il pu continuer les travaux comme si de rien n'était ? Pourquoi la Commission financière n'a-t-elle pas été convoquée pour discuter de ce problème ? En septembre 2011, le budget pouvait encore être adapté. Ceci n'est pas sans nous rappeler les intolérables dépassements à la crèche du Chat'Telot.

Si là était la seule bizarrerie de ce rapport, ce serait déjà pas mal. Malheureusement, les imprécisions s'amoncellent. A la page suivante (page 9), nous apprenons que, non seulement, le financement des postes liés au projet ACCORD, mais aussi et surtout le coût des travaux engen-

drés doivent faire l'objet de négociations entre les communes associées. (pour mémoire, la Commune de La Chaux de Fonds a signé des conventions intercommunales avec La Sagne et Les Ponts-de-Martel). A la lecture de cet édifiant rapport, nous comprenons que cela n'a pas été le cas, que le projet a été monté seul par notre Commune sans consulter, ni même peut-être informer nos associés. Comment la Ville espère-t-elle, maintenant que tout est engagé, faire participer les autres communes ? Pourquoi ce cavalier seul ? Alors que ces travaux découlent d'une décision de l'Etat, pourquoi aucune négociation n'a-t-elle été entreprise avant le début des travaux avec le Service cantonal de l'Action sociale, afin de trouver conjointement avec celui-ci, une participation aux importantes transformations nécessaires et imposées ?

Nous demandons à ce que toute la lumière soit faite sur cette affaire que nous estimons grave. Le Conseil communal est donc prié de donner toutes les explications. S'il ne peut les fournir ce soir, au moins que la Commission financière soit informée dans le détail.

Le groupe UDC, conscient de la complexité à mettre en œuvre les exigences de l'Etat en matière de GSR et de mise en place du projet ACCORD, ne veut pas jeter la pierre à la représentante de notre Exécutif qui, tel un oiseau qui sort de l'œuf, reçoit ce cadeau de bienvenue, pour le moins empoisonné. Par contre, le groupe UDC s'interroge sur la gouvernance passée de cette troisième et dernière étape du projet au sein du Conseil communal. C'est pourquoi il se permettra encore ces quelques questions :

- ~ Quand le Conseil communal a-t-il été saisi de ce problème ? A la lecture du rapport, il semblerait que ce soit bien au mois de septembre 2011.
- ~ La Commune a-t-elle encore les moyens de négocier avec l'Etat pour un subside de mise en service du GSR avec ses communes partenaires pour le financement des travaux ? A ce sujet, qu'a donné la rencontre de la semaine dernière ?
- ~ L'Etat transmet, au travers des GSR, une partie de ses obligations en matière d'aide sociale. Cela implique l'engagement de plusieurs personnes, rien qu'à La Chaux de Fonds. C'est indubitablement encore un transfert de charges de l'Etat sur les communes. Quand et comment notre Exécutif compte-t-il réagir ?
- ~ Avec le troisième volet du désenchevêtrement des tâches entre l'Etat et les Communes et une éventuelle cantonalisation des GSR, n'y a-t-il pas un risque que l'Etat récupère gratuitement tout un système qui aura coûté extrêmement cher aux communes ?
- ~ Étant donné l'ampleur des montants en question, il n'est pas fait mention de la constitution d'une Commission de construction. Qu'en est-il ?

En conclusion, le groupe UDC refuse l'entrée en matière et préfère renvoyer ce rapport au Conseil communal pour éclaircissement. Il appelle de ses vœux à ce que notre Exécutif travaille beaucoup plus en tant que partenaire avec la Commission financière. Celle-ci aurait dû, à notre sens, être saisie de ce que nous considérons comme un réel dysfonctionnement, avant qu'il ne paraisse au Conseil général. Merci de votre attention.

Mme Pascale Gazareth, POP : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Le POP abordera ce rapport sous l'angle des travaux liés aux besoins d'aménagement et de rénovation de Collège 9 et laissera de côté l'aspect plus politique développé par d'autres groupes. Néanmoins, il relève son attachement au projet des guichets sociaux régionaux qui simplifient nettement l'approche pour les usagers, ainsi que son attachement à conserver une certaine compétence communale dans l'organisation de l'aide sociale et des aides sociales au sens large, y compris le maintien des aides spécifiques des communes (par exemple notre allocation communale).

Je relève les points positifs salués dans ce rapport. L'accessibilité des bâtiments pour les personnes à mobilité réduite et les personnes handicapées d'une façon plus générale. La mise en conformité de ces locaux est d'autant plus importante qu'ils accueillent le secteur de l'AI. Toutefois, si l'on favorise l'accès pour les chaises roulantes, on le favorise aussi pour les poussettes et pour les gens utilisant une canne. Ces aménagements servent donc à un grand nombre de personnes. Jusqu'où la réflexion a-t-elle été poussée ? S'agit-il uniquement de l'accessibilité du bâtiment ? Dans quelle mesure les circulations internes ont-elles été pensées (largeurs de portes, seuils, etc...) ? D'autres types de handicaps ont-ils été pris en compte (personnes malvoyantes ou malentendantes) ?

La mise en conformité anti-feu et l'amélioration énergétique du bâtiment nous ont également fortement réjouis. Même si cela a un coût, ce sont clairement, pour nous, des investissements qui valent la peine et qui sont nécessaires.

Nous saluons également le soin apporté à la planification des travaux, de façon à garantir la meilleure marche possible du service pendant la réalisation de ces travaux.

Nous avons aussi quelques regrets. Il nous semble y avoir peu de marge de manœuvre, dans ce bâtiment, par rapport à un service qui, nécessairement, doit avoir une certaine flexibilité et doit pouvoir être modulable. Nous savons que le nombre d'assistants sociaux dépend du nombre de dossiers traités. Dans quelle mesure les bureaux peuvent-ils être réaménagés pour tenir compte de ces variations ? Puisque le bâtiment est déjà plein comme un œuf, quelles sont les possibilités d'extension dans les bâtiments voisins ?

Peut-être est-ce une erreur de notre part, mais il nous semble que ces travaux ont été faits sans avoir une idée vraiment très claire des besoins. C'est assez logique, puisque ce guichet n'existe pas encore et nous ne pouvons pas connaître la fréquentation. Ces éléments ont-ils été pris en compte ?

Le rapport mentionne la position géographiquement privilégiée de ce bâtiment. Pour nous, il est situé relativement en périphérie du centre-ville et surtout, il n'est pas à côté d'un arrêt de transports en commun. Les arrêts de bus de la rue de la Balance sont un peu loin. En hiver, le cheminement passe par des trottoirs étroits, souvent encombrés par la neige, où la circulation, pour des personnes à mobilité réduite n'est pas aisée.

Nous regrettons évidemment l'erreur d'estimation sur les travaux. Pour nous, cela fait partie des impondérables qui arrivent de temps en temps. Je ne crois pas que la différence de prix aurait modifié notre position sur la nécessité d'engager ces travaux.

Nous ferons, par contre, plus de cas de l'absence de financement de la part du Canton. Le principe du *qui commande paye*, n'est ici pas tout à fait respecté. Si nous comprenons bien que la question n'a pas été du tout tranchée et que, pour le moment, les charges sont complètement communales pour les transformations. Qu'en sera-t-il, à futur, du loyer des locaux, pour des missions plus cantonales que communales ?

Dans quelle mesure a-t-il été envisagé, de façon à faire de ces partenariats win/win aux doubles effets positifs, de confier une partie des travaux à des programmes d'insertion ou des entreprises sociales comme Feu Vert ou Alphaset ?

Dans quels matériaux sont prévues les fenêtres qui devront être changées ? Merci.

Mme Anne Monnard, Verts : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Comme certainement une grande partie des personnes ici présentes, les Verts tiennent à exprimer leur mécontentement devant cette situation.

Nous ne comprenons pas, d'une part, comment il est possible qu'une estimation du coût des travaux nécessaires soit aussi éloignée de la réalité et, d'autre part, n'apprécions pas d'être mis devant le fait accompli.

De plus, nous protestons vigoureusement contre la décision qui a été prise de vouloir, excusez-moi l'expression, *saucissonner* un montant aussi important en plusieurs tranches réparties sur plusieurs années et n'en comprenons pas la raison. A nos yeux, cette procédure n'a pour but que de masquer la réalité et nous la condamnons.

Ceci exprimé, nous tenons tout de même à remercier le Conseil communal de nous présenter, ce soir, un rapport conforme à la réalité des besoins et de nous donner, j'allais dire redonner, ainsi la possibilité de

nous prononcer sur un crédit aussi important en pleine connaissance de causes.

Nous ne souhaitons pas nous étendre plus longtemps sur les erreurs passées, ni surtout chercher des responsabilités car la qualité de ce projet mérite mieux que cela.

Nous ne voulons pas non plus nous attarder trop longtemps sur la partie architecturale du projet et de son coût, étant persuadés que les utilisateurs de ce bâtiment sont mieux à même que nous à exprimer leurs besoins en matière d'espace et de places de travail, et convaincus que ces besoins ont été analysés avec tout le soin nécessaire.

Nous sommes, par contre, satisfaits que ce projet permette non seulement de maintenir mais encore d'améliorer, dans tous les sens du terme, un bâtiment qui fait partie de notre patrimoine.

Comme il est mentionné dans le rapport, les buts du projet ACCORD sont importants, d'abord pour les personnes qui ont besoin de ces prestations et qui sont malheureusement toujours plus nombreuses. Mais aussi, tout mettre sous un même toit est essentiel et très pratique et permettra une meilleure maîtrise des prestations accordées. La prise des données et l'interaction rendront le système plus fluide. Le regroupement de ces services va assurer un travail certainement plus efficace.

Nous relevons avec satisfaction que le projet ACCORD ne nous a pas purement et simplement été imposé par l'Etat, mais qu'il a fait l'objet d'une longue étude, à laquelle les responsables de l'Action sociale de la Ville ont largement participé.

La participation à l'étude de tous les acteurs concernés par un projet de cette envergure nous donne la garantie de son utilité et qu'il va dans le sens d'une bonne amélioration des prestations.

Lors du vote, par le Grand Conseil, le coût des travaux à effectuer n'a pas du tout été pris en compte, voire même oublié, ce que nous regrettons. C'est un problème que l'on ne voit surgir que lorsque l'on doit trouver le bâtiment adéquat. Ce bâtiment ne se trouve pas d'un claquement de doigts. Les charges inhérentes à sa transformation ne doivent pas être exclusivement à la charge des communes qui ont accepté ce rôle. Les autres communes et l'Etat doivent participer aux investissements liés à la mise en place des services, ainsi qu'aux frais de fonctionnement. Nous imaginons qu'il doit en être de même dans les 7 autres centres régionaux, tous ne possédant pas en l'état le bâtiment adéquat.

Comme le mentionne le rapport, une séance était prévue la semaine dernière entre toutes les communes et l'Etat. Pouvez-vous nous commenter le résultat de cette consultation ?

Nous espérons que l'issue de ces négociations sera positive pour les finances de notre Commune. Malgré ces interrogations et pour que la rénovation de ce bâtiment puisse être terminée dans les délais, les Verts

disent oui à la demande de crédit de CHF 1'374'000.- pour la transformation des locaux et du bâtiment du collège 9.

M. Frédéric Hainard, NPL : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Le groupe NPL a pris connaissance de ce rapport, dont on sent manifestement la main des spécialistes de l'Action sociale, des spécialistes de l'appréciation architecturale et urbanistique. Mais, nous déplorons le constat qu'il n'y a aucune impulsion politique derrière ce rapport. Nous entendons des remarques aujourd'hui, à savoir que l'État doit participer, que l'État était avec nous dans les discussions. Si les discussions ont été menées par l'État et les communes, il appartenait aux instances politiques communales de penser aussi à la question autre que la répartition 60/40 de l'aide matérielle et des collaborateurs qui sont destinés à mettre en pratique la clef de répartition et les montants qui doivent bénéficier à ceux qui en ont besoin. Manifestement, l'État a mieux négocié que les communes. Il appartenait, nous semble-t-il, aux communes de reprendre la question de l'entretien et les frais de mise en services des guichets sociaux régionaux.

Aujourd'hui, venir demander, dans un rapport, une participation de l'État, en tous cas de la prendre en compte, alors même que les discussions n'avaient même pas été entreprises, nous semble une responsabilité politique que nous ne pouvons cautionner. Nous refuserons l'entrée en matière de ce rapport.

Nous qualifions ce rapport de bâclé, de lacunaire, d'utopiste et de surtout peu visionnaire, dans un domaine qui prend, jours après jours, malheureusement, une importance singulière. Il ne contient même pas un plan du bâtiment actuel et des transformations qui seront entreprises. Ce rapport ne tient même pas compte de l'information qui aurait été donnée, si tant est qu'elle l'ait été, aux communes partenaires de La Sagne et des Ponts-de-Martel. Ce rapport ne tient pas compte de l'état des discussions qui pourraient être entreprises avec l'État, mais dont on a déjà un certain nombre de prémices, quant à la faible réceptivité que l'État donnera à ceux qui viendront lui demander de l'argent pour des transformations, surtout quand l'État apprendra que, pour ce qui concerne la Ville de La Chaux-de-Fonds, on profite de faire de l'entretien qui n'a pas été fait dans les années précédentes, pour des raisons que nous connaissons.

Ce rapport est donc bâclé et ne mérite pas que l'on y accorde plus d'importance, en l'état.

Tout comme le groupe UDC, nous souhaitons savoir si des montants des travaux engagés à ce jour ascendent à CHF 310'000.- ou les dépassent.

Ce rapport est utopiste car prétendre pouvoir négocier avec l'État une clef de répartition, s'agissant de la transformation, mais en tous cas, s'agissant des frais d'entretien, de l'ordre de 60/40, nous paraît peu révélateur des possibilités que le Conseil communal entend mettre en œuvre pour

pouvoir négocier. Aucune piste n'est donnée. Il est même indiqué que les contacts n'ont toujours pas été pris. C'est une question à laquelle il aurait fallu peut-être répondre avant de soumettre ce rapport à notre autorité.

De plus, nous observons que les informations concernant le projet ACCORD prennent une grande partie de ce rapport, qui devait revêtir la forme d'un rapport d'information. Si c'est un rapport d'information, permettez-nous de douter du fait que l'intégration, dans le projet ACCORD et dans les guichets sociaux régionaux, des bourses d'études, par exemple, des subsides de l'assurance maladie ou de ce qui se fait déjà auprès de l'agence communale AVS. Nous nous étonnons qu'il faille des locaux supplémentaires pour cette prestation, puisqu'aujourd'hui, la plupart des bourses sont traitées par l'Office cantonal compétent, sans qu'il n'y ait de déplacements à effectuer. Nous nous étonnons aussi que les questions liées aux subsides de l'assurance maladie, qui sont aujourd'hui gérées par l'État, puissent être effectuées sans qu'il n'y ait de déplacement. Dès lors, si l'on veut une plus grande proximité, ce qui n'est pas contesté, bien au contraire, nous nous demandons s'il faut vraiment des locaux. Mais, pour pouvoir apprécier la nécessité de locaux, encore aurait-il fallu pouvoir intégrer, dans ce rapport, un plan.

Ce rapport est lacunaire car tout ce qui concerne les frais d'entretien, compris dans les CHF 1'374'000.-, devait émerger au compte de fonctionnement. Les frais de transformation devaient faire l'objet d'une demande de crédit. Ce rapport, c'est plutôt une demande de crédit fourguée dans un rapport d'information.

Ce rapport est peu visionnaire parce qu'il semble tenir peu compte des difficultés qu'a rencontrées notre Ville, en particulier dans le cadre du transfert des bâtiments du secondaire 2. Les montants, négociés avec l'État pour la reprise du CIFOM, n'ont pas été respectés. Dans le cadre du troisième désenchevêtrement, s'il y a une cantonalisation des guichets sociaux régionaux, la question du transfert des bâtiments se posera et aujourd'hui, cette question n'est même pas abordée, ni même peut-être imaginée. C'est avoir peu de mémoire sur les difficultés que nous avons rencontrées.

Pour toutes ces raisons, le NPL refusera l'entrée en matière.

Mme Nathalie Schallenberger, Conseillère communale (Instruction publique, santé et affaires sociales) : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Au nom du Conseil communal, je vous remercie de l'attention que vous avez portée à ce rapport qui, nous en étions conscients, a suscité unanimement une mauvaise humeur du Conseil général.

Par contre, je vous sais gré, pour la plupart d'entre vous, de votre ouverture, de votre compréhension et comprends les manifestations unanimes de surprise et votre mécontentement d'être mis, en quelque sorte,

devant le fait accompli. C'est une situation qui ne fait bien évidemment pas plaisir.

Vous aurez aussi perçu, dans ce rapport, toutes les difficultés qu'ont les communes d'avoir un discours clair avec le Canton qui nous donne souvent des informations opaques ou/et incomplètes, qui nous presse dans un premier temps, ne donne plus de nouvelles et, tout d'un coup, nous impose des mises en place pour avant-hier.

Ces travaux sont nécessaires pour notre ville, pour mettre en place ce fameux projet ACCORD, qui apporte beaucoup à La Chaux-de-Fonds. Surtout, le plus important pour le Conseil communal, est d'avoir en tête les habitants de notre ville.

En effet, la centralisation des demandes réduit considérablement les efforts demandés aux bénéficiaires de prestations, en leur évitant de produire les mêmes documents à plusieurs endroits et de répéter des événements parfois douloureux à plusieurs administrations.

De plus, la proximité régionale permet un dialogue direct avec un seul interlocuteur, un gestionnaire socio-administratif de tout le dossier de demandes de prestations sociales. Ce sont des professionnels aptes à renseigner, à aiguiller, à orienter et à accueillir la population la plus fragile et la plus démunie face à l'administration.

Ces travaux donneront une plus-value non négligeable à cet immeuble qui appartient à la Commune. Il va de soi que je ne paraphraserai pas ce rapport. Je vais essayer de répondre au mieux aux diverses questions posées par certains groupes, en vous remerciant d'avance d'être indulgents à mon égard pour ce premier exercice relativement difficile, au vu de la situation.

Quand le collège communal a-t-il appris qu'il y avait un dépassement budgétaire ? Il a appris ce dépassement à peu près en août 2012 (je n'ai pas la date précise, malheureusement). C'est lorsque ces transformations sont arrivées sur mon bureau avec les adjudications que je me suis posé les questions. Il était évident que le crédit accordé de CHF 620'000.- allait être dépassé. C'est pourquoi j'en ai parlé à mes collègues du Conseil communal et nous avons pris la décision, je crois que je peux le dire ce soir, à l'unanimité, de présenter ce rapport devant vous pour être transparents et pouvoir vous expliquer toutes les étapes et les réflexions que nous avons menées.

Concernant la participation de l'État aux investissements nécessaires et au coût élevé, comme le précise le rapport, le Grand Conseil n'a absolument rien prévu. C'est un réel problème sur lequel le Conseil communal s'est penché depuis août de cette année. Des démarches et des réflexions sont en cours, des ébauches de réflexion figurent dans le rapport, à la page 12, à savoir demander une participation sur les charges effectives liées au projet ACCORD aux communes signataires de convention, ainsi qu'à l'État.

Concernant cette fameuse rencontre, je vous prie de m'excuser mais vous serez déçus. Cette rencontre avait simplement pour but de donner des informations aux nouveaux Conseillers communaux sur le projet ACCORD. Malheureusement, j'ai été fortement déçue par cette soirée car la cheffe du département n'était pas présente. Nous n'avons donc pas pu poser les questions pertinentes concernant un éventuel subventionnement de l'État. C'est relativement difficile pour nous, Conseillers communaux, de trouver des solutions quand les chefs de département ne viennent pas aux réunions, ne répondent pas aux lettres et ne répondent pas aux questions. Nous devons quand même penser aux habitants de la Ville de La Chaux-de-Fonds et je crois que ces guichets régionaux sont nécessaires et indispensables.

Pourquoi a-t-on choisi Collège 9 ? Avant de prendre la décision de procéder à la transformation de Collège 9, le Conseil communal a bien évidemment exploré d'autres pistes, notamment de déménager dans un autre bâtiment communal. Mais, il n'y en avait pas. Nous nous sommes même approchés de la caisse de pension (pour l'usine Portescap). L'éventuelle possibilité d'une nouvelle organisation interne, avec la configuration actuelle des locaux a également été analysée de manière approfondie. Malheureusement, aucune de ces pistes n'a répondu à satisfaction sur le plan comparatif des investissements, des disponibilités de surface et de la situation en ville.

En sus, l'option prise est pérenne. En cas de besoin, nous aurions la possibilité, en cas d'impérative nécessité, d'un accès direct intérieur entre les nouveaux étages de Collège 9 et les deux derniers de Collège 11.

Cet immeuble est idéalement situé car centré, mais discret, ce qui permet une prise en considération de la gêne de certaines personnes qui devront solliciter l'aide sociale et les autres prestations faisant partie du projet ACCORD.

Les subventions de l'ECAP ne sont pas accordées lorsqu'il s'agit de travaux d'exigence légale de mise en conformité, ce qui est le cas dans ce dossier. C'est pourquoi nous n'avons pas pu obtenir de subventions.

Actuellement, le montant engagé pour ces travaux est de CHF 112'499.90.

La participation aux charges liées aux investissements ne pourra être négociée avec les communes, que lorsque nous en connaissons les montants définitifs, soit en 2014.

De plus, l'État n'a informé les communes que les 24 et 25 octobre. Il va de soi que ce n'est qu'après ces dates que les communes pourront réagir auprès de l'État pour essayer de négocier une participation qui influencera l'engagement financier final des communes. Cela conditionne également le moment opportun pour entreprendre la négociation avec La Sagne et Les Ponts-de-Martel.

D'après les propos de M. Chantraine, le crédit spécial de CHF 310'000.– prévu au budget a été détourné de son objectif primaire. Je regrette cette question car il nous semblait justement que ce rapport donnait un état des lieux clair et précis. Il s'agissait d'être cohérent par rapport à une transformation. Il va de soi que si l'on doit isoler quelque chose, on commence par le toit. Ensuite, on continuera les travaux d'étages en étages.

Concernant l'accessibilité pour les personnes malvoyantes, il y aura une réception où les personnes pourront être guidées. Il va de soi que, dans l'ascenseur, il y aura des boutons en braille.

Avons-nous envisagé de faire participer des personnes en réinsertion ? C'est une bonne question. Nous travaillons avec des entreprises privées parce qu'il s'agit de travaux techniquement difficiles. Nous ne savons pas si ces entreprises engagent des personnes en réinsertion professionnelle. Il va de soi que nous ne pouvons pas obliger les entreprises privées à engager des personnes en réinsertion professionnelle.

Les fenêtres seront en PVC parce que nous n'avons pas d'exigences de les faire en bois.

Le Conseil communal vous demande d'adopter ce rapport, je vous remercie.

M. Hugues Chantraine, UDC : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Je remercie la représentante du Conseil communal pour ses explications.

Il est dit, maintenant, que le Conseil communal a été informé de la situation en août 2012. Or, le rapport stipule très clairement, en page 8, que des estimations en septembre 2011 indiquaient une somme probable d'environ CHF 1'137'000.– TTC. Nous ne savons pas si cette information a été communiquée uniquement à la cheffe du dicastère ou à l'ensemble du collège communal. Je m'étonne de ne savoir que maintenant que le Conseil communal n'a été informé, en réalité, qu'en août 2012. Que s'est-il passé ?

Concernant le terme employé de "*détournement de l'objectif primaire*", il s'agit du fait que l'on parle, dans cette demande de crédit, dans certaines parties, de l'entretien du bâtiment. Effectivement, quand il faut remplacer les fenêtres, créer un toit adapté aux exigences légales, il n'y a pas de soucis. Par contre, quand on refait la peinture du crépi, ou d'autres travaux directement en lien avec l'entretien du bâtiment, c'est un crédit qui doit être demandé de manière séparée. Ce n'est pas la même chose que la mise en place du GSR ou l'aménagement pour satisfaire aux exigences du projet ACCORD.

Je n'ai pas eu de réponse concernant la question sur une commission de construction.

Mme Nathalie Schallenberger, Conseillère communale (Instruction publique, santé et affaires sociales) : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Oui, le collège communal a été informé en août 2012, lorsque les adjudications ont été amenées sur mon bureau. C'est à ce moment que j'ai constaté qu'il y avait un problème au niveau de l'estimation, raisons pour laquelle j'ai bloqué les travaux et que nous avons décidé de faire un rapport devant le Conseil général. Il va de soi, je n'étais pas là avant et je ne sais pas comment cela s'est passé. Je ne suis pas sûre qu'il soit fondamental de savoir, ce soir, ce qui s'est passé avant. Je me permets de faire une citation de Jean-François Collin d'Harleville : *"laissez le passé, voyez le présent et surtout l'avenir"*. Pour le Conseil communal, le projet ACCORD est un bon projet pour l'avenir de notre ville. C'est un projet ambitieux, une réforme majeure dans le social et je crois que c'est cela que l'on doit retenir ce soir et non s'épancher sur le passé.

Je laisse mon collègue répondre à la question sur la commission de construction. Merci.

M. Jean-Pierre Veya, Conseiller communal (Affaires culturelles, sports et jeunesse) : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Concernant la commission de construction, a priori, cela ne pose pas de problème. Sur des chantiers importants, le Conseil communal l'a fait d'une façon régulière. Je crois savoir que récemment encore, la commission de l'Action sociale a pu suivre les travaux de la crèche Gallet et que les choses se sont très bien passées. J'ai en tête aussi l'exemple du Pavillon des sports avec une commission de construction dans laquelle étaient présents les trois délégués de la commission des sports.

Concernant la question des entretiens différés et des investissements, je pense que le Conseil communal peut donner acte à M. Chantraine qu'en théorie, il a parfaitement raison.

Cette ville a accumulé du retard dans les programmes d'entretien de ses bâtiments. Le crédit que le Conseil général a voté pour le Pavillon des sports comportait, d'une part du rattrapage de retard d'entretien courant (il n'était pas normal de devoir poser des chenaux à l'intérieur pour éviter que la pluie tombe dans la halle de gym) et d'autre part, des investissements au sens plein du terme, puisque le bâtiment était mis aux normes.

On peut multiplier les exemples : très souvent, dans les crédits accordés pour les bâtiments locatifs, une partie des dépenses est faite pour des retards d'entretien.

Le Conseil communal essaie, dans tous les dicastères, de réadapter, d'augmenter les montants, dans les biens, services et marchandises, qui permettent un entretien normal de nos infrastructures. Dans la plupart des dicastères, cela n'a pas été sans conséquence dans les budgets de fonctionnement, ces dernières années. Le Conseil communal aimerait bien que, dans 20 ou 25 ans, ceux qui siégeront à nos places et à vos places,

ne puissent pas faire le même constat que celui que le Conseil communal a dû faire avec ces entretiens différés. Ceux-ci ont toujours été décidés pour des raisons purement financières. Dans la plupart des projets d'investissements de cette Ville, vous trouvez cette même problématique d'investissement réel, au sens comptable du terme, et d'entretien différé.

Mme Valérie Camarda, PLR : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Pour nous, dans le rapport, une phrase reste un peu floue, à la page 8 : *"La première estimation de CHF 620'000.– est une estimation réalisée sur la base d'une mauvaise compréhension des partenaires au départ"*. Qu'est-ce qui justifie un dépassement de budget aussi conséquent ?

Mme Nathalie Schallenberger, Conseillère communale (Instruction publique, santé et affaires sociales) : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Quand nous nous sommes penchés sur cette estimation, nous nous sommes rendu compte que, comme le projet ACCORD avançait, des dispositions n'avaient pas été prévues à la base (des agrandissements au niveau des locaux de l'accueil, par exemple).

Après cette première estimation grossière, nous nous sommes penchés sur le problème de manière un peu plus approfondie, sur la base de suggestions et d'interrogations des chefs de service, notamment le chef de service en place qui a vu qu'il manquait certaines choses. C'est pourquoi une nouvelle estimation avait été demandée, par un professionnel. Cette estimation a abouti, à fin septembre 2011, à un montant de CHF 1'137'000.–. Ensuite, il y a eu la rénovation du toit et des sous-estimations un peu partout. Mais le principal problème était une mauvaise compréhension entre le projet qu'il fallait faire et le projet initial.

M. Hugues Chantraine, UDC : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. La représentante du Conseil communal nous a effectivement communiqué les montants dépensés. A ce jour, s'agit-il de l'argent dépensé ou de l'argent engagé ?

Mme Nathalie Schallenberger, Conseillère communale (Instruction publique, santé et affaires sociales) : Il s'agit de l'argent dépensé. Le montant engagé est d'environ CHF 380'000.–, soit un peu plus que les CHF 310'000.– prévus.

L'entrée en matière est acceptée par 29 voix contre 6.

L'arrêté est accepté par 31 voix contre 3.

Postulat interpartis

(voir texte au début du présent procès-verbal)

Amendement UDC au postulat (de H. Chantraine)

(voir texte au début du présent procès-verbal)

M. Hugues Chantraine, UDC : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Cet un amendement purement formaliste. Un postulat, à l'instar d'une motion, est une demande d'étude. En l'occurrence, on ne peut que demander au Conseil communal d'étudier la possibilité d'élaborer ce programme d'intervention.

M. Charles-André Favre, POP : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Je conçois parfaitement l'intention de M. Chantraine par rapport à la modification du texte de ce postulat. Je ferai néanmoins observer que ce postulat, tel que rédigé, a été envoyé à l'ensemble des chefs de groupe. Il aurait été plus élégant que nous en discussions avant la séance.

L'amendement est accepté par 32 voix sans opposition.

M. Charles-André Favre, POP : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Une très brève intervention pour justifier la raison de ce postulat. Au moment où j'ai fait mon petit mot de président provisoire, j'avais relevé l'incohérence à être ici, dans cet Hôtel-de-Ville (probablement le bâtiment le plus emblématique de nos autorités) et de constater, séances après séances, que Mme Métroz devait être transportée à bras, simplement parce que cet édifice n'est toujours pas équipé d'un moyen d'ascension verticale.

Je relève, comme le dit le texte du postulat : "*rendons à César ce qui est à César*". Aujourd'hui, nous essayons de réactualiser un postulat accepté sans opposition, il y a exactement 6 ans, par cette assemblée. Pour éviter, à l'avenir, une certaine incohérence qui consiste à savoir que l'on devra adapter les bâtiments et à ne pas en tenir compte sous divers prétexte, nous pensons qu'il serait bien de se préoccuper d'établir un moyen dans ce bâtiment rapidement. Ensuite arrive la nécessité d'établir un plan d'étude pour adapter tous les bâtiments publics qui le nécessitent, puisqu'en 2024 arrive l'échéance de ce type de mesures.

M. Jean-Charles Legrix, Conseiller communal (Infrastructures et énergies) : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Le Conseil communal a lu votre postulat. Il est clair qu'il l'acceptera, avec deux éléments : nous sommes favorables au fait de trouver soit des moyens auxiliaires, soit des moyens qui peuvent toucher les bâtiments.

Il nous importe que les personnes handicapées puissent accéder aux lieux publics. Moyennant cette acceptation de votre part, c'est-à-dire que ce ne soit pas nécessairement des ascenseurs, mais des moyens, nous ferons cette étude.

Je peux vous dire, sans trahir beaucoup de secrets, que dans les crédits d'investissements qui seront soumis à la commission des finances, il y a un montant au Service d'architecture et des bâtiments pour ce bâtiment, entre le rez et le premier. Ces travaux étaient donc déjà prévus. Nous vous rendrons, à ce sujet, un rapport.

Je relèverai un mot qui n'est pas tout à fait juste : "*le Conseil communal et les différents Conseillers communaux ont trouvé divers prétextes...*". Il y a eu certains moments difficiles au niveau des finances et des choix d'investissements. Cela n'est jamais facile de devoir tracer des investissements. Je vous remercie de votre attention.

M. Charles-André Favre, POP : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Je retire volontiers le mot de *prétexte*. Ce qui compte, c'est de savoir dans quelle démarche nous sommes. Les normes actuellement en vigueur postulent que lorsque l'on fait des transformations conséquentes dans un bâtiment, on doit installer une circulation verticale. Le moyen privilégié est l'ascenseur, voire un monte-escaliers en deuxième recours.

A partir du moment où nous savons que certains bâtiments nécessitent cette adaptation, il y a deux solutions : faire l'autruche ou se dire que nous avons 12 ans pour, chaque année, adapter des éléments de notre patrimoine. Quand nous avons repris le problème avec M. Hess, nous sommes allés voir le responsable des bâtiments. Nous avons un panorama assez complet de ce qu'il y aura à faire. Si l'on recule le moment de faire les choses, nous n'y arriverons pas pour 2024.

L'idée du postulat est de se mettre dans une démarche constructive pour adapter les bâtiments, avec un programme.

M. Jean-Charles Legrix, Conseiller communal (Infrastructures et énergies) : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Vous parlez de la loi. Nous avons voté, ce soir, pour la rénovation de Collège 9. Dans ce bâtiment, il y aura un ascenseur. Nous respectons les lois telles qu'elles sont édictées.

Le postulat amendé est accepté par 37 voix sans opposition.

Lettre de démission de M. Laurent Kurth

Monsieur le Président,

Mesdames les Conseillères générales, Messieurs les Conseillers généraux,

Comme suite de mon élection au Conseil d'Etat, le 14 octobre dernier, je vous prie, par ces lignes, de bien vouloir prendre acte de ma démission du Conseil communal. La date de mon entrée en fonction au sein du gouvernement neuchâtelois n'a pas encore été fixée, mais devrait intervenir entre le début du mois de novembre et la mi-décembre, de sorte que mon mandat communal prendra fin de façon anticipée au sens de l'article 71 du Règlement général de commune.

D'entente avec le Conseil communal, je propose que le Conseil général autorise, dans sa séance du 29 octobre, le principe de cette démission anticipée et qu'il charge le Conseil communal d'arrêter la date précise de la fin de mon mandat en fonction du calendrier cantonal. Des informations plus précises pourront vraisemblablement vous être communiquées à ce sujet le 29 octobre prochain.

L'occasion me sera certainement donnée de prendre congé de votre autorité de vive voix lors de votre séance du mois d'octobre ou de novembre, mais je souhaite d'ores et déjà vous remercier de la confiance témoignée au cours des plus de huit ans qui se sont écoulés depuis mon entrée en fonction.

Cette confiance du législatif est essentielle au Conseil communal pour dépasser le rôle de simple gestionnaire des affaires courantes, pour préparer la ville aux évolutions de son environnement, proposer de nouvelles orientations et mener des projets moteurs pour la Cité.

En plus de cette confiance entre autorités, La Chaux-de-Fonds connaît un climat particulier qui veut que chacun, plus ou moins consciemment, sait qu'ici rien n'est jamais acquis, mais que tout peut être construit. Si la population voit parfois dans le jeu politique le terrain d'affrontements partisans motivés avant tout par le souci de glaner des suffrages, on a souvent néanmoins conscience dans notre ville — et c'est essentiel — que l'espace politique est avant tout un lieu où se décide l'avenir de notre collectivité. Ce souci de l'intérêt général aussi, participe à la capacité de proposer, de concrétiser et d'affronter de nouveaux défis.

Des défis, La Chaux-de-Fonds n'en manque pas. Sans vouloir les évoquer tous, je souhaite en particulier à notre ville de prendre progressivement conscience, d'une part, que la place excessive laissée à l'automobile est une facilité immédiate qui nuit à son attractivité et qui pénalise la valorisation de son extraordinaire urbanisme comme lieu de résidence.

Je l'encourage par ailleurs, comme l'ensemble de ses acteurs, à ne jamais céder au défaitisme ou à la tentation du repli, mais au contraire à chercher toujours à réunir les conditions grâce auxquelles elle saura trouver sa juste place et faire entendre sa voix singulière dans un monde de diversité et toujours plus ouvert.

A quelques semaines de la fin de mon mandat, ma reconnaissance va à vous toutes et tous qui, individuellement, consacrez bénévolement temps et énergie aux affaires de la Cité. Elle va naturellement aussi à mes collègues de l'exécutif côtoyés durant ces huit années, avec lesquels nous avons su, je crois, canaliser nos divergences pour nourrir l'ambition de faire de La Chaux-de-Fonds une ville appréciée et

reconnue, qui offre des espaces aux énergies créatrices et dans laquelle continuent de s'exprimer le souci de l'autre et celui des plus fragiles.

Enfin, je souhaite souligner l'appui extraordinaire que j'ai reçu tout au long de mon mandat de la part des collaboratrices et collaborateurs d'une administration loyale et engagée. Souvent injustement brocardée, l'administration chaux-de-fonnière met en œuvre chaque jour, avec des ressources limitées, des prestations de haute qualité avec le souci principal de servir les intérêts de la ville et de ses habitants.

Tant avec les membres du législatif, qu'avec mes collègues de l'exécutif ou les collaborateurs de l'administration, la qualité des échanges et les contacts humains que j'ai pu entretenir ont constitué un enrichissement et une source de motivation. Ils nourriront à l'avenir un souvenir ému de la période écoulée et c'est d'eux également que je tire aujourd'hui la confiance nécessaire pour affronter de nouveaux défis. J'en suis reconnaissant à l'égard de toutes celles et de tous ceux que j'ai côtoyés.

En vous réitérant ma gratitude, je vous prie de recevoir, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères générales, Messieurs les Conseillers généraux, mes cordiales salutations et mes vœux de prospérité pour notre ville.

Laurent Kurth

M. Jean-Pierre Veya, Conseiller communal (Affaires culturelles, sports et jeunesse) : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Évidemment, ce n'est pas un scoop, M. Laurent Kurth a été élu au Conseil d'État, lors de l'élection complémentaire, il y a une quinzaine de jours.

Au moment où Laurent Kurth vous adressait formellement sa lettre de démission, il ne connaissait pas encore sa date d'entrée en fonction. Le Conseil d'État a souhaité que Laurent Kurth puisse entrer en fonction et prêter serment devant le Grand Conseil, le 4 décembre, lors de la session du budget.

Compte tenu de notre réglementation, il est nécessaire que, formellement, votre Conseil donne son accord à ce départ anticipé.

Je profite aussi de signaler que le remplaçant de Laurent Kurth entrera en fonction en janvier, ce qui réduit la vacance du siège au Conseil communal à une période extrêmement courte, en plus raccourcie par la pause de Noël. Dès lors, le Conseil communal ne voit aucune objection à ce que votre autorité accepte cette demande de départ anticipé. De plus, il est d'usage, qu'il s'agisse des niveaux communaux pour le niveau cantonal, voire des niveaux cantonaux pour le niveau fédéral, de libérer les élus qui ont décroché un siège, dans les délais prévu par le droit supérieur.

Votre Conseil et notre Conseil auront ensemble l'occasion de prendre formellement congé de Laurent Kurth lors de notre prochaine séance, au mois de novembre.

Le départ anticipé de M. Laurent Kurth est accepté tacitement.

Interpellation urgente par les Verts et le POP

(texte au début du présent procès-verbal)

M. Philippe Kitsos, Verts : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Compte tenu de l'incertitude qui entoure l'abandon des trolleys et de la nécessité de planifier l'achat des véhicules adéquats, il est urgent que l'étude, acceptée au mois de mars, soit mise en œuvre le plus rapidement possible.

Nous aurions voulu avoir les informations du Conseil communal à ce sujet. Néanmoins, la réponse à cette urgence peut attendre, si le Conseil communal est d'accord.

M. Laurent Kurth, Conseiller communal (Economie, urbanisme et relations extérieures) : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Le Conseil communal accepte l'urgence et vous propose de répondre ce soir.

M. Philippe Kitsos, Verts : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Il est vraiment nécessaire d'avoir des informations. Le texte est clair.

M. Laurent Kurth, Conseiller communal (Economie, urbanisme et relations extérieures) : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. La question est effectivement claire. Elle est aussi parfaitement légitime, même si sa formulation laisse entendre quelques prémices de reproches.

Au Service d'urbanisme, c'est l'équivalent d'un poste et demi qui s'occupe de toute la planification et de tous les aménagements urbains. Depuis le mois de mars, ce sont les mêmes personnes qui se sont occupées de la mise en œuvre avec les Travaux publics des chantiers d'aménagement, du dossier de la Place de la gare, du projet d'agglomération, des conséquences malheureuses du refus du RER, des dossiers qui vous sont soumis, en termes de planification, des dossiers industriels qui ont des impacts de planification, des autres dossiers de plans spéciaux et de plans de quartiers qui feront l'objet de rapports dans les prochains mois, des lignes directrices en matière d'aménagement du territoire, de la révision du PRAC sur laquelle vous vous êtes prononcés et du dossier de Bellevue.

Voilà pourquoi les choses n'avancent pas immédiatement à la sortie de la séance du Conseil général. Néanmoins, je suis en mesure de vous dire qu'après avoir consulté la compagnie de transports, qui a, elle aussi, subi quelques changements avec, notamment une fusion, le Conseil communal a adopté le cahier des charges de l'étude la semaine dernière. Il l'a transmis (ou est sur le point de le transmettre) pour un appel d'offres auprès de différentes entreprises qui recevront ensuite le mandat.

Il n'y a aucun volonté de tarder sur ce point, d'autant que l'aménagement, le cas échéant, le réaménagement de lignes de contact sur la Place de la Gare pourra se faire ultérieurement à la construction des couverts.

J'espère vous avoir rassurés sur les intentions du Conseil communal dans ce dossier.

M. Philippe Kitsos, Verts : Je suis satisfait.

Séance levée à 22h50

Le président :
Pierre-Yves Blanc

La secrétaire :
Celia Clerc

La secrétaire-rédactrice :
Sylvia Ruchat